



MINISTÉRIO DA INTEGRAÇÃO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
SUPERINTENDÊNCIA DO DESENVOLVIMENTO DO NORDESTE



NOTA TÉCNICA CONJUNTA Nº 2/2024 - MIDR/SUDENE

PROCESSO Nº 59336.004362/2023-25

INTERESSADO: DIRETORIA COLEGIADA

I. ASSUNTO

1. Análise sobre a solicitação de inclusão de empreendimentos imobiliários residenciais, na modalidade *Coliving* e *Retrofit* de prédios históricos, como elegíveis ao financiamento com recursos do Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste (FNE).

II. REFERÊNCIAS

2. Ofício GAB PRESIDÊNCIA nº 556/2023, de 12/12/2023, da Câmara Municipal do Cabo de Santo Agostinho (SEI 0595549); e
3. Ofício nº 029/2024 (SEI 0659383), de 23/05/2024, do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Rio Grande do Norte (SINDUSCON-RN).

III. SUMÁRIO EXECUTIVO

4. Por meio do Ofício GAB PRESIDÊNCIA nº 556/2023 – (SEI 0595549), de 12/12/2023, a vereadora da cidade do Recife Cida Pedrosa, solicita apreciação quando a inclusão de empreendimentos na modalidade *Coliving* e obras de *Retrofit* como elegíveis de financiamento com recursos do FNE, prioritariamente na área central do Recife, nos seguintes termos:

Ofício GAB PRESIDÊNCIA nº 556/2023:

"A partir de levantamentos recentes (DPPC/ICPS), no Centro do Recife, embora conte com uma infraestrutura urbana consolidada, há mais de trezentos imóveis desocupados e muitos outros subutilizados.

Recentemente, o poder executivo enviou à Câmara Municipal projetos de lei que contemplam a questão da moradia social, com ênfase na recuperação de edificações existentes, contando com recursos do Programa Minha Casa Minha Vida, o que contribuirá com a vitalidade do Centro e a redução do déficit habitacional na cidade.

Mas há uma enorme demanda de alojamento no Centro para um outro público, pessoas que desejam se hospedar ou morar mais perto do trabalho ou num ambiente permeado de atrativos turísticos e culturais, algumas vezes por períodos curtos, podendo usufruir de uma rede de infraestrutura consolidada.

Esse público aposta num modelo que não é mais o tradicional, o da aquisição da casa própria, e sim, naquele em que, contratos mais flexíveis e sazonais, permitem experimentar uma nova forma de viver e de conviver, em ambientes privados mais restritos e áreas de convivência mais abundantes.

*É sob esse novo conceito de: hospedar-morar-trabalhar-socializar, pressupostos de um *Coliving*, que proprietários, pequenos e médios empreendedores precisam ser estimulados a investir nesse grande contingente edificado no Centro e sem uso.*

*Recuperar o patrimônio histórico edificado, por meio de retrofits e de *colivings*, é a grande perspectiva de mudar a realidade do Centro. Esse território precisa ter vida dia e noite e isso só será possível com gente circulando, se hospedando, morando. O mais rico território em patrimônio material e imaterial do Recife, esse Centro, cortado pelas águas do mar e dos rios, permeado por fortes, palácios, igrejas barrocas, conventos, festas religiosas, carnaval, sedes de blocos e agremiações, bares e restaurantes, ao lado de grande número de equipamentos culturais (teatros, museus, centros culturais) é um dos maiores ativos estratégicos do turismo do estado.*

Assim, vemos nos pequenos e médios empresários fortes parceiros para mudar a realidade do nosso Centro.

Para tal, é indispensável a disponibilização de linha de financiamento que possa incentivar proprietários e investidores na dinamização desse mercado, destacando-se projetos nas áreas centrais da cidade, local de maior concentração de edifícios ociosos e subutilizados que se prestam muito bem para a implantação de novos usos, sobretudo habitacionais, estimulando ações de retrofits em imóveis históricos."

