



MINISTÉRIO DA DEFESA
EXÉRCITO BRASILEIRO
COMANDO DA 3ª REGIÃO MILITAR
(Gov Das Armas Prov do RS/1821)
REGIÃO DOM DIOGO DE SOUZA

Estudo Técnico Preliminar Nr 003/2025-CIR

1. Informações básicas

Número do processo: 64292.025652/2025-68

Assunto: Arrendamento de Frações de terra da Invernada CAMPO DA FRENTE - CIR

2. Descrição da necessidade

2.1. Contextualização geral

2.1.1. Exército Brasileiro

O Exército Brasileiro (EB) é uma das 03 (três) Forças Armadas do Brasil, e que possui como missão contribuir para a garantia da soberania nacional, dos poderes constitucionais, da lei e da ordem, salvaguardando os interesses nacionais e cooperando com o desenvolvimento nacional e o bem-estar social. Para isso, o EB deve preparar a Força Terrestre, mantendo-a em permanente estado de prontidão.

Para fins de hierarquia e organização institucional, o EB está estruturado em Comandos Militares de Área, os quais são grandes comandos responsáveis pelo preparo, pelo planejamento de emprego e pelo emprego operacional da Força Terrestre, articulada na área estratégica sob sua jurisdição, conforme Decreto nº 3.213, de 19 de outubro de 1999. Por sua vez, os Comandos Militares de Área são estruturados em Regiões Militares, as quais são grandes comandos territoriais envolvendo uma ou mais Unidades Federativas, constituídos de um comando e de organizações militares de natureza variável.

2.1.2. Organização Militar

A Coudelaria e Campo de Instrução de Rincão (Coud Rincão/CIR), pertence ao município de São Borja, localizada na RS 541, KM 81, 1º Distrito (com sede situada na Zona Rural, a 51 km do município de São Borja, RS), é uma Organização Militar (OM) diretamente subordinada à 3ª Região Militar, tendo como principais atividades a produção de equinos, estimados em 900 animais, e a execução do Projeto de Autossuficiência, que visa a produção de alimentos para todo o efetivo cavalар desta unidade e também de outras OM no estado do Rio Grande do Sul. Além disso, auxilia o escalão superior a zelar pelo patrimônio público, através da ocupação da área com o projeto de bovinocultura e por meio do arrendamento de áreas (invernadas) disponíveis, esse podendo ser tanto para fins de exploração agrícola como de pecuária. Além destas atividades, a OM tem também como missão de apoiar as demais Organizações Militares em suas diversas atividades de instruções.

2.1.3. Área Requisitante

A Seção de Arrendamentos é setor administrativo destinado ao monitoramento das invernadas e dos arrendamentos. Sua função principal é confeccionar os laudos de avaliações para a celebração de processos licitatórios destinados a arrendar as áreas da Coudelaria e Campo de Instrução de Rincão (Coud Rincão/CIR).

A importância da Seção de Arrendamentos reside na sua capacidade de celebrar e monitorar processos de arrendamentos, gerando recursos para a Região Militar, por meio do pagamento em GRU dos arrendamentos e a capacidade de conseguir adquirir materiais de interesse mútuo através de contrapartida não financeira também como forma de pagamento dos arrendamentos.

2.2. Necessidade da Contratação

2.2.1 Situação

A Coudelaria e Campo de Instrução de Rincão (Coud Rincão/CIR) possui uma área superior a 15.000,00 hectares, dividida em 29 (vinte e nove) invernadas, disponíveis para a utilização em atividades de instrução. Por ser uma área militar, seu uso primordial é com atividades militares, sejam elas exercícios, operações, manobras ou adestramentos, enquanto o arrendamento é de importância de utilização secundária, e realizado com a finalidade de proporcionar o uso social e econômico da terra.

O uso da terra para a exploração agrícola (cultivo de soja), quando bem manejado, evita a erosão do solo, além de permitir a recuperação dessas áreas anteriormente degradadas. Uma vez que, o cultivo de soja rotacionado com a pastagem, contribui para a manutenção da fertilidade do solo. Todavia, a prática da agricultura moderna, principalmente

a técnica do plantio direto, propicia uma melhor conservação do solo, reduzindo o desgaste pelo uso e protegendo das intempéries.

