**ANEXOS**

**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:**

**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 do imóvel, bem como recolher a quantia a título de adiantamento inferior ao valor estipulado, desta forma, o licitante deverá ter conhecimento do preço mínimo na hora de elaboração da proposta.

Os preços mínimos foram aprovados pela Diretoria Executiva da Codevasf 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.*

**Reajuste do Pagamento:** As condições financeiras de alienação do imóvel foram definidas em obediência a Resolução nº 064, de 31/01/2018, com a aplicação de juros a taxa de 6% ao ano e a correção monetária de acordo com o INPC/IBGE, até a data da escrituração, compensando, assim, os impactos inflacionários.

**Obrigatoriedade de visita técnica:** A visita técnica será necessária para que o licitante tenha conhecimento da topografia, solo, estado atual das benfeitorias e demais características do imóvel, uma vez que quaisquer dificuldades existentes na área pretendida, com relação a desocupação de terceiros, à implantação de projeto e à exploração, serão de sua inteira responsabilidade e risco.

**ANEXO II**

**PLANTA GERAL DO IMÓVEL**

**(GRAVADO EM CD ANEXO)**

**ANEXO III**

**DECLARAÇÃO DE VISITA**

Eu, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ CPF/CNPJ n.º \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, declaro que no dia \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_ visitei o imóvel denominado de Fazenda Escola, localizado no Município de Sento Sé/BA, e tenho conhecimento da topografia, localização da rede de energia, benfeitorias existentes, solo, estado atual do imóvel e demais características da área.

Assino a presente declaração para fins constantes do Procedimento Licitatório nº \_\_/20\_\_.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Pessoa Física ou Jurídica)

**ANEXO IV - MODELO DE PROPOSTA FINANCEIRA**

**Edital nº:**

**Objeto:**

**Identificação do (a) Proponente:**

Nome:

CPF/CNPJ:

Endereço:

Município:

Estado:

CEP:

Telefone:

E-mail:

**Preço Total Ofertado**

R$ \_\_\_ (.....)

**ATENÇÃO:** Preço em algarismo e por extenso.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Pessoa Física ou Jurídica)

**ANEXO V**

**MODELO E ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA**

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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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) \_\_\_\_, nacionalidade, (estado civil), (profissão), residente e domiciliado (a) na \_\_\_\_\_\_\_\_\_(endereço completo), Município, portador do CPF (CNPJ) nº \_\_\_\_\_\_\_\_ e RG nº \_\_\_ SSP/\_\_,os presentes reconhecidos como os próprios por mim Tabelião, pelos documentos que me foram apresentados, do que dou fé. E pela OUTORGANTE VENDEDORA, através de seu representante legal, foram feitas as seguintes declarações: **1º)** Que é senhora e legítima possuidora de um imóvel, com área de \_\_\_hectares, 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)** 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 Resolução (ou Deliberação) nº \_\_\_ , de \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_\_ , da Diretoria Executiva (ou Conselho de Administração),constante do processo administrativo nº **\_\_\_,** pelo preço certo e ajustado de R$ \_\_\_\_\_\_(...) a ser pago à vista; **3.1)** O pagamento 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); **4a)** 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; **5a)** Que uma vez cumpridas as obrigações assumidas neste ato pelo (a) OUTORGADO (A) COMPRADOR (A), *tornar-se-á* irretratável a venda feita, independentemente de outorga de nova Escritura; **6ª)** 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, imitindo-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 artigo 447 do Código Civil. **7ª)** 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. **8ª)** O (A) OUTORGADO (A) COMPRADOR obriga-se a proceder o registro desta escritura pública de compra e venda, no prazo máximo de \_\_ (\_\_\_\_) dias, a contar da sua assinatura e enviar cópia do registro à Unidade Regional de Administração Fundiária da \_\_\_\_ Superintendência no endereço constante na cláusula 3.1; **9ª)** Fica conven­cionado que por conta do (a) OUTORGADO (A) COMPRADOR (A) correrá o pagamento de todas as despesas da lavratura desta Escritura, sua transcrição no registro imobiliário, impostos, taxas e quaisquer outras. 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. Emitida DOI - Declaração sobre Operação Imobiliária, conforme Instrução Normativa nº SRF/090/85. Foram-me apresentados e aqui ficam arquivados os seguintes documentos: \_\_. 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)