5. A gestão da Sudene, em reuniões com a CGDF nos dias 12/04/2024 e 08/05/2024, destacou a importância da revitalização de centros urbanos através da recuperação do patrimônio histórico de empreendimentos de retrofits voltados para *colivings*, como também para empreendimentos residenciais em geral. A CGDF foi demandada para analisar as tratativas necessárias para compatibilizar as normas do FNE de modo a permitir o financiamento de tais atividades.

6. 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, onde ressalta a preocupação com a deterioração dos Centros Históricos nas cidades do Nordeste, com foco especial em Natal/RN, mencionando bairros como o Centro e a Ribeira. No documento, é destacada a necessidade de equilibrar o desenvolvimento urbano contemporâneo com a preservação do patrimônio cultural e arquitetônico dessas áreas. Além disso, observa-se 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. São sugeridas estratégias integradas envolvendo políticas públicas, incentivos fiscais e parcerias público-privadas. É ressaltada 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. O sucesso do Programa Recentro do Recife é citado como exemplo a ser seguido, e solicita-se à Sudene a apresentação ao seu Conselho Deliberativo da proposta de utilização dos recursos do Fundo Constitucional do Nordeste 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.

7. A presente Nota Técnica refere-se à análise da supracitada solicitações e da demanda feita pela gestão da Sudene.

IV. ANÁLISE

Contextualização e Finalidade dos Fundos Constitucionais de Financiamento

8. A criação do Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste (FNE) e dos demais Fundos Constitucionais de Financiamento (FCF) foram previstas na alínea c do inciso I do artigo 159 da Constituição Federal de 1988, que estabeleceu a destinação de 3% dos recursos arrecadados por meio do imposto sobre renda e sobre produtos industrializados "para aplicação em programas de financiamento ao setor produtivo das Regiões Norte, Nordeste e Centro-Oeste, através de suas instituições financeiras de caráter regional, de acordo com os planos regionais de desenvolvimento, ficando assegurada ao semiárido do Nordeste a metade dos recursos destinados à Região".

9. A preocupação do Constituinte com as desigualdades regionais foi também exposta nos objetivos fundamentais da República, que inclui no referido rol o objetivo de "erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais" (inciso III do artigo 3º) e no artigo 43, que prevê que a "a União poderá articular sua ação em um mesmo complexo geoeconômico e social, visando a seu desenvolvimento e à redução das desigualdades regionais".

10. Os FCF foram efetivamente instituídos pela Lei nº 7.827/1989, que definiu como objetivo dos Fundos "contribuir para o desenvolvimento econômico e social das regiões Norte, Nordeste e Centro-Oeste, através das instituições financeiras federais de caráter regional, mediante a execução de programas de financiamento aos setores produtivos, em consonância com os respectivos planos regionais de desenvolvimento".

11. Ainda segundo a lei, deve ser dado tratamento preferencial aos pequenos e miniprodutores rurais e às pequenas e microempresas, bem como deve priorizar a "criação de novos centros, atividades e pólos dinâmicos, notadamente em áreas interioranas, que estimulem a redução das disparidades intra-regionais de renda".

12. No âmbito da teoria econômica, o FNE e os demais FCF atuam no sentido de combater as falhas do mercado de crédito, por meio da concessão de financiamentos com condições diferenciadas e subsídios. Apesar de ineficientes, do ponto de vista econômico, a concessão de subsídios se justifica por motivos de ordem moral, filosófica e política e, no presente caso, é mandatório, tendo em vista as disposições constitucionais no sentido de promover a uma distribuição mais equânime da renda e o desenvolvimento regional.

13. A teoria da localização da firma indica que existem fatores que agem no sentido de concentrar as atividades econômicas num dado país ou região, criando aglomerações econômicas. Alguns dos fatores que atuam no sentido da concentração (aglomeração) são: custo de transporte, maior acesso ao mercado consumidor e produtor de insumos, assim como uma maior disponibilidade de capital humano.

