



CÂMARA DOS DEPUTADOS

# PROJETO DE LEI N.º 3.598-A, DE 2025

(Do Sr. Duda Ramos)

Dispõe sobre a obrigatoriedade de previsão de mecanismos de assistência técnica pública e gratuita à população de baixa renda na definição de Áreas de Habitação de Interesse Social nos instrumentos de planejamento urbano; tendo parecer da Comissão de Desenvolvimento Urbano, pela aprovação (relator: DEP. COBALCHINI).

**DESPACHO:**

ÀS COMISSÕES DE  
DESENVOLVIMENTO URBANO E  
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

**APRECIAÇÃO:**

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
- Parecer da Comissão



**PROJETO DE LEI Nº , DE 2025**  
(Do Sr. DUDA RAMOS)

Dispõe sobre a obrigatoriedade de previsão de mecanismos de assistência técnica pública e gratuita à população de baixa renda na definição de Áreas de Habitação de Interesse Social nos instrumentos de planejamento urbano.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º A previsão de Áreas de Habitação de Interesse Social (AHIS) nos instrumentos de planejamento urbano, tais como planos diretores, planos setoriais, programas habitacionais e projetos específicos de urbanização, regularização fundiária ou parcelamento do solo, deverá estar acompanhada da previsão de mecanismos de oferta de assistência técnica pública e gratuita às famílias de baixa renda beneficiárias.

Art. 2º Para os fins desta Lei, considera-se assistência técnica o conjunto de serviços técnicos profissionais de arquitetura, urbanismo e engenharia destinados à elaboração de projetos, acompanhamento de obras, orientação construtiva e regularização de moradias de interesse social.

Art. 3º São considerados beneficiários da assistência técnica pública e gratuita prevista nesta Lei as famílias com renda mensal de até três salários mínimos, residentes ou beneficiárias de unidades habitacionais localizadas em Áreas de Habitação de Interesse Social.

Art. 4º A oferta da assistência técnica poderá ser realizada por meio de:

I – equipes técnicas vinculadas ao poder público municipal, estadual ou distrital;



\* C D 2 5 5 2 0 1 6 5 2 3 0 0 \*

II – cooperação com instituições públicas de ensino superior, conselhos profissionais e organizações da sociedade civil legalmente habilitadas;

III – contratação por meio de editais específicos, conforme regulamento.

Art. 5º A inclusão dos mecanismos de assistência técnica nos projetos e instrumentos de planejamento urbano deverá considerar:

I – a integração com políticas públicas de saneamento, acessibilidade, mobilidade, sustentabilidade ambiental e infraestrutura urbana;

II – a estimativa de demanda e o dimensionamento da capacidade técnica e operacional necessária à sua execução;

III – a previsão orçamentária para sua viabilização, inclusive por meio de recursos do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, de fundos públicos ou de parcerias.

Art. 6º O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data de sua publicação.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

## JUSTIFICAÇÃO

O presente Projeto de Lei tem por finalidade vincular a previsão de Áreas de Habitação de Interesse Social (AHIS) à obrigatoriedade de garantir mecanismos de assistência técnica pública e gratuita às famílias de baixa renda beneficiárias, no âmbito dos instrumentos de planejamento urbano e dos programas habitacionais públicos.

A proposta está em plena consonância com a Constituição Federal, que assegura o direito à moradia digna (art. 6º), e com os princípios da política urbana (art. 182), especialmente no que se refere à função social da cidade e à inclusão habitacional de populações vulneráveis.



\* C D 2 5 5 2 0 1 6 5 2 3 0 0 \*

Embora a Lei nº 11.888/2008 já assegure o direito à assistência técnica gratuita para famílias com renda de até três salários mínimos, sua aplicação permanece incipiente e fragmentada, principalmente devido à ausência de vinculação obrigatória nos projetos e planos de habitação de interesse social.

Segundo dados da Fundação João Pinheiro (2023), o Brasil registra um déficit habitacional de 5,8 milhões de unidades, sendo que a maior parte desse déficit está concentrada em famílias de baixa renda. Além disso, milhões de moradias construídas em áreas vulneráveis enfrentam problemas graves de insalubridade, insegurança estrutural e irregularidade urbanística.

Levantamento do CAU-BR (2021) aponta que mais de 85% das construções em comunidades periféricas ocorrem sem qualquer acompanhamento técnico, o que eleva riscos à segurança, compromete a salubridade e dificulta processos de regularização fundiária.

A presente iniciativa busca superar essa lacuna, tornando obrigatória a previsão de mecanismos para assegurar que famílias beneficiadas por políticas públicas de habitação — em áreas reconhecidas como AHIS — tenham acesso gratuito e permanente à assistência técnica durante o processo de construção, reforma ou regularização de suas moradias.

Trata-se de medida socialmente justa, tecnicamente viável e constitucionalmente fundamentada, com impacto direto na qualidade da habitação, na saúde pública, na segurança das edificações e na efetividade das políticas urbanas.

Dessa forma, a proposta não cria despesa obrigatória sem previsão de fonte, pois viabiliza a assistência técnica como componente obrigatório dentro dos próprios planos e projetos, inclusive por meio de cooperação com universidades e entidades civis.

