



PROJETO DE LEI Nº de 2025.
(Deputado Pompeo de Mattos)

Institui o Programa Nacional de Crédito Condominial (PNCC), destinado a facilitar o acesso ao crédito para condomínios edilícios, com a finalidade de financiar obras de manutenção, conservação, modernização e adequação necessárias à preservação do patrimônio imobiliário e ao cumprimento das obrigações legais.

O Congresso Nacional decreta:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituído o Programa Nacional de Crédito Condominial (PNCC), destinado a facilitar o acesso ao crédito para condomínios edilícios, com a finalidade de financiar obras de manutenção, conservação, modernização e adequação necessárias à preservação do patrimônio imobiliário e ao cumprimento das obrigações legais.

Parágrafo único. O programa de que trata o caput tem como objetivos:

- I - promover a manutenção preventiva e corretiva dos edifícios;
- II - apoiar a adequação dos condomínios às normas de acessibilidade, segurança e sustentabilidade;





III - contribuir para a valorização do patrimônio imobiliário nacional;

IV - fortalecer a gestão condominial e o cumprimento das responsabilidades dos síndicos;

V - gerar empregos no setor da construção civil e serviços especializados; e

VI - promover a modernização e eficiência energética das edificações.

Art. 2º Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I - condomínio edilício: a edificação ou conjunto de edificações de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais, comerciais ou mistos, constituídos nos termos dos artigos 1.331 a 1.358 do Código Civil;

II - síndico: a pessoa física eleita pela assembleia geral dos condôminos para administrar o condomínio, nos termos da legislação civil;

III - administrador: a pessoa física ou jurídica contratada para exercer as funções de administração do condomínio;

IV - obras de manutenção: as intervenções destinadas a conservar ou recuperar a capacidade funcional da edificação e de seus sistemas e elementos construtivos;

V - obras de modernização: as intervenções destinadas a atualizar sistemas, equipamentos ou instalações do edifício; e

VI - obras de adequação: as intervenções destinadas a adequar o edifício a normas técnicas, de acessibilidade, segurança ou sustentabilidade.

Art. 3º O PNCC será coordenado pelo Ministério das Cidades, por meio da Secretaria Nacional de Habitação, e operacionalizado pela Caixa





Econômica Federal e pelo Banco do Brasil, na qualidade de agentes financeiros.

Art. 4º São beneficiários do PNCC os condomínios edifícios constituídos nos termos da legislação civil brasileira, representados por seus síndicos ou administradores legalmente constituídos.

Parágrafo único. Poderão também ser beneficiários as entidades representativas dos síndicos, quando atuando em nome dos condomínios associados, mediante autorização expressa das respectivas assembleias gerais.

CAPÍTULO II

DA CLASSIFICAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS

Art. 5º Para fins de acesso ao PNCC, os condomínios serão classificados nas seguintes categorias:

I - Condomínios de Interesse Social: aqueles em que pelo menos 70% (setenta por cento) das unidades tenham valor venal de até R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) e cujos condôminos tenham renda familiar média de até 5 (cinco) salários mínimos;

II - Condomínios de Interesse Econômico: aqueles em que pelo menos 70% (setenta por cento) das unidades tenham valor venal de até R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) e cujos condôminos tenham renda familiar média de até 10 (dez) salários mínimos; e

III - Condomínios Gerais: os demais condomínios não enquadrados nos incisos anteriores.

§ 1º A classificação será realizada com base em documentação comprobatória e poderá ser revista a cada três anos.

§ 2º Os valores estabelecidos neste artigo serão atualizados anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).





§ 3º Regulamento estabelecerá os critérios específicos para comprovação da renda familiar e valor das unidades.

CAPÍTULO III

DAS MODALIDADES DE FINANCIAMENTO

Art. 6º O PNCC contemplará as seguintes modalidades de financiamento:

I - Manutenção Preventiva: destinada ao financiamento de obras de manutenção regular e preventiva;

II - Modernização e Adequação: destinada ao financiamento de obras de modernização de sistemas e adequação a normas técnicas;

III - Emergencial: destinada ao financiamento de obras urgentes que comprometam a segurança ou habitabilidade do edifício; e

IV - Sustentabilidade: destinada ao financiamento de projetos de sustentabilidade ambiental e eficiência energética.

Art. 7º Na modalidade Manutenção Preventiva, poderão ser financiadas:

I - pintura de fachadas e áreas comuns;

II - impermeabilização de coberturas e áreas molhadas;

III - manutenção de sistemas elétricos e hidráulicos;

IV - conservação de elevadores e equipamentos;

V - manutenção de jardins e áreas de lazer; e

VI - outras obras de manutenção preventiva definidas em regulamento.

Art. 8º Na modalidade Modernização e Adequação, poderão ser financiadas:





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado POMPEO DE MATTOS – PDT/RS

- I - modernização de elevadores e sistemas de segurança;
- II - adequação às normas de acessibilidade;
- III - instalação ou modernização de sistemas de combate a incêndio;
- IV - modernização de sistemas elétricos e hidráulicos;
- V - instalação de sistemas de automação predial; e
- VI - outras obras de modernização definidas em regulamento.

Art. 9º Na modalidade Emergencial, poderão ser financiadas obras urgentes e inadiáveis que comprometam:

- I - a segurança estrutural do edifício;
- II - a segurança dos moradores e usuários;
- III - a habitabilidade das unidades; e
- IV - o funcionamento de sistemas essenciais.

Parágrafo único. Os financiamentos da modalidade Emergencial terão tramitação prioritária e condições especiais de análise e liberação.

Art. 10. Na modalidade Sustentabilidade, poderão ser financiados:

- I - instalação de sistemas de energia solar;
- II - sistemas de reuso de água e captação de água pluvial;
- III - jardins verticais e coberturas verdes;
- IV - sistemas de iluminação LED e automação para eficiência energética;
- V - isolamento térmico e acústico; e
- VI - outros projetos de sustentabilidade ambiental definidos em regulamento.





CAPÍTULO IV

DOS RECURSOS E CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO

Art. 11. Fica criado o Fundo Nacional de Crédito Condominial (FNCC), de natureza contábil, vinculado ao Ministério das Cidades, destinado a centralizar os recursos do PNCC.

§ 1º O FNCC será constituído por:

- I - dotações orçamentárias da União;
- II - recursos de operações de crédito internas e externas;
- III - recursos de organismos internacionais;
- IV - receitas de aplicações financeiras;
- V - recursos reembolsados das operações realizadas; e
- VI - outras receitas que lhe forem destinadas.

§ 2º Os recursos do FNCC serão aplicados exclusivamente no financiamento das modalidades previstas nesta Lei.

Art. 12. Os financiamentos do PNCC serão concedidos com as seguintes taxas de juros anuais:

I - Condomínios de Interesse Social:

- a) Modalidade Sustentabilidade: 2% (dois por cento) ao ano;
- b) Modalidade Emergencial: 3% (três por cento) ao ano;
- c) Demais modalidades: 4% (quatro por cento) ao ano.

II - Condomínios de Interesse Econômico:

- a) Modalidade Sustentabilidade: 4% (quatro por cento) ao ano;
- b) Modalidade Emergencial: 5% (cinco por cento) ao ano;
- c) Demais modalidades: 6% (seis por cento) ao ano.





III - Condomínios Gerais:

- a) Modalidade Sustentabilidade: 6% (seis por cento) ao ano;
- b) Modalidade Emergencial: 7% (sete por cento) ao ano; e
- c) Demais modalidades: 8% (oito por cento) ao ano.

§ 1º As taxas estabelecidas neste artigo são subsidiadas e justificam-se pelo interesse público na manutenção do patrimônio habitacional e na promoção da sustentabilidade ambiental.

§ 2º As taxas poderão ser revistas anualmente pelo Conselho Gestor do FNCC, observadas as condições de mercado e a sustentabilidade fiscal do programa.

Art. 13. Os demais termos dos financiamentos serão:

- I - prazo de pagamento de até 120 (cento e vinte) meses;
- II - carência de até 6 (seis) meses para início do pagamento;
- III - valores máximos, conforme estabelecido no art. 15 desta Lei.

Art. 14. O PNCC será implementado gradualmente, observando as seguintes fases:

I - Fase Piloto (primeiro ano de vigência): recursos de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), priorizando condomínios de interesse social e projetos de sustentabilidade;

II - Fase de Expansão (segundo e terceiro anos): recursos adicionais de até R\$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais), incluindo todas as modalidades e categorias;

III - Fase Consolidada (a partir do quarto ano): recursos definidos nas leis orçamentárias anuais, com base na demanda efetiva e resultados alcançados.





