



ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

PROCESSO PGE Nº: 2024.12.01.00007518

PROCESSO EXTERNO Nº: 015.4020.2023.0002349-16

ORIGEM: Secretaria de Desenvolvimento Econômico

INTERESSADO(A):

DESPACHO DE QUALIFICAÇÃO Nº PA-008-2025

Acolho o Parecer PA-NPMA-024-2025¹, da lavra da i. Procuradora Carla Loureiro Mehmeri, secundado pelo Despacho PA-NPMA-051-2025², subscrito pela i. Procuradora Assistente Gertha Mericia Rios Pinheiro de Almeida que, à luz dos elementos dos autos e de entendimentos firmados no âmbito deste Órgão Jurídico, apontou as especificidades e diretrizes para a transferência de propriedade entre particulares de imóvel destacado do patrimônio público com base na legislação de fomento.

Destarte, considerando a necessidade de racionalização da atuação deste órgão jurídico, bem como das atividades da Administração, **confiro**, nos termos do art. 88, IV, alínea “r”, do Regimento aprovado pelo Decreto estadual nº 11.738/2009 c/c art. 9º, I do Decreto estadual nº 11.737/2009, **caráter uniforme** ao Parecer PA-NPMA-024-2025,

¹“(…) a anuência para transferência de propriedade entre particulares de imóvel destacado do patrimônio público com base na legislação de fomento deverá se fundamentar nas regras vigentes à época da formalização do respectivo pedido pelo proprietário frente ao Estado, podendo se dar com base nas Resoluções SUDIC nº 08/2009, nº 20/20123, e nº 11/2017 (nas hipóteses de imóveis oriundos do patrimônio ou submetidos à gestão da SUDIC); na Lei nº 14.021/2018 (nas hipóteses de imóveis oriundos do patrimônio ou submetidos à gestão da SUDIC); ou na Lei nº 14.312/2021, regulamentada pelo Decreto nº 21.196/2022 (nas hipóteses de imóveis pertencentes ao Estado e destinados a viabilizar empreendimentos industriais, comerciais e de serviços), a depender da data do protocolo do requerimento”.

² “A referida legislação prevê a obrigatoriedade da anuência do Chefe do Poder Executivo em todos os atos supervenientes de transferência de domínio (ou de direito real) do imóvel destacado do patrimônio público para o setor privado no âmbito da política estadual de fomento, em razão da sua afetação à atividade impulsora do desenvolvimento econômico do Estado, vinculativa a toda e qualquer transferência posterior a terceiros, sendo vetada a anuência do Estado para atividade de natureza predominantemente patrimonial e fins de especulação imobiliária. (…), a anuência em questão não será obrigatória tão somente quando o imóvel tiver sido transferido originalmente do patrimônio público sem a aplicação da legislação de fomento vigente à época”.



**ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

devendo ser observadas todas as orientações³ e providências indicadas no citado opinativo, sob inteira responsabilidade da última.

À Coordenação Executiva, para adoção das medidas cabíveis, com ciência à Exma. Sra. Procuradora Geral do Estado.

À Origem, para ciência e adoção das providências pertinentes.

PROCURADORIA ADMINISTRATIVA, 20 DE FEVEREIRO DE 2025

**Jamil Cabus Neto
Procurador Chefe**

³ Na hipótese de existência de processo com indagação jurídica diferenciada das premissas estabelecidas no Parecer PA-NPMA-024-2025, deve-se realizar remessa dos autos à PA/PGE para análise individualizada.



ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

PROCESSO PGE Nº: 2024.12.01.00007518

PROCESSO EXTERNO Nº: 015.4020.2023.0002349-16

ORIGEM: Secretaria de Desenvolvimento Econômico

INTERESSADO(A): Linhares Logística e Distribuição Ltda.

DESPACHO Nº PA-NPMA-051-2025

A **Superintendência de Desenvolvimento Industrial e Comercial (SUDIC)** e o **Centro Industrial de Subaé (CIS)** foram extintos pela **Lei Estadual nº 14.032/2018**, sendo as competências correlatas absorvidas pelo **Estado da Bahia**, através da **Secretaria de Desenvolvimento Econômico (SDE)**.

