

Estudo Técnico Preliminar 256/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 64000.022412/2025-40

2. Objeto

2.1. O objeto da presente licitação é a outorga, por meio de CESSÃO DE USO ONEROSA SOB O REGIME DE ARRENDAMENTO, da fração a seguir especificada de área no Campo de Instrução da Academia Militar das Agulhas Negras (AMAN), para fins de EXPLORAÇÃO PECUÁRIA:

2.1.1. Denominação da área: Gleba 12;

2.1.2. Localização: Município de Resende/RJ;

2.1.3. Área total da fração: 2.318.306 m²;

2.1.4. As demais características das áreas estão descritas no Termo de Referência.

2.2. A licitação será realizada em único item.

2.3. Em nenhuma hipótese será permitido utilizar a área arrendada com finalidade diferente da licitada e especificada deste Edital, tampouco o imóvel arrendado poderá ser emprestado, cedido ou subarrendado a terceiros.

2.4. A duração da cessão de uso onerosa sob o regime de arrendamento é de 05 (cinco) anos, podendo a Administração Militar (AMAN), por interesse público e manifestação expressa do interesse do arrendatário, prorrogá-lo, por meio de Termos Aditivos, até o limite de 10 (dez) anos.

3. Introdução

3.1. Este documento apresenta o Estudo Técnico Preliminar que serve essencialmente para assegurar a viabilidade técnica e econômica da contratação e embasar o Termo de Referência, conforme previstos no inciso XX do art. 6º da Lei 14.133/2021 e no § 1º do art. 18 da mesma lei.

3.2. Este Estudo Técnico Preliminar tem como objetivo subsidiar a Administração na elaboração de processo licitatório destinado ao arrendamento da Gleba 12 pertencente à Academia Militar das Agulhas Negras (AMAN) para exploração da pecuária.

3.3. O documento foi desenvolvido em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, com foco nos princípios da eficiência, economicidade e desenvolvimento sustentável, garantindo transparência e competitividade ao certame. O arrendamento proposto alinha-se ao interesse público, ao permitir que terceiros utilizem a área para exploração da pecuária, proporcionando a preservação e segurança da área, bem como permitindo um retorno econômico para a União.

3.4. Este ETP identifica os parâmetros técnicos, legais e econômicos necessários à formatação de um edital que viabilize a cessão da área em condições vantajosas para a Administração Pública, preservando os objetivos institucionais e assegurando o uso racional do patrimônio público.

4. Descrição da necessidade

4.1. A Academia Militar das Agulhas Negras (AMAN) ocupa uma área total de 67 Km², a qual, pela grande extensão e necessidade de sua manutenção, foi dividida em 36 (trinta e seis) Glebas, utilizadas em suas diversas atividades militares de instruções.

4.2. A AMAN decidiu realizar o arrendamento da Gleba 12, que possui uma área total de 2.318.306 m², como parte de uma estratégia para otimizar o uso de suas instalações, podendo a sua utilização, além do uso militar de suas tropas em períodos sazonais, poderá ser de uso complementar, conforme prevê a legislação: locação, arrendamento, cessão de uso para exercício de atividade de apoio, permissão de uso e concessão de direito real de uso resolúvel (CDRUR).

4.3. Essa ação visa promover a gestão eficiente dos recursos disponíveis, permitindo que a gleba seja utilizada para atividades que beneficiem tanto a Academia quanto a comunidade ao seu redor, tendo em vista que o Campo de Instrução, setor responsável pela manutenção da área, carece de equipamentos e de força de trabalho para manutenção de toda a vasta área, que poderá ser suprido em razão da utilização do campo e do recebimento de contrapartida não financeira nos termos da legislação.

4.4. O arrendamento proporcionará a geração de receitas que poderão ser reinvestidas em melhorias na infraestrutura e nos programas de formação, reafirmando o compromisso da AMAN com a excelência na formação militar e com o desenvolvimento regional.

5. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Prefeitura Militar Acadêmica	Alexandre Junqueira Souto - Cel

6. Descrição dos Requisitos da Contratação

6.1. O prazo de vigência da contratação será de 5 (cinco) anos, podendo ser prorrogado anualmente até completar o total de 10 (dez) anos.

6.2. Poderão participar desta licitação os interessados cujo ramo de atividade seja compatível com o objeto desta licitação, a saber, produtores rurais, empresários rurais e empresas rurais, regularmente constituídos, com credenciamento regular no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF, conforme disposto na Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 3, de 26 de abril de 2018, e pessoas jurídicas não credenciadas no referido sistema, ambas devem possuir regularidade fiscal, federal e trabalhista.

6.3. A exploração da área será para fins de pecuária, destinado à atividade de bovinocultura, o que será especificado detalhadamente no Termo de Referência, a ser elaborado.

6.3.1. Em nenhuma hipótese será permitido alterar/aumentar e/ou utilizar a área com finalidade distinta proposta no objeto da licitação.

6.4. Como garantia das obrigações assumidas, o licitante vencedor do certame, no ato da assinatura do contrato, prestará garantia no valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor anual do contrato, podendo optar pela modalidade de caução (a ser recolhido mediante depósito em favor do Cmdo da AMAN) ou títulos da dívida pública, seguro-garantia ou fiança bancária.

6.4.1. O valor da garantia somente será liberado após o término da sua vigência, salvo se houver motivo justificado para a sua retenção, e seus valores deverão ser atualizados por ocasião da aplicação dos reajustes anuais.

6.5. O pagamento será anual e antecipado, com a possibilidade de contrapartida financeira ou contrapartida não financeira, nos termos do Termo de Referência.

6.6. O Exército, por meio da AMAN, reserva-se o direito de uso e emprego da área para instrução de tropas e demais atividades militares:

6.6.1. é ressalvado o direito de uso pelo Exército de toda área licitada, inclusive barragens e bosques, para instrução da tropa e demais operações militares que se fizerem necessárias, com aviso prévio de 05 (cinco) dias úteis, prazo no qual a área deverá ser liberada pelo ARRENDATÁRIO;

6.6.2. as porteiras e outras passagens existentes no imóvel deverão estar acessíveis à passagem e deslocamento do efetivo em treinamento e do material empregado; e

6.6.3. eventuais danos causados por manobras militares na área licitada deverão ser comunicados formalmente ao Gestor do Contrato, definindo a área, o tipo de dano e, se possível, orçamentos para o respectivo conserto, sob pena de preclusão.

6.7. A utilização das fontes de água existentes na Gleba ficará a cargo da Administração Militar, em atividades militares, da maneira que melhor lhe convier, na quantidade que for necessária (inclusive para proporcionar banho para a tropa acampada, lavagem de viaturas, roupas e demais utensílios, cozimento de alimentos e água para beber).

6.8. Uso da Terra e Critérios de Sustentabilidade:

6.8.1. Para os efeitos desta Licitação, a porção de terra licitada (Gleba 12) é tratada como uma unidade autônoma e independente das demais existentes no mesmo imóvel.

6.8.2. O ARRENDATÁRIO só poderá fazer uso da porção de terra licitada (Gleba 12) para os fins de pecuária (bovinocultura), conforme especificações deste Termo de Referência e de acordo com a legislação oficial vigente:

6.8.2.1. será admitida a existência de equinos (cavalos), asininos (jumentos) ou muares (mulas e burros), desde de que seja para utilização nos trabalhos de criação dos bovinos; e

6.8.2.2. será exigido o controle sanitário, conforme estipulado no item 6.9. deste Estudo Técnico Preliminar:

6.8.2.2.1. essa exigência se faz necessária para garantir a a saúde dos equinos pertencentes à AMAN.

6.8.3. A bovinocultura deve obedecer integralmente as normas de uso sustentável do meio ambiente, considerando práticas conservacionistas de uso e manejo do solo.

6.8.4. O ARRENDATÁRIO poderá realizar a melhoria da pastagem, por sua conta, utilizando para isso qualquer das seguintes sementes: Brachiaria Decumbens, Brachiarão (Brachiaria Brizantha), Mombaça, Azevém, Andropogon ou Tifton.

6.8.5. A tutela de promoção e preservação do meio ambiente pela Administração Pública, deverá ser conservado pelo outorgado cessionário para o equilíbrio ecológico da área arrendada, respeitando as normas produzidas pelos Órgãos Fiscalizadores, tais como o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA, o

Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e o Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia – INMETRO.