14. Desta forma, há tendência à concentração geográfica das atividades econômicas nas regiões mais dinâmicas, que possuem melhor e maior infraestrutura, maior e mais rico mercado consumidor e maior capital humano.
15. Conforme Dalberto e Staduto em “Uma análise das economias de aglomeração e seus efeitos sobre os salários industriais brasileiros” (disponível em <https://www.scielo.br/j/rec/a/XBSSGk7RPWgHky8ZdmZBdFQ/>), “grandes regiões metropolitanas constituem *loci* mais adequados às atividades que exigem maiores níveis educacionais, e possuem assim, em média, salários mais elevados, ao passo que as regiões mais interiores e as cidades de menor porte acabam se especializando em setores tradicionais, mais intensivos em mão de obra, com menor requisito educacional e, assim, com maior probabilidade de pagar salários menores”.
16. Os FCF e os incentivos fiscais com recorte regional atuam no sentido contrário e tem como objetivo desconcentrar a atividade econômica, criar novos polos de desenvolvimento e irradiar a geração de riqueza e de empregos.
17. Por meio da redução dos impostos e da concessão de crédito com menores taxas de juros, maior carência e prazos mais alongados, tais políticas de desenvolvimento regional tem como objetivo atrair empresas e empreendimentos que, sem tais incentivos, optariam por se localizarem nas regiões mais dinâmicas. É uma forma de compensar a pior qualidade de infraestrutura, o menor capital humano e a maior distância ao mercado consumidor com maior poder aquisitivo.
18. São empreendimentos que, sem tais benefícios, não seriam viáveis ou seriam inviabilizados devido às falhas do mercado de crédito privado, ainda incipiente e não tão disposto a ofertar créditos de longo prazo para regiões menos dinâmicas. Tais falhas de mercado, aliadas a uma estratégia de desenvolvimento regional e de redução das desigualdades, bem como considerando as externalidades positivas gerados pelo desenvolvimento da região, justificam uma intervenção do Governo Federal e a utilização do subsídio fiscal e creditício como instrumento dessa intervenção.

Planejamento de aplicação dos recursos do FNE

19. O processo de planejamento de aplicação dos recursos do Fundo perpassa pela governança das três entidades administradoras. Inicia-se com a publicação de portaria pelo Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional (MIDR) que define as diretrizes e orientações gerais para aplicação dos recursos do Fundo para cada exercício. O objetivo desta Portaria é incorporar ao processo de planejamento do instrumento os objetivos da política macroeconômica do governo federal, das políticas setoriais e da Política Nacional de Desenvolvimento Regional. Encontra-se vigente a Portaria MIDR nº 2.252, de 04/07/2023, que estabeleceu as diretrizes e orientações gerais para a aplicação dos recursos dos Fundos Regionais para os exercícios de 2024 a 2027.
20. Com base nas orientações do MIDR, a Sudene propõe anualmente as diretrizes e prioridades que deverão nortear a proposta de aplicação de recursos do Fundo para o próximo exercício, as quais são apreciadas por seu Conselho Deliberativo. Essas diretrizes são compostas por prioridades espaciais e setoriais, com base no Plano Regional de Desenvolvimento do Nordeste (PRDNE). A Resolução Condel/Sudene nº 169, de 15/09/2023, estabeleceu as diretrizes e prioridades de aplicação dos recursos do FNE para 2024 e considerou e como diretrizes específicas para aplicação do fundo os eixos estratégicos apontados pelo PRDNE, quais sejam: 1) desenvolvimento produtivo; 2) inovação; 3) infraestrutura econômica e urbana; 4) meio ambiente; e 5) educação. Os eixos de Capacidades Governativas e Desenvolvimento Social não foram considerados nas diretrizes de aplicação, uma vez que contemplam programas com baixa adesão aos critérios de aplicação de recursos do fundo. Atividades produtivas que não estão indicadas nas Diretrizes e Prioridades do FNE podem ser financiadas, desde que não sejam expressamente vedadas. No entanto, esses financiamentos seguirão as condições gerais e não terão condições favorecidas, como limites de financiamento mais altos.
21. Considerando os direcionamentos estabelecidos pelo MIDR e Conselho Deliberativo, o Banco do Nordeste encaminha ao MIDR e à Sudene, para análise e posterior apreciação e deliberação pelo Condel, as propostas dos programas de financiamento e de aplicação dos recursos, na qual é indicada a previsão de receitas, de despesas, os valores a serem aplicados por localização, setor, tipo de beneficiário e as condições de financiamento do fundo. A programação Anual FNE é apreciada e estabelecida pelo Condel a cada ano para o exercício seguinte. A Resolução Condel/Sudene nº 171, de 29/12/2023, estabeleceu a programação para aplicação dos recursos do FNE para 2024.

