



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



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

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,



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

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 a quantia a título de adiantamento 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 972, de 29/12/2021, 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 das unidades parcelares agrícolas empresariais, 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 064, de 31/01/2018.

Principais Exigências Habilitatórias: Declaração de bens e comprovação de renda, permitirá a avaliação da capacidade econômico-financeira do licitante e atende as exigências da Norma de Ocupação dos Projetos Públicos de Irrigação – NOR 501; Caução, a prestação da quantia está prevista no art. 65 do Regimento Interno de Licitações da Codevasf.

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.

Qualificação Técnica: Declaração de Visita, Declaração de não ser irrigante impedido, Plano de Exploração Agrícola e Certidão Negativa de Falência, ou Plano de Recuperação Judicial, atendem de forma proporcional e razoável a necessidade de qualificação técnica para aquisição das unidades parcelares, uma vez que tratam-se de empreendimentos de alto grau



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

de tecnologia e demandam experiência no seu gerenciamento, no entanto, não são exigências complexas e também não restringirão a participação na licitação.



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



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 PARCELAES											
PROJETO PÚBLICO DE IRRIGAÇÃO SAUITRE											
Nº DE ORDEM	UNIDADE PARCELAR AGRÍCOLA EMPRESARIAL	VAZÃO DA TOMADA D'ÁGUA (l/s/ha)*	ÁREA TOTAL ALIENÁVEL (HA)	ÁREA IRRIGÁVEL (HA)	ÁREA DE SEQUEIRO - SEQ (HA)	ÁREA DE RESERVA LEGAL RL (HA)	ÁREA NÃO IRRIGÁVEL (SEQ + RL)	VALOR DA ÁREA IRRIGÁVEL (R\$)	VALOR DA ÁREA NÃO IRRIGÁVEL (R\$)	VALOR TOTAL PROPOSTA MÍNIMA (R\$)	VALOR DO ADIANTAMENTO (R\$)
1	318	1,10	40,4887	30,6800	3,0606	6,7481	9,8087	1.045.432,97	28.919,77	1.074.352,74	53.717,64
2	319	1,10	43,1042	32,5400	3,3802	7,1840	10,5642	1.108.813,19	31.147,28	1.139.960,47	56.998,02
3	245	1,10	83,6404	23,4900	46,2103	13,9401	60,1504	800.430,91	177.346,24	977.777,15	48.888,86
4	421	1,10	99,4230	32,5056	50,3469	16,5705	66,9174	1.107.641,00	197.297,92	1.304.938,92	65.246,95
5	422	1,10	107,8105	48,6846	41,1575	17,9684	59,1259	1.658.946,73	174.325,62	1.833.272,35	91.663,62
6	423	1,10	111,4536	43,6678	49,2102	18,5756	67,7858	1.487.997,32	199.858,30	1.687.855,61	84.392,78
* Não pressurizada das 21 até 17h, seis dias por semana											
VALORES MÍNIMOS POR HECTRAE (Aprovados pela Resolução nº 972/Z1)			LEGENDA								
Área Irrigável: R\$ 34.075,39			Área total alienável: Área irrigável + Área não irrigável								
Área Não Irrigável: R\$ 2.948,38			Área Irrigável: Área considerada apta para a prática da agricultura irrigada								
			Área não Irrigável: Corresponde a soma da área de sequeiro (SEQ) + área de reserva legal (RL)								
			Área de Reserva Legal: Área coletiva a ser preservada pelos compradores								
PROJETO PÚBLICO DE IRRIGAÇÃO MANIÇOBA (PMA)											
Nº DE ORDEM	UNIDADE PARCELAR AGRÍCOLA FAMILIAR	VAZÃO DA TOMADA D'ÁGUA (l/s/8h)*	ÁREA TOTAL ALIENÁVEL (HA)	ÁREA IRRIGÁVEL (HA)	ÁREA DE SEQUEIRO - SEQ (HA)	ÁREA DE RESERVA LEGAL RL (HA)	ÁREA NÃO IRRIGÁVEL (SEQ + RL)	VALOR DA ÁREA IRRIGÁVEL (R\$)	VALOR DA ÁREA NÃO IRRIGÁVEL (R\$)	VALOR TOTAL PROPOSTA MÍNIMA (R\$)	VALOR DO ADIANTAMENTO (R\$)
1	39	30,00	8,0363	7,2116	0,0000	0,8247	0,8247	218.152,78	2.704,86	220.857,63	11.042,88
2	40	30,00	8,1495	7,8574	0,0000	0,2921	0,2921	237.688,39	958,03	238.646,43	11.932,32
3	41	30,00	11,6238	10,4469	0,0000	1,1769	1,1769	316.021,44	3.860,01	319.881,45	15.994,07
* Duas vezes por semana											
VALORES MÍNIMOS POR HECTRAE			LEGENDA								
Área Irrigável: R\$ 30.250,26			Área total alienável: Área irrigável + Área não irrigável								
Área Não Irrigável: R\$ 3.279,81			Área Irrigável: Área considerada apta para a prática da agricultura irrigada								
Aprovados pela Resolução nº 972/Z1			Área não Irrigável: Corresponde a soma da área de sequeiro (SEQ) + área de reserva legal (RL)								
			Área inserida dentro da unidade parcelar a ser preservada pelo comprador. As áreas de Reserva Legal do PMA								