**ANEXO VI**

**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)

**ANEXO VII**

**MODELO DE DECLARAÇÃO DE FATOS SUPERVENIENTES**

**EDITAL DE PROCEDIMENTO LICITATÓRIO N.º \_\_\_/202\_\_**

**(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)

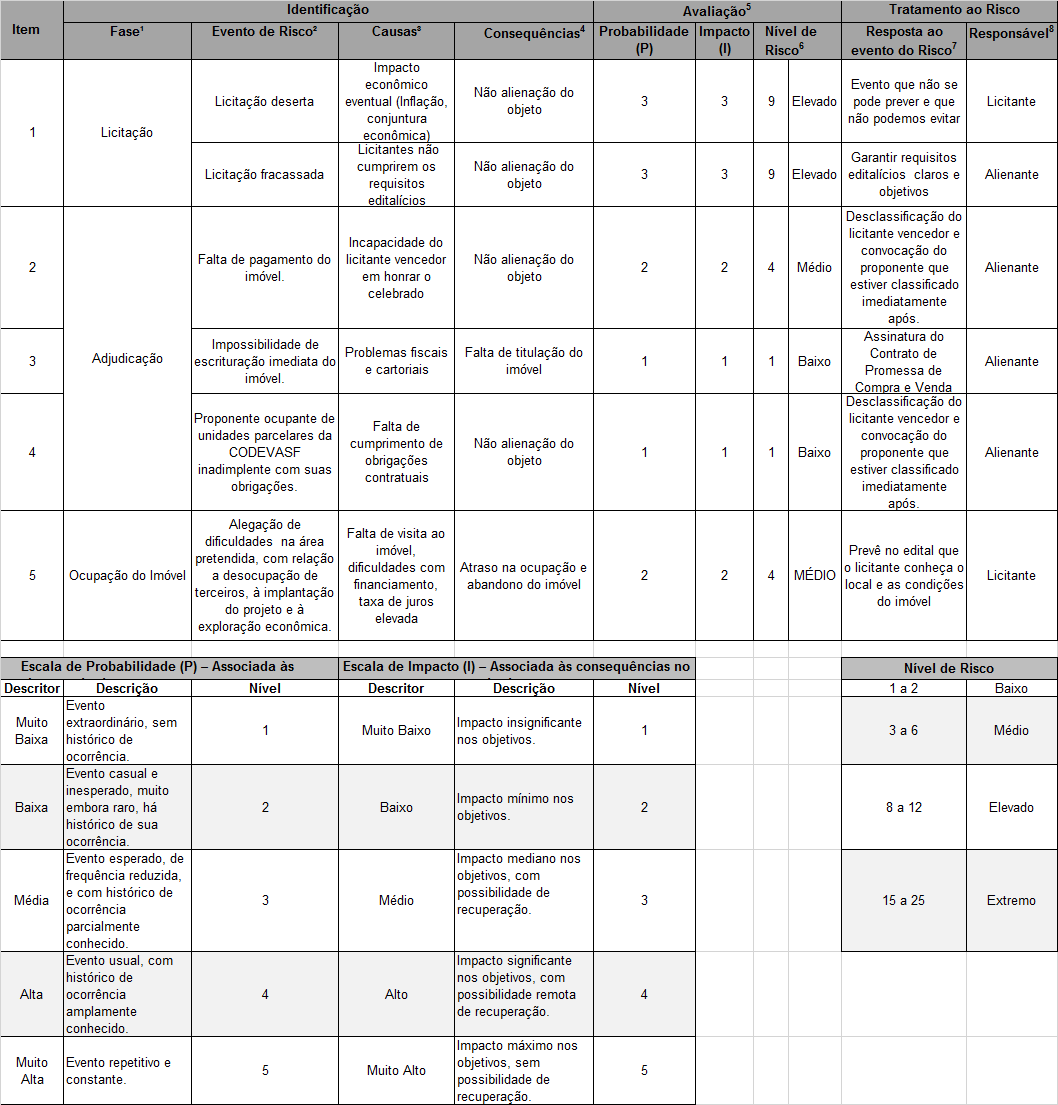
**ANEXO VIII**

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

**ANEXO IX**

**MATRIZ DE RISCO**

**ANEXO IX MATRIZ DE RISCO**



**ANEXO X**

**MINUTA DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

**ANEXO X**

**MINUTA**

**CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA**

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,** doravante denominada **PROMITENTE VENDEDORA**, 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, comsede em Brasília, Distrito Federal, no Setor de Grandes Áreas Norte, Quadra 601, Conjunto I, neste ato representado por seu (sua) Superintendente Regional (ou pelo Analista em Desenvolvimento Regional), **\_\_\_\_\_\_\_**, brasileiro (a), estado civil, profissão, portador (a) da cédula de identidade nº \_\_\_\_, órgão expedidor e CPF nº \_\_\_\_, devidamente autorizado (a) conforme Delegação de Competência contida na Resolução nº \_\_\_, de \_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_ da Diretoria Executiva da CODEVASF, e o (a) **Senhor (a)** \_\_\_\_\_\_\_, **CPF/CNPJ nº** \_\_\_\_\_\_**,** 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, do imóvel denominado de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, com área total de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ha situado \_\_\_\_\_, no município de \_\_\_\_\_\_, no Estado da \_\_\_\_\_\_\_\_.

**§1º.** A escrituração definitiva do imóvel ora alienado 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 do imóvel, 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.

**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 Resolução nº\_\_\_, de \_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ da Diretoria Executiva da **PROMITENTE VENDEDORA**, pelo preço certo e ajustado de R$ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (...) a ser pago à vista, o preço proposto para pagamento será corrigido no respectivo vencimento, aplicando-se o INPC – Índice Nacional de Preços ao Consumidor, ou outro índice equivalente que venha a ser adotado pelo Governo Federal, acrescido de juros de 6% (seis por cento) ao ano, a partir da data de apresentação da “Proposta Financeira”.