Por sua relevância e oportunidade, conto com o apoio dos nobres Parlamentares para a aprovação desta iniciativa, que representa um avanço decisivo na universalização do direito à moradia digna no Brasil.

Sala das Sessões, em 17 de julho de 2025/ Deputado DUDA RAMOS



\* C D 2 5 5 2 0 1 6 5 2 3 0 0 \*



Câmara dos Deputados

Gabinete do Deputado Cobalchini – MDB/SC

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### PROJETO DE LEI Nº 3.598, DE 2025

Dispõe sobre a obrigatoriedade de previsão de mecanismos de assistência técnica pública e gratuita à população de baixa renda na definição de Áreas de Habitação de Interesse Social nos instrumentos de planejamento urbano.

**Autor:** Deputado DUDA RAMOS

**Relator:** Deputado COBALCHINI

## I - RELATÓRIO

Está sob análise o Projeto de Lei nº 3.598, de 2025, cuja autoria é do Deputado Duda Ramos, o qual “dispõe sobre a obrigatoriedade de previsão de mecanismos de assistência técnica pública e gratuita à população de baixa renda na definição de Áreas de Habitação de Interesse Social nos instrumentos de planejamento urbano”.

O projeto exige que a previsão de Áreas de Habitação de Interesse Social (AHIS) em instrumentos de planejamento urbano seja acompanhada de mecanismos para oferta de assistência técnica pública e gratuita às famílias de baixa renda beneficiárias. O art. 2º define assistência técnica como “o conjunto de serviços técnicos profissionais de arquitetura, urbanismo e engenharia destinados à elaboração de projetos, acompanhamento de obras, orientação construtiva e regularização de moradias de interesse social”.

Conforme art. 3º da proposição, os beneficiários serão as famílias com renda mensal de até três salários mínimos, residentes ou beneficiárias de unidades habitacionais em AHIS. O art. 4º prevê meios de realização da assistência técnica: i) equipes técnicas vinculadas ao poder público (municipais, estaduais ou distritais); ii) cooperação com instituições de ensino superior, conselhos profissionais e organizações da sociedade civil; e iii) contratação via editais específicos.

**Câmara dos Deputados | Anexo IV – Gabinete 358 | CEP: 70160-900 – Brasília/DF**  
**Telefone: (61) 3215-5358 | dep.cobalchini@camara.leg.br**



\* C D 2 5 2 0 7 2 5 3 0 9 0 0 \*



O art. 5º determina que a inclusão desses mecanismos de assistência técnica nos projetos e instrumentos de planejamento considere: (i) integração com políticas de saneamento, acessibilidade, mobilidade, sustentabilidade e infraestrutura; (ii) estimativa de demanda e dimensionamento da capacidade técnica e operacional; e (iii) previsão orçamentária, inclusive via recursos do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), fundos públicos ou parcerias.

A justificativa fundamenta a proposta na Constituição Federal (arts. 6º e 182), destacando a incipiente na aplicação da Lei nº 11.888, de 2008, “devido à ausência de vinculação obrigatória nos projetos e planos de habitação de interesse social”.

O projeto foi distribuído às Comissões de Desenvolvimento Urbano e de Constituição e Justiça e de Cidadania, esta última apenas para exame de constitucionalidade, juridicidade e técnica legislativa, conforme art. 54 do Regimento Interno da Câmara dos Deputados – RICD.

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

Ao fim do prazo regimental, não foi apresentada emenda nesta Comissão.

É o relatório.

## II - VOTO DO RELATOR

O Projeto de Lei nº 3.598, de 2025, de autoria do Deputado Duda Ramos, dispõe sobre a obrigatoriedade de previsão de mecanismos de assistência técnica pública e gratuita à população de baixa renda na definição de Áreas de Habitação de Interesse Social nos instrumentos de planejamento urbano.





O autor busca assegurar que planos diretores, programas habitacionais e projetos de urbanização ou regularização fundiária contemplam, de forma obrigatória, a oferta de serviços técnicos de arquitetura, urbanismo e engenharia às famílias com renda de até três salários mínimos, conforme já previsto na Lei nº 11.888/2008, mas a implementação ainda está em fase inicial em diversos municípios do país.

Do ponto de vista da política urbana e habitacional, a proposta se revela de grande relevância social, pois fortalece a integração das políticas públicas de habitação com as de saneamento, acessibilidade, mobilidade e sustentabilidade ambiental; Reduz riscos estruturais e sanitários nas moradias de baixa renda, ao assegurar acompanhamento técnico especializado; Favorece a regularização fundiária e urbanística, promovendo maior segurança jurídica aos moradores de áreas de interesse social; e Aprimora a eficiência do gasto público em habitação, evitando desperdícios e garantindo qualidade técnica nas intervenções.

Diante do exposto, voto pela aprovação do Projeto de Lei nº 3.598, de 2025.

Sala da Comissão, em de de 2025.

Deputado COBALCHINI  
Relator

7

\* C 0 2 5 2 0 7 2 5 3 0 9 0 0 \*





Câmara dos Deputados

## COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

### PROJETO DE LEI Nº 3.598, DE 2025

#### 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 3.598/2025, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Cobalchini.

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 Pessoa, 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

