



## TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. DO OBJETO E DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. A presente contratação tem por objeto a Concessão de uso remunerada de terras de propriedade do Município de Nova Santa Rita, para uso exclusivo para atividade de exploração agrícola orizícola, onde a área total é de 270 ha (hectares), sendo que 253 ha são agricultáveis, conforme Anexo I, sem edificações, fazendo parte de um imóvel maior com 465,57 ha, matriculado no Registro de Imóveis de Canoas sob o nº 12.988.

#### 1.2. Da estimativa de valor

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

1.2.1. 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.

1.3. A contratação será realizada na Modalidade: Concorrência conforme o disposto no Artigo 6º, inciso XXXVIII da Lei 14.133/2021

1.4. 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 2.069 de 09 de maio de 2025 o Poder Legislativo autorizou a cessão remunerada do imóvel público.

1.5. 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.

1.6. A escolha dos fornecedores foi realizada com base no reconhecimento prévio de sua atuação no município, considerando-se produtores locais com experiência comprovada no cultivo de arroz, atividade compatível com a destinação econômica do imóvel. Tal critério buscou assegurar a seleção de interessados que já detêm conhecimento técnico e operacional da cultura agrícola predominante na região, contribuindo para a viabilidade e eficiência da exploração pretendida.

#### 1.7. Da classificação/natureza do objeto

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

1.7.2. Trata-se de uma concessão de espaço, autorizada pela Lei Municipal Nº 2069 de 09 de maio de 2025.

#### 1.8. Do prazo de vigência da contratação:

1.8.1. 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.

1.8.2. 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.

1.8.3. O encerramento antecipado do contrato, nos termos do item 1.7.2, não ensejará nenhum tipo de indenização à Cessionária

## **2. DA FUNDAMENTAÇÃO E DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO**

2.1. 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.

2.2. 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.

2.3. Desta forma, através da Lei Municipal Nº 2.069 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.

2.4. Assim, o presente Termo de Referência irá avaliar as soluções disponíveis em lei para a concretização da concessão.

## **3. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO**

3.1. 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 Termo de Referência.

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

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

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

## **4. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

### **4.1. Das condições para atendimento do objeto contratado:**

4.1.1. As empresas contratadas deverão cumprir os requisitos deste Termo de Referência e demais condições exigidas pela legislação pertinente.

### **4.2. Garantia do Serviço**

4.2.1. Não se aplica.

### **4.3. Manutenção e/ou Assistência Técnica**

4.3.1. Não se aplica.





#### 4.4. **Da indicação de Marcas ou Modelos**

4.4.1. Não se aplica.

#### 4.5. **Da vedação de Marcas e Modelos**

4.5.1. Não se aplica.

#### 4.6. **Da exigência de Amostras**

4.6.1. Não se aplica

#### 4.7. **Visita Técnica**

4.7.1. As visitas devem ser realizadas em horário comercial, das 08h às 12h e das 13h às 17h, de segunda a sexta-feira, com agendamento prévio através do telefone (51) 97400-8461.

4.7.2. As visitas serão acompanhadas pelo servidor José Adalmir Gonçalves Rosales, matrícula 5007640-4.

4.7.3. Endereço da área: Rua Marinho Peixoto s/nº - Bairro: Centro - Nova Santa Rita/RS.

#### 4.8. **Possíveis Impactos Ambientais**

4.8.1. 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	

4.8.2. A contratação 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.

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

#### 4.9. **Das Condições de Recebimento:**

4.9.1. Não se aplica.





#### 4.10. **Da Subcontratação:**

4.10.1. A proibição de subcontratação do objeto contratual se justifica pela natureza específica da concessão de uso de bem público, que exige vínculo direto entre a Administração Pública e o concessionário selecionado. No caso da concessão remunerada de terras pertencentes ao Município de Nova Santa Rita para exploração agrícola orizícola, a escolha do concessionário se dá com base em critérios técnicos, econômicos e de capacidade operacional previamente avaliados no processo licitatório.