Na assunção das atividades das extintas autarquias, a SDE vem se apropriando da realidade dos Polos Industriais instituídos no âmbito da política estadual de fomento para desenvolvimento econômico do Estado, cabendo-lhe promover a gestão dos imóveis estaduais destinados a viabilizar empreendimentos industriais, comerciais e de serviço, pautando-se nas normas previstas na **Lei Estadual nº 14.021/2018¹**, na **Lei Estadual nº 14.312/2021** e no **Decreto Estadual nº 21.196/2022**.

A referida legislação prevê a obrigatoriedade da anuência do Chefe do Poder Executivo em todos os atos supervenientes de transferência de domínio (ou de direito real) do imóvel destacado do patrimônio público para o setor privado no âmbito da política estadual de fomento, em razão da sua afetação à atividade impulsora do desenvolvimento econômico do Estado, vinculativa a toda e qualquer transferência posterior a terceiros, sendo vetada a anuência do Estado para atividade de natureza predominantemente patrimonial e fins de especulação imobiliária.

¹ Convalida os atos de outorga de bens imóveis praticados pela SUDIC com fundamento na Lei nº 3.945/1981 e na Resolução nº 17/2010, editadas com a finalidade de viabilizar os objetivos da política de fomento do Estado da Bahia (artigo 21).



ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

A exigência desta anuência estende-se igualmente aos casos de transferência de domínio de imóvel entre empresas integrantes de um mesmo grupo empresarial.

Com efeito, a anuência em questão não será obrigatória tão somente quando o imóvel tiver sido transferido originalmente do patrimônio público sem a aplicação da legislação de fomento vigente à época.

Neste contexto se insere o pedido da empresa **Linhares Logística e Distribuição Ltda.**, declinado na petição inaugural, a fim de obter do Estado da Bahia a ANUÊNCIA para adquirir da empresa **OKAY Indústria e Comércio de Alimentos Ltda.**² o imóvel situado no Lote 04 do **Distrito Industrial de Teixeira de Freitas**, no Município de Teixeira de Freitas - BA, que teve origem do patrimônio da SUDIC.

Tendo sido o imóvel destacado do patrimônio da SUDIC em aquisição que se deu no âmbito da política de fomento, mesmo atualmente integrando patrimônio privado, continuará vinculado a finalidade que embasou a sua alienação da SUDIC para o particular, qual seja: exploração econômica voltada ao desenvolvimento industrial, comercial e de serviço do Estado da Bahia.

A aquisição do imóvel pela empresa Linhares Logística e Distribuição se destina à implantação de um Centro de Distribuição e Operações de mercadorias para as lojas que fazem parte do complexo empresarial, sendo responsabilidade da SDE a análise técnica do projeto para verificar o atendimento aos objetivos da legislação de fomento.

Isto posto, acolho integralmente o **Parecer nº PA-NPMA 024/2025** da lavra da i. Procuradora do Estado Carla Loureiro Mehmeri, pelos seus próprios fundamentos, bem como aprovo o modelo do **Termo de Anuência para Transferência de Propriedade** ofertado no corpo do referido opinativo

² Nome empresarial anterior: **Âncora Café Indústria e Comércio Ltda.**, conforme documentos ao SEI 00098802419 e 00100745803.



ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

Acompanhando também a recomendação de conferir **caráter uniforme** ao referido Parecer, na forma prevista no art. 88, inciso IV, do Decreto Estadual nº 11.738/2009, a fim de orientar a atuação da Secretaria de Desenvolvimento Econômico – SDE.

À superior apreciação do ilustre Procurador Chefe desta Procuradoria Administrativa.

