



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 001/2025-CIR

1. Informações básicas

Número do processo: 64292.024002/2025-03

Assunto: Arrendamento da Invernada XIMBOCÚ I - 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 cavalar 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.

Para tanto, é indispensável o frequente manejo na área, para que essa, se mantenha apta à utilização militar, viabilizado pelo arrendamento para a exploração agropecuária (bovinocultura). 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 agropecuária (bovinocultura), torna o imóvel produtivo e permite maior aproveitamento econômico para a União. Tal estímulo a produção agropecuária, ajuda a impulsionar a economia local, atraindo investimentos na infraestrutura, como a melhoria de estradas e serviços logísticos.

Outrossim, declara-se expressamente que a área objeto deste estudo, Invernada XIMBOCÚ I, não está sendo utilizada em atividades de serviço público, tampouco vinculada a emprego atual ou programado em ações operacionais, de instrução, apoio logístico ou outras atividades essenciais da Administração Militar no período de vigência do arrendamento. Assim, considera-se plenamente atendido o requisito constante no art. 96 do Decreto nº 9.760/2019.

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 da área de campo denominada Invernada XIMBOCÚ I, 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 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 XIMBOCÚ I, 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 agropecuária (bovinocultura), torna o imóvel produtivo e permite o aproveitamento econômico para a União.

2.2.2.3 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), 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 001/2025-CIR

2.2.2.4 Salienta-se que o processo licitatório para fins de Contrato de Cessão de Uso Onerosa sob regime de Arrendamento de áreas para exploração agropecuária (bovinocultura), utilização do Patrimônio da União em finalidade complementar, é relativamente demorado, e a exploração agropecuária (bovinocultura) exploração pecuária possui janelas de tempo definidas para fins de engorda ou reprodução durante as estações de inverno ou verão dentro do ano, que devem ser atendidas, ou acaba prejudicando os períodos de movimentação do rebanho, exigindo do licitante/Outorgante Cessionário um investimento inicial de montante elevado, sendo para cumprir o pagamento da oferta/lance, como também para o transporte dos animais até a nova área. o que resultará em grandes melhorias para a Invernada a ser arrendada.

2.2.2.5 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.

2.2.2.6 Portanto, o objeto do presente processo licitatório, Concorrência 001/2025-CIR, para fins de utilização da área denominada Invernada XIMBOCÚ I, 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 agropecuária (bovinocultura), 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.

2.2.2.7 A área de campo delimitado, denominada Invernada XIMBOCÚ I, possui área total de 640,86 ha (seiscentos e quarenta hectares e oitenta e sei ares) ou 7,36 QS (sete vírgula trinta e seis) quadras de sesmaria para exploração agropecuária (bovinocultura) 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).

2.2.2.8 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.

2.2.2.9 Descrição da área:

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

2.2.2.9.2 Denominação da área: INVERNADA XIMBOCÚ I;

2.2.2.9.3 Localização: São Borja – RS;

2.2.2.9.4 Área total da Invernada XIMBOCÚ I: 640,86 ha (seiscentos e quarenta hectares e oitenta e sei ares) ou 7,36 QS (sete vírgula trinta e seis) quadras de sesmaria para exploração agropecuária (bovinocultura);

2.2.2.9.5 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 Resp. Fiscal Administrativo da Coudelaria e Campo de Instrução de Rincão (Coud Rincão/CIR)	MARIANO PESCE FERREIRA DA COSTA MENEZES - 2º Ten OCT
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 da Invernada XIMBOCÚ I com área de 640,86 ha (seiscentos e quarenta hectares e oitenta e sei ares) ou 7,36 QS (sete vírgula trinta e seis) quadras de sesmaria, para exploração agropecuária (bovinocultura).

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.

4.4. 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>.

4.5. 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.

4.6. 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 agropecuária (bovinocultura).

4.7. 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 agropecuária (bovinocultura).

4.8. 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 agropecuária (bovinocultura).

4.9. 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 agropecuária (bovinocultura).

4.10. Subcontratação

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

4.11. 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.

4.12. 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 agropecuária (bovinocultura).

4.13. 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 (Estudo Técnico Preliminar Pg 4/9)

declaração formal assinada pelo seu responsável técnico acerca do conhecimento pleno das condições e peculiaridades da contratação.

4.14. 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.

4.15. Transição contratual

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

4.16. 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.

4.17. 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 agropecuária (bovinocultura) 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.

4.18. 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.

4.19. 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.

4.20. 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.

