



**ESTADO DA BAHIA**  
**PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

**PROCESSO PGE Nº:** 2026.2.01.00000853

**PROCESSO EXTERNO Nº:** 015.14839.2025.0003207-02

**ORIGEM:** Secretaria de Desenvolvimento Econômico

**MATÉRIA:** Patrimônio Público e Meio Ambiente

**INTERESSADO(A):** SDE - Secretaria de Desenvolvimento Econômico

**DESPACHO DE QUALIFICAÇÃO Nº PA-016-2026**

Deriva o presente expediente de requerimento apresentado pela empresa COMOLIMPA Indústria Química Ltda. visando a obtenção da anuência do Estado da Bahia para o oferecimento, em garantia hipotecária junto ao Banco do Nordeste do Brasil S.A., de imóveis localizados no Distrito Industrial dos Imborés, Município de Vitória da Conquista/BA — Lotes nº 15 e nº 16 da Quadra B, matrículas nº 36.040 e nº 47.302, originariamente destacados do patrimônio da extinta Superintendência de Desenvolvimento Industrial e Comercial – SUDIC, no âmbito da política estadual de fomento ao desenvolvimento econômico.

O processo foi examinado pela i. Procuradora Carla Loureiro Mehmeri, através do Parecer nº PA-NPMA-108-2026, endossado pelo Despacho nº PA-NPMA-349-2026, subscrito pela i. Procuradora Executiva Gertha Mericia R. P. de Almeida, por meio dos quais foram delimitados o regime jurídico aplicável e as condicionantes que deverão orientar a atuação da Secretaria de Desenvolvimento Econômico - SDE.

Consoante pontuado, os referidos imóveis, embora integrem o patrimônio privado da requerente, permanecem submetidos a regime jurídico especial decorrente da legislação de fomento, que condiciona sua utilização, disposição e oneração à preservação da finalidade pública que fundamentou sua outorga, vedada qualquer destinação de cunho meramente patrimonial ou especulativo.



**ESTADO DA BAHIA**  
**PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

Nesse quadro, o oferecimento do bem em garantia creditória configura ato de oneração sujeito à anuência prévia do Chefe do Poder Executivo, nos termos do art. 20 da Lei Estadual nº 14.312/2021 e do art. 33 do Decreto Estadual nº 21.196/2022.

No caso sob exame, a instrução do feito revela a presença de análise técnica favorável realizada pela SDE quanto à viabilidade e à pertinência da operação, ressalvada a necessidade de regularização das pendências financeiras junto ao FUNEDIC, previamente à concessão da anuência.

O parecer apresentou, outrossim, as diretrizes que devem ser observadas pela SDE na análise de processos que visem a obtenção de anuência do Estado da Bahia para oferecimento, em garantia de operação de crédito, de imóveis que tiveram origem no patrimônio da SUDIC, no âmbito da política de fomento, em especial quanto à obrigatoriedade de anuência prévia do Estado, a demonstração da necessidade da operação para a viabilidade do empreendimento, a preservação da destinação econômica do imóvel e à incorporação, nos instrumentos de garantia, das salvaguardas legais pertinentes, notadamente o direito de preferência do Estado e os mecanismos de ciência e atuação prévia em caso de excussão.

Quanto ao Termo de Anuência, deverá ser utilizada a minuta juntada ao Despacho nº PA-NPMA-349-2026, elaborada em consonância com o entendimento ora acolhido.

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, confiro **caráter uniforme** ao Parecer nº PA-NPMA-108-2026, com os adendos consignados no Despacho nº PA-NPMA-349-2026, para fins de orientação nos processos que versem sobre anuência do Estado da Bahia ao oferecimento, em garantia de operação creditória, de imóveis originários do patrimônio da SUDIC, no âmbito da política de fomento, com adoção da minuta de Termo de Anuência juntada ao referido despacho.

Registro, ademais, que caberá aos setores técnicos competentes da Secretaria a integral responsabilidade pelo atendimento de absolutamente todos os requisitos e recomendações que constam dos citados pronunciamentos, inclusive no que se refere à demonstração da correta instrução processual, sendo obrigatória a remessa dos autos a este órgão jurídico sempre que o caso concreto extrapole os limites previamente fixados, preservando a legalidade, a transparência e a segurança jurídica dos atos.