Vedações ao financiamento com recursos do FNE

22. No processo de governança citado acima foram estabelecidas algumas vedações ao financiamento com recursos do FNE pelo MIDR, no âmbito da Portaria de Diretrizes e Orientações Gerais, e pelo CONDEL/SUDENE, no âmbito das Diretrizes e Prioridades FNE e da Programação Anual FNE.
23. Sobre o tema em análise, as vedações relacionadas a imóveis constam na Programação Anual do FNE desde o exercício de 2004, ano em que o tópico de restrições do FNE foi inserido na Programação Anual FNE, e têm sido objeto de ajustes pelo Condel ao longo dos anos.
24. As empresas da construção civil e do setor imobiliário detêm alto grau de formalização dos negócios e contam com várias opções de financiamento e de crédito, a exemplo do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), e outros instrumentos financeiros como Fundos Imobiliários (FIs), consórcios imobiliários, debêntures, Financiamento Coletivo (Crowdfunding) Imobiliário, e captação de recursos por meio de lançamento de ações em bolsa de valores. O funding do SFH é composto pelo Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), e pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). O SFI capta recursos no mercado de títulos por meio de securitização de crédito, vendendo títulos imobiliários, como Letras de Crédito Imobiliário (LCIs), Letras Hipotecárias (LHs), Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs) e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), e recebe uma parcela da poupança destinada ao crédito imobiliário.
25. Dentro do conceito de habitação social, o SFH comporta os grupos de atendimento Habitação de Interesse Social (HIS) e a Habitação Popular, ambos no âmbito do programa “Minha Casa, Minha Vida” (MCMV), que visa facilitar o acesso à moradia para famílias de baixa renda, oferecendo subsídios, condições de financiamento especiais e parcerias com construtoras para a construção de habitações populares. O MCMV contempla também unidades habitacionais requalificadas ou retrofitadas, que são aquelas oriundas da recuperação total ou parcial de imóveis ou edifícios tombados, degradados, não utilizados ou subutilizados.
26. Assim como toda política pública, o FNE também enfrenta a escassez de recursos, o que requer que o legislador estabeleça prioridades para a destinação do crédito. Para cumprir os objetivos da legislação do FNE, cinquenta por cento dos recursos provenientes da União para o fundo devem ser direcionados ao Semiárido, além de mais de cinquenta por cento das disponibilidades destinadas a atividades realizadas por empreendimentos classificados nos portes de mini a pequeno-médio.
27. A vedação de financiamento com recursos do FNE para atividades demandantes de vultuosos recursos, para as quais há uma ampla variedade de instrumentos de crédito público e privados disponíveis, potencializa o alcance da política pública ao priorizar o mini e pequeno produtor e empreendedor, diversificar a carteira de atividades produtivas financiadas e aumentar o número de beneficiários, permitindo maior acesso ao crédito e, conseqüentemente, uma maior efetividade da política pública.
28. A Lei nº 14.791, de 29 de dezembro de 2023 (LDO), que trata das diretrizes para a elaboração e execução da Lei Orçamentária de 2024 e outras providências, dispõe em seu Capítulo VIII, que trata da Política de Aplicação dos Recursos das Agências Financeiras Oficiais de Fomento, as prioridades para a redução das desigualdades nas Regiões Norte, Nordeste (com ênfase na região do semiárido) e Centro-Oeste do país. Essas prioridades incluem o apoio a projetos voltados para o desenvolvimento econômico-social sustentável, o turismo e a melhoria da eficiência dos instrumentos gerenciais dos Fundos Constitucionais de Financiamento. Além disso, a lei prevê a possibilidade de vedação do financiamento para a aquisição de terras e terrenos sem edificações concluídas, bem como para a aquisição ou reforma de imóveis destinados à locação, o que pode ser interpretado como uma medida para direcionar os recursos de forma mais eficiente e alinhada com os objetivos dos referidos fundos.
29. De acordo com a Programação Anual FNE 2024, não constituem objeto de financiamento com recursos do FNE as atividades de compra, venda, locação, incorporação, construção e administração de imóveis são vedadas de financiamento pelo FNE, com algumas exceções, a saber:

Programação Anual FNE 2024:

4.5 - Restrições

Não constituem objeto de financiamento com recursos do FNE:

(...)

n) Atividades de compra, venda, locação, loteamento, incorporação, construção e administração de imóveis, excetuando-se:

i. A construção e reforma de centros comerciais destinados a locação;

ii. propostas que contemplem, exclusivamente, os seguintes itens, relativos ao funcionamento da empresa: construção ou reforma da sede própria, instalações, máquinas, equipamentos, veículos utilitários e softwares exclusivos para gerenciamento e elaboração de projetos técnicos. Para o caso de beneficiários enquadrados nos portes mini/micro, pequeno e pequeno-médio, poderá ser financiado o capital de giro associado e/ou isolado, o último limitado aos gastos gerais relativos às despesas administrativas da empresa, previsto no item “e” das restrições;

iii. a construção, por parte de construtoras enquadradas nos portes mini/micro, pequeno e pequeno-médio, de espaços físicos destinados a MPes que irão desenvolver atividades econômicas no imóvel, de acordo com as condições contidas nos respectivos programas de financiamento;

iv. a construção e reforma dos tipos de imóveis apresentados em seguida e que sejam destinados, principalmente, ao uso da empresa financiada, admitindo-se que parte do imóvel seja destinada ao compartilhamento de suas áreas físicas, por meio de locação, para uso de terceiros, preferencialmente micro e pequenas empresas que também

desenvolvam atividades produtivas no imóvel financiado. Os referidos tipos de imóveis são: arenas multiusos, hotéis, supermercados, hospitais e centros médicos;

v. A construção e reforma dos empreendimentos de complexo multiuso, desde que não contemplem unidades residenciais, que estejam vinculados a projetos de interesse público, a exemplo de projetos de revitalização e/ou requalificação de áreas/prédios históricos e que destinem preferencialmente suas instalações a empresas que desenvolvam atividades enquadradas na Prioridade 3.4 Nova Economia, das Diretrizes e Prioridades do FNE, estabelecidas pelo Condell;

vi. A construção e reforma de empreendimentos que visem a promover a infraestrutura física e de serviços para atividade de coworkings.

vii. no caso de imóveis destinados à locação em centros de logística: construção ou reforma de condomínios de galpões modulares ou outras edificações que sejam voltadas a oferecer estruturas e serviços relacionados ao fluxo e armazenamento de matérias-primas, materiais semiacabados e produtos acabados, bem como de informações e

NOTA 02: Em relação ao item "ii", fica vedada a exploração comercial dos itens financiados, mesmo que não sejam objeto de garantia, até a quitação plena da operação de crédito.

30. As possibilidades de financiamento de atividades de compra, venda, locação, incorporação, construção e administração de imóveis estão direcionadas ao fomento imobiliário comercial, turístico e industrial, não contemplando o financiamento de unidades residenciais e que sejam principalmente voltados para os portes mini/micro, pequeno e pequeno-médio. A atividade de construção civil de empreendimentos residenciais podem ter acesso aos recursos do fundo para o financiamento de investimento em capital fixo, contribuindo para a formação de capital fixo da supracitada atividade.

