



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O município dispõe de uma área de terra com 270 ha (hectares), sendo que 253 ha são agricultáveis, sem edificações, fazendo parte de um imóvel maior com 465,57 ha, matriculado no Registro de Imóveis de Canoas sob o nº 12.988.

Trata-se de uma área que possui grande potencial de produção orizícola e atualmente o município não dispõe de expertise e mão de obra para exploração.

Desta forma, através da Lei Municipal Nº 2069 de 09 de maio de 2025 foi autorizada a concessão de uso remunerada do espaço visando destinar a área para exploração de particulares auferindo renda para o município.

Assim, o presente estudo técnico preliminar irá avaliar as soluções disponíveis em lei para a concretização da concessão.

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A contratação pretendida está prevista no Plano de Contratações Anual do Município de Nova Santa Rita, estando assim alinhada com o planejamento desta Administração. Conforme PAC nº DFD 265/2026.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A empresa ou particular interessado na exploração econômica do espaço deverá dispor dos documentos habilitatórios previstos no artigo 62 da Lei 14.133/2021.

Qualificação Técnico-Profissional:

Comprovação por meio de cópia de notas fiscais que a contratada produziu ao menos 17.500 sacas de 50kg de arroz limpo e seco, que é equivalente a pouco mais de 49,4% do potencial produtivo da área, considerando a produtividade média da região de 180,9 sacas/hectare na safra 2024/2025, segundo o IRGA¹, multiplicado pela área agricultável de 253 ha.

Obrigações do Cedente:

Receber o pagamento ajustado;

Aplicar as penalidades regulamentares e contratuais;

Cumprir e fazer cumprir as cláusulas do contrato;

Notificar, por escrito quando necessário, à CESSIONÁRIA na aplicação de qualquer sanção;

Entregar as dependências do objeto da presente contratação, nos prazos e condições estabelecidos neste instrumento.

Obrigações da Cessionária:





A CESSIONÁRIA deve cumprir todas as obrigações constantes no Contrato, seus anexos e sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto e, ainda:

Realizar exclusivamente a atividade de produção orizícola;

Efetuar o pagamento, pontualmente;

Responsabilizar-se pelo encaminhamento das licenças ambientais e outorga de uso d'água, necessárias para a atividade da área objeto da concessão e por qualquer despesa em decorrência dos processos;

Cumprir a Legislação Ambiental, sendo este o único e exclusivo responsável por qualquer crime ambiental que possa ser cometido durante a execução do objeto da contratação, isentando o Município de Nova Santa Rita de corresponsabilidade;

Zelar e preservar a biodiversidade e áreas em proteção ambiental;

Assumir inteira e expressa responsabilidade pelas obrigações sociais e de proteção aos seus empregados, bem como, pelos encargos previdenciários, fiscais, comerciais e trabalhistas resultante da execução dos serviços decorrentes desta contratação;

Responsabilizar-se pelas obrigações e restrições relacionadas à servidão administrativa do gasoduto e linhas de transmissão de energia elétrica existentes na área objeto da contratação.

Demais condições:

A CESSIONÁRIA deverá manter preposto aceito pela Administração Pública, durante o período de vigência do contrato, para representá-la administrativamente, sempre que for necessário, o qual deverá ser indicado mediante declaração em que deverá constar o nome completo, nº do CPF e do documento de identidade, além dos dados relacionados à sua qualificação profissional.

A área objeto da concessão será entregue pelo Município no estado em que se encontra, devendo a CESSIONÁRIA tomar posse do imóvel após a assinatura do contrato, sendo de responsabilidade da Contratada a preparação da mesma, com seus equipamentos, construção de cercas e instalações, transporte e aplicação de insumos, abertura de estradas ou adequações de áreas de plantio e todas as demais atividades correlatas necessárias para a implantação da atividade.

A concessionária se compromete a fazer uso da terra dentro das técnicas recomendadas e executar o manejo somente na área concedida.

Fica vedada a cessionária utilizar a área em objeto diverso da atividade orizícola.

