



TRIBUNAL DE CONTAS

PROCESSO N.º 06/05 – AUDIT

RELATÓRIO DE AUDITORIA

N.º 44/2005 – 2.ª SECÇÃO

COMPANHIA DAS LEZÍRIAS, S.A.

Dezembro de 2005



ESTRUTURA GERAL DO RELATÓRIO

PARTE I

SUMÁRIO EXECUTIVO

Introdução, Conclusões e Recomendações

PARTE II

CORPO DO RELATÓRIO

PARTE III

**DESTINATÁRIOS, PUBLICIDADE,
EMOLUMENTOS E SEGUIMENTO DAS RECOMENDAÇÕES**

PARTE IV

ANEXOS



FICHA TÉCNICA

Equipa de Auditoria

Teodósio Patrocínio

Mauro de Oliveira

Coordenação Geral

Gabriela Ramos

António Garcia

(Auditora Coordenadora)

(Auditor Chefe)



Carlos Moreno

**COMPOSIÇÃO DA 2.ª SECÇÃO
DO TRIBUNAL DE CONTAS
QUE APROVOU O RELATÓRIO**

Relator:

Conselheiro Dr. Carlos Moreno

Adjuntos:

Conselheiro Dr. Manuel Henrique de Freitas Pereira

Conselheiro Dr. José de Castro de Mira Mendes



ÍNDICE

ÍNDICE DE QUADROS.....9

ÍNDICE DE GRÁFICOS10

ÍNDICE DE FIGURAS10

RELAÇÃO DE SIGLAS:.....11

I SUMÁRIO EXECUTIVO12

1 INTRODUÇÃO.....12

1.1 *Natureza e Âmbito da Acção*12

1.2 *Objectivos*12

1.3 *Metodologias Utilizadas*13

1.4 *Condicionantes e Limitações*14

1.5 *Exercício do Contraditório*.....14

2 CONCLUSÕES.....15

2.1 *Quanto à orientação estratégica do accionista*15

2.2 *Quanto ao valor da sociedade*16

2.3 *Quanto à actividade agrícola*16

2.3.1 *Quanto às principais culturas agrícolas*.....16

2.3.2 *Quanto à gestão dos solos agrícolas*.....17

2.3.3 *Quanto aos custos de produção e à sustentabilidade económica da cultura agrícola*18

2.4 *Quanto à actividade pecuária*18

2.5 *Quanto à actividade florestal*.....20

2.6 *Quanto à vitivinicultura*21

2.7 *Quanto à actividade de agro-turismo*22

2.8 *Quanto à situação económico – financeira*22

2.9 *Quanto ao esforço financeiro do Estado e aos auxílios públicos comunitários*23

2.10 *Quanto à participação em outras sociedades*.....24

2.11 *Quanto às actividades de cariz imobiliário*.....24

3 RECOMENDAÇÕES.....25

3.1 *Ao Governo*25

3.2 *Ao accionista único Parpública*25

3.3 *Ao Conselho de Administração da Companhia das Lezírias*25

II – CORPO DO RELATÓRIO27



4	ENQUADRAMENTO E CARACTERIZAÇÃO DA CL.....	27
4.1	<i>Orientação Estratégica do Accionista.....</i>	31
4.2	<i>Valor da Sociedade</i>	34
5	PRINCIPAIS CULTURAS.....	35
5.1	<i>Arroz.....</i>	35
5.2	<i>Campanha Agrícola de 2003-2004</i>	38
5.3	<i>Cessão de Exploração da Cultura do Arroz.....</i>	39
5.4	<i>Subsídios recebidos pela cultura do arroz.....</i>	42
5.5	<i>Milho.....</i>	43
5.6	<i>Cessão de Exploração da Cultura do Milho</i>	45
5.7	<i>Subsídios Recebidos pela Cultura do Milho.....</i>	47
5.8	<i>Trigo e Subsídios Recebidos.....</i>	48
5.9	<i>Plantação de Beterraba e Subsídios Recebidos.....</i>	51
5.10	<i>Luzerna e Subsídios Recebidos</i>	54
6	PRODUÇÃO PECUÁRIA.....	55
6.1	<i>Bovinos de Carne e Subsídios Recebidos</i>	55
6.2	<i>Ovinos e Subsídios Recebidos</i>	58
6.3	<i>Equídeos.....</i>	59
7	PRODUÇÃO FLORESTAL.....	61
7.1	<i>Introdução e Caracterização dos Terrenos de Cultivo Florestal.....</i>	61
7.2	<i>Gestão Florestal</i>	61
7.3	<i>Ocupação Florestal.....</i>	63
7.4	<i>Áreas de Descortçamento</i>	63
7.5	<i>Cortiça.....</i>	65
7.6	<i>Plano de Prevenção e Contingência da Área Florestal.....</i>	66
7.7	<i>Pinhal e Área de Corte.....</i>	67
7.8	<i>Eucaliptal.....</i>	68
7.9	<i>Subsídios recebidos pela adesão ao plano de protecção florestal.....</i>	69
8	PRODUÇÃO VITIVINÍCOLA.....	69
8.1	<i>Subsídios à Vinha</i>	71
9	AGRO – TURISMO.....	72
9.1	<i>Cinegética e Turismo.....</i>	73
9.2	<i>Empreitada de Construção de Casas de Madeira (“Bungalows”).....</i>	74
9.3	<i>Quinta Pedagógica.....</i>	76



9.4	<i>Pólo do Cabo</i>	77
10	<i>EVOLUÇÃO DA SITUAÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA NO QUINQUÉNIO DE 2000 A 2004</i>	78
10.1	<i>Activo da Empresa no Quinquénio</i>	78
10.2	<i>Estrutura de Financiamento da Empresa</i>	79
10.3	<i>Estrutura de Custos e Proveitos da Empresa</i>	79
10.4	<i>Desempenho da Sociedade no Quinquénio</i>	85
10.5	<i>Indicadores Financeiros e Económicos da Sociedade</i>	89
10.6	<i>Rendibilidade dos Capitais Próprios e ao Resultado Residual</i>	90
10.7	<i>Esforço Financeiro do Estado e Auxílios Públicos</i>	92
11	<i>PARTICIPAÇÕES EM OUTRAS SOCIEDADES</i>	94
11.1	<i>Antecedentes da Aquisição da Participação na Orivárzea, SA</i>	97
11.2	<i>Enquadramento Societário</i>	98
11.3	<i>Quanto ao Modelo Definido para a Aquisição</i>	98
11.4	<i>Quanto à Valorização da Sociedade Orivárzea e ao NFSM</i>	100
12	<i>ACTIVIDADES DE CARIZ IMOBILIÁRIO</i>	106
12.1	<i>Loteamento Industrial</i>	106
12.2	<i>Alienação de Terrenos, Edifícios e Equipamentos</i>	108
12.3	<i>Expropriação para Construção da A13</i>	110
12.4	<i>Projectos Imobiliários em Licenciamento</i>	111
12.5	<i>Outros Projectos</i>	113
III	DESTINATÁRIOS, PUBLICIDADE, EMOLUMENTOS E SEGUIMENTO DAS RECOMENDAÇÕES	114
13	<i>DESTINATÁRIOS</i>	114
14	<i>PUBLICIDADE</i>	114
15	<i>EMOLUMENTOS</i>	115
16	<i>SEGUIMENTO DAS RECOMENDAÇÕES DO TC</i>	115
IV	ANEXOS	117
17	<i>RESPOSTA DA PARPÚBLICA</i>	117
18	<i>RESPOSTA DA COMPANHIA DAS LEZÍRIAS</i>	121



ÍNDICE DE QUADROS

- Quadro n.º 1 – Rendimentos e custos da cultura do arroz de 2000-2003
- Quadro n.º 2 – Rendimentos da cultura do arroz em 2004
- Quadro n.º 3 – Contrato de campanha
- Quadro n.º 4 – Contrato de campanha com Orivárzea
- Quadro n.º 5 – Contrato de cessão de exploração com a Orivárzea
- Quadro n.º 6 – Subsídios recebidos à cultura do arroz
- Quadro n.º 7 – Rendimento da cultura do milho em 2000-2003
- Quadro n.º 8 – Contrato de cessão de exploração
- Quadro n.º 9 – Execução financeira do contrato com Agri-crops
- Quadro n.º 10 – Subsídios recebidos pela cultura do milho
- Quadro n.º 11 – Rendimentos da cultura do trigo
- Quadro n.º 12 – Subsídios recebidos pela cultura do trigo
- Quadro n.º 13 – Rendimento da cultura da beterraba
- Quadro n.º 14 – Subsídios recebidos pela plantação de beterraba
- Quadro n.º 15 – Resultado de cultura da luzerna
- Quadro n.º 16 – Subsídios recebidos pela plantação da luzerna
- Quadro n.º 17 – Resultado económico do gado bovino
- Quadro n.º 18 – Efectivo de vacas
- Quadro n.º 19 – Subsídios recebidos à criação de bovinos de carne
- Quadro n.º 20 – Resultado económico do gado ovino
- Quadro n.º 21 – Subsídios recebidos pela criação de ovinos
- Quadro n.º 22 – Resultado económico dos equídeos
- Quadro n.º 23 – Efectivo de cavalos no período de 2000-2004
- Quadro n.º 24 – Eventos comerciais da coudelaria
- Quadro n.º 25 – Área de montado descortiçado
- Quadro n.º 26 – Produções de cortiça
- Quadro n.º 27 – Resultado económico da cortiça
- Quadro n.º 28 – Unidades vendidas de cortiça
- Quadro n.º 29 – Áreas de produção pinhal
- Quadro n.º 30 – Resultado económico do pinhal
- Quadro n.º 31 – Subsídios à floresta
- Quadro n.º 32 – Custo de produção e resultado de colheita
- Quadro n.º 33 – Subsídios à vinha
- Quadro n.º 34 – Apoio financeiro à rota do vinho
- Quadro n.º 35 – Investimentos, custos, proveitos e resultados de 2000 a 2004
- Quadro n.º 36 – “Cinegética” de 2000 a 2004
- Quadro n.º 37 – “Turismo” de 2000 a 2004
- Quadro n.º 38 – “Quinta pedagógica” de 2000 a 2004
- Quadro n.º 39 – Evolução anual dos custos
- Quadro n.º 40 – Evolução do efectivo da empresa
- Quadro n.º 41 – Evolução anual dos custos com o pessoal



- Quadro n.º 42 – Custos com estudos/pareceres
- Quadro n.º 43 – Evolução anual dos proveitos
- Quadro n.º 44 – Valores de renda do arrendamento rural
- Quadro n.º 45 – Resultados da Companhia das Lezírias
- Quadro n.º 46 – Distribuição de resultados líquidos
- Quadro n.º 47 – Evolução dos indicadores de Autonomia Financeira e Solvabilidade 2000/2004
- Quadro n.º 48 – Evolução dos indicadores de Fundo de Maneio e Liquidez Geral 2000/2004
- Quadro n.º 49 – Evolução da Rendibilidade dos Capitais Próprios 2000/2004
- Quadro n.º 50 – Evolução do Resultado Residual (4%) entre 2000 e 2004
- Quadro n.º 51 – Subsídios à exploração entre 2000 e 2004
- Quadro n.º 52 – Subsídios ao investimento entre 2000 e 2004
- Quadro n.º 53 – Participações com reduzido valor
- Quadro n.º 54 – Participações alienadas no exercício de 2004
- Quadro n.º 55 – Participações com valor significativo
- Quadro n.º 56 – Aumento de capital na Orivárzea
- Quadro n.º 57 – Apuramento do valor total da Orivárzea
- Quadro n.º 58 – Resultados líquidos previstos e efectivos da Orivárzea de 2000 a 2005
- Quadro n.º 59 – Apuramento do valor de avaliação do NFSM
- Quadro n.º 60 – Loteamento industrial de Salvaterra de Magos
- Quadro n.º 61 – Alienação de terrenos e recursos naturais
- Quadro n.º 62 – Edifícios e outras construções
- Quadro n.º 63 – Equipamento básico e de transporte
- Quadro n.º 64 – Projectos urbanísticos

ÍNDICE DE GRÁFICOS

- Gráfico n.º 1 – Produtividade da cultura do arroz
- Gráfico n.º 2 – Custos unitário do arroz versus proveito global unitário
- Gráfico n.º 3 – Produtividade da cultura do milho
- Gráfico n.º 4 – Custo unitário do milho versus proveito global unitário
- Gráfico n.º 5 – Produtividade da cultura do trigo
- Gráfico n.º 6 – Custos unitário de trigo versus proveito global unitário
- Gráfico n.º 7 – Produtividade da cultura da beterraba
- Gráfico n.º 8 – Custos unitários da beterraba versus proveito unitário
- Gráfico n.º 9 – Contribuições para o total dos proveitos do agro – turismo
- Gráfico n.º 10 – Distribuição de Resultados
- Gráfico n.º 11 – Dividendos

ÍNDICE DE FIGURAS

- Figura n.º 1 – Lezíria Sul
- Figura n.º 2 – Charneca do Infantado



RELAÇÃO DE SIGLAS:

SIGLA	DESCRIÇÃO
CA	Conselho de Administração
CL	Companhia das Lezírias
CMVM	Comissão do Mercado de Valores Mobiliários
CP	Capital Próprio
CSC	Código das Sociedades Comerciais
DGT	Direcção-Geral do Tesouro
ENATUR	Empresa Nacional de Turismo, SA
EPAC	Empresa para Agroalimentação e Cereais, SA
Ha	Hectares
IGF	Inspecção-Geral de Finanças
INEGI	Instituto de Engenharia Mecânica e Gestão Industrial
INGA	Instituto Nacional de Garantia Agrícola
IPE	Investimentos e Participações Empresariais, SA
ISC	Instituição Superior de Controlo
M€	Milhões de euros
m€	Milhares de euros
NFSM	Núcleo Fabril de Salvaterra de Magos
OCDE	Organização para Cooperação e Desenvolvimento Económico
PAC	Política Agrícola Comum
POAF	Plano de Ordenamento da Área Florestal
RC	Relatório e Contas
RCM	Resolução do Conselho de Ministros
RL	Resultados Líquidos
RR	Resultado Residual
SEE	Sector Empresarial do Estado
SGPS	Sociedade Gestora de Participações Sociais



I SUMÁRIO EXECUTIVO

1 INTRODUÇÃO

O presente Relatório expõe os resultados de uma auditoria à sociedade de capitais públicos Companhia das Lezírias, SA, cuja realização foi decidida pelo Tribunal e incluída no seu Plano de Fiscalização para 2005, no âmbito da Área de Responsabilidade competente para o controlo do Sector Público Empresarial do Estado.

1.1 Natureza e Âmbito da Acção

A acção que está na origem deste relatório revestiu, fundamentalmente, a natureza de uma auditoria de resultados. Todavia, visou não só observações e apreciações sobre a vertente gestionária da empresa, como, igualmente, sobre a regularidade e legalidade de determinados actos de gestão praticados pela sociedade. O quinquénio de 2000 a 2004 constituiu o horizonte temporal de referência da presente auditoria.

Sublinhe-se que aquele período permitiu cobrir o núcleo agrícola e florestal de actividade da empresa em que os resultados se tornam mais claros em períodos mais alargados.

1.2 Objectivos

O objectivo geral da auditoria consistiu na apreciação da estratégia e da situação financeira da empresa, bem como dos resultados alcançados no período em análise. Quanto aos objectivos específicos da auditoria fixaram-se os seguintes:

- Apreciação da situação económico-financeiro da empresa, com a análise da sua evolução no quinquénio de 2000 a 2004;
- Análise das orientações aprovadas pelas tutelas;
- Caracterização e análise dos auxílios financeiros do Estado disponibilizados à sociedade;
- Identificação e análise das medidas implementadas pela Administração da empresa, tendo em vista racionalizar e controlar os custos operacionais;
- Apreciação do desempenho do sistema produtivo de culturas, políticas de ocupação de solo e de gestão de produtos, tendo em consideração as boas práticas ambientais;



- Análise do modelo e das práticas seguidas na aquisição de bens e serviços e no concurso de venda dos produtos acabados;
- Verificação da evolução da sua situação económica e financeira, bem como da relação financeira entre a empresa o accionista e as suas participadas;
- Análise das práticas e do modelo de governo adoptado pela sociedade.

1.3 Metodologias Utilizadas

A preparação e o desenvolvimento desta acção foram orientados pelos critérios, técnicas e metodologias acolhidas pelo Tribunal de Contas (TC), designadamente no Regulamento da sua 2.^a Secção e no seu Manual de Auditoria e de Procedimentos, bem como pelas metodologias geralmente aceites pelas organizações internacionais de controlo financeiro, como é o caso da INTOSAI¹, da qual o Tribunal de Contas português é membro e integra o respectivo conselho directivo.

Numa fase preliminar, procedeu-se ao estudo e análise de diversa documentação, nomeadamente estudos sobre o SEE e relatórios de acções de controlo anuais realizadas pela Inspeção-Geral de Finanças. Assinale-se a contribuição dada à fase preparatória por diversos documentos de trabalho existentes no TC, bem como pelo Relatório de Auditoria n.º 31/04, sobre Dividendos e Remuneração de Capitais e, em especial, pelas respostas ao questionário realizado no âmbito da auditoria que deu origem a este relatório do TC.

Tendo em vista atingir os objectivos citados, nas diversas áreas de risco, realizou-se um estudo preliminar que visou conhecer a actividade geral desenvolvida pela CL e identificar as principais áreas críticas da empresa, para direccionamento da auditoria do Tribunal.

Para além disso, adoptaram-se os seguintes procedimentos de auditoria, designadamente na fase de trabalho de campo:

- Elaboração de um questionário global e vários parciais direccionados para as diferentes áreas de risco em análise, seleccionadas previamente na fase de planeamento da auditoria;
- Realização de reuniões e entrevistas com os principais responsáveis da CL;
- Observações e verificações físicas relativas ao funcionamento de toda a função produtiva, de logística e comercial, efectuadas através de visitas com o objectivo de aferir o modelo de gestão adoptado e sua operacionalidade;
- Análise dos relatórios de gestão e contas da empresa;

¹ INTOSAI – International Organisation of Supreme Audit Institutions.



- Análise das actas da Assembleia-Geral, relativas à actividade da Companhia das Lezírias;
- Desenvolvimento de assinalável trabalho de campo, que permitiu a recolha e análise de diversa documentação da empresa e a verificação de processos e procedimentos *in loco*, cumprindo registar a boa colaboração prestada, neste âmbito, ao Tribunal;
- Recolha e tratamento da informação respeitante à área de recursos humanos, para aferição da estratégia seguida neste domínio;
- Levantamento e análise dos principais contratos celebrados pela CL, com vista ao apuramento da conformidade da sua execução, bem como para se examinar os processos subjacentes à selecção de fornecedores, à negociação de preços e de outras condições;
- Por último, realizou-se a análise e apreciação dos artigos relevantes publicados na imprensa escrita.

1.4 Condicionantes e Limitações

O desenvolvimento do presente trabalho deparou-se com a dificuldade atinente ao sector económico da CL, porquanto as campanhas agrícolas e ou florestais não se desenrolam nos mesmos períodos da apresentação dos resultados financeiros e económicos, a que acresceu a apurada especialização técnica do objecto da auditoria.

Atente-se, também, na diversidade, extensão e complexidade do quadro da regulamentação das ajudas comunitárias, várias vezes alterado.

Finalmente, constatou-se a inexistência de um processo centralizado de recolha e inserção sistemática de informação no que toca ao acompanhamento da actividade florestal da CL, designadamente do seu montado de sobro, o que dificultou a apreciação do conjunto daquela actividade.

1.5 Exercício do Contraditório

Para dar cabal cumprimento ao disposto na Lei nº 98/97, de 26 de Agosto, e, em particular, aos seus artigos nºs 13º e 87º, nº3, o Juiz relator do processo enviou, oportunamente, aos Gabinetes dos Ministros das Finanças e da Agricultura, Desenvolvimento Rural e das Pescas, bem como aos Presidentes dos Conselhos de Administração das sociedades Companhia das Lezírias, SA, e Parpública, SGPS, SA, este na qualidade de accionista único daquela empresa, um relatório preliminar com os resultados da auditoria, para que aquelas entidades, querendo-o, se pronunciassem sobre o mesmo.

As respostas recebidas por parte de ambos os Presidentes dos CA das empresas foram tidas em consideração na fixação final, pelo Tribunal, do texto deste documento, não tendo sido recebidos quaisquer comentários por parte dos Gabinetes Ministeriais.



Todavia, e para melhor dar a conhecer aos destinatários deste relatório a posição integral assumida pelas entidades ouvidas e respondentes, em sede de contraditório, o Tribunal decidiu incluir, em anexo, o texto integral das respostas que recebeu e fazem parte deste seu relatório.

2 CONCLUSÕES

Em resultado das verificações e análises efectuadas e, ainda, tendo em linha de conta os objectivos da presente auditoria, que cobriu o quinquénio 2000-2004, apresentam-se as seguintes principais conclusões:

2.1 Quanto à orientação estratégica do accionista

- ◆ A Companhia das Lezírias (CL), empresa com tradição no domínio agrícola em Portugal, viu a sua forma jurídica sofrer alterações ao longo do tempo, consubstanciando, desde 1989, uma sociedade anónima de capitais integralmente públicos, cuja privatização foi já equacionada por diversas vezes, desde o final dos anos oitenta, sem que se tivesse, até agora, realizado.
- ◆ Desde a sua constituição como sociedade comercial, a CL foi detida, inicialmente, pela DGT, posteriormente pela IPE e, por último, pela Parpública, sem que se tenha constatado que os seus diferentes accionistas tivessem emanado orientações estratégicas formais aos gestores da Companhia. O mesmo se deve concluir no que se refere às tutelas ministeriais, quer sectorial, quer financeira. No entanto a Parpública, em sede de contraditório, afirmou que *“procura definir com a equipa de gestão as linhas de actuação e as prioridades a respeitar no mandato, processo que não conduziu ainda à elaboração de um contrato de gestão, mas permitiu reforçar a orientação para a promoção de novas actividades e atenção aos resultados”*.
- ◆ Do mesmo modo, não se obteve evidência de que tenham sido celebrados **contratos de gestão** entre o accionista e os gestores da empresa, como, aliás, dispõe o DL n.º 558/99, de 17/12, no seu artigo 11.º.
- ◆ Não se colheu evidência do acompanhamento sistemático da gestão da empresa, resultante da definição clara de políticas, procedimentos e rotinas que, designadamente, coloquem os grandes projectos da sociedade à consideração do accionista único, excepto no que toca ao envio do plano de actividades e orçamento anual e relatórios trimestrais de execução orçamental e controlo de gestão, bem como, à transmissão da informação necessária para consolidação de contas anual por parte do seu accionista, prejudicando, de algum modo, o cumprimento cabal do acompanhamento da gestão que ao accionista compete.



- ◆ É, porém, de destacar que à CL se reconhece um importante lugar no domínio da actividade que desempenha, posto que poderia – e deveria – constituir um potencial pólo dinamizador no âmbito agrícola, catalizando a introdução e difusão de novas tecnologias, num contexto de preservação do equilíbrio ambiental. Não obstante, não foi possível recolher evidência de que a CL contribua ou desempenhe um papel indutor, no sentido de atingir objectivos que se enquadrem numa estratégia nacional de desenvolvimento agrícola ou de consolidação e orientação da política agrícola.

2.2 Quanto ao valor da sociedade

- ◆ **Não se encontra apurado o real valor da empresa**, atento o facto de esta possuir um valioso património imobiliário, cujo valor contabilístico, reflectido no seu activo, figura em montantes claramente abaixo do seu valor de mercado, apesar de a última actualização do seu valor de avaliação datar de 1990. Com efeito, é o próprio CA que, expressamente, considera “*questão de difícil resposta, o conhecimento do valor dos activos da CL*”, aspecto crucial em um eventual processo de alienação ou privatização, cujo apuramento asseguraria, certamente, maior garantia de que a empresa, e seus activos, seriam vendidos por um valor justo, não lesando os interesses do Estado por esse motivo.

2.3 Quanto à actividade agrícola

A actividade agrícola, no período considerado, envolveu a cultura de cereais (arroz, milho e trigo), a beterraba e plantas forrageira (a luzerna).

2.3.1 Quanto às principais culturas agrícolas

- ◆ O plano de produção das culturas efectuadas no período de 2000-2004 (arroz, milho, trigo beterraba e luzerna) foi no sentido da **obtenção de produtividades sustentáveis** e de optimização no acesso aos subsídios disponíveis à agricultura portuguesa pela PAC, para as culturas tradicionais; neste quadro foi decidido o abandono de produção de beterraba.
- ◆ **Neste período, a escolha do plano de produção teve em conta as boas práticas culturais que visam proteger a erosão dos solos, a lixiviação dos aquíferos e o do meio ambiente.**
- ◆ A produção biológica não constituiu opção de produção agrícola neste período. Contudo a CL já aderiu ao modo de produção biológico quanto à produção de carne de vitelão, cujo resultado a alcançar está previsto para a campanha de comercialização de 2007-2008.
- ◆ A produção cerealífera, no período de 2000-2004, apresentou resultados relativamente baixos, nomeadamente na cultura do arroz, do milho, do trigo e ainda na plantação da beterraba.



- ◆ Os melhores resultados de cultura (**produtividade**) no período 2000-2004, para cada um dos produtos agrícolas foram os seguintes:

Produto agrícola	Campanha Agrícola	Produtividade
		Toneladas/Ha
Arroz	2002-2003	5,994
Milho	2000-2001	10,847
Trigo	1999-2000	3,068
Beterraba	2001-2002	53,336

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

- ◆ Os níveis de produtividade alcançados resultaram da adopção de melhores práticas agrícolas, em especial na cultura do arroz, com a introdução de serviços de falcoaria nos arrozais, na campanha agrícola de 2002-2003, de modo a proteger esta planta das aves e, ainda, de condições ambientais favoráveis.
- ◆ A gestão das culturas agrícolas seguiu uma lógica de rotação de solos, de modo a que essas culturas não esgotassem os nutrientes e viessem a proporcionar acréscimos do produto agrícola.

2.3.2 Quanto à gestão dos solos agrícolas

- ◆ Face aos níveis de produtividade das culturas agrícolas verificados durante o quinquénio de 2000-2004, a Administração da CL iniciou um processo de **cessão de exploração** de alguns terrenos de cultivo, a partir da campanha agrícola de 2003-2004, uma vez que já tinha assegurado o rendimento específico em resultado das alterações introduzidas na PAC, para vigorar a partir de 2003.
- ◆ A estratégia de disponibilização de alguns terrenos agrícolas, através da celebração de contrato de arrendamento de longo prazo foi igualmente seguida no arrendamento das instalações industriais, pelo facto destas terem deixado de ter utilização própria a partir de então. Tal foi o caso do abandono da cultura do milho, o qual também originou o arrendamento dos equipamentos industriais de produção e acabamento que lhe estavam afectos.
- ◆ Assim, a partir da campanha agrícola de 2003-2004, a CL estabeleceu um contrato de cessão de exploração de 464 Hectares de terreno de cultivo do arroz, com início em 1/11/2004 e conclusão em 31/12/2013. A renda acordada foi de 208 Mil euros, valor que se aproxima do rendimento específico relativo à campanha de comercialização de 2005-2006.
- ◆ Os terrenos afectos à cultura do milho, a partir da campanha agrícola 2003-2004, foram igualmente arrendados a uma empresa do sector agrícola. A CL arrendou 417 Hectares de terreno onde, tradicionalmente, cultivava milho, através de um contrato de cessão de exploração e do estabelecimento industrial, com início em 1/04/2004 e conclusão em 1/04/2011.
- ◆ **Em síntese, durante o período de 2000-2004, a ocupação dos solos revestiu duas modalidades: uma, em regime de exploração directa pela Companhia, abrangendo cerca de 11 700 Ha, com a possibilidade de beneficiar de ajudas comunitárias e, outra, em regime de arrendamento, cobrindo uma área de cerca de 4 300 Ha, garantindo-lhe o recebimento de uma renda isenta de risco de negócio.**



2.3.3 Quanto aos custos de produção e à sustentabilidade económica da cultura agrícola

- ◆ Os **custos de produção** das culturas efectuadas no período de 2000-2004 registaram **agravamentos** anuais sucessivos, acima da inflação. As colheitas líquidas (produtividades) todavia atingiram os níveis que se mostram no quadro seguinte.

Produto agrícola	Produtividade				
	Toneladas/Ha				
	2000	2001	2002	2003	2004
Arroz	4, 524	5, 389	5, 126	5, 994	5, 342
Milho	8, 789	10, 847	9, 064	9, 890	-
Trigo	3, 068	-	3, 053	-	-
Beterraba	36, 928	51, 957	53, 336	39, 152	-

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

- ◆ Em consequência, atingiram-se custos unitários de produção que proporcionaram **margens brutas** relativamente baixas. Não obstante, atente-se, que à sustentabilidade económica destas culturas esteve subjacente uma política de subsídios definida pela PAC, sem os quais não se teriam, eventualmente, obtido resultados positivos com tais culturas.
- ◆ A falta de competitividade assim evidenciada levou a que o Conselho de Administração, a partir da campanha agrícola de 2003-2004, tivesse iniciado processos de arrendamento de longo prazo, de 881 Hectares de terrenos afectos à cultura do arroz e do milho, procedendo, igualmente, a uma redução dos efectivos humanos e à alienação dos equipamentos industriais afectos a estas culturas.
- ◆ Esta estratégia de arrendamento de solos agrícolas se, por um lado, se traduziu numa **transferência do risco de exploração para terceiros**, por outro, incorporou um risco financeiro, na medida em que o recebimento tempestivo das rendas, se mostra, por sua vez, e em princípio, também, dependente do sucesso empresarial do arrendatário.

2.4 Quanto à actividade pecuária

- ◆ A exploração desta actividade resulta da sua interligação com a actividade agrícola, já tradicionalmente explorada pela empresa. Assim, os bovinos de carne, ovinos e equídeos constituíram activos de exploração, no período de 2000-2004, tendo apresentado resultados de exploração distintos relativamente a cada espécie. Na base dos resultados de exploração que estes activos geraram está o modelo de gestão de produção escolhido para cada um deles, a saber, o mercado, o produto final, o aprovisionamento e, ainda, os apoios financeiros considerados no âmbito da PAC que foram atribuídos a esta empresa.



Antonio Mourão

- ◆ Os resultados económicos alcançados na criação de **bovinos** no quinquénio são os que se evidenciam no quadro seguinte:

Unidade: Mil euros

Ano	2000	2001	2002	2003	2004
Resultado económico	-19	294	299	-168	914

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

- ◆ **Não obstante os resultados positivos atingidos no período, observa-se, em 2003, o prejuízo mais elevado nesta actividade, facto que se deveu à insuficiente margem de compensação negociada, através de contrato, com uma cadeia de supermercados, para a comercialização da carne a qual não compensou os elevados custos de criação destes animais, acabando por pôr termo àquele contrato.**
- ◆ No exercício de 2004, foi possível registar um resultado económico positivo, fixando-se no montante de 914 Mil euros. Este resultado foi possível, em virtude do elevado número de animais vendidos neste ano, que teve como objectivo, a adaptação do efectivo de vacas ao número de direitos detidos de acesso às ajudas e subsídios da PAC para estes animais.
- ◆ Os **ovinos** constituíram uma opção de produção pecuária durante o período de 2000-2003, constatando-se, neste período, que a CL registou sucessivos resultados económicos negativos na produção destes animais.
- ◆ O modelo de gestão da produção de ovinos caracterizou-se pelo pastoreio destes animais nos terrenos desta companhia, cuja alimentação advém dos pastos próprios, o que não obsteu a que face os baixos resultados atingidos, o CA tenha entendido cessar esta actividade a partir do exercício económico de 2003.
- ◆ A actividade **coudélica** da CL, conquanto tendo apresentado resultados negativos em todo o período 2000-2004, mantém como preocupação a manutenção da produção do cavalo puro sangue lusitano.

Nesse sentido, a estratégia seguida determinou a alienação de animais de raça cruzada portuguesa, atento o seu baixo valor comercial, facto que justificou a redução dos prejuízos em 2003.

Unidade: Mil euros

Ano	2000	2001	2002	2003	2004
Resultado económico	-110	-70	-118	-6	-66

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

A política de venda implementada a partir de 2004 ainda não conseguiu uma inversão nos resultados económicos, tendo-se fixado, neste ano, num prejuízo de 66 Mil euros. Contudo, assinala-se que a organização de eventos equestres a cargo da CL constitui, outrossim, um potencial gerador de receitas e de divulgação da imagem da CL em defesa da preservação daquela raça de equídeo.



2.5 Quanto à actividade florestal

- ◆ A **cortiça** e o **pinhal** constituíram os principais produtos florestais desta empresa agrícola, no período 2000-2004. Todavia existem, ainda, terrenos que estão afectos à exploração do eucalipto.
- ◆ A gestão do montado de sobro, bem como do pinhal tem subjacente um Plano de Ordenamento da Área Florestal (POAF), iniciado em 1992, cujo objectivo principal consistiu em determinar uma área equiprodutiva para estas duas espécies florestais. As metas a atingir, em 2032, para o montado do sobro e, em 2027, para o pinhal, só o poderão ser após o cumprimento do período de conversão para aqueles povoamentos florestais.
- ◆ Apesar de a gestão sustentável da floresta obedecer aos princípios económicos, ambientais e territoriais que constituem os elementos base daquele POAF, durante o período de 2000-2004 **não se seguiram as recomendações previstas naquele Plano, posto que as áreas efectivamente descortiçadas foram muito superiores às nele constantes**, pondo em causa a perpetuidade da exploração da cortiça quanto aos resultados económicos futuros, e, acessoriamente, podendo ameaçar o equilíbrio ecológico e ambiental quanto ao bom desenvolvimento das espécies existentes nos ecossistemas.
- ◆ No período de 2000-2004, a exploração da **cortiça** registou resultados económicos positivos, verificando-se que o volume de vendas anual deste produto florestal no período representou, em média, 27%, do valor global das vendas da companhia. O volume de vendas da cortiça cifrou-se em 911 Mil Euros, em 2004, representando 40% do valor total do ano.

Unidade: Mil euros

Ano	2000	2001	2002	2003	2004
Resultado económico	3 317	1 489	937	916	911

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

A intensificação da exploração deste activo produzirá alterações no plano de ordenamento florestal, pelo que, se iniciou uma revisão daquele POAF, a partir de 21 de Junho de 2004, somente para esta espécie florestal.

- ◆ O **pinhal** também foi contemplado no POAF de 1992, nele se prevendo que, com o objectivo de ordenamento desta espécie vegetal, as áreas de corte de pinhal recomendadas não deveriam exceder os 129 hectares durante o quinquénio. **Todavia, verificou-se que a área efectiva de corte atingiu os 249 hectares, excedendo, assim, em 93% a área recomendada no POAF.**

Apesar de o excesso de corte desta árvore ter tido como fundamento a doença que afecta o pinhal, a intensificação de exploração desta espécie para além do indicado no plano de ordenamento pode pôr em causa a perpetuidade da exploração económica do pinhal.



Carlo Mourão

- ◆ No período de 2000-2004 a exploração do **pinhal** registou resultados económicos positivos, com excepção do ano de 2000, em que não foram obtidos lucros nesta actividade.

Unidade: Mil euros

Ano	2000	2001	2002	2003	2004
Resultado económico	-99	203	622	225	186

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

2.6 Quanto à vitivinicultura

- ◆ A produção do **vinho** é uma actividade desenvolvida com grande tradição nesta companhia, tendo atingido a sua maior extensão de cultivo em 1934, com 400 hectares de vinhas. Durante o período de 2000-2004, a plantação de vinhas não ultrapassou os 112 hectares;

Apesar da significativa experiência no cultivo da vinha e na produção de vinho, a comercialização do produto vinícola apenas atingiu o mercado local, tendo recentemente a CL conseguido colocar os seus vinhos numa cadeia de distribuição.

- ◆ A produção de vinhos, no período 2000-2004, apresentou crescimentos anuais de cerca de 15%, os quais foram obtidos em consequência de novas áreas de produção, todavia a produtividade global das vinhas para o referido período atingiu os montantes que a seguir se evidenciam.

Designação	Unidade	2000	2001	2002	2003	2004
Área cultivadas	Ha	82	82	92	92	112
Vinho produzido	Mil litros	214,0	196,9	280,9	334,3	436,5
Produtividade média	Ton/Ha	3, 442	3, 090	4, 104²	4, 937	5, 214
Vendas do ano	Mil €	447	495	619	481	482

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

- ◆ **Globalmente, a produtividade média de uvas foi baixa durante o período 2000-2004, verificando-se que, apenas as vinhas plantadas em 1980/81, num total de 25 hectares, alcançaram uma produção acima de 7 000 Quilos/Ha, enquanto as demais áreas de vinha cultivadas em anos posteriores tiveram produtividades muito abaixo daquele nível de produção.**

A boa gestão destas vinhas implica o abate de vinhas com baixa produtividade de uvas e a plantação de novas vinhas que potenciem melhores resultados. Todavia, esta solução ainda não foi tomada pelo facto destas plantações de vinha estarem em regime de produção integrada e, deste modo, o abate implicar a devolução dos subsídios já recebidos.