Análise das propostas

31. A proposta encaminhada pela vereadora da cidade do Recife, Cida Pedrosa, refere-se à inclusão de empreendimentos na modalidade coliving e obras de retrofit como elegíveis de financiamento com recursos do FNE, prioritariamente na área central do Recife. A proposta da SINDUSCON-RN e o direcionamento da gestão da Sudene amplia o escopo para retrofit destinado à moradia em geral. Tais tipos de empreendimento atualmente constam no rol de vedações de financiamento com recursos do FNE.

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.

33. Do ponto de vista do executor da construção (e beneficiário do crédito), o retorno sobre o investimento realizado ocorre pela venda ou aluguel das dependências individuais e também por meio da prestação e/ou administração dos serviços compartilhados pelos inquilinos, a depender do modelo de negócio.

34. Principais vantagens econômicas do modelo:

- a) Compartilhamento de despesas relacionadas as áreas comuns: redução no custo de moradia, elemento crescente nos grandes centros urbanos.
- b) Maior flexibilidade dos contratos de aluguel.

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.

36. Retrofits de prédios contribuem para a recuperação econômica, principalmente de grandes centros urbanos, por diversos fatores:

- a) Revitalização de Áreas Urbanas: O retrofit revitaliza áreas degradadas ou subutilizadas, atraindo investimentos, estimulando o comércio local e promovendo a valorização imobiliária.
- b) Eficiência Energética e Sustentabilidade: A modernização de edifícios antigos promove a eficiência energética, reduzindo custos operacionais e contribuindo para a sustentabilidade ambiental.
- c) Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural: O retrofit preserva a identidade histórica e arquitetônica das cidades, atraindo turistas, fortalecendo a cultura local e impulsionando o turismo.

37. Dentre as alterações recentes promovidas pelo Condell 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.

"Segundo o banco, a atividade de coliving está inserida no conceito de economia compartilhada, a exemplo do coworking, atividade esta passível de financiamento pelo Fundo, e consiste no compartilhamento de moradias: "apartamentos pequenos com áreas em comum, como cozinha, lavanderia e até mesmo coworking". Os contratos de aluguel são de curto, médio e longo prazo e esta atividade se configura também como meio de hospedagem.

(...)

"22. Ao justificar a proposta, o Banco reconhece que o conceito build to suit enquadra-se como atividade-meio. Mesmo envolvendo uma etapa de construção, a proposta em questão trata-se de utilizar crédito subsidiado para auferir rendas de aluguel imobiliário, atividade não aderente às diretrizes e prioridades e constante no rol de vedações do Fundo. No que tange os impactos da proposta, ainda que a construção absorva mão de obra de baixa qualificação, esse impacto é transitório, visto que tal mão de obra não é aproveitada posteriormente no empreendimento.

23. Atualmente a Programação FNE 2022, já permite em casos excepcionais o financiamento de "Atividades de compra, venda, locação, loteamento, incorporação, construção e administração de imóveis", conforme item n), do item 4.5 – Restrições da Programação do FNE. Ocorre que tais excepcionalidades atendem demandas de setores prioritários para os Fundos e para a PNDR, como os beneficiários de menor porte, ou outras prioridades estabelecidas pelo Condell/Sudene; enquanto a proposta apresentada pelo banco e aqui tratada terá majoritariamente como beneficiários as empresas de maior porte." (grifos nossos)"

(...)

Recomenda-se ao Condell que não aprove a proposta de possibilitar o financiamento da atividade de coliving e de projetos na modalidade built to suit, e que aprove as alterações que visam reestruturar e reorganizar a alínea."

39. O tema em questão foi debatido no âmbito do Comitê Técnico e o Condell/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.

40. Contudo, não há norma superior que exija a manutenção dessa vedação, de forma que o Condell possui autonomia para decidir sobre sua manutenção, alteração ou exclusão, mediante proposta de qualquer um dos seus membros. Caso a gestão da Sudene considere que a revitalização de centros urbanos e históricos seja estratégica para o desenvolvimento regional, devendo ser financiada com recursos do FNE, poderá apresentar proposta de alteração da Programação para discussão no âmbito do Condell, de forma a adequar a atuação do instrumento ao seu planejamento estratégico.