Art. 15. Os valores máximos de financiamento por condomínio serão:

I - condomínios de até 20 unidades: R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais);

II - condomínios de 21 a 50 unidades: R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais);

III - condomínios de 51 a 100 unidades: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

IV - condomínios acima de 100 unidades: R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais).

§ 1º Os valores estabelecidos neste artigo serão atualizados anualmente pelo IPCA.

§ 2º Para projetos de sustentabilidade ambiental, os limites poderão ser acrescidos em até 20% (vinte por cento).

Art. 16. O FNCC poderá captar recursos de:

I - organismos internacionais de desenvolvimento;

II - parcerias público-privadas;

III - operações de crédito internas e externas;

IV - outras fontes definidas em regulamento.

Parágrafo único. A captação de recursos externos observará a legislação sobre operações de crédito público e endividamento.

CAPÍTULO V

DAS GARANTIAS

Art. 17. As garantias para os financiamentos do PNCC observarão os seguintes princípios:





- I - adequação e proporcionalidade ao valor e risco da operação;
- II - proteção do patrimônio pessoal dos condôminos;
- III - segurança jurídica para os agentes financeiros;
- IV - viabilidade operacional e custos razoáveis.

Art. 18. São modalidades de garantia admitidas no PNCC:

I - garantia real sobre as partes comuns do condomínio, mediante hipoteca ou alienação fiduciária;

II - seguro garantia contratado pelo condomínio;

III - fiança bancária ou de cooperativa de crédito;

IV - cobertura pelo Fundo Garantidor do PNCC;

V - outras modalidades definidas em regulamento, desde que não impliquem responsabilização pessoal dos condôminos.

§ 1º É expressamente vedada a exigência de garantia pessoal ou solidária dos condôminos, incluindo aval, fiança pessoal ou qualquer forma de responsabilização patrimonial individual.

§ 2º Para condomínios de interesse social, as garantias poderão ser simplificadas ou dispensadas, considerando o interesse público na manutenção de habitações de baixa renda.

§ 3º O Fundo Garantidor do PNCC será constituído por percentual das operações realizadas e recursos específicos do programa, funcionando como garantia subsidiária para as operações.





CAPÍTULO VI

DA GESTÃO E CONTROLE

Art. 19. Fica instituído o Conselho Gestor do Fundo Nacional de Crédito Condominial (CGFNCC), órgão colegiado de caráter consultivo e de controle social, com as seguintes atribuições:

- I - acompanhar a execução do PNCC;
- II - propor diretrizes e critérios para aplicação dos recursos;
- III - avaliar os resultados alcançados pelo programa;
- IV - propor aperfeiçoamentos na operacionalização;
- V - exercer o controle social sobre a aplicação dos recursos;
- VI - revisar anualmente as taxas de juros do programa.

§ 1º O CGFNCC será composto por:

- I - 3 (três) representantes do Poder Executivo Federal;
- II - 2 (dois) representantes de entidades representativas dos síndicos;
- III - 1 (um) representante de organizações da sociedade civil;
- IV - 1 (um) representante de instituições de ensino superior com expertise em gestão condominial.

§ 2º A composição, funcionamento e demais aspectos do CGFNCC serão definidos em regulamento.

Art. 20. Os agentes financeiros deverão:

- I - manter sistema de informações sobre as operações realizadas;
- II - disponibilizar informações para o portal da transparência do programa;





III - prestar contas mensalmente ao Ministério das Cidades;

IV - submeter-se à fiscalização dos órgãos de controle.

Art. 21. Os condomínios beneficiários deverão:

I - aplicar os recursos exclusivamente nas finalidades aprovadas;

II - prestar contas da aplicação dos recursos;

III - permitir a fiscalização da execução das obras;

IV - manter documentação comprobatória por 10 (dez) anos.

Parágrafo único. O descumprimento das obrigações previstas neste artigo ensejará a exigibilidade antecipada do financiamento e a aplicação das sanções previstas em regulamento.

CAPÍTULO VII

DA RESPONSABILIDADE FISCAL

Art. 22. O PNCC observará rigorosamente os princípios de responsabilidade fiscal, mediante:

I - natureza reembolsável de todos os financiamentos, com retorno integral dos recursos ao Tesouro;

II - autofinanciamento através da reciclagem dos recursos reembolsados;

III - geração de receitas tributárias através das obras financiadas;

IV - impacto fiscal neutro ou positivo no médio prazo.