- ◆ O volume de vendas de vinho comercializado atingiu 619 Mil euros somente na campanha de comercialização de 2002, ao passo que, nas restantes campanhas, as vendas médias se fixaram à volta de 480 Mil euros.

² Em sede de contraditório, a CL indicou o valor de 4,194, porém o TC confirma o valor inscrito.



2.7 Quanto à actividade de agro-turismo

- ◆ É objectivo da empresa rentabilizar o seu potencial agrícola e florestal através de um conjunto de actividades, que visam a exploração desses activos numa perspectiva cultural e de lazer. Todavia, no último quinquénio, a representatividade dos proveitos da totalidade das actividades de agro-turismo nos proveitos operacionais da CL situou-se sempre em valores inferiores a 3% do total.
- ◆ Ainda assim, os resultados por elas atingidos, globalmente, entre 2000 e 2004, cifraram-se num forte crescimento da ordem dos 350%, verificando-se uma evolução favorável dos proveitos no quinquénio, factores que contribuíram para que o CA da empresa considerasse esta como uma área de aposta para captação de novas receitas.
- ◆ As áreas de cinegética, turismo e quinta pedagógica, estando já em actividade com resultados animadores, serão acrescidas da exploração de 12 casas de madeira, infra-estruturas turísticas com conclusão estimada para 2006, e um projecto hoteleiro designado por “Pólo do Cabo”, este último construído por um operador privado.
- ◆ Assinale-se, porém, o facto de o projecto de construção das casas de madeira ter previsto inicialmente a sua abertura a tempo do Euro 2004, o que não se veio a verificar por abandono da obra pelo empreiteiro, implicando acréscimo de custos pela re-adjudicação da empreitada, bem como derrapagens nos prazos de conclusão.

2.8 Quanto à situação económico – financeira

- ◆ **Do ponto de vista económico-financeiro, a CL apresenta, no quinquénio, uma estrutura equilibrada, caracterizando-se por um passivo reduzido, em resultado da opção por capitais próprios em detrimento do recurso a capitais alheios. Os activos fixos representam mais de 70% do activo total, e, quanto ao activo circulante, é de assinalar a fraca expressão, também, das dívidas de terceiros.**
- ◆ Assim, evidencia uma boa capacidade de auto-financiamento, traduzida nos baixos custos financeiros e “*superavit*” de tesouraria nos anos em apreço, permitindo-lhe a satisfação tempestiva dos seus compromissos de curto e de médio/longo prazos, estes últimos em resultado de um bom nível de solvabilidade.
- ◆ Em termos de proveitos, são de destacar os provenientes das rendas, em consequência dos contratos celebrados, quer no domínio da agricultura, quer para a exploração de activos, não obstante os seus valores terem sido penalizados pelo facto de a CL não ter procedido, conforme legislação aplicável no âmbito do arrendamento rural, às pertinentes actualizações, com lesão dos interesses da sociedade. A ter acontecido, a CL teria auferido um total de rendas de valor superior em cerca de 57%, sem dedução dos valores anuais da inflação.
- ◆ O nível de custos da sociedade, por sua vez, foi afectado pelos montantes despendidos com as rescisões de contratos de pessoal, em consequência da política de redução dos efectivos da empresa, ocasionando, por outro lado, a correspondente diminuição dos custos com pessoal.



- ◆ Até 2002, a sociedade remunerou os membros dos órgãos sociais segundo a RCM n.º 29/89, de 3 de Agosto, tendo, para o efeito a CL sido enquadrada como empresa pública do Grupo C, nível 2. Contudo, a partir de 2003, apenas um dos administradores manteve a sua remuneração com base naquela resolução, passando os restantes dois a ser objecto de facturação à Companhia, por serviços prestados, pela Parpública, SGPS, seu accionista único. Em resultado, o montante daqueles serviços facturados, em 2004, em cerca de mais de €473 mil, relativos a dois administradores, é claramente superior aos €57 mil em que, naquele ano, importou apenas um dos membros do CA. Contudo, em sede de contraditório a CL informou que *“o valor indicado de serviços facturados pela Parpública, SGPS são relativos a dois administradores, mas incluem, também, uma secretária e um motorista”* sem contudo indicar, a discriminação daquele valor, o que não prejudica as conclusões afirmadas devendo, em rigor, questionar-se a classificação de *“serviços técnicos de administração e gestão”* para aquele tipo de funções técnicas, para além da oportunidade desse modelo de contratação de pessoal.
- ◆ Em termos de resultados operacionais, expressão da actividade fulcral da CL – a agricultura e a pecuária – os anos de 2002 e 2003 traduziram-se por valores negativos, cuja cobertura só foi possível em virtude dos **resultados extraordinários decorrentes da venda de terrenos e, também, das rendas vencidas (resultados financeiros)**.
- ◆ Também não se constatou a instituição de incentivos remuneratórios indexados aos níveis de produtividade alcançados, visando obter melhorias nos resultados a atingir.
- ◆ Em todos os anos do quinquénio, verificou-se que a CL distribuiu resultados a título de dividendos ao accionista, em valor nunca inferior a 50% dos resultados líquidos anuais, sendo de destacar que, em 2002, foi distribuído um total de 85%, não obstante ter sido o ano em que se atingiu o resultado líquido mais baixo. Contudo, a partir de 2002, a CL não distribuiu qualquer importância a título de participação nos lucros ao pessoal e membros do CA, facto que acontecera nos dois anos anteriores, em que distribuiu um total de 7% e 10% dos respectivos resultados.
- ◆ A taxa de rendibilidade dos Capitais Próprios atingiu, sempre, valores abaixo das taxas de aplicações consideradas sem risco, concluindo-se, ainda, que, sob a óptica da criação de valor, entre 2000 e 2004, a empresa obteve um resultado residual agregado negativo, em cerca de € 1.021 mil. Se, por um lado, este facto significa uma destruição de valor para o accionista nos anos de 2001 a 2003, por outro, nesses anos, este não deveria ter tido a possibilidade de obter remuneração do seu capital. Em oposição, estão os anos de 2000 e 2004, em que o desempenho da sociedade permitiu a criação de valor para o accionista em montantes de € 574 mil e € 250 mil.

2.9 Quanto ao esforço financeiro do Estado e aos auxílios públicos comunitários

- ◆ Nos anos em apreço, a CL não foi destinatária de quaisquer verbas orçamentais sob a forma de dotações de capital ou subsídios, apenas auferindo as comparticipações públicas do Estado português devidas por co-financiamento (25%) impostas em resultado das ajudas vindas da Comunidade Europeia.



- ◆ Outrossim, beneficiou de ajudas comunitárias no domínio agro-pecuário, no âmbito da PAC, facto que levou, o CA, ao ajuste da estratégia produtiva à cultura de espécies beneficiárias de participações da Comunidade Europeia. Se, por um lado, os subsídios à exploração garantidos podem ter condicionado o tipo de culturas a prosseguir, por outro lado, as concomitantes exigências comunitárias em matéria de práticas agrícolas, visando proteger as espécies e as culturas e, bem assim, preservar o equilíbrio ambiental da região, constituíram motivação dinamizadora da adopção de melhores práticas e justas preocupações ambientais.

2.10 Quanto à participação em outras sociedades

- ◆ As participações societárias mais significativas da CL concentram-se na Orivárzea, na qual detém 25,8% do capital, e na PEC Tejo, envolvendo investimentos da ordem dos € 937 e € 700 mil respectivamente.
- ◆ A participação na Orivárzea implicou a alienação de activos para realização do capital subscrito, estipulando-se, em acordo parassocial, a designação de dois (dos cinco a sete) membros do CA daquela empresa por parte da CL, bem como um Conselho Executivo de três membros, um dos quais indicado pela CL. A participação da CL, posto que corresponda a uma fracção de 25,8% do capital social, não aproveita de um poder de direcção ou influência na gestão daquela sociedade, como seria de esperar, tanto mais que os restantes accionistas detêm, cada um, menos de 15% do número de acções detidas pela CL.
- ◆ A avaliação da Orivárzea que serviu de base ao apuramento do valor da participação da CL no seu capital assentou em pressupostos que acabaram por não se verificar, conduzindo a uma sobrevalorização daquele preço. Acresce que os resultados efectivamente atingidos nos cinco anos se quedaram por valores que não ultrapassaram, em média, os 12% dos resultados estimados no estudo de avaliação.

2.11 Quanto às actividades de cariz imobiliário

- ◆ Para além do sector agro-pecuário e florestal, a CL também se tem dedicado ao lançamento de diversos projectos de cariz imobiliário, tendo como objectivo principal a rentabilização de património.
- ◆ Não obstante os estatutos da CL preverem a “*possibilidade de exercício de outras actividades relacionadas com o seu objecto principal, nomeadamente na área do agriturismo, aproveitamento de património não afecto à exploração ...*”, a vertente de projectista/promotor imobiliário afigura-se dificilmente compaginável com a imagem de preservação e valorização ambiental e paisagística a que a CL pretende associar-se.



3 RECOMENDAÇÕES

Na sequência da auditoria realizada e das observações e conclusões dela decorrentes, tendo, ainda, em devida consideração os resultados do exercício do contraditório, o Tribunal entende formular as seguintes recomendações:

3.1 Ao Governo

- ✓ Que promova a fixação de orientações estratégicas precisas e claras à sociedade, através do seu accionista único Parpública, e, como o prescreve o DL n.º 558/99, de 17 de Dezembro, de forma expressa e formal, bem como, contratualize objectivos de gestão, traduzidos em metas quantificadas ou em indicadores económicos concretos, associando-lhes prémios ou penalizações.
- ✓ Que, tomando em linha de conta o sector económico – produtivo da sociedade e as características de médio e longo prazo a que estão sujeitos a generalidade dos seus projectos, diligencie no sentido da estabilidade dos mandatos dos administradores da Companhia das Lezírias.
- ✓ Que pondere a alteração do modelo de governo da sociedade, orientando-se para uma estrutura adequada à actual actividade operacional e económica da sociedade, assim como ao seu número de efectivos, que, entretanto, sofreram acentuada redução.

3.2 Ao accionista único Parpública

- ✓ Que promova o cumprimento integral do estabelecido para a fixação da remuneração dos gestores públicos, nas suas participadas, tomando em linha de conta o “sistema remuneratório”, fixado pela RCM n.º 29/89, de 8 de Agosto, bem como nos diversos despachos ministeriais – do Ministério das Finanças – publicados posteriormente sobre a mesma matéria, e dê adequada publicidade e divulgação aos montantes e componentes de tais remunerações, pelo menos nos documentos anuais de prestação de contas.

3.3 Ao Conselho de Administração da Companhia das Lezírias

- ✓ Que, na fixação de metas de produtividade, pondere a instituição de prémios indexados aos níveis atingidos.
- ✓ Que, no processo de contratualização da exploração dos terrenos agrícolas, por cessão a terceiros, seja devidamente acautelado o correcto cumprimento das cláusulas contratuais, no sentido da preservação dos interesses da Companhia, incluindo o acompanhamento eficaz da sua execução.



Carlo Mourão

- ✓ Que, atentas as legítimas preocupações ambientais da Companhia, sejam seguidas adequadamente as directrizes contidas no Plano de Ordenamento da Área Florestal (POAF), de 1992 em vigor, tendo em vista, entre outras, a salvaguarda e a perpetuidade da exploração das suas espécies florestais – montado de sobro e pinhal.

- ✓ Que, seja periodicamente avaliado o plano de prevenção e contingência da Companhia das Lezírias, relativamente às suas principais espécies florestais – montado de sobro, pinhal e eucaliptal, – por uma entidade externa especializada, tendo em vista a sua salvaguarda e protecção de eventuais sinistros.

- ✓ Que promova o incremento da produtividade, assim como o acesso e a permanência em novos mercados, a fim de dinamizar a vertente comercial, designadamente no que respeita aos produtos vitivinícolas e bovinos de carne.

- ✓ Que, atentos os volumes de investimento realizado na área da vitivinicultura e face aos rendimentos obtidos, sejam aqueles objecto de adequada avaliação prévia, numa óptica de custo-benefício, tendo em vista a recuperação do investimento.

- ✓ Que, enquanto accionista, a CL intensifique o acompanhamento e controlo das empresas em que participa, especialmente da Orivárzea, no quadro da valorização das suas participações sociais.



II – CORPO DO RELATÓRIO

4 ENQUADRAMENTO E CARACTERIZAÇÃO DA CL

A actual CL iniciou a sua actividade centrada na produção agrícola, florestal e pecuária em 1836, como empreendimento comercial de natureza anónima, constituído especificamente para aquisição do património de que a Fazenda Pública era possuidora.

Estendia-se, então, da Golegã, no Ribatejo, à Comporta de Alcácer do Sal, numa extensão próxima dos 40 mil hectares e desenvolvia a sua actividade empresarial sob a denominação de Companhia das Lezírias do Tejo e Sado.

Em Novembro de 1975, pelo Decreto – Lei n.º 628/75, de 13 Novembro, a Companhia das Lezírias do Tejo e Sado foi nacionalizada passando a ser gerida por uma comissão administrativa nomeada a 4 de Dezembro seguinte.

No final de 1978, foram aprovados os estatutos da companhia como empresa pública³, através do Decreto – Lei n.º 123/78, de 15 de Novembro, assumindo a empresa, a partir daí, a designação de Companhia das Lezírias E.P..

A empresa defrontou-se, nos anos que se seguiram, com avultados problemas financeiros, derivados, especialmente, da dificuldade em cumprir o oneroso serviço da dívida, como também do excesso de colaboradores.

Refira-se, a este propósito, que, em 1987, o processo de vendas de terras na lezíria da Golegã significou uma entrada de fundos substancial que possibilitou condições para o saneamento financeiro da empresa através da redução drástica do seu passivo, algo a que o relatório e contas de gestão desse ano nota da forma seguinte: *“Com a concretização das alienações do campo da Golegã e com a negociação e concretização da expropriação de parte da charneca afecta ao alargamento do Campo de Tiro de Alcochete conseguiram-se verbas que possibilitaram tal objectivo”*.

Em 1989 a Companhia das Lezírias EP, através do Decreto – Lei n.º 182/89 de 31 de Maio, alterou a sua natureza jurídica, sendo convertida de pessoa colectiva de direito público em pessoa colectiva de direito privado com o estatuto de sociedade anónima de capitais maioritariamente públicos – adoptando a sua actual firma de Companhia das Lezírias SA, sendo, também, pelo mesmo diploma, aprovados os seus novos estatutos.

Assinale-se, também, que a passagem da CL a pessoa colectiva de direito privado teve, conjuntamente, como escopo a alienação de parte do capital social da empresa, em condições a fixar posteriormente por RCM, com a inscrição, no mesmo diploma, da praticabilidade da venda, de um limite de 49% do capital social inteiramente detido pelo sector público. Com esta medida *“societariizou-se”* o capital da empresa, o que permitiria, posteriormente, a sua alienação ao sector privado.

³ As empresas públicas, àquela data, eram regidas pelas bases gerais constantes do D.L. n.º 260/76, de 8 de Abril.



Carlo Mourão

Aquela decisão – de transformação da CL em sociedade anónima – permitiu, por outro lado, facilitar o acesso aos programas de apoio da Comunidade Europeia às actividades agrícolas, nomeadamente aos subsídios a determinadas produções e à possibilidade de participações, a fundo perdido, em determinados projectos de investimento, continuando a CL na carteira de participações da DGT⁴.

Sublinhe-se, ainda, que a maior agilidade administrativa concedida, pela passagem da CL a pessoa colectiva de direito privado, com o estatuto de sociedade de capitais maioritariamente públicos, foi acompanhada pela fixação de objectivos de gestão através do despacho 83/89 – XI, de 5 de Maio de 1989, do Ministro das Finanças.

Actualmente, depois de desinvestimentos, vendas e expropriações (*v.g.* as vendas de terras ao abrigo do programa de jovens agricultores, os terrenos para a ampliação do Campo de Tiro de Alcochete ou, já em 2003/04, para a construção da A13, Auto-Estrada Almeirim / Marateca) a actividade da CL, desenvolve-se, em quase, 20.000 hectares, concentrados na lezíria grande de Vila Franca de Xira e na Charneca do Infantado, dos quais 12 000 hectares são ocupados por área florestal enquanto cerca de 8 000 hectares constituem solo disponível para utilização agrícola. As figuras seguintes, com os números 1 e 2 mostram, respectivamente, a Lezíria Sul e a Charneca do Infantado.

⁴ A DGT centralizava as participações empresariais do Estado, tendo a CL permanecido na sua carteira de participações públicas até Maio de 2001.



Carlo Mourão

Figura nº. 1 – Lezíria Sul

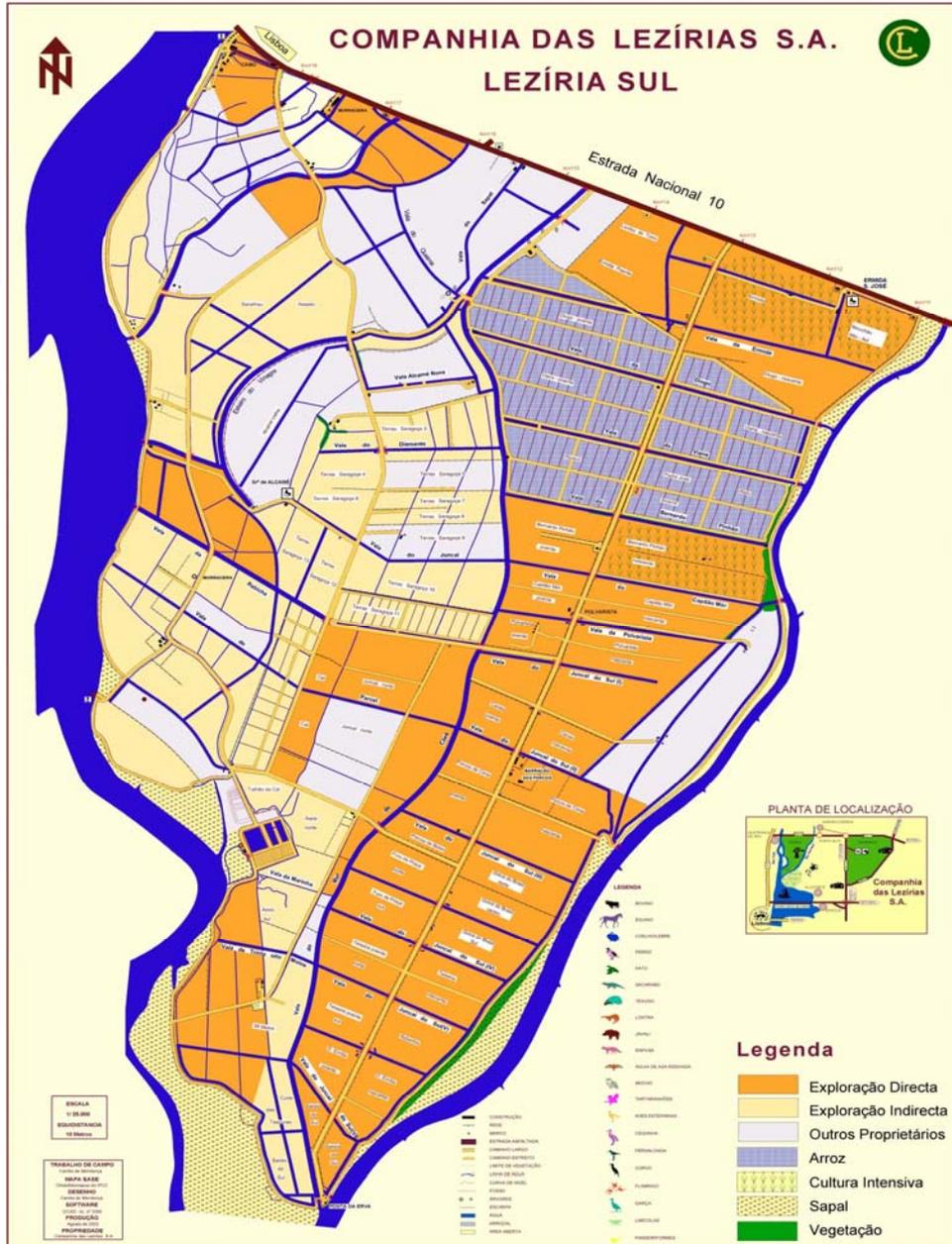
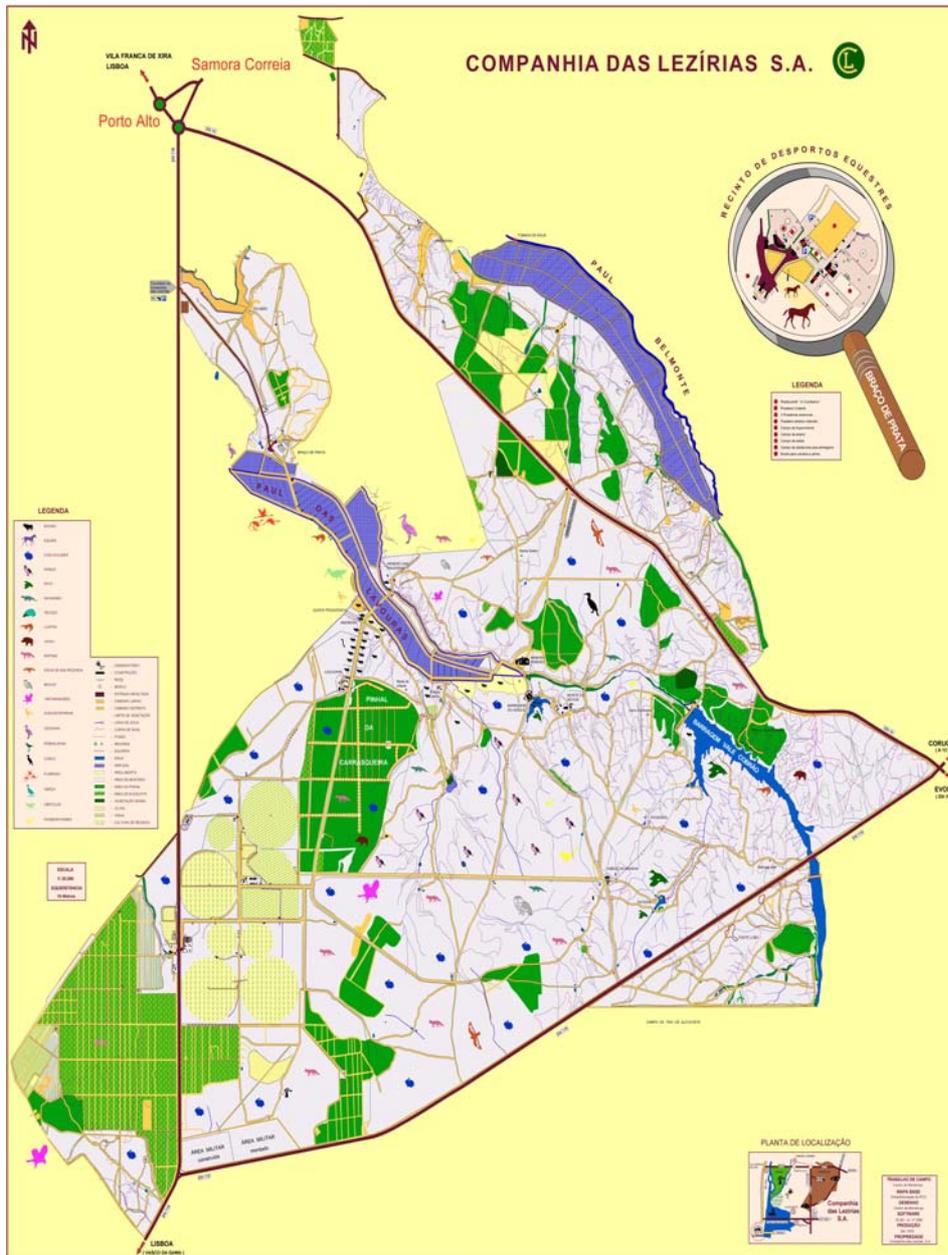


Figura nº. 2 – Charneca do Infantado



No que toca à vertente operacional da CL, a sua actuação repartiu-se, durante o período em apreço, fundamentalmente, em quatro áreas distintas: (i) produção cerealífera com enfoque na produção de arroz, (ii) produção pecuária composta maioritariamente por bovinos, (iii) produção florestal, com ênfase na produção de cortiça, e finalmente (iv) produção vinícola.



A empresa concentra a sua exploração em três concelhos ribatejanos: Salvaterra de Magos, Benavente e Vila Franca de Xira, actuando em três, assim designados, *clusters*⁵ nacionais: a cortiça, o vinho e, de forma ténue, como mais à frente se demonstrará, no sector turístico.

Com efeito, a CL manifestou-se como uma realidade empresarial complexa na qual a gestão e o planeamento das actividades agrícola, pecuária e florestal, intrinsecamente caracterizadas pelas tendências do longo prazo, enfrentam novos desafios que, simultaneamente, atendem à necessidade de melhorar o rendimento e a competitividade não descurando a aplicação de “*boas práticas agrícolas*”⁶ que permitam otimizar os encaixes de subvenções públicas, designadamente as relativas à PAC (Política Agrícola Comum) no âmbito da União Europeia.

4.1 Orientação Estratégica do Accionista

Em 30 de Maio de 2001, por decisão do governo, a CL transitou da carteira de participações públicas “*parqueadas*” na DGT, passando a integrar a esfera da IPE – Investimentos e Participações Empresariais, SA, empresa de capitais exclusivamente públicos, que liderava um grupo que operava em diversos sectores, os quais, por sua vez, eram conduzidos por participadas especializadas em cada um deles (por exemplo, na área do ambiente, detinha as *sub-holding* Águas de Portugal - AdP e Empresa Geral de Fomento EGF), sendo detida directamente pelo Estado em (44,88%) e, indirectamente, através da CGD, em 20,35% e, da PARPÚBLICA, em 34,04%.

Posteriormente, a Resolução do Conselho de Ministros n.º 70/2002, de 6 de Agosto, determinou o início do processo⁷ de dissolução, liquidação e extinção da IPE.

A participação na CL foi, por isso, transferida, ao seu valor contabilístico (cerca de € 36 milhões em conjunto com uma participação de 37,6% na ENATUR) para a PARPÚBLICA com vista à posterior integração desses activos no sector privado, de acordo com o Encarregado de Missão de extinção da IPE quando afirmava que essas “*responsabilidades podem ser melhor servidas pelos privados*”.

De facto, a hipótese de privatização da empresa já foi equacionada por diversas vezes, alicerçada em motivações como a redução do peso do Estado na economia ou a reestruturação e incremento da competitividade do tecido empresarial nacional.

Note-se, também, que já em 13 de Novembro de 1989, por despacho do Secretário de Estado da Alimentação, foi encomendado um processo de avaliação da empresa a duas entidades externas com esse propósito.

Posteriormente, pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 21/96 de 5 de Março que aprovou o programa de privatizações para o biénio 1996/1997 afirmou-se: “*Proceder-se-á à privatização da CL tendo em*

5 “*Cluster*” foi definido por Michael E. Porter como “*geographic concentrations of interconnected companies, specialized suppliers, service providers, and associated institutions in a particular field that are present in a nation or region. Clusters arise because they increase the productivity with which companies can compete. The development and upgrading of clusters is an important agenda for governments, companies, and other institutions. Cluster development initiatives are an important new direction in economic policy, building on earlier efforts in macroeconomic stabilization, privatization, market opening, and reducing the costs of doing business.*” “*Location, Competition and Economic Development: Local Clusters in a Global Economy*” Michael E. Porter, Economic Development Quarterly 14, no. 1, February 2000.

6 Refira-se que as “*boas práticas agrícolas*” se definem como o conjunto de princípios e de políticas em defesa do ambiente que visam uma utilização sustentável dos recursos naturais.

7 A este propósito consulte-se o Relatório n.º 13/05, sobre o “*Dissolução e Liquidação de Sociedades e outras Entidades Públicas*” aprovado pela 2ª Secção do Tribunal de Contas, em 17 de Março de 2005.



conta a salvaguarda do controlo da sua área florestal actualmente gerida por aquela empresa de forma a assegurar a preservação ambiental evitando a sua subjugação a interesses imobiliários”.

Porém, não se tendo concretizado durante o biénio 1996/1997 a privatização prevista, foi posteriormente aprovado, na RCM n.º 65/97 de 21 de Abril, o programa para o biénio 1998/1999 que mantinha a intenção de alienar a CL, agora durante o ano de 1998.

Acresce que, entre 2000 a 2004, a empresa foi detida por três entidades públicas diferentes: inicialmente pela DGT, posteriormente pela IPE e finalmente pela PARPÚBLICA, desde Janeiro de 2003, o que, num sector económico profundamente caracterizado pelos projectos/investimentos de longo prazo, acabou por se traduzir em custos de oportunidade para a sociedade, (v.g. a existência de projectos como o “safari parque” cuja origem remonta a 1987).

Ora, foi possível verificar que, no período relativo ao âmbito da auditoria, os representantes do Estado accionista – DGT/IPE/PARPÚBLICA – não transmitiram orientações estratégicas aos gestores da sociedade por si integralmente detida, nem tão pouco foi possível verificar que a tutela técnica (Ministério da Agricultura do Desenvolvimento Rural e Pescas) ou mesmo a tutela financeira (Ministério das Finanças) as tenham concretizado.

No que à tutela técnica diz respeito deve-se porém, em bom rigor, salientar que uma das opções estratégicas mais relevantes da CL, no período sob análise, foi a da entrada no capital da Orivárzea, definida em estrita consonância com a tutela sectorial porquanto se podia ler no despacho tutelar que *“tendo acompanhado de perto todas as fases do processo tive oportunidade de atempadamente, dar o meu aval a esta estratégia, bem como à metodologia que a CL seguiu na negociação para adesão à Orivárzea”.*

Note-se, a este propósito, que a inexistência genérica de fixação de orientações estratégicas para a respectiva gestão, fixadas pelo Conselho de Ministros, e transmitidas pela sua controlada PARPÚBLICA, em desacordo com o preceituado no diploma que regula o Sector Empresarial do Estado, o DL n.º 558/99, de 17 de Dezembro, se manifesta desadequada face à imperatividade que a empresa tem de definir projectos/investimentos para o médio e longo prazos.

Constatou-se, assim, que as orientações estratégicas não têm sido estabelecidas, nem nos termos do DL n.º 558/99, de 17 de Dezembro, ou seja em RCM, nem sequer, em Assembleia – Geral. Não obstante a Parpública, em sede de contraditório, respondeu que *“procura definir com a equipa de gestão as linhas de actuação e as prioridades a respeitar no mandato, processo que não conduziu ainda à elaboração de um contrato de gestão, mas permitiu reforçar a orientação para a promoção de novas actividades e atenção aos resultados”.*

Por outro lado, também não se constatou a existência que quaisquer orientações estratégicas estivessem associadas à celebração de contratos de gestão entre o accionista e a empresa, como sugerem, designadamente, as recomendações da OCDE relativas ao governo das sociedades.

Com efeito, as reuniões da Assembleia – Geral assumiram um carácter formal, mormente para aprovação de relatórios e contas e nomeação de novos administradores, tendo-se constatado, também, a ausência de critérios definidos que permitam avaliar o desempenho da gestão (CA), ainda que, para todos os outros grupos funcionais (directores, chefias intermédias, quadros técnicos e quadros administrativos) esteja implementado, na empresa, um sistema de avaliação de desempenho.



A única iniciativa que se conhece à última accionista da CL, a PARPÚBLICA, relacionou-se com o veto à entrada, pela CL, no negócio da produção de energia eólica, objectivo constante do plano de actividade para 2004: *“candidatura a licenças de produção de energia eólica”* pela aquisição de uma participação nesse sector. Em sede de contraditório a Parpública esclareceu que *“delibera sobre assuntos respeitantes à CL sempre que tal lhe seja exigido pelos respectivos estatutos”* reconhecendo, no entanto, que *“os temas abordados no Relatório de Auditoria suscitam porém, a necessidade de ponderar a alteração dos Estatutos da CL com vista ao aumento dos poderes accionistas, designadamente no que respeita à realização de negócios que saem do âmbito do “core business” da empresa...”*.

Da mesma forma, no que respeita ao controlo do accionista sobre a sua participada, não foi possível constatar a existência de qualquer reporte de informação⁸, designadamente financeira, pela CL à holding PARPÚBLICA, sua accionista única. Com efeito para além das necessidades anuais impostas pela consolidação de contas, desconhece-se a solicitação de outros elementos designadamente orçamentos, análise de projectos em curso ou reporte de informação numa base trimestral ou outra.

Ora, a CL pertencendo a um sector tradicionalmente não integrado nos Serviços de Interesse Económico Geral⁹, pode considerar-se que desempenha, todavia, funções de interesse colectivo enquanto garante da preservação de um património ambiental e cultural de valia e interesse público, a que acresce o papel dinamizador, na introdução de novas tecnologias agrícolas.

De facto, a agricultura ultrapassou as funções tradicionais de produção de bens de consumo passando a integrar funções de interesse público relativas ao equilíbrio ambiental dos territórios, ao ordenamento e ocupação dos espaços.

Por outro lado não foi, ainda assim, possível verificar que esta empresa estatal contribua ou desempenhe um papel indutor no sentido de atingir objectivos relativos a uma estratégia nacional de desenvolvimento agrícola e rural, nem tão pouco desempenhe uma acção dinamizadora da actividade agrícola ou da consolidação e orientação da política agrícola e ambiental da região em que se insere.

Com efeito, os últimos objectivos estratégicos constatados da CL, definidos pelo seu CA, centram-se em dois vectores: primeiro a preservação, valorização e rentabilização do património, e, segundo, a obtenção de resultados correntes de exploração positivos, independentemente dos resultados da actividade florestal, nomeadamente das receitas da venda de dois dos seus produtos, a cortiça e a madeira.

⁸ Em sede de contraditório a Parpública afirmou que “no decurso do presente exercício – 2005 – já foi solicitada informação periódica trimestral, incluindo relatórios de execução orçamental e relatórios do ROC” o que acaba por reforçar as constatações da auditoria.

⁹ De acordo com a definição do “Livro Branco sobre os Serviços de Interesse Geral” da Comissão das Comunidades Europeias, Bruxelas 12/05/2004 (COM 2004) os SIEG são aqueles *“serviços de natureza económica que os Estados membros ou a Comunidade sujeitam a obrigações específicas de serviço público em virtude de um critério de interesse geral. A noção de SIEG abrange, pois, em especial certos serviços fornecidos pelas grandes indústrias de rede, como os transportes, os serviços postais, a energia e as comunicações. Contudo, a expressão abrange igualmente outras actividades económicas sujeitas também a obrigações de serviço público”*.



4.2 Valor da Sociedade

A CL é detentora de um vasto património imobiliário, que tem vindo, desde há longa data, e pelas mais diversas justificações, a ser reduzido na sua extensão, mas que permanece subavaliado¹⁰ nas contas da sociedade.

Com efeito, o património imobiliário da companhia é o seu maior recurso/activo seja pelos resultados financeiros (rendas) que daí advêm, seja pelo recurso à sua alienação nas fases de maior dificuldade financeira da empresa.

A este propósito deve notar-se, que nas demonstrações financeiras finais do exercício de 2004, o valor inscrito no balanço, como activo líquido do património constituído por terrenos e edifícios e equipamentos foi de cerca de € 21 milhões. Porém, já em 1990, o património rústico, urbano e equipamentos tinham sido avaliados por peritos independentes em cerca de € 88,8 milhões.

Mais recentemente, em 2003, pela expropriação amigável de 37,5 hectares, a CL foi ressarcida, apenas pelo terreno que constituía a parcela, em € 233 mil (mais € 101 mil se considerarmos a destruição das benfeitorias nele existentes).

Ora, esses activos encontravam-se valorizados no balanço em € 29 mil. Feita a comparação e não abstraindo que se tratou de uma expropriação, regulada por instrumentos jurídicos precisos, e não de uma alienação no mercado, tendencialmente melhor valorizada, o valor dos terrenos da CL representado no balanço seria equivalente a, apenas, 12% do seu valor de expropriação.

Apesar do que precede, desde 1990 não foi executada qualquer actualização do valor de avaliação da empresa, designadamente do seu património imobiliário, tendo a administração, pelo menos desde 2003, diligenciado no sentido do património urbano ou urbanizável da CL ser valorizado, conforme se ilustra pela citação seguinte constante da AG, de 30 de Março de 2003 “(...) futuro da Companhia das Lezírias, estar em aberto a hipótese desta vir a ser privatizada. A questão de difícil resposta é qual o valor dos seus activos. A Companhia tem terrenos urbanizáveis que se alienados como agrícolas acarretarão um prejuízo para o accionista de vários milhões de euros.”