Para tanto, é indispensável o frequente manejo na área, para que essa, se mantenha apta à utilização militar, viabilizado pelo arrendamento para a exploração agrícola (cultivo de soja). Assim, fica evidenciado o fortalecimento da sustentabilidade alcançada, sem comprometer o uso estratégico da área.

Ademais, o uso complementar da área, na forma de arrendamento para exploração agrícola (cultivo de soja), torna o imóvel produtivo e permite maior aproveitamento econômico para a União. Tal estímulo a produção agrícola, ajuda a impulsionar a economia local, atraindo investimentos na infraestrutura, como a melhoria de estradas e serviços logísticos.

2.2.2 Necessidade

2.2.2.1 Dessa forma, preenchendo requisitos de utilização de imóveis da União, jurisdicionado ao Comando do Exército, em finalidade complementar, justifica-se a necessidade da Coudelaria e Campo de Instrução de Rincão (Coud Rincão/CIR), realizar o arrendamento de frações da área de campo denominada Invernada CAMPO DA FRENTE, por meio de procedimento licitatório, na modalidade Concorrência, com intuito de ocupar para manter e preservar o patrimônio da União, motivada na existência de interesse público, cujo objetivo principal, é zelar pelo patrimônio Público, ainda, gerar aproveitamento financeiro em benefício da Força, para manter uma gestão pública eficiente, eficaz e autossustentável.

2.2.2.2 Opta-se pela cessão de uso onerosa sob o regime de arrendamento, nos termos do Decreto-Lei nº 1.310/1974, do Decreto nº 77.095/1976, da Lei nº 9.636/1998, do Decreto-Lei nº 9.760/1946 e da Portaria DEC/C Ex nº 200/2020, por se tratar do instrumento jurídico mais adequado à exploração agrícola da área em questão, preservando a titularidade e a posse do imóvel pela União. O arrendamento, além de assegurar retorno econômico direto (mediante pagamento em GRU ou contrapartida não financeira), contribui para a sustentabilidade da área, pois condiciona o uso à adoção de práticas de conservação do solo, prevenção de incêndios e manejo adequado da cobertura vegetal. O método adotado de avaliação pela renda agrícola, conforme laudo da EMATER/RS, traduz o valor de mercado da área e garante critérios objetivos e transparentes de cobrança. Dessa forma, a utilização do arrendamento como forma de destinação do imóvel atende ao interesse público, gera benefícios financeiros e ambientais, assegura a preservação patrimonial e promove o desenvolvimento econômico local, sem prejuízo do uso militar prioritário da área.

2.2.2.3 Ademais, conforme o previsto no Art. 1º, inciso III do § 2º do Art. 2º, inciso II do Art. 3º e inciso II do Art. 6º, das Instruções Gerais para Utilização de Patrimônio Imobiliário Jurisdicionado ao Comando do Exército - IG 10-03, aprovada pela Portaria - DEC/C Ex Nº 200, de 3 de dezembro de 2020, o Diretor, responsável pela Administração da Organização Militar denominada Coudelaria e Campo de Instrução de Rincão (Coud Rincão/CIR), justifica a intenção de utilização do Patrimônio da União, em finalidade complementar, arrendamento de fração de área de campo denominada Invernada CAMPO DA FRENTE, sob a administração do Diretor da Coudelaria e Campo de Instrução de Rincão (Coud Rincão/CIR), para fins de aproveitamento econômico e preservação do imóvel, com objetivo de manter o controle sobre a vegetação de cobertura, evitando o acúmulo de massa de vegetação, prevenindo assim focos de incêndio e consequentes danos ambientais. Além da destinação com uso militar, o uso complementar da área, na forma de arrendamento para exploração agrícola (cultivo de soja), torna o imóvel produtivo e permite o aproveitamento econômico para a União.