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



**ESTADO DA BAHIA  
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

**PROCURADORIA ADMINISTRATIVA, 05 DE MAIO DE 2026**

**Jamil Cabus Neto  
Procurador Chefe**

Documento assinado eletronicamente por JAMIL CABUS NETO:61637777515, em 05/05/2026, às 13:21:34, com fundamento no art. 13º, Incisos I e II, do Decreto nº 15.805, de 30 de dezembro de 2014.



**ESTADO DA BAHIA  
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

**PROCESSO PGE Nº:** 2026.2.01.00000853

**PROCESSO EXTERNO Nº:** 015.14839.2025.0003207-02

**ORIGEM:** Secretaria de Desenvolvimento Econômico

**MATÉRIA:** Patrimônio Público e Meio Ambiente

**INTERESSADO(A):** SDE - Secretaria de Desenvolvimento Econômico

**DESPACHO Nº PA-NPMA-349-2026**

A **Superintendência de Desenvolvimento Industrial e Comercial – SUDIC** e o **Centro Industrial de Subaé – CIS** foram extintos pela Lei Estadual nº 14.032/2018, tendo suas competências sido absorvidas pelo Estado da Bahia, por intermédio da **Secretaria de Desenvolvimento Econômico – SDE**, a quem incumbe a gestão dos imóveis destinados à política estadual de fomento ao desenvolvimento econômico.

Nesse contexto, a legislação de regência, especialmente a Lei Estadual nº 14.312/2021 e o Decreto Estadual nº 21.196/2022, estabelece a obrigatoriedade de anuência do Chefe do Poder Executivo para os atos supervenientes de disposição de imóveis originalmente destacados do patrimônio público no âmbito da política de fomento, inclusive para o oferecimento do bem em garantia, nos termos do art. 20 da Lei Estadual nº 14.312/2021, em razão da sua vinculação à finalidade econômica que justificou sua outorga, vedada sua utilização para fins de natureza predominantemente patrimonial ou especulativa.

É nesse cenário que se insere o presente feito, por meio do qual a empresa **COMOLIMPA Indústria Química Ltda.** pleiteia a anuência do Estado da Bahia para o oferecimento, em garantia de operação de crédito, dos imóveis correspondentes aos Lotes nº 15 e nº 16 da Quadra B, localizados no Distrito Industrial dos Imborés, no Município de Vitória da Conquista/BA, os quais tiveram origem no patrimônio da SUDIC, no âmbito da política de fomento.



**ESTADO DA BAHIA  
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

Conforme se extrai dos autos, os imóveis foram alienados à requerente por meio de escrituras públicas lavradas em 26 de setembro de 1995 e 22 de agosto de 2012, contendo cláusulas restritivas quanto à sua destinação, utilização e eventual disposição, permanecendo, portanto, vinculados à finalidade econômica que embasou sua transferência ao setor privado.

A instrução processual evidencia a regularidade dominial dos imóveis, a inexistência de ônus reais no momento atual e a implantação de edificações industriais nas áreas, bem como a análise técnica realizada pela SDE quanto à viabilidade do empreendimento e à pertinência da operação pretendida, devendo ser especialmente observada, para fins de eventual anuência, a regularidade da empresa perante o FUNEDIC.

Com efeito, ainda que atualmente integrem o patrimônio privado, tais imóveis permanecem submetidos a regime jurídico especial, que condiciona sua utilização, disposição e eventual oneração à preservação da finalidade pública que justificou sua outorga, circunstância que justifica a exigência de controle estatal prévio, inclusive nas hipóteses de constituição de garantia, por representar forma potencial de circulação do bem, diante do risco de excussão e consequente alteração da titularidade.

