

Ofício 2022/493-07

Fortaleza, 16 de maio de 2022.

Ao Senhores

GENERAL CARLOS CÉSAR ARAÚJO LIMA

Superintendente

Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste - SUDENE

Avenida Domingos Ferreira, nº 1967, Boa Viagem

Recife (PE) - 51.111-021

FERNANDO MACHADO DINIZ

Secretária de Fomento e Parcerias com o Setor Privado

Ministério do Desenvolvimento Regional - MDR

Edifício Celso Furtado - SGAN, Quadra 906 - Norte - Módulo F, Bloco A, Sala 101

Brasília (DF) - 70.790-060

Assunto: FNE - propostas de revisão de itens e condições de financiamento para exame de admissibilidade de pauta à próxima reunião do Conselho Deliberativo da SUDENE.

Senhor Superintendente e Senhor Secretário,

1. Cumprimentando-os cordialmente, o Banco do Nordeste (BNB) vem solicitar análise de SUDENE e MDR quanto a inclusão dos seguintes pontos de pauta em virtude da expectativa de uma reunião no âmbito do Conselho Deliberativo da SUDENE em julho próximo:

- a) Proposta de alteração ao financiamento de MEIs, relacionado ao Transportador Autônomo de Cargas, na forma do encaminhado no Ofício BNB 2022/493-004, de 05/04/2022;
- b) Apreciação do Relatório de Resultados e Impactos do FNE (RRI) 2021 - enviado à Sudene através do Ofício BNB 2022/719-004, de 28/04/2022;
- c) Proposta de alteração nas restrições ao financiamento com recursos do FNE (subitem 4.5 da Programação FNE), alínea “n”, conforme detalhado e fundamentado no anexo.

2. Informamos que os itens “a” e “c” já foram apreciados pela Diretoria do Banco do Nordeste com parecer favorável para exame da SUDENE/CONDEL.

3. Por fim, certos da atenção sempre dispensada a este Banco, ficamos à disposição para maiores informações necessárias.

Endereço: Av. Silas Munguba, 5.700 - Passaré
CEP: 60743-902 - Fortaleza - CE - Brasil
SAC: 0800.7283030 - Ouvidoria: 0800.0333033
E-mail: relacionamento@bnb.gov.br
Homepage: www.bancodonordeste.gov.br

Atenciosamente,

BRUNO RICARDO PENA DE SOUSA
Diretor de Planejamento

JOÃO ROBÉRIO PEREIRA DE MESSIAS
Superintendente de Políticas de Desenvolvimento Sustentável

Cc: Com cópia para Gabinete da Presidência - BNB

ANEXO - PROPOSTA DE AJUSTE EM ITENS DA PROGRAMAÇÃO FNE 2022

Subitem 4.5 - Restrições	
Redação atual	Redação Proposta (negrito para realçar as alterações)
<p>n) Atividades de compra, venda, locação, loteamento, incorporação, construção e administração de imóveis, excetuando-se:</p> <p>i. 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, este último limitado aos gastos gerais relativos as despesas administrativas da empresa, previsto no item “e” das restrições;</p> <p>ii. 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; e</p> <p>iii. No caso de imóveis destinados a locação, a construção ou reforma:</p> <p>- 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. Referidos tipos de imóveis são: arenas multiusos, centros comerciais, hotéis, supermercados, hospitais e centros médicos;</p> <p>- De 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;</p>	<p>n) Atividades de compra, venda, locação, loteamento, incorporação, construção e administração de imóveis, excetuando-se:</p> <p>i. 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, este último limitado aos gastos gerais relativos as despesas administrativas da empresa, previsto no item “e” das restrições;</p> <p>ii. 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;</p> <p>iii. Quando se tratar de projetos na modalidade build to suit, desde que o empreendimento a se instalar nesse imóvel desempenhe atividade objeto de financiamento com recursos do FNE; e</p> <p>iv. No caso de imóveis destinados a locação, a construção ou reforma:</p> <p>- 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. Referidos tipos de imóveis são: arenas multiusos, centros comerciais, hotéis, supermercados, hospitais e centros médicos;</p> <p>- De 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;</p>

<p>- De empreendimentos que visem promover a infraestrutura física e de serviços para atividade de coworkings;</p> <p>- No caso de imóveis destinados a 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 a eles relativas.</p>	<p>- De empreendimentos que visem promover a infraestrutura física e de serviços para atividade de coworkings;</p> <p>- No caso De Imóveis destinados a 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 a eles relativas.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Subitem 5.8.6 - Prazos (Programa FNE Comércio e Serviços)