PROCURADORIA GERAL DO ESTADO, 24 DE JANEIRO DE 2025

Gertha Merícia Rios Pinheiro de Almeida
Procuradora Assistente



**ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

PROCESSO PGE Nº: 2024.12.01.00007518

PROCESSO EXTERNO Nº: 015.4020.2023.0002349-16

ORIGEM: Secretaria de Desenvolvimento Econômico

INTERESSADO(A): ÂNCORA CAFÉ INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA

PARECER Nº PA-NPMA-024-2025

**ALIENAÇÃO DE BEM PÚBLICO -
IMÓVEL. CONSULTA –
ALIENAÇÃO DE BEM PÚBLICO
IMÓVEL. IMÓVEIS SUBMETIDOS À
LEGISLAÇÃO DE FOMENTO. Gestão
da SDE. Pedido de Anuência para
transferência de propriedade entre
particulares. Condições. Oferta de Minuta
de Termo de Anuência. Proposta de
caráter uniforme.**

Trata-se de expediente de interesse da empresa LINHARES LOGÍSTICA E DISTRIBUIÇÃO LTDA, que pretende obter anuência do Estado para adquirir área de 3.240,00m² da empresa ÂNCORA CAFÉ INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., situada no Distrito Industrial do Município de Teixeira de Freitas/BA, com a finalidade de instalação de um centro de distribuição e operações.

Como suporte à solicitação inaugural, constam elementos técnicos do empreendimento a ser implantado e documentação jurídica relacionados a empresa requerente.

Da mesma forma se fez instrução com elementos da atual proprietária, que endossa o pedido inicial, incluindo a certificação de inexistência de débitos junto ao FUNEDIC (00082415536).

Em informações prestadas no âmbito da Coordenadora de Gestão Patrimonial – COOGEP/DIPAT/SUDEP/SDE (00090350164), consta que:

“(…)



ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

Complementarmente, a ANCORA CAFÉ INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA apresentou Requerimento a esta Secretaria, pugnando pelo deferimento à Troca da Titularidade do Imóvel, em favor da empresa LINHARES LOGISTICA E DISTRIBUIÇÃO LTDA (00077934614), fazendo-se acompanhar dos documentos de habilitação jurídica e fiscal. O imóvel em comento encontra-se registrado na matrícula nº 5.780, datada de 01/12/1997 (00090318878), e foi desmembrada da maior porção registrada sob a matrícula nº 4.569, datada de 23/08/1994, denominada Fazenda Planície, adquirida pela extinta SUDIC por meio de desapropriação ao Sr. Alcedino Malacarne (00090321700). Portanto, tem destaque no patrimônio público estadual.

Conforme consta no R-1/5.780, a SUDIC originariamente transmitiu a área à Empresa Art. Café Indústria e Comércio Ltda., na forma de título de Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 10/12/1997, no Tabelionato de Notas de Simões Filho, livro n. 017, fls. 001.

Em razão da alteração da razão social, com base na Oitava Alteração Contratual registrada na JUCEB em 02/08/2017, o imóvel foi incorporado ao patrimônio da ANCORA CAFÉ INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, com prenotação na AV-05/5.780².

Destaca-se que a unidade encontra-se cadastrada no Sistema de Controle de Bens Imóveis - SIMOV, especificamente no módulo que controla as áreas alienadas a terceiros, vinculado ao cadastro nº 1562003497, conforme ficha anexa (00091479367).”

Pois bem.

O imóvel em questão tem origem no patrimônio da Superintendência de Desenvolvimento Industrial e Comercial – SUDIC. Como é sabido, a SUDIC foi extinta pela **Lei nº 14.032 de 18 de dezembro de 2018** (art. 2^a, caput e I), onde se estipulou que as competências da autarquia extinta passariam a ser absorvidas pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico - SDE (art. 2º, §8º).

Tendo sido o imóvel destacado do patrimônio público por força de autorização da legislação estadual de fomento, mesmo integrando atualmente o patrimônio privado, continuará vinculado a finalidade que embasou a sua alienação para o particular, qual seja a exploração econômica voltada ao desenvolvimento industrial do Estado da Bahia.

Essa vinculação é uma *restrição ao direito de propriedade*, que se perpetua no tempo, independentemente de quem seja ou venha a ser o proprietário, enquanto a destinação do bem não for alterada por lei.