¹⁰ Em sede de contraditório a Parpública referiu que “já este ano pediu à administração que promova uma avaliação de todo o património, tendo em vista estabelecer um referencial, que permita não só dar resposta capaz às novas exigências contabilísticas (NIC) como ainda possibilitar medir no futuro a evolução do valor, o qual numa empresa com estas características está talvez mais dependente da evolução dos activos do que dos proveitos realizados anualmente na conta de exploração.”



5 PRINCIPAIS CULTURAS

No plano produtivo, a CL dedicou-se, no período de 2000-2004, à cultura tradicional dos cereais, da pecuária, da produção florestal, da produção vitivinícola e ainda da produção olivícola, nomeadamente produzindo os seguintes produtos:

Produção cerealífera	Produção Pecuária	Produção florestal	Produção vitivinícola	Produção olivícola
Arroz	Bovinos	Cortiça	Vinho	Azeite
Milho	Ovinos	Pinho		
Trigo	Equídeos	Eucalipto		
Beterraba				
Outros				

Para além desta produção dedicou-se, ainda, à prestação de serviços, nomeadamente à caça e ao turismo, tendo registado, em cada uma destas actividades desempenhos produtivos anuais diferentes, conforme a seguir se demonstra.

5.1 Arroz

O arroz é o principal produto agrícola desta sociedade do Estado. A produção do arroz é efectuada em terrenos apropriados tendo em conta a água que é essencial ao desenvolvimento desta cultura. A CL, no seu processo de fabrico do arroz, utiliza terrenos com estas características recorrendo ao método de submersão pelo processo dos canteiros ou alagamentos.

A sementeira deste cereal inicia-se nos finais de Abril, dando-se por terminado o processo vegetativo com a ceifa, que decorre entre meados de Setembro e prolonga-se até finais de Outubro.

A sementeira é efectuada por avião em solo alagado, processo comumente utilizado na maioria dos arrozais modernos. Ao longo do período vegetativo, esta cultura está sujeita às epidemias endémicas, às condições meteorológicas locais e à actuação nefasta de aves que afectam o seu rendimento/produto.

Nas campanhas agrícolas de 2000-2003, a produção de arroz, os custos de campanha e os resultados registaram a evolução constante do mapa seguinte:



Antonio Mourão

Quadro n.º 1 – Rendimentos e custos da cultura do arroz de 2000-2003

Designação	Unidade	2000	2001	2002	2003
Área útil cultivada	Hectares	1 110	1 110	1 110	1 107
Custo produção	Mil euros	1 530	1 625	1 606	1 834
Proveito global	Mil euros	1 869	2 236	2 137	2 284
Produção total	Quilo	5 021 942	5 981 676	5 690 074	6 635 125
Produtividade	Toneladas/Ha	4,524	5,389	5,126	5,994
Resultado cultura	Mil euros	339	611	531	450
Margem comercial	%	22%	38%	33%	25%
Custo unitário	Euros/Kg	0,3	0,27	0,28	0,28
Proveito global unitário	Euros/Kg	0,37	0,37	0,38	0,34
Perdas de cultura	Hectares	102	0	0	23
	% Perdas	9%	0%	0%	2%

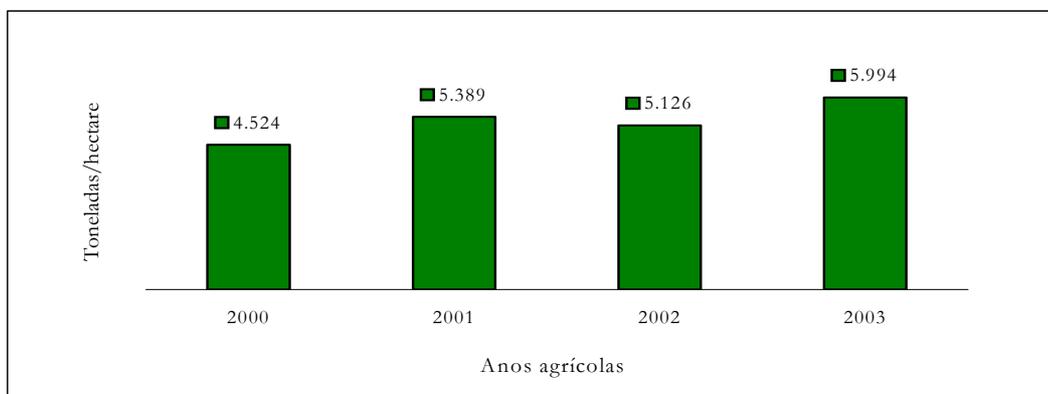
Proveito global = Vendas de cereal do ano + Subsídios recebidos no ano

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

Ao longo do referido quadriénio 2000-2003, a CL utilizou a mesma superfície para o cultivo de arroz e recorreu à mesma técnica de plantio. Contudo, os níveis de rendimento produtivo dessas campanhas agrícolas foram totalmente diferentes, tendo contribuído para o sucesso desta cultura a adopção de melhores práticas, pese embora os arrozais serem afectados negativamente por factores não controláveis, tais como o aumento de índices de salinidade dos campos de cultura, as doenças endémicas e, ainda, as geadas e a pluviosidade anual.

Apresenta-se a seguir gráfico das produtividades conseguidas nos anos 2000-2003:

Gráfico n.º 1 – Produtividade da cultura do arroz





Antonio Moura

Nos anos agrícolas de 1999-2000 e 2001-2002, o rendimento registado na cultura do arroz foi baixo apesar de ter tido uma evolução crescente ao nível da produção; somente na campanha agrícola de 2002-2003 a produção do arroz atingiu níveis satisfatórios de produtividade, fixando-se em 5,994 Toneladas/hectare.

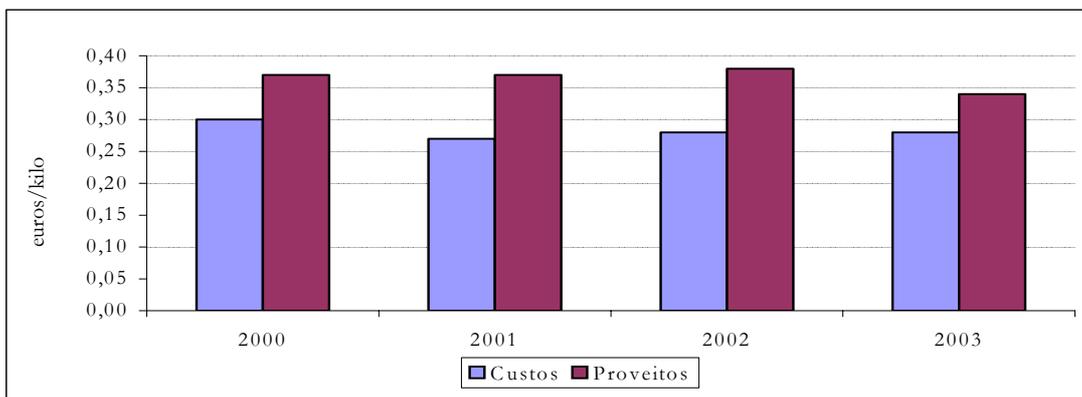
Apesar da produtividade do arroz ter melhorado naquela campanha agrícola de 2002-2003, devido às melhorias introduzidas no processo produtivo, o valor padrão do rendimento da cultura do arroz é de 6,110 Toneladas/hectare¹¹, produtividade nunca atingida em qualquer campanha agrícola no referido quadriénio.

Nas campanhas agrícolas de 1999-2000 e 2002-2003, a CL enfrentou perdas na cultura do arroz de 102 e 23 hectares respectivamente, apontando-se como principal causa destas perdas, as aves que destroem os campos de cultura, o que prejudicou, de algum modo, o alcance do referido objectivo de produtividade de 6,110 Toneladas/hectare.

Ao longo do quadriénio 2000-2003, o custo da cultura do arroz sofreu variações em resultado da flutuação dos custos dos factores da produção. No entanto, apesar de a campanha agrícola de 2003 ter sido aquela que sofreu o maior acréscimo do custo de produção (14%), fixando-se em 1 834 Mil euros para cultivar 1 107 hectares de terreno, foi também a que atingiu o mais elevado nível de produtividade, com 5,994 Ton/Ha, ou seja, o equivalente a um aumento de cerca de 17%.

Apresenta-se seguidamente gráfico relativo aos custos unitários versus proveito global unitário do arroz durante o período de 2000-2003:

Gráfico n.º 2 – Custos unitário de produção do arroz versus proveito global unitário



Os custos unitários de produção do arroz nas campanhas agrícola de 1999-2000 a 2002-2003, mantiveram-se constantes, fixando-se por volta de 0,28 Euros/quilo.

Os proveitos globais unitários gerados nas campanhas agrícolas do arroz mantiveram-se igualmente constantes, fixando-se por volta de 0,37 Euros, com excepção da campanha agrícola de 2003, que atingiu 0,34 Euros, o que significa uma perda de proveitos na ordem dos 0,04 Euros/quilo, originado pela redução do preço nesta campanha e dos subsídios que a CL beneficiou, neste período, para esta cultura.

¹¹ Ania – Associação Nacional dos Industriais de Arroz – Balanço comunitário do arroz.



5.2 Campanha Agrícola de 2003-2004

A campanha agrícola do arroz de 2003-2004 foi precedida duma decisão da Administração da CL de ceder, para exploração, os terrenos de cultivo do arroz, em virtude dos fracos resultados que as culturas da companhia registaram em anos agrícolas anteriores, pretendendo, desse modo, introduzir uma mudança estratégica no seu plano de produção.

Nessa medida, foi decidido pela empresa que a área útil de cultivo do arroz disponível tivesse uma exploração própria e uma outra parte fosse dada em exploração indirecta a uma empresa arroseira, sua participada, a Orivárzea, S.A..

Nestes termos, atente-se ao seguinte quadro, onde se demonstram, quanto à campanha agrícola de 2003-2004, os montantes relativo às colheitas de arroz, ao custo de produção e aos resultados.

Quadro n.º 2 – Rendimentos da cultura do arroz em 2004

Designação	Unidade	2004	2004	2004
		Exp. Directa	Exp. Indirecta	(Global)
Área cultivada	Hectares	643	464	1 107
Custo produção	Mil euros	835	213	1 048
Proveito global	Mil euros	1 699	565	2 264
Produção total	Quilo	3 434 772	0	0
<u>Produtividade</u>	Toneladas/Ha	<u>5,342</u>	0	0
Resultado de cultura	Mil euros	864	352	1 216
Margem comercial	%	104%	165%	116%
Custo unitário	Euros/Kg	0,24	0	0
Proveito global	Euros/Kg	0,49	0	0

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

A área de arrozal destinada a exploração própria (directa) consubstanciou-se no cultivo de 643 hectares. Para o cultivo desta superfície, a CL assumiu um custo total de produção igualmente elevado comparativamente às anteriores campanhas agrícolas, tendo-se fixado em 835 Mil euros.

A produtividade global da cultura do arroz da campanha de 2004 foi de 5,342 Toneladas/Ha. Apesar de ter registado uma grande redução da área de cultivo nesta campanha agrícola, **a produtividade atingida foi inferior à anterior campanha agrícola de 2002-2003**, a qual atingiu 5,994 Tonelada/hectare, claramente inferior ao padrão indicado para esta cultura, que se situa em 6,110 Tonelada/hectare.

Não obstante, para produzir um quilo de arroz na campanha agrícola de 2003-2004, foi necessário assumir o custo de 0,24 Euros, o que, comparativamente com às anteriores campanhas agrícolas, significou uma economia de custo unitário de produção de 0,04 Euros/quilo.



Por sua vez, os proveitos gerados foram na ordem de 0,49 Euros/quilo, montante superior quando comparado com as anteriores campanhas agrícolas, para o qual contribuíram o preço médio de venda de 0,18 Euros/quilo que este cereal atingiu no mercado nesse ano, as ajudas financeiras excepcionais relativas a esta cultura neste período, nomeadamente os subsídios recebidos destinado às culturas arvenses pela adopção de boas práticas de cultura (designadamente a redução de lixiviação), e ainda, os subsídios destinados à produção integrada de que esta cultura também beneficiou.

5.3 Cessão de Exploração da Cultura do Arroz

Para a campanha agrícola de 2004, a Administração da CL celebrou com a sua participada Orivárzea S.A., um contrato de arrendamento de campanha de 512,41 Hectares, para o cultivo do arroz, nos terrenos localizadas no Paul de Belmonte – 267,71 Hectares, e no Paul das Lavouras – 244,70 Hectares, sendo estes terrenos considerados como os de maior aptidão agrícola para o cultivo deste cereal.

Os elementos relevantes do contrato de campanha apresentam-se no quadro seguinte:

Quadro n.º 3 – Contrato de campanha

ELEMENTOS REVELANTES DO CONTRATO	
Início de contrato	01-03-2004
Termo do contrato	01-11-2004
Área arrendada/local (Total 512,41 Hectares)	Belmonte - 267,71 Hectares
	Lavouras - 244,70 Hectares
Renda acordada	Pagamento específico para o arroz - Reg. (CE) 1782/2003
Taxa de rega	128,40 Euros / Ha
Prazo de pagamento da renda	Logo que o subsídio fosse recebido pela Orivárzea

O contrato de campanha com a Orivárzea teve como objecto a cedência de 512,41 Hectares de campos de cultivo de arroz e como contrapartida financeira acordada sob a forma de renda apenas o subsídio destinado à cultura daquele cereal.

Esta substituição de candidato ao subsídio, uma vez que podia ter sido efectuado pela CL caso não tivesse arrendados aqueles terrenos, resultou como única receita gerada pela utilização dos Pauls, pois a colheita da cultura do arroz destinou-se unicamente àquela sociedade arroseira.



O resultado financeiro deste contrato de campanha apresenta-se no quadro seguinte:

Quadro n.º 4 – Contrato de campanha com Orivárzea

Designação	Unidade	2004
		Exploração indirecta
Área arrendada	Hectares	512,41
Custo produção	Mil euros	213
Proveito global	Mil euros	565
Resultado cultura	Mil euros	352
Margem comercial	%	165%

Para o cultivo desta área de produção cedida em contrato de campanha, a CL assumiu um custo total de produção de 213 Mil euros, sendo este constituído por despesas de reparação e manutenção do sistema de rega, conforme estava previsto no contrato, e ainda pelas amortizações das benfeitorias existentes.

O benefício económico gerado para a CL decorrente deste contrato e campanha consubstanciou-se no subsídio recebido pela Orivárzea, relativo ao pagamento específico para o arroz no montante de 505 Mil euros, já depositado nas contas da CL, e, ainda, de 60 Mil euros originados pela facturação da taxa de rega, **débito já vencido e não liquidado até 2005-07-15.**



Carlo Mourão

No decorrer da campanha agrícola de 2004, a Administração da CL deu início a um novo contrato de cessão de exploração do estabelecimento agro-industrial, com a Orivárzea, do qual se apresentam os elementos relevantes:

Quadro n.º 5 – Contrato de cessão de exploração com a Orivárzea

ELEMENTOS REVELANTES DO CONTRATO	
Início de contrato	01-11-2004
Termo do contrato	31-12-2013
Área arrendada/local (Total 464,00 Hectares)	Belmonte - 244,00 Hectares
	Lavouras - 220,00 Hectares
Renda anual acordada	Inst. Industrial 15 000,00 €
	Paul Belmonte 109 000,00 €
	Paul Lavouras 99 000,00 €
	Total : 223 000,00 €
Taxa de rega	128,40 Euros / Ha
Prazo de pagamento da renda	Até 31/12/2004: 15 000,00 €
	Final restante anos: 223 000,00 €
Actualização de rendas	Nada refere o contrato

O contrato de cessão de exploração do estabelecimento agro-industrial, para além do complexo industrial, tem associada a exploração de terrenos de cultivo de arroz com uma superfície de 464 Hectares. Este contrato, que foi celebrado com a Orivárzea e vem na sequência do anterior, teve início em 1 de Novembro de 2004 e termina a 31/12/2013.

No ano de 2004, o contrato proporcionou, apenas, uma receita global de 15 Mil euros, neste exercício económico, relativa à utilização do complexo industrial, situado em Salvaterra de Magos. Nos anos posteriores, a CL receberá, no final de cada ano, 223 Mil euros, não sendo referido no contrato qualquer actualização destas rendas.

A fixação da renda acordada para estes terrenos de cultivo do arroz aproxima-se do rendimento que estes proporcionariam a partir da campanha de comercialização 2005/2006, pelo que a CL teria direito a receber 453,75 euros de pagamento específico pelo cultivo do arroz por cada hectare semeado, ou seja, 210,5 Mil euros pela totalidade dos hectares cedidos:

$$464,00 \text{ Ha} \times 453,75 \text{ Euros} = 210\,540,00 \text{ Euros}$$



Carlo Mourão

Este seria o rendimento específico relativo à campanha de comercialização de 2005-2006, que a CL poderia beneficiar se cultivasse aqueles terrenos de arrozais, todavia apenas receberá, do arrendamento daqueles terrenos, 208 Mil euros anualmente.

A transferência para a Orivárzea dos riscos inerentes à cultura daqueles terrenos, assegurada num contrato de arrendamento de longo prazo, vigente até 2013, **poderá ser condicionada pelos riscos financeiros derivados da execução do contrato, por uma empresa sua participada que apresenta fragilidades na sua estrutura financeira e no seu projecto empresarial.**

5.4 Subsídios recebidos pela cultura do arroz

A cultura do arroz da CL beneficiou de ajudas financeiras sob a forma de subsídios anuais, cujo fundamento da sua atribuição foi o de manter os arrozais, em vias de abandono, enquanto zona húmida, dado constituir importante ecossistema de alimentação ou de refúgio de várias espécies de fauna, quer sedentárias quer migratórias.

A atribuição deste subsídio exige a adesão a determinados compromissos, nomeadamente manter os arrozais em produção, manter determinado nível de fertilização azotada dos terrenos de cultivo do arroz, utilizar herbicidas sem efeitos residuais, manter a gestão do nível freático e das condições de alagamento, valas de rega e drenagem, etc.

O controle administrativo e técnico destas práticas agrícolas é da competência do INGA, organismo do Estado que procede ao seu acompanhamento e avaliação “*in-loco*” bem como à concessão do respectivo subsídio.

No quinquénio de 2000-2004, a CL beneficiou dos seguintes subsídios pelo cultivo dos arrozais conforme se demonstra no quadro seguinte:

Quadro n.º 6 – Subsídios recebidos à cultura do arroz

Designação	Unidade	2000	2001	2002	2003	2004
Arroz (Cult. Arvenses)	Mil euros	371	335	374	353	744
Arroz (Red. Lixiviação)	Mil euros					239
Arroz (Prod. Integrada)	Mil euros			72	75	106
Arroz (Prod. Sementes)	Mil euros				15	
Total	Mil euros	371	335	446	443	1 089

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

Os apoios financeiros destinados à cultura do arroz mantiveram-se constantes no período de 2000-2003, fixando-se, em média, em 400 Mil euros, atingindo todavia o montante de 1 089 Mil euros no exercício económico de 2004.



5.5 Milho

O milho constitui a 2.^a cultura agrícola mais importante da CL, sendo praticada em terrenos de sequeiro, o que obriga a rega sucessiva durante o período vegetativo de cerca de 180 dias. Dadas as suas elevadas necessidades hídricas, o sucesso desta cultura está associado a um bom sistema de rega e água em abundância.

A cultura do milho decorre durante o período Primavera – Verão, quando as temperaturas são mais elevadas, sendo a temperatura ideal de crescimento situada entre 24.º a 30.º C, apontando-se ainda como factores de sucesso da rentabilidade desta cultura, a escolha apropriada de sementes de qualidade e uma data adequada para a sementeira.

Esta cultura arvense está sujeita às doenças endémicas e pragas, sendo necessário, para o seu combate, a adopção de técnicas próprias, as quais podem pôr em risco o produto final, bem como potenciar o agravamento dos custos de produção.

No quadriénio de 2000-2003, os custos de produção do milho e os resultados desta cultura registaram a seguinte evolução:

Quadro n.º 7 – Rendimento da cultura do milho em 2000-2003

Designação	Unidade	2000	2001	2002	2003
Área útil cultivada	Hectares	334	385	294	375
Custo produção	Mil euros	409	497	389	577
Proveito global	Mil euros	613	791	521	750
Produção total	Quilo	2 935 575	4 176 153	2 664 758	3 708 650
Produtividade	Toneladas/Ha	8,789	10,847	9,064	9,890
Resultado cultura	Mil euros	205	294	132	173
Margem comercial	%	50%	59%	34%	30%
Custo unitário	Euros/Kg	0,14	0,12	0,15	0,16
Proveito global	Euros/Kg	0,21	0,19	0,20	0,20
Perdas de cultura	Hectares	0	0	0	0

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

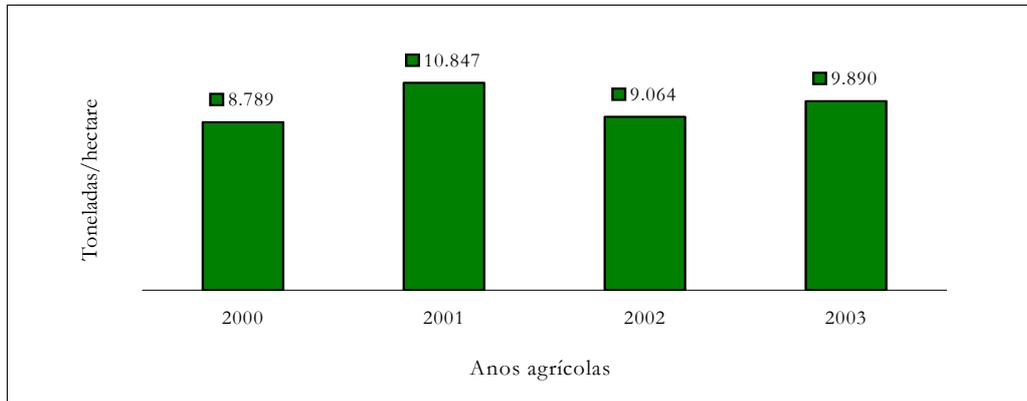
A CL utilizou diferentes áreas de cultivo para a plantação desta cultura arvense em cada campanha agrícola no decurso do quadriénio de 2000-2003, apontando-se como principal razão a adopção duma política de rotação de culturas do solo arável e, ainda, o emparcelamento agrícola, por se considerar recomendável face à exploração em monocultura, a qual conduz ao esgotamento dos solos.

A área de plantação de milho ao longo do quadriénio de 2000-2003, foi, aproximadamente, de 345 Hectares/ano. Todavia, a campanha agrícola de 2000-2001 registou a melhor colheita de milho, superando as restantes campanhas agrícolas.



Apresenta-se a seguir gráfico das produtividades de milho atingidas no período de 2000-2003.

Gráfico n.º 3 – Produtividade da cultura do milho



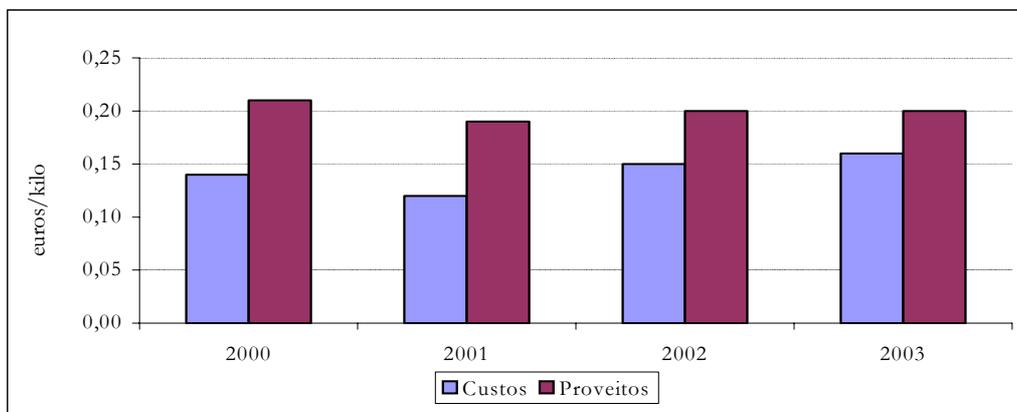
A produtividade da cultura de milho na campanha de 2000-2001 apresentou um nível de colheita deste cereal, que se fixou em 10,847 Toneladas/Hectare.

As razões desta boa colheita de milho ficaram a dever-se às melhores práticas de cultivo associadas às boas condições climáticas daquele ano agrícola, possibilitando deste modo atingir aquela meta, o que poderá ser apontado como um referencial de “*benchmarking*” interno ao nível da produção do milho.

A produtividade da cultura do milho nas restantes campanhas agrícolas, situou-se abaixo daquele padrão de produção interna.

Apresenta-se seguidamente gráfico do custo unitário de produção do milho face ao proveito global unitário conseguido no período de 2000-2003.

Gráfico n.º 4 – Custo unitário do milho versus proveito global unitário





Os custos unitários de produção mantiveram-se constantes ao longo das campanhas agrícolas de 2000 a 2003, fixando-se por volta de 0,15 Euros.

O proveito global unitário gerado pela cultura do milho nessas campanhas agrícolas manteve-se igualmente constante, situando-se por volta de 0,20 Euros.

Ao longo do quadriénio de 2000-2003, os custos de produção do milho sofreram, em regra, agravamentos anuais superiores a 10%, tendo o ano agrícola de 2002-2003 registado o valor mais elevado, fixando-se acima de 20%.

5.6 Cessão de Exploração da Cultura do Milho

A cultura do milho no ano agrícola de 2003-2004 foi processada na sua totalidade em regime de exploração indirecta, em consequência de a Administração da CL ter contratualizado com a Agri-crops, uma empresa do sector agrícola, a exploração de 417 Hectares de superfície para o cultivo do milho.

Aquela área, cedida em exploração, foi ainda, em 2003/2004, acrescida, em cerca de 11%, relativamente aos anos agrícolas anteriores.

Os elementos relevantes do contrato podem resumir-se como segue:

Quadro n.º 8 – Contrato de cessão de exploração

ELEMENTOS REVELANTES DO CONTRATO	
Início de contrato	01-04-2004
Termo do contrato	01-04-2011
Área arrendada/local (Total 417,00 Hectares)	Lezíria Grande - 133,00 Hectares
	Charneca Catapereiro - 284,00 Hectares
Renda anual acordada	Inst. Industrial 10 000,00 €
	Lezíria Grande - 73 150,00 €
	Charneca, Catapereiro etc.-127 800,00€
	Total: 210 950,00 €
Taxa de rega	Nada refere o contrato
Prazo de pagamento da renda	Até 31/12/2004: 210 950,00 €
	Final dos restante anos: 210 950,00 €
A CL permite a subcontratação dos elementos do contrato	
A CL receberá o montante da ajuda financeira da candidatura destes terrenos à Medida 09-Redução à lixiviação de agro-químicos para os aquíferos, apenas no 1.º ano de vigência	
Actualização de rendas	Nada refere o contrato



Carlo Mourão

A celebração deste contrato de longo prazo com a Agri-Crops, cujo objecto consistiu na exploração do estabelecimento agro-industrial, insere-se na lógica da CL desistir de explorar os seus próprios campos de cultura, transferindo o risco de cultura que essas plantações envolvem para terceiros, em troca de uma renda pela utilização dos seus bens fundiários e instalações.

Ao assumir este contrato, a Administração reconhece a falta de competitividade empresarial duma empresa histórica no domínio da agricultura portuguesa, apresentando-se como desvantagem a aprendizagem histórica adquirida das suas culturas, que deixa de existir nesta empresa.

O prosseguimento desta estratégia de redução de actividade agrícola deu lugar a que fossem alienados os equipamentos agrícolas, a uma redução dos activos humanos e, finalmente à assumpção do risco financeiro associado à celebração deste contrato de arrendamento.

O sucesso deste contrato reside em boa parte na capacidade que o arrendatário venha a ter para o cumprimento do pagamento da respectiva renda, daí resultando algum nível de risco em consequência da rendibilidade que a Agri-Crops venha a atingir.

Este contrato com a Agri-crops teve início em 1/04/2004 e terminará a 1/04/2011. Tem por objecto o arrendamento de 417,00 hectares de área de cultivo do milho, bem como de uma instalação fabril de produção e secagem deste cereal.

A renda anual acordada foi de 210 950,00 Euros, não dando lugar à facturação pela utilização do sistema de rega, constituído por 5 pivots circulares, na medida em que os seus custos de manutenção e reparação decorrem sob expensas da Agri-crops. As benfeitorias aplicadas neste sistema serão cedidas gratuitamente no final do contrato a favor da CL.

A CL receberá o montante da ajuda financeira da candidatura destes terrenos de cultivo de milho à “Medida 09-Redução à lixiviação de agro-químicos para os aquíferos”, apenas no 1.º ano de vigência, para o qual Agri-crops deve apresentar projecto de candidatura.

O contrato nada refere acerca da actualização da renda, permitindo ainda a efectivação de subcontratação dos elementos deste contrato.



Da execução financeira deste contrato, a CL registou o seguinte resultado, conforme quadro que se segue:

Quadro n.º 9 – Execução financeira do contrato com Agri-crops

Designação	Unidade	2004
		Exploração indirecta
Área arrendada	Hectares	417
Custo produção	Mil euros	113
Proveito global	Mil euros	382
Resultado cultura	Mil euros	269
Margem	%	238%

Para o cultivo de milho nos 417 hectares de superfície disponibilizada em exploração indirecta, a CL teve de assumir custos directos de produção no montante de 113 Mil euros, sendo estes constituídos apenas pelas amortizações das benfeitorias aí existentes.

Nesta campanha agrícola, foi gerado um proveito global de 382 Mil euros, em resultado, cumulativamente, do recebimento de uma renda da Agri-crops de 210 Mil euros, recebidos, embora, com um atraso, aproximadamente, de 3 meses, da facturação de mão de obra e energia a esta empresa no valor de 72 Mil euros, dum remanescente de subsídio à cultura do milho de 8 Mil euros e, finalmente, do subsídio Estatal resultante da candidatura à “Medida 09 – Redução à lixiviação de agro-químicos para os aquíferos”, no montante de 127 Mil euros.

Quanto a este subsídio refira-se que, apesar de a Agri-crops já o ter recebido em Novembro de 2004, até 2005-07-15 a CL ainda não tinha registado o recebimento daquele montante, por parte da empresa arrendatária.

Verifica-se, assim, a existência de um atraso no cumprimento do estipulado no contrato quanto ao pagamento da renda, facto que deverá merecer maior atenção por parte da CL quanto à exigência do seu ressarcimento.

5.7 Subsídios Recebidos pela Cultura do Milho

Na vertente da cultura do milho, a atribuição de ajudas financeiras tem por objectivo a protecção e melhoria do ambiente, incentivando a adopção de técnicas de redução ou eliminação de processos de erosão ou degradação de solos, de melhoramento das suas características físico-químicas e de protecção dos recursos hídricos para as culturas de regadio, consistindo aquelas a base das ajudas atribuídas às áreas de milho cultivadas no período de 2000-2004.



Auto-Autorização

Assim, pela sementeira directa do milho, a CL beneficiou de subsídios nos seguintes montantes:

Quadro n.º 10 – Subsídios recebidos pela cultura do milho

Designação	Unidade	2000	2001	2002	2003	2004
Milho (Sementeira)	Mil euros			5	8	8
Milho (Cult. arvenses)	Mil euros	138	140	136	178	
Milho (Co-financiada)	Mil euros	55	78	17		
Total	Mil euros	193	218	158	186	8

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

A atribuição dos subsídios pelo INGA exige, da parte da CL, o compromisso de, na execução de sementeiras (directas) em toda a área ocupada, não proceder à aplicação de produtos fitofarmacêuticos por meios aéreos, a não realização de queimadas, nem ao pastoreio na área no período de 1 de Outubro a 1 de Março. Para o efeito, aquele Instituto acompanha e verifica o cumprimento destes requisitos.

5.8 Trigo e Subsídios Recebidos

O trigo é um cereal típico de cultura de sequeiro, com um comportamento muito similar ao das outras espécies herbáceas cultivadas em Portugal, nomeadamente cevada, centeio e milho. A sementeira faz-se entre Outubro e Dezembro, e o desenvolvimento deste cereal ocorre na Primavera-Verão.

No quinquénio de 2000-2004, a cultura do trigo registou os seguintes custos de produção e resultados de cultura, conforme se demonstra no quadro seguinte:

Quadro n.º 11 – Rendimentos da cultura do trigo

Designação	Unidade	2000	2001	2002	2003
Área cultivada	Hectares	280	353	89	707
Custo produção	Mil euros	159	162	27	98
Proveito global	Mil euros	249	284	48	259
Produção total	Quilo	859 060	1.077.660	0	0
Produtividade	Toneladas/Ha	3,068	3,053	0	0
Resultado de cultura	Mil euros	89	121	0	161
Margem	%	56%	75%	0	165%
Custo unitário	Euros/Kg	0,19	0,15	0	0
Proveito unitário	Euros/Kg	0,29	0,26	0	0
Perdas de cultura	Hectares	0	0	Perda total	Perda total

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC



A CL não procedeu à sementeira de trigo na campanha agrícola de 2000-2001, por razões de estratégia empresarial.

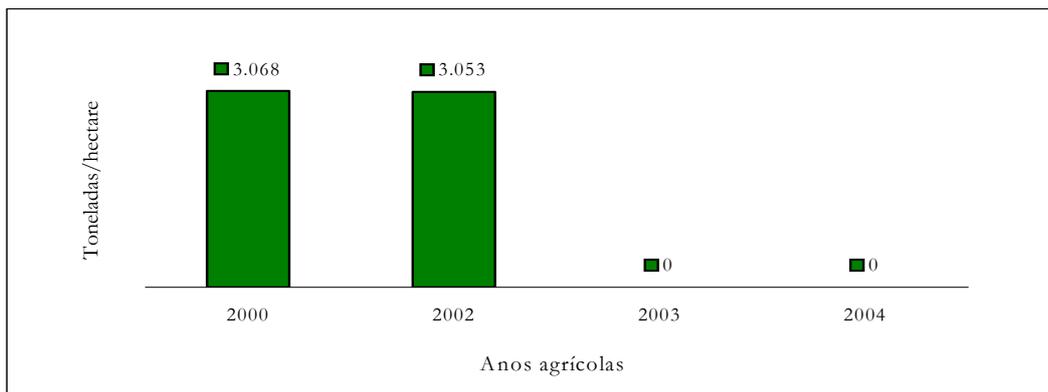
As restantes sementeiras do trigo, nas campanhas agrícolas de 2000-2004, registaram baixos resultados de cultura deste cereal durante todo o quadriénio.

A superfície de cultivo do trigo variou expressivamente em cada ano agrícola durante o quadriénio de 2000-2004, todavia foi na campanha agrícola de 2003-2004 que a CL procedeu a uma vasta área de cultivo deste cereal, fixando-se em 707 Hectares.

Foi na campanha agrícola de 1999-2000, que a CL registou a melhor produtividade com a cultura deste cereal, ao atingir uma colheita líquida de trigo de 3,068 Toneladas/Hectares.

Apresenta-se a seguir gráfico das produtividades da cultura do trigo conseguidas no período de 2000-2004.

Gráfico n.º 5 – Produtividade da cultura do trigo



O ano agrícola de 2001-2002 registou-se uma produtividade igualmente baixa, fixando-se a colheita deste ano em 3,053 Toneladas/Ha de trigo duro.

Nas campanhas agrícolas de 2002-2003 e 2003-2004, a CL registou perdas totais de produção deste cereal. No entanto, o trigo foi cultivado até à floração, permitindo, assim, obter a subsídição correspondente, tendo, posteriormente, estes campos de cultura sido aproveitados para o pastoreio do gado.

Esta é uma prática corrente face à falta de competitividade determinada pelo preço que o trigo atinge no mercado globalizado, na medida em que a CL não consegue obter níveis de produtividade satisfatórios e, igualmente, custos unitários de produção baixos que lhe permitam vender a sua produção de modo sustentável.

A produção da campanha agrícola de 2002-2003 foi toda afectada por condições ambientais nefastas a uma boa colheita, sendo, deste modo, reconhecidas perdas totais de cultura, cuja causa reside nas chuvas constantes que atingiram índices de pluviosidade anormalmente elevados em todo o país, afectando inexoravelmente as culturas arvenses de Outono-Inverno.