Art. 23. Os recursos do FNCC serão contabilizados como ativos financeiros da União, observadas as normas de contabilidade pública.

Art. 24. O programa apresentará anualmente ao Congresso Nacional relatório de sustentabilidade fiscal, demonstrando:

I - recursos aplicados e reembolsados;





II - receitas tributárias geradas;

III - impacto líquido nas contas públicas;

IV - projeções de sustentabilidade financeira.

Art. 25. A expansão do programa estará condicionada a:

I - cumprimento das metas fiscais da União;

II - demonstração de sustentabilidade financeira das operações realizadas;

III - avaliação positiva dos órgãos de controle interno e externo.

Parágrafo único. O descumprimento das condições estabelecidas neste artigo implicará suspensão temporária de novas operações até a regularização da situação fiscal.

CAPÍTULO VIII

DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

Art. 26. Os recursos necessários à execução desta Lei correrão à conta das dotações orçamentárias próprias, consignadas anualmente nas leis orçamentárias da União.

§ 1º O Poder Executivo fica autorizado a abrir os créditos adicionais necessários à implementação do PNCC, observadas as disposições da Lei nº 4.320, de 17 de março de 1964, e demais normas de direito financeiro.

§ 2º A abertura de créditos especiais para o programa dependerá de projeto de lei de iniciativa do Presidente da República, nos termos do art. 61, § 1º, da Constituição Federal.

§ 3º Os recursos do programa poderão ser complementados por meio de operações de crédito internas e externas, parcerias público-privadas e recursos de organismos internacionais, observada a legislação aplicável.





CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 27. O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 90 (noventa) dias, estabelecendo:

- I - os critérios específicos de elegibilidade dos condomínios;
- II - os procedimentos para solicitação e análise dos financiamentos;
- III - as especificações técnicas das obras financiáveis;
- IV - os mecanismos de acompanhamento e fiscalização;
- V - as sanções aplicáveis em caso de descumprimento;
- VI - os critérios para comprovação da classificação dos condomínios;
- VII - as modalidades específicas de garantia; e
- VIII - o funcionamento do Fundo Garantidor do PNCC.

Art. 28. Para a Fase Piloto do programa, o Poder Executivo poderá enviar projeto de lei específico para abertura de crédito especial no valor de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).

Art. 29. O programa será avaliado ao final de cada fase, com relatório circunstanciado sobre:

- I - número de condomínios atendidos;
- II - valores aplicados e reembolsados;
- III - impacto social e econômico;
- IV - sustentabilidade fiscal; e
- V - recomendações para aperfeiçoamento.





Art. 30. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O mercado condominial brasileiro vive um processo acelerado de expansão e consolidação. Segundo levantamento do Instituto Nacional de Condomínios e Apoio aos Condôminos (INCC), o número de condomínios no país cresceu de cerca de 420 mil em 2016 para mais de 520 mil em 2024, um aumento de 23,8% em oito anos. De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), existem 13,3 milhões de endereços situados em arranjos condominiais, o que confirma a relevância estrutural desse modelo de habitação no contexto urbano contemporâneo. Contudo, a despeito de sua importância social e econômica, o segmento convive com severas limitações de financiamento, com crescente deterioração de edificações e com barreiras técnicas que comprometem a conservação do patrimônio imobiliário coletivo e a segurança de seus ocupantes.

Grande parte dos condomínios brasileiros, especialmente os de padrão médio e popular, não dispõe de reservas suficientes para custear obras de vulto. Estimativas do setor imobiliário indicam que mais de 40% dos edifícios residenciais com mais de 20 anos apresentam algum grau de deterioração estrutural, e cerca de 60% das assembleias condominiais adiam reformas essenciais por falta de recursos. A inadimplência condominial, que em muitas capitais ultrapassa 25% das unidades, agrava a dificuldade de formar fundos de obras e reservas emergenciais, levando gestores a optar pela correção apenas quando o risco já é iminente — o que eleva o custo das intervenções e aumenta o risco de acidentes.

A legislação brasileira impõe aos síndicos e condôminos o dever de conservação das partes comuns (artigos 1.336 e 1.348 do Código Civil), mas inexistente, até o presente, uma política pública que lhes proporcione instrumentos financeiros adequados ao cumprimento dessa obrigação legal. A





ausência de linhas de crédito específicas, a burocracia bancária e as altas taxas de juros aplicadas a pessoas jurídicas tornam inviável o financiamento de obras coletivas, sobretudo quando se trata de adequações a novas normas de segurança, acessibilidade, eficiência energética ou sustentabilidade ambiental.