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 DOS PROJETOS



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 AGRÍCOLA EMPRESARIAL**

Concorrente:

CPF/CNPJ:

Projeto Público de Irrigação _____

Unidade Parcelar Agrícola 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 IV - MODELO DO PLANO DE EXPLORAÇÃO
DA UNIDADE PARCELAR AGRÍCOLA FAMILIAR**

Concorrente:

CPF/CNPJ:

Projeto Público de Irrigação _____

(Considerar uma área média de 7 hectares irrigáveis)

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

(UNIDADE PARCELAR AGRÍCOLA EMPRESARIAL)

Eu, _____ CPF/CNPJ n.º _____, declaro que no dia ____ / ____ / ____ visitei o Projeto Público de Irrigação _____, localizado no Município de Juazeiro/BA, 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 V

DECLARAÇÃO DE VISITA (UNIDADE PARCELAR AGRÍCOLA FAMILIAR)

Eu, _____ CPF/CNPJ n.º _____, declaro que no dia ____ / ____ / ____ visitei o Projeto Público de Irrigação _____, localizado no Município de Juazeiro/BA, 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 das unidades parcelares, benfeitorias existentes e demais características da área.

Assino a presente declaração para fins constantes do Procedimento Licitatório nº ____/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

UNIDADE AGRÍCOLA PARCELAR EMPRESARIAL

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

Identificação da Unidade Parcelar Pretendida: Nº da Unidade Parcelar Agrícola Empresarial: Área Irrigável (AI): hectares Área Não Irrigável (ANI): hectares Área Total Alienável (AI + ANI): hectares
Preço Ofertado Por Hectare Área Irrigável (POI): R\$ (.....) Área 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 _____



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

(Pessoa Física ou Jurídica)

UNIDADE PARCELAR AGRÍCOLA FAMILIAR

Edital nº:**Identificação do (a) Proponente:**

Nome:

CPF:

Endereço:

Município:

Estado:

CEP:

Telefone:

E-mail:

Identificação da Unidade Parcelar Pretendida:

Nº da Unidade Parcelar Agrícola Familiar:

Área Irrigável (AI): hectares

Área Não Irrigável (ANI): hectares

Área Total Alienável (AI + ANI): hectares

Preço Ofertado Por Hectare

Área Irrigável (POI): R\$ (.....)

Área Não Irrigável (PONI): R\$ (.....)

Preço Total Ofertado

(POI*AI + PONI*ANI): R\$ (.....)

ATENÇÃO:

Preços em algarismo e por extenso, sem rasuras ou repetições.

_____, ____ de _____ de _____

(Pessoa Física)



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



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 AGRÍCOLA 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**, 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, com sede 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, da unidade parcelar agrícola empresarial nº _____, com área de _____ ha, sendo _____ ha irrigáveis, _____ ha não irrigáveis e _____ ha de área de preservação ambiental (caso existente), situada no Projeto Público de Irrigação _____, no Município de _____, no Estado _____.



