



Ministério de Desenvolvimento Regional
Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba
Área de Gestão dos Empreendimentos de Irrigação – AI
Gerência de Administração Fundiária – AI/GAF

ANEXOS



**Ministério de Desenvolvimento Regional
Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba
Área de Gestão dos Empreendimentos de Irrigação – AI
Gerência de Administração Fundiária – AI/GAF**

ANEXO I

JUSTIFICATIVAS

ANEXO I – JUSTIFICATIVAS

Finalidade: este anexo tem por finalidade incluir exigências e particularidades em função da alienação a ser realizada, previstas no Termo de Referência e que aqui, após relacionadas, passam a ser parte integrante do mesmo.

Justificativas:

Os Projetos Públicos de Irrigação (PPI's) foram concebidos com os objetivos de:

- Fomentar a produção agrícola, reduzindo os riscos climáticos inerentes à atividade agropecuária, principalmente nas regiões sujeitas à baixa ou irregular distribuição de chuvas;
- Promover o desenvolvimento local e regional, com prioridade para as regiões com baixos indicadores sociais e econômicos;
- Contribuir para o abastecimento do mercado interno de alimentos;
- Concorrer para a geração de emprego e renda.

À Gerência de Administração Fundiária são atribuídas ações relacionadas à ocupação de unidades parcelares produtivas e regularização das terras inseridas nos projetos de irrigação, na forma prevista no Regimento Interno da Codevasf:

- Gerência de Administração Fundiária, a qual compete definir as diretrizes e executar ações para o desenvolvimento produtivo e ocupação de lotes coordenar, supervisionar e executar atividades relacionadas à ocupação, cadastramento, formas de aquisição e regularização das áreas dos perímetros de irrigação.

Tendo em vista que as unidades parcelares destinadas a novos empreendimentos de irrigação contribuíram para ampliar a área irrigada e a produção agrícola do polo Petrolina-Juazeiro, com a consequente geração de novos empregos e renda, contribuição para o abastecimento do mercado interno, e a geração de excedentes agrícolas para exportação, justifica-se a presente licitação.

Da adoção pelo uso do de licitação FORMA PRESENCIAL – LEI 13.303/2016, ART. 54, Inciso VI - “MAIOR OFERTA”

Como se trata de alienação de imóveis de propriedade da Codevasf, exige a forma de disputa pela “maior oferta”, como tipo de licitação, visto que o SISTEMA COMPRAS GOVERNAMENTAIS, administrado pelo Ministério da Economia, não contempla essa modalidade, impossibilitando assim, a realização do certame na forma eletrônica, buscando no entanto, assegurar a eficiência nesta alienação, a competitividade entre os licitantes, assegurar o tratamento isonômico, buscar maior simplificação, celeridade, transparência e eficiência nos procedimentos para realização do certame e a seleção da proposta mais vantajosa para a administração pública, adotou-se o “PROCEDIMENTO DE LICITAÇÃO – PRESENCIAL.”

Participação de Consórcios:

Não será permitida, na presente licitação, a participação de empresas em consórcio, tendo em vista, que o objeto em questão não é considerado de alta complexidade ou vulto, sendo, portanto, improvável a geração de algum fator técnico, operacional ou econômico, que venha privar a participação de empresas consideradas do ramo para execução do presente objeto.

Divulgação do valor estimado: Público – em atendimento ao art. 34 da lei 13.303/16, é esclarecido que o valor mínimo para as propostas se torna público em razão da previsão de desclassificação das propostas de valor inferior ao preço mínimo por hectare irrigável e não irrigável da unidade parcelar, bem como recolher caução de valor inferior ao estipulado, desta forma, o licitante deverá ter conhecimento dos preços mínimos na hora de elaboração das propostas.

Os preços mínimos foram aprovados pela Diretoria Executiva da Codevasf, por meio da Resolução nº 533, de 31/07/2020, com base em Relatório de Avaliação consubstanciado em pesquisas de mercado seguindo os padrões preconizados pelas Normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e atende a recomendação do subitem 4.2.1.3 do Relatório da CGU a que faz referência o Acórdão nº 029/2009 do TCU:

RECOMENDAÇÃO

Recomendamos que a Codevasf inclua em seus normativos referentes a alienação de lotes de terra, tanto irrigáveis como de sequeiro, procedimentos que contemplem a avaliação prévia à cada operação de venda, considerando não somente a correção através de índice de preços, mas também todos os demais fatos ou condições que venham a ensejar alteração sobre o valor da área objeto de alienação.

Pontuação das Propostas: Para efeito de comparação de preços, quando do julgamento das propostas financeiras, foi adotada Tabela de Peso, considerando a pontuação obtida através da ponderação inversamente proporcional ao prazo, multiplicada pelo valor de cada parcela ofertada. Desta forma, busca-se evitar propostas com preços finais muito elevados, que não poderão ser executados, evitando-se a especulação imobiliária, tendo em vista que um dos objetivos da Codevasf é promover o desenvolvimento regional com a implantação de distritos agroindustriais. No entanto, as propostas com valores abaixo do preço mínimo estabelecido serão desclassificadas.

Reajuste das Parcelas de Pagamento: As condições financeiras de alienação das unidades parcelares foram definidas em obediência a Resolução nº 533 de 31/07/2020, com a aplicação de juros a taxa de 6% ao ano e a correção automática de acordo com o INPC/IBGE, compensando, assim, os impactos inflacionários.

Principais Exigências Habilitatórias: Declaração de bens, permitirá a avaliação da capacidade econômico-financeira do licitante e atende as exigências da Norma de Ocupação dos Projetos Públicos de Irrigação – NOR 501 e Portaria nº 575/2011/MI; Plano de Exploração da Unidade Parcelar, atende a exigência da Portaria nº 575/2011/MI; Caução, a prestação da quantia está prevista no art. 65 do Regimento Interno de Licitações da Codevasf.