**§ 1º.** O pagamento será efetuado pelo (a) **PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A) mediante Guia de Recolhimento da União – GR**U 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 **PROMISSÁRIO 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 **PROMITENTE 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**. Ultrapassada a data de vencimento constante da GRU, sem a sua quitação, o **OUTORGADO COMPRADOR** estará constituído em mora, inclusive sujeito a retomada do imóvel.

**§ 3º**. 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 do parágrafo anterior, bem como a cobrança de juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração.

**CLÁUSULA TERCEIRA.** 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, imitindo-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 QUARTA.** 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 QUINTA.** 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ da sua assinatura, para que produza eficácia perante as partes e terceiros.

**CLÁUSULA SEXTA.** 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 SÉTIMA.** 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.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Promitente Vendedora** **Promissário Comprador**

**TESTEMUNHAS:**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

NOME: NOME:

CPF Nº: CPF Nº:

ENDEREÇO: ENDEREÇO:

**ANEXO XI**

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

**ETP**

**ANEXO XI**

**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP**

**Contextualização**

A CODEVASF é uma empresa pública criada para promover o desenvolvimento regional, na forma prevista na Lei 6.088/74, cuja atribuição foi alterada pela Lei 13.702/2018, que estabelece em seu Art. 4º:

*“A Codevasf tem por finalidade o aproveitamento, para fins agrícolas, agropecuários e agroindustriais, dos recursos de água e solo das bacias hidrográficas que compõem sua área de atuação, diretamente ou por intermédio de entidades públicas e privadas, com a promoção do desenvolvimento integrado de áreas prioritárias e a implantação de distritos agroindustriais e agropecuários, com possibilidade, para esse efeito, de coordenar ou executar, diretamente ou mediante contratação, obras de infraestrutura, particularmente de captação de água, para fins de irrigação, de construção de canais primários ou secundários, e também obras de saneamento básico, eletrificação e transportes, conforme plano diretor, em articulação com os órgãos federais competentes.”*

A CODEVASF atua com base na capacidade técnica, notoriamente nos segmentos de agricultura irrigada, revitalização de bacias hidrográficas, segurança hídrica e economia sustentável. Dentre as ações desenvolvidas consta a regularização fundiária por meio da aquisição, avaliação, regularização, alienação e titulação de terras.

Neste escopo, pretende-se alienar o imóvel denominado Fazenda Escola, onde anteriormente funcionavam as instalações do CEBATSA (Centro de Capacitação em Bases Tecnológicas para o Semiárido), localizado no município de Sento Sé, estado da Bahia. O imóvel Fazenda Escola possui uma área de 310,3770 hectares georreferenciados e certificados.

**Da Necessidade da Licitação**

Fomentar a exploração econômica;

Geração de emprego e renda;

Eliminar custos de manutenção com o imóvel;

Evitar a invasão do imóvel por terceiros.

A unidade imobiliária encontra-se com situação fundiária regular e apta para ser ocupada, é limítrofe a áreas produtivas, portanto vulnerável à ocupação irregular, justificando-se a imediata seleção de novo ocupante, por meio de procedimento licitatório.

**Critério para estabelecer o Preço Mínimo**

Laudo de Avaliação de Terras, aprovado pela Resolução nº 823, de 10/11/2021, da Diretoria Executiva da CODEVASF, para efeitos de estimativa do valor da terra nua do imóvel rural, foram utilizados os preceitos e fundamentos que constam na Norma NBR 14.653-3: Imóveis Rurais, da ABNT. Para obtenção do valor de terra nua foi adotado o método comparativo de dados de mercado. Para tanto, procedeu-se uma pesquisa na região do imóvel, nas regiões de Sento Sé, Itaguaçu da Bahia, Xique-Xique, Jussara e Barra, que são as zonas de influência.

O modelo utilizado para avaliação das benfeitorias foi o método da quantificação de custo, segundo o item 10.2.2 da NBR 14.653-3:2004. O critério técnico adotado para o cálculo do valor depreciado teve como base, as formulas constantes no Método de Hoss-Heideck, o qual combina os vários estados de conservação do bem avaliado, ou seja: valor novo, vida útil, vida remanescente e valor depreciado.

**Definição do Modelo de Procedimento Licitatório**

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.”

**Divulgação do Valor Estimado**

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 do imóvel, bem como recolher a quantia a título de adiantamento inferior ao valor estipulado, desta forma, o licitante deverá ter conhecimento do preço mínimo na hora de elaboração da proposta.

**Resultado Pretendido**

Promover a ocupação imediata do imóvel denominado de Fazenda Escola, com vistas a promover o seu aproveitamento econômico e evitar a sua invasão por terceiros.

**Impactos Ambientais**

Estará a cargo do comprador obter, às próprias expensas, todas as emissões de Licenças, Certidões e Autorizações Ambientais e/ou suas renovações que lhe serão exigidas para as suas atividades, devendo submeter-se a todas as Leis, Regulamentos ou Determinação Federal, Estadual ou Municipal, como também atendimento às condicionantes/exigências ambientais, emitidas pelo órgão ambiental competente, relativas a operação da atividade de seu empreendimento.