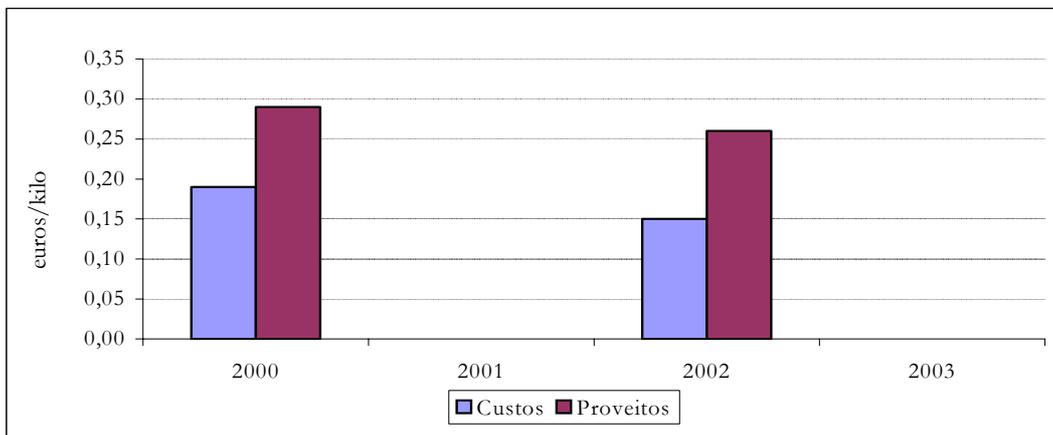
Custo/Quilograma

Por esse motivo, através do Despacho Normativo n.º 7/2003, do Ministro da Agricultura, Desenvolvimento Rural e Pescas, foi reconhecido o direito a um apoio financeiro aos agricultores afectados, em termos de pagamentos de ajudas, sendo necessária uma declaração da superfície cultivada entretanto perdida.

Para o cultivo do trigo na campanha agrícola de 1999-2000, a CL assumiu custos totais de produção deste cereal de 159 Mil euros, sendo estes tendencialmente inferiores nas restantes campanhas agrícolas.

Apresenta-se a seguir os custos unitários incorridos para obter um quilo de trigo versus proveito global unitário, no período 2000-2004.

Gráfico n.º 6 – Custos unitário de trigo versus proveito global unitário



Nos dois únicos anos agrícolas do quadriénio em que se obteve produção deste cereal, os custos unitários assumidos para produzir um quilo de trigo registaram melhorias apreciáveis, fixando-se em 0,19 Euros na campanha agrícola de 1999-2000, e 0,15 Euros na campanha agrícola de 2001-2002.

O proveito global unitário fixou-se em 0,29 Euros/quilo e 0,26 Euros /quilo, nas respectivas campanhas agrícolas de 1999-2000 e 2001-2002.

A margem bruta que a cultura deste cereal proporcionou foi, em média, de 0,10 Euros/quilo, o que é manifestamente insuficiente para competir com os preços dum produto já globalizado.

Este cereal beneficia de apoio financeiro ao nível de superfície cultivada. Para além deste apoio, foi recentemente constituído um prémio de qualidade para o trigo duro, através do Despacho Normativo n.º 45/2004, de 28 de Outubro.



Carlo Mourão

A CL beneficiou de apoio financeiro quanto à superfície cultivada no período de 2000-2004, conforme se demonstra no quadro seguinte:

Quadro n.º 12 – Subsídios recebidos pela cultura do trigo

Designação	Unidade	2000	2001	2002	2003	2004
Trigo (Cult. Arvenses)	Mil euros	133	0	131	44	259
Trigo (Co-financiada)	Mil euros	4	0	4	0	0
TOTAL do ano	Mil euros	137	0	135	44	259

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

No ano agrícola de 2000-2001 não beneficiou de apoio financeiro, em virtude não ter procedido à sua sementeira, nos anos restantes auferiu apoios de montantes variáveis, consoante a área cultivada.

5.9 Plantação de Beterraba e Subsídios Recebidos

A beterraba sacarina é constituída por uma raiz de planta carnuda e grossa, de cuja transformação industrial se obtém o açúcar. Esta planta, para além de fornecer a matéria-prima para a indústria do açúcar e do álcool, fornece ainda subprodutos agrícolas de valor forrageiro, com valor económico para a pecuária.

Esta cultura deverá ser efectuada em terrenos apropriados, evitando-se solos mal drenados e pedregosos. A planta tem uma grande necessidade de água, sendo a rega um dos factores culturais mais importante para obter uma boa produção. As condições edafo-climáticas do nosso país permitem que se proceda à sementeira deste tubérculo em duas épocas distintas, na Primavera e no Outono.

Para que se obtenham produtividades de cultura de beterraba satisfatória, também se impõe uma correcta rotação de solo, de modo a não esgotar os nutrientes existentes na terra, sendo aconselhável, no seu maneiço geral, aplicar rotações de 3 ou 4 anos.

Em termos de gestão de ocupação do solo arável para esta cultura, a CL utilizou o princípio de rotatividade de terras de 3 em 3 anos.



No quadriénio de 2000-2003, a CL registou a seguinte produção de beterraba sacarina, de custos de produção e resultados conforme mostra o quadro seguinte:

Quadro n.º 13 – Rendimento da cultura da beterraba

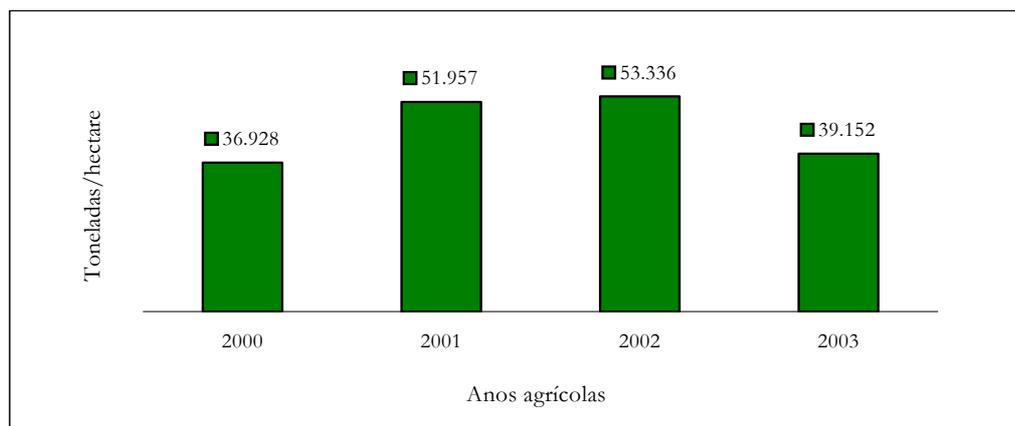
Designação	Unidade	2000	2001	2002	2003
Área cultivada	Hectares	65	79	50	98
Custo produção	Mil euros	118	144	110	227
Proveito global	Mil euros	161	228	139	180
Produção total	Quilo	2.400.290	4.078.620	2.666.810	3.836.881
Produtividade	Toneladas/Ha	36,928	51,957	53,336	39,152
Resultado de cultura	Mil euros	42,8	84,0	29,0	-47,0
Margem	%	36%	58%	26%	-21%
Custo produção	Euros	1.818	1.840	2.216	2.323
Custo unitário	Euros/Kg	0,05	0,04	0,04	0,06
Proveito unitário	Euros/Kg	0,07	0,06	0,05	0,05
Perdas de cultura	Hectares	0	0	0	0

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

No período de 2000-2003, a CL procedeu à plantação de beterraba sacarina em searas com diferentes áreas agrícolas, tendo o cultivo desta planta se situado entre 50 e 98 hectares, no referido período.

Apresenta-se seguidamente gráfico relativo à produtividade da cultura da beterraba no período 2000-2003.

Gráfico n.º 7 – Produtividade da cultura da beterraba



A CL registou a melhor produtividade do quadriénio na cultura da beterraba na campanha agrícola de 2001-2002, tendo atingindo 53,336 Toneladas/Ha, comparativamente com as restantes campanhas agrícolas em que se atingiram produtividades de cultura abaixo deste patamar.



Antonio Mourão

Os custos de produção incorridos para cultivar a beterraba sacarina mantiveram-se estáveis ao longo das campanhas agrícolas de 2000 a 2003, com excepção da campanha agrícola de 2002-2003, na qual a CL teve de assumir um agravamento nos custos de produção de 5% no cultivo da beterraba.

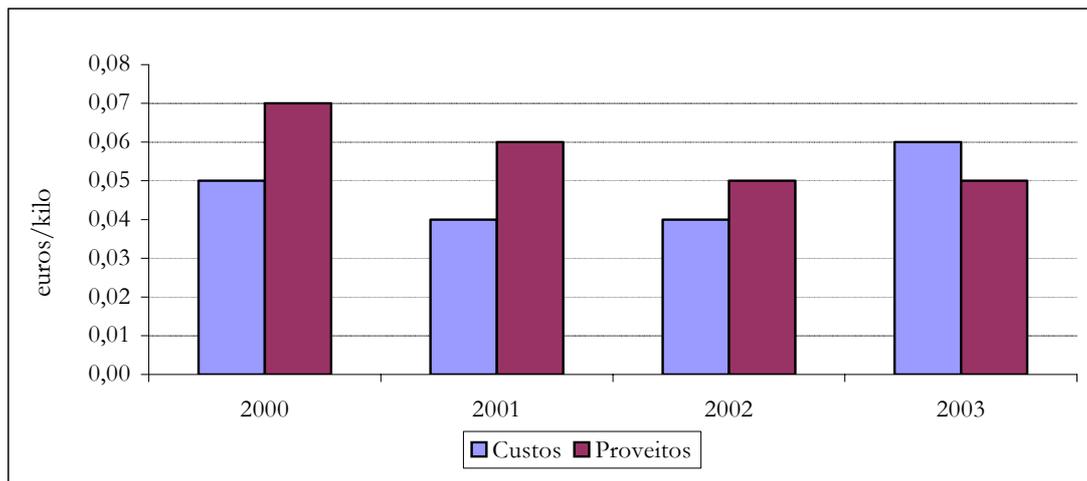
Para cultivar um hectare de beterraba sacarina nas campanhas agrícolas entre 2000 e 2003, a CL teve de assumir os seguintes custos de produção anuais:

Designação	Unidade	2000	2001	2002	2003
Custo produção	Euros/Ha	1.815	1.823	2.200	2.316

Considerando que o custo médio de produção por hectare indicativo para o cultivo da beterraba sacarina deve situar-se entre 1 500 e 1 800 Euros por hectare¹², somente na campanha agrícola de 1999-2000, os custos totais de produção assumidos pela CL na cultura desta planta foram equivalentes àquele custo de produção indicativo, tendo as restantes campanhas agrícolas assumido custos de cultura da beterraba sacarina superiores e tendencialmente crescentes, cujo impacto anual afecta negativamente o resultado económico desta sociedade.

Apresenta-se a seguir gráfico relativo ao custo unitário versus proveito global unitário da beterraba, no período 2000-2003.

Gráfico n.º 8 – Custo unitários da beterraba versus proveito unitário



O custo unitário para obter um quilo de beterraba sacarina foi, em média, no período 2000-2003 de 0,04 Euros por quilo, face a um proveito unitário médio do mesmo período, de 0,05 Euros por quilo.

¹² Agroportal – Estudo do Eng. Agrónomo Pedro N. Aragão



Antonio Moura

A receita unitária gerada na venda deste tubérculo foi, em média, de 0,01 Euros/quilo. Na campanha agrícola de 2002-2003, o custo unitário foi mesmo superior ao proveito unitário, 0,06 Euros X 0,05 Euros.

Segundo refere a CL, face à baixa produtividade desta planta herbácea, em razão da fraca aptidão daqueles solos agrícolas para esta planta, dos infestantes (acelgas) que, com frequência atacam esta cultura e do fraco resultado económico que este produto agrícola tem gerado conduziu a que, no ano agrícola de 2003-2004, a empresa deixasse de cultivar este tubérculo, libertando esta área de cultivo para arrendamento rural, no caso em apreço, à Agri-crops.

A cultura deste tubérculo também beneficiou de apoios financeiros no período de 2000-2003, todavia de montantes pouco significativos, como demonstra o quadro seguinte.

Quadro n.º 14 – Subsídios recebidos pela plantação de beterraba

Designação	Unidade	2000	2001	2002	2003
Beterraba	Mil euros	12	0	28	28
TOTAL do ano	Mil euros	12	0	28	28

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

5.10 Luzerna e Subsídios Recebidos

É uma planta forrageira muito rica em nutrientes com grande aplicação na pecuária. Esta planta foi cultivada pela CL no período de 2000-2004. **Contudo apresentam-se, apenas, no quadro seguinte, os resultados relativos à colheita de 2003/2004 dado serem os únicos disponíveis.**

Quadro n.º 15 – Resultado de cultura da luzerna

Início de cultivo	Área cultivada Ha	Custo de produção Mil euros	Proveito global Mil euros	Produção total Kg	Produtividade Toneladas/Ha
2000-2001	79	82	158	1.047.460	13.259
2001-2002	30	28	61	415.080	13.836
2003-2004	61	64	15	176.500	2.893
TOTAL	170	174	234	1.639.040	

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

Nesse ano agrícola de 2003-2004, a CL tinha afectos 170 Hectares ao cultivo da luzerna. Com efeito a empresa foi aumentando sucessivamente a área de cultivo desta planta visto que em 2000/2001 tinha, apenas, 79 hectares desta plantação.



As áreas com início de plantação nos anos agrícolas de 2000-2001 e 2001-2002 apresentaram produtividades que, em média, se fixaram em cerca de 13,5 Toneladas/Ha. Todavia, o campo de cultivo iniciado na campanha agrícola de 2003-2004, com 61 Ha, registou uma produtividade baixa, em virtude de se ter encetado, nesse ano, a produção, e ter-se procedido apenas a uma colheita.

Assim, os custos incorridos para produzir 1 639 Toneladas de luzerna no ano agrícola de 2003-2004, ascenderam a 174 Mil euros. Em contrapartida, esta planta gerou receitas anuais de 234 Mil euros, com origem no auto – consumo desta planta (para a alimentação dos animais afectos à pecuária da CL), nas vendas deste produto agrícola, na valorização da produção das existências finais e, finalmente, nos subsídios recebidos pela plantação desta leguminosa.

No exercício económico de 2004 esta cultura apresentou um resultado económico positivo de 60 Mil euros.

A CL beneficiou dos seguintes subsídios pela plantação desta planta forrageira, no período de 2000-2004, nos seguintes montantes:

Quadro n.º 16 – Subsídios recebidos pela plantação da luzerna

Designação	Unidade	2000	2001	2002	2003	2004
Luzerna	Mil euros	27	0	27	59	53
TOTAL do ano	Mil euros	27	0	27	59	53

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

6 PRODUÇÃO PECUÁRIA

A actividade da pecuária é indissociável da actividade agrícola, pelo que a sua interligação proporciona um melhor aproveitamento dos solos, um melhoramento dos produtos e sub-produtos que são gerados por esta actividade agrícola e caso não se procedesse a este aproveitamento seriam considerados desperdício agrícola e assumidas perdas pelo sistema.

Deste modo, a actividade da pecuária constitui um activo económico de exploração com grande expressão cujo resultado merece ser apreciado.

6.1 Bovinos de Carne e Subsídios Recebidos

A CL adoptou como modelo de gestão de produção dos bovinos de carne o processo de recria, engorda e acabamento, no período de 2000-2003. Para 2004 e anos seguintes, o modelo de gestão de produção seguido para os bovinos, foi o de amamentar os jovens vitelos até ao desmame, procedendo à sua venda imediata, para que, a partir dessa fase não tivesse que suportar custos de produção adicionais, visto que cada dia de crescimento, após essa fase, não gera o devido retorno económico positivo.



A prevalência destes dois modelos de gestão no quinquénio, conduziu a políticas de vendas diferentes com resultados económicos distintos.

O modelo de recria, engorda e acabamento teve por suporte um contrato comercial com a cadeia de distribuição “Carrefour”, que permitiu a CL elevar patamares da produção destes animais. Esta experiência comercial foi interrompida em meados de 2004, em virtude dos prejuízos económicos que este negócio causava à CL, **sendo posteriormente seguida uma adaptação do efectivo de vacas ao número de direitos detidos de acesso às ajudas e subsídios da PAC para estes animais** e optado, no domínio da produção, pela amamentação de jovens bois com a posterior venda, por razões de garantia de um maior retorno económico destes activos.

As vendas destes jovens animais processam-se em feiras de gado bovino, que se realizam uma vez por mês em Santiago do Cacém e Évora, sendo o preço final definido em leilão. A participação da CL nestes leilões de gado bovino, a partir de 2004, pretende atingir um resultado económico melhorado e escoar para o mercado os vitelos produzidos nas suas vacarias.

Este processo produtivo, que foi aplicado na gestão dos bovinos de carne, nem sempre apresentou resultados económicos anuais positivos.

No período económico de 2000-2004, foram apurados os seguintes resultados, conforme demonstração que segue:

Quadro n.º 17 – Resultado económico do gado bovino

Designação	Unidade	2000	2001	2002	2003	2004
Custo produção	Mil euros	1.479	1.637	1.677	2.718	2.014
Proveito global	Mil euros	1.460	1.931	1.976	2.550	2.928
Resultado económico	Mil euros	-19	294	299	-168	914
Animais vendidos	Quantidade	518	1.100	803	1.108	2.150

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

Apesar deste activo de exploração – gado bovino – ter uma importância significativa ao nível do volume de vendas para a CL, **representando 17,6% do volume global de vendas anuais**, somente nos exercícios económicos de 2001, 2002 e 2004 a CL registou resultados económicos positivos ao nível desta actividade da pecuária, tendo os exercícios económicos de 2000 e de 2003 registado um resultado económico negativo (prejuízos) nas vendas de bovinos de carne.

No ano de 2001, foi apurado um resultado económico positivo de 294 Mil euros, e em 2002, o resultado económico registado foi de 299 Mil euros.

O exercício económico de 2003, foi aquele em que a CL registou um prejuízo económico mais expressivo, tendo-se fixado em 168 Mil euros. As razões do apuramento deste resultado económico basearam-se na execução do contrato de fornecimento de carne bovina para a cadeia “Carrefour”. O caderno de encargos deste contrato previa uma margem bruta para a CL de 10% por cada animal vendido, aproximadamente 90,00 Euros/animal, e um pacote de fornecimento anual de 1 461 animais, dos quais 70% deveriam ser machos e os restantes 30% fêmeas.



A gestão deste recurso numa perspectiva de gerar resultado económico condiciona o período de vida do animal na vacaria, posto que, a partir de uma dada fase de crescimento, os custos associados com a produção do animal excedem os proveitos económicos, prejudicando sobremaneira o resultado final.

As contingências de venda destes animais, quando ultrapassam o período de vida de produção óptimo, impõem que estes activos sejam vendidos, não obstante a CL apenas ter capacidade de intervir na produção, ficando sujeita aos interesses da lógica comercial do seu parceiro neste negócio, o “Carrefour”. O efectivo total de cabeças de gado, no final de cada exercício económico, era o seguinte:

Quadro n.º 18 – Efectivo de vacas

Designação	Unidade	2000	2001	2002	2003	2004
Manada Charolesa	Cabeça gado	152	176	189	124	54
Manada Limousine	Cabeça gado	96	113	129	77	33
Manada Mertolenga	Cabeça gado	1.076	985	994	1.064	1.125
Manada Preta	Cabeça gado	1.324	1.168	1.238	1.339	1.476
Manada Cruzada	Cabeça gado	491	457	451	452	445
Acabamentos	Cabeça gado	712	676	1.009	0	0
Efetivo total	Cabeça gado	3.851	3.575	4.010	3.056	3.133

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

O efectivo de vacas apresenta-se substancialmente reduzido no exercício económico de 2003, em virtude da resolução do acordo comercial com o “Carrefour”, e da CL adequar estes activos a uma lógica de direitos detidos no acesso à subsídição destes animais. A redução deste efectivo originou preços de venda substancialmente baixos, inferiores aos custos de produção dos animais, no referido período.

Os produtores que possuam, nas suas explorações agrícolas, vacas aleitantes e bovinos machos podem beneficiar de subsídios, bem como ser-lhes concedido um prémio de abate de novilho e ainda a posse de raças autóctones com o objectivo de protecção dessas raças.

O prémio destinado às vacas aleitantes baseia-se num plano de quotas individuais e apresenta limitações no encabeçamento, ou seja, na relação do número de animais por área forrageira disponível.

A adesão a estes apoios financeiros implica a assumpção de compromissos, nomeadamente na vertente da identificação dos animais, registo de estábulo, alterações de efectivo, mudanças de pastagens, período de retenção, etc.

A constatação de faltas de animais, entrega atrasada dos pedidos de ajudas, irregularidades no sistema de identificação dos animais, dá lugar a penalizações, conforme previsto no Regulamento (CE) n.º 1760/2000.



A CL beneficiou dos seguintes subsídios pela criação de gado bovino, no período de 2000-2004.

Quadro n.º 19 – Subsídios recebidos à criação de bovinos de carne

Designação	Unidade	2000	2001	2002	2003	2004
Vacas aleitantes	Mil euros	434	399	420	427	732
Bovinos machos	Mil euros	44	28	28	30	22
Novilhos - abate	Mil euros	0	36	87	85	57
Raças autóctones	Mil euros	35	0	10	16	35
Total do ano	Mil euros	513	463	545	558	846

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

A produção de bovinos de carne da CL recebeu anualmente subsídios, em média, de 500 Mil euros, nos anos 2000-2003. Somente no ano 2004, este apoio atingiu 846 Mil euros.

6.2 Ovinos e Subsídios Recebidos

Durante o quadriénio de 2000-2003, a CL obteve, sucessivamente, resultados económicos negativos (prejuízos). A falta de retorno económico desta actividade de criação de ovinos levou a CL a alienar todo o efectivo, em 2003, cessando esta actividade pecuária.

No período económico de 2000-2003, foram os seguintes resultados apurados, conforme se mostra no quadro seguinte:

Quadro n.º 20 – Resultado económico do gado ovino

Designação	Unidade	2000	2001	2002	2003
Custos produção	Mil euros	56	56	61	25
Proveitos	Mil euros	42	38	38	15
Result. económico	Mil euros	-14	-18	-23	-10
Efectivo médio	Cabeças gado	843	801	761	204
Ovinos vendidos	Cabeças gado	490	353	252	657

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

O modelo de produção deste animal seguido pela CL caracterizava-se pelo pastoreio de todo o efectivo em terrenos próprios da sociedade, contudo os custos de produção sempre excederam os proveitos gerados por esta actividade, nesse período.

Na vertente dos custos de produção, apesar destes animais pastorearem em campos com plantações de vegetação apropriada, é o factor saúde destes animais, com padrões de mortalidade apreciáveis que se justifica os elevados custos, aos quais se devem acrescentar os custos directos relativos a duas pessoas afectas à esta produção e os custos suportados com a amortização das instalações, os quais, globalmente, representaram 75% do custo de produção durante o quadriénio 2000-2003.



A assumpção destes custos fixos nesta actividade desenvolvida pela CL que representam 75% do custo total de produção, aos quais se devem acrescer custos variáveis, levou o CA da CL a considerar economicamente inviável a actividade de criador/vendedor destes animais, pelo que não foi dado prosseguimento à criação e venda de ovinos a partir de 2003.

A CL beneficiou dos seguintes subsídios pela criação de gado ovino, no período de 2000-2002.

Quadro n.º 21 – Subsídios recebidos pela criação de ovinos

Designação	Unidade	2000	2001	2002	2003
Subsídios	Mil euros	13	7	16	0
Total do ano	Mil euros	13	7	16	0

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

6.3 Equídeos

A actividade coudélica, no período de 2000-2004, apresentou sempre resultados económicos negativos (prejuízos) conforme se demonstra no mapa seguinte.

Quadro n.º 22 – Resultado económico dos equídeos

Designação	Unidade	2000	2001	2002	2003	2004
Custo das vendas	Mil Euros	178	174	192	178	151
Proveitos	Mil Euros	68	104	74	172	85
Result. económico	Mil Euros	-110	-70	-118	-6	-66
Fêmeas vendidas	Quantidade	21	3	2	27	12
Machos vendidos	Quantidade	9	14	8	22	9
Animais vendidos	Quantidade	30	17	10	49	21

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

Foi durante o exercício económico de 2003, que a CL registou o nível de resultado negativos (prejuízos) mais baixo do que nos restantes exercícios económicos do quinquénio 2000-2004, fixando-se em 6 Mil euros.

Para atingir este resultado, foi seguida uma política de vendas de cavalos que teve como objectivo a redução de todo o efectivo de cavalo cruzado, que, até então, constituía existência nas suas cavalariações.

A introdução desta nova política de efectivos, cujo objectivo único é deter cavalos puros sangue lusitano (PSL), teve por base uma medida lógica de redução dos custos de produção, que até à data não era seguida, e teve como referência a análise da relação do valor comercial do cavalo cruzado versus custo de produção e, ainda, o objectivo de afirmação por parte da CL, como criador de prestígio de cavalos puro sangue lusitano, facto que é conhecido no meio comercial equestre.



A entrada no mercado de novos produtores de cavalo, num mercado tão escasso, prejudica o preço final do produto, tendo-se verificado com maior relevância essa perda de valor comercial nos cavalos de raça cruzada.

Face a essa perda de valor e aos objectivos de gestão de redução de custos de produção, foi vendido todo o efectivo de cavalos de raça cruzada no ano 2003, tendo-se concretizado em vendas unitárias de 27 fêmeas e 22 cavalos machos, com um preço médio de venda de 2 918,00 Euros, constituindo-se, desde finais de 2003, os cavalos puros sangue latino a prioridade do seu efectivo como criador de cavalos.

Apesar desta actividade de negócio ter sido ajustada quanto ao seu efectivo em 2003, no exercício económico de 2004 continuou a apresentar um resultado económico negativo (prejuízo) de 66 Mil Euros, com uma realização de vendas anual de 12 fêmeas e 9 machos, cujo preço médio de venda fixou-se em 2 637,00 Euros.

O efectivo equino apresentou uma ligeira descida quando comparada a sua evolução no período de 2000-2004 conforme se segue:

Quadro n.º 23 – Efectivo de cavalos no período de 2000-2004

Designação	2000	2001	2002	2003	2004
Fêmeas	78	83	94	82	71
Machos	75	69	57	58	54
Efectivo total	153	152	151	139	125

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

A política de vendas desenhada para ser executada a partir do exercício económico de 2004, foi vender jovens equídeos com idades compreendidas entre os três e os quatro anos, todavia não gerou o resultado económico desejado, que era atingir o ponto crítico nesta actividade de negócios.

Sendo este o objectivo aspirado pela Administração, também não conseguiu uma redução expressiva desse mesmo efectivo, mantendo-se as fêmeas em maior relevância, facto que afecta os resultados desta actividade no futuro, em virtude do valor comercial das fêmeas ser historicamente mais baixo que os machos, por estes animais terem uma oferta mais restrita.

Associada à actividade de criação de equídeos (PSL) e correspondente venda de cavalos, existe ainda a promoção de eventos equestres, de cariz nacional e internacional, o que envolve uma complexa organização que o departamento dos equídeos tem sabido impulsar ao longo dos tempos, mormente no período de 2000-2004.

Esta actividade de implementação de eventos equestres também tem sido geradora de receitas promocionais, o que permite ainda a divulgação da imagem da Companhia das Lezírias como criador de PSL com certificação nacional, contribuindo, no futuro, para atingir os objectivos comerciais desta actividade.

A CL foi beneficiária dos seguintes subsídios, como resultado da acção de negócio deste departamento da coudelaria, pela realização dos eventos comerciais no período de 2000-2004.



Quadro n.º 24 – Eventos comerciais da coudelaria

Designação	Unidade	2000	2001	2002	2003	2004
Camp.nac.atrelagem	Mil euros	0	0	0	4	3
Concurso hípico	Mil euros	152	27	6	6	5
Total do ano	Mil euros	152	27	6	10	8

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

7 PRODUÇÃO FLORESTAL

7.1 Introdução e Caracterização dos Terrenos de Cultivo Florestal

A produção florestal da CL representa uma das principais actividades económicas desenvolvida por esta empresa de capitais públicos, nomeadamente na exploração da cortiça, que em média representa 40% do valor global das vendas anuais.

A importância desta actividade económica no volume global das vendas da CL implica cada vez mais uma correcta gestão florestal numa óptica económica, para que no futuro continue a manter uma forte presença nas vendas globais e, deste modo, contribua para a sustentabilidade económica da empresa.

A área florestal da CL situa-se em solos cuja ocupação vegetal mais apropriada é a floresta, em virtude da natureza destes solos serem de origem aluvionar, registar uma reacção ácida elevada (Ph 5) e a sua constituição distribuir-se por areias e arenitos de grão fino ou médio, pouco consolidadas. Com base nestes dados da origem de solo, é notório que o tipo de vegetação cultural mais apropriado para aquela zona deve ser a floresta e as pastagens.

7.2 Gestão Florestal

A gestão da floresta de produção (exploração) obedece aos princípios económicos, ambientais e territoriais. Só uma correcta interligação destes princípios é capaz de produzir resultados económicos equilibrados e a sua preservação permite manter alguma ruralidade naqueles espaços e prolongar a vida dos ecossistemas aí existentes, manter o equilíbrio ambiental, para além de acrescentar valor paisagístico a toda a área envolvente.

A CL lançou uma iniciativa interna em 1991, para melhorar a gestão da sua floresta, contratando com o Instituto Superior de Agronomia – Departamento de Engenharia Florestal, a elaboração dum Plano de Ordenamento da Área Florestal (POAF).



O principal objectivo era conhecer os seus povoamentos florestais, o seu estado fitossanitário, inventariar os seus principais povoamentos, e constituir uma base de dados dos mesmos. Com base nos elementos disponibilizados e recolhidos no âmbito deste protocolo, este plano pretendia construir um programa de tiragens para o montado de sobro e um programa de corte para o pinheiro, seus principais povoados, de molde a que, no final dum determinado período de conversão, se obtivesse uma área equiprodutiva para os seus principais povoados florestais.

O POAF foi elaborado em 1992 e daí resultaram programas de tiragens e de corte que apontavam a cronologia das actividades no período de planeamento, descrevendo as áreas a percorrer nos correspondente anos de tiragens em cada uma das folhas de ordenamento dos principais povoados, para que, no final do período de conversão, se alcançassem áreas equi-produtivas para cada um destes povoados.

Com este plano de ordenamento, a CL passou a ter um modelo de gestão florestal, que no entender desta empresa *“tem, sempre que possível, seguido as tiragens recomendadas pelo POAF, desde 1992. No entanto, quanto ao montado de sobro, nas áreas descortçadas ao longo dos anos tem havido alguns desvios, a que se devem à não concordância dos CA com a cronologia nele indicada, para a alteração de outras áreas de descortçamento, assim escolhidas por razões de ordem climática e de sanidade, principalmente dos pinheiros”*.

Estes planos de ordenamento não são estáticos, e nessa medida, devem ser revistos no final de cada decénio. A actual Administração lançou, em 21 de Junho de 2004, uma iniciativa de revisão do POAF, contratando com as mesmas entidades de então, para proceder a um novo plano de ordenamento florestal.

Este plano visa somente o montado de sobro, visto ser a espécie florestal mais importante e a mais numerosa.

Esta primeira revisão será feita de modo a abreviar o ordenamento do montado de sobro, o qual previa que se prolongasse até 2032, data em que as nove zonas de tiragem produziriam quantidades o mais possível próximas da produção média do novénio.



7.3 Ocupação Florestal

Na sequência do POAF de 1992, foi elaborada uma carta de ocupação do solo actualizada. Esta carta baseou-se na interpretação de ortofotomapas e da fotografia aérea obtida em 1990, onde aparecem as diversas manchas de ocupação vegetal de Samora Correia.

O revestimento florestal, à data de 1991, distribuía-se do seguinte modo:

Ocupação florestal	Área (Ha)	%
Montado de sobro	6 078,5	53
Pinhal bravo	1 334,8	12
Pinhal manso	196,4	2
Eucaliptal	777,4	7
Folhosa diversa	14,7	0
Cobertura florestal	8 401,8	73
Cultura agrícola	1 791,2	16
Incultos	1 168,7	10
Área social	25,7	0
Outros	150,1	1
Área total	11 537,5	100

Fonte: POAF de 1992 e TC

Estas áreas têm vindo a sofrer óbvias alterações de ocupação vegetal até à presente data. **Todavia, a CL não possui uma base de dados da existência física destes activos que evidencie a área actual de floresta.**

A principal ocupação florestal à data de 1991 era o montado de sobro, seguido do pinhal e do eucaliptal.

7.4 Áreas de Descortiçamento

Os montados de sobro produzem os seus produtos agrícolas – a cortiça – ao fim de nove anos de crescimento da árvore. Esta é extraída no final de cada novénio, entrando de seguida em produção para que no final de um novo novénio se obtenha nova extracção.

Um dos objectivos do ordenamento do montado de sobro será o de terminar com a situação de, na mesma folha de ordenamento, coexistirem mais do que um ano de tiragem, o que envolve o seu percurso mais de uma vez num período de 9 anos, para realizar a extracção da cortiça, evitando, desse modo, acréscimo de custos no corte da cortiça.



Carlo Mourão

Face à escolha das parcelas de montado de sobreiro a descortiar, a CL nem sempre seguiu um correcto corte dessas parcelas no período de 2000-2004, contudo foram as seguintes as áreas de montado descortçadas:

Quadro n.º 25 – Área de montado descortçado

Ano	Área recomendada no POAF – 1992 (Ha)	Área efectivamente descortçada (Ha)	Observações
2000	791	2 363	Esta área tem sobreiros tirados em: 453 Ha – Ano 2000 e 2003 732 Ha – Ano 1997 e 2000 191 Ha – Ano 1996 e 2000
2001	340	1 015	Esta área tem sobreiros tirados em: 26,2 Ha – Ano 1997 e 2001
2002	0	447,2	
2003	518	972	Esta área tem sobreiros tirados em: 453,7 Ha – Ano 2000 e 2003 216,0 Ha – Ano 1997 e 2003
2004	1 253	874,7	

As áreas efectivamente descortçadas no período de 2000-2004, nada têm a ver com as áreas recomendadas no POAF – de 1992, conforme decorre do quadro anterior. Considerando que este POAF foi consensual à data do início da sua aplicação (1992) e que o principal objectivo era o de obter, no final de 2032, um montado de sobreiro devidamente ordenado, durante o quinquénio 2000-2004 não foram seguidas as áreas recomendadas, por parte dos CA da empresa.

Assim, o não seguimento quanto às áreas de extracção de cortiça apontadas naquele documento nuclear de planeamento florestal, põe em causa a perpetuidade da exploração deste activo em termos de resultados económico futuros, afectando igualmente o equilíbrio ambiental.

À decisão das tiragens de cortiça no referido período (2000 - 2004) poderiam estar subjacentes alguns imponderáveis climáticos, todavia neste período não se registaram factos assinaláveis que levassem à alteração dum plano de ordenamento florestal, relativamente ao descortçamento.

Os objectivos do ordenamento territorial do montado do sobreiro visam atingir uma produtividade média de 80 arrobos por hectare, o que implica uma área de descortçamento anual equitativa de 544,7 Hectares, resultando numa produção média constante de 43 739 arrobos por ano.

As áreas de produção de cortiça no período de 2000-2004 apresentam-se no quadro seguinte:



Auto-Auditoria

Quadro n.º 26 – Produções de cortiça (em arrobas)

Ano	Amadia	Virgem	Bocados
2000	80 220	4 364	6 625
2001	53 983	3 265	5 944
2002	27 000	1 397	2 449
2003	38 388	738	1 653
2004	33 713	4 448	4 394
Produção total no quinquénio	233 304	14 212	
Produção média no quinquénio	46 660	2 842	
Produção média do novénio (1996-2004)	49 665	3 116	
Produção média anual recomendada no POAF	43 739 arrobas		

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

A produção média no quinquénio – 2000-2004 – atingiu 46 660 arrobas de cortiça, o que ultrapassou substancialmente a produção recomendada no POAF de 1992, que seria de 43 739 arrobas. A quantidade de cortiça extraída no quinquénio, comparada com a produção média do novénio, deveria situar-se em 43 739 arrobas, todavia essa produção média efectiva atingiu 52 781 arrobas de cortiça, pelo que é notório que a CL excedeu a produção em 9 042 arrobas.

A intensidade de exploração do montado de sobro durante aquele período, também fica a dever-se à baixa densidade de montado de sobro, a qual, à data do POAF, era de apenas 44 árvores/hectare, quando comparada com o intervalo óptimo de montado em plena produção que deveria situar-se entre 60 a 120 árvores por hectare.

O não seguimento daquele instrumento de gestão datado de 1992, agrava todo o delineamento do plano de ordenamento florestal, desconhecendo-se, também, a situação de todo o plano regenerativo previsto a partir dessa data, pondo, assim, em risco uma gestão sustentável para a floresta.

7.5 Cortiça

Os custos de produção e resultados económico da cortiça, no período de 2000-2004, seguiram a seguinte evolução, conforme quadro infra:

Quadro n.º 27 – Resultado económico da cortiça

Designação	Unidade	2000	2001	2002	2003	2004
Custos de produção	Mil €	374	332	247	280	229
Vendas do ano	Mil €	3 691	1 821	1 185	1 196	1 140
Result. económico	Mil €	3 317	1 489	937	916	911
Margem bruta	%	886%	448%	379%	327%	398%

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC



Carlo Mourão

O custo de descortiçamento (de produção) representou, no período de 2000-2004 aproximadamente 20% da receita obtida com a venda da cortiça bruta, registando-se uma tendência crescente nos custos com o corte de cortiça, no último triênio, 2002-2004.

As vendas de cortiça variaram anualmente, tendo no exercício económico de 2000, atingido 3 691 Mil euros. Nos restantes exercícios económicos, as vendas deste produto florestal nunca ultrapassaram 50% daquele montante.

As quantidades de cortiça vendidas no ano de 2000 atingiram o volume de 91 731 arrobas, correspondendo ao maior volume de vendas registado no quinquénio. Foi, igualmente, neste exercício económico que o preço médio de venda da cortiça, nas referências Amadia, Virgem e Bocados, obteve o preço mais elevado do quinquénio, conforme se demonstra no quadro seguinte.

Quadro n.º 28 – Unidades vendidas de cortiça

Designação	Unidade	2000	2001	2002	2003	2004
PMV - Amadia	Euro/arroba	44,15	32,80	43,40	32,50	32,50
PMV – Virgem	Euro/arroba	12,69	6,11	3,94	7,05	5,00
PMV – Bocados	Euro/arroba	13,19	5,03	3,00	6,30	5,00
Quant. vendidas	Arroba	91 731	63 192	30 846	5 639	78 221
Produção total	Arroba	91 731	63 192	30 846	41 304	42 556

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

Durante o quinquénio de 2000-2004, a CL registou resultados económicos positivos na comercialização da cortiça. Foi no ano de 2000 que a empresa atingiu o resultado económico mais expressivo, fixando-se em 3 317 Mil euros, ficando-se este, todavia, a dever-se ao maior volume de unidades vendidas e ao melhor preço médio praticado no mercado.

Nos restantes exercícios económicos, os resultados atingiram valores que nunca ultrapassaram 50% do montante registado em 2000, em consequência da redução das unidades vendidas e igualmente dos preços de mercado.

As produções de cortiça têm sido escoadas através das vendas até ao final de cada estação, com excepção de 2003, em que a produção excedeu largamente as vendas, o que obrigou a CL a manter na sua posse o remanescente não vendido, com o conseqüente aumento de custos e riscos inerentes à sua conservação.

7.6 Plano de Prevenção e Contingência da Área Florestal

A área florestal da CL está sob regime florestal de simples polícia desde 1979, o qual permite a existência de guardas florestais auxiliares naquelas localidades, com funções de vigilância.

A CL possui um corpo de pessoal permanente constituído por sete guardas florestais que patrulham as propriedades 24 horas por dia, e, em caso de ocorrência, participam de imediato à chefia que tomará as providências necessárias. Na época dos fogos, é-lhes exigida maior atenção para a detecção de qualquer foco de incêndio e para a sua imediata comunicação.



Ao nível da prevenção, a CL procede à precaução contra os incêndios através da renovação anual dos aceiros que circulam os povoamentos florestais e ladeiam os principais caminhos.

Os trabalhos de abertura de aceiros e linhas corta-fogo são executados com a passagem de uma grade de discos pesada com tractor de 120 CV, que também executa o trabalho de enterramento do material combustível.

A aposta neste plano de prevenção tem registado uma apreciação exemplar pela Protecção Civil.

No passado recente, a CL não registou quaisquer incêndios, todavia não existem meios próprios de combate aos mesmos, existindo apenas um posto de vigilância de fogo, no ponto mais alto da Charneca – Cabeço da Aranha, da Direcção-Geral Serviços Florestais, com comunicação via rádio.

7.7 Pinhal e Área de Corte

Esta espécie florestal foi também objecto dum plano de ordenamento florestal previsto no POAF de 1992, no qual se previa um objectivo de gestão para este activo, definindo-se, desse modo, a área equiprodutiva bem como o prazo de conclusão do ordenamento do pinhal.

Para a obtenção de um pinhal ordenado, a fim de alcançar objectivos económicos de maior retorno económico constante no tempo, e de acordo com as características do pinhal existente na CL à data do POAF de 1992, foi indicado, pelos peritos agrários, que a área equiprodutiva de corte de pinhal deveria ser cortada todos os anos em 129 hectares, realizando-se cortes de árvores de cinco em cinco, indicando-se, como período de vida desta espécie vegetal, normalmente cinquenta anos.

Durante o quinquénio 2000-2004, a CL procedeu a cortes anuais de pinhal, conforme se indica no quadro seguinte:

Quadro n.º 29 – Áreas de produção pinhal

2000 - 2004	Área recomendada no POAF – 1992 (Ha)	Área efectivamente cortada (Ha)
Total do quinquénio	129	249

A produção efectiva de pinhal no referido quinquénio excedeu em 93% a área recomendada no POAF de 1992, o qual preconizava que, para um período de 5 anos, a área de corte de pinhal fosse apenas de 129 Ha, a realizar em 2002, a fim de obter uma produção ideal de 20 600 m³ de material lenhoso.

Deste modo, seguindo as indicações do POAF, o ordenamento do pinhal no que toca às áreas de corte, em cada quinquénio, ficaria concluído em 2022 e uma outra parte em 2027.



Carlo Mourão

Procedendo, deste modo, ao corte excessivo destas árvores para além da área recomendada no POAF de 1992, a CL pode ter posto em causa a perpetuidade de exploração económica do pinhal.

Os custos de produção e resultados económico no período de 2000-2004 foram os seguintes:

Quadro n.º 30 – Resultado económico do pinhal

Designação	Unidade	2000	2001	2002	2003	2004
Custo do pinhal	Mil euros	145	34	8	8	13
Vendas do ano	Mil euros	46	237	630	233	199
Resultado económico	Mil euros	-99	203	622	225	186
Margem bruta	%	-68%	597%	7775%	2813%	1431%
Produção	Toneladas	2.251	8.578	21.018	8.213	5.837
Unidades vendidas	Toneladas	2.251	8.578	21.018	8.213	5.837
Preço médio de venda	Euro/Ton.	20,44	27,63	29,97	28,37	34,09

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

A CL registou um resultado económico negativo (prejuízo) de 99 Mil euros na exploração do pinhal, no exercício económico de 2000, em consequência do baixo nível de vendas de material lenhoso neste período face ao elevado custo de produção do pinhal, contudo nos restantes exercícios económicos de 2001 a 2004, a CL registou resultados económicos positivos (lucros) na comercialização deste produto florestal.

7.8 Eucaliptal

Na sequência de dificuldades financeiras que a CL atravessou na década de 1980, houve necessidade de arrendar terrenos de cultivo à Portucel Florestal SA (PF) para a plantação de eucaliptos nos mesmos. Assim, foram arrendados 670 Hectares de terrenos, a partir de 21 de Setembro de 1983, mediante celebração de contrato por 29 anos, cuja conclusão apontava para 2012, sendo, todavia, automaticamente prorrogável para 40 anos, no caso da PF beneficiar da isenção de imposto de sisa, requerida em devida data.

Este contrato previa que 25% da receita gerada pelo produto lenhoso seria para a CL, sendo os restantes 75% para a PF. Acresce, ainda, que, em caso de incêndio, o mesmo contrato previa o direito de o prazo poder ser alargado até ao máximo de dez anos, de uma só vez.

A imposição de cláusulas contratuais que em nada beneficiavam a CL, levou esta empresa a interpor uma acção judicial, da qual resultou uma nova repartição de receitas deste produto florestal, na proporção de 45% para a CL, sendo os restantes 55% destinados à Portucel Florestal, em todos os cortes de eucalipto subsequentes a 30 de Novembro de 1999, um novo prazo de conclusão contratual para 2028, e uma indemnização à PF pelas alterações contratuais daí resultantes.

No decurso desta nova negociação contratual, poder-se-ia colocar a possibilidade da ocupação florestal por outra espécie vegetal adequada, face ao esgotamento de solo que o eucaliptal provoca nos terrenos onde se encontram implantados, obrigando, após esta ocupação, a um longo pousio.



7.9 Subsídios recebidos pela adesão ao plano de protecção florestal

Os apoios financeiros à floresta encontram-se inseridos no plano de desenvolvimentos rural. Nessa medida, os apoios devem contribuir para o desenvolvimento das funções económicas, ecológicas e sociais da floresta nas zonas rurais.

Mais recentemente, estes apoios destinam-se unicamente à floresta cujos proprietários sejam privados ou municípios, visando apoiar medidas destinadas à florestação dos terrenos, desde que compatíveis com o ambiente, e investimentos que resultem na melhoria das condições económicas, ecológicas ou sociais, investimentos na colheita, transformação e comercialização.

A CL beneficiou dos seguintes subsídios à protecção florestal, no período de 2000-2004, conforme demonstra o quadro seguinte:

Quadro n.º 31 – Subsídios à floresta

Designação	Unidade	2000	2001	2002	2003	2004
Floresta	Mil euros	26	26	17	17	17
Incêndio	Mil euros	0	12	17	17	0
Total	Mil euros	26	38	34	34	17

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

Os apoios financeiros recebidos por esta empresa, quanto à protecção da sua floresta, tiveram pouca expressão monetária durante o período de 2000-2004.

8 PRODUÇÃO VITIVINÍCOLA

A CL desde sempre produziu vinho, com vinhas plantadas na charneca do Catapereiro, tendo atingido, em 1934, uma área de cultivo com maior expressão com cerca de 400 hectares, constituindo as castas dominantes a periquita (castelão) e o bastardo. Actualmente, os vinhedos encontram-se implantados no mesmo local – Catapereiro.

A área de cultivo das vinhas, durante o quinquénio de 2000-2004, não foi sempre a mesma, tendo-se cultivado 82 hectares, em 2000 e 2001, no ano seguinte esta área de cultivo cresceu novamente, fixando-se em 96 hectares em 2002, e novamente em 2003 e 2004, fixando-se em 112 hectares de vinhas.

Actualmente as castas dominantes são castas tintas, as quais representam 69%, sendo os restantes 31% ocupado por vinhas de castas brancas. Entre as castas tintas, o Castelão é a variedade maioritária, seguida da Trincadeira Preta. Nas castas brancas, distinguem-se as variedades Fernão Pires e Trincadeira das Pratas.

Nem sempre as castas dominantes foram os de uva tinta, pois no ano 2000 as castas dominantes eram as de uva branca. Esta inversão de cultura revela uma adaptação às tendências do mercado em que o vinho tinto tem, actualmente maior apetência pelo consumidor.



Para além das castas nacionais, a CL tem instalado nos seus terrenos de cultura do vinho outras castas estrangeiras que se adaptaram à região vitivinícola, cuja utilização serve para acrescentar valor ao produto final e fabricar vinhos com paladar mais actual.

O processo de fabrico é efectuado em instalações próprias (Adega), compreendendo todas as operações desenvolvidas desde a colheita, à “pisa”, fermentação, acabamento e acondicionamento, utilizando recursos técnicos e meios humanos próprios, auxiliados por pessoal contratado a termo certo no período da vindima.

A adega tem recebido investimentos de beneficiação ao longo do tempo, sendo actualmente constituída por um sistema de frio, cubas inox, barricas de madeira, uma linha de engarrafamento e de rotulagem de garrafas.

A gama de vinhos no período de 2000-2004 esteve organizada em vinhos com denominação de origem controlada (DOC), destacando-se, como única referência, o vinho com a marca “Companhia das Lezírias”, que pode ser tinto ou branco, os vinhos regionais do Ribatejo, onde se inclui a referência “Catapereiro”, nas categorias tinto ou branco, e, ainda, Senhora de Alcamé e Fernão Pires.

Na produção vinícola de 2003-2004, foi ainda possível produzir pequenos lotes de colheitas seleccionadas, facto que já tinha sucedido em anteriores campanhas vinícolas.

No período de 2000-2004, os custos de cultura da vinha e os resultados da venda do vinho, seguiram a seguinte evolução, conforme se demonstra no quadro seguinte:

Quadro n.º 32 – Custo de produção e resultado de colheita

Designação	Unidade	2000	2001	2002	2003	2004
Áreas cultivadas	Hectare	82	82	92	92	112
Custo total	Mil euros	202	245	253	191	301
Produção total	Quilo	282 260	253 380	377 580	453 620	584 000
Custo / Hectare	Mil euros	2,46	2,99	2,64	1,71	2,69
Produtividade / Ha	Quilo	3 442	3 090	4 104	4 937	5 214
Custo de cultura unitário	Euros	0,72	0,97	0,67	0,42	0,51
Vinho produzido	Litro	214 000	196 900	280 900	334 300	436 500
Custo produção	Mil euros	310	401	435	343	448
Custo produção unitário	Euros	1,45	2,04	1,55	1,03	1,03
Vendas do ano	Mil euros	447	495	619	481	482
PMV[10]	Euros	1,05	1,64	1,75	1,74	1,88
Margem	%	-27%	-20%	13%	68%	82%

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

No período de 2000-2001, a CL cultivou a mesma área de vinha, todavia os respectivos custos de produção sofreram um agravamento de 21% em 2001, quando comparados com os do ano anterior.

Os custos de cultura da vinha em 2002 mantiveram-se constante e controlados quando comparados com os anos vinícolas anteriores, apesar da área de cultivo ter aumentado 14 hectares nesse ano.



Carlo Mourão

Globalmente, no período de 2000-2004, a produtividade média das uvas foi baixa, afectando inexoravelmente o custo de produção do vinho nesse período. As vinhas plantadas em 1980/81, num total de 25 hectares, apresentaram uma produção por hectare acima de 7 000 quilos de uvas, enquanto as restantes vinhas de 1982/83, de 1990/91, de 1995/96 e de 1996/97, apresentaram produções abaixo de 1 000 quilos de uvas por hectare.

A boa gestão destas vinhas implica o abate de vinhas com baixa produtividade de produção de uvas, para serem plantadas outras vinhas que, em resultado do conhecimento e experiência, revelem potencialmente melhores produtividades. Contudo, a CL ainda não optou por esta solução, pelo facto destas culturas da vinha estarem em regime de produção integrada, e, deste modo, o abate implicar a devolução dos subsídios já recebidos.

Assim, a empresa aguarda pela conclusão deste regime de produção para adoptar um plano de reestruturação das vinhas de baixa produtividade, nomeadamente optando pelo corte e plantação de novas vinhas.

8.1 Subsídios à Vinha

A CL beneficiou de subsídios pela adesão de produção integrada da cultura da uva, nos anos de 2000-2004, que foram os seguintes:

Quadro n.º 33 – Subsídios à vinha

Designação	Unidade	2000	2001	2002	2003	2004
Vinha	Mil euros	28	23	17	23	26
Total	Mil euros	28	23	17	23	26

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

A CL é membro fundador da Rota da Vinha e do Vinho do Ribatejo (RVVR), que constitui uma aliança entre as companhias desta região vinícola que produzem vinho do Ribatejo, cuja união serve para divulgar o vinho desta região. Os resultados deste projecto são muito diminutos quanto à divulgação da Região, em consequência do fraco investimento anual desta entidade na divulgação da Rota da Vinha e do Vinho do Ribatejo.

Na sequência da adesão a esta RVVR, foi concedida à CL o seguinte apoio financeiro para financiar custos do projecto no período de 2000-2004:

Quadro n.º 34 – Apoio financeiro à rota do vinho

Designação	Unidade	2000	2001	2002	2003	2004
RVVR	Mil euros	1	1	1	0	0
Total	Mil euros	1	1	1	0	0

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC



9 AGRO – TURISMO

A actividade de agro – turismo da CL desenvolveu-se, no período em análise, fundamentalmente, em três operações distintas: a “Cinegética”, a qual foi a que maior valor acrescentou durante o período em análise, como a seguir se mostrará, a “Quinta Pedagógica”, situada no Monte da Amoreira, actuando aí em regime de parceria com uma empresa local, e o “Turismo”, onde se inclui o aluguer de espaços para festas e acções empresariais, além de passeios da natureza.

Nos anos mais recentes a administração da empresa considerou o agro – turismo como uma das áreas chave de desenvolvimento e captação de novas receitas da companhia de molde a rendibilizar a sua localização privilegiada.

A ambição da gestão passa pela diversificação de actividades, potenciando o aproveitamento de valências até agora inexploradas ou insuficientemente desenvolvidas nas áreas do agro – turismo, e outras actividades conexas como o eco – turismo e o eno – turismo.

Revele-se, a este propósito, que já no ano de 1987, na preocupação de encontrar outras fontes de receita e aproveitar as potencialidades de localização da companhia, foi equacionado um projecto¹³ de turismo rural, que englobava uma coutada turística e um safari – parque.

O quadro seguinte, com o n.º 35, ilustra os investimentos efectuados no período em apreço, bem como os resultados obtidos.

Quadro n.º 35 – Investimentos, custos, proveitos e resultados de 2000 a 2004

Agro - turismo	2000	2001	2002	2003	2004
Investimentos	143	50	82	70	232
Custos	178	188	172	152	226
Proveitos	203	200	199	245	315
Resultados	25	12	27	93	89

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

Conforme se reflecte no quadro, a alocação de recursos financeiros da empresa à actividade de agro – turismo, reflectindo a orientação gestionária, cresceu cerca de 162% quando comparados os anos de 2000 e 2004. Contudo o triénio de 2001 a 2003 caracterizou-se por investimentos sensivelmente menores que naqueles dois anos.

Note-se que o crescimento significativo dos montantes investidos, no exercício de 2004, que mais do que triplicou em relação a igual período do ano anterior, é explicado, em parte, pelo peso do projecto em curso de construção de doze “bungalows” que permitirá à CL uma primeira oferta nesse domínio. Todavia, em bom rigor, esse projecto na fase em que se encontra, apenas, sobredimensiona o montante dos investimentos.

¹³ Veja-se em “Companhia das Lezírias, Sulcos de uma Empresa Centenária 1836 – 2003”, Alves, Jorge Fernandes, Dezembro de 2003.



Os custos mantiveram-se relativamente estáveis no período, tendo o ano de 2004 sido caracterizado por um crescimento significativo. Refira-se que os montantes indicados no quadro supra incluem os custos não incorporados ou a repartir nomeadamente custos de gestão não directamente afectos àquele sector.

Por outro lado, os proveitos da actividade evoluíram favoravelmente, no final do período em apreço, o que permitiu obter resultados superiores em 356% de 2000 para 2004.

Atente-se, contudo, que este departamento, excluindo o da área de cinegética, apenas tem afecto dois colaboradores o que se revela desadequado face aos objectivos da gestão de catapultar esta actividade para uma das com maior nível de receitas.

Com efeito, no último quinquénio, a representatividade dos proveitos da totalidade das actividades de agro-turismo nos proveitos operacionais da CL situou-se sempre em valores inferiores a 3% do total.

9.1 Cinegética e Turismo

A área de cinegética, embora incluída na esfera do agro-turismo, para efeitos de aferição dos resultados, funciona, ao nível da orgânica empresarial da companhia, sob orientação do Departamento de Produção Florestal e Cinegética, apreciadas as afinidades entre estas duas áreas.

Esta sub – área foi aquela que mais contribuiu para os proveitos do agro – turismo nos montantes que se podem observar no quadro n.º 36 seguinte.

Quadro n.º 36 – “Cinegética” de 2000 a 2004

	euros				
"Cinegética"	2000	2001	2002	2003	2004
Custos	44.089	45.787	62.569	69.118	67.657
Proveitos	153.874	141.359	140.537	155.033	167.162
Resultados	109.785	95.572	77.968	85.915	99.505

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

Conforme o quadro ilustra, os resultados da actividade de cinegética e caça foram, no período analisado, sempre positivos embora com uma ligeira tendência descendente, com uma redução de cerca de 10%, quando comparados os anos de 2000 e 2004.

No que toca aos proveitos, estes mantiveram-se relativamente estáveis, com um crescimento sustentado nos últimos três anos do período.

Destaque-se, neste âmbito, a diligência que a CL coloca relativamente à preservação do equilíbrio das espécies, enquanto recurso central da actividade cinegética, o que contribuiu para a evolução negativa dos custos que apresentaram um crescimento de 53% quando comparados os anos de 2000 e 2004.

A sub – área de negócio designada por “Turismo” contempla visitas, festas e passeios, provas de vinhos, para além de aluguer de instalações, entre outros, e depende organicamente do departamento de Agro – turismo.



São realizadas iniciativas, no âmbito desta actividade no pavilhão de caça, na sala de vendas e de provas da Adega do Catapereiro, no picadeiro e, também, no complexo desportivo de Braço de Prata.

Quadro nº. 37 – “Turismo” de 2000 a 2004

	euros				
"Turismo"	2000	2001	2002	2003	2004
Custos	53.651	45.566	33.455	40.119	102.049
Proveitos	47.885	38.083	24.419	52.190	142.401
Resultados	-5.766	-7.483	-9.036	12.071	40.352

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

O quadro anterior n.º 37 apresenta os resultados dessa sub – área onde se verificou, do ano de 2003 para 2004, um incremento da actividade com o crescimento dos custos em cerca de 154%, acompanhado pelo crescimento mais que proporcional dos proveitos com um valor próximo dos 173%. Face a esses factores, os resultados que foram sempre negativos no primeiro triénio registaram uma inversão em 2003, tendo mais do que triplicado no ano seguinte.

9.2 Empreitada de Construção de Casas de Madeira (“Bungalows”)

A CL tem em desenvolvimento um projecto de construção de doze casas de madeira que, segundo a administração, pode permitir a dinamização da actividade de agro-turismo da empresa ao constituir a sua primeira oferta de alojamento. Os doze “bungalows” em madeira estavam a ser construídos em Braço de Prata, de molde a permitir sinergias com as actividades equestres que aí se desenvolvem.

Nesse sentido celebrou, em 29 de Março de 2004, um contrato no qual se previa um preço total da empreitada de € 343 mil, sendo que os trabalhos objecto do contrato deveriam estar concluídos no prazo de 120 dias e, para além disso, integralmente concluídos seis dos doze “bungalows” de madeira até 15 de Junho de 2004, de molde a serem usados durante o campeonato da Europa de futebol.

De referir que o contrato foi realizado sob o regime jurídico de empreitadas de obras públicas, o DL 59/99, de 2 de Março, e legislação complementar.

Acrescente-se, ainda, que, o empreiteiro tinha direito a receber apenas a remuneração constante do contrato, qualquer que fosse a natureza dos trabalhos, não havendo lugar a revisão de preços.

Por outro lado, pese embora a contratação da responsabilidade do empreiteiro por atrasos na execução da obra, verificou-se que o contrato em apreço era omissivo relativamente a quaisquer penalizações automáticas de forma a reduzir a possibilidade dessa ocorrência.

No entanto, com o objectivo de assegurar a exacta execução do contrato de empreitada a CL, enquanto dono da obra, condicionou a entrega do primeiro pagamento de 40 % – cerca de € 137 mil – à contra entrega de uma garantia bancária de igual montante, devendo os pagamentos posteriores serem faseados com o pagamento de 30% com os Kits em obra, de 20% com a sua montagem e de 10% com a conclusão da obra.



Não obstante a diligência da CL no sentido de reduzir os riscos associados ao incumprimento do contrato, designadamente através da citada garantia, sucedeu que, durante a execução da empreitada, e quando apenas tinham sido pré-concluídos três dos doze “bungaloms”, o empreiteiro abandonou a obra sem qualquer tipo de aviso prévio.

Em face dessa situação, a CL tentou executar a garantia a seu favor o que não foi consentido pelo empreiteiro e ordenante, tendo então a companhia optado por recorrer judicialmente. Ora isto conduziu a um deslizamento do prazo de conclusão da obra.

Enquanto dono de obra, e tendo em vista a sua finalização, a CL viu-se obrigada a contratar, em 2 de Maio de 2005, com um novo empreiteiro quando a obra se previra inicialmente concluída, na sua totalidade, em Julho de 2004. Isto significou, para além do deslizamento do prazo, a impossibilidade de a CL rendibilizar, como antecipara, as casas de madeira designadamente com a utilização dos equipamentos em Junho de 2004 durante o campeonato da Europa de futebol.

Face a este enquadramento o novo empreiteiro avaliou tecnicamente a execução do trabalho realizado pelo primeiro tendo concluído, em síntese, que a obra não estava “*devidamente feita e executada*”, para além de que existiam deficiências na sua construção.

A este propósito, deve notar-se que a finalização das três “*habitações*” pré – concluídas, bem como a necessidade de correcção de defeitos, importou num montante superior a € 44 mil o que evidencia a sua não conclusão. Por seu turno, para acabamento e construção das restantes nove casas em madeira, a CL acordou com aquele empreiteiro o montante de € 327 mil.

Este último contrato previa um novo prazo, desta feita, dez meses contados desde a data da adjudicação da obra, ou seja, 2 de Maio de 2005, tendo a CL condicionado a entrega dos primeiros 30% à apresentação, pelo empreiteiro, de uma garantia bancária “*On First Demand*” do mesmo valor, ou seja, no montante de € 111 mil, a favor do dono da obra.

Sublinhe-se que as garantias do tipo “*On First Demand*” caracterizam-se pela imperatividade da entrega dos valores garantidos aos seus beneficiários, neste caso a CL, “*sem necessidade de qualquer outra invocação, formalidade ou produção de prova*”, não podendo a entidade garante, normalmente uma instituição bancária, escusar-se a fazer tais entregas sob qualquer pretexto ou fundamento e bastando para tal a solicitação por escrito do beneficiário à entidade emitente.

Destaque-se que, como forma adicional de reforçar o cumprimento do contrato, bem como cobrir falhas ou deficiências verificadas após a conclusão da obra, aquele previu, ainda, a entrega de uma nova garantia no montante de 5% do valor da empreitada, válida até seis meses após a sua conclusão.

Face ao exposto, afigura-se notório, no segundo contrato de empreitada, um acréscimo da consideração dos riscos envolvidos no projecto, nomeadamente, com o desempenho do empreiteiro.

O contrato nega, ainda, a possibilidade de o empreiteiro “*paralisar os trabalhos ou alterar o cumprimento da empreitada em curso sem o consentimento do dono da obra, salvo caso de força maior, sob pena de rescisão de contrato*”, bem como, a sua penalização, com multa automática de € 50, € 100 ou € 150, por cada dia de atraso, consoante este seja, respectivamente, até 15 dias, superior a 15 ou a 30 dias, pela não conclusão atempada da obra.



Carlo Mourão

Atente-se que o desvio do prazo previsto, no contrato primitivo, para finalização do projecto de empreitada de Junho/Julho de 2004 para Janeiro de 2006, acabou por traduzir-se, como o segundo contrato declara, em “*um avultado prejuízo ao dono da obra em termos de danos emergentes e lucros cessantes*”. Acresce que, para além da postergação da operacionalidade comercial das doze casas em madeira, pode verificar-se um desvio no preço total da obra de pelo menos mais 50 %, caso a CL não logre, judicialmente, a recuperação do montante de 40% entregue no âmbito do contrato inicial.

9.3 Quinta Pedagógica

Quanto à “*Quinta Pedagógica*”, cujo projecto foi iniciado no ano 2000, os seus resultados revelam um crescimento, entre 2000 a 2003, seguido de uma redução acentuada no ano de 2004.

Com efeito, constatou-se que posteriormente à quebra de contrato da parceria que se vinha desenvolvendo neste domínio, a CL tardou em encontrar nova parceria, o que se veio a revelar fortemente negativo nos resultados desse ano, em que pela primeira vez desde o ano 2000, os custos (sem inclusão dos custos a repartir) voltaram a ser superiores aos proveitos da exploração, como se pode observar no quadro que se reproduz com o n.º 38.

Quadro n.º 38 – “*Quinta pedagógica*” (2000 a 2004)

	euros				
"Quinta pedagógica"	2000	2001	2002	2003	2004
Custos	8.894	6.783	5.691	3.472	6.206
Proveitos	828	20.718	34.101	37.874	5.333
Resultados	-8.066	13.935	28.410	34.402	-873

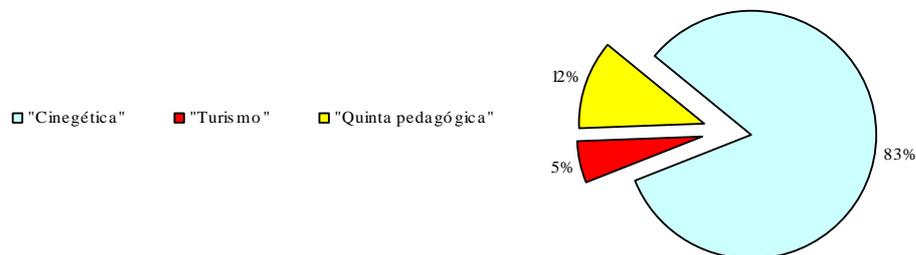
Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

Note-se que as actividades de “*Turismo*” e “*Quinta Pedagógica*”, quando analisadas em conjunto, revelaram uma tendência de crescimento dos proveitos, no entanto os resultados económicos do ano de 2004 foram, ainda assim, negativos em cerca de € 10 mil, quando incluídos os montantes relativos aos custos não incorporados/a repartir, que ascenderam, nesse ano, a € 50 mil, para proveitos conjuntos de sensivelmente € 40 mil.



Como nota final, realce-se que a estrutura de proveitos do agro-turismo da companhia é relativamente desequilibrada com a sub-área de “Cinegética” (operacionalmente integrada noutro departamento da empresa) a contar, na média do período em apreço, com quase 83% dos resultados face aos contributos de 12% e 5% respectivamente para as áreas da “Quinta pedagógica” e do “Turismo” como se pode notar no gráfico n.º 9 seguinte.

Gráfico n.º 9 – Contribuições para o total dos proveitos do agro – turismo



Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

9.4 Pólo do Cabo

Ainda no âmbito das actividades de Agro – Turismo, através de uma entidade terceira, está em curso um projecto que prevê a construção, em terrenos da CL, de um complexo com hotel de 4 estrelas, restaurantes e bares para além de outros equipamentos.

Com efeito, em 29 de Abril de 2004, a CL estabeleceu um contrato de cessão de exploração com a sociedade, àquela data em constituição, Pólo do Cabo – Lezírias Resort Hotel, SA pelo qual se compromete a permitir, a esta, a reconstrução, bem como, a construção de vários equipamentos hoteleiros e turísticos na sua propriedade designada por Lezíria Sul.

O referido contrato, já em execução, prevê a possibilidade da constituição do direito de superfície por 30 anos, a favor da citada sociedade, contados desde 1 de Maio de 2004, e prorrogáveis por acordo das partes conquanto a referida sociedade consiga a aprovação de um hotel de 4 Estrelas para o Cabo da Lezíria.

Importa observar, que, associado a esse direito de superfície, estipula-se o direito dessa sociedade de construir e manter em terrenos da CL, no concelho de Vila Franca de Xira, também parques de estacionamento; campos de ténis; restaurantes e bares; um bar – restaurante; vias internas de circulação para viaturas e peões; equipamentos de animação turística; empreendimentos turísticos e empreendimentos de turismo em espaço rural.

Durante a vigência do contrato inicial de cessão de exploração, que prevê a reconstrução dos imóveis existentes na zona do Cabo e a sua posterior utilização para fins turísticos, está prevista uma renda de € 30 mil anuais, actualizáveis nos termos aplicáveis às rendas dos arrendamentos comerciais.



No entanto, no caso da Pólo do Cabo conseguir a aprovação do referido hotel de 4 estrelas para o Cabo da Lezíria aquele contrato de cessão de exploração será transformado em contrato de direito de superfície por 30 anos, com efeitos desde de Março de 2004, a partir daí com uma renda fixa de € 60 mil ano (sem IVA).

Assinale-se, porém, que em caso de extinção do contrato ou no seu termo, no ano 2034, todas as obras, construções e infra-estruturas construídas nos prédios, assim como os equipamentos instalados passarão a fazer parte dos mesmos, ou seja, da propriedade da CL, sendo que à sociedade anónima Pólo do Cabo, ficou contratualizado o direito de preferência na exploração do hotel findo o prazo de vigência do direito de superfície.

Por outro lado a CL pode, ainda assim, evitar a constituição do direito de superfície desde que incorra no pagamento das despesas da Pólo do Cabo com a aprovação do hotel.

A este propósito, deve notar-se, que este tipo de contratos, pelo seu carácter temporal alargado, e ainda que legitimamente realizados, condicionam inevitavelmente futuras opções do accionista, designadamente em matéria de possível concessão ou privatização da actividade da companhia.

Aliás, desconhece-se qualquer manifestação das tutelas técnica ou financeira e, bem assim, da holding Parpública, no que concerne ao desenvolvimento destas iniciativas de longo prazo pela sua participada, as quais no entanto, permitem à CL uma remuneração anual, certa e isenta de qualquer risco de negócio, para além daquele inerente à cobrança dos valores contratados.

10 EVOLUÇÃO DA SITUAÇÃO ECONÓMICO-FINANCEIRA NO QUINQUÉNIO DE 2000 A 2004

A abordagem seguida compreendeu os exercícios económicos entre 2000 e 2004 e permitiu a apreciação sintética da situação económica – financeira da CL, bem como, da sua “*performance*” operacional e financeira na óptica da empresa.

Assim foram analisados e ponderados diversos aspectos relativos a evolução do activo da empresa, rentabilidade financeira, capitais próprios, equilíbrio financeiro, política de distribuição de resultados e dividendos pagos ao accionista, bem como, no que ao último ponto diz respeito, as suas consequências para a “*capitalização*” ou “*descapitalização*” da empresa, além de outros factos relevantes para a estrutura financeira da sociedade.

10.1 Activo da Empresa no Quinquénio

A CL apresentou uma situação económico-financeira estruturalmente equilibrada no quinquénio de 2000 a 2004.

O activo líquido total da CL atingiu o montante de € 40.939 milhares, no final do exercício económico de 2004, estando investidos € 29.065 milhares em activo fixo, que representa 71% do activo total, sendo que os restante € 11.874 milhares constituem activo circulante que representa, por isso, 29% do total.



No que toca ao activo circulante, as dívidas a receber de terceiros mantiveram-se relativamente estáveis com uma tendência de diminuição durante o período em análise, com o seu peso no activo total a representar 8,65% no ano de 2000 e 7,75% no ano de 2004.

Note-se que, pela primeira vez, em 2004, há a referir uma dívida de uma sociedade participada representativa de 1,22% do activo total.

10.2 Estrutura de Financiamento da Empresa

O passivo da empresa é reduzido tendo evoluído favoravelmente entre 2000 e 2004 para se fixar, neste último ano, em € 6.478 mil, o que representa 15,8% dos capitais totais quando no ano 2000 representava 21,3% dos mesmos.

Refira-se que cerca de metade do passivo total é representado por provisões para riscos e encargos que representavam, em 2004, o valor de 8,03 % dos capitais totais da sociedade.

A sociedade recorre, assim, pouco frequentemente aos Capitais Alheios para financiar as suas operações.

Nessa medida, o passivo financeiro de médio e longo prazo fixou-se em apenas € 129 mil, registando uma diminuição de € 254 face ao ano de 2000.

As dívidas financeiras de curto prazo representavam, apenas, 0,20% em 2004, quando no ano 2000 representavam 1,62% do passivo total.

10.3 Estrutura de Custos e Proveitos da Empresa

No ano de 2004, os custos totais do exercício atingiram o montante de € 9.244 mil, o que correspondeu a um decréscimo de 14% dos custos quando comparados os anos de 2000 e 2004.

Os custos totais operacionais representaram, no exercício económico de 2004, quase 84% dos custos totais incorridos, tendo atingido € 7.727 mil, o que configurou uma diminuição substancial em relação a todos os outros anos analisados.



Carlo Mourão

O quadro seguinte com o n.º 39 espelha a evolução dos custos por natureza, onde se pode ler que os exercícios com custos mais elevados foram os de 2000 e 2003 tendo apresentado, sensivelmente, o mesmo montante.

Quadro n.º 39 – Evolução anual dos custos

	milhares de euros				
	2000	2001	2002	2003	2004
Custos operacionais	9.413	9.488	9.749	10.449	7.727
Custos financeiros	37	28	48	14	14
Custos extraordinários	198	403	194	150	1.143
Imposto s/ rendimento	933	463	228	-16	360
Custos do exercício	10.581	10.382	10.219	10.597	9.244

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

Por sua vez, os custos financeiros revelaram-se bastante reduzidos com uma tendência de diminuição, o que é indicativo da capacidade de auto – financiamento da sociedade.

Por outro lado, os custos extraordinários sofreram um incremento muito considerável no ano de 2004 que correspondeu aos custos assumidos com rescisões contratuais. Com efeito, o valor atingido em 2004 de € 1.143 mil foi superior à soma dos outros quatro anos do quinquénio.

Note-se que o forte crescimento dos custos extraordinários se deveu à redução do número de trabalhadores, já que os custos com as rescisões de contrato, por acordo entre o trabalhador e a empresa, foram contabilizados como custos extraordinários (outros custos e perdas extraordinários) tendo atingido, em 2004, o montante de € 826 mil, sendo expectável uma diminuição destes custos no futuro.

O quadro seguinte n.º 40 apresenta a evolução do efectivo médio da CL repartido entre trabalhadores efectivos e contratados a termo.