Ministério de Desenvolvimento Regional
Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba
Área de Gestão dos Empreendimentos de Irrigação – AI
Gerência de Administração Fundiária – AI/GAF

ANEXO II

RELAÇÃO DAS UNIDADES PARCELARES



Ministério de Desenvolvimento Regional
Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba
Área de Gestão dos Empreendimentos de Irrigação – AI
Gerência de Administração Fundiária – AI/GAF

ANEXO II - RELAÇÃO DE UNIDADES PARCELARES

UNIDADE PARCELAR EMPRESARIAL	VAZÃO DA TOMADA D'ÁGUA (l/s)	ÁREA TOTAL ALIENÁVEL (HA)	ÁREA IRRIGÁVEL (HA)	ÁREA NÃO IRRIGÁVEL (HA)	VALOR DA ÁREA IRRIGÁVEL (R\$)	VALOR DA ÁREA NÃO IRRIGÁVEL (R\$)	VALOR TOTAL (R\$) LANCE MÍNIMO	VALOR DA CAUÇÃO (R\$)
	coluna 1	coluna 2	coluna 3	coluna 4	coluna 5	coluna 6	coluna 7	coluna 8
E 15-03	68,36	69,0392	59,4510	9,5882	1.276.382,06	25.935,99	1.302.318,04	65.115,90
E 15-04	41,54	48,1849	36,1363	12,0486	775.827,57	32.591,34	808.418,91	40.420,95
E 18-05	34,56	36,9831	30,0565	6,9266	645.297,43	18.736,38	664.033,81	33.201,69

VALORES MÍNIMOS POR HECTRAE	R\$	LEGENDA:
Área Irrigável:	21.469,48	Área total alienável: área irrigável + área não irrigável
Área não irrigável:	2.704,99	Área Irrigável: área considerada apta para a prática da agricultura irrigada
		Área não Irrigável: parcela ou mancha que conjuntamente com as áreas irrigáveis constituem a unidade parcelar



**Ministério de Desenvolvimento Regional
Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba
Área de Gestão dos Empreendimentos de Irrigação – AI
Gerência de Administração Fundiária – AI/GAF**

ANEXO III

PLANTA GERAL DO PROJETO

(GRAVADO EM CD ANEXO)



Ministério de Desenvolvimento Regional
Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba
Área de Gestão dos Empreendimentos de Irrigação – AI
Gerência de Administração Fundiária – AI/GAF



Ministério de Desenvolvimento Regional
Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba
Área de Gestão dos Empreendimentos de Irrigação – AI
Gerência de Administração Fundiária – AI/GAF

ANEXO IV

MODELO DO PLANO DE EXPLORAÇÃO DA UNIDADE PARCELAR



Ministério de Desenvolvimento Regional
Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba
Área de Gestão dos Empreendimentos de Irrigação – AI
Gerência de Administração Fundiária – AI/GAF

**ANEXO IV - MODELO DO PLANO DE EXPLORAÇÃO
DA UNIDADE PARCELAR**

Concorrente:

CPF/CNPJ:

Projeto Público Senador Nilo Coelho – Área Maria Tereza

Unidade Parcelar n.º:

1. INVESTIMENTOS

DISCRIMINAÇÃO	UNIDADE	CUSTOS (R\$)		OBSERVAÇÕES
		UNITÁRIO	TOTAL	
Desmatamento				
Preparo do solo (limpeza e calagem)				
Equipamento de Irrigação				
Instalações (cercas, galpões, casas etc.)				
Máquinas e equipamentos				
Outros				
Custo Total R\$				

2. QUADRO DE CULTURAS A SEREM IMPLANTADAS

CULTURA	CUSTO R\$/HA	QUANTIDADE (HA)	CUSTO TOTAL (R\$)
1.			
2.			
3.			

3. FONTE DE RECURSOS:

ORIGEM	R\$
1. Próprios	
2. Terceiros	

4. FONTE DOS DADOS

--

_____, ____ de _____ de _____

(Pessoa Física ou Jurídica)



**Ministério de Desenvolvimento Regional
Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba
Área de Gestão dos Empreendimentos de Irrigação – AI
Gerência de Administração Fundiária – AI/GAF**

ANEXO V

MODELO DE DECLARAÇÃO DE VISITA



Ministério de Desenvolvimento Regional
Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba
Área de Gestão dos Empreendimentos de Irrigação – AI
Gerência de Administração Fundiária – AI/GAF

ANEXO V

DECLARAÇÃO DE VISITA

Eu, _____ CPF/CNPJ n.º _____, declaro que no dia ____ / ____ / ____ visitei o Projeto Público de Irrigação Senador Nilo Coelho – Área Maria Tereza, localizado no Município de Petrolina/PE, e tenho conhecimento da forma operacional, estudo do solo, sistema de canais e medição de água, vazões da rede principal, secundária e parcelar, bem como, verifiquei topografia, localização da rede de energia, estado atual da unidade parcelar n.º _____, benfeitorias existentes e demais características da área.

Assino a presente declaração para fins constantes do Procedimento Licitatório n.º ____/20__.

_____, ____ de _____ de _____

(Pessoa Física ou Jurídica)



Ministério de Desenvolvimento Regional
Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba
Área de Gestão dos Empreendimentos de Irrigação – AI
Gerência de Administração Fundiária – AI/GAF

ANEXO VI

MODELO DE APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA FINANCEIRA



Ministério de Desenvolvimento Regional
Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba
Área de Gestão dos Empreendimentos de Irrigação – AI
Gerência de Administração Fundiária – AI/GAF

ANEXO VI - MODELO DE PROPOSTA FINANCEIRA

Edital nº:
Identificação do (a) Proponente: Nome: CPF/CNPJ: Endereço: Município: Estado: CEP: Telefone: E-mail (se possuir):

Identificação da Unidade Parcelar Pretendida: Nº da Unidade Parcelar: Área Irrigável (AI): hectares Área Não Irrigável (ANI): hectares Área Total Alienável (AI + ANI): hectares
Preço Ofertado Por Hectare Irrigável (POI): R\$ (.....) Não Irrigável (PONI): R\$ (.....) Preço Total Ofertado (POI*AI + PONI*ANI): R\$ (.....) ATENÇÃO: Preços em algarismo e por extenso, sem rasuras ou repetições.