41. Cita-se, exemplificativamente, que as Diretrizes e Orientações Gerais do então Ministério da Integração Nacional vedou o financiamento com recursos do FNE para as atividades de geração, transmissão e distribuição de energia, com exceção para casos de autoconsumo, entre os exercícios de 2013 e 2017, e que após a exclusão dessa vedação, tais atividades passaram a ser consideradas prioritárias pelo Condell, no âmbito das Diretrizes e Prioridades FNE. Dado o enorme potencial de geração de energia renovável do Nordeste, essa priorização permitiu alavancar tais atividades, as quais chegaram a representar 38% das contratações do fundo em 2018 e 2019. Ressalta-se que a Programação FNE dos referidos exercícios contavam com uma programação específica para o setor de infraestrutura, razão pela qual foi possível concentrar tamanho volume no setor energético, e que as alterações em exercício posteriores mitigaram tamanha concentração, a ponto de reduzi-la para 17% no exercício de 2023.

42. Em consulta à Coordenação-Geral de Cooperação e Articulação de Políticas, da Diretoria de Planejamento e Articulação de Políticas da Sudene, responsável pela formulação e acompanhamento do PRDNE, foi indicado que o plano vigente para o período 2024-2027 contempla atividades que estão alinhadas ao assunto aqui tratado, conforme programas e ações indicados no quadro abaixo.

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.

V. CONCLUSÃO

43. Historicamente, as análises conjuntas realizadas pela Sudene e pelo MIDR, os debates no âmbito do Comitê Técnico do Condel/Sudene, e as deliberações do Condel/Sudene referentes às propostas de destinação de financiamento às atividades ligadas ao setor imobiliário em geral têm culminado na manutenção da vedação ao financiamento às atividades relacionadas a construção de imóveis residenciais. Esse viés tem sido fundamentado no alto grau de formalização dos negócios nesse setor, na ampla variedade de instrumentos de financiamento e crédito disponíveis, e no objetivo de potencializar o alcance da política pública ao priorizar o mini e pequeno produtor, diversificar a carteira de atividades produtivas financiadas e aumentar o número de beneficiários. No entanto, o PRDNE contempla atividades que estão alinhadas com a reforma, requalificação e retrofit de prédios degradados, não utilizados ou subutilizados, localizados nas áreas centrais e/ou históricas, com fins residenciais, conforme programas e ações indicados no quadro do item 39.

44. Considerando a ausência de norma superior que exija a manutenção dessa vedação, a gestão da Sudene, caso considere que a revitalização de centros urbanos e históricos seja estratégica para o desenvolvimento regional, devendo ser financiada com recursos do FNE, poderá apresentar proposta de alteração da Programação para discussão no âmbito do Condel, de forma a adequar a atuação do instrumento ao seu planejamento estratégico.

45. Em atendimento ao direcionamento dado pela gestão da Sudene, segue elaboração de proposta de alteração nas condições de financiamento do FNE de modo a permitir o financiamento da atividade de construção civil voltada para revitalização de moradias, inclusive para a modalidade de coliving, em centros históricos e urbanos que estejam vinculados a projetos de interesse público.