Isto posto, acolho integralmente o **Parecer nº PA-NPMA-108-2026**, da lavra da i. Procuradora do Estado Carla Loureiro Mehmeri, pelos seus próprios fundamentos, devendo ser observadas, pela SDE, as diretrizes e condicionantes nele estabelecidas, especialmente no que se refere à demonstração da necessidade da operação para a viabilidade do empreendimento, à manutenção da finalidade econômica do imóvel, à regularidade perante o FUNEDIC e à incorporação, nos instrumentos de garantia, das salvaguardas legais pertinentes, notadamente o direito de preferência do Estado e as medidas destinadas a assegurar sua prévia ciência e atuação em eventual execução da garantia.

Encaminho, para tanto, a minuta padrão de **Termo de Anuência para Constituição de Garantia**, elaborada em consonância com o entendimento ora acolhido, para fins de orientação à atuação da SDE.



**ESTADO DA BAHIA  
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

Acompanho, por fim, a recomendação de conferir **caráter uniforme** ao referido parecer, na forma da disciplina interna aplicável, a fim de orientar a atuação da SDE, ressalvadas as hipóteses que demandem análise individualizada em razão de especificidades fáticas ou jurídicas relevantes.

À superior apreciação do ilustre Procurador Chefe desta Procuradoria Administrativa, para exame quanto à atribuição de caráter uniforme ao entendimento e demais providências que entender cabíveis.

**PROCURADORIA GERAL DO ESTADO, 13 DE ABRIL DE 2026**

**Gertha Mericia Rios Pinheiro de Almeida  
Procuradora Executiva**

Documento assinado eletronicamente por GERTHA MERICIA RIOS PINHEIRO DE ALMEIDA:50491377568, em 13/04/2026, às 17:35:11, com fundamento no art. 13º, Incisos I e II, do Decreto nº 15.805, de 30 de dezembro de 2014.



**ESTADO DA BAHIA  
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

**PROCESSO PGE Nº: 2026.2.01.00000853**

**PROCESSO EXTERNO Nº: 015.14839.2025.0003207-02**

**ORIGEM:** Secretaria de Desenvolvimento Econômico

**MATÉRIA:** Patrimônio Público e Meio Ambiente

**INTERESSADO(A): COMOLIMPA INDÚSTRIA QUÍMICA LTDA**

**PARECER Nº PA-NPMA-108-2026**

**ALIENAÇÃO DE BEM PÚBLICO -  
IMÓVEL. CONSULTA –  
ALIENAÇÃO DE BEM PÚBLICO  
IMÓVEL. IMÓVEIS SUBMETIDOS  
À LEGISLAÇÃO DE FOMENTO.  
Gestão da SDE. Lei nº 14.312/2021.  
Anuência para Oferecimento de Imóvel  
em Garantia de Operação Creditória ou  
Financeira. Requisitos. Solicitação de  
caráter uniforme**

Trata-se de processo administrativo decorrente de requerimento formulado pela empresa COMOLIMPA INDÚSTRIA QUÍMICA LTDA., por meio do qual solicita a ANUÊNCIA do Estado da Bahia para o oferecimento, em garantia hipotecária, de imóveis localizados no Distrito Industrial dos Imborés, correspondentes aos Lotes nº 15 e nº 16 da Quadra B, Município de Vitória da Conquista, com vistas à obtenção de financiamento junto ao Banco do Nordeste do Brasil S.A., direcionado à ampliação de sua unidade industrial.

Dos autos consta que os imóveis foram adquiridos pela empresa junto à então Superintendência de Desenvolvimento Industrial e Comercial – SUDIC, mediante Escrituras Públicas de Compra e Venda celebradas em 26 de setembro de 1995 e em 22 de agosto de 2012, regularmente registradas no 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Vitória da Conquista/BA, sob as matrículas nº 36.040 e 47.302, com áreas de 7.500,00 m<sup>2</sup> e 7.288,84 m<sup>2</sup>, respectivamente. As referidas escrituras, em



**ESTADO DA BAHIA**  
**PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

conformidade com a legislação reguladora, contêm cláusulas restritivas que condicionam a alienação ou a constituição de ônus reais à prévia e expressa anuência do Estado, fundamento jurídico que enseja a instauração do presente procedimento.