6.8.6. Todas as ações desenvolvidas no interior do imóvel, relacionadas ao uso da terra, deverão estar condicionadas ao CÓDIGO FLORESTAL BRASILEIRO – Lei nº 12.651 de 25 de maio de 2012, sendo responsabilidade do ARRENDATÁRIO notificar à Administração Militar sobre problemas ambientais existentes na Gleba, bem como adotar as medidas preventivas necessárias à conservação do meio ambiente.

6.8.7. O uso de agrotóxicos deverá estar em conformidade com que estabelece a Lei 7.802 de 11 de julho de 1989 e Decreto 4.074 de 04 de janeiro 2002 e demais legislações vigentes.

6.8.8. Em qualquer área do Campo de Instrução da AMAN é proibido a caça, a pesca, explorar bosques, a derrubada de árvores, o corte de mata nativa, supressão da vegetação para formação de pastagens, a má utilização de barragens, rios, arroios e córregos, bem como outras atividades que comprometam o equilíbrio ambiental ou prejudiquem a fauna e a flora.

6.8.9. À Administração Militar cabe o direito de inspecionar a área, vender total ou parcialmente a cobertura arbórea a terceiros e explorar, diretamente ou por intermédio de concessionários, as barragens existentes, administrando a utilização da água de maneira que melhor lhe convier.

6.9. Controle sanitário

6.9.1. Manejo Sanitário de Bovinos:

6.9.1.1. para a entrada dos bovinos na área arrendada o ARRENDATÁRIO deverá apresentar o controle das vacinas de aftosa, brucelose, clostridioses e raiva dos animais:

6.9.1.1.1. essa exigência é para toda nova entrada de animais na área;

6.9.1.1.2. o ARRENDATÁRIO deverá seguir o calendário de vacinação do estado do Rio de Janeiro para essas doenças, comprovando a aplicação junto ao Gestor de Contrato;

6.9.1.1.3. atualmente o calendário é o seguinte:

Entidades Mórbridas	Aplicação	Medidas
Aftosa	Maio	Vacinar todos os bovinos.
	Novembro	Vacinar todos os bovinos com até 24 meses.
Brucelose	Durante o ano todo	Vacinar todas as bezerras de 3 a 8 meses de idade. Cada animal só é vacinado uma vez na vida.
Clostridioses (Botulismo, Tétano, Gangrena Gasosa e Carbúnculo Sintomático)	Durante o ano todo	Vacinar os bovinos a partir dos 4 meses, com reforço após 30 dias e revacinação anual.
Raiva	Durante o ano todo	Vacinar os bovinos a partir dos 4 meses, com reforço após 30 dias e revacinação anual.

6.9.1.1.4. o calendário poderá sofrer alterações, conforme necessidades das agências de controle fitossanitário de animais.

6.9.1.2. o ARRENDATÁRIO deverá fazer o controle do carrapato e demais endoparasitas dos animais.

6.9.2. Manejo Sanitário de Equinos, Asininos e Muare:

6.9.2.1. para a entrada dos equinos, asininos e muare na área arrendada o ARRENDATÁRIO deverá apresentar o atestado negativo dos animais para as seguintes doenças: mormo e anemia infecciosa equina;

6.9.2.2. devido a existência de equinos utilizados para instrução dos cadetes, competições de hipismo e polo, o controle sanitário dos equinos, asininos e muare deverá seguir o seguinte calendário:

Entidades Mórbridas	Periodicidade	Aplicação	Medidas
Endoparasitoses	Trimestral	Fevereiro	1ª Vermifugação
		Maio	2ª Vermifugação
		Agosto	3ª Vermifugação
		Novembro	4ª Vermifugação
Leptospirose	Semestral	Fevereiro	Vacinação 1ª Dose
		Agosto	Vacinação 2ª Dose
Adenite Equina	Semestral	Março	Vacinação 1ª Dose
		Setembro	Vacinação 2ª Dose
Anemia Infecciosa Equina	Semestral	Março	Realização do 1º Exame
		Setembro	Realização do 2º Exame
Mormo	Anual	Junho	Exame Anual
Rinopneumonite	Semestral	Maio	Vacinação 1ª Dose
		Outubro	Vacinação 2ª Dose
Encefalomielite, Influenza e Tétano	Semestral	Maio	Vacinação 1ª Dose
		Outubro	Vacinação 2ª Dose
Raiva	Anual	Maio	Vacinação

6.9.3. o Gestor do Contrato, juntamente com um veterinário da AMAN, poderão fazer inspeções inopinadas para verificar o controle sanitário dos animais, visando salvaguardar a saúde dos equinos da Seção de Equitação e Curso de Cavalaria e a prevenção da febre maculosa nos militares que utilizam o campo de instrução.

6.10. Demais requisitos e obrigações

6.10.1. A área licitada, no seu todo ou parte, não poderá ser emprestada, cedida ou subarrendada a terceiros.

6.10.2. O ARRENDATÁRIO não poderá transferir o respectivo contrato.

6.10.3. A Administração Militar não se responsabiliza por sinistros, pestes ou moléstias que venham a ocorrer na área, bem como não se responsabiliza pela segurança da área.

6.10.4. O ARRENDATÁRIO se obriga a zelar e manter em ordem e em boas condições as instalações e outras benfeitorias existentes, em especial as cercas e as barragens.

6.10.5. O ARRENDATÁRIO deverá apresentar ao Gestor do Contrato, no ato do recebimento físico da Gleba, no momento da assinatura do Termo de Responsabilidade Administrativa, a seguinte documentação:

6.10.5.1. cópia da documentação pessoal de seus funcionários (identidade, CPF, documentação de veículo se possuir, carteira de trabalho e comprovante de residência, entre outros que lhe foram solicitados pelo Gestor do Contrato).

6.10.6. O ARRENDATÁRIO deverá apresentar ao Gestor do Contrato, ao final do primeiro mês de vigência do contrato, a seguinte documentação:

6.10.6.1. cópia da capa do Talão do Produtor, onde conste a Inscrição Estadual registrada no Município de localização da Gleba; e

6.10.6.2. a documentação citada deverá ser atualizada sempre que houver alteração ou entregue anualmente por ocasião do apostilamento ao contrato do novo pagamento de arrendamento ou da lavratura de Termos Aditivos.

6.10.7. O ARRENDATÁRIO não poderá criar gravames sobre o imóvel ou oferecê-lo em garantia de ônus, pessoais ou não, seus ou de terceiros.

6.11. Reforma, manutenção e/ou construção de benfeitorias pelo ARRENDATÁRIO

6.11.1. O ARRENDATÁRIO poderá solicitar ao Gestor do Contrato autorização para realizar benfeitorias no Imóvel da União.

6.11.2. A solicitação deverá ser acompanhada de projetos, planilhas de custos, cronograma da atividade e justificativa para a sua realização.

6.11.3. O Gestor do Contrato apreciará a documentação apresentada pelo ARRENDATÁRIO e emitirá parecer em relação à necessidade da benfeitoria, após, remeterá os documentos para o Comando da AMAN para aprovação.

6.11.4. As benfeitorias são classificadas da seguinte forma, segundo o Art. 96 do Código Civil:

6.11.4.1. Benfeitorias necessárias: São essenciais para a conservação do imóvel, evitando a sua deterioração. São sempre indenizáveis.

6.11.4.2. Benfeitorias úteis: Aumentam a funcionalidade do imóvel, facilitando o seu uso. Podem ser indenizadas, desde que haja acordo entre as partes.

6.11.4.3. Benfeitorias voluptuárias: São focadas na parte estética do imóvel, tornando-o mais agradável visualmente. Geralmente não são indenizadas, a menos que haja um acordo prévio entre locador e locatário.

6.11.4. O valor empregado na benfeitoria, uma vez reconhecida a sua necessidade pelo Comando da AMAN, poderá ser abatido, total ou parcialmente, do valor devido a título de arrendamento ou de qualquer crédito que a Administração Militar tenha com o ARRENDATÁRIO, a partir do segundo ano de contrato.

6.11.5. Qualquer benfeitoria útil, necessária ou voluptuária que o ARRENDATÁRIO construir na área, sem autorização por escrito do Comandante da Academia Militar das Agulhas Negras, não será indenizada e ensejará a cobrança de multa conforme previsto em Edital.

6.12. Garantia da contratação

6.12.1. Será exigida a garantia da contratação de que tratam os artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, no percentual e condições descritas nas cláusulas do contrato.

6.12.2. Em caso opção pelo seguro-garantia, a parte adjudicatária deverá apresentá-la, no máximo, até a data de assinatura do contrato.

6.12.3. A garantia, nas modalidades caução e fiança bancária, deverá ser prestada em até 10 (dez) dias úteis após a assinatura do contrato.