4.10.2. Permitir a subcontratação poderia comprometer esses critérios, uma vez que terceiros não avaliados formalmente passariam a explorar a área, sem garantia de que atendam às exigências de qualificação estabelecidas. Além disso, a vedação assegura maior controle e fiscalização por parte do Município quanto ao uso adequado da área (270 hectares, sendo 253 hectares agricultáveis), à observância das práticas agrícolas sustentáveis, ao cumprimento das obrigações contratuais e ao atendimento do interesse público.

4.10.3. Outro ponto relevante é a preservação da finalidade da concessão, evitando a intermediação indevida ou a utilização da área para fins diversos daqueles previstos (exploração orizícola), o que poderia ocorrer com a transferência parcial ou total da execução a terceiros. Dessa forma, a proibição de subcontratação garante a responsabilidade direta do concessionário, reforça a segurança jurídica do contrato e protege o patrimônio público.

#### 4.11. **Da Garantia da Proposta:**

4.11.1. Será exigida a garantia da proposta no valor de 1%, em razão de o licitante vencedor na safra de 2023-2024, não ter sido capaz de cumprir integralmente as obrigações contratuais estabelecidas. A exigência da garantia visa assegurar o compromisso do licitante com o fiel cumprimento do contrato, evitando eventuais inadimplementos e promovendo a segurança jurídica e financeira da contratação.

#### 4.12. **Da Garantia Contratual:**

4.12.1. Caberá à Cessionária optar por uma modalidades de garantia, presentes no artigo 96 da Lei 14.133/2021:

4.12.1.1. Caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública emitidos sob a forma escritural, mediante registro em sistema centralizado de liquidação e de custódia autorizado pelo Banco Central do Brasil, e avaliados por seus valores econômicos, conforme definido pelo Ministério da Economia;

4.12.1.2. Seguro-garantia;

4.12.1.3. Fiança bancária emitida por banco ou instituição financeira devidamente autorizada a operar no País pelo Banco Central do Brasil.

4.12.1.4. Título de capitalização custeado por pagamento único, com resgate pelo valor total. (Incluído pela Lei nº 14.770, de 2023).

4.12.2. A garantia será de 5% do valor inicial do contrato, e deverá perdurar enquanto estiver vigente.

#### 4.13. **Obrigações do Cedente:**

4.13.1. Receber o pagamento ajustado;

4.13.2. Aplicar as penalidades regulamentares e contratuais;

4.13.3. Cumprir e fazer cumprir as cláusulas do contrato;

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

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

#### 4.13.6. **Obrigações da Cessionária:**





- 4.13.7. 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:
- 4.13.8. Realizar exclusivamente a atividade de produção orizícola;
- 4.13.9. Efetuar o pagamento, pontualmente;
- 4.13.10. 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;
- 4.13.11. 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;
- 4.13.12. Zelar e preservar a biodiversidade e áreas em proteção ambiental;
- 4.13.13. 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;
- 4.13.14. 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.

## **5. DO MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO**

### **5.1. Das condições de execução**

- 5.1.1. 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;
- 5.1.2. 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 CESSIONÁRIA 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.
- 5.1.3. A concessionária se compromete a fazer uso da terra dentro das técnicas recomendadas e executar o manejo somente na área concedida.
- 5.1.4. Fica vedada a cessionária utilizar a área em objeto diverso da atividade orizícola.
- 5.1.5. 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.
- 5.1.6. A cessionária 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.
- 5.1.7. Fica autorizada à CESSIONÁRIA 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.





## 5.2. Da descrição detalhada dos serviços a serem prestados e rotinas a serem cumpridas

5.2.1. Não se aplica.

## 5.3. Dos locais da prestação de serviço e contatos dos responsáveis pelos estabelecimentos

5.3.1. O local é de propriedade do Município de Nova Santa Rita, para uso exclusivo para atividade de exploração agrícola orizícola, onde a área total é de 270 ha (hectares), sendo que 253 ha são agricultáveis, conforme Anexo I, sem edificações, fazendo parte de um imóvel maior com 465,57 ha, matriculado no Registro de Imóveis de Canoas sob o nº 12.988.

5.3.2. Endereço da área: Rua Marinho Peixoto s/nº - Bairro: Centro - Nova Santa Rita/RS.

5.3.3. Dúvidas devem ser esclarecidas pelo telefone (51) 97400-8461.

## 5.4. Dos horários da prestação dos serviços

5.4.1. O local ficará de responsabilidade total da Contratada, onde ele poderá atuar em qualquer horário.

## 5.5. Dos materiais e equipamentos a serem disponibilizados

5.5.1. A contratada deve dispor de todo o material a ser utilizado.

## 5.6. Dos profissionais disponibilizados

5.6.1. A contratada deve dispor dos profissionais a serem utilizados.

## 5.7. Da Proposta:

5.7.1. O lance mínimo inicial para a arrematação da concessão onerosa da área do arroz é de **RS 342.420,32** (Trezentos e quarenta e dois mil, quatrocentos e vinte reais e trinta e dois centavos) anual. Tal valor foi obtido a partir do seguinte cálculo:

5.7.1.1.  $A * B * C = D$  onde,

5.7.1.2. A = 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.

5.7.1.3. B = sacas por hectare, concernente à média da quantidade de sacas ofertadas na tomada de orçamentos, equivalente à quantia de 22 (vinte e duas) sacas de 50Kg cada;

5.7.1.4. C = quantidade de hectares exploráveis, no montante de 253 Ha.

5.7.1.5. D = Valor estimado para o lance mínimo inicial.

5.7.2. Para fins de observar as variações do inerentes ao mercado, a proposta arrematante, ofertada em reais, será convertida em quantidades de sacas por hectare, utilizando-se a expressão aritmética reversa:

5.7.2.1.  $SC = LF / A * C$  onde,

5.7.2.2. SC = Quantidade de sacas por hectare após a conversão;

5.7.2.3. LF = Lance final do arrematante;

5.7.2.4. A = 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.

5.7.2.5. C = quantidade de hectares exploráveis, no montante de 253 Ha.

## 6. DOS DOCUMENTOS RELATIVOS À HABILITAÇÃO

6.1. A empresa ou particular interessado na exploração econômica do espaço deverá dispor dos





documentos habilitatórios previstos no artigo 62 da Lei 14.133/2021.

6.2. **Documentos relativos à Habilitação Jurídica:**

6.2.1. Documentos necessários para **Pessoa Jurídica:**

6.2.2. Registro comercial, no caso de firma individual;

6.2.3. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais;

6.2.4. Comprovante de regularidade junto à Fazenda Pública, Municipal (Município sede da proponente), estadual e Federal, incluindo nesta última, a regularidade quanto à Dívida Ativa;

6.2.5. Comprovante de Regularidade perante Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS - CND) e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS-CND), demonstrando situação regular no cumprimento dos respectivos encargos;

6.2.6. Declaração assinada pelo representante legal da proponente que cumpre o artigo 7º, inciso XXXIII da CF/88;

6.2.7. Declaração assinada pelo proponente e/ou procurador que o recebeu o presente Edital e concorda com todos os seus termos;

6.2.8. Declaração formal firmado pelo proponente de pleno conhecimento do objeto desta Concorrência;

6.2.9. Inscrição do ato, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova de diretoria em exercício;

6.2.10. Decreto de autorização, no caso de empresa estrangeira em funcionamento no país, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim exigir;

6.2.11. Declaração de idoneidade, assinada pelo representante legal da licitante de que não está impedida de licitar com a Administração Pública;