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

§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 da condição de propriedade resolúvel da unidade parcelar deverá constar na Escritura Pública de Compra e Venda, observadas as obrigações previstas no art. 36 da Lei nº 12.787, de 11 de janeiro de 2013, no Edital de alienação, nos normativos internos da Codevasf e no presente contrato, bem como a condição de propriedade indivisível, ressalvada a eventual necessidade de desdobramento da unidade parcelar, sendo obrigatória a prévia análise técnica.

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 **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 da unidade parcelar, no caso de atraso com o pagamento de duas ou mais parcelas de amortização do valor da unidade parcelar.

§ 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 da **Cláusula Segunda**, bem como a cobrança de juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração.

§ 4º. Que ao (a) **PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A)** é facultado antecipar o pagamento das prestações vincendas, sem prejuízo das demais obrigações assumidas por este Contrato de Promessa 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

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 ao uso ou à amortização dos investimentos públicos em obras de infraestrutura de irrigação de uso comum (parcela K1 da tarifa d'água) deverá ser paga à CODEVASF com base no seu valor atualizado, sendo cobrada a partir da disponibilização de água e da assinatura do contrato de fornecimento entre o usuário e a CODEVASF, ou por organização por esta delegada, responsável pela manutenção e operação da infraestrutura de irrigação de uso comum.

§ 2º. 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 neste Contrato de Promessa de Compra e Venda.

§ 3º. 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 Projeto.

CLÁUSULA QUINTA. O **PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A)** será considerado inadimplente para efeito de rescisão contratual e retomada da unidade parcelar agrícola familiar, quando enquadrado em pelo menos um dos seguintes casos:

- a - 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;
- b - 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;
- c - estiver em atraso com o pagamento de duas ou mais parcelas de amortização do valor da unidade parcelar;
- d - 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.

§ 1º. O subaproveitamento da área irrigável, conforme alíneas “a” e “b” acima, será aferido por meio de laudo ou parecer emitido pela **PROMITENTE VENDEDORA**.



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

§ 2º. 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 o art. 38 da Lei nº 12.787, de 11 de janeiro de 2013, e estará sujeito a:

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;

b - 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;

c - 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.

§ 3º. O início do prazo para aplicação das penalidades de que trata o parágrafo 2º desta Cláusula dar-se-á a partir do recebimento da notificação encaminhada pela **PROMITENTE VENDEDORA**.

CLÁUSULA SEXTA. Fica permitido ao (à) **PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A)** o oferecimento da área objeto do presente instrumento em garantia de empréstimos e/ou financiamentos bancários nos termos da Resolução nº 924, de 22 de dezembro de 2017.

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 e art.33, parágrafo único da Lei 12.787/2013.

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 Público 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 (não sendo permitidos os métodos de irrigação por sulco ou inundação), com base nos parâmetros e Resoluções estabelecidos pela Agência Nacional de Águas – ANA, em vigor, de forma a viabilizar a exploração da área irrigável total, obedecendo aos limites de vazão estipulada para a unidade.

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



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

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, 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) **PROMISSÁRIO (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 (a) **PROMISSÁRIO COMPRADOR (A)**.

§ 1º. As indenizações serão pagas pela **PROMITENTE 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 _____ 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.



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

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 (a) Comprador (a)

Testemunhas:

Nome:

Nome:

CPF nº:

CPF nº:

Endereço:

Endereço:

MINUTA

**CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA
UNIDADE PARCELAR AGRÍCOLA FAMILIAR**

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, com sede 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, da unidade parcelar agrícola familiar nº



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

_____, com área de _____ ha, sendo _____ ha irrigáveis, _____ ha não irrigáveis e _____ ha de área de preservação ambiental (caso existente), 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 da condição de propriedade resolúvel da unidade parcelar deverá constar na Escritura Pública de Compra e Venda, observadas as obrigações previstas no art. 36 da Lei nº 12.787, de 11 de janeiro de 2013, no Edital de alienação, nos normativos internos da Codevasf e no presente contrato, bem como a condição de propriedade indivisível nos termos do art. 34, da Lei 12.787, de 11 de janeiro de 2013.

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\$ _____ (...) com valores unitários de R\$ _____ (...) por hectare e R\$ _____ (...) referente as benfeitorias, a ser pago em ___ (...) parcelas anuais e sucessivas, 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 **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 da unidade parcelar, no caso de atraso com o pagamento de duas ou mais parcelas de amortização do valor da unidade parcelar.