I - LEGISLAÇÃO REGULADORA

A propósito da legislação de fomento reguladora da situação em foco, pouco antes da extinção da SUDIC foi editada a **Lei nº 14.021/2018**, publicada no DOE de 02/11/2018, que dispo sobre a destinação de imóveis pertencentes *ou administrados* pela Superintendência de Desenvolvimento Industrial e Comercial com a finalidade de viabilizar empreendimentos industriais, comerciais e de serviços. Dita Norma estatuiu:

“Art. 21 - Ficam convalidados os atos de outorga de bens imóveis praticados pela SUDIC com fundamento na Lei nº 3.945, de 20 de novembro de 1981, e na Resolução nº 17, de 17 de dezembro de 2010, do Conselho de Administração da Autarquia, editadas com a



ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

finalidade de viabilizar os objetivos da política de fomento industrial, comercial e de serviços do Estado da Bahia.”

Mais recentemente foi a vez da **Lei nº 14.312/2021**, regulamentada pelo **Decreto nº 21.196/2022**, *dispor sobre o regime jurídico dos bens imóveis pertencentes ao Estado destinados a viabilizar empreendimentos industriais, comerciais e de serviços, e dá outras providências*. Vejamos o que dispõe sobre sua aplicação no tempo:

“Art. 25 - Ficam convalidados os atos de outorga de bens imóveis praticados com fundamento na Lei nº 3.945, de 20 de novembro de 1981, na Lei nº 4.167, de 07 de novembro de 1983, nas Resoluções do Conselho de Administração da Superintendência de Desenvolvimento Industrial e Comercial - SUDIC nº 17, de 17 de dezembro de 2010, nº 12, de 08 de agosto de 2012, nº 11, de 21 de agosto de 2013, nº 20, de 10 de outubro de 2013, nº 03, de 17 de dezembro de 2013, e nº 10, de 31 de julho de 2014, bem como na Resolução do Conselho de Administração do Centro Industrial do Subaé - CIS nº 04, de 15 de dezembro de 2010, editadas com a finalidade de viabilizar os objetivos da política de fomento industrial, comercial e de serviços do Estado.”

Registre-se que a Lei nº 14.312/2021 não revogou a Lei nº 14.021/2018.

Ao convalidarem os atos de outorga de imóveis praticados sob a égide da legislação revogada, **tanto a Lei nº 14.021/2018, quanto a Lei nº 14.312/2021 submeteram tais bens à própria regência**, naquilo que regularam, sendo que, no que tange especificamente sobre a anuência prévia a atos de disposição pelo particular de propriedade obtida em razão de política de fomento, apenas a Lei nº 14.312/2021 cuidou diretamente.

Assim, **cabará a Lei nº 14.021/2018** (no que for cabível), e a **Lei nº 14.312/2021, a partir das suas respectivas vigências, a regência dos pedidos de anuência de transferência de propriedade, ao passo que precedentemente a isso, a regulação se dará pela legislação anterior específica**, que no caso de imóveis oriundos do patrimônio da Autarquia extinta, ou que estiveram sob sua gestão, serão as Resoluções da SUDIC.

De fato, ainda à época da SUDIC a política estadual de fomento já trazia limitações à propriedade, dentre as quais a necessidade de anuência prévia à transferência aqui tratada, transmissíveis a eventuais futuros adquirentes do imóvel vinculado, restrições essas que se fizeram constar nas Escritura Públicas de Compra e Venda adotadas pelo Estado no decorrer do tempo, cuja efetividade foi reafirmada e consolidada pela **Resolução SUDIC nº 08/2009**, que aprovou a manutenção na Integra da Escritura Padrão de Compra e Venda adotada pela Superintendência de Desenvolvimento Industrial e Comercial, “*mantendo assim, as cláusulas restritivas do modelo*”, e **pelas Resolução SUDIC nº 20/2012 e Resolução SUDIC nº 11/2017**, que reti-ratificaram as cláusulas do modelo oficial de escritura, incluindo a referente a anuência em destaque.

Podemos afirmar então que, **a anuência para transferência de propriedade entre particulares de imóvel destacado do patrimônio público com base na legislação de fomento deverá se fundamentar nas regras vigentes à época da formalização do**



**ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

respectivo pedido pelo proprietário frente ao Estado, podendo se dar com base nas Resoluções SUDIC nº 08/2009, nº 20/2012³, e nº 11/2017 (nas hipóteses de imóveis oriundos do patrimônio ou submetidos à gestão da SUDIC); **na Lei nº 14.021/2018** (nas hipóteses de imóveis oriundos do patrimônio ou submetidos à gestão da SUDIC); **ou na Lei nº 14.312/2021**, regulamentada pelo Decreto nº 21.196/2022 (nas hipóteses de imóveis *pertencentes ao Estado e destinados* a viabilizar empreendimentos industriais, comerciais e de serviços), a depender da data do protocolo do requerimento.

Essa diferenciação de normas regedoras de pedidos de anuência prévia, entretanto, em quase nada importará na prática, pois, as restrições à propriedade se repetem entre elas, como veremos adiante, tendo valia mais pela tecnicidade no fundamento jurídico da restrição, do que pela diversidade de teor dessas limitações propriamente ditas.

II - DIRETRIZES PARA ANÁLISE DE ANUÊNCIAS PRÉVIAS PARA ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS OBJETO DE FOMENTO

Podemos apresentar as seguintes diretrizes a pautarem as análises e ofertas de **anuências para transferência de propriedade entre particulares de imóveis destacados do patrimônio do Estado em razão da citada legislação de fomento**:

1 – Obrigatoriedade de Anuência: é obrigatória a anuência do Chefe do Poder Executivo em todos os atos supervenientes de transferência de domínio de imóveis destacados do patrimônio do Estado em razão da legislação de fomento (Resolução SUDIC nº 08/2009; Resolução SUDIC nº 11/2017; art. 20, Lei 14.312/2021), como forma do Estado garantir a manutenção da destinação conferida por lei ao imóvel.

Dito isso, as transferências de propriedade pleiteadas, ainda que para o nome de empresas integrantes de um mesmo grupo empresarial, deverão obedecer as formalidades próprias para anuência prévia da SDE/Estado.

2 - Perpetuação das Restrições: o imóvel continuará vinculado às cláusulas legais e contratuais restritivas em todas as transferências de propriedade realizadas, inclusive a referente a anuência prévia para alienação (Resolução SUDIC nº 08/2009; Resolução SUDIC nº 11/2017; art. 20, Lei 14.312/2021).

Deverá constar do termo de anuência a afetação do imóvel à sua destinação econômica, industrial, comercial ou de serviços, vinculativa a toda e qualquer transferência posterior a terceiros (art. 31 do Decreto nº 21.196/2022).

3 – Direito de Preferência: O Poder Executivo manterá o direito de preferência na aquisição da área em todos os atos supervenientes de alienação (art. 20, §1º, Lei 14.312/2021)

4 - Cláusula de inalienabilidade: é vedada a transferência de domínio pelo período de 05 (cinco) anos, a contar do registro da escritura pública do imóvel vendido pelo Estado ou do prazo de duração dos incentivos fiscais (Resolução SUDIC nº 08/2009; Resolução



ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

SUDIC nº 11/2017; art.11 §§ 5º e 6º da Lei nº 14.021/2018; art.19 e parágrafo único da Lei nº 14.312/2021).

Nas hipóteses excepcionais de redução do prazo de inalienabilidade previstas na legislação, deverá o pedido ser submetido a análise prévia da Procuradoria Geral do Estado - PGE.

Essa cláusula não se aplica nas posteriores transferências de propriedade operadas entre particulares.

5 – A Descontinuidade Injustificada das Atividades da empresa no período de cinco anos, contados da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, ou até o termo final de incentivos fiscais concedidos à compradora, implica na resolução da venda, sendo impedimento indireto, portanto, a oferta de anuência para transferência entre particulares (Resolução SUDIC nº 08/2009; Resolução SUDIC nº 10/2009; Resolução SUDIC nº 11/2017; §7º do art.11 da Lei nº 14.021/2018; art. 16, III Lei 14.312/2021).

6 – A Falência ou Liquidação da empresa também é causa da resolução da venda, sendo impedimento indireto, portanto, a oferta de anuência para transferência entre particulares (§7º do art.11 da Lei nº 14.021/2018; art. 16, IV Lei 14.312/2021).

