



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 1.037-A, DE 2024 **(Do Sr. Clodoaldo Magalhães)**

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; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação, com substitutivo (relator: DEP. HILDO ROCHA).

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE:

DESENVOLVIMENTO URBANO;

FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (MÉRITO E ART. 54, RICD); E

CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD).

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

S U M Á R I O

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Desenvolvimento Urbano:

- Parecer do relator
- Substitutivo oferecido pelo relator
- Parecer da Comissão
- Substitutivo adotado pela Comissão



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº , DE 2024

(Do Sr. Clodoaldo Magalhães)

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.

O Congresso Nacional decreta:

Artigo 1º: Fica instituída a Política Nacional de Incentivo à Reforma e Modernização de Residências, com o objetivo de promover a revitalização de fachadas de casas urbanas em áreas metropolitanas.

Artigo 2º: A Política Nacional de Incentivo à Reforma e Modernização de Residências será implementada por meio do BNDES e demais bancos públicos, que disponibilizarão linhas de crédito específicas para financiar obras de reforma e modernização de fachadas de residências.

Artigo 3º: Os recursos destinados às linhas de crédito para reforma de fachadas serão subsidiados pelo Governo Federal, visando a concessão de empréstimos a juros zero aos beneficiários.





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Artigo 4º: Os beneficiários elegíveis para o financiamento serão proprietários de residências localizadas em áreas urbanas, prioritariamente em regiões metropolitanas, que necessitem de reforma e modernização em suas fachadas.

Artigo 5º: As obras de reforma e modernização financiadas por meio desta política deverão observar padrões estéticos e técnicos estabelecidos pelos órgãos competentes, visando a valorização do patrimônio histórico e arquitetônico das cidades.

Artigo 6º: Caberá ao BNDES e aos bancos públicos, em conjunto com os órgãos municipais responsáveis pelo planejamento urbano, fiscalizar a execução das obras financiadas e garantir a correta aplicação dos recursos.

Artigo 7º: Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A preservação e revitalização das fachadas de patrimônios históricos representam uma ação crucial na salvaguarda da identidade cultural e na promoção do turismo sustentável. As fachadas são a face visível da história, testemunhas silenciosas de épocas passadas, e sua revitalização não apenas resgata a beleza arquitetônica, mas também reacende o orgulho e a conexão com o passado.

Dessa forma, a importância desse processo vai além do aspecto estético, a revitalização das fachadas preserva o legado cultural de uma nação, garantindo que as gerações futuras tenham acesso a esse rico patrimônio. Além disso, contribui para o desenvolvimento econômico local, impulsionando o turismo cultural e gerando empregos diretos e indiretos nas áreas de restauração e turismo.





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Apresentação: 01/04/2024 13:29:52.667 - MESA

PL n.1037/2024

No entanto, muitas vezes, os custos envolvidos na revitalização de fachadas históricas podem ser proibitivos para proprietários privados ou entidades públicas locais. É aí que o papel do governo federal se torna fundamental. Através do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) e dos bancos públicos, o governo pode disponibilizar linhas de financiamento específicas para a restauração de patrimônios históricos.

Ao direcionar recursos do BNDES para esse fim, o governo federal não apenas viabiliza a conservação de monumentos e edifícios históricos, mas também estimula a economia ao criar oportunidades de trabalho e promover o desenvolvimento sustentável. Além disso, investir na revitalização de fachadas históricas é um investimento no futuro, garantindo que as próximas gerações possam desfrutar e aprender com a riqueza do nosso passado.

Portanto, é crucial que o governo federal reconheça a importância estratégica da revitalização de fachadas de patrimônios históricos e atue de forma proativa, oferecendo incentivos financeiros e políticas de apoio. Somente assim poderemos preservar e celebrar a nossa história de forma sustentável e inclusiva, garantindo que nossos patrimônios culturais continuem a inspirar e enriquecer as vidas das pessoas por muitas gerações.

Desse modo, a revitalização de fachadas de casas urbanas não apenas contribui para a melhoria estética das cidades, mas também promove a segurança, valoriza o patrimônio imobiliário e impulsiona o desenvolvimento econômico local. Ao oferecer linhas de crédito subsidiadas, os bancos públicos estarão cumprindo seu papel social ao mesmo tempo em que estimulam a renovação urbana e a inclusão dos cidadãos no processo de embelezamento das áreas urbanas. Esta política representa um avanço significativo na promoção de cidades mais sustentáveis, atrativas e seguras para todos os seus habitantes, além de potencialmente impulsionar o turismo local ao tornar as áreas urbanas mais





CÂMARA DOS DEPUTADOS

atrativas e convidativas para visitantes, contribuindo assim para a dinamização da economia e a geração de empregos sendo de suma importância a criação e implementação da política apresentada.

Sala das Sessões, em de de 2024.

Deputado Clodoaldo Magalhães
PV/PE



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.

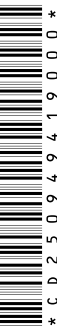
II - VOTO DO RELATOR

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>

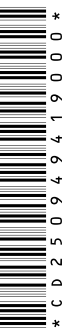


Pelo exposto, no que cabe a esta Comissão regimentalmente analisar, votamos pela **APROVAÇÃO** do Projeto de Lei nº 1.037, de 2024, na forma do Substitutivo apresentado.

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





Câmara dos Deputados

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 1.037, DE 2024

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Desenvolvimento Urbano, em reunião extraordinária realizada hoje, mediante votação ocorrida por processo simbólico, concluiu pela aprovação do Projeto de Lei nº 1.037/2024, com substitutivo, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Hildo Rocha.

Registraram presença à reunião os seguintes membros:

Yury do Paredão - Presidente, Adriano do Baldy, Antônio Doido, Joseildo Ramos, Lêda Borges, Natália Bonavides, Renata Abreu, Saulo Pedroso, Toninho Wandscheer, Cobalchini, Cristiane Lopes, Denise Pessôa, Eli Borges, Fernando Monteiro, Hildo Rocha, Icaro de Valmir, Max Lemos, Paulo Litro e Thiago Flores.

Sala da Comissão, em 22 de outubro de 2025.

Deputado YURY DO PAREDÃO
Presidente



SUBSTITUTIVO ADOTADO PELA COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO AO PROJETO DE LEI Nº 1.037, DE 2024

Apresentação: 23/10/2025 11:51:34.497 - CDU
SBT-A 1 CDU => PL 1037/2024

SBT-A n.1

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 22 de outubro de 2025.

Deputado **YURY DO PAREDÃO**
Presidente

