



MINISTÉRIO DA INTEGRAÇÃO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
SUPERINTENDÊNCIA DO DESENVOLVIMENTO DO NORDESTE
SECRETARIA EXECUTIVA DO CONSELHO DELIBERATIVO



MINUTA DE PROPOSIÇÃO

Alteração da programação de financiamento do Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste (FNE) do exercício de 2024, referente à supressão da vedação ao financiamento de atividades voltadas a *retrofit* com fins residenciais, inclusive *coliving*, em centros históricos e urbanos que estejam vinculados a projetos de interesse público.

Senhores Conselheiros,

1. Preveem o art. 14, inciso II, da Lei nº 7.827/1989, o art. 10, § 5º, inciso V, da Lei Complementar nº 125/2007 e o art. 4º, inciso XII, alínea “d”, do Anexo I ao Decreto nº 11.056/2022, que compete ao Conselho Deliberativo da SUDENE – CONDEL/SUDENE, em relação ao Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste - FNE, aprovar, anualmente, até o dia 15 de dezembro, a programação de financiamento para o exercício seguinte.
2. Por sua vez, art. 4º, inciso XII, alínea “e”, do Anexo I ao Decreto nº 11.056/2022, estabelece que a SUDENE deve encaminhar a referida programação, juntamente com o resultado da apreciação e o parecer aprovado pelo Colegiado, à Comissão Mista permanente de que trata o art. 166, §1º, da Constituição Federal de 1988, para conhecimento e acompanhamento pelo Congresso Nacional.
3. A atual Programação do FNE, referente ao exercício de 2024, foi aprovada por esse Conselho conforme Resolução Condel/Sudene nº 171/2023 (SEI 0614474), publicada no Diário Oficial da União - DOU, e teve como fundamento os Pareceres Técnicos Conjuntos (MIDR/SUDENE) nº 4/2023 (SEI 0585471) e nº 5/2023 (SEI 0585472). As referidas documentações estão disponíveis na página da 32ª reunião do Condel/Sudene: <https://www.gov.br/sudene/pt-br/aceso-a-informacao/institucional/conselho-deliberativo/reunioes/32>.
4. Por meio do Ofício nº 556/2023 - Gabinete Vereadora Cida Pedrosa (SEI 0593765), de 12/12/2023, a vereadora da cidade do Recife, Cida Pedrosa, solicitou apreciação da proposta de inclusão, como elegíveis de financiamento com recursos do FNE, de empreendimentos na modalidade Coliving e obras de *Retrofit*, prioritariamente na área central do Recife.
5. O Sindicato da Indústria da Construção Civil do Rio Grande do Norte (SINDUSCON-RN) encaminhou à Sudene o Ofício nº 029/2024 (SEI 0659383), de 23/05/2024. No documento, é destacada a necessidade de equilibrar o desenvolvimento urbano contemporâneo com a preservação do patrimônio cultural e arquitetônico dessas áreas e que, em geral, os centros das capitais têm boa infraestrutura, incluindo saneamento básico e ruas urbanizadas, embora careçam, segundo diagnósticos, de segurança pública, principalmente à noite. O SINDUSCON-RN ressalta, ainda, a importância de políticas que melhorem o espaço urbano e incentivem a ocupação dos imóveis do Centro com moradia, visando atrair investimentos e promover a revitalização. Por fim, solicita à Sudene proposta de utilização dos recursos do FNE para a revitalização das moradias nos Centros Históricos das capitais nordestinas, especialmente em Natal/RN, propondo a possibilidade de parcerias público-privadas como meio de atrair recursos adicionais para esse fim.
6. As supracitadas propostas (empreendimentos na modalidade coliving e obras de *retrofit*) referem-se a tipos de empreendimento que, atualmente, constam no rol de vedações de financiamento com recursos do FNE. Sobre os temas, é necessário fazer uma breve retrospectiva das discussões e deliberações desse Conselho Deliberativo, a qual foi apresentada na Nota Técnica Conjunta - MIDR/SUDENE nº 2/2024 (SEI 0661693), elaborada pela área técnica do Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional, a SNFI/MIDR, e a Coordenação-Geral de Fundos de Desenvolvimento e Constitucional de Financiamento (CGDF/DFIN/SUDENE):

32. Coliving é o nome dado a empreendimento imobiliário residencial no qual os moradores possuem posse ou propriedade de quartos privativos enquanto compartilham áreas comuns como cozinha, salas de estar e espaços de trabalho.

(...)

35. O *retrofit* refere-se a processo de revitalização de edifícios antigos ou obsoletos, com o objetivo de modernizá-los, torná-los mais eficientes e adequados às necessidades contemporâneas. Essa prática não apenas preserva o patrimônio arquitetônico e cultural das cidades, mas também desempenha um papel na recuperação econômica urbana.

(...)

37. Dentre as alterações recentes promovidas pelo Condel na vedação referente ao item "n" do tópico de restrições do FNE, houve a inclusão de financiamento para empreendimentos de complexo multiuso destinados para locação. A alteração proposta pelo BNB durante a elaboração da Programação Anual FNE 2021 expressou que não contemplaria unidades residenciais e condicionaria os empreendimentos a estarem vinculados a projetos de interesse público, como revitalização e/ou requalificação de áreas/prédios históricos, compatível com o conceito de *retrofit*. A análise dessa proposta pela Sudene e pelo então Ministério do Desenvolvimento Regional, por meio do Parecer Técnico Conjunto (MDR/SUDENE) 3/2020, recomendou sua aprovação com ajustes na redação, visando direcionar preferencialmente as instalações financiadas para empresas que desenvolvam atividades enquadradas na Prioridade 3.4 Nova Economia das Diretrizes e Prioridades do FNE, vigente naquele exercício.