Forma de Pagamento	
ANO 1 (à vista)	R\$ (...)
ANO 2	R\$ (...)
ANO 3	R\$ (...)
ANO 4	R\$ (...)
ANO 5	R\$ (...)
ANO 6	R\$ (...)
ANO 7	R\$ (...)
ANO 8	R\$ (...)
ANO 9	R\$ (...)
ANO 10	R\$ (...)
ANO 11	R\$ (...)
ANO 12	R\$ (...)

ATENÇÃO:
Informar os anos referentes a carência desejada.

_____, ____ de _____ de _____

(Pessoa Física ou Jurídica)



Ministério de Desenvolvimento Regional
Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba
Área de Gestão dos Empreendimentos de Irrigação – AI
Gerência de Administração Fundiária – AI/GAF

ANEXO VII

MODELO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

UNIDADE PARCELAR EMPRESARIAL



Ministério de Desenvolvimento Regional
Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba
Área de Gestão dos Empreendimentos de Irrigação – AI
Gerência de Administração Fundiária – AI/GAF

MODELO

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA UNIDADE PARCELAR EMPRESARIAL

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA QUE
ENTRE SI CELEBRAM A COMPANHIA DE
DESENVOLVIMENTO DOS VALES DO SÃO FRANCISCO
E PARNAÍBA – CODEVASF, COMO PROMITENTE
VENDEDORA E O(A) SR.(A) _____ COMO
PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), NA FORMA
ABAIXO:

Pelo presente Contrato de Promessa de Compra e Venda a **Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba – CODEVASF**, empresa pública federal, com atual denominação social por força da Lei n.º 9.954, de 06 de janeiro de 2000 e do seu Estatuto aprovado pelo Decreto n.º 8.258, de 29 de maio de 2014, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.399.857/0001-26, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor de Grandes Áreas Norte - SGAN, Quadra 601, Conjunto I, doravante denominada **PROMITENTE VENDEDORA**, neste ato representado por seu (sua) Superintendente Regional, _____, brasileiro (a), estado civil, profissão, portador (a) da cédula de identidade n.º _____, órgão expedidor e CPF n.º _____, devidamente autorizado (a) conforme Delegação de Competência contida na Resolução n.º _____, de ____/____/____ da Diretoria Executiva da CODEVASF e o (a) **(nome da outra parte)**, (qualificação), doravante denominado(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)**, resolvem celebrar o presente Contrato de Promessa de Compra e Venda, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA. O objeto do presente Contrato fundamenta-se na Promessa de Compra e Venda, irrevogável e irretratável, da unidade parcelar agrícola empresarial n.º _____, com área de _____ ha, sendo _____ ha irrigáveis, _____ ha não irrigáveis e _____ ha de área de preservação permanente, situada no Projeto Público de Irrigação _____, no município de _____, no Estado _____.

§1º. A escrituração definitiva da unidade parcelar agrícola ora alienada em favor do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)**, nos termos deste instrumento, está condicionada à _____, pela **PROMITENTE VENDEDORA** do imóvel.

§2º. Fica acordado entre as partes que após a conclusão da referida regularização da unidade parcelar agrícola, o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** será convocado para firmar a sua escrituração definitiva, oportunidade em que poderá ser necessário ajustes de área e valores em função da adequação das áreas.

§3º. A aplicação das condições de propriedade resolúvel da unidade parcelar deverá constar na Escritura Pública de Compra e Venda, na forma da disposição do art. 38, da Lei 12.787, de 11 de janeiro de 2013, em razão da sua inaplicabilidade imediata por ser regularizada a unidade parcelar agrícola prometida vender.

§4º. Será considerado inadimplente, para efeito de rescisão contratual e retomada da unidade parcelar, o ocupante enquadrado em pelo menos um dos casos seguintes: não concluir, dentro dos prazos estabelecidos, a implantação da infraestrutura de irrigação parcelar para exploração da área, de acordo

com as condições de alienação da unidade parcelar, salvo na ocorrência de casos fortuitos ou de força maior; deixar inexplorada, por um período superior a dois anos, mais de 40% da área irrigável da unidade parcelar, ressalvado o prazo de carência para exploração integral da área previsto nas condições de alienação; estiver em atraso com o pagamento de duas ou mais parcelas de amortização do valor da unidade parcelar; estiver em atraso com o pagamento da parcela correspondente a amortização dos investimentos públicos nas obras de infraestrutura de irrigação de uso comum – parcela K1, por um período superior a doze meses.

CLÁUSULA SEGUNDA. Possuindo, a **PROMITENTE VENDEDORA** o bem caracterizado na Cláusula Primeira deste Contrato, vende ao(à) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** o referido imóvel, nos termos da Lei nº 12.787, de 11 de janeiro de 2013, e Resolução nº ___, de ___/___/___ da Diretoria Executiva da **PROMITENTE VENDEDORA**, pelo preço certo e ajustado de R\$ _____ (...) a ser pago em _____ (...) parcelas anuais e sucessivas, atualizadas monetariamente pelo INPC - Índice Nacional de Preços ao Consumidor ou outro índice oficial equivalente adotado pelo Governo Federal que vier a substituí-lo, acrescidas de juros de 6% (seis por cento) ao ano, vencendo-se a primeira em _____ e as demais nos mesmos dias e meses dos anos subsequentes.

