

PORTARIA Nº 005 DE 30 DE JANEIRO DE 2026

Regulamenta os critérios técnicos para avaliação, atualização monetária e valoração de imóveis públicos estaduais destinados à implantação de empreendimentos industriais, comerciais e de serviços, nos termos da Lei nº 14.312/2021, do Decreto nº 21.196/2022 e do Decreto nº 23.947/2025.

O SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO DO ESTADO DA BAHIA, no uso das atribuições que lhe confere a legislação vigente, especialmente o art. 21 da Lei Estadual nº 14.312, de 03 de maio de 2021, bem como os Decretos Estaduais nº 21.196, de 28 de fevereiro de 2022, e nº 23.947, de 26 de agosto de 2025;

RESOLVE:

Art. 1º Esta Portaria estabelece os critérios e procedimentos para avaliação, atualização monetária e valoração dos imóveis pertencentes ao Estado da Bahia, sob gestão da Secretaria de Desenvolvimento Econômico - SDE, destinados à implantação de empreendimentos industriais, comerciais e de serviços.

Art. 2º A avaliação dos imóveis constitui instrumento técnico para definição dos valores venais ou locatícios, conforme a modalidade contratual, aplicáveis nos seguintes processos:

I - alienação;

II - concessão onerosa de uso;

III - constituição de direito real de uso.

Art. 3º A avaliação será realizada após a definição do projeto, seja por meio de processo seletivo ou inexigibilidade, e antes da emissão do Termo de Reserva da área.

Art. 4º A avaliação será conduzida por comissão instituída pela SDE, podendo a Secretaria contratar empresa especializada para prestar apoio técnico.

§1º Os custos da avaliação serão de responsabilidade exclusiva do requerente.

§2º A SDE informará ao requerente o valor apurado, cabendo ao interessado manifestar anuência formal para emissão do Documento de Arrecadação Estadual (DAE) ou instrumento equivalente.

§3º O pagamento dos custos de avaliação não implicará direito à contratação

§4º Não haverá reembolso dos valores despendidos com a avaliação, inclusive nos casos de desistência, expiração do laudo ou inadimplemento contratual.

§5º A SDE poderá requisitar complementação técnica sempre que necessário.

Art. 5º O laudo de avaliação terá validade de 2 (dois) anos, contados da data de sua homologação pela autoridade competente.

Parágrafo único. O valor apurado deverá ser atualizado monetariamente a cada 12 (doze) meses, pelo índice IGP-M, ou outro que venha a substituí-lo.

Art. 6º Os valores venais ou locatícios poderão ser objeto de desconto a título de subvenção econômica, observados os seguintes critérios:

I - volume de investimentos previstos;

II - número de empregos diretos e indiretos a serem gerados;

- III - faturamento anual estimado;
- IV - contribuição ao adensamento da cadeia produtiva;
- V - localização e impacto regional do empreendimento;
- VI - prazo para início da implantação;
- VII - previsão de início das operações;
- VIII - certificações de qualidade;
- IX - sustentabilidade ambiental e inovação.

§1º A aplicação dos critérios seguirá os parâmetros definidos no Anexo I desta Portaria.

§2º O desconto máximo será de 90% (noventa por cento) sobre o valor apurado no laudo.

§3º A concessão de subvenção integral (100%) será excepcionalíssima, condicionada à demonstração de interesse público relevante e vantajosidade econômica para o Estado, mediante parecer técnico-econômico da SDE e autorização expressa do Chefe do Poder Executivo.

§4º O cumprimento dos critérios estabelecidos no Anexo I não implica, por si só, a concessão automática da subvenção econômica, constituindo-se em elemento subsidiário para a formação de juízo técnico e fundamentação da decisão administrativa.