38. O financiamento imobiliário residencial na modalidade Coliving já foi analisado pela Sudene e pelo MIDR quando da elaboração da Programação do FNE 2023, juntamente com o financiamento de empreendimento “Build to Suit” meio do Parecer Técnico Conjunto (MIDR_SUDENE) 7/2022 - FNE 2023. “Build to Suit” é expressão em inglês que pode ser traduzida como “Construir para Servir” e refere-se a um

modelo de desenvolvimento imobiliário onde um imóvel é projetado e construído especificamente para atender às necessidades e especificações de um inquilino ou comprador em particular.

(...)

39. O tema em questão foi debatido no âmbito do Comitê Técnico e o Condel/Sudene deliberou sobre a manutenção da vedação ao financiamento de atividades voltadas a locação *Build to Suit* e *Coliving*, conforme exposto. A decisão do Conselho encontra-se baseada na existência dos sistemas de financiamento ao setor citados neste parecer, maior acesso ao financiamento de longo prazo destes investimentos e baixa adesão do setor imobiliário residencial com o PRDNE.

7. Apesar do exposto, não há norma superior que exija a manutenção dessa vedação, de forma que o Condel/Sudene possua autonomia para decidir sobre sua manutenção, alteração ou exclusão, mediante proposta de qualquer um dos seus membros. Caso o Colegiado considere que a revitalização de centros urbanos e históricos seja estratégica para o desenvolvimento regional e deva ser financiada com recursos do FNE, a Programação de financiamento do FNE do exercício em questão necessitaria ser atualizada quanto à supressão da vedação em comento alinhada às demandas constantes nos itens 4 e 5 desta Proposição (*retrofit* com fins residenciais, inclusive *coliving*, em centros históricos e urbanos que estejam vinculados a projetos de interesse público).

8. Nesta Proposição, apresenta-se a proposta de nova redação ao subitem 4.5 (Restrições), alínea "n", da Programação de financiamento do FNE 2024 nos termos do item 45 da Nota Técnica Conjunta - MIDR/SUDENE nº 2/2024 (SEI 0661693). Destaca-se que citada Nota Técnica Conjunta informa que o Plano Regional de Desenvolvimento do Nordeste (PRDNE) para o período 2024 a 2027 contempla atividades que estão alinhadas ao assunto aqui tratado, conforme programas e ações indicados no quadro a seguir:

PROGRAMA	AÇÃO ESTRATÉGICA	AÇÃO INDICATIVA
Desenvolvimento urbano integrado	Ampliação do acesso à habitação de interesse social	Construção de habitações de interesse social, incluindo ações inovadoras de financiamento que privilegiem população em vulnerabilidade social.
		Realização de melhorias em unidades habitacionais existentes precárias, com auxílio de assistência técnica gratuita.
Nordeste Turístico	Turismo Cultural	Melhoria do acervo arquitetônico, urbanístico e paisagístico de centros históricos e culturais.
Nordeste Vivo - Fortalecimento da Cultura e Economia Criativa	Promoção da valorização, da conservação, da preservação e da dinamização do patrimônio cultural nordestino, por meio de investimentos em infraestrutura e logística e do financiamento e do fomento de ações de promoção e difusão cultural	Promover o investimentos em infraestrutura e logística para valorização, conservação, preservação e dinamização do patrimônio cultural nordestino

9. É importante ressaltar que ficam mantidas as condições dispostas na Programação do exercício naquilo que não for alterado pelas deliberações do Conselho Deliberativo da Sudene, considerando a proposta deste Parecer Técnico Conjunto.

10. Ainda, considerando a obrigação trazida pelo Decreto nº 10.411, de 30/06/2020, acerca da análise quanto à não aplicação, dispensa ou execução da Análise de Impacto Regulatório (AIR), a área técnica da Sudene (CGDF/DFIN), por meio da Nota Técnica nº 166/2024 (SEI 0661716), manifestou-se pelo enquadramento do assunto na hipótese de dispensa da AIR, na forma do inciso III do artigo 4º do Decreto nº 10.411/2020.

11. A Diretoria Colegiada da Sudene, durante a sua 519ª Reunião, ocorrida em 04 de junho de 2024, aprovou o Parecer Técnico Conjunto nº 2/2024 (SEI 0661693), cujos assuntos deram origem a esta Proposição.

PROPOSIÇÃO:

Diante do exposto, esta Secretaria Executiva submete à aprovação desse Colegiado a proposta de alteração da Programação Anual do Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste (FNE) de 2024, referente à supressão da vedação ao financiamento de atividades voltadas a *retrofit* com fins residenciais, inclusive *coliving*, em centros históricos e urbanos que estejam vinculados a projetos de interesse público, acompanhada da documentação que norteou a análise, com a devida apreciação e recomendações sintetizadas nos itens 4 a 8 desta Proposição, pedindo autorização, também, para seu encaminhamento à Comissão Mista permanente de que trata a Constituição Federal.

Recife, 04 de junho de 2024

DANILO JORGE DE BARROS CABRAL

Superintendente



Documento assinado eletronicamente por **Renan Vasconcelos da Silva**, Coordenador, em 05/06/2024, às 10:19, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.sudene.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0663087** e o código CRC **A12D2BE9**.