§ 1º. O pagamento será efetuado pelo(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** mediante **Guia de Recolhimento da União – GRU** emitida pela Unidade Regional de Finanças da ___ Superintendência Regional da **PROMITENTE VENDEDORA**, localizada no (a) _____ devendo ser recolhida no Banco _____ e com entrega do comprovante devidamente autenticado na unidade acima referenciada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após sua quitação para os registros pertinentes. Devendo o **OUTORGADO COMPRADOR** guardar todos os comprovantes de pagamento, bem como manter atualizado o seu endereço de cobrança, ficando obrigado a procurar a área de finanças da **OUTORGANTE VENDEDORA** com vistas a providenciar o pagamento das parcelas anuais referidas, caso não seja emitida ou recebida em tempo hábil a Guia de Recolhimento da União – GRU).

§ 2º. Caso o pagamento não seja efetuado na data de vencimento constante da GRU, haverá incidência de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado na forma da Cláusula Segunda, bem como juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração.

CLÁUSULA TERCEIRA. É vedada a alienação convencional do imóvel, inclusive da fração ideal da reserva legal, quando couber, objeto deste Contrato de Promessa de Compra e Venda, a qualquer época, sem prévia e expressa anuência da **PROMITENTE VENDEDORA**, aplicando-se o disposto na Cláusula Quinta deste Contrato.

CLÁUSULA QUARTA. Independentemente do pagamento do valor de venda estipulado na Cláusula Segunda o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** pagará à **PROMITENTE VENDEDORA**, ou a quem ela delegar, as tarifas de fornecimento de água de acordo com a vazão estipulada para a unidade parcelar agrícola alienada, em conformidade com contrato firmado em apartado.

§ 1º. A parcela correspondente à amortização dos investimentos públicos em obras de infraestrutura de irrigação de uso comum deverá ser paga com base no seu valor atualizado, contados a partir da data de assinatura deste instrumento ou após o vencimento da carência de _____ anos.

§ 2º. A parcela correspondente ao valor das despesas de administração, operação, conservação e manutenção das infraestruturas e da Reserva Legal, será paga a partir da assinatura do contrato de

fornecimento de água firmado entre o(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** e a **PROMITENTE VENDEDORA** ou organização por esta delegada, responsável pela operação e manutenção da infraestrutura de irrigação do Perímetro de Irrigação _____, observados os valores e a forma de cobrança adotados para o Perímetro.

CLÁUSULA QUINTA. Por tratar-se de unidade parcelar agrícola inserida em Projeto Público de Irrigação, nos termos do art. 1.359 do Código Civil, em caso de sucessão sem prévia anuência da **PROMITENTE VENDEDORA**, desistência da exploração direta da unidade parcelar pelo(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** ou deixar injustificadamente inexploradas áreas suscetíveis de aproveitamento, proceder-se-á em conformidade com o que dispõe a Lei nº 12.787, de 11 de janeiro de 2013.

CLÁUSULA SEXTA. Até a integral quitação do valor de aquisição e outorga da escritura pública de compra e venda pela **PROMITENTE VENDEDORA**, fica vedado ao(à) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** o oferecimento da área objeto do presente instrumento em garantia de empréstimos e/ou financiamentos bancários de qualquer natureza.

CLÁUSULA SÉTIMA. Ficam constituídas servidões todas as obras de infraestrutura de uso comum que se localizem dentro da poligonal da unidade parcelar agrícola, nos termos do artigo 1.378 do Código Civil (DESCREVER SE HOVER).

CLÁUSULA OITAVA. O(A) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** obriga-se a fornecer informações à **PROMITENTE VENDEDORA**, quando solicitado, sobre a exploração da unidade parcelar agrícola, no que se refere a área plantada, culturas exploradas, mão de obra, custos de produção e investimentos efetuados.

CLÁUSULA NONA. Ao(à) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** é permitido a exploração de empreendimentos de agricultura irrigada, desde que não comprometam os recursos naturais e ambientais e que não se contraponham ao Projeto de Irrigação e as regras e práticas adotadas na forma da legislação vigente.

§ 1º O método de aplicação de água de irrigação parcelar será de livre escolha e deverá ter eficiência igual ou superior a estabelecida na Outorga de Direito de Uso dos Recursos Hídricos do Projeto Pontal, com base na Resolução nº 1938, de 30/10/2017, da Agência Nacional de Águas – ANA, e parâmetros por esta estabelecidos.

CLÁUSULA DEZ. O(A) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** obriga-se a permitir o acesso à sua unidade parcelar agrícola, de técnicos da **PROMITENTE VENDEDORA** ou por ela indicados, com a finalidade de fiscalizar e orientar a observância do uso de água e solo para a irrigação, sempre que a **PROMITENTE VENDEDORA** julgar necessário.

CLÁUSULA ONZE. Uma vez cumpridas as obrigações assumidas neste ato pelo(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)**, tornar-se-á **IRRETRATÁVEL** a venda feita, independentemente de outorga de Escritura, não obstante o cumprimento dos deveres previstos no artigo 36 da Lei nº 12.787, de 11 de janeiro de 2013, no que couber, sendo que o descumprimento a quaisquer das cláusulas deste Contrato, pelo(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)**, resultará na reversão, nos termos desta lei, ao patrimônio da entidade alienante, indenizadas as despesas feitas com a aquisição, as benfeitorias necessárias e úteis, independentemente de notificação, interpelação, aviso-prévio, aviso judicial ou extrajudicial.



§ 1º. As indenizações serão pagas pela **OUTORGANTE VENDEDORA** ao **OUTORGADO COMPRADOR**, em duas parcelas anuais e consecutivas, vencendo-se a primeira um ano após a retomada da unidade parcelar.