Art. 7º Poderão ser concedidos descontos diferenciados às microempresas e empresas de pequeno porte enquadradas no Simples Nacional, nos casos de concessão onerosa de uso, localizadas fora da Região Metropolitana de Salvador e de Feira de Santana e que requeiram áreas de até 7.500 m², desde que demonstrada, em análise técnica, a viabilidade socioeconômica do empreendimento e a compatibilidade com os critérios desta Portaria e do Decreto nº 23.947/2025.

§1º O benefício será limitado a uma única área por grupo econômico, vedada sua aplicação para fins de ampliação.

§2º As empresas beneficiadas por este artigo não poderão acumular o desconto previsto no critério de localização geográfica.

§3º O desconto concedido deverá observar a proporcionalidade entre o incentivo e o retorno econômico-social estimado, sendo vedada a fixação de valores que caracterizem preço vil.

Art. 8º Empreendimentos que obtiverem pontuação igual ou superior a 70 (setenta) pontos, conforme os critérios do Anexo I, poderão pleitear, em caráter excepcional, a alienação do imóvel ou a constituição de direito real de uso.

Art. 9º Nos casos de múltiplos interessados por uma mesma área, a SDE realizará seleção com base na seguinte fórmula de pontuação:

I - cadeia produtiva local: valor gasto no 3º ano com insumos oriundos da Bahia;

II - empregos diretos previstos no 3º ano;

III - investimento total estimado (fixo + circulante).

§1º A pontuação será atribuída da seguinte forma:

I - 1 (um) ponto para cada R\$ 10.000,00 em compras locais;

II - 10 (dez) pontos por cada emprego direto;

III - 10 (dez) pontos para cada R\$ 100.000,00 em investimento total.

§2º Será selecionado o projeto com maior pontuação total. Em caso de empate, prevalecerá o projeto com maior pontuação no critério de cadeia produtiva local.

§3º A SDE designará comissão técnica composta por **no mínimo** 3 (três) membros para emissão de parecer conclusivo.

§4º Todas as empresas participantes serão formalmente notificadas da decisão administrativa.

Art. 10 Os preços aplicáveis à alienação, concessão de uso ou constituição de direito real de uso serão os vigentes na data de formalização da promessa ou contrato.

Art. 11 Nos casos de parcelamento dos valores pactuados, as parcelas serão atualizadas conforme índice definido no art. 5º desta Portaria.

Art. 12 A SDE poderá editar normas complementares necessárias à fiel execução desta Portaria.

Art. 13 Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Publicada no DOE nº 24.329, de 30 de janeiro de 2026.

ANEXO I

Critérios para Avaliação de Projetos visando Subvenção Econômica	
<i>(Conforme art. 5º e 7º da Portaria)</i>	
1. INVESTIMENTOS TOTAIS NO PROJETO	
Faixa de Investimento (R\$)	Pontuação
Até R\$ 5.000.000,00	5
De R\$ 5.000.000,01 a R\$ 120.000.000,00	7,5
De R\$ 120.000.000,01 a R\$ 400.000.000,00	10
Acima de R\$ 400.000.000,00	15
2. GERAÇÃO DE EMPREGOS DIRETOS E INDIRETOS	
Número de Empregos	Pontuação
Até 50 empregos	5
De 51 a 420 empregos	7,5
De 421 a 750 empregos	10
Acima de 750 empregos	15
3. FATURAMENTO ANUAL PREVISTO	
Faturamento Anual (R\$)	Pontuação
Até R\$ 3.000.000,00	5
De R\$ 3.000.000,01 a R\$ 150.000.000,00	7,5
De R\$ 150.000.000,01 a R\$ 320.000.000,00	10
Acima de R\$ 320.000.000,00	15
4. INTEGRAÇÃO À CADEIA PRODUTIVA (INSUMOS BAIANOS)	
% Compras de Insumos Locais	Pontuação
Até 10%	2,5
10,01% a 40%	5
40,01% a 60%	7,5
60,01% a 80%	10
Acima de 80%	15
5. LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	
Região	Pontuação
Salvador e RMS	5
Feira de Santana	10
Interior	15
6. PRAZOS DE IMPLANTAÇÃO	
Início da Implantação (a partir da assinatura do contrato):	
Prazo	Pontuação