4.21. 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 justificativa técnica já elaborada e do Laudo de Avaliação nº 001/2024 – SAA/CIR, emitido em 04 de fevereiro de 2025, anexo ao processo licitatório.

5.1.1. O Laudo de Avaliação nº 001/2024 – SAA/CIR, que embasa a estimativa do valor de referência deste arrendamento, foi elaborado em conformidade com os critérios estabelecidos pela Instrução Normativa SPU/MGI nº 98 de 06 de março de 2025, especialmente no que tange à metodologia de avaliação por comparação direta de dados de mercado e à delimitação da área de influência conforme características da zona rural local.

5.2. Soluções para o cenário

5.2.1 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 agropecuária (bovinocultura) é o mais adequado para esta Invernada XIMBOCÚ I 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. 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 agropecuária (bovinocultura), 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 agropecuária (bovinocultura), 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 ELETRONICA, 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 agropecuária (bovinocultura), sendo necessário para manejo e controle sanitário do gado, 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 agropecuária (bovinocultura). Para a bovinocultura, o Arrendatário necessitará de um veterinário para recomendações técnicas bem como manter o controle sanitário dos animais e se for o caso por meio de Engenheiro agrônomo 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 anotar 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 inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção 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 apazadas, o fiscal técnico
(Estudo Técnico Preliminar Pg 6/9)

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 agropecuária (bovinocultura).

7. Estimativa das quantidades a serem contratadas

Item	Especificação	Área em Hectare	Quantidade Mínima/Oferta (Lance Inicial)
01	Invernada XIMBOCÚ I - exploração agropecuária (bovinocultura)	exploração agropecuária (bovinocultura) 640,86 ha (seiscentos e quarenta hectares e oitenta e sei ares) ou 7,36 QS (sete vírgula trinta e seis) quadras de sesmaria	3.999,24 kg de boi vivo por QS/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 21 de julho a 25 de julho de 2025, o qual, constará em anexo ao presente Estudo Preliminar.

7.2 A quantidade mínima de quilogramas (kg) de boi vivo por Quadra de Sesmaria da Invernada XIMBOCÚ I, a ser ofertado como lance mínimo (referencial), será de 3.999,24 kg de boi vivo por QS/ano (três mil, novecentos e noventa e nove quilogramas e duzentos e quarenta gramas de boi por quadra de sesmaria ano) a ser pago anualmente e de forma antecipada;

7.3 A quantidade total mínima de quilogramas (kg) de boi vivo, da Invernada XIMBOCÚ I, a ser ofertado como lance mínimo (referencial), será de 29.434,44 (vinte e nove mil, quatrocentos e trinta e quatro quilogramas e quarenta e quatro gramas) de boi vivo 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 001/2025-CIR, em quilogramas de boi vivo ao ano área licitada (640,86 hectares ou 7,36QS), a qual, refere-se ao período de 12 (doze) meses de utilização;

7.3.3 A quantidade de quilograma de boi vivo por quadra de sesmaria, correspondente ao lance mínimo (referencial), e terá como valor de referência, o valor médio do quilograma de boi vivo, do Boletim da EMATER-RS-ASCAR (cotações agropecuárias), para o preço médio do quilograma do boi vivo, 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 001/2025-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\$ 317.303,27 (trezentos e dezessete mil, trezentos e três reais com vinte e sete centavos) para o uso no primeiro ano.

Apenas como demonstrativo de previsão de valores em reais (R\$) a ser ofertado como lance inicial (referência), na licitação, a quantidade total de 29.434,44 (vinte e nove mil, quatrocentos e trinta e quatro quilogramas e quarenta e quatro gramas) de boi vivo com base nas cotações agropecuárias publicadas no Boletim da EMATER-RS-ASCAR, da semana de 21 de julho a 25 de julho de 2025, semana anterior a elaboração do processo licitatório, no qual o kg de boi vivo foi cotada à R\$ 10,78 (dez reais e setenta e oito centavos) correspondendo ao montante de R\$ 317.303,27 (trezentos e dezessete mil, trezentos e três reais com vinte e sete 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.

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 XIMBOCÚ I, com área total de 640,86 ha (seiscentos e quarenta hectares e oitenta e sei ares) ou 7,36 QS (sete vírgula trinta e seis) quadras de sesmaria, para fins de exploração agropecuária (bovinocultura), 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 XIMBOCÚ I 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 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.

MARIANO PESCE FERREIRA DA COSTA MENEZES - 2º Ten OCT
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)
Integrante Administrativo da Equipe de Planejamento

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