CLÁUSULA DOZE. A **PROMITENTE VENDEDORA** desde já cede e transfere ao(à) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** todos seus direitos, domínio e ação que tem sobre o imóvel ora vendido, imitando-o na posse do mesmo, com todos os pertences e servidões, por força deste Contrato, obrigando-se pela validade deste Contrato a todo tempo, respondendo por si e seus sucessores, pela evicção, nos termos do artigo 447 do Código Civil.

CLÁUSULA TREZE. O(A) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** me foi dito que aceita a venda nas condições em que é feita por este Contrato em todos os seus termos tal como se encontra redigido, por assim ter ajustado com a **PROMITENTE VENDEDORA**, declarando expressamente que se obriga e se responsabiliza pelo cumprimento das obrigações estipuladas.

CLÁUSULA QUATORZE. O(A) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** se obriga a registrar o presente instrumento no Cartório de Títulos e Documentos da Comarca de _____, com entrega de uma via devidamente registrada na Unidade Regional de Administração Fundiária da _____ Superintendência Regional da **PROMITENTE VENDEDORA**, no endereço referenciado no § 1º da Cláusula Segunda, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da sua assinatura, para que produza eficácia perante as partes e terceiros.

CLÁUSULA QUINZE. Fica convencionado que por conta do(a) **PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)** correrá o pagamento de todas as despesas da lavratura e registro deste Contrato, taxas e quaisquer outras.

CLÁUSULA DEZESSEIS. Fica eleito o Foro Justiça Federal da Subseção Judiciária de _____, Estado _____, para dirimir as questões oriundas do presente Contrato, renunciando as partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem de acordo com as condições aqui estipuladas, lavrou-se o presente Contrato de Promessa de Compra e Venda, em 03 (três) vias de igual teor e para o mesmo efeito, que, lido e achado conforme, é assinado pelas partes e pelas testemunhas.

_____, ____/____/____

Superintendente Regional

Promissário(a) Comprador(a)

Testemunhas:

Nome:
CPF nº:
Endereço:

Nome:
CPF nº:
Endereço:



Ministério de Desenvolvimento Regional
Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba
Área de Gestão dos Empreendimentos de Irrigação – AI
Gerência de Administração Fundiária – AI/GAF

ANEXO VIII

MODELO DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA



Ministério de Desenvolvimento Regional
Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba
Área de Gestão dos Empreendimentos de Irrigação – AI
Gerência de Administração Fundiária – AI/GAF

MODELO DE ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA E VENDA
UNIDADE PARCELAR EMPRESARIAL

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUE
ENTRE SI FAZEM A COMPANHIA DE
DESENVOLVIMENTO DOS VALES DO SÃO FRANCISCO E
DO PARNAÍBA - CODEVASF, COMO OUTORGANTE
VENDEDOR E O(A) SR.(A) _____ COMO
OUTORGADO (A) COMPRADOR (A), NA FORMA
ABAIXO:

Saibam quantos este instrumento de Escritura Pública de Compra e Venda virem que, aos _____(_____) dias do mês de _____do ano de dois mil e ____ (20 ____), nesta cidade de _____, Estado de _____, compareceram em meu Cartório situado na Rua _____, entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, como OUTORGANTE VENDEDORA, a Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba - CODEVASF, empresa pública federal, inscrita no CNPJ nº 00.399.857/0001-26, criada pela Lei nº 6.088, de 16 de julho de 1974, alterada pelas Leis 9.954, de 06 de janeiro de 2000; 12.040, de 1º de outubro de 2009; 12.196, de 14 de janeiro de 2010; 13.702, de 06 de agosto de 2018; Estatuto Social aprovado pelo Decreto nº 8.258, de 20 de maio de 2014, publicado no DOU de 30 de maio de 2014, e alterado pelas Atas das Assembleias Gerais Extraordinárias, de 13 de abril de 2017, 08 de agosto de 2017, 23 de março de 2018 e de 19 de abril de 2018, entidade integrante da Administração Pública Indireta (art. 4º, II, b, do Decreto-Lei nº 200, de 25/02/1967), vinculada ao Ministério do Desenvolvimento Regional, nos termos do Decreto nº 9.660, de 1º de janeiro de 2019, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor de Grandes Áreas Norte, Quadra 601, Conjunto I, neste ato representada pelo Superintendente da _____Superintendência Regional Sr._____, (ou pelo Analista em Desenvolvimento Regional _____), CPF nº_____, Delegação de Competência contida na Decisão nº _____, de _____ de ____20 ____ , que me foi apresentada e fica arquivada neste Cartório, de outro lado, como OUTORGADO (A) COMPRADOR (A), o (a) Sr. (a) _____, CPF/CNPJ nº _____, os presentes reconhecidos como os próprios por mim Tabelião, pelos documentos que me foram apresentados, do que dou fé. Foram cumpridas todas as exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do presente ato, conforme estabelece o

artigo 215, inciso V, do Código Civil vigente. E pela OUTORGANTE VENDEDORA, através de seu representante legal, foram feitas as seguintes declarações: **1º)** Que é senhora e legítima possuidora de um imóvel devidamente inscrito no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de _____, Estado de _____, sob o nº _____, Livro _____, fls. _____, cujos limites e confrontações estão descritos no título original; **2ª)** Que do imóvel acima mencionado é desmembrado uma área de _____ hectares, sendo _____ hectares irrigáveis, _____ hectares não irrigáveis e _____ hectares de área de preservação ambiental, representada pela unidade parcelar empresarial nº _____, situada no Projeto Público de Irrigação _____, no município de _____, Estado de _____, cujos limites e confrontações estão contidos na seguinte poligonal: _____

_____; **3ª)** Que possuindo, a OUTORGANTE VENDEDORA o bem caracterizado na Cláusula Segunda desta Escritura Pública, vende ao (a) OUTORGADO (A) COMPRADOR (A) o referido imóvel, nos termos da Lei nº 12.787, de 11 de janeiro de 2013 e Lei nº 13.702/2018 e Resolução nº _____, de _____ de _____ de 20____, da Diretoria Executiva, ou Deliberação nº _____, de _____ de _____ de 20____ constante do processo administrativo nº _____, pelo preço certo e ajustado de R\$ _____ (...) a ser pago em _____ (...) parcelas anuais e sucessivas, conforme Edital de Concorrência nº _____, correspondente ao pagamento previsto no art. 28, inciso I, da Lei nº 12.787, de 11 de janeiro de 2013, e suas alterações e regulamentações posteriores, e/ou outras que venham a ser instituídas, com valores unitários de R\$ _____ (...) vencíveis respectivamente em _____.