Quadro n.º 40 – Evolução do efectivo da empresa

	2000	2001	2002	2003	2004
Efectivo médio	152	146	148	148	115
Efectivos	119	115	116	116	97
Contratados a termo	33	31	32	32	18

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

Conforme o quadro o demonstra, de 2000 para 2004 a CL logrou reduzir o seu efectivo médio de 152 (119 efectivos e 33 contratados) para 115 (97 efectivos e 18 contratados) colaboradores o que representou uma diminuição de cerca de 24% da sua força laboral.

Porém, a 31 de Dezembro de 2004, a redução da força laboral, cifrou-se em 23 efectivos (mais 4 do que se considerarmos o efectivo médio da sociedade), o que acarretou, somente nesse ano, um custo associado com rescisões de € 826 mil. Por outro lado, naquela data, a sociedade já contava, apenas, com 6 trabalhadores com contrato a termo.



Uma análise mais detalhada dos custos operacionais permitiu, ainda, concluir que os custos com pessoal representaram sempre entre 25,07% e 27,59% dos custos totais do exercício, fixando-se em € 2.379 mil no ano de 2004 e, portanto, num valor ligeiramente menor do que no ano inicial de 2000.

O programa de rescisões contratuais prosseguido torna expectável que este custo prossiga uma tendência de diminuição durante os próximos exercícios.

Quadro n.º 41 – Evolução anual dos custos com o pessoal

	2000	2001	2002	2003	2004
Remuneração dos órgãos sociais ¹	148	154	174	51(3)	57 (3)
N.º executivos	3	3	3	3	3
Custos com pessoal ²	2.653	2.687	2.819	2.775	2.379

¹ Inclui a Assembleia Geral e o Conselho de Administração

² Inclui encargos sociais

³ Remuneração de 1 dos 3 membros da CL

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

O quadro anterior n.º 41 evidencia, ainda, que o ano de 2002 foi o de mais elevados custos com pessoal no quinquénio com € 2.819 mil.

No que toca à Administração da sociedade, o Estado accionista nomeou, durante o período analisado, 3 executivos para o órgão de gestão. Recorde-se, a este propósito que a administração da sociedade está estruturada através do modelo de Conselho de Administração (CA), com um presidente e dois vogais. O ano de 2002 foi o que teve um custo directo mais elevado, tendo atingido € 174 mil. Contudo, as remunerações dos órgãos sociais, por conta directa da sociedade, mantiveram uma evolução descendente, com os últimos dois anos do quinquénio a representarem menos de um terço dos dois exercícios anteriores.

Sucedeu, porém, que a sociedade apenas aplicou a disciplina instituída pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 29/89, de 3 de Agosto, que enquadrava aquela sociedade como empresa pública do grupo C, nível 2, quanto às remunerações dos seus gestores, até final do exercício de 2002.

De acordo com aquele regime, e nos termos do n.º 1 da citada RCM, os níveis de remuneração íliquida dos gestores em exercício de funções a tempo integral são determinados com base num valor padrão, revisto anualmente por despacho do ministro das Finanças, tendo em linha de conta, por um lado, a dimensão da empresa e, por outro, a complexidade da sua gestão.

Ora, para além da citada RCM o processo remuneratório dos órgãos sociais das sociedades anónimas em que o Estado é o accionista maioritário, prevê a existência de uma comissão de remunerações, que age de acordo com as competências que lhe forem transmitidas pelo membro do Governo com competência para o efeito. Contudo, constatou-se, que desde Janeiro de 2003, apenas um dos administradores da sociedade venceu a sua remuneração, atendendo aos critérios previstos na RCM n.º 29/89, bem como, à deliberação daquela comissão de remunerações.



Com efeito, a partir daquela data a empresa passou a remunerar apenas um administrador, porquanto os restantes dois passaram a ser disponibilizados e facturados a título de serviços de gestão pela SGPS PARPÚBLICA que detém a totalidade do capital da CL.

Assim, através de um “*Contrato de Prestação de Serviços de Gestão*”, legalmente previsto no Decreto – Lei 495/88 de 30 de Dezembro, que estabelece o regime jurídico das sociedades gestoras de participações sociais a PARPÚBLICA passou a ceder “*quadros qualificados para a administração da CL*”.

Desta forma, o Presidente e um dos administradores da Companhia passaram a ser remunerados pela sociedade detentora da totalidade do seu capital, ao invés de o serem directamente por esta, não tendo sido possível apurar, em sede de auditoria, se a remuneração efectiva daqueles dois gestores públicos fora fixada de acordo com as regras referidas.

No entanto, por essa cedência de quadros, a PARPÚBLICA recebeu uma contrapartida trimestral mínima de € 76.269 mil, ou seja, mais de € 305.078 anuais¹⁴, actualizáveis, em cada trimestre, de acordo com despesas efectivas realizadas ao abrigo daquele contrato de prestação de serviços de gestão.

Note-se que o referido contrato foi assinado em Outubro de 2003, com efeitos retroactivos a Janeiro do mesmo ano e vigora até 31 de Dezembro de 2005.

Importa observar que, feita a comparação, o interesse financeiro da CL sai aparentemente afectado porquanto, e tomando como paradigma o exercício de 2004, enquanto um dos administradores importou em € 57 mil, os “*Serviços de Gestão*” prestados pelos outros dois administradores – o presidente da empresa e um vogal – custaram à sociedade mais de € 473 mil. Contudo, em sede de contraditório a CL informou que “*o valor indicado de serviços facturados pela Parpública, SGPS são relativos a dois administradores, mas incluem, também, uma secretária e um motorista*” sem contudo indicar, a discriminação daquele valor, o que não prejudica as conclusões afirmadas, devendo, em rigor, questionar-se a classificação de “*serviços técnicos de administração e gestão*” para aquele tipo de funções técnicas para além da oportunidade desse modelo de contratação de pessoal.

Registe-se, a finalizar, que ao nível da estrutura de custos operacionais, a evolução dos fornecimentos e serviços externos (FSE) averbaram um ligeiro agravamento durante o período em análise, tendo atingido o seu valor mais elevado no exercício económico de 2003 com o montante de € 3.688 mil, representando 34,8% dos custos totais do exercício. Todavia, no exercício de 2004, os custos com FSE registaram uma redução para 30,96 % daqueles custos, tendo atingido € 2.862 mil. De entre os FSE sublinhe-se, ainda, a este propósito, que o montante pago, em estudos/pareceres decorrentes de trabalhos de consultoria, procuradoria ou similares, evoluiu de acordo com o quadro n.º 42 seguinte.

Quadro n.º 42 – Custos com estudos/pareceres

	2000	2001	2002	2003	2004
	26	10	20	55	51

milhares de euros

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

¹⁴ Sublinhe-se que durante o exercício de 2004 os custos da CL com trabalhos especializados dos gestores acabaram por se cifrar em mais de € 473 mil o que representou mais de 55% do que o montante inicial contratado.



Conforme o quadro demonstra, os exercícios de 2003 e 2004 mais do que duplicaram os valores despendidos até 2002. O ano de custo mais elevado foi o de 2003, com € 55 mil, enquanto o ano de 2001 importou, apenas, em € 10 mil.

Verificou-se que, a contribuir, de forma decisiva, para o aumento notado, estiveram o incremento dos custos com procuradoria jurídica, estudos no âmbito do plano de pensões e também custos com assessoria de comunicação contratados pela empresa.

Quanto ao total dos proveitos da sociedade, atingiram o montante de € 10.814 mil no ano de 2004 sensivelmente o mesmo montante que em 2002, mas menor que nos três outros anos do quinquénio.

Com efeito, conforme o quadro infra n.º 43 documenta, entre os exercícios de 2000 e 2004, a CL registou uma diminuição de proveitos totais na ordem dos 15%.

Quadro n.º 43 – Evolução anual dos proveitos

milhares de euros

	2000	2001	2002	2003	2004
Proveitos operacionais	10.492	9.534	9.524	9.021	8.317
Proveitos financeiros	736	744	866	900	1.062
Proveitos extraordinários	1.248	1.364	322	1.087	1.435
Proveitos do exercício	12.476	11.642	10.712	11.008	10.814

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

Analisando, em detalhe, a sua origem pode constatar-se que no exercício económico de 2004, a CL registou o menor valor de proveitos operacionais no período, compensado por uma subida notória dos proveitos financeiros para € 1.062 e dos proveitos extraordinários para € 1.435, claramente os montantes mais elevados do quinquénio.

De facto, ao longo do quinquénio, os proveitos extraordinários¹⁵ mantiveram-se sempre acima do valor de 1 milhão de euros, excepto em 2002 que registaram, apenas, € 322 mil.

No que toca aos proveitos financeiros¹⁶, essencialmente rendas de terrenos agrícolas, verificou-se mesmo um crescimento continuado, com o último ano do quinquénio a representar quase 10% dos proveitos totais do exercício, para além de configurar um incremento superior a 44% quando comparados os anos de 2000 e 2004.

Sublinhe-se, a este propósito, que da área total ocupada pela CL com quase 20 mil hectares, cerca de 4,5 mil hectares foram cedidos para exploração a cerca de sessenta rendeiros.

¹⁵ No que toca ao exercício de 2001 a decomposição dos proveitos extraordinários foi a seguinte: € 379 mil de mais – valias respeitantes à venda de imobilizado de exploração; € 286 mil pela alienação de parcelas de terreno integradas no programa de jovens agricultores, bem como, de outros terrenos que se encontravam arrendados; € 297 mil através da redução de provisões para recuperação de dívidas e € 237 relativos a recuperação de impostos.

¹⁶ Observe-se que, de acordo com o POC, os proveitos de rendas de terrenos agrícolas são considerados proveitos financeiros não tendo a sociedade optado por emitir uma derrogação que afaste esse princípio contabilístico. Em bom rigor, porém, é do arbítrio da gestão decidir se, tendo em vista critérios de eficácia e eficiência, deve, ou não, optar pela exploração indirecta dos solos.



Carlo Mourão

Os contratos subjacentes a esses arrendamentos tiveram, na sua maioria, início no ano de 1989 e terminam, genericamente, no ano de 2007, tendo as regras que lhe estão associadas sido vertidas pelo DL n.º 385/88, de 25 de Outubro, o qual disciplina o regime geral do arrendamento rural.

Ora, dispôs esse diploma no seu art. 8º que as rendas convencionadas em dinheiro, como é o caso, serão actualizadas anualmente, não podendo, porém, ultrapassar os limites fixados por portaria conjunta dos Ministros das Finanças e Agricultura, que contenha as tabelas de rendas máximas nacionais, a qual deverá ser publicada com intervalos máximos de dois anos.

De facto, constatou-se que, pelas Portarias n.º 1 152/90 de 22 de Novembro 104/94, de 10 de Fevereiro, 151/96 de 14 de Maio e, mais recentemente, pela Portaria n.º 186/2002, de 4 de Março, foram sendo, de forma sucessiva, actualizados os valores máximos das tabelas das rendas daquela tipologia de contratos. Contudo, foi possível constatar que, entre o início dos contratos de arrendamento rural em 1989 e Outubro de 2002, ou seja, mais de treze anos volvidos, a CL não realizou qualquer actualização dos montantes como seria conforme aos interesses patrimoniais da sociedade.

Atente-se que a não actualização das rendas, em conformidade com as portarias referidas, permitiu que os montantes cobrados atingissem menos de cerca de 57% dos valores fixados administrativamente.

O quadro seguinte com o n.º 44 ilustra os valores de cada portaria e os valores da renda por hectare, fixados e cobrados pela sociedade, para o mesmo período.

Quadro n.º 44 – Valores de renda do arrendamento rural

Renda por ha	euros			
	Valor da portaria	Valor do contrato	Menos	
	1152/90	349	185	53%
	104/94	349	185	53%
	151/96	361	206	57%
	186/02	387	387	0%

Fontes: Portarias 1152/90; 104/94; 151/96 e 186/02.

Contrato de arrendamento rural para cultura arvensis de regadio - solos classe 1.

Mais, como resulta manifesto, a não actualização dos montantes contratados *ab initio* representou, inevitavelmente, uma desvalorização real dos valores recebidos pela CL, em face dos valores de inflação¹⁷ registados nesse período.

Somente em Dezembro de 2001, e sem referência a qualquer portaria, mas tão só ao DL n.º 385/88, de 25 de Outubro, a administração da CL realizou uma actualização de rendas, ainda assim, de apenas 10% dos montantes iniciais, o que manteve as rendas cerca de 57% abaixo dos valores da Portaria n.º 151/96 de 14 de Maio.

Aquela actualização percentual venceu-se pela primeira vez em Outubro de 2002, dado que os contratos em causa prevêm um período anual de Outubro a Outubro.

¹⁷ Segundo o Banco de Portugal em www.bportugal.pt (2002); as taxas de inflação registadas no período foram as seguintes: 1989 - 12.6 %; 1990 - 13.4 %; 1991 - 11.4 %; 1992 - 8.9 %; 1993 - 6.5%; 1994 - 5.2 %; 1995 - 4.1 %; 1996 - 3.1 %; 1997 - 2.2 %; 1998 - 2.8 %; 1999 - 2.3 %; 2000 - 2.9 % e 2001 - 4.4 %.



Deste modo, a CL ao actualizar os contratos de arrendamento em apenas 10% e não de acordo com os montantes máximos de referência indicados pelas sucessivas portarias, designadamente a de 1996, não realizou na plenitude os interesses financeiros da empresa nem tão pouco os do seu accionista.

Refira-se, ainda, e a este propósito, que os solos são classificados por classes de acordo com a sua qualidade, designadamente a salinidade associada e a qualidade da água disponível para as regas, bem como, de acordo com a predominância das culturas aí instaladas.

Posteriormente, em Setembro de 2003, a administração da sociedade actualizou as rendas para o ano agrícola de 2003/2004, desta feita de acordo com os valores constantes da Portaria n.º 186/2002, de 4 de Março.

Atente-se que isto conduziu a aumentos médios próximos dos 43%, tendo sido a primeira vez que as rendas foram aumentadas de acordo com a orientação publicada em Diário da República para este tipo de contratos de arrendamento rural.

A finalizar, observe-se que o quadro supra n.º 43 acaba por reflectir esta opção gestonária com os proveitos financeiros a crescerem € 162 mil quando comparados os anos de 2003 e 2004.

10.4 Desempenho da Sociedade no Quinquénio

A CL, conforme resulta do quadro n.º 45, registou Resultados Operacionais positivos, em três dos cinco anos analisados embora com alguma oscilação no seu montante.

Em 2002 e 2003, os Resultados Operacionais, ou seja, aqueles que resultam da actividade operacional predominante da empresa, atingiram valores negativos de, respectivamente, € 225 mil e € 1.428 mil.

Verificou-se, por outro lado, a sua pouca representatividade para o apuramento dos Resultados Antes de Impostos (38,08% em 2000, apenas 2,67% em 2001 e 30,57% em 2004).

Os Resultados Financeiros foram sempre positivos e em crescimento continuado no período, tendo representado, em 2004, 54,3% do Resultado Antes de Impostos, o que é demonstrativo do peso crescente das rendas de terrenos para exploração agrícola na formação dos resultados da empresa.

É, ainda, de assinalar que os Resultados Extraordinários¹⁸ tiveram uma contribuição positiva ao longo do quinquénio em análise. Assumiram, contudo, uma importância preponderante para a composição dos resultados anuais da empresa nos exercícios de 2001 e 2003. O ano de 2000¹⁹ configurou, também, uma forte dependência de resultados extraordinários para a obtenção de resultados líquidos positivos.

¹⁸ De notar que os montantes alcançados em 2000 e 2001 resultam de mais-valias associadas à venda de imobilizado, alienação de parcelas de terreno, redução de provisões e/ou subsídios ao investimento, conforme Relatórios e Contas de 2000 (pág. 35) e 2001 (pág. 31). Já quanto a 2003 o montante em causa diz respeito à expropriação de que a CL foi alvo no âmbito da construção da auto-estrada A 13.

¹⁹ Refira-se ainda que, no exercício de 2000, a CL encaixou cerca de € 801.403 de mais – valias subjacentes à alienação de terrenos agrícolas a jovens agricultores.



Carlo Mourão

Com efeito, resulta evidente o peso do somatório dos Resultados Financeiros e dos Resultados Extraordinários (note-se que estes têm características de resultados ocasionais ou acidentais) para a composição final dos resultados. A título de exemplo, veja-se que, em 2001, contribuíram com 97,33% enquanto em 2004 representaram quase 70% dos resultados totais.

Quadro nº. 45 – Resultados da Companhia das Lezírias

Companhia das Lezírias	2000		2001		2002		2003		2004	
	V. Abs.	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%
Resultado Operacional	1.079	38,15%	46	2,67%	(225)	-31,21%	(1.428)	-361,52%	590	30,57%
Resultado Financeiro	699	24,72%	716	41,56%	818	113,45%	886	224,30%	1.048	54,30%
Resultado Extraordinário	1.050	37,13%	961	55,77%	128	17,75%	937	237,22%	292	15,13%
Resultado Antes Impostos	2.828	100,00%	1.723	100,00%	721	100,00%	395	100,00%	1.930	100,00%
Resultado Líquido	1.895		1.260		493		411		1.570	

milhares de euros

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

Assim, os Resultados Líquidos²⁰ apurados nos exercícios económicos de 2000 a 2004 foram sempre positivos com o valor mais elevado a ser atingido em 2000 com € 1.895 mil. Porém, os anos de 2002 e 2003, e face aos resultados operacionais negativos, provocaram uma acentuada diminuição dos resultados líquidos para menos de metade dos anos anteriores.

Em 2002, revelou-se mesmo uma forte diminuição dos resultados líquidos (- 60,9%) decorrente da deterioração quer dos resultados operacionais quer dos resultados extraordinários (redução das mais valias habitualmente originadas pela alienação de terrenos).

Todavia, em 2004 a empresa conseguiu inverter aquela tendência de diminuição e atingiu resultados líquidos de € 1.570 mil, pese embora o elevado peso das operações de natureza financeira (Resultados Financeiros) na sua constituição.

A crescer nesse ano, os resultados extraordinários foram positivos (€ 292 mil) contudo menores que nos anos antecedentes. A contribuir para esse facto estiveram o elevado nível de custos extraordinários (€ 1.143 mil) essencialmente respeitantes a indemnizações com redução de pessoal, para um volume, ainda assim superior a qualquer outro no quinquénio, de proveitos e ganhos extraordinários de € 1.435 mil.

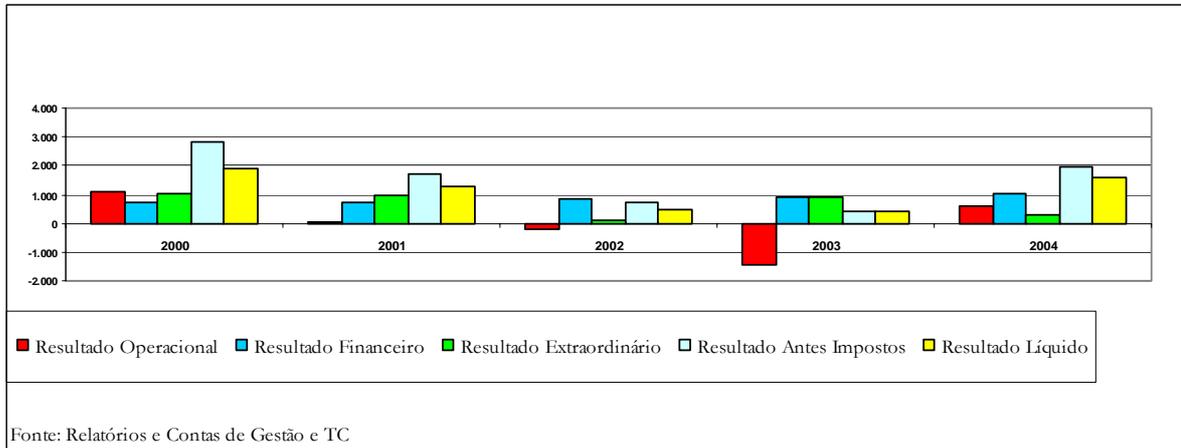
O gráfico seguinte n.º 10 ilustra as evoluções relatadas, permitindo perceber a linha de tendência de cada natureza de resultados e, também, identificar qual a preponderância que cada um destes elementos (Resultados Operacionais, Resultados Financeiros e Resultados Extraordinários) assumiu na composição dos Resultados Líquidos da empresa ao longo do quinquénio de 2000 a 2004.

²⁰ Note-se que, no que diz respeito ao resultado líquido do exercício do ano de 2002, este foi positivamente influenciado por uma alteração da tabela de valorização do gado que provocou um efeito positivo nos resultados de € 368 mil o que, inclusive originou uma ênfase na certificação legal de contas.



Carlo Mourão

Gráfico nº. 10 – Distribuição de Resultados



Já quanto à distribuição dos resultados líquidos anuais atingidos pela empresa, o quadro seguinte n.º 46 sintetiza a evolução verificada no período.

Quadro nº. 46 – Distribuição de Resultados Líquidos

Companhia das Lezírias	2000 %	2001 %	2002 %	2003 %	2004 %
Resultado Líquido	100%	100%	100%	100%	100%
Resultado Transitado	0%	0%	3%	2%	0%
Reserva Legal	10%	10%	10%	0%	0%
Reserva Investimentos	35%	5%	2%	0%	40%
Reservas Livres	0%	0%	0%	47%	0%
Distrib. Lucros Empreg.	2%	10%	0%	0%	0%
Dividendos	52%	75%	85%	50%	60%

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

A sociedade distribuiu, entre 2000 e 2004, pelo menos, 50% do seu resultado do exercício, a título de Dividendos.

No ano de 2002, a percentagem de resultados afecta a Dividendos – “payout” – ultrapassou mesmo os 85% (apesar da “performance” da empresa, quando medida pelos seu resultados líquidos ter, nesse ano, sido uma das piores do quinquénio, o que pode ter sido condicionador do desenvolvimento da empresa) enquanto o ano de 2003 foi o de menor afectação, ainda assim, com quase 50% do Resultado Líquido. Note-se, por outro lado, que no exercício de 2002 a empresa apenas afectou 2% a Reservas de Investimento, enquanto em 2003 não afectou qualquer percentagem dos resultados àquela rubrica.

Já em 2004 essa percentagem representou 40% dos resultados para fazer face a investimentos previstos no seu Plano, designadamente os objectivos tendentes à recuperação de património e ao respeito pelas linhas directrizes da Política Agrícola Comum que permitem continuar a receber importantes montantes em subsídios.



Sublinhe-se, também, que em 2001, a percentagem para incorporação em Reservas de Investimento teve um carácter residual, cifrando-se em apenas 5%, quando no ano antecedente tinha sido superior a 30%.

Para além das componentes já identificadas, a CL não afectou qualquer valor a Reserva Legal, pela primeira vez no quinquénio, no exercício de 2004. Tal facto é justificado, como referem os Estatutos da empresa no artigo 21º, por esta já ter atingido, em 2003, o montante exigido por lei, de tal forma que em 2003 a percentagem afecta foi inferior a um por cento do Resultado Líquido.

Por fim, realce-se que desde o exercício de 2002 em diante, a sociedade não atribuiu qualquer percentagem aos trabalhadores e membros do conselho de administração, a título de participação nos lucros, quando nos dois primeiros anos do quinquénio essa afectação tinha sido de, respectivamente, cerca de 7% e 10% do Resultado Líquido, representando cerca de € 40 e € 125 mil.

Face a este enquadramento e no que toca à remuneração bruta dos capitais investidos, verificou-se que a CL entregou dividendos ao accionista, em todo o quinquénio observado, pese embora o facto de no mesmo período o accionista Estado ter sido representado por três diferentes entidades.

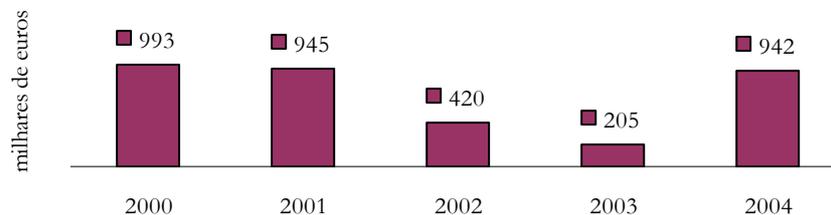
Com efeito, enquanto nos anos de 2000 e 2001 os dividendos foram entregues à DGT, no valor global de € 1.938 mil, o ano de 2000 foi aquele em que isoladamente o montante de dividendos pagos atingiu o valor mais elevado com € 993 mil.

Com a passagem, em 2002, desta sociedade para o universo da IPE, os dividendos foram entregues àquela entidade no montante de € 420 mil e, posteriormente, nos últimos dois anos do quinquénio, com a liquidação da IPE e passagem da participação pública da CL para a carteira da PARPÚBLICA, os dividendos passaram a ser encaixados por esta sociedade holding.

O gráfico seguinte n.º 11 dá conta da evolução da rendibilidade da participação CL, na óptica dos dividendos recebidos pelos seus sucessivos accionistas, onde se nota uma diminuição acentuada nos anos de 2002 e 2003 seguida por um crescimento favorável em 2004.

Por sua vez, os exercícios de 2000 e 2001 foram, deste ponto de vista, os mais favoráveis para o accionista.

Gráfico n.º 11 – Dividendos



Fontes: Relatórios e Contas de Gestão e Actas da Assembleia - Geral



10.5 Indicadores Financeiros e Económicos da Sociedade

A evolução da situação económico-financeira que resulta da análise dos principais indicadores de gestão para esta sociedade, revela uma situação financeira bastante equilibrada, pese embora a deterioração dos resultados de exploração verificados nos exercícios de 2002 e 2003.

O quadro seguinte analisa o coeficiente de autonomia financeira e solvabilidade (*“Debt to Equity”*), como indicadores estruturais de medida de capacidade e solidez económica da empresa e, ainda, na apreciação do equilíbrio financeiro.

Quadro n.º 47 – Evolução dos indicadores de Autonomia Financeira e Solvabilidade 2000/2004

	2000	2001	2002	2003	2004
Autonomia financeira	79%	80%	82%	80%	84%
Solvabilidade	370%	407%	444%	396%	532%

Constatou-se que, em geral, mais de 80% das necessidades de financiamento foram asseguradas por fundos próprios, o que se reputa como notável, como mostra o indicador de autonomia financeira.

Porém, ao longo do quinquénio, as demonstrações financeiras da CL reflectem uma posição algo conservadora, relativamente ao recurso ao endividamento, face à capacidade demonstrada no quadro supra, dado que aquele poderia induzir o *“efeito de alavanca”* perante a necessidade de investir na diversificação das áreas de negócio.

Por sua vez, os capitais próprios apresentaram, durante o período em apreço, um excelente grau de cobertura do passivo total, com o valor da solvabilidade em 2004 a ultrapassar os 500%, o que é demonstrativo da capacidade da sociedade em respeitar os seus compromissos de longo prazo.

No que toca ao indicador de fundo de maneió e conforme o quadro n.º 48 seguinte atesta, os meios líquidos disponíveis para solver dívidas de curto prazo encontram-se sustentados com a empresa a apresentar, durante todo o período, um *“superavit”* de tesouraria.

Quadro n.º 48 – Evolução dos indicadores de Fundo de Maneiό e Liquidez Geral 2000/2004

	2000	2001	2002	2003	2004
Fundo maneiό	6.888	7.045	6.805	6.123	8.884
Liquidez geral	2,60	2,77	3,05	2,36	3,97

A evolução do indicador de fundos próprios revelou-se, assim, regular e muito positivo tendo-se fixado em 2004 em € 8.884 mil.



Por seu turno, para o indicador de liquidez geral, os valores constatados, sempre acima de 2 e com o ano de 2004 perto de 4, reflectem a boa capacidade da sociedade para solver os seus compromissos de curto prazo.

Em suma, a CL apresentou uma boa capacidade para solver tanto os compromissos de curto, como de longo prazo, o que lhe permitiu uma melhor margem de negociação face aos credores.

10.6 Rendibilidade dos Capitais Próprios e ao Resultado Residual

Embora possa prosseguir finalidades extra – económicas, designadamente no âmbito da preservação ambiental do seu património, cujos resultados assumem uma natureza intangível para a empresa, a CL tem, primariamente um intuito lucrativo, decorrente da sua forma comercial e deve, por isso, responder ao accionista na criação de valor.

Deste modo a sua actividade empresarial deve produzir um retorno mínimo, competitivo, do capital nela investido, que responda à expectativa de retorno que o accionista teria, caso, em alternativa, tivesse aplicado o capital numa situação de risco mínimo, medido pela remuneração de depósitos a prazo ou outros títulos de menor risco.

Neste âmbito, para além dos indicadores mais comuns, já apresentados, e tendo em vista a avaliação da performance financeira da empresa, foram seleccionados outros dois indicadores, ambos de natureza financeira, mas com ópticas de análise distintas. Um na óptica da rendibilidade anual dos capitais próprios (Rentabilidade dos Capitais Próprios – RCP²¹), e outro na óptica da criação de valor (Resultado Residual – RR²²), o qual introduz o critério do custo do capital próprio (ke)

Neste sentido, o quadro seguinte n.º 49 permite verificar a evolução da taxa de Rendibilidade dos Capitais Próprios da CL, no período de 2000 a 2004.

Quadro n.º 49 – Evolução da Rendibilidade dos Capitais Próprios 2000/2004

	2000	2001	2002	2003	2004
RCP	5,6%	3,8%	1,5%	1,2%	4,6%

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

21 Este indicador é calculado utilizando a seguinte fórmula: $RCP = \text{Resultado Líquido} / \text{Capitais Próprios}$.

Este indicador “Permite ao accionista e ao gestor concluir se a rendibilidade do capital próprio está a um nível aceitável comparativamente às taxas de rendibilidade do mercado de capitais e ao custo do financiamento.” – Neves, João Carvalho das, “Análise Financeira – Vol. 1 – Técnicas fundamentais”, pág. 85.

22 O Resultado Residual foi um conceito introduzido na década de 60, sendo actualmente conhecido pela designação de EVA – Economic Value Added: Neves, João Carvalho das, “O Controlo de Gestão – Ao Serviço da Estratégia e dos Gestores”, pág. 368. O seu cálculo realiza-se através da seguinte fórmula: $RR_i (\text{Resultado Residual}) = RL_i (\text{Resultado Líquido}) - k_e (\text{Custo do Capital Próprio}) \times CPI-1 (\text{Capitais Próprios})$.



A análise dos dados constantes no quadro permite verificar que o ano de 2000 foi o ano de mais elevada rentabilidade. As rentabilidades, de acordo com este indicador, foram desde então decrescentes até ao ano de 2003, com um mínimo nos 1,2%. Em 2001 assistiu-se a uma melhoria dos valores obtidos nos exercícios anteriores, ainda assim abaixo da Rentabilidades dos Capitais Próprios atingida em 2000.

Com efeito, os anos de 2002 e 2003 apresentaram taxas de rentabilidade inferiores a taxas sem risco (Depósitos a Prazo, Obrigações, Títulos do Tesouro, Certificados de Aforro, etc.) o que pode sugerir que a empresa assume um risco globalmente baixo o que acaba por justificar a baixa rentabilidade associada à remuneração dos capitais accionistas.

Já no que diz respeito ao Resultado Residual²³, isto é não deixando de considerar o custo do capital próprio incorrido pela empresa, procedeu-se à elaboração do quadro resumo n.º 50, o qual se apresenta de seguida, que apresenta a evolução daquele Resultado obtido pela empresa, entre 2000 e 2004.

Sublinhe-se que, quanto a este elemento, optou-se por um custo do capital próprio de 4%, por se considerar que se tratava de um valor limite mínimo, dado o nível de risco deste tipo de investimento quando comparado com investimentos de outro tipo, nomeadamente, Depósitos a Prazo, Obrigações, Títulos do Tesouro, Certificados de Aforro, etc.

Quadro n.º 50 – Evolução do RR (4%) entre 2000 e 2004

	2000	2001	2002	2003	2004	2000 - 2004
R. Residual	574	-86	-849	-910	250	-1.021

milhares de euros

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

A abordagem na óptica da criação de valor permitiu aferir que o Resultado Residual agregado para o quinquénio foi negativo em € 1.021 mil conforme demonstra o quadro anterior n.º 50.

Ora, conforme se pode concluir através dos valores apresentados no quadro, a tendência observada mostra que a CL obteve nos anos de 2001, 2002 e 2003 valores crescentemente negativos, o que significou, por um lado, uma destruição cada vez maior de valor e, por outro, que nesses anos o accionista, à partida, não teria possibilidade de obter remuneração do seu capital. Constata-se, pelo contrário, que o capital se encontraria diminuído.

Acrescente-se, ainda, que na óptica do Resultado Residual, nos exercícios de 2000 e de 2004 a CL conseguiu criar valor para o(s) accionista(s) no montante de, respectivamente, € 574 mil e € 250 mil.

²³ O cálculo do RR realizou-se através da seguinte fórmula: $RR_i = RL_i - k_e \times CPI-1$ (RR_i (Resultado Residual) = RL_i (Resultado Líquido) - k_e (Custo do Capital Próprio) \times $CPI-1$ (Capitais Próprios)). Note-se, que, na perspectiva global da empresa, o resultado residual não é mais do que o Resultado Líquido deduzido da imputação do Custo do Capital Próprio.



Carlo Mourão

10.7 Esforço Financeiro do Estado e Auxílios Públicos

No período de 2000 a 2004, não se registou pelo Estado accionista, ou por via de qualquer das entidades que o representaram, qualquer apoio financeiro à CL do tipo: dotações de capital social, prestações suplementares, empréstimos, subsídios directos ao investimento ou indemnizações compensatórias.

No que toca, porém, a auxílios públicos, há a registar que a CL, no período em apreço, recebeu nomeadamente os subsídios à exploração, bem como os subsídios ao investimento e os benefícios e direitos consignados pela Política Agrícola Comum (PAC). O total destes montantes atingiu, nos cinco anos analisados, mais de 9 milhões de euros.

Refira-se a este propósito que um dos objectivos estratégicos da companhia foi, exactamente, a adequação dos modos de exploração agrícola e pecuária às condicionantes da PAC, ou seja, a produção foi definida em função das ajudas, essencialmente, comunitárias que podem, em cada momento, ser captadas pela empresa.

Com efeito, a CL beneficiou, durante o quinquénio em análise, de medidas de auxílios públicos que se enquadraram, na sua maioria, nos objectivos globais das políticas comunitárias de agricultura e ambiente.

Julga-se útil acrescentar que o sector agrícola se caracteriza pela dimensão territorial da sua prática, mas também pelo seu peso determinante na preservação e conservação do meio ambiente, o que aliado à sua crescente percepção social destas temáticas, o tornou uma actividade intensamente subsidiada por recursos públicos.

Sublinhe-se, ainda, no que diz respeito à aplicação das medidas agro-ambientais, responsáveis por uma parte dos montantes recebidos pela CL, que o Estado português participou financeiramente em 25% dos respectivos custos de acordo com as regras comunitárias.

O quadro seguinte n.º 51 representa o “*esforço financeiro público*” através de subvenções públicas à exploração que globalmente atingiu € 8.816 mil nos cinco anos analisados. Só em 2004 aquelas subvenções cifraram-se em € 2.761 mil, o que representou mais de 33% dos proveitos operacionais daquele ano.

Quadro n.º. 51 – Subsídios à exploração entre 2000 e 2004

	milhares de euros				
	2000	2001	2002	2003	2004
Subsídios à exploração	1.709	1.266	1.592	1.488	2.761

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

O exercício de 2001 foi aquele em que a CL menos volume de subsídios à produção encaixou, com € 1.266 mil, mas representando, ainda assim, cerca de 11% dos proveitos operacionais com as culturas arvenses e o subsídio às vacas aleitantes a distinguirem-se, neste como nos outros anos, pelos montantes pagos.



No que diz respeito aos subsídios comunitários ao investimento, foram colocados à disposição da CL € 255 mil durante o quinquénio. O quadro seguinte n.º 52 mostra que o ano de 2003 foi o de montante mais elevado com € 134 mil.

Quadro n.º 52 – Subsídios ao investimento entre 2000 e 2004

	milhares de euros				
	2000	2001	2002	2003	2004
Subsídios ao investimento	12	13	36	134	60

Fonte: Relatório e Contas de Gestão e TC

Em 2002, por decisão do Conselho Europeu de Bruxelas, foram congeladas as despesas agrícolas de apoio directo aos mercados até ao ano de 2013. Na prática, aquele congelamento significará uma redução real dos montantes pagos ao nível da PAC durante os próximos sete anos.

Com efeito, e de acordo com a “nova” PAC, a partir do ano de 2005 as ajudas/subsídios passam a ser iguais à média histórica das ajudas recebidas no triénio 2000 a 2002, independentemente das actividades exercidas, no designado Pagamento Único (excepcionam-se deste enquadramento certas ajudas como as agro-ambientais, que continuam ligadas às actividades respectivas, assim como o prémio base às vacas aleitantes).

Assim, nos próximos anos (incluindo 2005 e, expectavelmente, até 2013) a CL receberá a título de “Pagamento Único”, independentemente das actividades exercidas, cerca de € 118 por hectare que mantenha sob a sua exploração, num máximo de 10.257 hectares, o que totaliza cerca de € 1.211 mil.

