



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 2.523, DE 2026 **(Do Sr. Marangoni)**

Institui, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida e do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, a modalidade prioritária Habitação de Interesse Social Raiz – HIS Raiz, destinada ao atendimento habitacional de famílias da Faixa Urbano 1 em situação de maior vulnerabilidade; altera a Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, e a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005; e dá outras providências.

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE
DESENVOLVIMENTO URBANO;
PREVIDÊNCIA, ASSISTÊNCIA SOCIAL, INFÂNCIA, ADOLESCÊNCIA E
FAMÍLIA;
FINANÇAS E TRIBUTAÇÃO (ART. 54, RICD) E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54, RICD).

APRECIÇÃO:

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

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

PROJETO DE LEI Nº , DE 2026
(Do Sr. MARANGONI)

Institui, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida e do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, a modalidade prioritária Habitação de Interesse Social Raiz – HIS Raiz, destinada ao atendimento habitacional de famílias da Faixa Urbano 1 em situação de maior vulnerabilidade; altera a Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, e a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005; e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei institui, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida e do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, a modalidade prioritária denominada Habitação de Interesse Social Raiz – HIS Raiz, destinada à ampliação do atendimento habitacional de famílias enquadradas na Faixa Urbano 1 em situação de maior vulnerabilidade habitacional, social, territorial, urbana ou econômica.

§ 1º A Habitação de Interesse Social Raiz – HIS Raiz constitui modalidade prioritária integrada ao Programa Minha Casa, Minha Vida, destinada à promoção de focalização social qualificada, sustentabilidade da permanência habitacional, racionalidade produtiva, inserção urbana adequada e preservação da finalidade pública da habitação de interesse social, não se caracterizando como programa autônomo, concorrente ou substitutivo das demais linhas de atendimento habitacional existentes.

§ 2º A implementação da HIS Raiz observará:

Praça dos Três Poderes - Câmara dos Deputados
Gabinete: 609 - Anexo IV - CEP: 70160-900 - Brasília - DF
Telefones: (61) 3215-5609 - Email: dep.marangoni@camara.gov.br





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

I – a disponibilidade orçamentária e financeira das fontes de recursos aplicáveis;

II – a legislação específica incidente sobre cada fundo, programa, instrumento financeiro ou modalidade de atendimento;

III – os contratos, operações e obrigações anteriormente constituídos;

IV – os planos de aplicação e deliberações das instâncias gestoras e dos fundos financiadores;

V – as normas de responsabilidade fiscal e sustentabilidade financeira; e

VI – a regulamentação expedida pelo Poder Executivo federal.

§ 3º A HIS Raiz será implementada em regime de cooperação federativa entre União, Estados, Distrito Federal e Municípios, podendo envolver a integração de recursos financeiros, imóveis públicos ou privados, subsídios, instrumentos urbanísticos, contrapartidas, incentivos, programas habitacionais locais e demais instrumentos de política urbana e habitacional compatíveis com sua finalidade social, observadas as competências constitucionais e administrativas de cada ente federativo.

Art. 2º A Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, passa a vigorar acrescida dos seguintes arts. 4º-A a 4º-P:

“Art. 4º-A. Fica instituída, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, a modalidade prioritária Habitação de Interesse Social Raiz – HIS Raiz, destinada ao atendimento habitacional de famílias enquadradas na Faixa Urbano 1 que demandem maior focalização do subsídio público e soluções habitacionais compatíveis com sua capacidade de pagamento, podendo contemplar, isolada ou cumulativamente, produção habitacional subsidiada,

Praça dos Três Poderes - Câmara dos Deputados
Gabinete: 609 - Anexo IV - CEP: 70160-900 - Brasília - DF
Telefones: (61) 3215-5609 - Email: dep.marangoni@camara.gov.br



* C D 2 6 7 1 0 3 7 9 7 6 0 0 *



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

melhoria habitacional, requalificação de imóveis, retrofit habitacional de interesse social, locação social, arrendamento residencial, adaptação de uso, aquisição assistida e outras modalidades de provisão habitacional compatíveis com a finalidade social do Programa, observados critérios de inserção urbana, adequação territorial, sustentabilidade econômica da família beneficiária, acesso a infraestrutura e serviços públicos essenciais, racionalidade construtiva, habitabilidade, segurança, salubridade, redução do custo de permanência na moradia e preservação da dignidade da moradia.

§ 1º O regulamento estabelecerá mecanismos de focalização social e priorização das famílias situadas no núcleo de menor renda da Faixa Urbano 1, observados os parâmetros de renda periodicamente definidos para o Programa Minha Casa, Minha Vida e os critérios de vulnerabilidade habitacional, social, urbana ou econômica aplicáveis à modalidade.

§ 2º A HIS Raiz poderá ser divulgada, para fins de comunicação institucional e identificação pública, sob a denominação “Programa HIS Raiz”, preservada sua natureza jurídica de modalidade prioritária integrada ao Programa Minha Casa, Minha Vida e ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS.

§ 3º O enquadramento de família na HIS Raiz não gera direito subjetivo à concessão de unidade habitacional, subsídio, financiamento, locação social ou qualquer outro benefício habitacional, ficando sua efetivação condicionada à disponibilidade orçamentária e financeira, ao atendimento dos critérios de elegibilidade, à seleção pública, à validação cadastral e à contratação na forma do regulamento.

Praça dos Três Poderes - Câmara dos Deputados
Gabinete: 609 - Anexo IV - CEP: 70160-900 - Brasília - DF
Telefones: (61) 3215-5609 - Email: dep.marangoni@camara.gov.br





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

§ 4º A implementação da HIS Raiz observará a complementaridade com as demais linhas, instrumentos, fundos, programas e modalidades de atendimento do Programa Minha Casa, Minha Vida, inclusive aquelas financiadas com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, do Fundo de Desenvolvimento Social – FDS, do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS, do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e do Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHab, bem como com programas estaduais, distritais e municipais de habitação de interesse social.”

“Art. 4º-B. Constituem objetivos específicos da Habitação de Interesse Social Raiz – HIS Raiz:

I – ampliar o acesso prioritário de famílias enquadradas na Faixa Urbano 1, especialmente aquelas em situação de maior vulnerabilidade habitacional, social, urbana ou econômica, às ações e modalidades de atendimento do Programa Minha Casa, Minha Vida;

II – contribuir para a redução do déficit habitacional quantitativo e qualitativo, especialmente nas hipóteses de ônus excessivo com aluguel, coabitação involuntária, habitação precária, moradia improvisada, inadequação habitacional, risco, insalubridade ou ausência de moradia adequada;

III – viabilizar soluções habitacionais economicamente compatíveis com a capacidade de pagamento das famílias beneficiárias, observados parâmetros de funcionalidade, segurança, salubridade, habitabilidade, acessibilidade aplicável e dignidade da moradia;

Praça dos Três Poderes - Câmara dos Deputados
Gabinete: 609 - Anexo IV - CEP: 70160-900 - Brasília - DF
Telefones: (61) 3215-5609 - Email: dep.marangoni@camara.gov.br





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

IV – estimular a adoção de tipologias habitacionais compatíveis com a composição familiar, a realidade territorial e a sustentabilidade econômica das famílias atendidas, vedada a imposição de parâmetros uniformes que inviabilizem a produção, a requalificação ou a ampliação da oferta de habitação de interesse social;

V – promover a requalificação, a recuperação, a reforma, o retrofit habitacional de interesse social e a adaptação de uso de imóveis existentes, especialmente daqueles vazios, subutilizados, degradados, abandonados ou inadequadamente aproveitados em áreas urbanas consolidadas;

VI – fomentar a inserção urbana adequada da população de baixa renda, com ampliação do acesso a transporte público, equipamentos urbanos e comunitários, serviços públicos essenciais, redes de cuidado, comércio, serviços e oportunidades de trabalho e geração de renda;

VII – reduzir o custo total de permanência das famílias beneficiárias na moradia, inclusive quanto às despesas relacionadas a deslocamento, energia, água, manutenção, encargos condominiais e demais custos habitacionais recorrentes;

VIII – fortalecer a atuação coordenada de agentes públicos e privados especializados em habitação de interesse social, mediante previsibilidade regulatória, segurança jurídica, critérios objetivos de habilitação, definição proporcional de responsabilidades e racionalidade operacional;

IX – incentivar inovação tecnológica, racionalização construtiva, compatibilização de projetos, redução de





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

desperdícios, industrialização, eficiência operacional e utilização de metodologias e tecnologias digitais aplicáveis à produção habitacional, inclusive Building Information Modeling – BIM, quando técnica e economicamente adequados;

X – assegurar a preservação da destinação social das unidades habitacionais, subsídios, incentivos, imóveis públicos, benefícios urbanísticos e demais instrumentos vinculados à política habitacional de interesse social;

XI – prevenir abandono, degradação predial, vacância injustificada, inadimplência estrutural, segregação territorial, desvio de finalidade, exploração econômica incompatível com a finalidade social da moradia e ocupação irregular por organizações criminosas ou estruturas ilícitas;

XII – promover a integração entre política habitacional, política urbana, regularização fundiária, infraestrutura, trabalho técnico social, sustentabilidade, desenvolvimento urbano ordenado e demais políticas públicas relacionadas à garantia do direito à moradia adequada.”

“Art. 4º-C. A Habitação de Interesse Social Raiz – HIS Raiz poderá ser implementada, isolada ou cumulativamente, por meio das seguintes modalidades de atendimento habitacional:

I – produção subsidiada de unidades habitacionais novas em áreas urbanas dotadas de infraestrutura essencial ou com implantação de infraestrutura vinculada à contratação do empreendimento;

Praça dos Três Poderes - Câmara dos Deputados
Gabinete: 609 - Anexo IV - CEP: 70160-900 - Brasília - DF
Telefones: (61) 3215-5609 - Email: dep.marangoni@camara.gov.br





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

II – aquisição, requalificação, recuperação, reforma, adaptação de uso, conversão ou retrofit habitacional de imóveis existentes;

III – execução de ações de melhoria habitacional em moradias existentes, inclusive mediante assistência técnica, adaptação de acessibilidade, adequação estrutural, melhoria de instalações prediais, implantação de banheiro, cozinha, cobertura, saneamento básico e demais intervenções destinadas à ampliação da segurança, da salubridade e da habitabilidade;

IV – provisão habitacional por meio de locação social, arrendamento residencial, comodato, cessão, concessão de direito real de uso, concessão de uso especial para fins de moradia, locação com opção de compra ou outros instrumentos juridicamente admitidos compatíveis com a finalidade social da política habitacional;

V – aquisição assistida de unidade habitacional nova, usada, em construção, requalificada ou retrofitada, observados os critérios de elegibilidade, renda, localização, habitabilidade, destinação social e sustentabilidade econômica da família beneficiária;

VI – urbanização, requalificação urbana e regularização fundiária de assentamentos precários, quando associadas à permanência digna da população, à segurança jurídica da posse ou da propriedade e à melhoria efetiva das condições de habitabilidade;

VII – implantação de empreendimentos de uso misto compatíveis com a habitação de interesse social, inclusive aqueles destinados à integração entre





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

moradia, comércio de pequena escala, equipamentos comunitários, espaços de cuidado, economia popular, prestação de serviços e geração de trabalho e renda;

VIII – execução de empreendimentos e ações habitacionais por Estados, Distrito Federal, Municípios, entidades públicas, entidades privadas sem fins lucrativos, cooperativas, associações, movimentos sociais, parcerias público-privadas, agentes promotores privados e demais agentes habilitados na forma do regulamento.

Parágrafo único. A definição da modalidade de atendimento observará as características territoriais e urbanísticas locais, a demanda habitacional, a disponibilidade de imóveis e infraestrutura, o custo global da operação, o prazo de implementação, a capacidade de manutenção do empreendimento, a inserção urbana adequada e a sustentabilidade econômica da família beneficiária.”

“Art. 4º-D. A Habitação de Interesse Social Raiz – HIS Raiz poderá utilizar modelo de subsídio federativo integrado, mediante articulação de recursos financeiros, imóveis, garantias, benefícios urbanísticos, contrapartidas e instrumentos de cooperação celebrados entre a União, os Estados, o Distrito Federal, os Municípios e demais entidades públicas ou privadas participantes da política habitacional.

§ 1º Poderão compor as operações vinculadas à HIS Raiz, observadas a legislação específica, a disponibilidade orçamentária e financeira e as regras aplicáveis a cada fonte de recursos:

I – dotações consignadas no orçamento da União;

Praça dos Três Poderes - Câmara dos Deputados
Gabinete: 609 - Anexo IV - CEP: 70160-900 - Brasília - DF
Telefones: (61) 3215-5609 - Email: dep.marangoni@camara.gov.br





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

II – recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS;

III – recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR;

IV – recursos do Fundo de Desenvolvimento Social – FDS;

V – recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS;

VI – recursos, garantias e mecanismos de cobertura do Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHab;

VII – emendas parlamentares;

VIII – operações de crédito destinadas à implementação de ações habitacionais de interesse social;

IX – contrapartidas financeiras, fundiárias, urbanísticas, tributárias, patrimoniais, físicas ou de serviços aportadas pelos entes federativos ou por entidades públicas;

X – cartas de crédito, subsídios, auxílio financeiro, aporte complementar e demais instrumentos equivalentes previstos em programas habitacionais estaduais, distritais ou municipais;

XI – doação, cessão, concessão, comodato, afetação, permissão de uso ou alienação subsidiada de imóveis públicos;





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

XII – instrumentos previstos na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, aplicáveis à habitação de interesse social, inclusive Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, direito de preempção, transferência do direito de construir, outorga onerosa do direito de construir e operações urbanas consorciadas;

XIII – parcerias público-privadas, concessões, chamamentos públicos, credenciamentos e demais instrumentos juridicamente admitidos para implementação da política habitacional;

XIV – doações, cooperação técnica, recursos provenientes de organismos nacionais ou internacionais e outras fontes legalmente admitidas.

