



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

NOTA TÉCNICA CONJUNTA Nº 1/2025 - MIDR/SUDENE

PROCESSO Nº 59336.004713/2024-89

I. ASSUNTO

1. Análise sobre a solicitação do BNB para esclarecimento quanto ao escopo de financiamento de retrofit, e de entendimento sobre a possibilidade de financiamento de Parcerias Público-Privadas (PPPs) no setor de comércio e serviços.

II. REFERÊNCIAS

2. Ofício BNB nº 2025/1719-003 (SEI nº 0776310), de 28/02/2025

III. SUMÁRIO EXECUTIVO

3. Por meio do Ofício nº 2025/1719-003, de 28/02/2025, o Banco do Nordeste apresentou para análise dois pedidos de esclarecimento como sugestão de pauta para a 36ª Reunião do Conselho Deliberativo da Sudene (Condel/Sudene) o primeiro, um pedido de esclarecimento quanto à interpretação do escopo de financiamento de retrofit, e o segundo, a ratificação quanto ao entendimento sobre o entendimento restritivo ou não de financiamento de Parcerias Público-Privadas (PPPs) no setor de comércio e serviços.

"a) Restrições:

i. Subitem 4.5, alínea "n", inciso viii - Esclarecimento quanto à possibilidade de financiar projetos de reforma, requalificação e retrofit de prédios degradados, inutilizados ou subutilizados, situados em áreas centrais e/ou históricas que sejam alvo de revitalização ou reocupação promovida pelo poder público, para além dos fins residenciais e/ou turísticos. O texto atual, conforme aprovado pelo Condel/SUDENE em dezembro/2024, indica "com fins residenciais e/ou turísticos"; pode-se entender esse fragmento de forma ampla (vez que, intui-se que todo projeto de requalificação de prédios históricos no centro tem um caráter turístico), ou de fato é um delimitador estrito para o apoio tão somente a projetos com fins residenciais e/ou turísticos?

b) Programas de financiamento:

i. Programa FNE Comércio e Serviços (subitem 6.7.2, alínea "a") - Ratificar o entendimento quanto à possibilidade do financiamento de PPPs atuantes nesse setor (comércio e serviços) de um modo geral, para além dos serviços de complexos prisionais de ressocialização. Ou seja, ratificar o entendimento de que o termo "viabilizados por meio de Parcerias Público-Privadas (PPPs)" é um condicionante à viabilização dos financiamentos a complexos prisionais de ressocialização e não uma exclusividade (a esses complexos prisionais) para o financiamento utilizando essa modalidade (PPP). Para tanto, incluem-se no anexo a Resolução Conde/! Sudene nº 0112008, a Proposição Conde/! Sudene nº 0912008 e o Parecer MDR/Sudene que analisou a proposta contida na ocasião (da qual deriva o texto atual, abaixo replicado)."

4. A presente Nota Técnica tem por objetivo analisar as solicitações supracitadas, à luz da redação vigente da Programação Anual do FNE 2025, das manifestações técnicas pertinentes e do histórico das deliberações do Condel/Sudene sobre as matérias.

5. Ademais, por se tratar de pedido de esclarecimento e ratificação de entendimentos, entende-se não se tratar de matéria a ser pautada na 36ª Reunião do Condel/Sudene, visto a competência do colegiado ser a aprovação dos programas de financiamento do FNE, conforme inciso II, do art. 14 da Lei n. 7.827, de 1989.

6. Portanto, por não se tratar de propostas de alteração da Programação FNE-2025, entende-se que tais itens não são passíveis de escrutínio pelo colegiado. Assim, caso ainda permaneça alguma dúvida após os esclarecimentos prestados a seguir, sugere-se ao BNB que encaminhe ao Condel/Sudene, proposta de ajuste ou alteração da Programação, encaminhando também manifestação técnica do banco que subsidiem o encaminhamento da alteração ao conselho.

IV. ANÁLISE

Esclarecimento quanto ao escopo do financiamento de retrofit

7. O BNB solicitou o esclarecimento quanto à interpretação do subitem 4.5, alínea “n”, inciso viii, da Programação Anual do FNE 2025, que trata das exceções à vedação de financiamento de atividades imobiliárias com recursos do Fundo. A redação aprovada pelo Condel, em dezembro de 2024, passou a permitir o financiamento da reforma, requalificação e retrofit de prédios degradados, inutilizados ou subutilizados, situados em áreas centrais e/ou históricas, desde que com fins residenciais e/ou turísticos, inclusive na modalidade coliving e por meio de Parcerias Público-Privadas (PPPs), e vinculados a projetos de interesse público.

8. A consulta do BNB busca esclarecer se a expressão “fins residenciais e/ou turísticos” deve ser interpretada de forma ampliada — de modo a permitir a inclusão de outros usos, desde que inseridos em dinâmicas urbanas que contribuam indiretamente para a revitalização e valorização turística da área — ou se deve prevalecer interpretação estrita, que restrinja o financiamento exclusivamente a empreendimentos com finalidade residencial ou turística claramente definida.

Programação Anual FNE 2025:

"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:

(...)

(...)v. A construção e reforma dos empreendimentos de complexo multiuso, situados em áreas centrais e/ou históricas que sejam alvo de revitalização ou reocupação promovida pelo poder público.;

viii A reforma, requalificação e retrofit de prédios degradados, inutilizados ou subutilizados, situados em áreas centrais e/ou históricas que sejam alvo de revitalização ou reocupação promovida pelo poder público,, com fins residenciais e/ou turísticos, inclusive na modalidade coliving e por meio de PPPs."

9. Nesse sentido, entende-se que a redação deve ser interpretada de forma restrita, limitando o financiamento aos projetos com destinação residencial ou turística. Essa delimitação decorre do escopo originalmente demandado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Rio Grande do Norte (SINDUSCON-RN) e pela vereadora da cidade do Recife, Cida Pedrosa, conforme registrado na Nota Técnica Conjunta nº 2/2024 – MIDR/SUDENE. A motivação central da proposta estava ancorada na necessidade de ampliar o acesso ao crédito para empreendimentos habitacionais voltados à reocupação e dinamização de áreas centrais, o que inclui novas formas de moradia compartilhada, como o coliving.

10. A inclusão da finalidade “turística” na redação final do inciso viii teve como objetivo ampliar marginalmente o escopo da exceção à vedação geral, de modo a permitir o enquadramento da modalidade coliving — considerada uma solução habitacional contemporânea que transita entre os usos residencial e de hospedagem/turismo. Tal inclusão buscou alinhar a norma com outras condições já previstas na Programação, que autorizam expressamente o financiamento de meios de hospedagem e empreendimentos turísticos, preservando, entretanto, o foco na revitalização urbana com fins sociais e culturais.

11. Importa destacar que, na própria Programação Anual FNE 2025, há exceção específica para financiamento de complexos multiuso, cujo texto permite empreendimentos com usos variados, desde que localizados em áreas centrais e/ou históricas alvo de reocupação promovida pelo poder público. A

utilização do termo “complexo multiuso” demonstra a intenção em permitir empreendimentos com múltiplas finalidades, o que não se verifica no inciso viii, que trata exclusivamente de retrofit com fins residenciais e/ou turísticos. Tal comparação reforça o entendimento de que a exceção do inciso viii deve ser interpretada de forma estrita, conforme a motivação original da proposta e os termos aprovados pelo colegiado.

12. Dessa forma, considera-se que o escopo da exceção permanece limitado às finalidades residenciais e/ou turísticas, sendo vedada a utilização da norma para enquadramento de empreendimentos com outras destinações, mesmo que inseridos em contextos urbanos de revitalização.

Ratificação do entendimento quanto à possibilidade de financiamento de PPPs no setor de comércio e serviços, não restrito a complexos prisionais

13. O Banco do Nordeste solicita esclarecimento quanto à interpretação do subitem 6.7.2, alínea “a”, da Programação Anual do FNE 2025, que trata do Programa FNE Comércio e Serviços. O texto atual permite o financiamento de investimentos, inclusive serviços de complexos prisionais de ressocialização, viabilizados por Parcerias Público-Privadas (PPPs). O BNB entende que a expressão “viabilizados por meio de PPPs” deve ser compreendida como um condicionante apenas aos complexos prisionais, e não como uma limitação ao uso da modalidade PPP para financiamento de outros empreendimentos do setor de comércio e serviços. Dessa forma, solicita a ratificação do entendimento de que PPPs atuantes nesse setor, de forma geral, também são passíveis de financiamento com recursos do FNE, conforme já respaldado pela Resolução Condel/Sudene nº 11/2008, pela Proposição Condel/Sudene nº 09/2008 e por parecer técnico emitido à época.

