



## MINISTÉRIO DA INTEGRAÇÃO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL

Secretaria Nacional de Fundos e Instrumentos Financeiros

Departamento de Políticas e Normas dos Fundos e Instrumentos Financeiros

Coordenação-Geral de Políticas e Normas dos Fundos Constitucionais de Financiamento

Nota Técnica nº 74/2024/CGFCF/DPNFI/SNFI-MIDR

Processo nº 59000.014662/2024-95

### 1. ASSUNTO

1.1. Ofício 2024/1719-012 (SEI nº [5383728](#)), do Banco do Nordeste, que trata acerca de proposições contidas nas Notas Técnicas SEI/SUDENE nº 232/2024 e MIDR/SUDENE nº 2/2024.

### 2. REFERÊNCIAS

2.1. [Lei nº 7.827, de 27 de setembro de 1989](#) - Regulamenta o art. 159, inciso I, alínea c, da Constituição Federal, institui o Fundo Constitucional de Financiamento do Norte - FNO, o Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste - FNE e o Fundo Constitucional de Financiamento do Centro-Oeste - FCO, e dá outras providências.

2.2. Nota Técnica nº 232/2024 - SEI/SUDENE (SEI nº [5385190](#)) - Trata das Diretrizes e Prioridades do Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste - FNE para 2025.

2.3. Nota Técnica Conjunta nº 2/2024 - MIDR/SUDENE (SEI nº - [5385435](#)) - 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.

### 3. SUMÁRIO EXECUTIVO

3.1. Faz-se referência ao Despacho DPNFI (SEI nº [5391612](#)) por meio do qual o Departamento de Políticas e Normas dos Fundos e Instrumentos Financeiros - DPNFI solicita análise e manifestação acerca do Ofício 2024/1719-012 (SEI nº [5383728](#)), do Banco do Nordeste - BNB, encaminhado via E-mail (SEI nº [5384142](#)) à Secretaria Nacional de Fundos e Instrumentos Financeiros - SNFI, que solicita análise quanto aos comentários elaborados em desdobramento à visita técnica da Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste - Sudene para tratar das propostas aprovadas pelo CONDEL/SUDENE, notadamente a Nota Técnica nº 232/2024 - SEI/SUDENE (SEI nº [5385190](#)) e a Nota Técnica Conjunta nº 2/2024 - MIDR/SUDENE.

### 4. ANÁLISE

4.1. Trata-se da análise do Ofício 2024/1719-012 (SEI nº [5383728](#)), do Banco do Nordeste, que trata das considerações acerca de proposições contidas na Nota Técnica nº 232/2024 - SEI/SUDENE e Nota Técnica Conjunta nº 2/2024 - MIDR/SUDENE.

4.2. A primeira trata das diretrizes e prioridades do Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste - FNE para 2025, elaborada com base na atualização do Plano Regional de Desenvolvimento do Nordeste - PRDNE para o período de 2024 a 2027. A proposta de diretrizes e prioridades considerou ainda os resultados das avaliações sobre os impactos econômicos e sociais decorrentes da aplicação dos recursos do FNE, abrangendo o período de 2000 a 2018, contratadas pela Sudene. Também foram incorporadas as considerações do Relatório Anual de Monitoramento da Política Nacional de Desenvolvimento Regional - PNDR, elaborado pelo Núcleo de Inteligência Regional e apresentado em maio de 2024, assim como as recomendações da auditoria do Tribunal de Contas da União - TCU,

realizada entre 2023 e 2024, que consta no Relatório Preliminar de Auditoria sobre o BNB, com foco nos recursos do FNE. A proposta também leva em conta as decisões do Conselho Deliberativo da Sudene, relacionadas ao FNE, os Projetos do Novo PAC, além dos dados coletados por meio de consultas aos estados da área de atuação da Sudene.

4.3. Por sua vez, a Nota Técnica Conjunta nº 2/2024 - MIDR/SUDENE versa sobre a análise acerca da solicitação de inclusão de empreendimentos imobiliários residenciais, na modalidade Coliving e Retrofit de prédios históricos, como elegíveis ao financiamento com recursos do FNE.

4.4. Em relação à Nota Técnica nº 232/2024 - SEI/SUDENE, o Banco do Nordeste traz apontamentos sobre o item 3.5, que trata das diretrizes espaciais. De acordo com esse item, são considerados prioritários para a aplicação do Fator de Localização (FL), com fator 0,9, os empreendimentos que atendam a, pelo menos, uma das condições de localização descritas nos incisos do item, conforme previsto na alínea "a" do inciso VI do § 1º do art. 2º da Resolução CMN nº 5.013, de 28 de abril de 2022. O Banco argumenta que o inciso VI, ao classificar como prioritários os empreendimentos situados na área de atuação da Sudene, exceto nas capitais dos estados, e territorializados por políticas setoriais como a Política de Desenvolvimento Industrial Nova Indústria Brasil (NIB), o Plano Regional de Desenvolvimento do Nordeste (PRDNE), o Plano de Transformação Ecológica (PTE), e o Novo PAC, se relaciona mais ao viés setorial do que ao locacional.