6.12.4. O contrato oferecerá maior detalhamento das regras que serão aplicadas em relação à garantia da contratação.

6.13. Da participação na licitação

6.13.1. Poderão participar desta licitação os interessados que estiverem previamente credenciados no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores - SICAF e no Sistema de Compras do Governo Federal (www.gov.br/compras):

6.13.1.1. os interessados deverão atender às condições exigidas no cadastramento no Sicafe até o terceiro dia útil anterior à data prevista para recebimento das propostas; e

6.13.1.2. pessoas jurídicas, agricultores familiares e produtores rurais regularmente constituídos com credenciamento regular no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – SICAF, em relação às regularidades fiscal, federal e trabalhista, conforme disposto na Instrução Normativa SEGES/MPDG nº 03, de 26 de abril de 2018, ou que não estejam credenciadas no referido sistema, ambas devem possuir regularidade fiscal, federal e trabalhista.

6.13.2. As pessoas jurídicas interessadas em participar deste processo licitatório deverão ter atividade compatível com o objeto desta licitação.

6.13.3. Será permitida a participação de cooperativas, desde que apresentem modelo de gestão operacional adequado ao objeto desta licitação, com compartilhamento ou rodízio das atividades de coordenação e supervisão da execução dos serviços, e desde que os serviços contratados sejam executados obrigatoriamente pelos cooperados, vedando-se qualquer intermediação ou subcontratação.

6.14. Não poderão disputar esta licitação

6.14.1. Aquele que não atenda às condições no Edital e seu(s) anexo(s).

6.14.2. Aqueles que mantenham vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau.

6.14.3. Pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar da licitação em decorrência de sanção que lhe foi imposta.

7. Levantamento de Mercado

7.1. Previamente à elaboração do Estudo Técnico Preliminar, buscou-se nos sites de compras governamentais a plataforma Painel de Preços, quais soluções de contratações os órgãos públicos

veem adotado a este tipo de contratação, a partir de análise dos editais de licitação. Desta forma, observou-se que as Cessões de Uso Onerosa Sob o Regime de Arrendamento dar-se por meio das soluções descritas a seguir:

Solução	Descrição	Resumo	UASG	Número do Processo
1	Contratação de Cessão de Uso Onerosa Sob o Regime de Arrendamento.	Neste modelo de contratação, o julgamento é MAIOR DESCONTO, (a ser convertido em taxa mensal de utilização).	120632	PE nº 10/GAP-RF/2023
2	Contratação de Cessão de Uso Onerosa Sob o Regime de Arrendamento através de Exploração Agropecuária.	Neste modelo de contratação, o julgamento é MAIOR LANCE.	160438	Concorrência Nº 1/2023

7.2. Considerando as recomendações das legislações pertinentes e as recomendações das orientações normativas da AGU, entende-se que a regra geral das contratações consiste na divisão do objeto em tantos itens, lotes ou parcelas, desde que viáveis técnicas e economicamente, sem perda da economia de escala:

7.2.1. dentro das possibilidades possíveis na legislação para destinação do uso das terras (locação, arrendamento, cessão de uso para exercício de apoio, permissão de uso e concessão de direito real de uso resolúvel), como se trata de área de campo, zona rural, a utilização para atividades militares sazonais e o histórico de contratação, o mais adequado no caso em concreto é a cessão de uso sob regime de arrendamento, a título precário, em razão da justificativa técnica já elaborada e do Laudo de Avaliação nº 01/2025 – DPIMA, emitido em 06 de maio de 2025, Anexo I ao processo licitatório.

7.3. A avaliação prévia, sob aspectos técnico e econômicos, estabeleceu-se como melhor regime de contratação, a Solução de Contratação da Cessão de Uso Onerosa Sob o Regime de Arrendamento com o julgamento de MAIOR DESCONTO, (a ser convertido em contrapartida não financeira).

7.4. A escolha pelo modelo de **maior desconto** proporciona à Administração maior previsibilidade orçamentária, controle mais efetivo sobre o uso do bem público e **maior aderência às necessidades operacionais do órgão**, especialmente quando o foco está no uso continuado e regulado da área, e não em sua exploração econômica específica.

7.5. Além disso, o modelo de arrendamento previsto na Solução 1 favorece a **formalização contratual mais simplificada** e permite uma gestão mais alinhada aos princípios da economicidade, da eficiência e da legalidade, conforme os ditames da Lei nº 14.133/2021.

7.6. Não haverá a necessidade de controle e acompanhamento dos serviços tão próximo pelo Fiscal Técnico, uma vez que a medição dos serviços ocorrerá pela sua execução sob demanda (quando for chamado) w qualidade dos serviços prestados.

7.7. Portanto, por meio do levantamento das vantagens e desvantagens dos processo licitatórios para contratação de Cessões de Uso Onerosa Sob o Regime de Arrendamento, concluiu-se que a Solução de contratação de Cessão de Uso Onerosa Sob o Regime de Arrendamento, julgamento é

MAIOR DESCONTO, foi a que proporciona à Administração **maior previsibilidade orçamentária**, controle mais efetivo sobre o uso do bem público e **maior aderência às necessidades operacionais do órgão**.

7.8. Para a Cessão de Uso, o Exército Brasileiro, através da Diretoria de Patrimônio Imobiliário e Meio Ambiente (DPIMA) elaborou uma cartilha, na qual estão apresentadas as metodologias para avaliação de imóvel para os processos de cessão de uso para atividade de apoio nas Organizações Militares do Exército Brasileiro. Ela atende os parâmetros da NBR 14.653-1 (Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais), da NBR 14.653-2 (Avaliações de Imóveis Urbanos), IN SPU Nº 67, de 20 de setembro de 2022 (Avaliação de Bens Imóveis da União ou de seu Interesse) e das Instruções Reguladoras 50-13 do Comando do Exército.

7.8.1. Neste sentido a foi realizado Laudo de Avaliação Mercadológica nº 01/2025 – DPIMA, com o custo estimado mensal da contratação é de R\$ 13.334,10 (treze mil e trezentos e trinta e quatro reais e dez centavos) pelo espaço do imóvel (Anexo I).

8. Descrição da solução como um todo

8.1. De acordo com o levantamento de mercado e dentro das alternativas de utilização em finalidade complementar da área, denota-se que a forma de cessão de uso sob o regime de arrendamento para exploração pecuária é o mais adequado para a Gleba 12, o que tornará o imóvel produtivo e preservado, mantendo o controle da vegetação de cobertura, evitando o acúmulo de massa de vegetação e prevenindo focos de incêndio de difícil controle em períodos de seca.

8.2. A solução também permitirá o aproveitamento econômico para a União, o que contribui para uma administração eficiente, eficaz e autossustentável, inclusive com a previsão de contrapartida financeira e/ou contrapartida não financeira, por processo licitatório na modalidade de concorrência, nos termos da Lei nº 9.636/98.

8.3. A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

8.3.1. Da limpeza, manutenção e conservação da área ocupada:

8.3.1.1. o ARRENDATÁRIO deverá responsabilizar-se inteiramente pelas despesas com limpeza, manutenção e conservação do espaço ocupado;

8.3.1.2. no que concerne à realização de pequenas reformas ou adaptações estruturais no espaço delimitadamente ocupado, as mesmas somente serão permitidas com uma formal autorização (por escrito), por parte do Gestor do Contrato, o qual supervisionará a obra/serviço, em caso de não autorização, o ARRENDATÁRIO fica passível de sofrer penalidades cabíveis pelo descumprimento a esta determinação;

8.3.1.3. em caso de autorização, a reforma/adaptação ocorrerá por conta do ARRENDATÁRIO, e a benfeitoria irreversivelmente incorporada ao bem imóvel público da instituição:

8.3.1.3.1. somente as benfeitorias necessárias são passíveis de indenização, sendo descontado a partir do segundo ano de contrato.

8.3.1.4. o ARRENDATÁRIO deverá retirar o maquinário, os móveis e os materiais acessórios pertencentes a ele após a desocupação do imóvel, mediante os termos de encerramento do vínculo contratual.

8.3.2. Da proteção e vigilância da área ocupada

8.3.2.1. o ARRENDATÁRIO deverá responsabilizar-se pela segurança do local, contribuindo com as ações gerais de segurança, o combate a incêndio, o cercamento e a vigilância realizadas no espaço cedido, não podendo ser atribuída à ARRENDADORA qualquer responsabilização pela ocorrência de delitos locais e específicos na Gleba, por omissão ou negligência, ou que não condigam com o plano geral de segurança e vigilância desenvolvido pela ARRENDADORA;

8.3.2.1.1. as cercas que delimitam a área com outros confrontantes são consideradas benfeitorias necessárias:

8.3.2.1.1.1. as cercas com outros confrontantes deverão ser de mourão de concreto com seis fios de arame liso.