Programação Anual FNE 2025:

"6.7 - FNE Comércio e Serviços - Programa de Financiamento para os Setores Comercial e de Serviços

6.7.2

FINALIDADE

Financiaria aquisição de bens de capital e a implantação, modernização, reforma, relocalização ou ampliação de empreendimentos, inclusive aqueles vinculados à economia da cultura, inclusive franquias empresariais e à prestação de serviços de saúde, bem como a elaboração de estudos ambientais e os investimentos estabelecidos nas condicionantes das licenças ambientais, contemplando:

a) Investimentos, inclusive serviços de complexos prisionais de ressocialização, de responsabilidade da iniciativa privada, viabilizados por meio de Parcerias Público-Privadas (PPPs);"

14. A alínea “a” do subitem 6.7.2 da Programação Anual do FNE, que trata do financiamento a “serviços de complexos prisionais de ressocialização, de responsabilidade da iniciativa privada, viabilizados por meio de Parcerias Público-Privadas (PPPs)”, teve sua origem na Proposição nº 009/2008, aprovada por meio da Resolução Condel nº 018/2008, com base em parecer técnico específico da Sudene. A motivação para a inclusão desse item restringiu-se exclusivamente ao apoio a complexos prisionais, justificado por sua relevância para a infraestrutura econômica e para a melhoria do ambiente de negócios regional. Não houve, à época, deliberação sobre outras possibilidades de financiamento por meio de PPPs no setor de comércio e serviços, o que evidencia que a redação foi construída para tratar exclusivamente do apoio a serviços prisionais.

15. Cumpre registrar, no entanto, que a Lei nº 7.827/1989, que regulamenta o FNE, não veda o apoio a Parcerias Público-Privadas no setor de serviços, desde que observadas as condições estabelecidas pelo Fundo. Ou seja, o apoio é possível quando a atividade financiada for exercida por pessoa jurídica de direito privado, tiver caráter produtivo, gerar receitas próprias e assegurar o reembolso do financiamento com recursos provenientes da própria operação. Ressalta-se, por fim, que o financiamento com recursos do FNE está sujeito às restrições previstas na Programação Anual do Fundo, especialmente quanto à vedação a atividades de construção e administração de imóveis, salvo nas hipóteses expressamente excepcionadas.

16. Dessa forma, caso o BNB venha a apresentar proposta sobre o financiamento de PPPs no setor de comércio e serviços em sentido mais amplo, recomenda-se que tal proposta se materialize

mediante a inclusão de item específico na Programação Anual do FNE, desvinculado do item atualmente destinado aos complexos prisionais. Essa medida asseguraria maior clareza normativa e adequada distinção entre as modalidades de apoio.

V. CONCLUSÃO

17. Em face das solicitações apresentadas pelo Banco do Nordeste por meio do Ofício nº 2025/1719-003, esta Nota Técnica analisou os dispositivos da Programação Anual do FNE 2025 relacionados ao escopo do financiamento de retrofit e à possibilidade de apoio a Parcerias Público-Privadas (PPPs) no setor de comércio e serviços, à luz da redação normativa vigente, dos registros técnicos e do histórico das deliberações do Condel/Sudene.

18. Ambos os temas foram objeto de discussão em reunião técnica realizada entre as equipes do MIDR, da Sudene e do BNB, ocasião em que os esclarecimentos foram devidamente prestados. Como resultado, decidiu-se, de forma consensual, pelo não encaminhamento dos assuntos à pauta da 36ª Reunião do Condel/Sudene, com o entendimento de que eventuais ajustes ou aprimoramentos deverão ser, se for o caso, formalizados no formato de proposta de alteração à Programação do FNE.

19. Dessa forma, não se recomenda encaminhamento deliberativo neste momento, permanecendo o tema sob acompanhamento técnico conjunto para possível desdobramento futuro.

À consideração superior.

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 **Artur Freitas Modesto Sedycias, Economista**, em 12/05/2025, às 14:49, 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 12/05/2025, às 16:21, 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 12/05/2025, às 16:26, 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 12/05/2025, às 18:21, 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](http://sei.sudene.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0794817** e o código CRC **172DFDB5**.

Referência: Processo nº 59336.004713/2024-89

SEI nº 0794817