4.5. O Banco do Nordeste considera que essa abordagem, ao incluir tais programas setoriais, acaba por misturar critérios que pertencem ao nível setorial com aqueles que deveriam ser estritamente locais, comprometendo a definição clara e objetiva do Fator de Localização. O BNB alega que essa inclusão pode reduzir o benefício da Política Regional, pois, ao ser vinculada tanto ao Fator Localização quanto ao Fator Programa, a aplicação dos recursos poderia se beneficiar duplamente, potencializando o apoio, mas também confundindo os critérios e promovendo desigualdades na priorização de empreendimentos. Isso poderia levar, inclusive, à falta de incentivos para que empreendimentos com foco em determinadas políticas setoriais se instalem em municípios prioritários, ao passo que poderiam se beneficiar de incentivos em outros municípios com melhores condições de infraestrutura e qualificação de pessoal.

4.6. Além disso, o Banco alerta para a necessidade de definição objetiva dos critérios de financiamento para evitar subjetividade, o que poderia gerar custos operacionais elevados e atrasos na concessão de crédito. Segundo o BNB, a amplitude do escopo, que abrange uma grande variedade de atividades e segmentos, e a quantidade de operações afetadas, poderiam tornar a implementação dessa proposta operacionalmente inviável. A subjetividade sobre quais CNAEs (Classificação Nacional de Atividades Econômicas) seriam vinculados às políticas NIB, PTE, PRDNE e os critérios de territorialização específicos de cada uma dessas políticas geraria confusão e incerteza tanto para os clientes quanto para os bancos, resultando em morosidade e alto risco de despadronização dos processos.

4.7. Nesse contexto, no que diz respeito à definição da NIB, PRDNE, PTE e Novo PAC como prioridades setoriais para a aplicação do Fator de Localização e, conseqüentemente, à definição da taxa de juros do FNE, conforme estabelecido pelo Conselho Deliberativo da Sudene, não há objeções a essa diretriz, desde que se garanta a viabilidade da territorialização desses planos e programas.

4.8. No entanto, corrobora-se com os argumentos do Banco do Nordeste (BNB), no sentido de que o Fator de Localização deve estar atrelado de forma clara e objetiva ao escopo das diretrizes espaciais, especialmente no que se refere à territorialização.

4.9. No contexto da NIB, pode-se citar, por exemplo, a proposta de criação de um Sistema Nacional de Territorialização do Desenvolvimento Industrial, prevista no Plano de Ação para a Neoliberalização, disponível no site do Ministério do Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Serviços (MDIC). De acordo com o Plano, este Sistema, que será avaliado pelo Conselho Nacional de Desenvolvimento Industrial (CNDI), deverá incluir o mapeamento das principais aglomerações industriais regionais, arranjos produtivos, cidades industriais de relevância e capacidades locais. Esse instrumento permitirá a elaboração, implementação e monitoramento dos impactos no território da Nova Indústria Brasil (NIB) com maior assertividade e precisão.

4.10. Diante disso, sugere-se que a Sudene considere a definição mais precisa dos critérios de territorialização que os bancos deverão adotar para a priorização das diretrizes espaciais. Caso essa definição ainda não seja viável, recomenda-se a avaliação da possibilidade de condicionar a eficácia dessa diretriz até que se possa garantir a viabilidade de seu cumprimento.

4.11. Em relação ao item 3.6 da Nota Técnica nº 232/2024 - SEI/SUDENE, que propõe que empreendimentos com valores iguais ou superiores a R\$ 30 milhões sejam homologados pela Sudene e, a critério desta, submetidos ao Comitê Regional das Instituições Financeiras Federais (CORIFF), o entendimento do Banco do Nordeste é de que, embora os projetos com valores superiores a R\$ 30 milhões representem uma parcela relativamente pequena das operações totais, é necessário definir claramente o fluxo operacional interno para submeter essas demandas à análise da Sudene. O BNB sugere que o prazo para o retorno da análise da Sudene seja de, no máximo, 10 dias úteis após a recepção do pleito

4.12. Quanto ao item 3.6, não há objeção quanto à homologação pela Sudene dos projetos com valores superiores a R\$ 30 milhões, considerando que cabe ao Conselho Deliberativo da Sudene estabelecer a programação de aplicação dos recursos do FNE, detalhando valores por programa de financiamento, localização, porte, setor, entre outros, conforme proposta do Banco do Nordeste e análise da Sudene e do MIDR. Entretanto, é fundamental que o fluxo operacional seja incorporado à programação anual do FNE para 2025.