Acresce ao montante supra referido o valor das ajudas às medidas agro ambientais, já contratualizadas para os próximos 4 anos, e cujo valor anual é de cerca de € 700 mil.

Ora, se por um lado a CL terá assim os apoios recebidos congelados ao nível do histórico, por outro, aquela reforma, ao introduzir o desligamento total ou parcial das ajudas à produção convida e potencia que a CL aposte na exploração indirecta, através do arrendamento a terceiros das suas parcelas agrícolas, como já se verificou, limitando-se esta ao recebimento das respectivas rendas.

Face ao exposto, afigura-se notório, que as decisões relativas à produção se subordinam, fundamentalmente, em função das regras da PAC – que não têm limite temporal definido – numa óptica de optimização do retorno dos montantes de auxílios públicos.

Contudo, note-se que este ajuste da estratégia produtiva às culturas com participações comunitárias exige da CL o cumprimento, em toda a unidade de produção²⁴, de “boas práticas agrícolas” com respeito, nomeadamente, pelo manual básico de práticas agrícolas ambientais e ecológicas.

²⁴ Conjunto de parcelas, contínuas ou não, que constituem uma unidade técnico – económica caracterizada pela utilização em comum dos meios de produção, submetida a uma gestão única independentemente do título de posse, do regime jurídico e da área de localização.



Carlo Mourão

11 PARTICIPAÇÕES EM OUTRAS SOCIEDADES

A CL detinha, em 31 de Dezembro de 2004, sete participações financeiras em cooperativas e empresas do sector agrícola ou com este relacionado, na generalidade dos casos de reduzido valor e de carácter simbólico.

Constatou-se que, para além daquelas, participava em outras duas empresas (Companhia de Seguros a Nacional de Angola e Unital, SA) e também em duas cooperativas (Cooperativa Agrícola dos Produtores de Leite do Concelho de Vila Franca Xira e Cooperativa de Transformação de Produtos Agrícolas do Vale do Sorraia) tendo, no entanto, esse sub – grupo de quatro participações sido anulados contabilisticamente por as sociedades/cooperativas se encontrarem falidas ou em vias de falência. O quadro seguinte n.º 53 revela o primeiro dos grupos de participações referidos.

Quadro n.º 53 – Participações com reduzido valor

Denominação	Capital Social	Participação	Valor
Benagro - Coop. Agr. Benavente	26.826	0,03%	7
Caixa de Crédito Agrícola Mútuo VFX	3.384.530	0,01%	499
Coop. Agríc. Compra, Venda P. Serviços	14.000	0,01%	5
Coop. Agrícola Polivalente Porto Alto	40.235	0,07%	125
Coop. Agro - Pecuária de S.C.	168.750	0,31%	50
Lusitanus, S.A.	202.063	2,47%	4.988
Solezíria, CRL	5.600	12,46%	698

Fonte: Relatórios e Contas de Gestão da Companhia das Lezírias

Das participações elencadas no quadro, destaque-se a da Lusitanus, SA, constituída com o objectivo de conseguir facilidades logísticas na Expo – égua da Golegã, aliada à redução dos custos com a participação da coudelaria da CL nesse certame anual.

Deve ainda acrescentar-se que, durante o exercício de 2004, a CL “liquidou” uma participação e alienou uma outra. A primeira na AGRO CATAPEREIRO, UNIPessoal, LDA, constituída em 2003, com o objectivo de através desta “sociedade veículo” maximizar os auxílios públicos disponíveis, nomeadamente no âmbito da PAC, o que não veio a suceder. A CL que detinha 100% do capital social, “liquidou” a participação por € 3.376 o que representou uma menos valia contabilística de € 1.624.

A segunda participação, na PEC PRODUTOS PECUÁRIA E ALIMENTAÇÃO SA foi alienada, no exercício de 2004, pelo mesmo valor da sua aquisição em 1993, ou seja 5000 euros, conforme se pode visualizar no quadro seguinte, não se realizando aqui, pelo menos do ponto de vista contabilístico, quaisquer mais ou menos valias.



Refira-se, a este propósito, que esta participação havia sido adquirida no âmbito da privatização da PEC – Produtos Pecuários e Alimentação, S. A., em que o Instituto Regulador e Orientador dos Mercados Agrícolas (IROMA), detentor dessa participação, foi autorizado, pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/92, a alienar à Companhia das Lezírias, S. A., assim como, à sociedade EPAC - Empresa para Agroalimentação e Cereais, S. A., esta entretanto liquidada²⁵, por negociação particular, até um total de 5%, em conjunto, das acções representativas do capital da sociedade PEC, pelo menos ao seu valor nominal.

O quadro seguinte n.º 54 dá conta dos movimentos registados por essas duas participações.

Quadro n.º 54 – Participações alienadas no exercício de 2004

Denominação	Capital social	Participação	Valor de inventário	Valor de venda/liquidação	Aquisição/constituição
Agro Catapereiro Unipessoal, Lda	5.000	100,00%	5.000	5.000	2.003
PEC Produtos Pecuária e Alimentação, SA	54.266.250	0,01%	4.990	3.376	1.993

Fonte: Relatórios e Contas de Gestão da Companhia das Lezírias

Já quanto às empresas do grupo e associadas, no final de 2004, a única participação da CL é na sociedade ORIVÁRZEA, sendo a posição no seu capital social ligeiramente superior a 25%.

A CL detém outra participação financeira de elevado valor, comparativo, na PEC TEJO, SA, que significou um investimento de € 700 mil com a aquisição de 5% do capital dessa sociedade anónima. A justificação para essa compra, realizada ainda na década de 90, prendeu-se com a perspectiva de obtenção de sinergias entre a actividade de engorda de bovinos/“Carne da Lezíria” (que pode ser visualizada, com detalhe, no capítulo relativo à Pecuária) e o processamento do respectivo abate para comercialização de carne.

Ora, o abandono por parte da CL da actividade de engorda de bovinos/“Carne da Lezíria” e também as vicissitudes por que passou a PEC TEJO, SA, tornaram esta participação prescindível, pelo menos de acordo com o motivo da sua aquisição, embora tal ainda não se tenha concretizado.

²⁵ Veja-se, no que à liquidação da EPAC diz respeito, o Relatório n.º 13/05, sobre Dissolução e Liquidação de Sociedades e outras Entidades Públicas, aprovado pela 2ª Secção do Tribunal de Contas, em 17 de Março de 2005.



O quadro seguinte n.º 55 ilustra estas duas participações da CL, as de maior valor económico, onde se pode observar, também, que o total de subscrições de capital na Orivárzea pela CL ascendiam, no final de 2004, aos € 439 mil, apesar de o valor de aquisição dessa participação rondar um valor próximo dos € 937 mil, conforme se releva no capítulo seguinte:

Quadro n.º 55 – Participações com valor significativo

Denominação	Capital social	Participação	Capital Subscrito	Capital Realizado
Orivárzea, SA	1.700.000	25,80%	439.000	350.000
PEC Tejo, SA	14.000.000	5,00%	700.000	700.000

Fonte: Relatórios e Contas de Gestão da Companhia das Lezírias

Neste âmbito refira-se que não se verificou durante o período em análise, qualquer recebimento de dividendos ou outra forma de remuneração do capital de qualquer uma das participações referidas, com especial ênfase para as da Orivárzea e PEC Tejo, SA pelos significativos investimentos que representaram.

Sublinhe-se, em contraponto, que a CL não realizou, no período de 2000 a 2004, qualquer apoio do tipo: dotações de capital, prestações suplementares, empréstimos, subsídios ou outros a estas suas duas participadas tendo-se verificado apenas, no que diz respeito à Orivárzea, um aumento de capital no valor de € 189 mil realizado no ano de 2003 que o quadro seguinte n.º 56 ilustra.

Quadro n.º 56 – Aumento de capital na Orivárzea

Orivárzea, SA	Capital social	Participação	Valor aquisição	Valor Nominal	Valor por acção
	1.000.000	25,00%	748.197	250.001	3
	1.700.000	25,80%	936.876	438.680	1

Fonte: Relatórios e Contas de Gestão da Companhia das Lezírias

Como o quadro mostra, a CL realizou um aumento de capital que lhe permitiu aumentar a sua participação na sociedade, ainda que ligeiramente, para um valor superior a 25%.

O aumento de capital foi motivado por projectos de investimento associados ao IFADAP – Instituto de Financiamento e Apoio ao Desenvolvimento da Agricultura e Pescas, dado que a Orivárzea não cumpria os critérios de solvabilidade impostos para acesso a financiamentos públicos a fundo perdido.

Acresce que esse objectivo de consolidação da sua estrutura financeira pelo recurso ao aumento de capital proporcionado pelos accionistas, parece indiciar que a sociedade não tem conseguido criar disponibilidades financeiras que lhe permitam fazer face aos investimentos tendentes ao desenvolvimento da sua actividade.

Com aquele aumento de capital, a CL elevou o montante total investido para quase € 937 mil conquanto o valor nominal das acções seja de € 439 mil dado que o primeiro lote de acções adquiridas o foi acima do seu valor nominal.



Com efeito, aquando da entrada da CL no capital da Orivárzea no ano 2000, as 250.001 acções adquiridas foram adquiridas a um valor próximo dos 3 euros por acção quando o seu valor nominal era 1 euro. Isto significou, em termos práticos, que as acções forem adquiridas cerca de 300% acima do par.

Já em Julho de 2004, a CL adquiriu mais 3.403 acções, a 5 € por acção, pelo valor global de € 17 mil no âmbito da sua adesão a um projecto relativo à lixiviação dos solos, o que colocou o valor final do investimento naquela sua participada/associada em € 954 mil.

11.1 Antecedentes da Aquisição da Participação na Orivárzea, SA

A CL, após a constatação de uma série de ineficiências associadas à produção e tratamento individual do arroz, a que acresceu a queda sucessiva dos preços de intervenção²⁶ entre 1996 e 1999, resolveu avançar para a industrialização e comercialização do arroz por si produzido e seco, ponderadas diversas soluções alternativas, tendo a opção tomada recaído na aquisição de uma participação financeira no agrupamento Orivárzea que possibilitaria a rentabilização dos investimentos efectuados, em 1998 e 1999, no denominado Núcleo Fabril de Salvaterra de Magos (NFSM).

Note-se, porém, que esse processo se iniciou com um convite de um grupo de agricultores/associados da ORIVÁRZEA que viram nas áreas exploradas pela CL também a possibilidade de ampliar as áreas de arrozal exploradas pelo agrupamento retirando daí os benefícios inerentes.

Aliás, reconhece-se que *“a entrada da CL no capital com uma participação superior a 25% deverá proporcionar um desenvolvimento significativo da sociedade”*, sendo assumido que o valor institucional, económico e financeiro da CL condicionará, positivamente, o desenvolvimento futuro da Orivárzea.

Ora, a CL produzia, aquando da entrada no agrupamento de produtores, cerca de 1110 hectares de arroz anuais, enquanto a ORIVÁRZEA abrangia cerca de 1700 hectares. Isto significou um aumento da área total disponível do agrupamento na ordem dos 65%, o que, em bom rigor, subverteu a lógica e racionalidade inerente a um agrupamento de produtores que contava com 26 produtores associados com áreas entre os 40 e os 200 hectares.

Com a entrada da CL, o agrupamento Orivárzea viu aumentada a sua exploração para os 2810 hectares, o que para além de ser indutor de rendibilidade crescente, garantia uma integração vertical, pela CL, das actividades de produção de arroz, desde a secagem ao processamento industrial até à comercialização final do produto.

Refira-se, a este propósito, que a actividade de cultivo do arroz, aquela com melhores resultados da CL, no período analisado, conforme se pode observar no capítulo relativo a esta produção, é relativamente recente pois, em 1995, a CL detinha apenas 580 hectares de área cultivável distribuída por três zonas de produção – Lezíria, Paul das Lavouras e Paul de Belmonte – tendo consideráveis investimentos permitido a quase duplicação daquela área.

²⁶ O preço de intervenção é o preço garantido, abaixo do qual um organismo de intervenção, designado pelos Estados-Membros, compra as quantidades produzidas e não escoadas e procede à sua armazenagem. Entre 1996 e 1999, este preço decaiu em cerca de 18%.



Em consequência da aquisição, as actividades de secagem e descasque do arroz executadas pela CL, e para as quais tinha adquirido as instalações, em 1998, do Núcleo Fabril de Salvaterra de Magos, passaram a ser realizadas pela Orivárzea, cedendo a CL, de forma gratuita, o direito de uso das suas marcas de arroz, entre as quais a marca CL.

11.2 Enquadramento Societário

A sociedade ORIVÁRZEA – Orizicultores da Várzea de Samora e Benavente, SA foi constituída em Novembro de 1997.

É um agrupamento de produtores de arroz, criado ao abrigo do Regulamento (CEE) n.º 1360/78, de 19 de Junho, e demais legislação comunitária e do Decreto – Lei n.º 49/95 de 15 de Março, que assumiu, em termos jurídicos, a forma de sociedade anónima, tendo o seu projecto de investimento sido financiado pelo IFADAP – Instituto de Financiamento e Apoio ao Desenvolvimento da Agricultura e Pescas.

A sociedade resultou da iniciativa de um pequeno grupo de grandes agricultores da Lezíria ribatejana. Contava, inicialmente, com onze produtores de arroz, alguns dos quais ex-rendeiros da CL e portanto com considerável experiência, que se associaram num projecto empresarial, que conta, actualmente, com cerca de trinta e um associados.

A criação deste agrupamento, com base num projecto económico viável e sustentável, contemplava, inicialmente, dois objectivos: reduzir os encargos dos sócios inerentes à aquisição dos factores de produção, nomeadamente dos produtos agro-químicos através da criação de economias de escala, bem como, contribuir para rentabilizar o valor comercial do arroz vendido em casca.

Posteriormente, as actividades da empresa evoluíram para todas as fases do ciclo, desde a produção de semente de arroz, até à uniformização e aconselhamento da produção de determinadas variedades, a calendarização das sementeiras, as datas e forma de recolha das ceifas, bem como os processos inerentes à secagem e embalamento do produto com marcas próprias.

11.3 Quanto ao Modelo Definido para a Aquisição

A tomada de posição pela CL no capital social da Orivárzea enquadrou-se num projecto encadeado que, numa primeira fase, passava pela aquisição de 25% mais uma acção no capital daquela sociedade, através da subscrição de um aumento²⁷ de capital, e numa segunda fase pela alienação do terreno e instalações de secagem de arroz e milho que constituíam o NFSM, propriedade da CL, à Orivárzea.

²⁷ Importa referir que, sendo a participação realizada por aumento de capital e não através da aquisição de acções, o valor dessa participação foi, de facto, integrar o activo da Orivárzea, o que representa uma valorização da própria participação.



Por Deliberação Social Unânime por Escrito (DUE), de 27 de Julho de 2000, subscrita, conjuntamente pelo Secretário de Estado do Tesouro e das Finanças e pelo Secretário de Estado do Desenvolvimento Rural e, logo, das tutelas financeira e técnica da empresa, foi dada autorização para que o CA da CL tomasse uma participação de 25% mais uma acção no capital social da Orivárzea pelo montante de € 748 mil.

Na invocada DUE é o CA da CL autorizado, também, a alienar à Orivárzea, as instalações de secagem e armazenamento de cereais de Salvaterra de Magos, assim como o terreno afecto, com uma área de cerca de 18 mil metros quadrados, pelo valor global de € 1.397 mil, já que a restante área estava a ser alvo de um loteamento industrial.

Esta opção estratégica, foi definida pela CL em estrita consonância com a tutela sectorial, porquanto se podia ler no seu despacho que *“tendo acompanhado de perto todas as fases do processo tive oportunidade de atempadamente, dar o meu aval a esta estratégia, bem como à metodologia que a CL seguiu na negociação para adesão à Orivárzea”*.

Na prática, a participação da CL no capital da Orivárzea foi realizada através da alienação do NFSM, que incluía o lote e os edifícios, silos e todos os equipamentos aí existentes, sendo a diferença encontrada entre o valor dessa alienação e o valor da participação pago pela Orivárzea à CL em prazo a definir contratualmente.

Refira-se, como essencial, que o valor da participação, bem como a valorização a atribuir ao NFSM a alienar, seriam apurados após estudos de avaliação independentes, de preferência realizados por uma Sociedade de Revisores Oficiais de Contas (SROC).

O negócio contemplou, para além daquelas condições base, que a CL deveria ser considerada estatutariamente um parceiro estratégico consubstanciado na celebração de um acordo parassocial entre um grupo de accionistas da Orivárzea, representativos de 28% do capital, e a CL, que lhes garantisse um controlo efectivo da gestão da sociedade.

Para que esse controlo efectivo da gestão se efectivasse, o acordo parassocial previa que a sociedade passaria a contar com um conselho de administração de cinco a sete elementos dois dos quais indicados pela CL e, também, um Conselho Executivo de 3 elementos, um dos quais proposto pela CL.

Note-se, a este propósito, que embora tenha sido acordado parassocialmente, que *“dos administradores indicados pela CL um exercerá funções executivas, fazendo parte da comissão executiva”*, verificou-se que tal não ocorre, o que não pode deixar de reputar-se como anómalo já que a CL detinha 250 mil acções, quando nenhum dos restantes accionistas possui mais de 38 mil acções.

Com efeito, a Companhia nomeou, desde a sua entrada no capital, apenas dois membros não executivos no Conselho de Administração da ORIVÁRZEA, o que, aparentemente, fica aquém do estatuto de accionista de referência da sua participação.

Assim, com uma posição de 25,8% do capital social não aproveita de um poder de direcção efectivo ou de uma forte influência na gestão dessa sociedade anónima.



Carlo Mourão

Apesar de tudo, constatou-se que a CL realiza um acompanhamento da actividade da ORIVÁRZEA pela intervenção dos dois membros do CA que indicou, e por reuniões entre os CA das duas sociedades, sempre que a respectiva actividade o aconselhe, designadamente quanto a opções estratégicas. Porém em sede de contraditório, a CL arguiu, que *“acompanha regularmente a actividade e gestão da Orivárzea, através da participação de 2 administradores indicados pela CL para o respectivo Conselho de Administração e que activamente participam no processo de tomada de decisão.”*

Em Setembro de 2000, foram acordados contratualmente os *“novos estatutos”*, o *“acordo parassocial”* e o *“contrato promessa de compra e venda”* do NFSM. Os equipamentos e o terreno adjunto foram alienados pelo valor global de € 1.397 mil,, tendo a CL declarado que já recebera € 748 mil.

Atente-se que, na prática, recebeu uma participação de, sensivelmente, 25% mais uma acção na sociedade a que correspondia esse valor, de acordo com a avaliação efectuada, e que ficava em dívida a parte restante do preço acordado, ou seja, € 648 mil, sem que, contudo, fosse estabelecido qualquer cronograma financeiro que indicasse a forma, montantes ou datas de concretização do pagamento.

Acresce que, e ainda de acordo com aquele contrato, o montante em falta de € 648 mil *“seria pago no prazo de cinco anos sem juros”*, ou, caso aquela alienação fosse elegível por qualquer programa de apoio ao investimento, em prazo mais curto, logo que fosse recebido o respectivo subsídio, o que, não se veio a concretizar.

Simultaneamente, embora a realização da escritura de compra e venda pudesse ter lugar independentemente de estar paga a totalidade do crédito a favor da CL, não foi definido um prazo limite para o efeito. Sucedeu, assim, que esta foi realizada somente em Abril de 2004, ou seja, quase quatro anos após o contrato promessa que lhe deu origem.

Ora, constatou-se, assim, que, em Abril de 2004, a dívida da sociedade Orivárzea a favor da CL atingia, ainda, o montante de € 567 mil. Isto significou que, na prática, entre Setembro de 2000 e Abril de 2004, a CL recebeu apenas cerca de 12% do valor em dívida – € 81 mil dos € 648 mil – e isto, como foi referido, sem quaisquer remuneração associada ao capital em dívida.

Aquando da realização da escritura, em Abril de 2004, foi contratado um *“novo”* plano financeiro que definiu o pagamento em sete prestações anuais de € 81 mil cada até Setembro de 2010, tendo-se verificado, em consonância, que em Dezembro de 2004, o montante em dívida totalizava cerca de € 486 mil.

Em suma, a dívida de € 648 mil teve origem no ano 2000, mas em 2004 ainda permaneciam em dívida € 567 mil, que, expectavelmente, serão pagos até 2010 sem que, no entanto, a CL tenha sido compensada financeiramente ou de outra forma, por esse facto.

11.4 Quanto à Valorização da Sociedade Orivárzea e ao NFSM

De acordo com os princípios contratuais pré – definidos, a sociedade Orivárzea foi sujeita a uma avaliação independente, realizada por uma Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, que teve por objectivo a determinação de um valor de referência para efeito da definição do valor de entrada de um novo accionista – a Companhia das Lezírias – no seu capital.



Carlo Mourão

O estudo procurou, assim, a determinação do valor de capital da empresa e também a avaliação financeira dos benefícios para os associados, designadamente dos serviços em condições mais favoráveis que as proporcionadas, em condições normais, pelo mercado, tendo apontado um valor final global de € 3.194 mil para a Orivárzea, S.A.

Note-se, desde já, que em bom rigor o valor constante desse estudo seria de € 3.158 mil porquanto existia uma insuficiência no estudo.

Foi totalmente quantificado o valor da empresa, enquanto entidade jurídica distinta dos seus associados, e quantificados parcialmente os benefícios para as explorações dos associados decorrentes de melhores condições contratuais resultantes da sociedade.

Embora não quantificadas, foram também consideradas relevantes para a determinação do valor da empresa, no referido estudo, a consideração das potencialidades da sociedade na fileira do arroz, bem como, as potencialidades da sociedade na vertente industrial (não quantificada) e o interesse sectorial e nacional da empresa.

No que toca às vertentes quantificadas e no sentido de atingir o valor mais próximo do real, reportado a 31 de Dezembro de 1999, foi utilizada a fórmula seguinte que iguala o valor da empresa ao seu valor material ou contabilístico acrescido do seu “goodwill”.

$$V^* = V^{**} + G^{***}$$

* Valor da empresa

** Valor material

*** Goodwill

Refira-se, a este propósito, que o “goodwill”, também designado fundo de comércio, é um valor não físico ou intangível e por isso contabilizado à parte, que expressa o valor da empresa (neste caso o preço pago pela empresa ou parte dele) para além do seu valor contabilístico ou do valor de venda dos seus activos, líquidos do seu passivo.

Por isso, comumente, o “goodwill” também se pode definir, de forma mais prática, como a capacidade ou a potencialidade da empresa em gerar lucros. No entanto, assinala-se, que aquele valor intangível tanto pode representar expectativas futuras de ganhos como de perdas.

Assim, para efeitos de construção da demonstração de resultados previsionial, integrada no âmbito do estudo de avaliação da Orivárzea, previram-se crescimentos contínuos da produtividade da cultura do arroz de 2% ao ano, o que permitiu concluir que, em 2005, esta já se situaria nas 8,36 toneladas por hectare, quando a produção média nacional, segundo a proposta de avaliação realizada pela CL, anuída pela tutela sectorial se cifrava, apenas, nas 6 toneladas por hectare.



Carlo Mourão

Ora, para além disso, seria expectável uma descida continuada dos preços²⁸ dos produtos agrícolas, algo que já se vinha manifestando desde a reforma da PAC de 1992, de tal forma que se registou em proposta subscrita pelo CA da CL que *“o sector do arroz não podia deixar de sofrer a pressão deste fenómeno, com tendência de agravamento face à evolução da globalização mundial”*.

Contudo, aceitaram-se perspectivas de avaliação que colocavam os preços de intervenção, fixados administrativamente, em subida continuada, o que contribuiu, também, para a sobre avaliação do valor imaterial da empresa a par com projecções da evolução da produtividade relativamente optimistas. O quadro seguinte com o n.º 57 ilustra os termos que permitiram à SROC atingir um valor final de avaliação da sociedade de € 3.157 mil, em que o valor obtido para o *“goodwill”* teve, pelos factos enunciados, um peso determinante.

Quadro nº. 57 – Apuramento do valor total da Orivárzea

euros				
Componentes da avaliação	Valor material	Goodwill	Valor induzido nos associados	Valor total da empresa
	439.571	2.181.932	535.519	3.157.022
Percentagem do total	14%	69%	17%	100%

Fonte: Estudo de avaliação da Orivárzea, SA e TC

Conforme o quadro o demonstra, no valor estimado da empresa o *“goodwill”* representou quase 70% da valorização total atribuída à sociedade Orivárzea, enquanto o valor contabilístico apurado representou apenas 14% do total. A este propósito sublinhe-se que a empresa, porque constituída em Novembro de 1997, apenas tinha dois exercícios económicos completos.

Ora, tão elevada presunção para o valor do *“goodwill”*, atingido com base em demonstrações de resultados previsionais, veio a revelar-se totalmente desajustado face às características e ao sector em que a empresa actua, e bem assim, face aos resultados que esta acabou por obter no período de 2000 a 2004, não se conhecendo, ainda, à data de Julho de 2005 os resultados do exercício económico deste ano.

²⁸ Registe-se que, em face dos acordos comerciais multilaterais estabelecidos, no que toca designadamente ao Uruguay Round, assistiu-se à descida dos direitos niveladores à importação de arroz de países terceiros o que conduziu necessariamente a uma descida dos preços institucionais comunitários definidos pelo regulamento (CE) n.º 307/95 de 22 de Dezembro, alterado sucessivamente pelos Regulamentos (CE) n.º 192/98 de 20 de Janeiro e n.º 2072/98, de 28 de Setembro, que estabeleceram os seguintes preços de intervenção: 1996 70\$, 1997 67\$ 1998 63\$ 1999 60\$.



Carlo Mourão

O quadro seguinte n.º 58 espelha, comparativamente, os resultados líquidos estimados na demonstração de resultados previsionais que conduziram ao valor do “goodwill” e à avaliação final da empresa, e os resultados efectivamente alcançados por aquela sociedade no período de 2000 a 2005.

Quadro n.º 58 – Resultados líquidos previstos e efectivos da Orivárzea de 2000 a 2005

Demonstração de Resultados Previsional	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Resultados líquidos previstos	201.305	387.232	491.306	592.507	637.613	696.467
Resultados líquidos verificados	11.676	55.723	77.265	11.617	81.501	na
Desvio %	5,80%	14,39%	15,73%	1,96%	12,78%	na

Fonte: Estudo de avaliação da Orivárzea, SA e TC

Como o quadro ilustra, só no ano de 2002 se verificou uma aproximação ainda que débil entre os resultados previstos e alcançados, tendo, ainda assim, os resultados efectivos representado apenas cerca de 16% dos valores projectados em sede da demonstração de resultados previsionais.

No extremo oposto encontra-se o ano de 2003 em que o resultado líquido da sociedade Orivárzea correspondeu a menos de 2% do que aquele previsto na demonstração de resultados previsionais que fazia parte do estudo de avaliação daquela sociedade.

Considerando que mais de dois terços (69%) do valor final da sociedade foi atribuído ao “goodwill”, conforme se espelhou no quadro n.º 57, e que os resultados efectivamente alcançados entre 2000 e 2004 concretizaram, na prática, uma diminuição de 80% desse valor, afigura-se notório que o estudo de avaliação sobrestimou o valor daquela sociedade e que, a terem sido projectados valores mais próximos daqueles que vieram a concretizar-se, a valorização da sociedade Orivárzea ter-se-ia ficado em cerca de um terço dos € 3.158 mil que resultaram da avaliação efectuada.

Reitere-se que a participação da CL no capital da Orivárzea foi realizada através da alienação do NFSM, que incluía o lote e os edifícios, silos e todos os equipamentos aí existentes, sendo a diferença encontrada entre o valor dessa alienação e o valor da participação um crédito a favor da CL.

Ora, os equipamentos e o terreno adjunto foram alienados pelo valor global de € 1.397 mil tendo a CL recebido uma participação de 25% na sociedade Orivárzea, a que correspondia, de acordo com o estudo de avaliação efectuada pela SROC àquela sociedade, o valor € 748 mil.

Como se mostrou, os valores da avaliação concretizaram uma alavancagem do valor da Orivárzea que conduziu a que os cerca de 25% adquiridos pela CL e valorizados em € 748 mil, na verdade tenham um valor bastante inferior.



Carlo Mourão

No que toca, como se referiu, à alienação do Núcleo Fabril de Salvaterra de Magos (NFSM) esta enquadrou-se num projecto encadeado que, numa primeira fase, passou pela tomada de uma posição de 25% da CL no capital da Orivárzea, através da subscrição de um aumento de capital, e, numa segunda fase, pela alienação do terreno e instalações de secagem de arroz e milho que constituíam aquele núcleo industrial.

Sublinhe-se que os valores atribuídos ao NFSM foram apurados após estudo de avaliação independente realizado por uma Sociedade de Revisores Oficiais de Contas (SROC) suportado por duas avaliações patrimoniais especializadas complementares.

Por não existirem transacções anteriores no mercado, do mesmo tipo de activos, não se fez uso do critério das indicações do mercado para transacções com a mesma natureza para atingir o valor mais próximo do complexo industrial.

Por outro lado, sustentou-se que, por a CL não dispor de demonstrações financeiras previsionais da unidade industrial, nem ter sido entendido realizá-las, não se recorreria a uma valorização do activo industrial com base na actualização do seu valor previsional de rendimento futuro.

Desta forma, realizou-se avaliação com base na análise das contas de exploração dos dois anos de actividade, dos valores patrimoniais isolados do terreno e dos equipamentos indicados por dois avaliadores especializados, e da análise contabilística aos resultados obtidos pelo NFSM nos exercícios de 1998 e 1999.

O estudo de avaliação da SROC apontou, com base nesses pressupostos, para um valor médio de avaliação de € 1.340 (mínimo de € 1.310 e máximo de € 1.370 mil) para o NFSM com a parte rústica, que incluía o terreno com cerca de 18 mil metros quadrados, valorizada em € 119 mil, o hangar e os equipamentos que o integravam em € 1.072 mil, sendo a parte remanescente no valor de € 149 mil atribuída ao valor imaterial daquela actividade empresarial.

Sublinhe-se que o valor de alienação do NFSM acabou por se cifrar em € 1.397, ou seja, cerca de € 27 mil acima do valor máximo e € 57 mil acima do valor médio propostos pela avaliação.

Sucedo porém que a CL adquiriu o NFSM em hasta pública em 1998, tendo em vista garantir uma boa secagem e armazenamento do arroz, mas, face ao seu deficiente estado de conservação, procedeu a importantes obras de conservação e actualização de forma a torná-lo operacional.

Estes investimentos, designadamente em novos equipamentos, que orçaram em mais de meio milhão de euros entre os anos de 1998 e 1999, conduziram a que o valor contabilístico registado da totalidade dos activos a alienar fosse de € 1.523 mil líquido das amortizações acumuladas.

Verificou-se, pois, que, como o quadro seguinte n.º 59 demonstra, o valor pelo qual esse conjunto industrial foi alienado – quase € 1.397 mil – e ainda que acima do valor máximo avaliado, acabou, porém, por se revelar inferior ao seu valor contabilístico, tendo a CL registado uma menos valia no montante de € 126 mil.



Carlo Mourão

Ora, sustentava-se no estudo de avaliação do NFSM que *“a menos valia agora registada com a venda desta unidade industrial, será largamente ultrapassada quando ocorrer o loteamento e venda do terreno sobranste, se forem obtidos os valores da avaliação”*. Todavia, como se desenvolve no ponto relativo aos projectos de cariz imobiliário desenvolvidos pela CL, constatou-se que embora o loteamento industrial já se encontre concluído, nenhum dos lotes fora, ainda, alienado à data de Julho de 2005.

Quadro n.º 59 – Apuramento do valor de avaliação do NFSM

euros				
Componentes da avaliação	Terreno	Equipamentos industriais	Goodwill ¹	Total
	118.504	1.072.415	148.866	1.339.786
Percentagem do total	9%	80%	11%	100%

¹ Indica-se a média entre o valor mínimo e máximo apresentados para o valor imaterial no estudo de avaliação.
Fonte: Estudo de avaliação da Orivárzea, SA e TC

Conforme o quadro anterior n.º 59 ilustra, o valor imaterial ou *“goodwill”* atribuído pelo estudo de avaliação representou, aqui, apenas 11% do total.

Assim, pese embora o sector de actividade e as características do negócio serem as mesmas das realizadas pela Orivárzea, as perspectivas futuras acerca do desenvolvimento dos dois negócios revelaram-se dissemelhantes quanto à sustentabilidade das duas avaliações.

Os equipamentos industriais e o terreno em que estes se encontravam implantados representaram quase 90% do valor total atribuído ao complexo industrial, não se tendo atribuído qualquer peso financeiro pelo valor de uma unidade industrial em funcionamento, nem tão pouco se realizou qualquer previsão sobre a capacidade daquela estrutura industrial de gerar resultados positivos no futuro.

Assinale-se, a finalizar, que a CL realizava nessa unidade industrial não só a laboração da sua própria produção mas também a de outros agricultores da zona, embora nos dois anos de exploração disponíveis, os resultados tenham sido, ainda assim, negativos.

Em suma, verificou-se que a CL anulou, com a entrada no agrupamento Orivárzea, custos de transformação industrial, bem como, custos comerciais, a que dificilmente conseguiria resistir face à diminuição acentuada dos preços de intervenção e, também, dos preços de mercado, o que poderia pôr em causa a rentabilização adequada dos equipamentos industriais adquiridos a não ser que conseguisse aumentar a sua produção de molde a diluir os custos fixos inerentes a esses equipamentos.

De tudo o que resumidamente precede, pode concluir-se, no entanto, que a administração da CL deveria razoavelmente ter questionado outras opções, para além da entrada no capital da Orivárzea, à data existentes no mercado, promovendo um concurso com a necessária publicidade e transparência que justificasse essa opção, em benefício do interesse dos capitais públicos que a Companhia representa, como, aliás, tem tido por boa prática.



12 ACTIVIDADES DE CARIZ IMOBILIÁRIO

Tendo em vista a rentabilização de património urbano ou urbanizável, no contexto dos respectivos Planos Directores Municipais (PDM), a CL intensificou a prática de actividades e estudos de desenvolvimento de projectos imobiliários que pela sua relevância em termos de investimentos, mas também, no que diz respeito ao tipo de utilização do património da Companhia, ou adquirido com esse propósito, assumem particular destaque.

Assim, tendo em vista a eliminação de custos de estrutura, nomeadamente de imóveis não rentabilizados, a empresa desinvestiu, por diversas razões, no período em apreço, na sua estrutura fundiária e patrimonial, alienando terrenos e outros recursos naturais, bem como, edifícios, outras construções e, também, equipamentos, o que, pelo menos transitoriamente, se mostrou favorável para a sua rentabilidade global de exploração.

Neste âmbito, foram incluídos um loteamento industrial, alienações imobiliárias de vários tipos, entre as quais uma expropriação amigável, e investimentos projectados em habitação, comércio e serviços, para além de um projecto de exploração modulada de areia (pedreira do Catapereiro).

Atente-se, contudo, que o desenvolvimento de actividades desta natureza pela sociedade, não podem deixar de significar um “afastamento” do seu “core business”, centrado, desde sempre, na produção agrícola e florestal, procurando, é certo, a rentabilização dos seus activos que se traduzirão em resultados que pela sua natureza, são, aparentemente, irrepetíveis.

De acordo com a Administração da sociedade, uma das motivações destes projectos, designadamente os de habitação e comércio, reside na tentativa de evitar uma futura privatização, em que toda a companhia seja vendida como terreno agrícola acarretando um prejuízo para o accionista único de vários milhões de euros.

Assinale-se que esta posição da Administração torna particularmente claros os riscos da inexistência de orientações estratégicas, definidas pelo accionista, no que concerne à reiterada hipótese de privatização da sociedade, ao longo dos últimos anos.

Acrescente-se, a finalizar, que a CL aponta como um dos seus objectivos estratégicos o desenvolvimento urbanístico de zonas urbanas não aproveitadas.

12.1 Loteamento Industrial

A empresa tem já um projecto de investimento imobiliário concluído - um loteamento industrial localizado em Salvaterra de Magos – cujo início ocorreu em 1999.

Esse loteamento é constituído por 20 lotes, num total de quase 37 mil metros quadrados, a que se acrescenta um lote com cerca de 18 mil metros quadrados no qual se localizavam, anteriormente, os equipamentos industriais de secagem e armazenagem de arroz.



Note-se, porém, que este último lote foi alienado à Orivárzea, SA, no âmbito da tomada de participação da CL no seu capital social, tendo sido valorizado, em conjunto com as instalações e equipamentos fabris aí existentes, em € 1.397 mil.

Atente-se que o investimento inicial orçou em € 579 mil referente à aquisição do terreno, em 1998, sendo que o investimento global correspondeu a € 784 mil, montante este que inclui os trabalhos de infra – estruturação.