No âmbito da instrução, foi exarada Informação para Processo pela Coordenação de Imóveis do Interior da SDE (00130238525), na qual se procedeu à análise do histórico dominial dos imóveis, do enquadramento normativo do pedido e dos elementos técnicos e econômicos do empreendimento. O documento destacou acertadamente que, nos termos da **Lei estadual nº 14.312/2021** e do **Decreto nº 21.196/2022**, é obrigatória a anuência do Chefe do Poder Executivo para o oferecimento de imóveis vinculados a empreendimentos industriais em garantia de operações creditórias, bem como que tal decisão deve ser precedida de análise técnica quanto à necessidade da garantia para a viabilidade econômico-financeira do projeto.

A Informação Técnica consignou, ainda, que, caso deferida a anuência, os instrumentos constitutivos da garantia deverão conter cláusulas específicas relativas ao direito de preferência do Estado da Bahia na hipótese de excussão da garantia, bem como à preservação da destinação do imóvel exclusivamente para fins de desenvolvimento industrial, em conformidade com a legislação de regência.

Quanto à caracterização do empreendimento, restou registrado que a COMOLIMPA INDÚSTRIA QUÍMICA LTDA., conhecida comercialmente como ZAB, atua no setor químico, notadamente na fabricação de produtos de limpeza, encontrando-se instalada de forma contínua no Distrito Industrial dos Imborés desde 1996, e que a empresa mantém parque produtivo relevante, emprega aproximadamente 195 colaboradores e apresenta contribuição significativa à economia regional, inclusive sob o aspecto arrecadatório.

A instrução processual foi complementada pelo Relatório de Vistoria do Imóvel elaborado pela SDE/SUDEP/DIMAP/COINTE (00130075283), no qual se constatou que a unidade industrial se encontra em pleno funcionamento, observando padrões industriais adequados, com linhas de produção em operação contínua e eficiente. O relatório técnico apontou limitações físicas da área atualmente ocupada, evidenciando a necessidade de ampliação das instalações industriais para incremento da capacidade produtiva e aprimoramento da logística operacional.

Consta, ainda, dos autos, a juntada de documentação comprobatória da regularidade jurídica, fiscal e trabalhista da empresa, cuja aferição de presença e validade compete a unidade técnica, bem como comunicações do Banco do Nordeste do Brasil S.A. informando a existência de processo de financiamento em curso e a avaliação dos imóveis



**ESTADO DA BAHIA  
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

oferecidos em garantia, fixada nos valores de R\$ 2.885.000,00 e R\$ 4.540.000,00, correspondentes às matrículas nº 36.040 e nº 47.302, respectivamente.

Não obstante, registra-se que **existem pendências financeiras da empresa junto ao Fundo de Desenvolvimento Industrial e Comercial – FUNEDIC, consistentes em parcelas em aberto, circunstância expressamente destacada como elemento relevante para a apreciação do pedido, cabendo a promoção de sua regularização.** De fato, de acordo com manifestação da Gerência de Consulta e Orientação Tributária - GECOT/DITRI/SAT/SEFAZ (00133768260), *é devido o recolhimento da taxa FUNEDIC relativa ao período 09/09/2022 até 02/04/2024, não alcançado pelos acordos de cooperação supracitados.*

A margem dessa pendência, **a unidade técnica manifestou-se, em juízo preliminar, de forma favorável à continuidade do trâmite do processo.**

Em consonância com a instrução, foi elaborada a minuta de Termo de Anuência (SEI nº 00129003433), a ser subscrita pelo Excelentíssimo Senhor Governador do Estado da Bahia, na qual o Estado manifesta anuência, na qualidade de interveniente anuente, ao oferecimento dos imóveis em garantia hipotecária junto ao Banco do Nordeste do Brasil S.A.

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<sup>a</sup>, *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



**ESTADO DA BAHIA**  
**PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

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 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 para oferta de imóvel em garantia de imóvel obtido 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 possível), e a **Lei nº 14.312/2021, a partir das suas respectivas vigências, a regência dos pedidos de anuência, 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 oneração 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



**ESTADO DA BAHIA**  
**PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

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 oferta de imóvel em garantia bancária 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**, mas, na prática também as disposições da legislação atual se impõem, no que tange às questões não reguladas pela legislação pretérita.