A Secretaria Municipal de Agricultura e a Secretaria Municipal do Meio Ambiente poderão acompanhar a atividade produtiva, onde o cessionário deverá permitir o acesso da fiscalização da Prefeitura, a qualquer momento.

A concessionária ao final do contrato fica obrigada a restituir a área em igual ou melhores condições em que recebeu, mantendo as benfeitorias em relação canais, cercas, estradas e bueiros.

Fica autorizada à concessionária construir uma moradia provisória e galpão de máquinas, destinada exclusivamente as necessidades de produção, durante a vigência do contrato, devendo ser removida ao final do contrato.





Preferência ME/EPP

Aplica-se à licitação o critério de preferência ME/EPP, conforme as disposições constantes nos arts. 42 a 49 da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006.

Participação de empresas reunidas em consórcio

Será permitida a participação de empresas reunidas em consórcio conforme disposto no art. 15 da Lei 14.133/2021.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Trata-se de uma área de terra com 270 ha (hectares), sendo que 253 ha são agricultáveis, sem edificações, fazendo parte de um imóvel maior com 465,57 ha.

Objeto	Qnt	Un	Estimativa de sacas por hectare (saco de 50kg)	Estimativa Anual de Sacas	Total 5 anos (saco de 50kg)
Concessão de uso onerosa de terras agricultáveis de propriedade do Município de Nova Santa Rita, localizada na área da Escola Fazenda, para uso exclusivo para atividade orizícola (arroz).	253	ha	22	5.566	27.830

A estimativa do valor da contratação é de 27.830 (vinte e sete mil, oitocentos e trinta) sacas/hectare para o total de 5 (cinco) anos, conforme orçamento apresentado por fornecedor, que será convertido em moeda corrente nacional mediante multiplicação pelo preço apurado pelo CEPEA no dia 31 de maio de cada ano. O valor da saca de arroz no dia 24 do mês de março de 2026, conforme apuração do CEPEA, foi de R\$61,52 por saca.

O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto nº 10.818, de 27 de setembro de 2021.

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

Considerando que o município não dispõe de mão-de-obra especializada para a realização da exploração econômica de suas terras, além de não constituir o seu objetivo institucional, através da Lei Municipal Nº 2069 de 09 de maio de 2025 o Poder Legislativo autorizou a cessão remunerada do imóvel público.

Desta forma, por se tratar de uma autorização legislativa não há outra alternativa além de publicar uma licitação na modalidade concorrência visando a obtenção de propostas para exploração das terras em questão.

O objeto demandado não possui contratações similares realizadas por outros órgãos e entidades públicas, o que demonstra que se trata de uma demanda exclusiva ou inédita no mercado, sendo necessária a pesquisa direta com fornecedores.

Para a composição do valor foi utilizada a mediana dos orçamentos.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO





A estimativa do valor da contratação é de 27.830 (vinte e sete mil, oitocentos e trinta) sacas/hectare para o total de 5 (cinco) anos, conforme orçamento apresentado por fornecedor que será convertido em moeda corrente nacional mediante multiplicação pelo preço apurado pelo CEPEA no dia 31 de maio de cada ano. O valor da saca de arroz no dia 24 do mês de março de 2026, conforme apuração do CEPEA, foi de R\$61,52 por saca.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta é a concessão remunerada de uso de bem público de propriedade do Município de Nova Santa Rita, que será satisfatória desde que sejam atendidos os requisitos descritos neste ETP.

A concessão será formalizada mediante a publicação de uma licitação na Modalidade Concorrência conforme o disposto no Artigo 6º, inciso XXXVIII da Lei nº 14.133/2021. O critério de julgamento será o maior lance ou oferta sobre a quantidade de saca de arroz.

A concessionária será responsável pela preparação da terra para plantio, bem como a exploração econômica mediante a plantação exclusiva de arroz.

A cessão remunerada de uso será para fins de exploração agrícola, através de processo licitatório pelo prazo de 5 (cinco) anos prorrogáveis por mais 5 (cinco) anos, para uso exclusivo do cessionário conforme Lei Municipal Nº 2069 de 09 de maio de 2025.