Quando adquiriu, em hasta pública, a propriedade, o principal objectivo da CL era proceder ao racional aproveitamento do espaço em que se encontrava implantado o Complexo de Secagem de Armazenagem de Cereais, atribuindo-lhe uma nova utilização empresarial e industrial, na sequência da falência da Cooperativa Transformadora de Produtos Agrícolas do Vale do Sorraia, sua anterior proprietária.

Com efeito, o loteamento industrial foi concluído no exercício de 2003, estando, desde então, disponível para ser comercializado. Sublinhe-se que a execução do projecto de construção foi realizado por uma empresa externa à CL.

No entender da administração da companhia, as expectativas existentes para a comercialização dos 20 lotes, considerando a situação socio-económica da sua zona de implantação, em que se evidenciavam necessidades de criar condições para a fixação de pequenas e médias empresas, poderá corresponder à obtenção de proveitos entre € 1,3 a € 1,5 milhões, ou seja, um resultado líquido da operação, antes de impostos, de montante superior a € 500 mil na menos optimista das previsões apontadas. O quadro n.º 60 seguinte evidencia este investimento de forma sintética.

Quadro n.º 60 – Loteamento industrial de Salvaterra de Magos

	euros			
	Custo do imóvel	Custo das infraestruturas	N.º lotes	Proveitos previstos (média)
Loteamento Industrial	579.000	205.000	20	1.400.000

Fonte: Companhia das Lezírias e TC

Todavia, verificou-se que, durante a realização do trabalho de campo de auditoria, em Julho de 2005, nenhum dos lotes tinha ainda sido alienado estando a companhia a suportar os custos com o capital, relativo ao investimento e infra estruturas, desde a conclusão do empreendimento.

Por outro lado, não obstante os objectivos previstos pela empresa, de acordo com uma avaliação imobiliária independente, realizada no ano 2000, no âmbito da alienação dos equipamentos industriais supra referenciados, o valor de mercado dos vinte lotes citados seria, incluída a respectiva infra estruturação, de apenas € 811 mil, o que, aparentemente, revela uma sobre avaliação daqueles activos pela CL.



Auto-Resumo

12.2 Alienação de Terrenos, Edifícios e Equipamentos

A CL alienou, entre 2000 e 2004, e portanto nos últimos cinco anos, diverso património imobiliário, nomeadamente terrenos e edifícios, o que lhe é permitido nos termos da alínea e) do nº1 do artigo 10º dos seus estatutos.

Importa observar que estas alienações permitiram, em alguns casos, a optimização de activos não afectos a nenhuma actividade produtiva, representando um custo fixo não rentabilizado.

Contudo, contribuíram, ainda assim, para o reforço das receitas extraordinárias de molde a ajustar positivamente os resultados da companhia ao longo do último quinquénio.

No que diz respeito a terrenos e outros recursos naturais, a CL alienou, no período em referência, um total de 357 hectares, obtendo receitas de natureza extraordinária superiores a € 2,5 milhões.

Constatou-se, no entanto, que a evolução das áreas alienadas, assim como os valores envolvidos, observaram uma tendência decrescente ao longo do quinquénio, como o ilustra o quadro seguinte n.º 61. De facto, o ano 2004 representa menos de um décimo do montante encaixado no ano 2000.

Quadro n.º 61 – Alienação de terrenos e recursos naturais

	euros					
	2000	2001	2002	2003	2004	Totais
Valor Realização	1.027.282	681.818	115.273	629.758	101.473	2.555.604
N.º Hectares	200	70	25	38	24	357

Note-se ainda, em bom rigor, que o valor inscrito em 2003 correspondeu ao acordo de expropriação de cerca de 37,5 hectares necessários para a construção do sublanço Salvaterra de Magos / A10 / Santo Estêvão, da A13, Auto-Estrada Almeirim / Marateca, e que se analisa, em pormenor, mais adiante neste capítulo.

A citação seguinte do Fiscal Único da sociedade, e constante da acta da AG, de 30 de Março de 2003, ilustra, no entanto, o que acima se afirmou “(...)a companhia sofreu durante o exercício de 2002 com a degradação geral das margens no sector agrícola em virtude da descida dos preços de venda e da subida dos custos com os factores de produção. A estratégia seguida nos últimos anos para enfrentar esta situação foi a venda dos imóveis não afectos à actividade agrícola”.

Acresce que, no mesmo documento, a CL reconhece que a variação das receitas extraordinárias se deve, em larga medida, a alguns programas de alienação de imobilizado, mas que no último ano (2002) “o produto das alienações foi anormalmente baixo em relação ao histórico”.



Carlo Mourão

Com efeito, o ano de 2002 foi, exceptuando o de 2004, e não abstraindo do que foi afirmado no que toca ao ano de 2003, aquele em que se verificaram os menores resultados provenientes da alienação de imobilizado, verificando-se uma inversão tanto dos montantes como do número de hectares alienados face aos anos precedentes.

Assinale-se, contudo, que, durante a década de 90 do século passado, a CL viu o seu património imobiliário integrado num programa de apoio a jovens agricultores definido pelo Estado legislador, simultaneamente seu accionista, que se traduziu na alienação de uma parte substancial da sua propriedade designada por Lezíria Norte.

Ora, essa política nacional de estímulo aos jovens agricultores manifestou-se ainda no volume de alienações concretizadas nos primeiros anos do período em análise. É que, por sucessivos entraves, nomeadamente no que respeitava ao acesso dos promitentes-compradores ao crédito, junto das instituições financeiras, a concretização de algumas escrituras foi sendo adiada.

Registe-se, a finalizar, que actualmente a CL assume uma estratégia diametralmente oposta, posicionando-se no mercado como adquirente de propriedades rústicas, designadamente aquelas de jovens agricultores em abandono da actividade, o que não pode ser desligado do facto de que as propriedades ao abrigo do citado programa, eram as mais aptas da CL para a actividade agrícola.

Já quanto à alienação de edifícios/outras construções, no período em apreço, estas revelaram-se de reduzido montante entre os anos de 2000 e 2003. O crescimento revelado, no que toca ao ano de 2004, prendeu-se com a entrada da CL no capital da Orivárzea, SA.

Com efeito, parte do capital foi realizado em espécie com os secadores de arroz situados em Salvaterra de Magos e, pese embora a entrada no capital daquela sociedade se tenha realizado no ano 2000, a escritura deste imóvel foi concretizada apenas em 2004. O quadro seguinte n.º 62 mostra os montantes em causa, com um total realizado de € 521 mil.

Quadro n.º 62 – Edifícios e outras construções

	euros					
	2000	2001	2002	2003	2004	Total
Valor Realização	38.657	17.458	0	39.904	425.458	521.477

Destaque-se no ano de 2003, pelo seu fim, a alienação, por cerca de € 40 mil, das instalações da propriedade designada por Mouchão de Eça, com cerca de 662 m2, para aí ser instalada a sede social da associação de agricultores da região.

Por seu turno, as receitas provenientes da alienação de equipamento básico relacionado com as actividades operacionais da empresa e de transporte revelam uma evolução descendente entre 2000 e 2003.



Posteriormente, o ano de 2004 apresenta um crescimento exponencial, relativamente aos anos precedentes, com a alienação de imobilizado técnico de exploração a cifrar-se em € 1.123 mil, o que está ligado à estratégia empresarial da CL de redução das suas actividades operacionais tradicionais em simultâneo com a exploração por terceiros das suas propriedades.

O quadro seguinte n.º 63 revela a evolução dos valores envolvidos nesses anos.

Quadro n.º 63 – Equipamento básico e de transporte

	euros					
	2000	2001	2002	2003	2004	Total
Valor Realização	135.582	34.543	32.711	3.782	1.123.417	1.330.035

12.3 Expropriação para Construção da A13

A CL alienou, no exercício de 2003, por acordo de expropriação amigável com a sociedade Brisa – Auto-Estradas de Portugal S.A., cerca de 37,5 hectares necessários para a construção do sublanço Salvaterra de Magos / A10 / Santo Estêvão, da A13, Auto-Estrada Almeirim / Marateca.

A negociação e o acordo foram desenvolvidos pelo CA da CL, embora a decisão formal de alienação tenha sido tomada por Deliberação Social Unânime por Escrito (DUE) do seu accionista único – a Sociedade Gestora de Participações Sociais PARPÚBLICA – conquanto isso não fosse obrigatório.

Os 37,5 ha foram alienados por cerca de € 630 mil (€ 233 mil pelo terreno que constituía a parcela, € 101 mil pela destruição das benfeitorias nele existentes e € 295 mil pela desvalorização do fraccionamento do prédio) o que fez um valor médio, e não considerando as diferentes características dos lotes expropriados, de € 16.800 por cada hectare.

Ora, o valor de € 630.000 recebido pela expropriação contribuiu para o incremento dos resultados extraordinários da empresa, no exercício de 2003, conquanto os terrenos alienados, registados com o ano de aquisição de 1836, tivessem como valor de balanço € 29.000, tendo originado em consequência, uma mais – valia de cerca de € 600.000.

A este propósito, deve notar-se, que a proposta inicial da sociedade Brisa – Auto-Estradas de Portugal S.A, para a expropriação da referida parcela se cifrava em € 423 mil.

Para além disso, a CL acordou com a sociedade Brisa – Auto-Estradas de Portugal S.A. um protocolo de colaboração em que, resumidamente, a segunda, de acordo com a Declaração de Impacte Ambiental da Secretaria de Estado do Ambiente, se encontrava obrigada à “*plantação de novos povoamentos de sobreiro, em compensação das áreas de montado a destruir, numa proporção de 1,25 relativamente à área afectada pelo projecto*”, tendo-se comprometido a apoiar financeiramente o desenvolvimento de estudos e a execução, no terreno, de novas áreas de “*Quercus suber*” (Sobreiro) ou a beneficiação de áreas preexistentes, num valor global de € 366 mil (acrescido de IVA à taxa legal em vigor).



De referir que a plantação/reposição de montado de sobro decorrente do protocolo efectuado com a concessionária de auto-estradas BRISA, SA, foi, entretanto, concluída, tendo viabilizado a reposição de 200 hectares de sobreiros.

12.4 Projectos Imobiliários em Licenciamento

A CL desenvolveu, entre outros, os planos de urbanização de um terreno em Benavente com cerca de 54 ha – projecto da Quinta da Murteira – e outro em Samora Correia – denominado projecto de condomínio fechado do Pinheiro Alto – em colaboração com a edilidade local.

Nesses projectos, a maioria ainda em fase de estudo prévio/projecto urbanístico ou licenciamento, a CL procurou privilegiar a maximização do valor de retorno para a Companhia.

Porém, devido à cronologia de desenvolvimento desses projectos, ainda não é possível avaliar os resultados dessas iniciativas. Note-se, ainda, que dada a fase desses projectos, em Julho de 2005, os montantes investidos eram ainda reduzidos (no exercício de 2004, por exemplo, representaram cerca de € 55 mil).

Neste sentido, apresentam-se de seguida, sumariamente, os projectos imobiliários em fase de estudo prévio e/ou projecto urbanístico submetidos à Câmara Municipal de Benavente (CMB) para obtenção das respectivas aprovações e licenças e que a CL espera vir a implementar.

Para edificar o parque de máquinas e oficinas de cerca de 1 hectare com uma localização privilegiada no centro urbano de Samora Correia, a empresa pretende desactivar todos os serviços técnicos da companhia aí instalados e reinstalá-los em locais mais apropriados e com maior centralidade em relação à área agrícola. O projecto elaborado e entregue na CMB para licenciamento, contempla um edifício de três pisos com 24 habitações, R/C destinado a 10 estabelecimentos comerciais ou serviços e duas habitações, para além de uma cave destinada a 48 estacionamento e arrumações.

Acrescente-se, ainda, que o projecto inclui a reabilitação de um segundo edifício com 1.000 m², ao qual serão atribuídas funções multiusos, compreendendo uma densidade de 26 fogos por hectare, para uma área total de construção de 8 mil m².

Por sua vez o projecto de Condomínio Fechado designado como Pinheiro Alto será realizado numa propriedade mista, urbana e rural, com uma área de 2,6 hectares, onde actualmente se encontram construídas 20 habitações, em mau estado de conservação, e 3 edifícios desactivados, antigas cocheiras e armazéns, entre outros, prevendo-se a construção de 35 fogos.

Ora, somente uma parte da propriedade está integrada no perímetro urbano de Samora Correia tendo o projecto/pedido de licenciamento, entregue na Câmara Municipal de Benavente, contemplado um plano onde se incluiu a remodelação e recuperação de 19 habitações unifamiliares já existentes, para além da construção de 16 novas habitações unifamiliares, uma piscina, um court de ténis, um parque infantil e áreas de recreio e lazer, além da remodelação e recuperação de um edifício adaptando-o a sala de jogos, apoio aos serviços de condomínio e apoio à piscina.

Com uma área total de construção de pouco mais de 6 mil metros quadrados, a densidade situar-se-á nos 13 fogos por ha num total de 35 fogos, contemplando o projecto, também, a remodelação e recuperação de 19 habitações unifamiliares já existentes, para além da edificação de 16 novas habitações unifamiliares.



A Quinta das Cardosas é uma propriedade rústica com quase 34 ha integrada no perímetro urbano de Samora Correia e classificada em PDM como Área Urbanizável Habitacional Zona não Programada tendo, no entanto, o projecto já entregue na CMB para aprovação do estudo de urbanização do loteamento urbano contemplado 166 lotes destinados a habitações unifamiliares, 3 Lotes destinados a comércio e serviços, 2,2 ha destinados a espaços verdes de utilização colectiva e ainda um espaço residual destinado a equipamentos de utilização colectiva.

Feita a comparação, é um projecto de muito baixa densidade global com apenas 5 fogos por hectare, sendo que, segundo a CL, este espaço deixou de ser adequado ao aproveitamento agrícola ou florestal, estando prevista uma área total de construção de 56 mil metros quadrados.

Finalmente a Quinta da Murteira, a maior das propriedades da CL em vias de urbanização, com cerca de 54 hectares é uma propriedade rústica, porém situada na periferia do perímetro urbano de Samora Correia, e, actualmente, desactivada para uso agrícola, sendo que se projectou a construção de 988 fogos habitacionais e 96 estabelecimentos comerciais ou de serviços atingindo, desta forma, uma densidade global perto dos 18 fogos por hectare com uma área total de construção a estender-se por um valor próximo dos 235 mil m².

Para permitir a integração desta área, com antecedentes de utilização agrícola, no PDM, foi realizado, previamente, um estudo de ocupação urbana.

Em síntese, do que, resumidamente, precede, a CL como a própria sustenta, *“em moldes que hão-de ser ditados pelas condições de mercado e em função dos parâmetros que venham a ser considerados mais adequados à maximização do valor de retorno para a Companhia”* projecta, por si ou através de terceiras entidades, infra-estruturar cerca de 91 hectares implantando aí um total de 1 215 fogos habitacionais e 109 estabelecimentos comerciais ou de serviços, como se visualiza, simplificada, no quadro n.º 64 seguinte.

Quadro n.º 64 – Projectos urbanísticos

	Hectares	Fogos habitacionais	Fogos comerciais
Projectos Urbanísticos	91	1.215	109

Com efeito, a administração da CL ainda não havia definido o modelo de realização dos projectos expostos, tendo as hipóteses sido colocadas na opção da alienação, em conjunto, dos terrenos e dos projectos aprovados ou no estabelecimento de parcerias com empresas de construção com interesse no seu desenvolvimento.



Assinale-se, todavia, que esta vertente de projectista/promotor imobiliário é dificilmente compaginável com a imagem de preservação e valorização ambiental e paisagística a que a CL pretende associar-se, para além de, aparentemente, poder situar-se fora dos objectivos sociais definidos pelo seu accionista, conquanto os seus estatutos prevejam que: *“A sociedade tem por objecto principal a exploração agrícola, pecuária e florestal do seu património, bem como a industrialização e comercialização dos respectivos produtos”* podendo, *“...exercer ainda outras actividades relacionadas com o seu objecto principal, nomeadamente na área do agro-turismo, aproveitamento de património não afecto à exploração agrícola, pecuária e florestal e industrialização e comercialização de produtos”* o que, só abrangentemente, poderia integrar a promoção de projectos imobiliários como o loteamento industrial de Salvaterra de Magos, já concluído, e os projectos habitacionais e comerciais que acima, ainda que concisamente, foram apresentados.

12.5 Outros Projectos

No sentido, já manifestado, da diversificação das suas actividades, a CL desenvolveu estudos de prospecção e caracterização geológica e um plano de pedra para exploração de areias na Charneca do Catapereiro com um investimento em 2004 de € 24 mil.

Com esse fim, realizou, posteriormente, um concurso público para exploração modulada de areia, bem como, uma central de betão hidráulico numa parcela de terreno com cerca de 50 hectares na Charneca do Catapereiro. Já em Fevereiro de 2005 foi assinado o contrato promessa de concessão da exploração.

Finalmente, registe-se o desenvolvimento, durante o ano de 2004, através de um protocolo com as entidades ENERNOVA e INEGI, de um estudo de avaliação de magnitude dos ventos nas zonas da Lezíria e Catapereiro, pela instalação de três torres para medição de ventos, com custos repartidos em partes iguais pelas três entidades, tendo em vista a possibilidade de implantação dos equipamentos necessários para a produção de energia eólica.



III DESTINATÁRIOS, PUBLICIDADE, EMOLUMENTOS E SEGUIMENTO DAS RECOMENDAÇÕES

13 DESTINATÁRIOS

Deste Relatório e do seu Anexo (contendo a resposta remetida pelo Conselho de Administração da Companhia das Lezírias, SA e pelo accionista Parpública, SGPS, SA em sede de contraditório) vão ser enviados exemplares às entidades que se seguem:

- À Assembleia da República, com a seguinte distribuição:
 - Presidente da AR;
 - Presidente da Comissão de Orçamento e Finanças;
 - Presidente da Comissão de Assuntos Económicos, Inovação e Desenvolvimento Regional;
 - Líderes dos Grupos Parlamentares.

- Ao Governo, com a distribuição que se segue:
 - Primeiro-Ministro;
 - Ministro de Estado e das Finanças;
 - Ministro da Agricultura, do Desenvolvimento Rural e das Pescas.

- Aos Presidentes dos Conselhos de Administração das sociedades:
 - Companhia das Lezírias, SA;
 - Parpública, SGPS, SA.

- Ao representante do Procurador-Geral da República junto do Tribunal, nos termos do disposto no n.º 4, do art. 29.º da Lei n.º 98/97, de 26 de Agosto.

14 PUBLICIDADE

Após entregues exemplares deste Relatório e dos seu Anexos às entidades acima enumeradas, será o mesmo, em tempo oportuno e pela forma mais adequada, divulgado pelos meios de Comunicação Social e, bem assim, inserido no sítio do Tribunal de Contas na Internet.



Carlo Mourão

15 EMOLUMENTOS

Nos termos do Decreto-Lei n.º 66/96, de 31 de Maio, e de acordo com os cálculos feitos pelos Serviços de Apoio Técnico do Tribunal, são devidos emolumentos, por parte da Companhia das Lezírias, SA, no montante de 15.858,00 € (Quinze mil oitocentos e cinquenta e oito euros).

16 SEGUIMENTO DAS RECOMENDAÇÕES DO TC

Finalmente, o Tribunal delibera instruir o accionista público, consubstanciado na Parpública, SGPS, SA, e bem assim, a Companhia das Lezírias, SA, no sentido de lhe transmitirem, no prazo máximo de seis meses, por escrito e, se possível, com a adequada calendarização, o elenco das medidas que se propõem adoptar para dar seguimento às recomendações constantes do ponto 3 deste seu relatório.



Carlos Moreno

Tribunal de Contas, em 15 de Dezembro de 2005

O Conselheiro Relator

Carlos Moreno

(Carlos Moreno)

Os Conselheiros Adjuntos

Manuel Henrique de Freitas Pereira

(Manuel Henrique de Freitas Pereira)

José de Castro de Mira Mendes

(José de Castro de Mira Mendes)



Carlo Mourão

IV ANEXOS

17 RESPOSTA DA PARPÚBLICA



Carlos Moreno

PARPÚBLICA
PARTICIPAÇÕES PÚBLICAS (SGPS) S.A.

*À DA TC - Equipa respectiva -
para análise e pronúncia
de eventuais alterações ao
futuro projecto de Re-
latório, em preparação
8.11.05*

Exmo. Senhor
Dr. Carlos Moreno
Juiz Conselheiro
Tribunal de Contas
Av. Barbosa du Bocage, 61
1069-045 LISBOA

N/REFª 010139

Lisboa, 7 de Novembro de 2005

ASSUNTO: Relatório da auditoria realizada pelo Tribunal de Contas à Companhia das Lezírias, S.A.

1. O Tribunal de Contas (TC) remeteu à PARPÚBLICA, na qualidade de única accionista da Companhia das Lezírias, S.A. (CL), um relato da auditoria realizada a esta empresa, para efeitos do exercício do princípio do contraditório através da possibilidade de pronúncia sobre o respectivo conteúdo.
2. O relato elaborado pelo TC abrangeu o período de 2000 a 2004. A PARPÚBLICA é accionista da CL apenas desde Janeiro de 2003, pelo que só em dois dos cinco anos analisados pelo TC (2003 e 2004) foi a PARPÚBLICA quem exerceu as funções resultantes da qualidade de accionista.
3. Em relação ao conteúdo do Relatório e sem prejuízo de entendermos que o TC procedeu a uma correcta análise da actividade da empresa, algumas questões mais relacionadas com a acção do accionista merecem-nos os seguintes comentários:
 - a) Reporte regular de informação financeira ao accionista:
A PARPÚBLICA tem praticamente concluído um novo suporte informático para o sistema de informação de gestão destinado às empresas suas participadas, prevendo-se que o mesmo ficará estabilizado em 2006. No decurso do presente exercício foi já solicitada informação periódica (trimestral) às empresas,

[Handwritten mark]

Rua Laura Alves, nº 4 - 8º, 1050-138 Lisboa
Telefone 21 781 71 60 Fax: 795 05 05
geral@parpublica.pt
www.parpublica.pt

DGTC 0811'05 22062



Carlo Mourão

designadamente a CL, incluindo relatórios de execução orçamental e relatórios do respectivo revisor oficial de contas. Em 2003 e 2004 o reporte formal de informação limitava-se ao orçamento e às contas anuais;

b) Orientações estratégicas do accionista:

As orientações estratégicas do Estado vêm definidas nos programas de reprivatizações. O Governo anterior tinha optado pela reprivatização parcial e o actual definiu que a empresa deverá manter-se na órbita pública. Isto mesmo está expresso também no Relatório de Auditoria do TC.

Paralelamente a estes programas é pela escolha das equipas de gestão que se exerce a acção do accionista, traduzindo-se as alterações na forma de condução da actividade da empresa, em mudanças nas pessoas que integram o conselho de administração.

A PARPÚBLICA procura definir com a equipa de gestão as linhas de actuação e as prioridades a respeitar no mandato, processo que não conduziu ainda à elaboração de um contrato de gestão, mas permitiu reforçar a orientação para a promoção de novas actividades e a atenção aos resultados;

c) Acompanhamento da empresa por parte da PARPÚBLICA:

Embora a PARPÚBLICA seja o único accionista da CL, esta empresa tem a particularidade de ter uma dupla tutela legalmente consagrada na Lei Orgânica do XVII Governo (n.º 3 do artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 79/2005), prevalecendo embora a tutela política sectorial do Ministro da Agricultura, do Desenvolvimento Rural e das Pescas.

A PARPÚBLICA exerce fundamentalmente a função accionista nos termos previstos nos Estatutos da empresa. Não pode nem deve a empresa accionista substituir-se ao conselho de administração da CL e tomar as decisões que a este competem. Deste modo, a PARPÚBLICA delibera sobre assuntos respeitantes à CL sempre que tal lhe seja exigido pelos respectivos Estatutos. Não obstante, tem



Carlo Mourão

sido efectuado o acompanhamento da empresa também através de assídua troca de correspondência e de informações verbais prestadas pelos membros do conselho de administração.

Os temas abordados no Relatório de Auditoria realizado pelo TC suscitam porém, a necessidade de ponderar a alteração dos Estatutos da CL com vista ao aumento dos poderes dos accionistas, designadamente no que respeita à realização de negócios que saem do âmbito do “core business” da empresa, assunto que iremos desenvolver;

d) Agro-Turismo e imobiliária

Relativamente à vertente imobiliária, há a referir que a Companhia não pode nem deve prejudicar a evolução de localidades como Samora Correia, que se encontram rodeadas de terrenos da empresa, nem descurar a vertente de lazer, que exige algumas infraestruturas e o apoio efectivo e a partilha de riscos com operadores privados especializados;

e) Valor da sociedade

O valor da CL é uma questão complexa. A PARPÚBLICA já este ano pediu à administração que promova uma avaliação de todo o património, tendo em vista estabelecer um referencial, que permita não só dar resposta capaz às novas exigências contabilísticas (Normas Internacionais de Contabilidade) como ainda possibilitar medir no futuro a evolução do valor, o qual numa empresa com estas características está talvez mais dependente da evolução dos activos do que dos proveitos registados anualmente na Conta de exploração.

Com os melhores cumprimentos,

João Plácido Pires
Presidente



Carlo Mourão

18 RESPOSTA DA COMPANHIA DAS LEZÍRIAS



Carlos Moreno



COMPANHIA DAS LEZÍRIAS, S.A.

Largo 25 de Abril, 17
2135 - 318 SAMORA CORREIA
Tel.: 263 650 600
Fax: 263 650 619

*Ao da Tz, para a per-
tinentemente a equipa analise
considera e, oficial, lvo
por o que consideras
a respeito para d'uma
no futuro Univeridade*

S/Ref. Ao
Tribunal de Contas
Gabinete do Juiz Conselheiro
A/c. Senhor Dr. Carlos Moreno
Avenida Barbosa du Bocage, 61
1069-045 LISBOA

Nº Ref. PP/ff
08 de Novembro de 2005
Samora Correia, 500

de relatório

ASSUNTO: Relatório de Auditoria à Companhia das Lezírias, S.A.
Exercício do Contraditório

20.11.05

Carlos Moreno

Exmo. Senhor,

Analísámos o Relatório de Auditoria que nos foi enviado e, no exercício do princípio do contraditório, enunciamos mais abaixo as questões que consideramos mais relevantes e cuja correcção solicitamos. Outras poderiam contribuir para melhor precisão do texto do Relatório, mas por não nos parecerem essenciais para a sua correcta compreensão optámos por não as referir, estando, contudo, disponíveis para o fazer se tal for entendido conveniente.

Antes, porém, julgamos pertinente salientar que no quinquénio em análise (2000-2004) existiram 3 Conselhos de Administração, conforme referido a páginas 87 do Relatório.

O actual Conselho de Administração é responsável pela gestão da Companhia nos exercícios de 2003 e 2004, e apraz-nos registar o reconhecimento por parte da auditoria da justeza da generalidade das opções tomadas por este Conselho de Administração que potenciaram a criação de valor na Empresa, criando condições para, no actual contexto da agricultura portuguesa e da Política Agrícola Comum, se assegurar o crescimento sustentado dos resultados económicos e financeiros.

Tal facto não prejudica o reconhecimento de que muito há ainda a fazer para a materialização do enorme potencial económico existente na Companhia, designadamente na diversificação das suas actividades e origem de receitas – nomeadamente no domínio do agro-turismo e actividades de lazer –, na continuação das iniciativas de redução dos custos de estrutura e no aprofundamento de oportunidades comerciais em algumas das actividades tradicionais, de que é exemplo a produção vitivinícola e oleícola.

J...

Cons. do Reg. Com. de Benavente Inscrição Nº 116
N.º Cont. 500068054 - Cap. Social 5.000.000 Euros



Carlo Mourão

Esta Administração definiu objectivos claros, uma estratégia e uma prática consistente para a sua implementação (que, aliás, são evidenciados pela Auditoria, designadamente, a páginas 30 e 31 do Relatório).

Salienta-se, contudo, que a plena materialização de uma estratégia, particularmente quando se pretende, como é o caso, sair da posição cómoda de ir gerindo o "status-quo" e alcançar novos e mais ambiciosos níveis de retorno dos activos disponíveis, configuram a assumpção de responsabilidades em prazos mais longos, dificilmente compagináveis com um prazo de mandato de 3 anos, agravado no caso da Companhia das Lezírias, com a tradicional mudança das equipas de gestão à medida dos ciclos políticos governamentais.

Passando a enumerar as questões que, por considerarmos mais relevantes, solicitamos sejam melhor clarificadas, quer nas "Conclusões" (para as quais se indica a respectiva página e paragrafo), quer nos correspondentes pontos do "Corpo do Relatório":

2.1 Quanto à orientação estratégica do accionista

P12 – §4

Para além dos elementos referidos, são também enviados ao Accionista o Plano de Actividades e Orçamento Anual e Relatórios Trimestrais de execução orçamental e controlo de gestão, possibilitando assim o regular acompanhamento da actividade da Empresa.

2.3.2 Quanto à gestão dos solos agrícolas

P14 – §3

A CL poderia de facto beneficiar da mesma receita se cultivasse directamente o arroz, na área arrendada, mas com o inerente acréscimo dos custos de cultura, o que se traduziria num recebimento liquido inferior.

2.3.3 Quanto aos custos de produção e sustentabilidade económica da cultura agrícola

P15 – §4

Julgamos excessiva a ideia de que o arrendamento de solos agrícolas, signifique o **postergar** de um saber acumulado em décadas de actividade, verificando-se, ao invés, que, sempre, os rendeiros conseguiram melhores resultados e produtividades das culturas, quando comparados com a exploração directa pela Companhia.

J...



Carlo Mourão

2.4 Quanto à actividade pecuária

P16 – §2

A adjectivação de "venda excessiva destes animais" às vendas efectuadas em 2004 pode levar a uma interpretação errada do objectivo das vendas efectuadas. As vendas tiveram um objectivo muito claro: "dimensionar as vacadas por forma a que o número de efectivos não seja superior aos direitos detidos pela Companhia para acesso a ajudas e subsídios no âmbito da PAC" (Relatório do Conselho de Administração às Contas do Exercício de 2004). Para melhor compreensão desta opção há que entender que uma vaca aleitante que não beneficie de subsídio, é o equivalente a uma unidade produtiva geradora de prejuízos.

2.5 Quanto à actividade florestal

P17 – §5

As vendas de cortiça no período em análise representaram 27% (e não 40%) do valor global das vendas da companhia.

2.6 Quanto à vitivinicultura

P18 – §6

O quadro apresentado deverá ser sujeito às seguintes correcções:

Áreas cultivadas:

2002 – 92 Ha

2003 – 92 Ha

Produtividade:

2002 – 4,194 Ton/Ha

2003 – 4,937 Ton/Ha

2004 – 5,214 Ton/Ha

2.8 Quanto à situação económico financeira

P20 – §2

Este Conselho de Administração actualizou o valor das rendas a praticar em 2004, para o máximo permitido pelas tabelas constantes da Portaria 186/2002, de 4 de Março, corrigindo assim a situação referida, embora, como é obvio, sem poder exigir retroactivamente os aumentos legais permitidos em anos anteriores e que não foram efectuados pelas Administrações precedentes. Os valores das rendas serão novamente actualizados, em conformidade com os limites estipulados pela Portaria 963/2005, de 23 de Setembro.

P20 – §4

O valor indicado de serviços facturados pela Parpública, SGPS são relativos a dois administradores, uma secretária e um motorista e incluem IVA.

J...



Caro Excmo.

2.10 Quanto à participação em outras sociedades

P21 – §5

O valor do investimento €350 mil, correspondente à participação na Orivárzea, deverá ser corrigido para €937 mil.

P22 – §3

A CL acompanha regularmente a actividade e gestão da Orivárzea, através da participação de 2 administradores indicados pela CL para o respectivo Conselho de Administração e que activamente participam no processo de tomada de decisão.

2.11 Quanto às actividades de cariz imobiliário

P23 – §2

Não existe qualquer opção da CL no sentido de assumir uma vertente de projectista/promotor imobiliário. Apenas se entende que um conjunto de património imobiliário urbano, claramente não potenciado no seu real valor pela sua actual utilização, e completamente marginal ao "core-business" da Companhia, deve ser objecto do estudo de alternativas de uso que melhor contribuam para a sua valorização.

Daí o desenvolvimento de estudos e pré-projectos submetidos à aprovação da Câmara Municipal de Benavente por forma a viabilizar o desenvolvimento posterior desses projectos em moldes e calendários a definir oportunamente.

Ficamos ao inteiro dispor de V. Exa. para os esclarecimentos que entenda pertinentes.

Tomamos a liberdade de enviar cópia para Suas Excelências o Ministro de Estado e das Finanças e Ministro da Agricultura, Desenvolvimento Rural e das Pescas e para a Parpública – SGPS.

Apresentamos a V.Exa. os nossos melhores cumprimentos.

**O Conselho de Administração
da Companhia das Lezírias, S.A.**

Endereço na Internet: <http://www.cl.pt>

E-Mail: lezirias@cl.pt

DGTC 10 11'05 2225



Carlos Moreno



COMPANHIA DAS LEZÍRIAS, S.A.

Largo 25 de Abril, 17
2135 - 318 SAMORA CORREIA
Tel.: 263 650 600
Fax: 263 650 619

*À equipa para análise
e eventual consideração
no projecto de relatório, em
resposta*

Ao
Tribunal de Contas
Gabinete do Juiz Conselheiro
A/c do Exmo. Senhor Dr. Carlos Moreno
Avenida Barbosa du Bocage, 61
1069-045 LISBOA

16.11.05
Cherry

S/Ref.

Nº Ref. SC/nb

Samora Correia 15 de Novembro de 2005 514

ASSUNTO: Relatório de Auditoria à Companhia das Lezírias, S.A.
Exercício Contraditório

Em 8 de Novembro p.p. enviamos a V. Exas notas sobre o Relatório de Auditoria à Companhia das Lezírias.

No entanto, por lapso, algumas notas que deveriam constar da nossa carta não foram enviadas pelo que o fazemos agora:

1. Ponto 2.4 Quanto à actividade pecuária

- a) O Quadro mostra o ano de 2000 e o ano de 2003 com resultados negativos e 2001 e 2002 com resultados positivos
- b) Os anos de 2001 e 2002 apenas obtiveram resultados positivos dados os movimentos em "existências" efectuados no fim do ano contabilístico. De facto em 2001 houve um aumento extraordinário de "mudanças de classe" o que elevou muito o resultado económico sem contrapartida prática. Em 2002 foi feita uma nova valorização das existências que também levou a resultados positivos. Sem estes "resultados contabilísticos" a realidade seria diferente.

**2. Ponto 2.7 Quanto à actividade de agro-turismo
Polo do Cabo**

O Conselho de Administração da Companhia das Lezírias, S.A., celebrou em 29 de Abril de 2004 um **Contrato de Cessão de Exploração** das instalações existentes (em ruínas) no Polo do Cabo na Lezíria de Vila Franca de Xira.



Carlo Mourão

Este Contrato prevê a reconstrução dos imóveis existentes na zona do Cabo e a sua posterior utilização para fins turísticos. Este Contrato de Cessão de Exploração tem prevista uma renda de 30 000 € anuais **actualizáveis nos termos aplicáveis às rendas dos arrendamentos comerciais (cláusula Sexta)**.

No caso do Polo do Cabo, S.A. vir a conseguir aprovar um hotel de 4 Estrelas para o Cabo da Lezíria, aquele Contrato de Cessão de Exploração será transformado em Contrato de Direito de Superfície por 30 anos (a contar de Março de 2004) com uma renda fixa de 60 000 € ano.

Perguntar-se-á porque passa a renda de actualizável a renda fixa (embora revista para o dobro).

Um hotel de 4 Estrelas de 50 quartos (considerado o mínimo para ser lucrativo) custa, feito de raiz, entre 75 000 € a 100 000 € por quarto (de notar que o Polo do Cabo, S.A. pretende construir um hotel com 100 quartos, o que aumenta substancialmente os custos aqui expenãdos).

Quer isto dizer que o hotel terá um custo que rondará 5 000 000 €, que se admite que poderá ser superior dado que as características ambientais da zona vão requerer cuidados particulares.

Ora o significado desta cláusula é que ao fim de 20 anos de exploração (considerando um prazo de 10 anos para aprovação e construção de um hotel desta natureza – de notar que hoje já passaram quase dois anos do prazo de 30 anos), a Companhia das Lezírias passará a deter, de sua propriedade, uma infraestrutura turística que valerá no mínimo 500 000 € (a preços de 2005).

Mas apesar disso a Companhia das Lezírias pode não fazer a escritura do direito de superfície, (mantendo o Contrato de Cessão de Exploração), pelo pagamento das despesas com a aprovação do hotel.

O Conselho de Administração da Companhia das Lezírias entende que o negócio para a valorização do património da C.L., que passa a dispor de infraestruturas turísticas de qualidade, sem qualquer dispêndio, onde até hoje existiam ruínas, está amplamente justificado.

Com os melhores cumprimentos.

O Conselho de Administração
da Companhia das Lezírias S.A.

Jane Calypso
Amélia

BGTC 16 11 05 22523