**No caso ora em análise o pedido foi protocolado já em 2025, portanto, a regência da anuência será da Lei nº 14.312/2021**, regulamentada pelo Decreto nº 21.196/2022.

Importa agora destacar os seguintes dispositivos da **Lei nº 14.312/2021**:

*Art. 19 - O imóvel será inalienável pelo prazo de 05 (cinco) anos contados do registro da escritura pública, ou pelo prazo de duração dos incentivos fiscais concedidos, ressalvado o disposto no parágrafo único deste artigo.*

*Parágrafo único - O Chefe do Poder Executivo poderá anuir com a alienação do imóvel, afastando a cláusula de inalienabilidade prevista no caput deste artigo, desde que haja motivação fundada em interesse público relevante, compatível com os objetivos desta Lei e comprovada em processo administrativo.*

*Art. 20 - É obrigatória a anuência do Chefe do Poder Executivo em todos os atos supervenientes de transferência de domínio ou de direito real do imóvel, que permanecerá vinculado às exigências previstas nesta Lei, bem como de oferecimento do bem em garantia de operações creditórias e financeiras.*

*1º - O Poder Executivo manterá o direito de preferência na aquisição da área em todos os atos supervenientes de transferência de domínio ou de direito real.*

*2º - Na hipótese de anuência para o oferecimento do bem em garantia, será obrigatória a constituição de direito de preferência do Estado da Bahia e, antes da excussão devida, a aquisição se dará pelo preço exato de avaliação do imóvel quando da celebração da referida garantia.*

A propósito do tema, também chama atenção o art. 33 do Decreto nº 21.196/2022, que dispõe:

*Art. 33 - Após a aquisição do domínio ou do direito real, poderá o seu titular oferecer o imóvel em garantia de operações creditórias e financeiras, com anuência prévia do Chefe do Poder Executivo.*

*§ 1º - A decisão de anuir à constituição de garantias creditórias e financeiras será precedida de análise técnica da SDE que indique a sua necessidade para a viabilidade econômico-financeira do empreendimento.*

*§ 2º - Na hipótese de ser concedida anuência para oferecimento de imóvel em garantia de operações creditórias e financeiras, deverá constar nos atos constitutivos da garantia*



**ESTADO DA BAHIA  
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

*imobiliária, a saber, promessa de compra ou contrato definitivo por escritura pública, as seguintes cláusulas:*

*I - reconhecimento do direito de preferência do Estado da Bahia para aquisição do imóvel ou do direito real sobre si existente, na hipótese de inadimplência do devedor, exercitável antes mesmo da realização de hasta pública, celebrando-se a escritura pública competente para consolidação da propriedade no patrimônio público;*

*II - declaração de ciência da limitação imposta ao imóvel quanto à sua finalidade, qual seja, utilização para empreendimentos industriais, comerciais ou de prestação de serviços, afetando-o de maneira irrevogável, e impedindo a sua alienação para fins meramente econômico-imobiliários.*

*§ 3º - O valor para exercício do direito de preferência corresponderá ao valor do imóvel considerado para a constituição da garantia e indicado em seus atos constitutivos, podendo o Estado opor todas as exceções ao credor, inclusive as de natureza pessoal.*

*§ 4º - A obrigação do credor com garantia real de notificar o Estado da Bahia para exercício do direito de preferência, com comprovação de adoção anterior dos procedimentos legais para a cobrança da dívida e potencial início da execução.*

*§ 5º - A obrigação do credor com garantia real de, na hipótese de execução judicial da dívida, informar em juízo a existência das cláusulas resolutivas dominiais e consequente limitação da propriedade, para os fins previstos no art. 886 da Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015 - Código de Processo Civil.*

A legislação reguladora parte de uma premissa central, a de que os imóveis estaduais vinculados por lei ao fomento integram um patrimônio público afetado a finalidades específicas de estímulo ao desenvolvimento econômico, industrial, comercial e de serviços, razão pela qual sua utilização, sob qualquer modalidade, deve manter nexo direto e permanente com o interesse público qualificado definido em lei. Essa diretriz é expressa logo nos arts. 1º e 2º, que condicionam toda destinação de bens imóveis à declaração formal de finalidade pelo Chefe do Poder Executivo e à aderência aos objetivos de incremento da capacidade logística e industrial, geração de emprego e renda, atração de investimentos e vedação absoluta à especulação imobiliária.