8.3.2.1.2. as demais cercas são consideradas benfeitorias úteis, não sendo passíveis de indenizações.

8.3.2.2. o ARRENDATÁRIO poderá colocar porteiros ou similar para acesso à área, com a finalidade de restringir o acesso e melhorar a segurança:

8.3.2.2.1. caso tenha cadeados em porteiros que dão acesso à área, o ARRENDATÁRIO deverá entregar uma cópia das chaves ao Gestor do Contrato.

8.3.3. Do uso da energia elétrica:

8.3.3.1. o ARRENDATÁRIO deverá buscar junto a concessionária de energia local, se for o caso, o sistema de medição individualizado de consumo energia.

8.3.4. Do uso da água:

8.3.4.1. o ARRENDATÁRIO deverá buscar junto a concessionária de água local, se for o caso, o sistema de medição individualizado de consumo de água.

8.3.5. Dos empregados:

8.3.5.1. é obrigatório o uso de crachá de identificação por parte de todos os funcionários do ARRENDATÁRIO:

8.3.5.1.1. o pessoal necessário à execução do serviço, bem como para manutenção, somente poderão adentrar em área militar se estiverem devidamente identificados; e

8.3.5.1.2. é proibido a permanência de pessoas estranhas ao local de trabalho.

8.3.5.2. o pessoal necessário à execução do serviço, objeto da presente concessão, será exclusiva responsabilidade do ARRENDATÁRIO, observando a legislação trabalhista e as normas de Segurança e Higiene do Trabalho;

8.3.5.3. é proibida a recusa quanto ao recebimento por parte dos empregados de quaisquer documentações ou solicitações oriundas da ARRENDA; e

8.3.5.4. a prestação dos serviços não gera vínculo empregatício entre os empregados do ARRENDATÁRIO e a ARRENDADORA, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize personalidade e subordinação direta.

8.4. Com base na exigência do inciso VIII, Art. 18, da Lei nº 14.133, de 2021, é possível concluir que a fase de planejamento deve abordar as razões que conduzem a definição de elementos aptos a conduzir a seleção da proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, considerado todo o ciclo de vida do objeto:

8.4.1. modalidade de licitação: CONCORRÊNCIA.

8.4.1.1. A modalidade da licitação é definida de acordo com a caracterização do objeto.

8.4.2. critério de julgamento: MAIOR DESCONTO.

8.4.2.1. na Lei nº 14.133/2021, o critério de maior desconto pode ser aplicado em licitações para cessão de uso de bens públicos, como antenas de telefonia, desde que as condições previstas na legislação sejam respeitadas. Essa modalidade de julgamento é especialmente relevante quando o edital estabelece valores base para a concessão do direito de uso.

8.4.3. Fundamento Legal

8.2.3.1. A cessão de uso de bens públicos está prevista no art. 2º, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021. Já o critério de maior desconto para julgamento das propostas está disciplinado no inciso II do art. 33 e no §2º do Art. 34, ambos da Lei nº14.133/21.

8.4.4. Modo de disputa: ABERTO/FECHADO (adoção isolada).

8.4.4.1. o modo de disputa aberto/fechado com o critério de maior desconto é uma solução viável e eficiente para a cessão de uso de bens públicos, desde que o objeto e o valor de referência sejam bem definidos; e

8.4.4.2. esse formato assegura transparência, competitividade e simplicidade no processo, proporcionando resultados vantajosos para a Administração Pública.

8.5. Do preenchimento da proposta.

8.5.1. O licitante deverá enviar sua proposta mediante o preenchimento, no sistema eletrônico, dos seguintes campos:

8.5.1.1. A descrição da área/espaco objeto da cessão de acordo com o Termo de Referência, desde que não identifiquem o licitante; e

8.5.1.2. O Percentual de Desconto (D) que, considerando-se a fórmula abaixo explicitada, indicará quantas vezes o licitante se propõe a pagar pela cessão da área objeto do certame, em relação ao Valor Estimado Total (EST) pela Administração, na forma de Valor de Cessão (VC) que será paga em 12 (doze) contraprestações.

$$D = (VC/100 \times 100/EST)$$

Sendo:

D = Percentual de Desconto (%)

VC = Valor de Cessão

EST = Valor Estimado Total da Cessão

8.5.2. Ao aplicar-se a fórmula, o licitante poderá partir do Valor de Cessão (VC) que está disposto a pagar e do Valor Estimado Total da Cessão (EST) para calcular o Percentual de Desconto (D) a ser registrado no sistema eletrônico COMPRASNET, como se observa nos seguintes exemplos:

EXEMPLOS: sendo o Valor Estimado Total da Cessão (EST) = R\$ 13.334,10

a) Se o licitante quer ofertar um Valor Total de Cessão (VC) = R\$ 15.000,00

D = (VC/100 x 100/EST)	O licitante propôs pagar o valor de R\$ 15.000,00 como Valor Total de Cessão (VC). Aplicado à fórmula, este
------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

$D = (15.000/100) \times (100/13.334,10)$	valor resulta em um Percentual de Desconto (D) de 1,1249%, que é o que o licitante deverá registrar como proposta no sistema eletrônico COMPRASNET. Neste caso, o licitante se propôs a pagar 1,1249 vezes o Valor Estimado Total da Cessão.
D = 1,1249%	

b) Se o licitante quer ofertar um Valor Total de Cessão (VC) = R\$ 20.000,00

$D = (VC/100 \times 100/EST)$	O licitante propôs pagar o valor de R\$ 15.000,00 como Valor Total de Cessão (VC). Aplicado à fórmula, este valor resulta em um Percentual de Desconto (D) de 1,4999%, que é o que o licitante deverá registrar como proposta no sistema eletrônico COMPRASNET. Neste caso, o licitante se propôs a pagar 1,4999 vezes o Valor Estimado Total da Cessão.
$D = (20.000/100) \times (100/13.334,10)$	
D = 1,4999%	

8.5.3. O Percentual de Desconto (D) ofertado será o critério adotado para classificação e julgamento das propostas no sistema eletrônico COMPRASNET, indicando quantas vezes o licitante se propõe a pagar pela cessão da área objeto do certame, em relação ao Valor Estimado Total (EST) pela Administração:

8.5.3.1. portanto, o Valor de Cessão (VC) representa o valor a ser efetivamente pago pelo ARRENDATÁRIO em contraprestações mensais, sendo resultante da aplicação da fórmula anteriormente mencionada.

8.5.4. Na elaboração de sua proposta e lances, o licitante deve considerar 4 (quatro) casas decimais.

8.5.5. Será desclassificada a proposta e/ou lance cujo Percentual de Desconto (D) seja menor do que 1% (um por cento), visto que, aplicado à fórmula, resultará em valor inferior ao valor mínimo estimado pela Administração.

8.5.6. Todas as especificações do objeto contidas na proposta vinculam o ARRENDATÁRIO.

8.5.7. Nos valores propostos pelo licitante deverão estar incluídos todos os custos com mão de obra, tributos, equipamentos, seguros e quaisquer outras despesas que incidam ou venham a incidir sobre o objeto desta licitação:

8.5.7.1. os gastos com energia elétrica, água e esgoto são por conta do ARRENDATÁRIO junto às concessionárias de serviço público.

8.5.8. A apresentação das propostas implica obrigatoriedade do cumprimento das disposições nelas contidas, em conformidade com o que dispõe o Termo de Referência, assumindo o proponente o compromisso de executar os serviços nos seus termos, bem como de fornecer os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, em quantidades e qualidades adequadas à perfeita execução da cessão, promovendo, quando requerido, sua substituição e, assim, atendendo fielmente aos preceitos estabelecidos no ato convocatório.

8.5.9. Os preços ofertados, tanto na proposta inicial, quanto na etapa de lances, serão de exclusiva responsabilidade do licitante, não lhe assistindo o direito de pleitear qualquer alteração, sob alegação de erro, omissão ou qualquer outro pretexto.

8.5.10. O prazo de validade da proposta não será inferior a 90 (noventa) dias, a contar da data de sua apresentação.

8.5.11. Os licitantes devem respeitar os preços máximos estabelecidos nas normas de regência de contratações públicas federais, quando participarem de licitações públicas.

8.5.12. Para orientar a formulação de sua proposta e/ou lances, o valor total de 12 (doze) meses para a concessão que o licitante esta disposto a ofertar deverá ser aplicado à fórmula, sendo convertido no Percentual de Desconto (D) que o licitante deverá registrar no sistema eletrônico COMPRASNET. Portanto, a proposta e/ou lances deverão ser registrados em forma de Desconto (D), que representará quantas vezes o licitante se propõe a pagar o valor estimado para concessão:

$$D = (VC/100 \times 100/EST)$$

$$TU = (D \times R\$ 13.334,10)$$

$$VT = TU \times 12$$

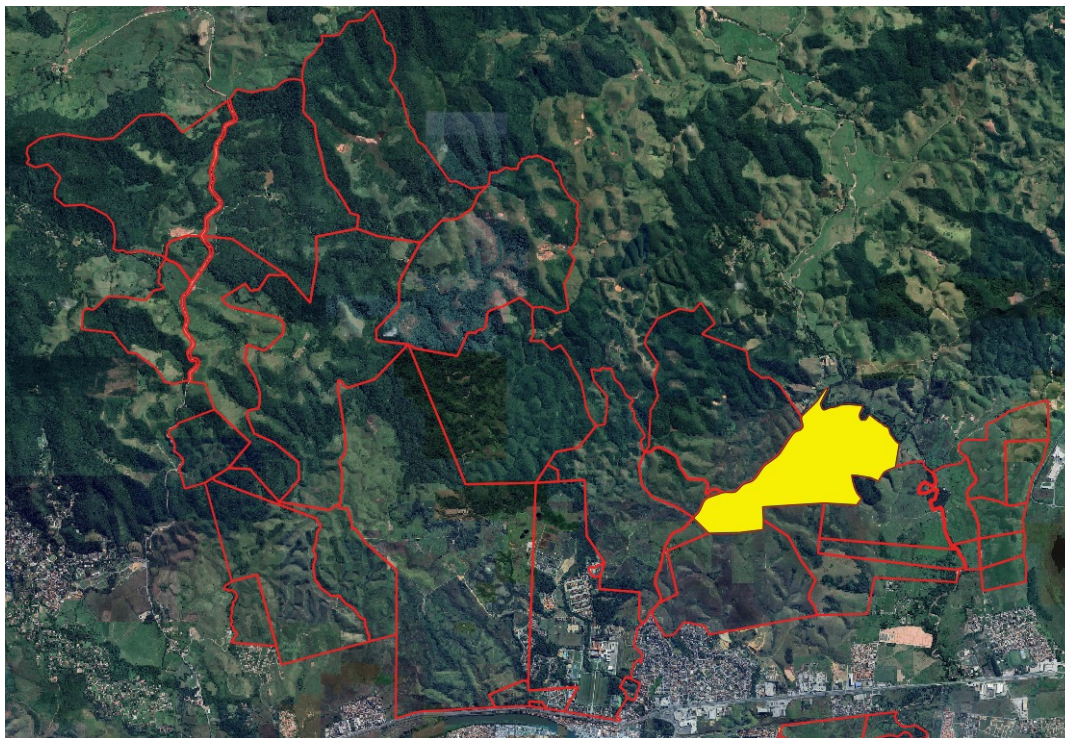
TU = Taxa Mensal de Utilização

VT = Valor Total para 12 meses

Percentual de Desconto (%)	Taxa Mensal de Utilização	Valor Total 12 meses (R\$)
D	$TU = D \times R\$ 13.334,10$	$VT = TU \times 12$
1,0000%	$TU = 1,0000 \times 13.334,10 = 13.334,10$	$VT = 13.334,10 \times 12 = 160.009,20$
1,1300%	$TU = 1,1300\% \times 13.334,10 = 15.067,53$	$VT = 15.067,53 \times 12 = 180.810,36$
1,2500%	$TU = 1,2500\% \times 13.334,10 = 16.667,63$	$VT = 16.667,63 \times 12 = 200.001,56$
2,0000%	$TU = 2,0000 \times 13.334,10 = 26.668,20$	$VT = 26.668,20 \times 12 = 320.018,40$
2,1000%	$TU = 2,1000 \times 13.334,10 = 28.001,61$	$VT = 28.001,61 \times 12 = 336.019,32$
3,0000%	$TU = 3,0000 \times 13.334,10 = 40.002,30$	$VT = 40.002,30 \times 12 = 480.027,60$
4,0000%	$TU = 4,0000 \times 13.334,10 = 53.336,40$	$VT = 53.336,40 \times 12 = 640.036,80$
5,0000%	$TU = 5,0000 \times 13.334,10 = 66.670,50$	$VT = 66.670,50 \times 12 = 800.046,00$

9. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

9.1. Exploração de 01 (uma) Gleba, com área de 2.318.306 m², localizada no Campo de Instrução da Academia Militar das Agulhas Negras, conforme imagem abaixo:



9.2. A Planta Georreferenciada da Gleba 12, Anexo II, possui o levantamento topográfico que define a localização, dimensões e configuração da área.

10. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 13.334,10

10.1. O custo estimado da contratação é de R\$ 13.334,10 (treze mil e trezentos e trinta e quatro reais e dez centavos), sendo retirado do valor de referência constante no Laudo de Avaliação nº 01 /2025 emitido pela Diretoria de Patrimônio Imobiliário e Meio Ambiente (DPIMA).

11. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

11.1. Segundo o Inciso I, do § 3º, do art. 40, da Lei 14.133/21, "o parcelamento não será adotado quando a economia de escala, a redução de custos de gestão de contratos ou a maior vantagem na contratação recomendar a compra do item do mesmo fornecedor".

11.2. Logo, depreende-se que a regra do parcelamento deve ser coordenada com os requisitos que a própria lei definiu: só se pode falar em parcelamento quando há viabilidade técnica e econômica para sua adoção.

11.3. Considerando que se trata de uma solução que visa cessão de uso onerosa sob o regime de arrendamento de Gleba 12 em um único item, com o compromisso de proporcionar integração entre as pessoas, propriedade e processos, não é viável técnica e operacionalmente o parcelamento da demanda.

11.4. A Súmula 247-TCU, de 10 de novembro de 2004, abre exceção para o não parcelamento nos casos em que haja prejuízo para o conjunto ou complexo ou a perda de economia de escala.

11.5. O parcelamento da solução já foi realizado quando da divisão da área total do Campo de Instrução da Academia Militar das Agulhas Negras em Glebas, o que proporciona uma maior

competitividade no processo licitatório de áreas rurais de tamanhos adequados para os produtores da região.

12. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

12.1. Não se verifica contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

13. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

13.1. O Art 7º do Decreto 10.947, de 25 Jan 22, elenca as hipóteses de contratações dispensadas de serem registradas no PCA. Entretanto, é silente quanto aos processos licitatórios cujo objetivo seja a celebração de contratos de receita.

13.2. Após uma releitura do referido decreto, bem como uma busca nas PCA divulgadas pelos diversos órgãos da Administração Pública Federal, observa-se que tal instrumento de planejamento das contratações tem como cerne sinalizar ao mercado a expectativa de contratações que suportem a execução orçamentária do órgão, logo tais contratações estão relacionadas à despesa pública. Apesar deste entendimento, visando atender demanda do Setor de Licitações, a contratação foi registrada no PCA 2025, sob o número de contratação: 160249-176/2025.

13.3. A Equipe de Planejamento utilizou o Plano de Gestão da AMAN (2024-2026) para embasar a contratação.

13.4. Dentre os OBJETIVOS ESTRATÉGICOS ORGANIZACIONAIS existentes no plano de gestão, destaco os seguintes:

13.4.1. Objetivo Estratégico Operacional (OEO) nº 01 - Planejar e Obter Recursos Financeiros adequados às necessidades;

13.4.2. Objetivo Estratégico Operacional (OEO) nº 02 - Aprimorar Governança, Gestão e Contratações;

13.4.3. Objetivo Estratégico Operacional (OEO) nº 05 - Aprimorar a Infraestrutura;

13.4.4. Objetivo Estratégico Operacional (OEO) nº 06 - Aprimorar a Segurança Orgânica; e

13.4.5. Objetivo Estratégico Operacional (OEO) nº 08 - Aprimorar a Gestão Patrimonial e Ambiental.

14. Benefícios a serem alcançados com a contratação

14.1 A cessão de uso sob regime de arrendamento de fração de área do Campo de Instrução, denominada GLEBA 12, com área total de 2.318.306 m² (dois milhões, trezentos e dezoito mil e trezentos e seis metros quadrados), para fins de exploração pecuária, possui como resultado pretendido tornar o imóvel produtivo e mais bem preservado, ainda, permitindo o aproveitamento econômico para a União.

14.2 A partir da receita gerada, poderá a Administração Pública se beneficiar, em relação ao seu Patrimônio Público, da contraprestação não financeira, em especial de bens móveis, que se

destinarão a propiciar melhorias no próprio Campo de Instrução e da Academia Militar das Agulhas Negras como um todo.

14.3 A cessão de uso sob regime de arrendamento viabilizará uma máxima eficiência na persecução dos interesses coletivos, com meio ambiente ecologicamente equilibrado, por intermédio de medidas eficazes e autossustentáveis para área rural, respaldada na sua finalidade pública e amparada na legislação em vigor.

15. Providências a serem Adotadas

15.1. O imóvel a ser cedido pela Administração deve estar livre e desembaraçado de objetos e materiais que impeçam a devida ocupação pelo ARRENDATÁRIO.

15.2. Verificar no Sistema de Cadastro de Fornecedor (SICAF) a regularidade do ARRENDATÁRIO vencedora do certame, quanto a regularidade fiscal e tributária.

15.3. Antes da celebração do contrato, a Administração deve adotar as seguintes providências:

15.3.1. providenciar treinamento adequado para os servidores que serão responsáveis pela fiscalização e gestão do contrato. Isso é crucial para assegurar que os serviços contratados estejam de acordo com os padrões técnicos exigidos e que a execução contratual seja acompanhada de forma efetiva; e

15.3.2. apresentar ao ARRENDATÁRIO a demarcação da área a ser arrendada, com limites nítidos e facilmente identificáveis.

16. Possíveis Impactos Ambientais

16.1. A tutela de promoção e preservação do meio ambiente pela Administração Pública deverá ser conservado pelo ARRENDATÁRIO para o equilíbrio ecológico da área arrendada, respeitando as normas produzidas pelos Órgãos Fiscalizadores, tais como o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA, o Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, o Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia – Inmetro.

16.2. Os possíveis impactos ambientais identificados na GLEBA 12 são as alterações na topografia, vegetação e solo da área, má utilização ou contaminação da água, emprego incorreto de agrotóxicos e falta da vacinação dos semoventes. Como medidas mitigadoras, deverá a Administração Pública incluir cláusulas obrigacionais ao outorgado cessionário e realizar a fiscalização contratual adequada, inclusive inopinada.

16.3. A ARRENDADORA priorizará os bens móveis, solicitados como contrapartida não financeira, que possuam critérios de sustentabilidade, tais como produtos com material reciclável, biodegradável, atóxico, produzidos por indústria local, uso com economia de água e energia.

17. Participação de outros órgãos

17.1. Por ser um processo de cessão de uso sob regime de arrendamento de área específica, será vedada a participação de outro órgão na presente contratação.

18. Verificação da Assinaturas Digitais

18.1. Todas as assinaturas digitais que irão compor este processo serão aferidas com o verificador de conformidade do Padrão de Assinaturas Digital ICP-Brasil disponibilizado pelo ITI.

18.2. O ICP_Brasil está em conformidade com a Resolução CG ICP-Brasil nº 182, de 18 de fevereiro de 2021 (DOCICP-15).

18.3. O verificador afere a conformidade de assinaturas eletrônicas avançadas providas no âmbito da Plataforma gov.br, nos termos da Lei nº 14.063/2020, do Decreto nº 10.543/2020 e da Portaria Conjunta ITI/CC/PR SGD/SEDGG/ME nº 1/2021.

19. Condições de Aquisição e Pagamento

19.1. O prazo de pagamento mencionado no artigo 40, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, estabelece que o pagamento nas contratações públicas não será superior a 30 dias, contados a partir da data final do período de adimplemento de cada parcela. Essa disposição é aplicável também às contratações para cessão de uso sob o regime de arrendamento, desde que o contrato estabeleça essa obrigação de pagamento.

19.2. Forma de Pagamento

19.2.1. Os pagamentos serão sempre anuais e antecipados, com a possibilidade de contrapartida financeira ou contrapartida não financeira, nos termos do Termo de Referência.

19.2.2. As contrapartidas poderão ser contrapartidas financeiras, por intermédio de pagamento de GRU, e/ou contrapartidas não financeiras, conforme § 10, do artigo 18, da Lei nº 9.636/98, com intuito de preservação, conservação, modernização, promoção de acessibilidade, reaparelhamento, dentre outras, do patrimônio do Exército.

19.2.3. Para o primeiro ano, o proponente vencedor deverá, até 20 (vinte) dias após a assinatura do Contrato de Cessão de Uso Onerosa, apresentar nota(s) fiscal(is) de compra de bens móveis apresentados por intermédio de Ofício entregue pelo Comando da Academia Militar das Agulhas Negras, e o comprovante de pagamento da GRU do valor residual para completar o pagamento de 100% (cem por cento) do valor proposto para a Cessão de Uso Onerosa.

19.2.4. Para os demais pagamentos, referentes aos anos subsequentes, após o cálculo do reajuste do valor a ser pago do ano, o ARRENDATÁRIO apresentará à ARRENDADORA a solicitação de compra dos bens móveis.

19.2.5. Quando for estabelecida a contrapartida não financeira desta cessão de uso onerosa, os bens serão delimitados entre: viaturas (veículos) para transporte de pessoal, viaturas para transporte de material, tratores agrícolas, equipamentos de engenharia para obras de terraplenagem, implementos para equipamentos de engenharia, implementos agrícolas, material de construção de uso geral, mobiliário para acantonamento, material de combate a incêndio, módulo de abastecimento, pneus, baterias, equipamentos de vigilância, instalação e material de sistema fotovoltaico, equipamentos de informática, combustível, aveia, feno, semoventes, vacinas, materiais e produtos veterinários.

19.2.6. O proponente vencedor deverá, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, prorrogáveis por igual período, a critério da Administração Militar, contado da assinatura do contrato de

cessão de uso onerosa, apresentar o comprovante de garantia prestada mediante caução em dinheiro, ou títulos da dívida pública (seguro-garantia), ou fiança bancária na quantia de 5% (cinco por cento) sobre o valor do contrato.

19.2.7. Na presente licitação não será estabelecido contrapartida em construção, reforma ou prestação de serviços de engenharia em imóveis da União.

19.2.8. Os pagamentos que forem efetuados por GRU deverão ser preenchidas em favor do Comando da Academia Militar das Agulhas Negras, a ser emitida pela Administração e entregue pelo Gestor do Contrato.

19.3. Modelo de Execução da Contrapartida Não Financeira

19.3.1. O ARRENDATÁRIO poderá solicitar bens móveis, que estejam previstos na cadeia de suprimento do Exército Brasileiro, ou por ele já comprados, de diversas classes de material, adequando-se as normas vigentes dos itens e a padronização existente, elencados no Edital.

19.3.2. A solicitação de compra dos bens móveis deverá ser acompanhada de justificativa da necessidade, de pesquisa atualizada de preços, de prazo compatível para compra, e de autorização do Comandante da AMAN.

19.3.3. Após ocorrer o certame, tendo sido vencida a proposta de maior lance, o ARRENDATÁRIO, por intermédio de Ofício entregue pelo Gestor do Contrato, apresentará ao vencedor, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, a solicitação de compra.

19.3.4. O prazo de entrega do(s) item(ns) é 30 (trinta) dias, contados da formalização do instrumento contratual. Caso não seja possível a entrega na data avençada, por motivo justificado, o ARRENDATÁRIO deverá comunicar as razões para que o pleito de prorrogação seja analisado pela ARRENDADORA.

19.3.5. O ARRENDATÁRIO dará prioridade para produtos com possuam critérios de sustentabilidade.

19.3.6. Os bens móveis deverão ser entregues no almoxarifado da AMAN e serão recebidos provisoriamente no prazo de 10 (dez) dias, pelo responsável pelo acompanhamento e fiscalização do contrato e/ou comissão formada para tal, para verificação de sua conformidade com as especificações constantes na solicitação de compra.

19.3.7. Os bens poderão ser rejeitados, no todo ou em parte, quando em desacordo com as especificações constantes na solicitação de compra e quando os valores forem superiores ao indicado, salvo quando justificado e aceito pelo Comando da AMAN, devendo ser substituídos de imediato, a contar da notificação do ARRENDATÁRIO, sem prejuízo da aplicação das penalidades.

19.3.8. Os bens serão recebidos definitivamente no prazo de 10 (dez) dias, contados do recebimento provisório, após a verificação da qualidade e quantidade do material e consequente aceitação.

19.3.9. Eventual saldo não adimplido por meio de contrapartida não financeira deverá ser recolhido ao Fundo do Exército, por meio de GRU, sem prejuízo de eventual processo administrativo sancionador por descumprimento na entrega do bem.

19.3.10. Os bens recebidos como pagamento na forma de contrapartida não financeira, serão em benefício do Comando da AMAN.

19.4. Gestão Contratual Eficiente

19.4.1. É fundamental que o gestor do contrato ou fiscal nomeado pela AMAN monitore o cumprimento dos marcos contratuais para garantir que o prazo de pagamento seja rigorosamente cumprido.

19.4.2. Ao redigir e celebrar o contrato para a cessão de uso, o cumprimento dessa norma deve ser explicitamente detalhado, incluindo o marco inicial do prazo e as condições de medição e aceitação do objeto, para evitar disputas contratuais e atrasos.

19.5. A partir da receita gerada, poderá a Administração Pública se beneficiar, em relação ao seu Patrimônio Público, da contraprestação não financeira, em especial de bens móveis, que se destinarão a propiciar melhorias na própria AMAN.

20. Acesso à Informação

20.1. Em consonância com o Art. 7º, inciso VI, da Lei 12.527/11, o acesso à informação de que trata esta Lei compreende o direito de obter informação pertinente à administração do patrimônio público, utilização de recursos públicos, licitação e contratos administrativos.

20.2. Dessa forma, o Edital e seus anexos serão divulgados em sítios oficiais e serão disponibilizados a quaisquer interessados, quando apresentado pedido de acesso a informação.

20.3. De acordo com o art. 10 da Instrução Normativa Seges/Me nº 81, de 25 de novembro de 2022, ao final da elaboração do TR, deve-se avaliar a necessidade de classificá-lo nos termos da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011. No caso concreto, não há necessidade de proteger informações sensíveis ou estratégicas que, se divulgadas, poderiam comprometer a segurança, a administração pública ou outros interesses relevantes.

21. Qualificação Econômica e Técnica

QUALIFICAÇÃO ECONÔMICA - FINANCEIRA

21.1. No presente certame não será exigido a qualificação Qualificação Econômico-Financeira, por ser tratar de geração de receita para a Administração Pública.

21.2. Será realizada uma justificativa no Termo de Justificativa Técnicas Relevantes (TJTR), anexo ao Edital.

QUALIFICAÇÃO TÉCNICA

21.3. Comprovação de aptidão para desempenho de atividade pertinente e compatível o objeto da licitação, através da apresentação de um dos documentos abaixo:

21.3.1. atestado de desempenho anterior, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, e que foi atendido a contento, onde constem os dados de identificação do emitente, os dados de identificação da empresa licitante, local, data, nome e assinatura do representante legal do emitente; ou

21.3.2. Inscrição de Produtor Rural; ou

21.3.3. Talão de Produtor Rural; ou

21.3.4. Cartão de Produtor Rural; ou

21.3.5. Comprovante de participação em associações ou cooperativas rurais; ou

21.3.6. Declaração de Aptidão ao Pronaf (DAP).

22. Plano de Logística Sustentável

22.1. O Plano Diretor de Logística Sustentável - PLS se caracteriza como instrumento de governança, vinculado ao planejamento estratégico do órgão ou entidade, ou instrumento equivalente, e às leis orçamentárias, que estabelece a estratégia das contratações e da logística no âmbito do órgão ou entidade, considerando objetivos e ações referentes a critérios de sustentabilidade, nas dimensões econômica, social, ambiental e cultural.

22.2. A Equipe de Planejamento anexou o Plano Diretor de Logística Sustentável (PLS) - Anexo III.

23. Das obrigações do arrendatário

23.1. O ARRENDATÁRIO deverá cumprir todas as obrigações constantes no Edital, seus anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, e, durante toda vigência, deverá manter as condições de habilitação e qualificação exigidas.

23.2. O ARRENDATÁRIO ainda se obriga a:

23.2.1. Servir-se do bem arrendado apenas para o uso estabelecido, conservá-lo e mantê-lo nas melhores condições de uso e, findo a Cessão de Uso Onerosa Sob o Regime de Arrendamento, a restituir o imóvel no estado em que o está recebendo neste ato.

23.2.2. Satisfazer de imediato todas as exigências dos Poderes Públicos a que der causa.

23.2.3. Cumprir todas as obrigações legais relativas a encargos fiscais, trabalhistas, sociais, previdenciários, civis e comerciais que onerem a atividade a que se propõe, eximindo o Comando do Exército de quaisquer dessas responsabilidades.

23.2.4. Não criar gravames sobre o imóvel e não oferecê-lo em garantia de ônus pessoais ou qualquer outra espécie de ônus.

23.2.5. Apresentar ao Gestor do Contrato, no ato do recebimento físico da GLEBA 12, com a assinatura do Termo de Responsabilidade Administrativa, a seguinte documentação:

23.2.5.1. cópia da documentação pessoal de seus funcionários (identidade, CPF, documentação de veículo se possuir, carteira de trabalho e comprovante de residência, entre outros que lhe foram solicitados pelo Gestor);

23.2.5.2. cópia do registro de marca e sinal de sua propriedade, devidamente registrada no município de localização da GLEBA 12; e

23.2.5.3. calendário profilático a ser utilizado no rebanho, englobando as vacinas obrigatórias previstas em legislação, ao qual serão anexadas as notas fiscais de compra de vacinas dentro dos períodos previstos, observando o descrito no item 6.9. deste Estudo Técnico Preliminar.

23.2.6. Apresentar ao Gestor do Contrato, ao final do primeiro mês de vigência do contrato, a seguinte documentação:

23.2.6.1. cópia da capa do Talão do Produtor, na qual conste a Inscrição Estadual registrada no Município de localização da GLEBA 12;

23.2.6.2. cópia da declaração anual do rebanho ou ficha do agronegócio expedida e/ou visada por funcionário autorizado da Inspetoria Veterinária e Zootécnicas do Município de localização da GLEBA 12;

23.2.6.3 a documentação citada deverá ser atualizada sempre que houver alteração ou entregue anualmente por ocasião do apostilamento ao contrato do novo pagamento de Cessão de Uso Onerosa Sob o Regime de Arrendamento ou da lavratura de Termos Aditivos.

23.2.7. Manter um cadastro de endereço, telefones e correio eletrônico (e-mail) válidos e atualizados, junto ao Gestor do Contrato.

23.2.8. Responsabilizar-se por sinistros, pestes ou moléstias que venham a ocorrer na sua área, bem como pela segurança dos semoventes e maquinários, implementos agrícolas e outros bens sob sua guarda e uso.

23.2.9. Efetuar a entrega do objeto estipulados em contrapartida não financeira em perfeitas condições, conforme especificações, prazo e local constantes no Edital e seus anexos, acompanhado da respectiva nota fiscal, na qual constarão as indicações referentes a marca, fabricante, modelo, procedência e prazo de garantia ou validade:

23.2.9.1. Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, nos termos do Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078, de 1990);

23.2.9.2. Substituir, reparar ou corrigir, às suas expensas e de imediato, o objeto com avarias ou defeitos; e

23.2.9.3. Comunicar à ARRENDADORA, no prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas que antecede a data da entrega, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação.

23.2.10. Assinalar e marcar seu rebanho a fogo ou outro processo que seja visível, sendo proibida a permanência de semoventes no interior do imóvel arrendado sem a respectiva marca de sua propriedade.

23.2.11. Apresentar, sempre que houver movimentação do rebanho e com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, ao Gestor do Contrato, cópia das Guias de Trânsito Animal e Notas Fiscais de Produtor.

23.2.12. Efetuar os pagamentos nas devidas épocas de todas as despesas de utilização do imóvel, tais como energia elétrica, gás, telefone, internet, taxas, etc.

23.2.13. Zelar pelo imóvel cedido, realizar sua fiscalização, conservação e guarda, bem como obedecer às normas e legislações pertinentes sob pena de indenizar, objetivamente, quaisquer danos causados provenientes das atividades desenvolvidas no imóvel objeto desta cessão, a usuários ou terceiros, inclusive eventuais danos ambientais na forma disciplinada na legislação ambiental vigente.