2.2.2.4 Complementa-se ainda, que conforme previsto na Portaria - DEC/C Ex Nº 200, de 3 de dezembro de 2020 (Aprova as Instruções Reguladoras de Utilização do Patrimônio Imobiliário da União Jurisdicionado ao Comando do Exército - IR 50-13), Decreto-Lei nº 9.760/46 e Lei nº 9.636/98, justifica-se a utilização do Contrato de Cessão de Uso Onerosa sob regime de Arrendamento inicial de 05 (cinco) anos, por motivo de ser fundamental para que ocorram licitantes/proponentes interessados na referida Concorrência 003/2025-CIR. Ressalte-se que o contrato possui natureza precária, podendo ser rescindido a qualquer tempo por interesse público, conforme Portaria SPU nº 11.190/2018 e jurisprudência do TCU.

2.2.2.5 Salienta-se que o processo licitatório para fins de Contrato de Cessão de Uso Onerosa sob regime de Arrendamento de áreas para exploração agrícola (cultivo de soja), utilização do Patrimônio da União em finalidade complementar, é relativamente demorado, e a exploração agrícola (cultivo de soja) possui janelas de tempo definidas para semeadura (safra/entressafra) da soja e o pós colheita (plantio de pastagens de inverno). Sendo importante estabelecer regras sobre o manejo da área após colheita, evitando que o solo fique exposto e vulnerável a erosão. O cultivo da soja exige um planejamento agrícola sustentável, condicionado a um alto investimento pelo licitante/Outorgante Cessionário, o que resultará em grandes melhorias para a invernada a ser arrendada.

2.2.2.6 Por esses motivos é necessário e fundamental que o Contrato de Cessão de Uso Onerosa sob regime de Arrendamento seja compatível com o investimento e, dessa forma, a intenção de determinar o Contrato de Cessão de Uso Onerosa sob regime de Arrendamento inicial com tempo de 05 (cinco) anos, podendo a Administração Militar, mediante requerimento do Outorgante Cessionário e por interesse da administração, prorrogá-lo, por meio de Termos Aditivos, por mais dois períodos de 01 (um) ano, até completar 07 (sete) anos, a contar da data inicial do contrato. É condição indispensável para as prorrogações a conveniência para Administração e adimplência do Outorgante Cessionário ou motivos que, comprovadamente, justifiquem o contrário.

2.2.2.7 Portanto, o objeto do presente processo licitatório, Concorrência 003/2025-CIR, para fins de utilização da área denominada Invernada CAMPO DA FRENTE, Patrimônio Imobiliário da União Jurisdicionado ao Comando do Exército, em finalidade complementar, sobre a forma de Contrato de Cessão de Uso Onerosa sob regime de Arrendamento para a exploração agrícola (cultivo de soja), com tempo/prazo inicial determinado em 05 (cinco) anos, é indispensável para o atendimento do interesse Público na realização de um processo licitatório eficiente e eficaz, onde ocorra ofertas/valores financeiros que sejam vantajosos para a Administração, atendendo dessa forma, a supremacia do interesse Público.

2.2.2.8 A área de campo delimitado, denominada Invernada CAMPO DA FRENTE, possui área total de 242,03 ha (duzentos e quarenta e duas hectares e três ares) de área útil para exploração agrícola (cultivo de soja) e 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).

2.2.2.9 Além disso, a Coudelaria e Campo de Instrução de Rincão (Coud Rincão/CIR), em razão de sua localização longínqua e orçamento limitado, 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.

2.2.2.10 Descrição da área:

2.2.2.10.1 Identificação da área: Coudelaria e Campo de Instrução de Rincão (Coud Rincão/CIR)

2.2.2.10.2 Denominação da área: FRAÇÕES DE TERRA DA INVERNADA CAMPO DA FRENTE;

2.2.2.10.3 Localização: São Borja – RS;

2.2.2.10.4 Área total da Invernada CAMPO DA FRENTE: 242,03 ha (duzentos e quarenta e duas hectares e três ares) de área útil para exploração agrícola (cultivo de soja);

2.2.2.10.5 As especificações e características da área estarão descritas/especificadas no Termo de Referência, que será anexo ao Edital a ser elaborado

