



MINISTÉRIO DA INTEGRAÇÃO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
Secretaria Nacional de Fundos e Instrumentos Financeiros

Ofício nº 9/2025/SNFI-MIDR

Brasília, 20 de fevereiro de 2025.

Ao Senhor

MARCUS BENÍCIO FOLTZ CAVALCANTI

Secretário Especial

Secretaria Especial do Programa de Parcerias de Investimentos

SAUN Quadra 5 - Lote C - 2º Andar - Torre D - Centro
Empresarial CNC

Brasília/DF

agendappi@presidencia.gov.br

/ bartira.nunes@presidencia.gov.br

**Assunto: Resposta ao Ofício SEPPI Nº 499/2025/SEPPI/CC/PR
- Consulta sobre empreendimentos executados por contrato de
parceria público-privada no setor de habitação para locação
social como objeto admissível de financiamento com recursos do
FNE.**

*Referência: Caso responda este ofício, favor indicar expressamente o
processo 59000.022963/2025-73.*

Senhor Secretário Especial,

1. Cumprimentando-o cordialmente, faço referência ao Ofício SEPPI nº 499/2025/SEPPI/CC/PR, que solicita avaliação acerca da existência, ou da viabilidade de criação, de linhas de financiamento com recursos dos Fundos Regionais vinculados ao Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional (MIDR) para que possam ser acessadas pelo setor privado para financiamento da construção e da requalificação de imóveis existentes com a finalidade de provisão de unidades habitacionais para locação social por meio de contrato de Parceria Público-Privada.

2. Considerando que a ampliação do acesso à habitação de interesse social consta expressamente como Diretriz (item 3-Infraestrutura econômica e urbana), como e Prioridade (subitem 3.4) do PRDNE.

3. Informamos que de acordo com a “Programação FNE 2025”, cabe registrar que o item 4.5 contempla as restrições de objetos passíveis de financiamento com recursos do FNE, contemplando, ainda, exceções às restrições.

4. Entre elas, observa-se:

CONDIÇÕES GERAIS PARA ACESSO AO FNE

[...]

4.5 Restrições

Não constituem objeto de financiamento com recursos do FNE:

[...]

f. Transferência de edificações, **exceto para a aquisição de:** i) unidades hospitalares; ii) unidades industriais; iii) 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:

- 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.

[...]

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, situados em áreas centrais e/ou históricas que sejam alvo de revitalização ou reocupação promovida pelo poder público.
;

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 a eles relativas.

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.

5. No caso dos Fundo Constitucional de Financiamento do Nordeste - FNE, verificou-se que **não há restrição** à aquisição de imóveis destinados à moradia, observado o disposto na "Programação do FNE", inclusive não há alterações propostas no sentido de alterar a diretriz de vedações sobre os itens citados anteriormente.

6. Vislumbra-se, também, a possibilidade de linhas de financiamento internacionais, sejam elas onerosas ou não-onerosas, bilaterais ou multilaterais.

7. Por fim, coloco a equipe técnica desta Secretaria à disposição para esclarecimentos eventualmente necessários, reiterando o compromisso do MIDR de contribuir para esta estruturante agenda de parcerias coordenada pelo PPI, com grande aderência à missão de geração de emprego e renda e promoção do desenvolvimento regional sustentável e inclusivo, especialmente nas regiões prioritárias do país.

Atenciosamente,

FABIOLA CAROLINE FURTADO BARROS CARNEIRO

Secretária Nacional de Fundos e Instrumentos Financeiros - Substituta



Documento assinado eletronicamente por **Fabiola Caroline Furtado Barros Carneiro, Secretária Nacional de Fundos e Instrumentos Financeiros - Substituta**, em 15/12/2025, às 16:26, 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 informando o código verificador **6332836** e o código CRC **F52D9A0F**.

Esplanada dos Ministérios, Bloco "E", 8º andar - Telefone: (61) 2034-4166/5716 - CEP 70067-901 Brasília/DF - snfi@mdr.gov.br

[Sítio MIDR \(https://www.gov.br/mdr/pt-br\)](https://www.gov.br/mdr/pt-br)

A resposta a este documento deverá ser protocolada por meio do [Petição Eletrônica no sítio do MIDR](#).

59000.022963/2025-73

6332836v1