<i>Até 3 meses</i>	<i>10</i>
<i>Até 6 meses</i>	<i>7,5</i>
<i>Até 12 meses</i>	<i>5</i>
<i>Até 18 meses</i>	<i>2,5</i>
<i>Previsão de Início da Operação (a partir da implantação):</i>	
<i>Prazo</i>	<i>Pontuação</i>
<i>Até 12 meses</i>	<i>10</i>
<i>Até 18 meses</i>	<i>7,5</i>
<i>Até 24 meses</i>	<i>5</i>
<i>Até 30 meses</i>	<i>2,5</i>
<i>7. SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL (Múltipla escolha)</i>	
<i>Item</i>	<i>Pontuação</i>
<i>Uso de energia limpa</i>	<i>5</i>
<i>Reuso/reciclagem de resíduos</i>	<i>5</i>
<i>Gerenciamento contratado de resíduos</i>	<i>5</i>
<i>Outras práticas ambientais</i>	<i>2,5</i>
<i>8. PADRÕES DE QUALIDADE</i>	
<i>Certificação</i>	<i>Pontuação</i>
<i>ISO 9001 (Qualidade)</i>	<i>2,5</i>
<i>ISO 14001 (Meio Ambiente)</i>	<i>2,5</i>
<i>ISO 45001 (Saúde e Segurança Ocupacional)</i>	<i>2,5</i>
<i>9. INOVAÇÃO E TECNOLOGIA</i>	
<i>Critério</i>	<i>Pontuação</i>
<i>Departamento interno de inovação</i>	<i>2,5</i>
<i>Parceria com ICTs ou universidades</i>	<i>2,5</i>
<i>Patentes, registros ou softwares desenvolvidos</i>	<i>2,5</i>
<i>10. INVESTIMENTO EM PESQUISA & DESENVOLVIMENTO (P&D)</i>	
<i>Percentual do Faturamento Anual em P&D</i>	<i>Pontuação</i>
<i>Até 1%</i>	<i>2,5</i>
<i>De 1,01% a 3%</i>	<i>5</i>
<i>Acima de 3%</i>	<i>7,5</i>
<i>11. INCLUSÃO SOCIAL E DIVERSIDADE</i>	
<i>Ação Afirmativa</i>	<i>Pontuação</i>
<i>Emprego para grupos vulneráveis (PCDs, mulheres, negros, LGBTQIA+)</i>	<i>2,5</i>
<i>Projetos de cooperativas ou negócios sociais</i>	<i>2,5</i>
<i>12. CAPACITAÇÃO DE MÃO DE OBRA LOCAL</i>	

<i>Critério</i>	<i>Pontuação</i>
<i>Parceria com SENAI/SEBRAE/universidades</i>	<i>2,5</i>
<i>Número mínimo de pessoas capacitadas/ano</i>	<i>2,5</i>
<i>13. ECONOMIA VERDE E CIRCULAR</i>	
<i>Critério</i>	<i>Pontuação</i>
<i>Projeto com ciclo produtivo de baixo carbono</i>	<i>5</i>
<i>Reaproveitamento de resíduos como insumo</i>	<i>5</i>
<i>14. INTERNACIONALIZAÇÃO E EXPORTAÇÃO</i>	
<i>Critério</i>	<i>Pontuação</i>
<i>Projeto com plano de exportação até o 3º ano</i>	<i>2,5</i>
<i>Participação ativa em mercados internacionais</i>	<i>2,5</i>
<i>15. GOVERNANÇA E COMPLIANCE</i>	
<i>Critério</i>	<i>Pontuação</i>
<i>Adoção de programa de integridade/compliance</i>	<i>2,5</i>
<i>Compromisso com princípios ESG</i>	<i>2,5</i>

Salvador, 30 de Janeiro de 2026.

ÂNGELO MÁRIO CERQUEIRA DE ALMEIDA

SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO