

FINANCIAMENTO PARA RECUPERAÇÃO DE IMÓVEIS PRIVADOS



Acervo Monumenta/Iphan

Orientações para os interessados

ÍNDICE

APRESENTAÇÃO 4

O QUE É O FINANCIAMENTO? 5

QUEM PODE SOLICITAR O FINANCIAMENTO? 6

O QUE PODE SER FINANCIADO? 8

CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO 10

COMO OBTER O FINANCIAMENTO? 13

CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS 14

ANÁLISE DAS PROPOSTAS 15

DANDO INÍCIO ÀS OBRAS 16



Acervo Monumental/Jphan



APRESENTAÇÃO

O Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - Iphan - foi criado em 1937. Sua tarefa é proteger e valorizar o patrimônio cultural brasileiro. Entre as ações do Iphan estão a preservação dos monumentos e das cidades históricas, dos bens móveis e integrados, dos sítios arqueológicos, o registro e a salvaguarda do patrimônio imaterial e a chancela das paisagens culturais brasileiras. São mais de 100 cidades históricas protegidas, mais de mil bens tombados individualmente - em especial edificações civis, religiosas e militares, obras de arte, imagens e objetos sacros - cerca de 15 mil sítios arqueológicos cadastrados e 15 manifestações culturais registradas como patrimônio imaterial.

O Iphan atua em conjunto com a sociedade para preservar realizações materiais e imateriais representativas da criatividade, diversidade, expressividade e excepcionalidade produzidas em todas as épocas e em todas as regiões do Brasil. O maior objetivo é guardar para as gerações futuras a oportunidade de conhecer e vivenciar o patrimônio brasileiro, que faz parte da história da construção da nação e das identidades locais, inserindo o patrimônio cultural nas políticas e nas ações estratégicas de desenvolvimento econômico e social do país.

O QUE É O FINANCIAMENTO?

O Financiamento para Recuperação de Imóveis Privados é uma ação do Iphan que oferece recursos a pessoas físicas e jurídicas para recuperação de imóveis privados situados em áreas sob proteção federal. Dessa forma, o Iphan contribui para a preservação do patrimônio cultural brasileiro e para o desenvolvimento social das populações daquelas áreas. A recuperação busca a adequação de imóveis de diversos usos ao seu propósito, resguardando, ao mesmo tempo, a integridade e seus valores culturais.

É importante ressaltar que a ação de recuperação de imóveis privados faz parte de uma estratégia ampla de gestão e de intervenção urbana, buscando garantir maior qualidade aos espaços que a população usufrui. Para tanto, sua implementação deve estar articulada e integrada a outras ações que compõem as múltiplas dimensões do processo de gestão e intervenção urbana. Nesse sentido, a ação de financiamento é uma das linhas do PAC – Cidades Históricas.

QUEM PODE SOLICITAR O FINANCIAMENTO?

Se você é proprietário ou justo possuidor de imóvel (ver quadro abaixo) localizado em uma área tombada ou em seu entorno, e quer reformá-lo ou adequá-lo, certamente o financiamento será de seu interesse.

Entre em contato com a Prefeitura ou com o Iphan na sua cidade para saber se o financiamento já está disponível.

Consulte os endereços e telefones no final desta cartilha.

- Pessoas físicas ou jurídicas de direito privado proprietárias do imóvel;
- Pessoas físicas ou jurídicas de direito privado que, mesmo não sendo proprietários, sejam os justos possuidores do imóvel, tais como promitentes compradores, inquilinos, comodatários ou que comprovem o uso nos últimos 05 anos;
- Cônjuges ou conviventes em união estável, de acordo com a Lei nº 9.278/96, do(s) proprietário(s) ou justo(s) possuidor(es);
- Parentes consanguíneos em linha reta até o primeiro grau (pai, mãe ou filhos) do(s) proprietário(s) ou justo(s) possuidor(es);
- Parentes consanguíneos em linha colateral até o segundo grau (irmãos) do(s) proprietário(s) ou justo(s) possuidor(es);
- Qualquer dos sócios da pessoa jurídica proprietária ou justa possuidora do imóvel.



Acervo Monumenta/Iphan

O QUE PODE SER FINANCIADO?

Podem ser financiados obras e serviços para:

- 1 Recuperação de fachadas e coberturas, incluindo, sempre que necessário, a demolição de acréscimos ou a reconstrução de partes anteriormente demolidas, que tenham descaracterizado a edificação;
- 2 Estabilização ou consolidação estrutural da edificação;
- 3 Instalações elétricas, hidrossanitárias e de prevenção contra incêndio;
- 4 Atender à legislação sanitária vigente, quanto a insolação, ventilação e instalações sanitárias;
- 5 Bens móveis integrados ao imóvel objeto da recuperação, com valor cultural;
- 6 Elaboração dos projetos de arquitetura, engenharia e de restauração;

7 Confecção das placas de obras;

8 Custos cartoriais para o registro do contrato e da hipoteca, nas hipóteses de utilização de garantia hipotecária.

- * Ruínas poderão ter financiada a execução de toda a estrutura, paredes de vedação, cobertura, esquadrias, instalações elétricas e hidrossanitárias, de forma a viabilizar seu uso;
- * Interessados em obter o financiamento com **renda familiar mensal inferior ou igual a 3 salários mínimos** também poderão financiar obras de reforma no interior da edificação, exclusivamente para adequação do imóvel à geração de renda.

CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO

Essa modalidade de financiamento apresenta condições especiais, atualmente não encontradas no mercado financeiro:

- Sem juros, salvo no caso de atraso no pagamento das parcelas;
- Atualização monetária anual das prestações pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor – INPC;
- Seguro de vida opcional;
- Prazo de carência de 6 meses a partir da data de conclusão das obras para início do pagamento da dívida;
- Sem limite de idade;
- Comprometimento máximo de 20% da renda bruta familiar do proponente;
- Os custos das análises realizadas pelo banco serão pagos pelo Iphan.

* Para proponentes com renda familiar mensal inferior ou igual a 3 salários mínimos poderá ser liberado adiantamento de até 25% do orçamento total, para início dos serviços, suficiente para cobrir despesas iniciais, desde que assim previsto no cronograma físico-financeiro da obra.

PRAZOS PARA PAGAMENTO DO FINANCIAMENTO

- Até 15 anos, para imóveis com uso residencial ou misto;
- Até 10 anos, para imóveis com outros usos.

O dinheiro proveniente do pagamento do financiamento será destinado ao Fundo Municipal que tenha por objetivo a preservação do patrimônio cultural de sua cidade. Esse Fundo deverá ter um Conselho Curador, com composição paritária (sociedade civil e governo), que definirá as ações para utilização dos recursos.

GARANTIAS QUE PODEM SER OFERTADAS

Todo financiamento requer uma garantia de pagamento. Nesse caso, podem ser ofertadas as seguintes garantias:

- hipoteca do imóvel que está sendo recuperado ou outro, próprio ou de terceiros;
- fiador;
- conta-reserva, apenas para financiamentos com valores até R\$ 200.000,00.

A conta-reserva é um depósito a ser realizado no ato da contratação do financiamento, calculado em função do valor do contrato:

- Até R\$ 20.000,00 - 3 parcelas do pagamento da dívida;
- De R\$ 20.000,01 a R\$ 50.000,00 - 5 parcelas;
- De R\$ 50.000,01 a R\$ 100.000,00 - 7 parcelas;
- De R\$ 100.000,01 a R\$ 200.000,00 - 10 parcelas.

CÁLCULO DE VALOR MÁXIMO A SER FINANCIADO

Considerando uma pessoa interessada em obter o financiamento para recuperação de imóvel privado nas condições abaixo especificadas:

- Uso do imóvel: residencial ou misto
- Renda familiar mensal: 3 salários mínimos. Portanto, $3 \times \text{R\$ } 622,00 = \text{R\$ } 1.866,00$
- Limite de comprometimento da renda familiar mensal para gastos mensais com financiamento : $\text{R\$ } 1.866,00 \times 20\% = \text{R\$ } 373,20/\text{mês}$
- Prazo de amortização: 15 anos (180 meses)

Tem-se que o valor máximo financiável será calculado da seguinte forma:

$$\text{R\$ } 373,20 \times 180 \text{ meses} = \text{R\$ } 67.176,00$$

COMO OBTER O FINANCIAMENTO?

Cada município será responsável por lançar e divulgar seu **Edital de Seleção de Propostas para Recuperação de Imóveis Privados**. Ao tomar conhecimento do edital, você deverá enviar uma proposta de financiamento, indicando os itens da obra que pretende financiar e seus respectivos valores, para o endereço indicado na publicação. Caso tenha dúvidas, você poderá solicitar ajuda das equipes técnicas da Prefeitura e do Iphan.

ATENÇÃO!

Quando for ofertada hipoteca como garantia, as taxas cartoriais relativas ao registro dos instrumentos contratuais também poderão ser financiadas.

Os projetos de arquitetura e engenharia também poderão ser incluídos na proposta. Os projetos são os únicos itens financiáveis que podem ser pagos mesmo se desenvolvidos antes da contratação do financiamento, pois são obrigatórios na análise técnica para concessão do empréstimo.

CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS

A Prefeitura, por meio de portaria, nomeará uma Comissão Especial de Seleção - CES, composta por dois representantes do município, um do órgão estadual de preservação e um do Iphan. Caso não haja o órgão estadual citado, o Iphan ocupará a outra vaga. A CES será responsável por classificar as propostas, levando em conta critérios de relevância histórica, estado de conservação, renda familiar, valor da proposta e seleção anterior no Programa Monumenta.

PROGRAMA MONUMENTA

O Programa Monumenta foi realizado pelo Ministério da Cultura, com financiamento do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e apoio da Unesco. Teve ações em 26 cidades com sítio tombado pelo Iphan. São elas: Alcântara (MA), Belém (PA), Cachoeira (BA), Congonhas (MG), Corumbá (MS), Diamantina (MG), Goiás (GO), Icó (CE), Laranjeiras (SE), Lençóis (BA), Manaus (AM), Mariana (MG), Natividade (TO), Oeiras (PI), Olinda (PE), Ouro Preto (MG), Pelotas (RS), Penedo (AL), Porto Alegre (RS), Recife (PE), Rio de Janeiro (RJ), Salvador (BA), São Cristóvão (SE), São Francisco do Sul (SC), São Paulo (SP) e Serro (MG).

ANÁLISE DAS PROPOSTAS

Todas as propostas classificadas passarão por três análises:

ANÁLISE ECONÔMICO-FINANCEIRA

O banco avaliará sua capacidade de pagamento, tendo como base as informações sobre sua renda formal e/ou informal e sua situação cadastral.

ANÁLISE JURÍDICA

O banco verificará a documentação de comprovação de propriedade ou uso do imóvel. Quando a garantia ofertada for hipoteca, o imóvel dado em garantia será avaliado.

ANÁLISE TÉCNICA

A Prefeitura e o Iphan analisarão o projeto arquitetônico, o cronograma e o orçamento da obra. Quando o valor da obra for superior a R\$50.000,00 a aprovação do orçamento será feita pelo banco.

Após aprovação de sua proposta nas três etapas acima descritas, você será convocado para a assinatura do seu contrato de financiamento.

DANDO INÍCIO ÀS OBRAS

A obra somente poderá ser iniciada após o aviso da Prefeitura de que os recursos foram transferidos para a conta bloqueada em seu nome.

Você será o responsável pela compra do material, contratação da equipe ou empresa que fará a obra no seu imóvel.

As obras deverão seguir o cronograma físico-financeiro aprovado.

Caso seja necessário alterar o cronograma da obra (por más condições climáticas, por exemplo), você deve solicitar essa alteração formalmente à equipe da Prefeitura.

A cada etapa concluída da obra, os técnicos da Prefeitura e do Iphan farão a medição e autorizarão a liberação do recurso correspondente a essa etapa.

O Iphan e a Prefeitura só autorizarão a liberação da parcela caso a obra tenha sido executada em total conformidade com o projeto e o cronograma anteriormente aprovados.

Após a aprovação da etapa da obra e posterior liberação do recurso, a parcela correspondente será desbloqueada e você poderá sacá-la, para efetuar os pagamentos dessa etapa.

LEMBRANDO

Só depois de seis meses do término da obra você começará a pagar o financiamento. O banco emitirá boletos de cobrança das parcelas de pagamento da dívida e destinará os recursos para o Fundo Municipal.



Arquivo Monumental/Iphan

	Escritório	Telefone	Endereço	E-mail
AC	Rio Branco	68 3227-9029	R. Dom Bosco, nº186, Bairro Bosque - Rio Branco AC 69.909-390	iphan-ac@iphan.gov.br
AL	Maceió	82 3221.6073	Rua Sá e Albuquerque, nº 157, Bairro Jaraguá - Maceió AL 57.022-180	iphan-al@iphan.gov.br
AM	Manaus	92 3633-1532	Trav. Dr. Vivaldo Lima, nº 13 a 17, Centro - Manaus AM 69.005-440	iphan-am@iphan.gov.br
AP	Macapá	96 3223-5042	R. Cândido Mendes, s/n , Centro - Macapá AP 68.900-000	iphan-ap@iphan.gov.br
BA	Salvador	71 3321-0133	R. Visconde de Itaparica, nº 8 , Centro, Barroquinha - Salvador BA 40.020-080	iphan-ba@iphan.gov.br
	Cachoeira	75 3425-1123	Praça da Aclamação, nº 04 Cachoeira BA 44.300-000	escritorio.cachoeira@iphan.gov.br
	Lençóis	75 3334-1128	R. da Baderna, nº 08, Centro - Lençóis BA 46.960-000	escritorio.lencois@iphan.gov.br
	Porto Seguro	73 3288-2285	R. Antônio Ricalde, nº 39, Cidade Histórica - Porto Seguro BA 45.810-000	escritorio.portoseguro@iphan.gov.br
	Rio de Contas	77 3475-2091	R. Álvaro Dantas, nº 316, Centro - Rio de Contas BA 46170-000	escritorio.riodecontas@iphan.gov.br

	Escritório	Telefone	Endereço	E-mail
CE	Fortaleza	85 3221-6360	R. Liberato Barroso, nº 525, Centro, Praça José Alencar - Fortaleza CE 60.030-160	iphan-ce@iphan.gov.br
	Sobral	98 3337-1515	R. Viriato de Medeiros, nº 1250, Centro - Sobral CE 62.011-060	escritorio.ico@iphan.gov.br
	Icó	88 3611-2712	R. Ilídio Sampaio, nº 2056, Centro - Icó CE 63.430-000	escritorio.sobral@iphan.gov.br
DF	Brasília	61 2024-6464	SBN Quadra 2, Bl. H, Ed. Central Brasília, 3º andar Brasília DF 70.040-904	iphan-df@iphan.gov.br
ES	Vitória	27 3223-0606	R. José Marcelino, nº 203/205, Centro - Vitória ES 59.025-270	iphan-es@iphan.gov.br
GO	Goiânia	62 3224-6402	R. 84, nº 61, Setor Sul - Goiânia GO 74.080-400	iphan-go@iphan.gov.br
	Goiás	62 3371-1968	Praça Zacheu Alves de Castro, nº01, Casa do Bispo - Goiás GO 76600-000	etec.goias@iphan.gov.br
	Pirenópolis	62 3331-1326	R. 24 de Outubro, nº01, Centro Histórico - Pirenópolis GO 72.980-000	etec.pirenopolis@iphan.gov.br
MA	São Luís	98 3231-1388	R. do Giz, nº 235, Centro - São Luis MA 65.080-190	iphan-ma@iphan.gov.br

Escritório	Telefone	Endereço	E-mail
Alcântara	98 3337-1515	R. Mercês, nº 464 , Centro - Alcântara MA 65.250-000	
MT Cuiabá	65 3322-9904	R. 7 de setembro, nº 390, Centro - Cuiabá MT 78.005-040	iphan-mt@iphan.gov.br
MS Campo Grande	67 3382-5921	Praça Rua General Mello, nº23, Centro - Campo Grande MS 79.002-010	iphan-ms@iphan.gov.br
Corumbá	67 3232-2701	R. Manoel Cavassa, s/nº, Bairro Beira Rio - Corumbá MS 79.300-000	escritorio.corumba@iphan.gov.br
MG Belo Horizonte	31 3222-2440	R. Januária, nº 130 , Centro - Belo Horizonte MG 30.110-055	iphan-mg@iphan.gov.br
Congonhas	31 3731-1191	R. Bom Jesus, 141 A Congonhas MG 36.415-000	escritorio.congonhas@iphan.gov.br
Diamantina	38 3531-2491	Casa Chica da Silva, Praça Lobo de Mesquita, nº 266, Centro - Diaman- tina MG 39.100-000	escritorio.diamantina@iphan.gov.br
Mariana	31 3557-1455	R. Direita, nº 07 Mariana MG 35.420-000	escritorio.mariana@iphan.gov.br
Ouro Preto	31 3551-3260	Casa da Baronesa, Praça Tiradentes, nº 33 Ouro Preto MG 35.400-000	escritorio.ouropreto@iphan.gov.br

Escritório	Telefone	Endereço	E-mail
São João del Rei	32 3371-7724	R. Hermílio Alves nº 52, Bairro Centro - São João Del Rey MG 36.307-328	escritorio.saojoao@iphan.gov.br
Serro	38 3541-2668	Praça Presidente Vargas, nº 108, Centro - Serro MG 39.150-000	escritorio.serro@iphan.gov.br
Tiradentes	32 3355-1355	R. da Câmara, nº 124 Tiradentes MG 36.325-000	escritorio.tiradentes@iphan.gov.br
PA Belém	91 3224-0699	Av. Gov. José Malcher, nº 563, Nazaré - Belém PA 66.035-100	iphan-pa@iphan.gov.br
PB João Pessoa	83 3421-2896	Praça Anthenor Navarro, nº 23, Centro Histórico - João Pessoa PB 58.010-480	iphan-pb@iphan.gov.br
PR Curitiba	41 3264-7971	R. José de Alencar, nº 1808, Juvevê - Curitiba PR 80.040-070	iphan-pr@iphan.gov.br
PE Recife	81 3228-3011	Av. Oliveira Lima, nº 824, Soledade - Recife PE 50.050-390	iphan-pe@iphan.gov.br
Igarassu	81 3545-0307	Rua Barbosa Lima, s/n, Centro Histórico - Igarassu PE 53.640-515	escritorio.igarassu@iphan.gov.br
Olinda	81 3429-6003	Rua do Amparo, 59, Carmo - Olinda PE 53020-190	escritorio.olinda@iphan.gov.br

Escritório	Telefone	Endereço	E-mail
Parque Histórico Nacional dos Guararapes	81 3476-3511	Rua Maria do Carmo Cruz, s/n, Jardim Jordão Jaboatão dos Guararapes PE 54.315-270	parque.guararapes@iphan.gov.br
PI Teresina	86 3221-1404	Marechal Deodoro, nº 790, Centro - Teresina PI 64.000-160	iphan-pi@iphan.gov.br
Parnaíba			escritorio.parnaiba@iphan.gov.br
São Raimundo Nonato	89 3582-2633	R. Dom Inocêncio, s/nº, Centro - São Raimundo Nonato PI 64.770-000	escritorio.saoraimundo@iphan.gov.br
RJ Rio de Janeiro	21 2203-6060	Av. Rio Branco, nº 46, Centro - Rio de Janeiro RJ 20.090-002	iphan-rj@iphan.gov.br
Região dos Lagos	22 2621-9367	Antiga Estação Ferroviária de São Pedro da Aldeia. Rua Teixeira Brandão, 87, Bairro Estação São Pedro da Aldeia RJ 28.940-000	escritorio.lagos.rj@iphan.gov.br
Costa Verde	24 3371-3144	Praça Monsenhor Hélio Pires, s/ nº Parati-RJ 23.970-000	escritorio.costaverde.rj@iphan.gov.br
Região Serrana	24 2445-1296	Av. Koeler, nº 255, Centro - Petrópolis RJ 25.688-900	escritorio.serrana.rj@iphan.gov.br
Médio Paraíba	24 2471-2624	R. Dr. Fernandes Júnior, nº 160, Centro - Vassouras RJ 27.700-000	escritorio.medioparaiba.rj@iphan.gov.br

	Escritório	Telefone	Endereço	E-mail
RN	Natal	84 3211-6166	R. da Conceição, nº 603, Centro - Cidade Alta - Natal RN 59.025-270	iphan-rn@iphan.gov.br
RS	Porto Alegre	51 3311-1188	Av. Independência, nº 867 Porto Alegre RS 90.035-076	iphan-rs@iphan.gov.br
	Antônio Prado	54 3293-2112	Praça Garibaldi, nº77 Antônio Prado RS 95.250-000	escritorio.antonioprado@iphan.gov.br
	Parque Histórico Nacional das Missões	55 3381-1399	São Miguel das Missões RS 98.865-000	
RO	Porto Velho	69 3223-5490	Av. Pres. Dutra, nº 2234, Centro - Porto Velho RO 776.805-859	iphan-ro@iphan.gov.br
RR	Boa Vista	95 3623-2953	R. Coronel Pinto, nº 465, Centro - Boa Vista RR 69.301-150	iphan-rr@iphan.gov.br
	Costa Marques			escritorio.costamarques@iphan.gov.br
SP	São Paulo	11 3826-0744	Av. Angélica, 626, Santa Cecília - São Paulo SP 01.228-000	iphan-sp@iphan.gov.br
SC	Florianópolis	48 3223-0883	Praça Getúlio Vargas, 268 Florianópolis SC 88.020-030	iphan-sc@iphan.gov.br

Escritório	Telefone	Endereço	E-mail
Laguna	48 3644-1144	Praça Vidal Ramos, nº118 Laguna SC 88.790-000	escritorio.laguna@iphan.gov.br
São Francisco do Sul	47 3444-4216	R. General Osório, nº 40 São Francisco do Sul SC 89.240-000	escritorio.saofrancisco@iphan.gov.br
SE Aracaju	79 3211-9363	Praça Camerino, nº 225, Bairro São José - Aracaju SE 49.015-060	iphan-se@iphan.gov.br
São Cristóvão		Rua Erundino Prado, S/n, Centro - São Cristóvão SE 49.100-970	escritorio.saocristovao@iphan.gov.br
TO Palmas	63 3218-6027	Quadra 302 Norte, Avenida NS 02, Lote 03, Plano Diretor Norte Palmas - TO 77.006-340	iphan-to@iphan.gov.br
Natividade	63 3372-1213	R. Coronel Deocleciano Nunes, nº141, Centro - Natividade TO 77.370-000	escritorio.natividade@iphan.gov.br

Iphan - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
Depam - Departamento de Patrimônio Material e Fiscalização
+55 61 2024 6364/2024 6365 | www.iphane.gov.br
SEPS 713/913 | Bloco D | 3º andar
Brasília | DF | 70390-135

EXPEDIENTE

Presidenta da República do Brasil	DILMA ROUSSEFF
Ministra da Cultura	ANA DE HOLLANDA
Presidente do Iphan	LUIZ FERNANDO DE ALMEIDA
Diretoria do Iphan	ANDREY ROSENTHAL SCHLEE CÉLIA MARIA CORSINO ESTEVAN PARDI CORRÊA MARIA EMÍLIA NASCIMENTO SANTOS
Coordenador Nacional do PAC Cidades Históricas	ROBSON ANTÔNIO DE ALMEIDA
Coordenação Geral de Bens Imóveis	ÉRICA DIOGO
equipe da Coordenação Geral de Bens Imóveis	ANTÔNIO MIGUEL DE SOUSA CLAUDIA BASTOS DO NASCIMENTO CÁTIA LAZARA FABIANA LOPES SIMÕES MAURÍCIO GOULART RENATA CERIDONO FORTES SANDRA MAGALHÃES CORRÊA VIVIANE RAMOS ELIAS

Prefeitura
Municipal



Ministério da
Cultura