O Programa Nacional de Crédito Condominial (PNCC) surge, portanto, como resposta estrutural a esse vácuo institucional. Inspirado em experiências exitosas de crédito habitacional e de requalificação urbana, o programa propõe a criação de um mecanismo permanente de fomento, com gestão pública e execução financeira profissionalizada, voltado à manutenção, modernização e adequação de edifícios condominiais em todo o território nacional.

A criação do Fundo Nacional de Crédito Condominial (FNCC), vinculado ao Ministério das Cidades, permitirá a centralização dos recursos e o uso eficiente de dotações orçamentárias federais, de operações de crédito e de parcerias público-privadas. Essa estrutura garantirá previsibilidade financeira e sustentabilidade de longo prazo, à semelhança de fundos setoriais bem-sucedidos como o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e o Fundo de Desenvolvimento Social (FDS).

O PNCC atuará em quatro eixos fundamentais: manutenção preventiva, modernização e adequação, obras emergenciais e sustentabilidade ambiental. As modalidades propostas abrangem desde reparos em fachadas, impermeabilização e revisão de sistemas hidráulicos e elétricos, até projetos de energia solar, reuso de água e automação predial. Essa amplitude permite atender às diversas realidades do parque imobiliário brasileiro — que vai dos grandes empreendimentos verticais das metrópoles aos pequenos condomínios horizontais das cidades médias.

O impacto socioeconômico esperado é expressivo. A cada R\$ 1 milhão investido em manutenção e reforma predial, estimam-se entre 15 e 20 empregos diretos e outros 30 indiretos gerados na cadeia da construção civil. A modernização dos edifícios também contribui para a valorização imobiliária,





para a segurança das famílias e para o cumprimento de metas nacionais de eficiência energética e sustentabilidade urbana. Além disso, ao permitir o planejamento financeiro das obras e reduzir o imprevisto, o programa reforça a profissionalização da gestão condominial, conferindo maior transparência e responsabilidade ao exercício do síndico.

O PNCC ancora-se em fundamentos constitucionais e políticas públicas consolidadas. O artigo 182 da Constituição Federal estabelece que a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. O programa proposto materializa essa diretriz ao integrar a conservação predial ao planejamento urbano sustentável. Em consonância com a Política Nacional de Habitação e com o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), a iniciativa privilegia a qualificação do estoque habitacional existente, evitando a degradação e o esvaziamento de áreas consolidadas.

Além de seu alcance social e ambiental, o PNCC apresenta solidez fiscal e operacional. Por tratar-se de um programa reembolsável, o retorno dos financiamentos alimentará o próprio fundo, garantindo autossustentação financeira e impacto fiscal neutro no médio prazo. A estrutura de governança proposta — com Conselho Gestor de caráter paritário e mecanismos rigorosos de transparência e controle público — assegura a lisura na aplicação dos recursos e a fiscalização pelos órgãos competentes e pela sociedade civil.

Em síntese, o Programa Nacional de Crédito Condominial traduz uma visão moderna e pragmática da política urbana: preservar o que já existe é tão essencial quanto construir o novo. Manter o parque habitacional seguro, acessível e eficiente é proteger vidas, patrimônios e a própria paisagem das cidades brasileiras.

Por todas essas razões — pela solidez jurídica, pela racionalidade econômica, pelo impacto social e ambiental e pela perfeita aderência às metas nacionais de desenvolvimento urbano —, submeto o presente projeto à elevada





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado POMPEO DE MATTOS – PDT/RS

consideração dos nobres Pares, confiante de que o Parlamento saberá reconhecer na proposta um instrumento de modernização, inclusão e sustentabilidade para milhões de brasileiros que vivem em condomínios.

Brasília, de outubro de 2025.

POMPEO DE MATTOS
Deputado Federal
PDT/RS

Apresentação: 24/10/2025 13:45:36.680 - Mesa

PL n.5409/2025



Gabinete 704, Anexo IV da Câmara dos Deputados - Praça dos Três Poderes
Brasília - DF – CEP: 70160-900 • (61) 3215-5704 – 3215-2704

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD255155423000>
Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Pompeo de Mattos



* C D 2 5 5 1 5 5 4 2 3 0 0 *