4.13. Em relação à Nota Técnica Conjunta nº 2/2024 - MIDR/SUDENE, o Banco sugere que a Sudene e o MIDR considerem ajustar a proposta para esclarecer a impossibilidade de que unidades de construção ou retrofit financiadas pelo FNE possam ser alienadas durante a vigência do financiamento. Isso evitaria que o dispositivo fosse desvirtuado e o financiamento fosse utilizado para especulação imobiliária. O objetivo seria garantir que a finalidade das unidades habitacionais ou comerciais seja cumprida, com seu uso vinculado ao interesse público, seja para locação ou arrendamento, evitando que sejam exploradas de forma especulativa.

4.14. Por fim, ratifica-se, integralmente, a análise contida na Nota Técnica Conjunta nº 2/2024 - MIDR/SUDENE, que conclui pela manutenção da vedação ao financiamento de atividades relacionadas à construção de imóveis residenciais, considerando o alto grau de formalização do setor e a ampla gama de instrumentos de financiamento disponíveis. Entretanto, o PRDNE contempla a revitalização de prédios degradados, não utilizados ou subutilizados, localizados em áreas centrais e/ou históricas, com fins residenciais, o que se alinha com a proposta de permitir o financiamento da construção civil voltada para a revitalização de moradias, inclusive para a modalidade de coliving, em centros históricos e urbanos, desde que vinculados a projetos de interesse público.

## 5. CONCLUSÃO

5.1. Do exposto, em relação aos apontamentos do BNB oriundos do Ofício 2024/1719-012 (SEI nº [5383728](#)), conclui-se o seguinte:

a) **Inciso VI do item 3.5 da Nota Técnica nº 232/2024 - SEI/SUDENE:** Corrobora-se com os argumentos do BNB no sentido de que o Fator de Localização deve estar, de forma clara e objetiva, atrelado ao escopo das diretrizes espaciais, especialmente no que se refere à territorialização. Nesse contexto, sugere-se que a Sudene avalie propor ao Condel/Sudene a definição mais precisa dos critérios de territorialização que os bancos deverão adotar para a priorização das diretrizes espaciais. Caso essa definição ainda não seja viável, recomenda-se a avaliação da possibilidade de condicionar a eficácia dessa diretriz até que se possa garantir a viabilidade de seu cumprimento.

b) **Empreendimentos enquadrados no inciso VI do item 3.5 da Nota Técnica nº 232/2024 - SEI/SUDENE:** Para os empreendimentos que possuam valores iguais ou superiores a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) e que, conforme o disposto, devem ser homologados pela Sudene, entende-se que é necessária a definição desse fluxo no âmbito da Programação de aplicação dos recursos do FNE.

c) **Nota Técnica Conjunta nº 2/2024 - MIDR/SUDENE:** Em relação à proposta de alteração das condições de financiamento do FNE para permitir a revitalização de

moradias por meio da construção civil (incluindo reforma, requalificação e retrofit de prédios degradados, não utilizados ou subutilizados, localizados nas áreas centrais ou históricas, com fins residenciais), entende-se que a sugestão está em consonância com o PRDNE.

5.2. Por fim, considerando que os apontamentos do BNB envolvem competências também atribuídas à Sudene, sugere-se, no caso de acolhimento, o encaminhamento desta Nota Técnica àquela Autarquia, para conhecimento e providências que julgar pertinentes.

À consideração superior.

HENRIQUE MANOEL DAVI DE CARVALHO MACHADO  
Assessor Técnico Especializado

De acordo. Encaminha-se ao Departamento de Políticas e Normas dos Fundos e Instrumentos Financeiros para apreciação e encaminhamentos, conforme proposto.

CLÉCIO DA SILVA ALMEIDA SANTOS  
Coordenador-Geral



Documento assinado eletronicamente por **Henrique Manoel Davi de Carvalho Machado**, **Assessor Técnico Especializado - FCE 4.06**, em 06/11/2024, às 13:42, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Clécio da Silva Almeida Santos**, **Coordenador-Geral da Coordenação-Geral de Gestão dos Fundos Constitucionais de Financiamento**, em 06/11/2024, às 13:43, com fundamento no art. 4º, § 3º, do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [https://sei.mi.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.mi.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **5397957** e o código CRC **FB0EEF03**.