Na hipótese de falência ou de liquidação da empresa, deverá a solicitação de anuência para alienação do imóvel objeto de fomento ser encaminhada a análise prévia da Procuradoria Geral do Estado - PGE.

7 – Destinação Diversa ao Projeto Econômico Aprovado, é mais uma causa da resolução da venda, que visa preservar a afetação do imóvel, sendo impedimento indireto, portanto, a oferta de anuência para transferência entre particulares (art. 16, II Lei 14.312/2021).

8 – Vedação a Especulação Imobiliária: não se dará autorização para a transferência de imóvel quando o imóvel se destinar apenas à especulação imobiliária (Resolução SUDIC nº 10/2009; Lei nº 14.312/2021, art. 2º, parágrafo único).

9 - Destacamos que, em regra, não cabe anuência para transferência em favor de empresa de cunho patrimonial, sendo proibição também decorrente da vedação a especulação imobiliária.

Em situações extraordinárias, como se deu com a instalação de um centro logístico com a finalidade de atrair negócios, tratada no Parecer PA-069-2020 da lavra da então Chefe da Procuradoria Administrativa - PA, Dra. Barbara Camardelli (processo SEI 015.11327.2019.0001547-15), poderá ser reconhecido o potencial de fomento econômico do projeto, afastando a mera especulação.

De todo modo, existente interesse público devidamente fundamentado em manifestação técnica favorável, deve a demanda ser submetida a análise prévia da PGE.



ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

10 - Finalmente, sabemos que as restrições administrativas à propriedade, como aquelas trazidas pela nossa legislação especial de fomento, por limitarem o exercício de um direito constitucional, sujeitam-se ao princípio da reserva legal, portanto, somente por Lei em sentido formal podem ser impostas. Diante disso, **NÃO há necessidade de anuência prévia pelo Estado para alienação entre particulares de imóvel destacado originariamente de patrimônio público sem vinculação a legislação restritiva de fomento**, ou seja, sem a imposição de contrapartida a benefícios, materializados em subvenções ou em incentivos fiscais, ofertados aos adquirentes

III - INSTRUÇÃO PROCESSUAL MÍNIMA

A instrução do processo com pedido de anuência para alienação deverá observar, no mínimo, os seguintes elementos:

1 - O processo deverá contar com análises técnicas do (s) órgão (s) competente (s) acerca do cumprimento dos requisitos legais e contratuais por parte da proprietária solicitante da anuência;

2 - Deverão ser apresentadas análise técnica e manifestação fundamentada *favorável* pela unidade competente da SDE sobre o empreendimento a ser explorado pela futura adquirente, especialmente sobre o plano de negócios, sua viabilidade técnico-operacional e econômica, bem como sobre sua conformidade com os objetivos da legislação de fomento, de acordo com o art. 2º do Decreto nº 21.196/2022}.

Ressaltamos que qualquer inviabilidade técnica no projeto da possível nova adquirente afasta a possibilidade da anuência;

3 - Deve haver a demonstração nos autos da origem pública do imóvel e a forma como foi destacado do patrimônio estadual, com análise pela SDE dos registros cartoriais e juntada de original de Certidão de Registro de Imóveis de inteiro teor negativa de ônus e ações reipersecutórias, indicando a cadeia dominial válida e ininterrupta, contemplando a sequência cronológica e o registro de todas as transmissões de propriedade ocorridas sobre o imóvel.

4 - Deve ser verificada a regularidade da proprietária quanto ao recolhimento do FUNEDIC.

IV - INAPLICABILIDADE DAS ORIENTAÇÕES

Afora as situações excepcionais destacadas acima, que demandam análise prévia da Procuradoria Geral do Estado – PGE, chamamos atenção para o fato de que a anuência prévia que aqui tratamos não se confunde com a anuência para a *cessão do contrato de promessa de compra e venda*, cujo processamento exige procedimento e requisitos próprios.



ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

Destacamos ainda que os institutos da *novação* e da *derivação* de contrato também exigem anuência prévia, da mesma forma que as cessões, não estão inseridas nas regras aqui elencadas, devendo ser submetidas a análise jurídica da PGE caso, a caso¹.

Outro aspecto a apontarmos é que as transferências eventualmente efetivadas sem a necessária anuência prévia formal do Estado demandarão procedimento próprio de *regularização*, exigindo sempre a remessa para a Procuradoria Geral do Estado - PGE.

V - SITUAÇÃO CONCRETA EM DESTAQUE

No caso específico em apreço, retornamos o processo com a orientação para Secretaria atentar para as diretrizes acima elencadas.

VI - SOLICITAÇÃO DE CARÁTER UNIFORME

Fixadas as diretrizes a serem adotadas pela SDE neste e nos demais expedientes que se encontrem na situação jurídica acima especificada, solicitamos a **atribuição de caráter uniforme ao presente Opinitivo, nos moldes do Decreto nº 11.737/2009**, com a ressalva de que, na hipótese de existência de processo com indagação jurídica diferenciada das premissas aqui estabelecidas seja remetido a PA/PGE para análise individualizada.

Apresentamos em seguida proposta de minuta de Termo de Anuência para Transferência de Titularidade, como integrante do presente parecer.

À digna Assistência do NPMA/PA.

CARLA LOUREIRO MEHMERI
Procuradora do Estado

¹ Vide Decreto nº 21.196/22, art. 17



ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

TERMO DE ANUÊNCIA PARA TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE

O **ESTADO DA BAHIA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.937.032/0001-60, com sede na Avenida Luiz Viana Filho, 3ª Avenida, Ala Sul, 3º andar, Prédio da Governadoria, Centro Administrativo da Bahia - CAB, representado, neste ato, pelo Excelentíssimo Senhor Governador **XXXXXXXXXXXX**, doravante denominado **ESTADO**, através da **SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - SDE**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.937.040/0001-06, situada na 4ª Avenida, nº 415, Centro Administrativo da Bahia, no Município de Salvador - Bahia, representada, neste ato, por seu Secretário, Sr. **XXXXXXXXXXXX**, doravante denominado **ANUENTE**, com fundamento no **Processo SEI nº XXXXXXXXXXXX**, manifesta **ANUÊNCIA NA TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE** do imóvel situado na **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, registrado no Cartório do **Xº** Ofício de Imóveis e Hipotecas de **XXXXXXXXXXXX**, sob a matrícula nº **XXXXXXX**, inscrito sob o nº **XXXXXXX** junto ao Município de **XXXXXXX** - Bahia, de titularidade da empresa **XXXXXXXXXXXX**, inscrita no CNPJ sob o nº **XXXXXXXXXXXX**, com sede na **XXXXXXXXXXXX**, no Município de **XXXXXXXXXXXX**, Estado **XXXXXXX**, doravante designada de **VENDEDORA**, para a empresa **XXXXXXXXXXXX**, inscrita no CNPJ sob o nº **XXXXXXXXXXXX**, com sede na **XXXXXXXXXXXX**, no Município de **XXXXXXXXXXXX**, Estado **XXXXXXX**, doravante designada de **COMPRADORA** para implantação do empreendimento aprovado no Processo Administrativo acima indicado, ficando condicionada a eficácia desta anuência a transcrição integral do presente instrumento no corpo da escritura pública de compra e venda a ser lavrada entre a **VENDEDORA** e a **COMPRADORA**, todos em conjunto denominados **PARTÍCIPES**, nas seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA

A **COMPRADORA** se obriga a implantar no imóvel o empreendimento em conformidade com o que consta no **Processo SEI nº XXXXXXXXXXXX**, com estrita observância a legislação que disciplina o regime jurídico dos bens imóveis pertencentes ao Estado da Bahia destinados a viabilizar empreendimentos industriais, comerciais e de serviços, em especial a Resolução SUDIC nº 17/2010; a Lei nº 14.021, de 01 de novembro de 2018; e a Lei nº 14.312, de 03 de maio de 2021.

Parágrafo único - O imóvel objeto deste Termo de Anuência se encontra afetado, de maneira irrevogável, à destinação econômica prevista na política de fomento do Estado da Bahia, vinculativa a toda e qualquer transferência posterior a terceiros, impedindo a



ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

sua alienação para atividade de natureza predominantemente patrimonial e fins de especulação imobiliária.

CLÁUSULA SEGUNDA

A **OUTORGANTE COMPRADORA** se compromete a:

I - submeter à aprovação prévia do **ANUENTE**, quaisquer modificações do projeto que possam implicar em desvio direto ou indireto no uso vinculado do imóvel e benfeitorias, que poderá excepcionalmente e em condições especiais ser admitido, se presente interesse público.

II - informar ao **ANUENTE** quaisquer alterações no projeto ~~aprovado~~ que impliquem em ampliação ou redução na utilização de área de superfície do terreno do imóvel em referência, sendo necessária análise da área técnica do **ESTADO** para aferição quanto à sua regularidade e aprovação, em consonância com a legislação urbanística, de uso e ocupação do solo, ambiental e utilização de imóveis localizados em áreas industriais;

III - respeitar as normas gerais e regulamentos aprovados e estabelecidos pelo **ANUENTE** destinados a disciplinar a implantação de empreendimentos, bem como as diretrizes do Plano Diretor correspondente; a Lei de Uso e Ocupação do Solo e legislação ambiental aplicável, inclusive no que se refere aos recuos e manutenção da reserva legal ambiental existente no imóvel, se for o caso, o que se constitui, para a **COMPRADORA**, em obrigações complementares a este **TERMO DE ANUÊNCIA**;

IV - solicitar prévio consentimento do **ESTADO** em caso de futuras alienações do imóvel a terceiros, de forma a possibilitar o controle estatal sobre as atividades a serem empreendidas pelo futuro adquirente;

V - respeitar e cumprir todas as cláusulas constantes deste **TERMO DE ANUÊNCIA**.

CLÁUSULA TERCEIRA

O imóvel poderá ser oferecido em garantia para obtenção de créditos para fins de investimento no empreendimento, nos termos da legislação específica, mediante o prévio assentimento do **ESTADO**.

Parágrafo único - Na anuência para o oferecimento do bem em garantia, será obrigatória a constituição de direito de preferência do **ESTADO**, e, antes da excussão devida, a aquisição se dará pelo preço exato de avaliação do imóvel quando da celebração da referida garantia.

CLÁUSULA QUARTA

É obrigatória a anuência do **ESTADO**, representado pelo Chefe do Poder Executivo, em todos os atos supervenientes de transferência de domínio ou de direito real do imóvel, que



**ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

permanecerá vinculado às exigências previstas na legislação de fomento aplicável, em especial a indicada na Cláusula Primeira.

CLÁUSULA QUINTA

O **ESTADO** manterá o direito de preferência na aquisição do imóvel objeto deste em todos os atos supervenientes de transferência de domínio ou de direito real, e, não exercitando seu o direito, deverá a **COMPRADORA** assegurar a alienação do imóvel a terceiros de maneira a manter a sua destinação para **empreendimentos industriais, comerciais e de serviços** nos termos da legislação pertinente e do presente **TERMO DE ANUÊNCIA**

CLÁUSULA SEXTA

A validade e eficácia do presente **TERMO DE ANUÊNCIA** ficam condicionadas à apresentação à **ANUENTE** de cópia da Escritura Pública de Compra e Venda, constando a inclusão das presentes cláusulas no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogável a critério do **ANUENTE**, mediante solicitação, pelo que, de logo, se obriga a **COMPRADORA**.

E, por estarem justos e acordados, os **PARTÍCIPIES** assinam o presente **TERMO DE ANUÊNCIA** em 04 (quatro) vias de igual teor e forma.

Salvador, de de 20xx.

XXXXXXXXXXXXXX

GOVERNADOR DO ESTADO DA BAHIA

XXXXXXXXXXXXXX

SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

XXXXXXXXXXXXXX

VENDEDORA

Representante Legal

XXXXXXXXXXXXXX

COMPRADORA

Representante Legal

PROCURADORIA GERAL DO ESTADO, 23 DE JANEIRO DE 2025



ESTADO DA BAHIA
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO

Carla Loureiro Mehmeri
Procuradora do Estado