Redação atual	Redação Proposta (negrito para realçar as alterações)																						
<p>Os prazos serão fixados em função do cronograma físico-financeiro do projeto e da capacidade de pagamento do beneficiário, respeitados os prazos máximos da Tabela 24.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Finalidade</th> <th colspan="2">Prazo Máximo</th> </tr> <tr> <th>Carência</th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td align="center">(...)</td> <td align="center">(...)</td> <td align="center">(...)</td> </tr> <tr> <td align="center">(...)</td> <td align="center">(...)</td> <td align="center">(...)</td> </tr> </tbody> </table> <p>NOTA 03: nos financiamentos de investimentos fixos ou mistos, destinados a projetos de alta relevância e estruturantes (definidos no item 4.7.g - Outras Condições) que estejam localizados no Semiárido, em municípios de Baixa Renda ou Estagnados, conforme tipologia da PNDR, e em áreas prioritárias do PRDNE, será considerado o máximo de 15 anos (incluindo até 5 anos de carência).</p> <p>NOTA 04: No caso de financiamento de serviços de complexos prisionais de ressocialização, por meio de Parcerias Público-Privadas (PPPs), o prazo para financiamento é de até 20 anos, inclusive até 5 anos de carência.</p>	Finalidade	Prazo Máximo		Carência	Total	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	<p>Os prazos serão fixados em função do cronograma físico-financeiro do projeto e da capacidade de pagamento do beneficiário, respeitados os prazos máximos da Tabela 24.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Finalidade</th> <th colspan="2">Prazo Máximo</th> </tr> <tr> <th>Carência</th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td align="center">(...)</td> <td align="center">(...)</td> <td align="center">(...)</td> </tr> <tr> <td align="center">(...)</td> <td align="center">(...)</td> <td align="center">(...)</td> </tr> </tbody> </table> <p>NOTA 03: nos financiamentos de investimentos fixos ou mistos, destinados a projetos de alta relevância e estruturantes (definidos no item 4.7.g - Outras Condições) que estejam localizados no Semiárido, em municípios de Baixa Renda ou Estagnados, conforme tipologia da PNDR, e em áreas prioritárias do PRDNE, será considerado o máximo de 15 anos (incluindo até 5 anos de carência).</p> <p>NOTA 04: No caso de financiamento de serviços de complexos prisionais de ressocialização, por meio de Parcerias Público-Privadas (PPPs), o prazo para financiamento é de até 20 anos, inclusive até 5 anos de carência.</p> <p>NOTA 05: No caso de projetos na modalidade build to suit, o prazo máximo é de 25 anos, inclusive até 5 anos de carência.</p>	Finalidade	Prazo Máximo		Carência	Total	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
Finalidade		Prazo Máximo																					
	Carência	Total																					
(...)	(...)	(...)																					
(...)	(...)	(...)																					
Finalidade	Prazo Máximo																						
	Carência	Total																					
(...)	(...)	(...)																					
(...)	(...)	(...)																					

Subitem 5.12.6 - Prazos (Programa FNE MPE)

Redação atual	Redação Proposta (negrito para realçar as alterações)																						
<p>Os prazos serão fixados em função do cronograma físico-financeiro do projeto e da capacidade de pagamento do beneficiário, respeitados os prazos máximos da Tabela 31.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Finalidade</th> <th colspan="2">Prazo Máximo</th> </tr> <tr> <th>Carência</th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td align="center">(...)</td> <td align="center">(...)</td> <td align="center">(...)</td> </tr> <tr> <td align="center">(...)</td> <td align="center">(...)</td> <td align="center">(...)</td> </tr> </tbody> </table> <p>NOTA 06: (...).</p>	Finalidade	Prazo Máximo		Carência	Total	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	<p>Os prazos serão fixados em função do cronograma físico-financeiro do projeto e da capacidade de pagamento do beneficiário, respeitados os prazos máximos da Tabela 33.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Finalidade</th> <th colspan="2">Prazo Máximo</th> </tr> <tr> <th>Carência</th> <th>Total</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td align="center">(...)</td> <td align="center">(...)</td> <td align="center">(...)</td> </tr> <tr> <td align="center">(...)</td> <td align="center">(...)</td> <td align="center">(...)</td> </tr> </tbody> </table> <p>NOTA 06: (...).</p>	Finalidade	Prazo Máximo		Carência	Total	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)	(...)
Finalidade		Prazo Máximo																					
	Carência	Total																					
(...)	(...)	(...)																					
(...)	(...)	(...)																					
Finalidade	Prazo Máximo																						
	Carência	Total																					
(...)	(...)	(...)																					
(...)	(...)	(...)																					

NOTA 07: No caso de projetos na modalidade *build to suit*, o prazo máximo é de 25 anos, inclusive até 5 anos de carência.

Justificativa: o desenvolvimento dos mercados e os processos inovativos que têm configurado as atividades econômicas de um modo geral, cada vez mais imbuídas de entregas personalizadas e de produtos/serviços dotados de caracterizações específicas para determinados públicos, gerou no segmento imobiliário novos conceitos.