3.1) Que o preço da terra nua e benfeitorias edificadas, realizadas ou implantadas na referida unidade parcelar, não inclui os valores atribuídos à infraestrutura de uso comum, a qual será amortizada por meio da parcela K1 da tarifa d'água, prevista no art. 28, III, da Lei nº 12.787/2013, a ser paga em moeda corrente, por hectare/irrigável/ano que será paga à outorgante vendedora, dividida em parcelas mensais, com vencimentos trimestrais, com base no valor atualizado das infraestruturas de uso comum; **3.2)** O pagamento das parcelas de aquisição da unidade parcelar e K1 da tarifa d'água será efetuado pelo (a) OUTORGADO (A) COMPRADOR (A) mediante Guia de Recolhimento da União – GRU, emitida pela área de finanças da OUTORGANTE VENDEDORA, localizada à _____, devendo o (a) OUTORGADO (A) COMPRADOR (A) guardar todos os comprovantes de pagamento, bem como manter atualizado o seu endereço de cobrança; **3.3)** Fica obrigado o (a) OUTORGADO (A) COMPRADOR (A) a procurar a área de finanças da OUTORGANTE VENDEDORA com vistas a providenciar o pagamento das

parcelas referidas, caso não seja emitida ou recebida em tempo hábil a Guia de Recolhimento da União – GRU; **3.4)** Aos valores das parcelas anuais de aquisição da unidade parcelar serão acrescidos os valores correspondentes à aplicação do INPC - Índice Nacional de Preços ao Consumidor, ou outro índice oficial equivalente adotado pelo Governo Federal, mais juros de 6% (seis por cento) ao ano; **4ª)** Que ao (a) OUTORGADO (A) COMPRADOR (A) é facultado antecipar o pagamento das prestações vincendas, sem prejuízo das demais obrigações assumidas por esta Escritura Pública de Compra e Venda; **5ª)** Que qualquer parcela de aquisição da unidade parcelar paga com atraso sofrerá o acréscimo de 2% (dois por cento) sobre o seu valor, atualizado na forma da Cláusula 3.4 acima, a título de multa, bem como juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sem prejuízo das cominações legais estipuladas nesta Escritura Pública de Compra e Venda; **5.1)** Após a data de vencimento, as parcelas K1 da tarifa d'água estarão sujeitas a multa de 2% (dois por cento) e juros de 0,5 % (meio por cento) ao mês ou fração, sem prejuízo a cominações legais estipuladas nesta escritura pública de compra e venda; **6ª)** Que por se tratar de uma propriedade resolúvel é vedada a alienação convencional do imóvel objeto desta Escritura Pública de Compra e Venda, a qualquer época, sem prévia e expressa anuência da OUTORGANTE VENDEDORA aplicando-se, porém, o disposto no Art. 27 da Lei nº 12.787/13, nos artigos 38 e 39 da lei 12.787/13; **7ª)** Que independentemente do pagamento do valor de venda estipulado na cláusula 3ª o (a) OUTORGADO (A) COMPRADOR (A) pagará os valores correspondentes às tarifas de fornecimento de água, e outras que venham a ser constituídas, de acordo com o estabelecido em contrato celebrado em apartado, firmado com a própria OUTORGANTE VENDEDORA ou Instituição por ela indicada, que atuará por delegação sua, bem como a parcela prevista na Lei 12.787/13, art. 28, inciso II, nos termos previstos em seu § 1º; **8ª)** Que por tratar-se de imóvel inserido em Projeto Público de Irrigação, a unidade parcelar ora vendida constitui-se numa propriedade resolúvel e indivisível, ressalvada a eventual necessidade de desdobramento da unidade parcelar, sendo obrigatória a prévia análise técnica e, em caso de sucessão, desistência de exploração direta da unidade parcelar pelo (a) OUTORGADO (A) COMPRADOR (A), ou permanecer injustificadamente inexploradas áreas suscetíveis de aproveitamento, proceder-se-á de conformidade com o que dispõe o art. 38 da Lei nº 12.787/2013, e estará sujeito a: suspensão do fornecimento de água, respeitada a fase de desenvolvimento dos cultivos, se decorridos 30 (trinta) dias de prévia notificação sem a regularização das pendências; suspensão do fornecimento de água, independentemente da fase de desenvolvimento dos cultivos, se decorridos 120 (cento e vinte) dias da notificação da