3. Área requisitante

Identificação da área requisitante	Responsável
Integrante Requisitante Fiscal Administrativo da Coudelaria e Campo de Instrução de Rincão (Coud Rincão/CIR)	KLAYTON NATAN MORAES - 1º Ten QCO
Integrante Administrativo Chefe da SALC da Coudelaria e Campo de Instrução de Rincão (Coud Rincão/CIR)	CHANAEL PISKE – 1º Ten OCT
Integrante Administrativo Integrante Técnico Engenheiro Agrônomo Chefe da Seção de Arrendamentos da Coudelaria e Campo de Instrução de Rincão (Coud Rincão/CIR)	GABRIEL FRANKE BRIXNER – 1º Ten OTT

4. Descrição dos requisitos da contratação

4.1. Natureza da contratação

O item do presente processo é considerado **comum**, pois seu padrão de desempenho e qualidade pode ser objetivamente definido neste processo, por meio de especificações usuais no mercado.

4.2. Natureza continuada ou não continuada

O item do presente processo é considerado de **natureza não continuada**, porque se trata de licitação, na modalidade de concorrência, para arrendamento de FRAÇÕES DE TERRA DA INVERNADA CAMPO DA FRENTE com área de 242,03 ha (duzentos e quarenta e duas hectares e três ares) de área útil, para exploração agrícola (cultivo de soja).

4.3. Duração inicial do contrato

O contrato do presente processo terá duração inicial com tempo de 05 (cinco) anos, podendo a Administração Militar, mediante requerimento do arrendatário e por interesse da administração, prorrogá-lo, por meio de Termos Aditivos, por mais dois períodos de 01 (um) ano, até completar 07 (sete) anos, a contar da data inicial do contrato. É condição indispensável para as prorrogações a conveniência para Administração e adimplência do arrendatário ou motivos que, comprovadamente, justifiquem o contrário.

Será obrigatória a realização de vistoria inicial e final, reduzida a termo, assinada por representantes da

Administração e pelo arrendatário, para atestar o estado da área antes da entrega e após a devolução.

Catálogo eletrônico de padronização

O item do presente processo **não segue um catálogo eletrônico de padronização**, porque ainda não está previsto após consulta no endereço: <https://www.gov.br/pncp/pt-br/catalogo-eletronico-de-padronizacao>.

4.4. Sustentabilidade

A porção de terra licitada (invernada) no presente processo **está sujeita** a critérios de sustentabilidade, sendo 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** e o Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia – **INMETRO**.

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 Invernada, bem como adotar as medidas preventivas necessárias à conservação do meio ambiente.

O uso de produtos veterinários 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.

É proibido o corte de mata nativa, derrubar árvores, explorar bosques, 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, mesmo que para a manutenção de cercas e outras benfeitorias.

Em qualquer área da Coudelaria e Campo de Instrução de Rincão (Coud Rincão/CIR) 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.

O Arrendatário poderá utilizar técnicas de melhoramento do campo nativo, entre as quais a roçada mecânica e a implantação de forrageiras de inverno em sobressemeadura no campo nativo sem o revolvimento do solo, devendo, para isso, apresentar projeto antecipadamente a Direção do CIR para apreciação e aprovação do Cmdo da 3ª RM, abordando as técnicas de plantio e insumos a serem utilizados, tudo mediante projeto acompanhado por responsável técnico.

À Arrendadora 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.

4.5. Padronização e indicação de marcas ou modelos

O item do presente processo **não está sujeito** à indicação de marca(s), característica(s) ou modelo(s), porque se trata de arrendamento de área para exploração agrícola (cultivo de soja).

4.6. Vedação de marcas ou modelos

O item do presente processo **não está sujeito** à vedação de marca(s), característica(s) ou modelo(s), porque se trata de arrendamento de área para exploração agrícola (cultivo de soja).

4.7. Necessidade de amostras

O item do presente processo **não necessita** de amostras aos licitantes provisoriamente em primeiro lugar, porque se trata de arrendamento de área para exploração agrícola (cultivo de soja).

4.8. Carta de solidariedade

O item do presente processo não necessita de carta de solidariedade emitida pelo fabricante, porque se trata de arrendamento de área para exploração agrícola (cultivo de soja).

4.9. Subcontratação

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

4.10. Garantia de execução

O presente processo **exige garantia de execução** de que tratam os artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021, no percentual e condições descritas nas cláusulas do contrato.

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

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

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

4.11. Garantia de manutenção e/ou assistência técnica

O presente processo **não exige garantia de manutenção e/ou assistência técnica**, porque se trata de arrendamento de área para exploração agrícola (cultivo de soja).

4.12. Vistoria prévia

O presente processo **necessita de vistoria** prévia do local de execução para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, o licitante deve atestar, sob pena de inabilitação, que conhece o local e as condições de realização do serviço, assegurado a ele o direito de realização de vistoria prévia.

O licitante que optar por realizar vistoria prévia terá disponibilizado pela Administração data e horário exclusivos, a ser agendado pelo telefone (55) 99629-0178 ou pelo e-mail agricultura.arrendamentos@cir.eb.mil.br de modo que seu agendamento não coincida com o agendamento de outros licitantes.

Caso o licitante opte por não realizar vistoria, poderá substituir a declaração exigida no presente item por declaração formal assinada pelo seu responsável técnico acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação.

4.13. Instalação de escritório

O presente processo **não necessita de instalação de escritório** por parte da contratada em local próximo à execução porque se trata de uma área de terra (invernada), não sendo necessárias gestões da contratada na execução.

4.14. Transição contratual

O presente processo **não exige transição contratual**, porque se trata de arrendamento de área para exploração agrícola (cultivo de soja).

4.15. Participação de Pessoa Física como licitante

O presente processo **permite** a participação de Pessoa Física como licitante, porque levando em consideração a natureza do objeto e sua simplicidade, considera-se possível que uma pessoa física consiga realizar as tarefas deste processo e atender à necessidade do arrendamento. A presente contratação não necessita exigir capital social mínimo e estrutura mínima, com equipamentos, instalações e equipe de profissionais ou corpo técnico para a execução do objeto incompatíveis com a natureza profissional da pessoa física.

4.16. Participação de Consórcio como licitante

O presente processo **não permite** a participação de consórcio como licitante, porque levando em consideração se tratar de arrendamento de área para exploração agrícola (cultivo de soja) não se considera viável que um consórcio, não sendo compatível com as suas características organizacionais e jurídicas, tendo em vista que poderá abrir precedente para subarrendamento a terceiros.

4.17. Participação de Cooperativa como licitante

O presente processo **permite** a participação de cooperativa como licitante, 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.

4.18. Sistema de Registro de Preços (SRP)

O presente processo **não se trata de Sistema de Registro de Preços**, porque o presente processo não se enquadra em nenhuma possibilidade do Art. 3º, parágrafo único, do Decreto nº 11.462, de 2023.

4.19. Intenção de Registro de Preços (IRP)

O presente processo **não necessita de divulgação da IRP**, porque o presente processo não se trata de Sistema de Registro de Preços.

4.20. Adesão tardia à Ata de Registro de Preços na Condição de Unidade Gestora Não Participante (UGNP)

O presente processo **não permitirá adesão tardia por UGNP (carona)**, porque o presente processo não se trata de Sistema de Registro de Preços.

5. Levantamento de mercado

5.1. 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 justifica técnica já elaborada e do Laudo de Avaliação nº 002/2025 – SAA/CIR, emitido em 16 de julho de 2025, anexo ao processo licitatório.

5.2. Soluções para o cenário

5.3.1 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 agrícola (cultivo de soja) é o mais adequado para esta Invernada CAMPO DA FRENTE 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.

5.3.2 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 14.133/21.

5.3.3 A aceitação de contrapartida não financeira dependerá de prévia pesquisa de preços, justificativa técnica e autorização do Comandante da 3ª RM, conforme Portaria DEC/C Ex nº 200/2020.

5.3. Situação do mercado

Após considerar diferentes fontes, inclusive contratações similares feitas por outros órgãos, com objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades do órgão, **não foram encontradas inovações** no segmento do serviço e/ou bem pretendido.

5.4. Restrições do mercado

Após o levantamento de mercado a pesquisa de preços visando subsidiar a definição de valor de mercado para arrendamento de área para exploração agrícola (cultivo de soja), conforme prescreve a Portaria - DEC/C Ex Nº 200, de 3 de dezembro de 2020, não foi considerada restrita.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. Exigência e/ou Dispensa de habilitação econômico-financeira das licitantes

O presente processo **pode dispensar** as condições de qualificação econômica-financeira, porque se trata de arrendamento de área para exploração agrícola (cultivo de soja), com pagamento anual e antecipado, com a possibilidade de contrapartida financeira ou contrapartida não financeira, nos termos do Termo de Referência.

6.2. O arrendatário será selecionado por meio da realização de procedimento de LICITAÇÃO, na modalidade CONCORRÊNCIA, sob a forma ELETRÔNICA, com adoção do critério de julgamento pelo MAIOR PREÇO OFERECIDO, de acordo com Decreto-Lei nº 9.760/46 e Lei 9.636/98.

6.3. Exigência e/ou Dispensa de habilitação técnica das licitantes

O presente processo **não pode dispensar** as condições de qualificação técnica porque se trata de arrendamento de área para exploração agrícola (cultivo de soja), sendo necessário para o cultivo de soja e melhoramento de campo nativo, um responsável técnico.

6.4. Justificativas dos quesitos de habilitação técnica

O presente processo possui habilitação técnica porque se trata de arrendamento de área para exploração agrícola (cultivo de soja). Para o plantio de soja, o Arrendatário necessitará de um Engenheiro Agrônomo para recomendações técnicas bem como para realizar técnicas de melhoramento do campo nativo, entre as quais a roçada mecânica e a implantação de forrageiras de inverno em sobressemeadura no campo nativo sem o revolvimento do solo, devendo, para isso, apresentar projeto antecipadamente a Direção do CIR para apreciação e aprovação do Cmdo da 3ª RM, abordando as técnicas de plantio e insumos a serem utilizados, tudo mediante projeto acompanhado por responsável técnico.

6.5. Justificativas dos quesitos de habilitação técnico-operacional

O presente processo possui habilitação técnico-operacional, pois para o exercício de atividade que envolva produção, comercialização ou aplicação de agrotóxicos e afins: ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente do Estado, do Distrito Federal ou do Município, nos termos do artigo 4º da Lei nº 7.802, de 1989, e artigos 1º, inciso XLI, e 37 a 42, do Decreto nº 4.074, de 2002, e legislação e normatização correlata.

6.6. Justificativas dos quesitos de habilitação técnico-profissional

6.6.1. O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração. (Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VI);

6.6.2. O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º, e Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, II);

6.6.3. Identificada qualquer inexactidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção (Estudo Técnico Preliminar..... Pg 6/10)

da execução do contrato, determinando prazo para a correção. ([Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, III](#));

6.6.4. O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso. ([Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, IV](#)).

6.6.5. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato. ([Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, V](#)).

6.6.6. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual ([Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, VII](#)).

6.7. Elementos a se produzir/ contratar/executar

O presente processo não está sujeito à elementos a se produzir, contratar ou executar, porque se trata de arrendamento de área para exploração agrícola (cultivo de soja).

7. Estimativa das quantidades a serem contratadas

Item	Especificação	Área em Hectare	Quantidade Mínima/Oferta (Lance Inicial)
01	FRAÇÕES DE TERRA DA INVERNADA CAMPO DA FRENTE - exploração agrícola (cultivo de soja)	exploração agrícola (cultivo de soja) 242,03 ha (duzentos e quarenta e duas hectares e três ares) de área útil	5,25 sc de soja por ha/ano

Os valores de referência foram levantados após pesquisa realizada junto ao mercado local, e definidos com base no Boletim Informativo de Cotações Agropecuárias da EMATER-RS-ASCAR, da semana de 07 de julho a 11 de julho de 2025, o qual, constará em anexo ao presente Estudo Preliminar.