Um desses, o conceito “*build to suit*”, ou construído para servir, vem se destacando recentemente no mercado interno e, assim, como objeto de estudo quanto ao seu financiamento dentro das exceções indicadas para os fundos constitucionais, vez que se trata de uma atividade de construção e locação de empreendimentos imobiliários.

Em termos gerais, o “*build to suit*” é um formato que prevê a construção de determinado imóvel dentro de especificações determinadas que favoreçam a sua locação futura a determinado nicho de negócio. Ou seja, noutras palavras, é um contrato de locação que prevê as necessidades do futuro locatário.

De modo a dar força à conjuntura de recuperação econômica, reforça-se o apoio financeiro por meio do FNE a segmento notadamente reconhecido no emprego de mão-de-obra de baixa qualificação profissional, porquanto com baixa oportunidade de ocupação no mercado.

Ademais, o financiamento a esse tipo de empreendimento voltado à locação se dará no esteio da vinculação à atividade que utilizará produtivamente o espaço, ou seja, desde que o empreendimento a se instalar nesse imóvel desempenhe atividade objeto de financiamento com recursos do FNE.

Nesse sentido, apesar de todas as questões relacionadas a prioridades de aplicação do FNE (em atividades, porte e espaços), é importante ressaltar que o “*build to suit*” é uma modalidade de construção para locação de imóveis, ou seja, é uma atividade meio. Levando em conta que a atividade-fim (imaginando nesse cenário os supermercados, instituições de educação privada, hospitais etc), já é financiada pelo FNE, não se vislumbra, nesse sentido, pressão adicional ao direcionamento de recursos para portes, atividades e/ou espaços não priorizados pela política do fundo em caso de financiamento a modalidade em foco, vez que haveria nessa lógica apenas a substituição do mutuário final (ao invés do supermercado, instituição de ensino, hospital, o beneficiário seria a figura jurídica do atuante nessa segmentação de mercado “*build to suit*”).

Ademais, conforme indicado pelo Escritório Técnico de Estudos Econômicos do Nordeste (ETENE), as possíveis externalidades positivas e/ou benefícios dessa modalidade de negócios dependem da atividade-fim para a qual o empreendimento será utilizado. Por exemplo, se o empreendimento é construído de forma personalizada para locação a um supermercado, os benefícios envolvem aqueles da atividade de construção propriamente dita e, posteriormente, da atividade de comércio varejista (supermercado), que pode atualmente ser financiada com recursos do FNE.

Noutras palavras, e com o apego ao exemplo acima referido por força da didática, uma vez que o financiamento à implantação, construção, reforma e modernização diretamente a supermercados é perfeitamente passível no âmbito do FNE, o efeito econômico do apoio à modalidade “*build to suit*” não sofre revés negativo, vez que a geração de emprego e renda, especialmente aos propósitos do desenvolvimento regional, é garantida à outra ponta, qual seja a dos efeitos positivos gerados a partir da atividade fim.

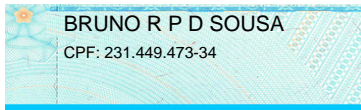
Nesse ponto, a defesa no sentido de indicar a proposta em apêndice, qual seja a de flexibilizar a possibilidade de financiamento a esse tipo de modalidade de construção/locação, é embasada na tendência de mercado. Ou seja, com a especialização das atividades e inovações de processos, é intuitivo assimilar que uma atividade produtiva não relacionada à atividade de construção civil estará cada vez mais alinhada com a sua especificidade de mercado, terceirizando ao máximo os assuntos e tratativas não relacionadas à sua atuação direta, o que envolve o efetivo esforço de demandar o financiamento da sua construção, voltando-se, desse modo, à tendência de locar um espaço sob medida ao desempenho de sua atividade, relegando

a um terceiro a procura, e portanto o compromisso, pelos montantes necessários a essa construção.

Nesse sentido, o pleito se justifica em três pilares:

- 1. No foco na atividade final que será desenvolvida no empreendimento, garantido um espaço exclusivo e adequado ao desempenho dessa atividade, evitando que nele sejam desempenhadas atividades não-financeáveis com recursos do FNE;*
- 2. Na atuação em mercado empregador de mão-de-obra de difícil inclusão profissional, devido a sua baixa qualificação;*
- 3. Foco na tendência de mercado de construção/locação.*

Este documento foi assinado eletronicamente por:



Assinatura Digital:



Você pode conferir a autenticidade do documento em:
<http://www.bnb.gov.br/fleximage/fxd/magiclinkviewer/viewDocumentSign.xhtml>
Com o código verificador LWPD-4CBS-HQRI-IPPI