6.2.12. Se o proponente for representado por procurador, deverá juntar procuração onde constem poderes para tanto, além de encaminhar recursos, abrir mão de prazos recursais e firmar Ata de Registro de Preços com a Administração Pública;

6.2.13. Declaração de que o licitante visitou o local, objeto da presente licitação, tendo pleno conhecimento das condições em que se encontra a área a ser arrendada, de modo a obter, para sua própria utilização e por sua exclusiva responsabilidade, toda a informação necessária à elaboração da proposta. Todos os custos associados à visita e a inspeção serão de inteira responsabilidade do licitante. Esta vistoria é considerada suficiente para que o licitante conheça todos os aspectos pertinentes ao presente certame.

6.2.14. Documentos necessários para **Pessoa Física:**

6.2.15. Cópia da cédula de Identidade e do CPF do Proponente, serão aceitos outros documentos oficiais de identificação que contenham essas informações;

6.2.16. Comprovante de inscrição nos órgãos competentes de produtor rural, com firma reconhecida em tabelionato;

6.2.17. Declaração assinada pelo proponente que não está impedido de contratar com a Administração Pública;

6.2.18. Certidão Negativa: Receita Federal/Dívida ativa da União e INSS/FGTS se empregador rural;





6.2.19. Declaração assinada pelo representante legal da proponente que cumpre o artigo 7º, inciso XXXIII da CF/88;

6.2.20. Declaração formal que o proponente recebeu o presente Edital e concorda com todos os seus termos;

6.2.21. Declaração formal firmado pelo proponente que tem pleno conhecimento do objeto desta Concorrência;

6.2.22. Declaração de que o licitante visitou o local, objeto da presente licitação, tendo pleno conhecimento das condições em que se encontra a área a ser arrendada, de modo a obter, para sua própria utilização e por sua exclusiva responsabilidade, toda a informação necessária à elaboração da proposta. Todos os custos associados à visita e a inspeção serão de inteira responsabilidade do licitante. Esta vistoria é considerada suficiente para que o licitante conheça todos os aspectos pertinentes ao presente certame.

### 6.3. **Dos documentos relativos a Qualificação Técnica:**

6.3.1. 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 IRGA<sup>1</sup>, multiplicado pela área agricultável de 253 ha.

## 7. **CONDIÇÕES PARA ASSINATURA DO CONTRATO**

7.1. Não se aplica.

## 8. **DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

### 8.1. **Das orientações gerais da fiscalização contratual**

8.1.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial;

### 8.2. **Dos responsáveis pela fiscalização e Gestão do Contrato:**

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

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

## 9. **DOS CRITÉRIOS DE PAGAMENTO**

9.1. O pagamento deverá ser efetuado em favor da Prefeitura Municipal de Nova Santa Rita, correspondente a 100% do valor do contrato, até o dia 15/06 do ano subsequente ao da assinatura do contrato, destinado ao Recurso Livre do Município, por meio de depósito bancário na conta principal do Município, a ser informada no momento da assinatura do contrato.

9.2. É assegurado ao Município o direito de efetuar retenções tributárias incidentes sobre a relação contratual previstas na legislação.

9.3. O valor devido ao Município, não sendo pago no prazo estabelecido, e desde que o atraso decorra de responsabilidade do Cessionário, será corrigido segundo a variação do IPCA, acumulado no período que mediar entre a data prevista para pagamento e a data do efetivo pagamento.

## 10. **DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE**





Estado do Rio Grande do Sul  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA SANTA RITA**  
Secretaria Municipal de Agricultura

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Termo de Referência 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, 28 de maio de 2026

---

Caroline de Oliveira  
Assesor Nível 1

---

Julia Belico  
Agente Administrativo

e

---

Cleomar José Pietroski  
Secretário Municipal de Agricultura

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 28/05/2026 11:07:03:00 -03  
PARA CONFERENCIA DO SEU CONTEUDO ACESSAR: <https://c.ipm.com.br/ipea1488f3dc6a0>





## ANEXO I

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