23.2.14. Obter autorizações, licenças ou alvarás para a implantação, funcionamento e manutenção do empreendimento, bem como suas renovações, se necessárias, devendo mantê-las em situação regular durante o período da cessão.

23.2.15. Não veicular propaganda que afete negativamente a imagem da Força, propaganda político partidária, ou que faça apologia e/ou incite à violência e prática de crimes.

23.2.16. Substituir, sempre que exigido, e mediante justificativa da ARRENDADORA, qualquer empregado cuja atuação, permanência e/ou comportamento sejam considerados prejudiciais, inconvenientes ou insatisfatórios à disciplina da ARRENDADORA ou ao interesse do serviço público.

23.2.17. Indicar na assinatura do contrato 01 (um) preposto para relacionamento entre a ARRENDADORA e o ARRENDATÁRIO, para tratar de assuntos relativos aos serviços prestados, e que seja de pronto atendimento nos fins de semana, feriados, e em casos excepcionais e urgentes, através de serviço móvel celular ou outro meio similar.

23.2.18. Responsabilizar-se em relação aos seus empregados por todas as despesas decorrentes da execução de serviços tais como:

23.2.18.1. Salários;

23.2.18.2. Seguro de acidentes;

23.2.18.3. Taxas, impostos e contribuições;

23.2.18.4. Indenizações;

23.2.18.5. Vales-transportes;

23.2.18.6. Vales-refeições; e

23.2.18.7. outros que porventura venham a ser criados ou exigidos pelo Governo, por Convenção Coletiva, Acordo Coletivo ou Sentença Normativa.

24. Das obrigações da arrendadora

24.1. A ARRENDADORA obriga-se a:

24.1.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo ARRENDATÁRIO.

24.1.2. Exercer o acompanhamento e a fiscalização da área arrendada, anotando em registro próprio as falhas detectadas, indicando a data ocorrida e encaminhando os apontamentos à autoridade competente para as providências cabíveis.

24.1.3. Notificar o ARRENDATÁRIO por escrito da ocorrência de eventuais imperfeições, falhas ou irregularidades constatadas no curso da execução contratual, fixando, se for o caso, prazo para a sua correção, certificando-se de que as soluções por ele propostas sejam as mais adequadas.

24.1.4. Informar o ARRENDATÁRIO quando for necessária a utilização da sua área para as tropas militares em adestramento:

24.1.4.1. em casos de eventuais danos causados por manobras militares nas áreas arrendadas, o ARRENDATÁRIO, definindo a área atingida, o tipo de dano causado e expectativa de ressarcimento, deverá comunicar a ARRENDADORA, a qual fará a apuração dos fatos e responsabilidade; e

24.1.4.2. apurados os fatos e apontando ser de única responsabilidade da ARRENDADORA, os danos causados serão ressarcidos, podendo ser proposto o abatimento dos valores devidos pela Cessão de Uso Onerosa Sob o Regime de Arrendamento no próximo ano ou a prestação dos serviços de conserto, se viável.

24.1.5. Efetuar o recebimento provisório e definitivo do objeto estipulados em contrapartida não financeira:

24.1.5.1. Caso os produtos não estejam em perfeitas condições ou diferente das especificações, deverá notificar o ARRENDATÁRIO para sua substituição de imediato e demais procedimentos previstos no Edital e seus anexos

24.1.6. Solicitar à 1ª Região Militar a averbação em cadastro próprio e na matrícula do imóvel quando houver incorporação de benfeitorias nas áreas cedidas.

25. Da entrega e devolução da Glega

25.1. A área objeto da presente Licitação será entregue oficialmente ao ARRENDATÁRIO, com imissão na posse precária, pelo Gestor do Contrato, após a assinatura do Contrato de Cessão de Uso Onerosa Sob o Regime de Arrendamento, da vistoria e mediante a assinatura do Termo de Responsabilidade Administrativa, onde constam as condições em que se encontra o imóvel.

25.2. Ao término do contrato, o Gestor do Contrato fará a conferência física do imóvel, junto com o ARRENDATÁRIO ou seu Representante Legal, e será lavrado o Termo de Devolução do Bem, detalhando as condições em que se encontra o imóvel arrendado, inclusive as alterações porventura existentes.

25.3. A Administração Militar fará a comparação do Termo de Devolução do Bem com o Termo de Responsabilidade Administrativa, comprovado o dano ao Patrimônio da União, o Gestor do Contrato quantificará o prejuízo e notificará o ARRENDATÁRIO para que apresente as suas razões de defesa ou recolha à União o valor devido.

25.4. Caso o contrato não seja renovado ou não haja mais condições legais de renová-lo, o ARRENDATÁRIO deverá desocupar o imóvel até o final da vigência do contrato, entregando-o desocupado.

25.5. A ARRENDADORA poderá dar findo, de pleno direito, do contrato, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, se o ARRENDATÁRIO infringir obrigação legal ou descumprir qualquer cláusula ou condição do contrato, imitando-se na posse sumariamente, ou, ainda, a qualquer tempo, quando o imóvel for necessário ao serviço público, devendo haver, neste último caso, notificação ao ARRENDATÁRIO para restituir o imóvel em 90 (noventa) dias.

25.6. A restituição do imóvel se dará dentro das seguintes condições:

25.6.1. finda, a qualquer tempo, a Cessão de Uso, seja pelo descumprimento das cláusulas contratuais, seja pelo término de sua vigência, deverá o ARRENDATÁRIO restituir o imóvel em perfeitas condições de uso até 30 (trinta) dias a contar da data do recebimento da notificação, sob pena de desocupação compulsória, por via administrativa. Após esse prazo, o ARRENDATÁRIO ficará sujeita à multa diária de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) sobre o valor total do contrato. A multa será aplicada até o dia em que o imóvel seja efetivamente restituído ou retorne à condição perfeita de uso; e

25.6.2. terminada a Cessão de Uso ou verificado o abandono do imóvel pelo ARRENDATÁRIO, poderá a ARRENDADORA promover a imediata remoção compulsória de

quaisquer bens que não tenham sido espontaneamente retirados do imóvel, sejam eles do ARRENDATÁRIO ou de seus empregados.

25.7. Rescindida a Cessão de Uso, a ARRENDADORA reintegrar-se-á na posse do imóvel e de todos os bens afetados à Cessão:

25.7.1. os bens mencionados no parágrafo anterior poderão ser removidos pela ARRENDADORA para qualquer local, não ficando esta responsável por qualquer dano causado aos mesmos;

25.7.2. se os bens não forem retirados pelos respectivos proprietários dentro do prazo de 60 (sessenta) dias após a data de sua remoção, poderá a ARRENDADORA, mediante decisão exclusiva do Comandante da Academia Militar das Agulhas Negras, dispor dos mesmos;

25.7.3. poderá a ARRENDADORA realocar os materiais deixados pelo ARRENDATÁRIO em outro local, visando à brevidade de utilização do espaço, até findar o prazo de 60 (sessenta) dias;

25.7.4. doá-los a qualquer instituição beneficente ou, quando de valor inexpressivo, dispor deles livremente; e

25.7.5. vendê-los, devendo, nessa hipótese, empregar a quantia recebida para ressarcimento de qualquer débito do ARRENDATÁRIO para com a ARRENDADORA, e depositar o saldo remanescente, se houver, em nome do ARRENDATÁRIO. Para a prática desses atos, o ARRENDATÁRIO concede à ARRENDADORA poderes bastantes, com dispensa da obrigação de prestação de contas.

25.8. Para a prática dos atos listados no parágrafo anterior, a ARRENDADORA concede ao ARRENDATÁRIO poderes bastantes, com dispensa da obrigação de prestação de contas.

26. Subcontratação

26.1. Não será permitido a subcontratação.

27. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

27.1. Justificativa da Viabilidade

Dos argumentos e ponderações apresentados em todos os itens anteriores, conclui-se que a CESSÃO DE USO ONEROSA SOB O REGIME DE ARRENDAMENTO pretendida é viável e atende as necessidades da Academia Militar das Agulhas Negras.

28. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

SAMIRA THAIS FERREIRA DA SILVA

Membro da Equipe de Planejamento

MARCUS VINICIUS MARTINS FERNANDES

Membro da Equipe de Planejamento

VITOR HUGO BARBOSA ALVES BARRETO

Chefe da Equipe de Planejamento

Despacho: Aprovo o presente Estudo Técnico Preliminar, considerando que foi elaborado observando as orientações da Advocacia Geral da União e os aperfeiçoamentos propostos pelo setor de contratações.

RAFAEL SALGADO DA SILVA

Ordenador de Despesas