7.2 A quantidade mínima de sacas de soja por hectare da fração de terra da Invernada CAMPO DA FRENTE, a ser ofertado como lance mínimo (referencial), será de 5,25 sc/soja/ha/ano (cinco vírgula vinte e cinco sacas de soja por hectare ao ano) a ser pago anualmente e de forma antecipada;

7.3 A quantidade total mínima de sacas de soja pela área total, da fração de terra da Invernada CAMPO DA FRENTE, a ser ofertado como lance mínimo (referencial), será de 1.270,66 sc (mil, duzentos e setenta vírgula sessenta e seis) sacas de soja a ser aceito para o período de um ano, em moeda corrente;

7.3.1 O licitante deverá ofertar seu lance (em moeda corrente nacional e por extenso) no referido processo licitatório, Concorrência 003/2025-CIR, em sacas de soja para a área útil licitada (242,03 hectares para cultivo de soja), a qual, refere-se ao período de 12 (doze) meses de utilização;

7.3.3 A quantidade de sacas de soja por hectare, correspondente ao lance mínimo (referencial), e terá como valor de referência, o valor médio da saca de soja, do Boletim da EMATER-RS-ASCAR (cotações agropecuárias), para o preço médio da saca de soja, indicado no Edital, para o primeiro ano. (data que será definida após análise jurídica do Processo Licitatório e emissão de parecer jurídico favorável pela AGU); Estudo Técnico Preliminar 003/2025-CIR

7.4 O valor anual dos próximos anos, terá como referência de cálculo, a cotação estabelecida no Boletim Informativo de Cotações Agropecuárias da EMATER-RS-ASCAR, da semana anterior a obrigação de pagamento (data base a assinatura do contrato ou assinatura do Termo de Responsabilidade Administrativa).

8. Estimativa do valor da contratação

Valor mínimo em moeda corrente nacional será de R\$ 152.745,74 (cento e cinquenta e dois mil, setecentos e quarenta e cinco reais com setenta e quatro centavos) para o uso no primeiro ano.

Os valores em sacas de soja serão convertidos em moeda corrente nacional, conforme cotação da EMATER-RS-ASCAR, observada a data-base prevista em edital e contrato, garantindo atualização anual.

Apenas como demonstrativo de previsão de valores em reais (R\$) a ser ofertado como lance inicial (referência), na licitação, a quantidade total de 1.270,66 sc (mil, duzentos e setenta vírgula sessenta e seis) de soja ao ano com base nas cotações agropecuárias publicadas no Boletim da EMATER-RS-ASCAR, da semana de 07 de julho a 11 de julho de 2025, semana anterior a elaboração do processo licitatório, no qual a saca de soja foi cotada à R\$ 120,21 (cento e vinte reais e vinte e um centavos) correspondendo ao montante de R\$ 152.745,74 (cento e cinquenta e dois mil, setecentos e quarenta e cinco reais com setenta e quatro centavos)

9. Justificativa para o parcelamento ou não da solução

O parcelamento da solução já foi realizado quando da divisão da área total da Coudelaria e Campo de Instrução de Rincão (Coud Rincão/CIR) em invernadas, o que proporciona uma maior competitividade no processo licitatório de áreas rurais de tamanhos adequados para os produtores da região.

10. Contratações correlatas e/ou interdependentes

10.1. Contratações correlatas

O presente processo **não está correlacionado** com o nenhum outro processo, a fim de determinar a sequência em que as contratações serão realizadas.

10.2. Contratações interdependentes

O presente processo **não está dependente** de nenhum outro processo, a fim de determinar a sequência em que as contratações serão realizadas.