Em caso de alienação (venda) da área objeto da concessão, o presente contrato terá validade apenas até a conclusão da colheita referente à safra em curso no momento da transferência da propriedade. Ressalta-se, ainda, que o contrato poderá ser encerrado por este motivo a qualquer momento, conforme necessidade e interesse da Administração Pública.

Através desta solução a Administração terá a discricionariedade de agir conforme suas necessidades, com a devida adequação aos recursos disponíveis.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações devem seguir o princípio do parcelamento quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso. Conforme o § 1º do mesmo artigo, devem ser considerados a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de vários contratos versus as vantagens da redução de custos com a divisão do objeto em itens, e o dever de buscar a ampliação da competição e evitar a concentração de mercado.

No entanto, considerando a complexidade do objeto, a urgência na concessão de terras para o plantio de arroz e as condições específicas relacionadas à preparação e ao uso das terras, é necessário que a concessão e a preparação das terras sejam realizadas pela mesma empresa. A execução por empresas distintas poderia causar atrasos na preparação do solo e gerar dúvidas quanto às responsabilidades pelo manejo e pela qualidade das terras, além de comprometer a eficiência do processo.

Portanto, a Administração optará por não aplicar o princípio do parcelamento, conforme a exceção prevista no artigo 40, § 3º, da Lei nº 14.133/2021, para evitar transtornos relacionados à execução da concessão e à coordenação da preparação das terras para o plantio de arroz. Essa decisão busca garantir que todas as etapas do processo sejam coordenadas de forma eficiente por uma única entidade responsável, assegurando a adequada preparação e uso das terras para a atividade agrícola.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS





Pretende-se, com o presente processo de contratação, assegurar, além da seleção da proposta e contratação mais vantajosa para o Município, permitir a Concessão de área de propriedade do Município, visando o incremento de receitas ao Município de acordo com as especificações constantes neste ETP.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

A fiscalização técnica, o acompanhamento e a verificação da conformidade na execução do objeto e da alocação dos recursos necessários, serão exercidas pela servidora Caroline de Oliveira matrícula 16032-02.

A gestão do contrato será exercida pelo Secretário Municipal de Agricultura, Cleomar José Pietroski, matrícula 5009132-1.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a operacionalização dos serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta.

Os serviços que se pretende, portanto, são autônomos e prescindem de contratações correlatas ou interdependentes.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Vislumbram-se impactos ambientais provenientes desta contratação, mencionados na tabela abaixo, juntamente com as medidas de tratamento a serem adotadas pela contratada:

IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDA DE TRATAMENTO
Uso Intensivo de Água: O arroz é tradicionalmente cultivado em campos inundados, o que pode exigir grandes quantidades de água. Em regiões onde a água é escassa, isso pode causar problemas de disponibilidade para outras necessidades e afetar ecossistemas locais.	Para mitigar esses impactos, algumas práticas sustentáveis podem ser adotadas, como o cultivo de arroz em sistemas de águas menos profundas, a utilização de técnicas de manejo integrado de pragas, a rotação de culturas e a adoção de práticas que conservem a água e os nutrientes.
Desmatamento e Alteração do Uso da Terra: Em algumas regiões, o cultivo de arroz pode levar ao desmatamento e à conversão de habitats naturais em áreas agrícolas, o que pode afetar a biodiversidade e os ciclos naturais dos ecossistemas.	
Impactos na Biodiversidade: Os campos de arroz podem afetar a biodiversidade local. A drenagem de áreas úmidas para o cultivo pode destruir habitats importantes para muitas espécies.	

A concessão decorrente do presente processo exigirá da contratada o cumprimento das boas práticas de sustentabilidade, contribuindo para a racionalização e otimização do uso dos recursos, bem como para a redução dos impactos ambientais.





Orientações complementares acerca da sustentabilidade da prestação almejada poderão ser repassadas pela fiscalização competente.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.

Nova Santa Rita, dia 06 de maio de 2026.

Julia Belico
Agente Administrativo

Cleomar José Pietroski
Secretário Municipal de Agricultura





ANEXO I

Área agricultável de 253 ha e área total de 270 ha, respectivamente:

