

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 1.037, DE 2024

Institui a Política Nacional de Incentivo à Reforma e Modernização de Residências, dispondo sobre a concessão de linhas de crédito subsidiadas pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) e demais bancos públicos para a revitalização de fachadas de casas urbanas em áreas metropolitanas, e dá outras providências.

Autor: Deputado CLODOALDO MAGALHÃES

Relator: Deputado HILDO ROCHA

I - RELATÓRIO

Vem à apreciação desta Comissão o Projeto de Lei nº 1.037, de 2024, que propõe instituir política nacional voltada ao incentivo das atividades de reforma e modernização de residências em casas urbanas no País.

Por meio do referido projeto, o Autor propõe a destinação de recursos do Governo Federal para o Banco Nacional do Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), para que sejam disponibilizadas linhas de crédito específicas para o financiamento de obras de reforma e modernização de fachadas de residências em áreas urbanas, sem a cobrança de juros aos beneficiários.

Na justificação, argumenta quanto à importância da preservação da identidade cultural das cidades e defende a necessidade de



apoio financeiro do governo federal para viabilizar as obras, cujos custos podem ser proibitivos para proprietários privados ou entidades públicas locais.

A proposição foi distribuída à Comissão de Desenvolvimento Urbano, para proferir parecer de mérito, conforme o art. 32 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados (RICD); e às Comissões de Finanças e Tributação, para análise de mérito e de adequação financeira e orçamentária; e de Constituição e Justiça e de Cidadania, para análise de constitucionalidade e de juridicidade, conforme o art. 54 do RICD.

A apreciação da proposição é conclusiva pelas Comissões e o regime de tramitação é ordinário, conforme o art. 24, inciso II e o art. 151, inciso III, ambos do RICD.

Ao fim do prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto nesta Comissão.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

O Projeto de Lei nº 1.037, de 2024, dispõe sobre a criação de política nacional de incentivo à reforma e modernização de residências em casas urbanas no País.

Reconhecemos que a proposição é oportuna e meritória, ao buscar preservar a identidade cultural das cidades e promover o turismo sustentável. No entanto, para sua aprovação, entendemos que alguns ajustes são necessários, razão pela qual apresentamos o Substitutivo anexo, baseado nos fundamentos expostos a seguir.

Segundo dados do último censo conduzido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em 2022, a população urbana no País corresponde a mais de 177 milhões de habitantes¹. Além disso, existem atualmente no Brasil 77 regiões metropolitanas², que englobam 1440

¹<https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/>



municípios, sendo que as 5 maiores comportam montante superior a 50 milhões de moradores.

Esses números permitem vislumbrar o alcance que, na forma proposta, a política de reforma e modernização de residências urbanas teria, e o montante de recursos federais que precisaria ser mobilizado para o atingimento de seus objetivos. A nosso ver, a eficácia dessa medida dependeria, em grande medida, de aportes de vultosos recursos da União a bancos públicos em um contexto fiscal desafiador, caracterizado pelo crescimento acelerado das despesas obrigatórias e pela redução do orçamento discricionário disponível para a realização de investimentos e promoção de políticas públicas como a da proposição em exame.

Assim, em que pesem os desejáveis benefícios estéticos, arquitetônicos e patrimoniais decorrentes de sua eventual conversão em lei, avaliamos que o volume assaz elevado de reformas abrangidas pela política intentada esbarraria em óbices financeiros, orçamentários e técnicos, razão pela qual propomos circunscrever sua aplicação aos imóveis reconhecidos pelo poder público como de interesse histórico, que são aqueles tombados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN).

Destacamos que os imóveis tombados no País possuem restrições de alteração e precisam ser mantidos em bom estado de conservação, estando sujeitos à fiscalização pelo IPHAN e pelos demais órgãos competentes. No entanto, as intervenções necessárias à consecução desses objetivos são geralmente custosas e muitos proprietários pessoas físicas ou até mesmo governos subnacionais não detêm recursos financeiros suficientes para honrar com as obrigações impostas pelo poder público.

Nesse sentido, ao promover o acesso dos titulares de construções tombadas a linhas de financiamento subsidiadas, o projeto se revela acertado, motivo pelo qual, do ponto de vista urbanístico, somos favoráveis à sua aprovação, cabendo à Comissão competente a análise da adequação financeira e orçamentária dessa medida.

²<https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/divisao-regional/18354-recortes-metropolitanos-e-aglomeracoes-urbanas.html>

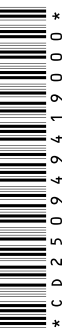


Pelo exposto, no que cabe a esta Comissão regimentalmente analisar, votamos pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei nº 1.037, de 2024, na forma do Substitutivo apresentado.

Sala da Comissão, em de de 2025.

Deputado HILDO ROCHA
Relator

2025-9213



COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 1.037, DE 2024

Institui a Política Nacional de Incentivo à Reforma e Modernização de Imóveis Urbanos Tombados.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei institui a Política Nacional de Incentivo à Reforma e Modernização de Imóveis Urbanos Tombados, com o objetivo de promover a revitalização de construções urbanas de interesse histórico no País.

Art. 2º A Política Nacional de Incentivo à Reforma e Modernização de Imóveis Urbanos Tombados será implementada por meio do Banco Nacional do Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) e demais bancos públicos, que disponibilizarão linhas de crédito específicas para o financiamento das obras e serviços que serão realizadas pelos beneficiários.

Art. 3º São elegíveis para o financiamento os proprietários pessoa física e os entes subnacionais que detêm imóveis tombados em áreas urbanas, nos termos do Decreto-Lei nº 25, de 1937, que necessitem de reforma ou restauração em suas fachadas.

Art. 4º As obras de reforma e restauração financiadas por meio desta política deverão observar padrões estéticos e técnicos estabelecidos pelos órgãos competentes, visando à valorização do patrimônio histórico e arquitetônico das cidades.



Art. 5º Caberá aos bancos financiadores, em conjunto com os órgãos municipais responsáveis pelo planejamento urbano, fiscalizar a execução das obras financiadas e garantir a correta aplicação dos recursos.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em de de 2025.

Deputado HILDO ROCHA
Relator

2025-9213