irregularidade sem a regularização das pendências; retomada da unidade parcelar pelo poder público, concessionária ou permissionária, conforme o caso, se decorridos 180 (cento e oitenta) dias da notificação da irregularidade sem a regularização das pendências, exceto caso o imóvel esteja hipotecado às instituições financeiras oficiais que tenham prestado assistência creditícia ao agricultor irrigante para desenvolvimento de suas atividades em projeto público de irrigação, devendo as instituições financeiras oficiais informar ao poder público sobre a hipoteca; **9ª)** Que o OUTORGADO (A) COMPRADOR (A) será considerado inadimplente, para efeito de rescisão contratual e retomada da unidade parcelar, quando enquadrado em pelo menos um dos casos seguintes: não concluir, dentro dos prazos estabelecidos, a implantação da infraestrutura de irrigação parcelar para exploração da área, de acordo com as condições de alienação da unidade parcelar, salvo na ocorrência de casos fortuitos ou de força maior; deixar inexplorada, por um período superior a dois anos, mais de 40% da área irrigável da unidade parcelar, ressalvado o prazo de carência para exploração integral da área previsto nas condições de alienação; estiver em atraso com o pagamento de duas ou mais parcelas de amortização do valor da unidade parcelar; estiver em atraso com o pagamento da parcela correspondente a amortização dos investimentos públicos nas obras de infraestrutura de irrigação de uso comum – parcela K1, por um período superior a doze meses; **10ª)** Que ficam constituídas servidões todas as obras de infraestrutura de uso comum que se localizem dentro das poligonais descritas, nos termos do art. 1.378 e seguintes do Código Civil e que nos termos do art.33, parágrafo único da Lei 12.787/2013 poderão ser constituídas, sem direito a oposição por parte do proprietário, outras servidões correspondentes às áreas ocupadas por infraestruturas de uso comum cuja implantação dentro da poligonal descrita na Cláusula 2ª desta escritura seja necessária a regular administração, operação e manutenção do Projeto Público de Irrigação, as quais serão prévia e regularmente constituídas e indenizadas nos termos da lei (Especificar Se Houverem); **11ª)** Que o (a) OUTORGADO (A) COMPRADOR (A) obriga-se a fornecer informações à OUTORGANTE VENDEDORA, quando solicitado, sobre a exploração da unidade parcelar, no que se refere a área plantada, culturas exploradas, mão de obra, custos de produção e investimentos efetuados; **12ª)** Que ao (a) OUTORGADO (A) COMPRADOR (A) é permitido o uso de todas e quaisquer práticas agrícolas necessárias ao bom êxito do empreendimento, desde que não comprometam os recursos naturais, ambientais e não se contraponham às regras práticas adotadas na forma da lei; **13ª)** Que o OUTORGADO (A) COMPRADOR (A) obriga-se a permitir o acesso a sua unidade parcelar, de técnicos da OUTORGANTE VENDEDORA ou por ela indicados, com a finalidade de fiscalizar

e orientar a observância do uso de água e solo para a irrigação, e a exploração econômica da unidade parcelar, sempre que a OUTORGANTE VENDEDORA julgar necessário; **14ª)** Que uma vez cumpridas as obrigações assumidas neste ato pelo (a) OUTORGADO (A) COMPRADOR (A), tornar-se-á irrevogável a venda feita, independentemente de outorga de nova Escritura, não obstante o cumprimento dos deveres previstos no art. 36, seus incisos e parágrafo único, da Lei nº 12.787/2013, no que couber, sendo que o descumprimento das Cláusulas desta Escritura e dos deveres estabelecidos na legislação que rege a política nacional de irrigação, pelo (a) OUTORGADO (A) COMPRADOR (A), resultará na rescisão de pleno direito da presente Escritura, com a reintegração automática da OUTORGANTE VENDEDORA na posse do imóvel ora vendido, nos termos do disposto na Lei 12.787/2013, indenizadas as despesas feitas com a aquisição da terra, as benfeitorias úteis e necessárias, nos termos do Art. 39 e seu parágrafo único da Lei 12.787/2013, independentemente de notificação, interpelação, aviso prévio, aviso judicial ou extrajudicial, considerando-se, (quando couber) na avaliação, os fatores de depreciação da infraestrutura e do conjunto de irrigação, em razão do tempo decorrido desde a sua implantação e uso, descontado todo e qualquer valor em atraso de responsabilidade do comprador, obrigando-se o (a) OUTORGADO (A) COMPRADOR (A) ao pagamento de multa compensatória de 3 (três) vezes o último valor anual pago ou devido, que poderá ser descontada de qualquer ressarcimento a que faça jus o adquirente; **15ª)** Que as indenizações a que se referem as Cláusulas anteriores desta Escritura, serão pagas pela OUTORGANTE VENDEDORA ao (a) OUTORGADO (A) COMPRADOR (A), em duas parcelas anuais e consecutivas, vencendo-se a primeira um ano após a retomada da unidade parcelar; **16ª)** Que a OUTORGANTE VENDEDORA desde já cede e transfere ao (a) OUTORGADO (A) COMPRADOR (A) todos seus direitos, domínio e ação que tem sobre o imóvel ora vendido, imitando-o na posse do mesmo, com todos os pertences e servidões, por força desta Escritura, obrigando-se pela validade desta Escritura a todo tempo, respondendo por si e seus sucessores, pela evicção, nos termos do art. 447 do Código Civil; **17ª)** Pelo (a) OUTORGADO (A) COMPRADOR (A) me foi dito que aceitava a venda nas condições em que é feita por esta Escritura em todos os seus termos e tal como se encontra redigida, por assim ter ajustado com a OUTORGANTE VENDEDORA, declarando expressamente que se obriga e se responsabiliza pelo cumprimento das obrigações estipuladas; **18ª)** O (A) OUTORGADO (A) COMPRADOR (A) obriga-se a proceder o registro desta escritura pública de compra e venda, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, nos termos do artigo 188, da Lei 6.015/1973, a contar da sua assinatura e enviar cópia do registro à unidade



regional de Administração Fundiária da ____ Superintendência Regional no endereço constante na Cláusula 3.2; 19ª) Fica convencionado que, por conta do (a) OUTORGADO (A) COMPRADOR (A) correrão as despesas cartorárias para lavratura da escritura e sua transcrição no registro imobiliário, bem como, impostos, taxas e emolumentos incidentes sobre a presente transação. Assim o disseram, do que dou fé, me pediram lhes lavrasse a presente escritura, a qual feita e lhes sendo lida, a acharam conforme, aceitaram, outorgaram e assinam, dispensando-se as testemunhas instrumentárias nos termos do art. nº 215, § 5º do Código Civil - Lei nº 10.406, de 10 de janeiro 2002. Foram-me apresentados e aqui ficam arquivados os seguintes documentos: Guia de Imposto de Transmissão Inter-vivos, Deliberação (ou Resolução) nº __ de ____ de _____ de 20__, do Conselho de Administração (ou da Diretoria Executiva) da CODEVASF e Memoriais Descritivos. _____ Eu, _____, Tabelião, a fiz datilografar sob minuta, li e encerro o presente ato colhendo as assinaturas. E eu Tabelião, a subscrevo. EM TESTEMUNHO DA VERDADE.

.....(local)....., de de

Tabelião (ã) Designado (a)

Outorgante Vendedora

Outorgado (a) Comprador (a)



Ministério de Desenvolvimento Regional
Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba
Área de Gestão dos Empreendimentos de Irrigação – AI
Gerência de Administração Fundiária – AI/GAF

ANEXO IX

MODELO DE DECLARAÇÃO DE NÃO SER IRRIGANTE IMPEDIDO



Ministério de Desenvolvimento Regional
Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba
Área de Gestão dos Empreendimentos de Irrigação – AI
Gerência de Administração Fundiária – AI/GAF

ANEXO IX

MODELO DE DECLARAÇÃO DE NÃO SER IRRIGANTE IMPEDIDO

Eu, _____, CPF/CNPJ n.º _____, cédula de identidade n.º _____, expedida por _____, declaro, sob as penas da lei, não ser **irrigante impedido**, ou seja, não ter sido excluído de Projeto Público de Irrigação implantado pela CODEVASF, por inadimplência ou ter tido unidade parcelar adquirida junto a CODEVASF, ou junto a terceiros, com anuência da CODEVASF, retomada ou devolvida há menos de 5 (cinco) anos, conforme instrução inserida no Procedimento Licitatório nº ____/20XX.

_____, ____ de _____ de _____.

(Pessoa física ou jurídica)



Ministério de Desenvolvimento Regional
Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba
Área de Gestão dos Empreendimentos de Irrigação – AI
Gerência de Administração Fundiária – AI/GAF

ANEXO X

MODELO DE DECLARAÇÃO DE BENS



Ministério de Desenvolvimento Regional
Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba
Área de Gestão dos Empreendimentos de Irrigação – AI
Gerência de Administração Fundiária – AI/GAF

ANEXO X

MODELO DE DECLARAÇÃO DE BENS

UNIDADE PARCELAR PRETENDIDA Nº:

1. BENS IMÓVEIS	VALOR ATUAL (R\$)
1.1	
1.2	
1.3	
Total de Bens Imóveis	
2. BENS MÓVEIS	
2.1	
2.2	
2.3	
Total de Bens Móveis	
Total de Bens Declarados	

Eu, _____, CPF/CNPJ n.º _____, cédula de identidade n.º _____, expedida por _____, declaro sob as penas da lei e para os fins de participação no Edital n.º _____ possuir os bens declarados no presente documento, estando em condições de proceder a exploração agrícola da (s) unidade (s) parcelar (es) número (s) _____, localizada (s) no Projeto Público de Irrigação Senador Nilo Coelho – Área Maria Tereza, nos padrões preconizados pela CODEVASF e nos prazos estipulados no referido Edital, podendo mobilizar recursos próprios e de terceiros para investimentos na(s) referida (s) unidade (s) parcelar (es), estando ciente que a falta de adimplência com a exploração da (s) área (s) é motivo de retomada do (s) imóvel (is) pela entidade alienante nos termos da legislação vigente, assumindo, também, o compromisso de facilitar as gestões da CODEVASF para recolocação da área em produção.

_____, _____ de _____ de _____

(Pessoa Física ou Jurídica)



Ministério de Desenvolvimento Regional
Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba
Área de Gestão dos Empreendimentos de Irrigação – AI
Gerência de Administração Fundiária – AI/GAF

ANEXO XI

MODELO DE DECLARAÇÃO DE FATOS SUPERVENIENTES



Ministério de Desenvolvimento Regional
Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba
Área de Gestão dos Empreendimentos de Irrigação – AI
Gerência de Administração Fundiária – AI/GAF

ANEXO XI

MODELO DE DECLARAÇÃO DE FATOS SUPERVENIENTES

EDITAL DE PROCEDIMENTO LICITATÓRIO N.º ____/2020

(MODELO DE DECLARAÇÃO - PARA A SITUAÇÃO PREVISTA NO SUBITEM 10.3.2, alínea “f”)

A Licitante _____, CNPJ/MF nº _____, por seu representante legal abaixo assinado, declara, sob as penalidades da lei, que até a presente data, NÃO EXISTE FATO QUE INVALIDE O SICAF, ora apresentado para fins de habilitação na presente licitação, e declara também sob as penas da Lei que não foi declarada inidônea por qualquer ÓRGÃO DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, em qualquer de suas esferas, Federal, Estadual, Municipal e no Distrito Federal, e de que não está impedida de licitar e contratar com a CODEVASF, declara ainda, cumprindo o disposto no Art. 72, inciso V do Regulamento de Licitações e Contratos da CODEVASF encontrar-se em situação regular perante o Ministério do Trabalho, no que se refere a observância do disposto no inciso XXXIII, do art. 7º da Constituição Federal.

_____, ____ de _____ de _____

(Pessoa Física ou Jurídica)



Ministério de Desenvolvimento Regional
Companhia de Desenvolvimento dos Vales do São Francisco e do Parnaíba
Área de Gestão dos Empreendimentos de Irrigação – AI
Gerência de Administração Fundiária – AI/GAF

ANEXO XII
CERTIDÕES DE INTEIRO TEOR