Nesse contexto, a utilização do imóvel como garantia real em operação de crédito bancário não é tratada como direito inerente do particular beneficiário da concessão ou de outro instrumento de destinação, mas como situação excepcional que depende de anuência administrativa expressa, fundada em juízo de conveniência e oportunidade e cercada de salvaguardas jurídicas.

Do ponto de vista normativo, a chave interpretativa está no fato de que **tanto a transferência de propriedade quanto a constituição de garantia real sobre imóvel ou sobre direitos dele derivados são manifestações distintas de um mesmo fenômeno jurídico regulado pela lei de fomento: a disposição qualificada de bem vinculado a**



**ESTADO DA BAHIA  
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

**finalidade pública específica. A Lei nº 14.312/2021 não equipara as hipóteses, mas as submete ao mesmo conjunto de princípios estruturantes.**

**II - DIRETRIZES PARA ANÁLISE DE PROCESSOS DE ANUÊNCIAS PRÉVIAS PARA UTILIZAÇÃO COMO GARANTIA BANCÁRIA DE IMÓVEL PÚBLICO VINCULADO.**

1 - A **obrigatoriedade de anuência prévia do Estado** permanece como pressuposto absoluto. Embora a Lei nº 14.312/2021 trate expressamente da anuência para transferência de domínio e para cessão de direitos reais, o seu art. 4º, combinado com os arts. 11, 16 e 20, deixa claro que qualquer ato que possa fragilizar a afetação do imóvel ou permitir sua perda indireta exige controle estatal prévio. A constituição de garantia bancária, pela possibilidade jurídica de excussão, insere-se nesse campo de risco potencial, razão pela qual a obrigatoriedade de anuência é integralmente aplicável, tendo sido expressamente regulada no art. 33 do Decreto nº 21.196/2022 (Resolução SUDIC nº 08/2009; Resolução SUDIC nº 11/2017; art. 20, Lei 14.312/2021).

2 - A **perpetuação das restrições legais e contratuais vinculadas ao imóvel** também se aplica de forma direta. Assim como na transferência entre particulares, o imóvel oferecido em garantia permanece afetado à destinação econômica que justificou sua outorga inicial, e essa afetação deve constar expressamente do termo de anuência, inclusive com eficácia perante terceiros. Aqui, o fundamento deixa de ser apenas o art. 20 da Lei e passa a dialogar com os arts. 16 e 31 do Decreto nº 21.196/2022, que reforçam o caráter permanente da vinculação (Resolução SUDIC nº 08/2009; Resolução SUDIC nº 11/2017; art. 20, Lei 14.312/2021; arts. 16 e 31 do Decreto nº 21.196/2022).

3 - O **direito de preferência** do Estado também é aplicável à anuência para garantia, ainda que com conformação própria. Em caso de excussão, o Estado deverá ter assegurado o direito de preferência para aquisição pelo valor de avaliação. Trata-se de extensão lógica do art. 20, §1º, da, ajustada à hipótese de execução de garantia, e não de alienação voluntária.

4 - A **preservação integral da destinação econômica do imóvel**, é outro requisito essencial, afetando o imóvel, de maneira permanente, à finalidade industrial, comercial ou de serviços que fundamentou sua outorga inicial. A constituição da garantia não pode alterar, direta ou indiretamente, essa destinação, nem admitir cenário no qual eventual excussão conduza à utilização do imóvel para atividade incompatível com a política pública setorial. Essa vinculação deve constar expressamente do termo de anuência, com eficácia inclusive contra terceiros.



**ESTADO DA BAHIA**  
**PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

5 - No que se refere à **cláusula de inalienabilidade pelo prazo mínimo de 5 anos estipulado em lei** (art. 19 da Lei nº 14.312/2021), é necessário fazer uma distinção técnica. A vedação legal de alienação do domínio nos primeiros cinco anos ou durante o período de incentivos fiscais não impede, por si só, o oferecimento do imóvel em garantia, desde que haja previsão legal e anuência expressa. Contudo, essa cláusula **atua como condicionante indireta da garantia**, pois impede que a excussão resulte em transferência do domínio *em desconformidade* com o regime legal. Assim, o requisito não se aplica de forma literal, mas **funciona como limite jurídico à conformação da garantia**, devendo ser expressamente resguardado no termo de anuência como salvaguarda destinada a preservar a afetação do imóvel e o controle estatal sobre o bem.