§ 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 da **Cláusula Segunda**, bem como a cobrança de juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração.



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

§ 4º. Que ao (a) **PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A)** é facultado antecipar o pagamento das prestações vincendas, sem prejuízo das demais obrigações assumidas por este Contrato de Promessa de Compra e Venda.

CLÁUSULA TERCEIRA. É vedada a alienação convencional do imóvel, inclusive da fração ideal da reserva legal, quando couber, objeto deste Contrato de Promessa 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 ao uso ou à amortização dos investimentos públicos em obras de infraestrutura de irrigação de uso comum (parcela K1 da tarifa d'água) deverá ser paga à CODEVASF com base no seu valor atualizado, sendo cobrada a partir da disponibilização de água e da assinatura do contrato de fornecimento entre o usuário e a CODEVASF, ou por organização por esta delegada, responsável pela manutenção e operação da infraestrutura de irrigação de uso comum.

§ 2º. 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 neste Contrato de Promessa de Compra e Venda.

§ 3º. 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 Projeto.

CLÁUSULA QUINTA. O **PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A)** será considerado inadimplente para efeito de rescisão contratual e retomada da unidade parcelar agrícola familiar, quando enquadrado em pelo menos um dos seguintes casos:

- a** - 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;
- b** - 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;
- c** - estiver em atraso com o pagamento de duas ou mais parcelas de amortização do valor da unidade parcelar;
- d** - 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.



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

§ 1º. O subaproveitamento da área irrigável, conforme alíneas “a” e “b” acima, será aferido por meio de laudo ou parecer emitido pela **PROMITENTE VENDEDORA**.

§ 2º. 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 o art. 38 da Lei nº 12.787, de 11 de janeiro de 2013, e estará sujeito a:

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;

b - 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;

c - 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.

§ 3º. O início do prazo para aplicação das penalidades de que trata o parágrafo 2º desta Cláusula dar-se-á a partir do recebimento da notificação encaminhada pela **PROMITENTE VENDEDORA**.

CLÁUSULA SEXTA. Fica permitido ao (à) **PROMISSÁRIO (A) COMPRADOR (A)** o oferecimento da área objeto do presente instrumento em garantia de empréstimos e/ou financiamentos bancários nos termos da Resolução nº 924, de 22 de dezembro de 2017.

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 e art.33, parágrafo único da Lei 12.787/2013.

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 (não sendo permitidos os métodos de irrigação por sulco ou inundação), com base nos parâmetros e Resoluções estabelecidos pela Agência Nacional de Águas – ANA, em vigor, de forma a viabilizar a exploração da área irrigável total, obedecendo aos limites de vazão estipulada para a unidade.



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

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, 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) **PROMISSÁRIO (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 (a) **PROMISSÁRIO COMPRADOR (A)**.

§ 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 _____ 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.



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

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.

_____, ____/____/____,

Promitente Vendedora

Promissário (a) comprador (a)

Testemunhas:

Nome:

Nome:

CPF nº:

CPF nº:

Endereço:

Endereço:

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 AGRÍCOLA 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



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

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; **2º)** 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: _____; **3º)** 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 _____ 20____, da Diretoria Executiva, ou Deliberação nº _____, 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 Licitação, na modalidade CODEVASF, forma presencial, maior oferta 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



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

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



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

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



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

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 irretratável 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



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

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.

..... de de



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

Tabelião (ã) Designado (a)

Outorgante Vendedora

Outorgado (a) Comprador (a)

**MODELO DE ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA E VENDA
UNIDADE PARCELAR AGRÍCOLA FAMILIAR**

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 VENDEDORA E O (A)
SENHOR (A)
COMO OUTORGADO (A) COMPRADOR (A), NA
FORMA A SEGUIR:

SAIBAM quantos esta Pública Escritura de Compra e Venda virem que aos (.....)
dias do mês de do ano de dois mil (20__), nesta cidade de, Estado
de(a), neste Cartório situado à, perante mim, Tabelião(ã)
Designado(a), compareceram as partes 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



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

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 SGAN - Setor de Grandes Áreas Norte, Quadra 601, Lote 01, Edifício Manoel Novaes, CEP 70.830-901, neste ato representada pelo Superintendente da ___ª SR, Sr(a), (ou pelo Analista em Desenvolvimento Regional ___), brasileiro, (estado civil), (profissão), portador(a) da C.I. – RG nº. _____ SSP/___ e do CPF nº. _____.____.____-__, residente e domiciliado(a) na cidade de, Estado dedevidamente autorizado(a) conforme Delegação de Competência contida na Decisão nº __, de __ 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), residente e domiciliado (a) no _____(endereço completo), neste Município, portador do CPF nº _____.____.____-__ e RG nº _____ SSP/___, os presentes reconhecidos como os próprios por mim, Tabelião (ã) Designado (a), 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, foram feitas as seguintes declarações: **1ª)** Que é senhora e legítima possuidora de um imóvel devidamente inscrito no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca de, Estado de, sob nº, livro, Registro Geral, Ficha, cadastrado no INCRA sob nºcujos limites e confrontações estão descritos no título original; **2ª)** Que do imóvel acima é desmembrada uma área com hectares, sendo _____ hectares irrigáveis e



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

____ hectares não irrigáveis, representada pela unidade parcelar familiar nº, situada no Projeto Público de Irrigação, no Município de, Estado de, a ser explorada diretamente pelo outorgante comprador e sua família, admitida a contratação de mão de obra complementar e de serviços de terceiros, cujos limites e confrontações estão descritos nas seguintes poligonais:**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 (ou Deliberação) nº ____ de ____ de de 20____, da Diretoria Executiva (ou Conselho de Administração), constante no processo administrativo nº ____, pelo preço certo e ajustado de R\$ xx.xxx,xx (____), a ser pago em ____ (____) parcelas anuais e sucessivas, conforme Edital de Licitação na modalidade CODEVASF, forma presencial, maior oferta 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, inciso 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



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

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 acima indicadas serão acrescidos juros de 6% (seis por cento) ao ano até a data do seu efetivo pagamento; **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; **5ª)** Que qualquer parcela de aquisição da unidade parcelar paga com atraso sofrerá 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 demais cominações legais estipuladas nesta Escritura Pública; **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)** 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 instituídas 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,



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

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 segunda desta escritura seja necessária a regular administração, operação e manutenção do Projeto Público de Irrigação, as quais serão prévia e regularmente constituídas e indenizadas



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

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 à 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 quaisquer recursos naturais e ambientais e não se contraponham com as regras práticas adotadas na forma da lei; **13ª)** Que o (a) OUTORGADO (A) COMPRADOR (A) obriga-se a permitir o acesso à sua unidade parcelar, de técnicos da OUTORGANTE VENDEDORA ou por ela indicados, com a finalidade de fiscalizar e orientar o uso de água e solo para irrigação e a exploração econômica da unidade parcelar, quando a OUTORGANTE VENDEDORA julgar necessário; **14ª)** 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, 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



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

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. _____ (DESCREVER TODOS OS DOCUMENTOS) Eu, _____,



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

Tabelião, a fiz datilografar sob minuta, li e encerro o presente ato colhendo as assinaturas. E eu
Tabelião, a subscrevo.

EM TESTEMUNHO DA VERDADE

....., 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

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



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

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

ANEXO X

MODELO DE DECLARAÇÃO DE BENS

UNIDADE PARCELAR AGRÍCOLA EMPRESARIAL PRETENDIDA Nº:

1. BENS IMÓVEIS	VALOR ATUAL (R\$)
1.1	
1.2	
1.3	
Total de Bens Imóveis	



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

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 Salitre, 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

ANEXO XI

MODELO DE DECLARAÇÃO DE FATOS SUPERVENIENTES

EDITAL DE PROCEDIMENTO LICITATÓRIO N.º ____/2020

(MODELO DE DECLARAÇÃO - PARA A SITUAÇÃO PREVISTA NO SUBITEM 10.3.1.2, alínea “f”)

A Licitante _____, CNPJ/MF n.º _____, 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



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

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



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 XIII

MODELO DE DECLARAÇÃO

(Para Concorrer à Aquisição de Unidade Parcelar

Agrícola Familiar no PPI Maniçoba)

ANEXO XIII

MODELO DE DECLARAÇÃO

Para Concorrer à Aquisição de Unidade Parcelar

Agrícola Familiar no PPI Maniçoba

Eu, _____, CPF n.º _____, cédula de identidade n.º _____, expedida por _____, declaro, sob as penas da lei, não ser



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

detentor de unidade parcelar agrícola familiar em Projeto Público de Irrigação e não ser proprietário de terra com área igual ou superior ao módulo rural definido pelo INCRA para a região da propriedade, conforme instrução inserida no subitem 10.3.2.1, alínea “m” do Termo de Referência Anexo ao Edital nº ____/20__.

_____, ____ de _____ de _____.

(Pessoa física)



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 XIV

MATRIZ DE RISCO



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 XIV - MATRIZ DE RISCO										
Item	Identificação				Avaliação ⁵				Tratamento ao Risco	
	Fase ¹	Evento de Risco ²	Causas ³	Consequências ⁴	Probabilidade (P)	Impacto (I)	Nível de Risco ⁶		Resposta ao evento do Risco ⁷	Responsável
1	Licitação	Licitação deserta	Impacto econômico eventual (inflação, conjuntura econômica)	Não alienação do objeto	3	3	9	Elevado	Evento que não se pode prever e que não podemos evitar	Licitante
		Licitação fracassada	Licitantes não cumprirem os requisitos editalícios	Não alienação do objeto	3	3	9	Elevado	Garantir requisitos editalícios claros e objetivos	Alienante
2	Adjudicação	Falta de quitação da parcela à vista da unidade parcelar	Incapacidade do licitante vencedor em honrar o celebrado	Não alienação do objeto	2	2	4	Médio	Desclassificação do licitante vencedor e convocação do proponente que estiver classificado imediatamente após.	Alienante
3		Impossibilidade de escrituração imediata do imóvel.	Problemas fiscais e cartoriais	Falta de titulação do imóvel	1	1	1	Baixo	Assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda	Alienante
4		Proponente ocupante de unidades parcelares da CODEVASF inadimplente com suas obrigações.	Falta de cumprimento de obrigações contratuais	Não alienação do objeto	1	1	1	Baixo	Desclassificação do licitante vencedor e convocação do proponente que estiver classificado imediatamente após.	Alienante
5	Ocupação da unidade parcelar	Não concluir, dentro do prazo, a implantação da infraestrutura de irrigação parcelar	Dificuldades de financiamento, conjuntura econômica	Falta ou atraso na exploração da unidade parcelar	2	2	4	Médio	Retomada da unidade parcelar	Alienante
		Deixar inexplorada, por período superior a 2 anos, mais de 40% da área irrigável	Dificuldades de financiamento, conjuntura econômica	Baixo nível de exploração econômica ou abandono da unidade parcelar	2	2	4	Médio	Retomada da unidade parcelar	Alienante
		Falta de pagamento de 2 ou mais parcelas de titulação ou da parcela K1 por período superior a 12 meses	Dificuldades de financiamento, conjuntura econômica	Inadimplência com as obrigações contratuais	2	2	4	Médio	Retomada da unidade parcelar	Alienante
		Diminuição ou descarte da área irrigável da unidade parcelar	Problemas de solo e drenabilidade	Baixa ou nenhuma exploração da área irrigável da unidade parcelar	2	2	4	Médio	Recomposição da área irrigável ou remanejamento do ocupante	Alienante
Escala de Probabilidade (P) – Associada às			Escala de Impacto (I) – Associada às consequências no						Nível de Risco	
Descritor	Descrição	Nível	Descritor	Descrição	Nível				1 a 2	Baixo
Muito Baixa	Evento extraordinário, sem histórico de ocorrência.	1	Muito Baixo	Impacto insignificante nos objetivos.	1				3 a 6	Médio
Baixa	Evento casual e inesperado, muito embora raro, há histórico de sua ocorrência.	2	Baixo	Impacto mínimo nos objetivos.	2				8 a 12	Elevado
Média	Evento esperado, de frequência reduzida, e com histórico de ocorrência parcialmente conhecido.	3	Médio	Impacto mediano nos objetivos, com possibilidade de recuperação.	3				15 a 25	Extremo
Alta	Evento usual, com histórico de ocorrência amplamente conhecido.	4	Alto	Impacto significativo nos objetivos, com possibilidade remota de recuperação.	4					



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 XV

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ETP



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 XV

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 unidades parcelares agrícolas empresariais e familiares nos Projetos Públicos de Irrigação Salitre e Maniçoba, respectivamente, ambos localizados no Município de Juazeiro/BA.

Caracterização

A área irrigável compreende unidades parcelares com estrutura e dimensões variadas permitindo a sua ocupação por pequenos irrigantes, médios irrigantes e empresários.

Perímetro Público de Irrigação Salitre - Etapa 1

Início de Funcionamento: 05/03/2010

Área Empresarial.

São 67 unidades parcelares no perímetro, sendo:

- 52 com CPCV - Contrato de Promessa de Compra e Venda;
- 15 sem instrumento de titularidade ou posse, incluídos aqui os lotes de reserva técnica previstos na concepção do projeto.

Área Empresarial Irrigável Total: 2.771,55 hectares

Perímetro Público de Irrigação Maniçoba

Início de funcionamento: 1980

São 242 unidades parcelares familiares no perímetro, sendo:

- 203 escriturados, mas nem todos são registrados;



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

- 25 que tem como instrumento de posse a AO – Autorização de Ocupação;
- 02 com CPCV – Contrato de Promessa de Compra e Venda;
- 06 Lotes sem identificação de instrumento que identifique titularidade ou posse (AO, CPCV ou ESCRITURA).

Área	Familiar	Irrigável	Total:	1.820,21	hectares
------	----------	-----------	--------	----------	----------

As unidades parcelares agrícolas a serem licitadas perfazem um total de 513,7300 hectares, sendo 237,0839 hectares irrigáveis e 276,6462 hectares não irrigáveis (área de sequeiro mais área de reserva legal), e estão assim distribuídas:

PPI Salitre: 6 unidades parcelares agrícolas empresariais, no total de 485,9204 hectares, sendo 211,5680 hectares irrigáveis e 274,3524 hectares não irrigáveis (sendo 193,3657 hectares de sequeiro e 80,9867 hectares de reserva legal).

As áreas de reserva legal do PPI Salitre estão delimitadas em uma área coletiva fora das unidades parcelares.

PPI Maniçoba: 3 unidades parcelares agrícolas familiares, no total de 27,8096 hectares, sendo 25,5159 hectares irrigáveis e 2,2937 hectares não irrigáveis.

As áreas de Reserva Legal do PPI Maniçoba correspondem às suas áreas não irrigáveis, e estão inseridas dentro da unidade parcelar e deverão ser preservadas pelo comprador.

Uso Atual

A atividade principal das unidades parcelares dos PPIs é o cultivo de fruteiras, sob condições de irrigação, para atendimento ao mercado interno e externo.

Nas unidades parcelares irrigáveis são encontradas benfeitorias não reprodutivas, como sistema de irrigação e ocasionalmente galpões, casas sede e casas de morador.

Da Necessidade da Licitação

Fomentar a exploração econômica;
Geração de emprego e renda;
Promover o desenvolvimento local e regional;
Evitar a invasão do imóvel por terceiros.

As unidades encontram-se com situação fundiária regular e aptas para ocupação, são limítrofes a áreas produtivas, portanto, vulneráveis à ocupação irregular, justificando-se a imediata seleção de novos ocupantes, por meio de procedimento licitatório.

Critério para estabelecer o Preço Mínimo

Relatório de Avaliação de Terras, aprovado pela Resolução nº 972, de 29/12/2021, 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 geoeconômica do imóvel em referência, buscando coletar elementos no mercado imobiliário. Para fins de determinação do valor por hectare, foi utilizado o software TS Sisreg, procedendo os cálculos por inferência estatística.



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

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 de toda área a ser licitada, com vistas a promover o seu aproveitamento econômico ampliando a geração de emprego e renda da região e evitar invasão das unidades parcelares 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.

Responsável pelas informações:

Jair Fernandes de Oliveira
ADR – AI/GAF

De acordo:

Arlete Carvalho Rocha
Gerente – AI/GAF

LUIS NAPOLEÃO CASADO ARNAUD NETO
Área de Gestão dos Empreendimentos de Irrigação – AI - Diretor