



MINISTÉRIO DA INTEGRAÇÃO E DO DESENVOLVIMENTO REGIONAL
SUPERINTENDÊNCIA DO DESENVOLVIMENTO DO NORDESTE
Av. Eng. Domingos Ferreira, 1967, Empresarial Souza Melo Tower
Boa Viagem, Recife-PE, CEP 51111-021, (+5581) 2102-2000

OFÍCIO Nº 4385/2025/DFIN/SUDENE

Recife, 15 de dezembro de 2025.

Ilmo. Senhor

MARCUS CAVALCANTI

Secretário Especial do Programa de Parcerias de Investimentos

Presidência da República - Casa Civil

E-mail: bartira.nunes@presidencia.gov.br

Assunto: Resposta ao Ofício SEPPI Nº 499/2025/SEPPI/CC/PR

Senhor Secretário Especial,

1. Com cordiais cumprimentos, faço referência ao Ofício SEPPI n.º 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) e à Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE) para poderem ser acessadas pelo setor privado para financiamento da construção e da requalificação de imóveis existentes para 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 é Prioridade (subitem 3.4) do PRDNE.
3. Informamos que conforme 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:
 4. CONDIÇÕES GERAIS PARA ACESSO AO FNE
 - [...]
 - 4.5 RestriçõesNão 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 à 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 multiúso, hotéis, supermercados, hospitais e centros médicos;

V. A construção e reforma dos empreendimentos de complexo multiúso, 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. Por fim, vislumbra-se, também, a possibilidade de linhas de financiamento internacionais, sejam elas onerosas ou não-onerosas, bilaterais ou multilaterais.

7. Sendo estas as informações a apresentar, coloco a equipe técnica desta SUDENE à disposição para esclarecimentos eventualmente necessários, reiterando nosso compromisso 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 na região Nordeste do país.

Atenciosamente,

Heitor Freire

Diretor de Fundos, Incentivos Fiscais e de Atração de Investimentos (DFIN)

Anexos:



Documento assinado eletronicamente por **Heitor Rodrigo Pereira Freire, Diretor de Gestão de Fundos e Incentivos e de Atração de Investimentos**, em 16/12/2025, às 11:03, 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 **0881205** e o código CRC **06E588E4**.