Subitem 4.5 (Restrições), alínea "n"	
Redação Atual	Redação Proposta (alterações em negrito)
<p>n) Atividades de compra, venda, locação, loteamento, incorporação, construção e administração de imóveis, excetuando-se:</p> <p>v. A construção e reforma dos empreendimentos de complexo multiuso, desde que não contemplem unidades residenciais, que estejam vinculados a projetos de interesse público, a exemplo de projetos de revitalização e/ou requalificação de áreas/prédios históricos e que destinem preferencialmente suas instalações a empresas que desenvolvam atividades enquadradas na Prioridade 3.4 Nova Economia, das Diretrizes e Prioridades do FNE, estabelecidas pelo Condel;</p>	<p>n) Atividades de compra, venda, locação, loteamento, incorporação, construção e administração de imóveis, excetuando-se:</p> <p>v. A construção e reforma dos empreendimentos de complexo multiuso, desde que não contemplem inclusive com unidades residenciais, que estejam vinculados a projetos de interesse público, a exemplo de projetos de revitalização e/ou requalificação de áreas/prédios históricos e que destinem preferencialmente suas instalações a empresas que desenvolvam atividades enquadradas na Prioridade 3.4 Nova Economia, das Diretrizes e Prioridades do FNE, estabelecidas pelo Condel;</p> <p>viii. A reforma, requalificação e retrofit de prédios degradados, não utilizados ou subutilizados, localizados nas áreas centrais e/ou históricas, com fins residenciais e/ou turísticos, inclusive na modalidade coliving e por meio de PPPs, desde que estejam vinculados a projetos de interesse público.</p>
<p>f) Transferência de edificações, exceto para a aquisição de unidades hospitalares, unidades industriais, agroindustriais e de meios de hospedagem já construídas ou em construção, desde que atendidas, cumulativamente, as seguintes condições:</p> <ul style="list-style-type: none"> • o empreendimento esteja desativado há mais de 06 (seis) meses; • o empreendimento não seja objeto de operações "em ser" de financiamento do investimento; • o financiamento não se caracterize como recuperação de capital; • seja o projeto considerado de interesse para o desenvolvimento da área na qual está localizado; e • seja subtraído do preço final dos bens a serem adquiridos o valor relativo ao terreno onde se localiza o empreendimento. 	<p>f) Transferência de edificações, exceto para a aquisição de: i) unidades hospitalares; ii) de unidades industriais; iii) de unidades agroindustriais; iv) de prédios degradados, não utilizados ou subutilizados localizados em centros históricos e urbanos para retrofit com fins residenciais e/ou turísticos; e v) de meios de hospedagem já construídas ou em construção; desde que atendidas, cumulativamente, as seguintes condições:</p> <ul style="list-style-type: none"> • o empreendimento esteja desativado há mais de 06 (seis) meses; • o empreendimento não seja objeto de operações "em ser" de financiamento do investimento; • o financiamento não se caracterize como recuperação de capital; • seja o projeto considerado de interesse para o desenvolvimento da área na qual está localizado; e • seja subtraído do preço final dos bens a serem adquiridos o valor relativo ao terreno onde se localiza o empreendimento.

À consideração superior.

BRENO ARRUDA SOARES DE OLIVEIRA

Economista da Coordenador-Geral de Fundos de Desenvolvimento e Financiamento da Sudene

CLÁUDIA MARIA DA SILVA

Economista da Coordenador-Geral de Fundos de Desenvolvimento e Financiamento da Sudene

ARTUR FREITAS MODESTO SEDYCIAS

Coordenador de Monitoramento e Planejamento dos Fundos de Desenvolvimento e Constitucional da Sudene

JOSÉ WANDEMBERG RODRIGUES ALMEIDA

Coordenador-Geral de Fundos de Desenvolvimento e Financiamento da Sudene

**KLEBER DA SILVA BANDEIRA**

Coordenador de Fundos Constitucionais de Financiamento do MIDR

CLÉCIO DA SILVA ALMEIDA SANTOS

Coordenador-Geral de Políticas e Normas dos Fundos Constitucionais de Financiamento do MIDR



Documento assinado eletronicamente por **Breno Arruda Soares de Oliveira, Assistente Técnico**, em 29/05/2024, às 16:30, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Artur Freitas Modesto Sedycias, Economista**, em 29/05/2024, às 16:35, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Cláudia Maria da Silva, Coordenadora-Geral**, em 29/05/2024, às 16:37, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Kleber da Silva Bandeira, Usuário Externo**, em 29/05/2024, às 16:37, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Clécio da Silva Almeida Santos, Usuário Externo**, em 29/05/2024, às 16:56, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **José Wandemberg Rodrigues Almeida, Coord. Geral de Fundos de Desenvolvimento e de Financiamento**, em 03/06/2024, às 08:26, 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 **0661693** e o código CRC **ED559269**.