6 - Os requisitos relativos à **descontinuidade injustificada das atividades** (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); à **falência ou liquidação da empresa** (§7º do art.11 da Lei nº 14.021/2018; art. 16, IV Lei 14.312/2021); e à **destinação diversa do projeto econômico aprovado** (art. 16, II Lei 14.312/2021), aplicam-se, igualmente, à anuência para garantia, não como impedimentos automáticos, mas como **fatores de risco jurídico qualificado** que devem ser avaliados previamente pela Administração. Isso porque tais eventos são expressamente tipificados pela Lei nº 14.312/2021 como causas de resolução da outorga ou da alienação, o que impacta diretamente a segurança da garantia e autoriza o Estado a negar a anuência ou a condicioná-la a salvaguardas específicas, inclusive com submissão prévia à PGE em situações sensíveis.

7 - A **vedação à especulação imobiliária** é talvez o requisito com aplicação mais direta e intensa à hipótese de garantia bancária. A Lei e o Decreto são taxativos ao repelir qualquer uso do imóvel dissociado da implantação ou manutenção do empreendimento produtivo. Assim, somente é juridicamente admissível a anuência para garantia quando o crédito estiver **funcionalmente vinculado ao investimento no próprio empreendimento**, o que reproduz o critério utilizado para transferência de propriedade (Resolução SUDIC nº 10/2009; Lei nº 14.312/2021, art. 2º, parágrafo único).

8 - O requisito que afasta, como regra, a anuência em favor de **empresa de cunho meramente patrimonial**, também se projeta para a garantia, especialmente quando o credor ou eventual adquirente em execução não possui perfil de exploração econômica compatível com a política de fomento. Aqui, o risco não está no sujeito que recebe a garantia, mas no **resultado potencial da excussão**, o que reforça a necessidade de cláusulas que preservem o controle estatal e a destinação do bem.



**ESTADO DA BAHIA**  
**PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

9 - É igualmente requisito que **a garantia recaia apenas sobre direitos compatíveis com o regime jurídico do imóvel**, jamais implicando transferência automática ou perda do domínio público por via reflexa, devendo o instrumento contratual prever salvaguardas suficientes para resguardar a retomada do bem pelo Estado, caso configuradas as hipóteses legais de resolução ou descumprimento da finalidade pública.

10 - Os requisitos atinentes à **instrução processual mínima** (análises técnicas, verificação da origem pública do imóvel, regularidade quanto ao FUNEDIC, avaliação de viabilidade do projeto) são amplamente aplicáveis à anuência para garantia, com igual ou até maior rigor, uma vez que a Administração deve avaliar não apenas o projeto, mas também a proporcionalidade e a necessidade da garantia em relação ao financiamento pretendido.

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.

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 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 - SITUAÇÃO CONCRETA EM DESTAQUE**

No caso específico em apreço, retornamos o processo com a orientação para Secretaria atentar para as diretrizes acima elencadas, em especial a promoção do recolhimento das parcelas devidas do FUNEDIC, previamente a oferta da anuência.

Afora isso, deve-se ter atenção para os aspectos formais do processo administrativo, a exemplo da falta de indicação e assinatura do responsável pelo Relatório de Vistoria do Imóvel, registro SEI 00130075283.

### **IV - SOLICITAÇÃO DE CARÁTER UNIFORME**



**ESTADO DA BAHIA**  
**PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

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 utilização de imóvel vinculado, oriundo de patrimônio público, como integrante do presente parecer.

À digna Assistência do NPMA/PA.

Carla Loureiro Mehmeri

Procuradora do Estado



**ESTADO DA BAHIA  
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

**TERMO DE ANUÊNCIA PARA UTILIZAÇÃO DE IMÓVEL COMO  
GARANTIA DE CRÉDITO**

O ESTADO DA BAHIA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.937.032/0001-60, com sede no Centro Administrativo da Bahia – CAB, neste ato representado pelo Excelentíssimo Senhor Governador do Estado, através da SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – SDE, doravante denominada ANUENTE, com fundamento no Processo SEI nº xxxxxxxxxxxxxx, manifesta ANUÊNCIA PARA UTILIZAÇÃO DE IMÓVEL COMO GARANTIA DE CRÉDITO, nos termos a seguir.

O imóvel objeto da presente anuência está situado em xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, matriculado sob o nº xxxxxxxx no Cartório de Registro de Imóveis de xxxxxxxx, de titularidade da empresa xxxxxxxxxxxxxx, CNPJ nº xxxxxxxxxxxxxx, doravante denominada PROPIETÁRIA, encontrando-se afetado à política estadual de fomento ao desenvolvimento econômico.

**CLÁUSULA PRIMEIRA**

O presente Termo tem por objeto a anuência do ESTADO DA BAHIA para que a PROPRIETÁRIA utilize o imóvel acima descrito como garantia de operação de crédito, exclusivamente destinada ao financiamento de investimentos vinculados ao empreendimento produtivo aprovado, nos termos do Processo SEI nº xxxxxxxxxxxxxx.

Parágrafo único. A presente anuência não importa em possibilidade de livre disponibilidade do imóvel, que permanece afetado à finalidade que fundamentou sua vinculação à política de fomento estadual.

**CLÁUSULA SEGUNDA**

A utilização do imóvel como garantia fica condicionada à manutenção da destinação econômica, industrial, comercial ou de serviços, sendo vedada sua utilização para fins de especulação imobiliária ou para operações financeiras alheias ao empreendimento aprovado.

**CLÁUSULA TERCEIRA**

A constituição da garantia não afasta o controle do ESTADO sobre o imóvel, nem autoriza a sua excussão ou transferência de domínio sem a observância das restrições previstas na legislação de fomento, em especial a Lei nº 14.312/2021 e Decreto nº 21.196/2022.



**ESTADO DA BAHIA  
PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

§1º. A excussão da garantia será precedida de comunicação prévia formal ao ESTADO;

§2º. O ESTADO terá direito de preferência para adquirir o imóvel, pelo valor da avaliação vigente à época da constituição da garantia, corrigido monetariamente;

§3º. Qualquer transferência de domínio ou de direito real decorrente da execução da garantia dependerá de prévia anuência do ESTADO, de forma a possibilitar o controle estatal sobre as atividades a serem empreendidas pelo futuro adquirente, mantendo-se a destinação econômica do imóvel.

**CLÁUSULA QUARTA**

A utilização do imóvel em desacordo com o projeto aprovado, a descontinuidade injustificada das atividades, a constituição de garantia sem anuência do ESTADO, ou a falência ou liquidação da PROPRIETÁRIA sujeitarão o imóvel às medidas previstas na Lei nº 14.312/2021, observado o devido processo legal.

**CLÁUSULA QUINTA**

A eficácia da presente anuência fica condicionada à apresentação, à SDE, de cópia do instrumento que formalizar a garantia, no prazo de 60 (sessenta) dias, contendo cláusula expressa de observância deste Termo e da legislação de fomento.

E, por estarem justos e acordados, assinam o presente Termo em 04 (quatro) vias de igual teor e forma.

Salvador, \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

**GOVERNADOR DO ESTADO DA BAHIA**

Secretário de Desenvolvimento Econômico

**PROPRIETÁRIA**

Representante Legal

**PROCURADORIA GERAL DO ESTADO, 13 DE ABRIL DE 2026**

Página 12 de 13



**ESTADO DA BAHIA**  
**PROCURADORIA GERAL DO ESTADO**

**Carla Loureiro Mehmeri**  
**Procuradora do Estado**

Documento assinado eletronicamente por CARLA LOUREIRO MEHMERI:49765280572, em 13/04/2026, às 15:59:27, com fundamento no art. 13º, Incisos I e II, do Decreto nº 15.805, de 30 de dezembro de 2014.