11. Alinhamento entre a contratação e o planejamento

O planejamento para licitar o objeto, está alinhado ao planejamento anual do Comando da 3ª Região Militar/ Coudelaria e Campo de Instrução de Rincão (Coud Rincão/CIR), o qual tem fins de ocupar a área delimitada, tornando-a produtiva e mais bem preservada. Também, está alinhado ao Planejamento Estratégico do Comando do Exército, com a utilização de imóveis pertencentes à União, jurisdicionado ao Comando do Exército. *O processo observará a obrigatoriedade de publicação no PNCP e no Diário Oficial da União, garantindo transparência e publicidade do ato administrativo.*

12. Benefícios e resultados a serem alcançados com a contratação

12.1 A licitação de fração de área de campo de um todo, denominada Invernada CAMPO DA FRENTE, com área total de 242,03 ha (duzentos e quarenta e duas hectares e três ares) de área útil, para fins de exploração agrícola (cultivo de soja), possui como resultado pretendido tornar o imóvel produtivo e mais bem preservado, ainda, permitindo o aproveitamento econômico para a União.

12.2 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 na própria Coudelaria e Campo de Instrução de Rincão (Coud Rincão/CIR) e de outras Organizações Militares apoiadoras do CIR.

12.3 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.

13. Providências a serem adotadas

13.1. Recursos humanos para implantação da solução

O presente processo necessita de recursos humanos para viabilizar a manutenção da solução, porque há necessidade do Diretor da Coudelaria e Campo de Instrução de Rincão (Coud Rincão/CIR) designar o gestor e o fiscal do contrato e a comissão de recebimento; solicitar ao Comandante da 3ª Região Militar a autorização da contrapartida não financeira, quando pretendida, com o detalhamento, inclusive com pesquisa de preço atualizada, e a justificativa do bem a ser adquirido pelo outorgado cessionário e também deverá ocorrer a demarcação da área a ser arrendada por um engenheiro agrônomo com limites nítidos e facilmente identificáveis, na Coudelaria e Campo de Instrução de Rincão (Coud Rincão/CIR).

13.2. Recursos materiais para implantação da solução

O presente processo **não necessita** de recursos materiais para viabilizar a implantação da solução, não sendo vislumbrada a necessidade.

13.3. Recursos humanos para manutenção da solução

O presente processo não necessita de recursos humanos para viabilizar a manutenção da solução, não sendo vislumbrada a necessidade.

13.4. Recursos materiais para manutenção da solução

O presente processo **não necessita** de recursos materiais para viabilizar a manutenção da solução, não sendo vislumbrada a necessidade.

13.5. Recursos humanos para gestão e fiscalização da solução

O presente processo **não necessita** de capacitação de recursos humanos para viabilizar a gestão e fiscalização da solução, não sendo vislumbrada a necessidade.

14. Possíveis impactos ambientais

14.1 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, o Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia – Inmetro.

14.2 Os possíveis impactos ambientais identificados na Invernada CAMPO DA FRENTE 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.

14.3 A elaboração de acompanhamento e monitoramento da área deverá ser assistida por profissional habilitado.

14.4 Caso constatada necessidade pelo órgão ambiental competente, poderá ser exigido PRAD (Plano de Recuperação de Área Degradada) ou licenciamento ambiental simplificado, sem prejuízo da continuidade da destinação militar.

14.5 O Diretor da Coudelaria e Campo de Instrução de Rincão (Coud Rincão/CIR) 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.

15. Declaração de viabilidade

Estudo Técnico Preliminar considerou o presente processo como **viável** tecnicamente e fundamentadamente necessário.

16. Restrição de acesso

As informações contidas neste Estudo Técnico Preliminar **não são classificadas como sigilosas**, nos termos da Lei Nr 12.527 de 18 de novembro de 2011.

17. Responsáveis

São Borja/RS, na data da assinatura eletrônica.

KLAYTON NATAN **MORAES** - 1º Ten QCO
Fiscal Administrativo da Coudelaria e Campo de Instrução de Rincão (Coud Rincão/CIR)
Integrante Requisitante da Equipe de Planejamento

CHANAEL PISKE – 1º Ten OCT
Chefe da SALC da Coudelaria e Campo de Instrução de Rincão (Coud Rincão/CIR)
(Estudo Técnico Preliminar..... Pg 9/10)

GABRIEL FRANKE **BRIXNER** – 1º Ten OTT

Engenheiro Agrônomo

Chefe da Seção de Arrendamentos da Coudelaria e Campo de Instrução de Rincão (Coud Rincão/CIR)

Integrante Técnico da Equipe de Planejamento