§ 2º O regulamento poderá estabelecer critérios de priorização para operações que contem com integração de subsídios federais, estaduais, distritais ou municipais, especialmente quando destinadas:

I – à utilização de imóveis localizados em áreas urbanas consolidadas ou dotadas de infraestrutura adequada;

II – à redução do custo de permanência das famílias beneficiárias na moradia;

III – à requalificação urbana, retrofit habitacional de interesse social ou melhoria habitacional;

IV – ao atendimento de famílias em situação de maior vulnerabilidade habitacional, social ou econômica; ou





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

V – à implantação de infraestrutura, equipamentos públicos ou serviços urbanos vinculados ao empreendimento.

§ 3º A combinação de subsídios e benefícios públicos observará mecanismos de transparência e controle que permitam identificar a origem dos recursos, a natureza da contrapartida, a finalidade da operação, a destinação social do benefício e o respectivo beneficiário final, observado o disposto na legislação aplicável sobre proteção de dados pessoais e sigilo legal.”

“Art. 4º-E. Os parâmetros econômicos da Habitação de Interesse Social Raiz – HIS Raiz deverão observar a compatibilidade entre renda familiar, subsídio público, preço da unidade, prestação, aluguel, arrendamento, encargos de uso, custos de manutenção, localização do empreendimento e sustentabilidade da permanência da família beneficiária na moradia.

§ 1º Nas hipóteses em que houver participação financeira periódica da família beneficiária, o encargo habitacional principal deverá observar limite de comprometimento compatível com a capacidade de pagamento da família, nos termos do regulamento e da disciplina aplicável à respectiva fonte de recursos e modalidade de atendimento, admitida, como referência operacional, a limitação de até 20% (vinte por cento) da renda familiar.

§ 2º Na modalidade de locação social ou em outras hipóteses de elevada vulnerabilidade habitacional, social ou econômica, o regulamento poderá estabelecer limite de comprometimento inferior ao previsto no § 1º deste artigo, especialmente para famílias em situação de pobreza extrema, situação de





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

rua, reassentamento involuntário, aluguel social ou vulnerabilidade severa.

§ 3º O regulamento poderá prever mecanismos complementares de sustentabilidade econômica e permanência habitacional, inclusive subvenção adicional, fundo de equalização, reserva técnica, seguro, garantia, cobertura de inadimplência involuntária ou instrumentos equivalentes destinados à prevenção de abandono, vacância, perda da moradia ou inviabilidade de permanência da família beneficiária.

§ 4º Os limites de investimento, os preços máximos, os parâmetros de subsídio, os custos elegíveis, os critérios de remuneração dos agentes, as referências aplicáveis ao retrofit habitacional de interesse social e os mecanismos de revisão econômica serão definidos pelo Ministério das Cidades, observadas:

I – as desigualdades regionais e territoriais;

II – a modalidade de atendimento habitacional;

III – os custos da construção civil e da requalificação de imóveis;

IV – a disponibilidade orçamentária e financeira; e

V – a legislação específica aplicável a cada fonte de recursos.

§ 5º A metodologia de definição de preços, custos e parâmetros econômicos deverá observar critérios de transparência, publicidade e revisão periódica, podendo considerar, conforme a modalidade de atendimento, índices oficiais da construção civil,





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

custos regionais de insumos e mão de obra, despesas de licenciamento e regularização, seguros, garantias, assistência técnica, trabalho técnico social e gestão condominial inicial.

§ 6º É vedada a transferência automática ao agente promotor privado, à construtora, à incorporadora ou à entidade executora do ônus financeiro decorrente da insuficiência superveniente de subsídio público, da alteração posterior de critérios de elegibilidade, do reequilíbrio social das prestações ou da inadimplência involuntária da família beneficiária, ressalvadas as hipóteses de previsão contratual expressa, objetiva e proporcional aos riscos assumidos, sem prejuízo da responsabilização legal cabível quando comprovada ação, omissão ou descumprimento contratual imputável ao agente.

§ 7º A definição dos parâmetros econômicos da HIS Raiz deverá preservar, simultaneamente, a viabilidade econômico-financeira das operações, a qualidade e segurança da moradia, a sustentabilidade da execução contratual e a efetiva capacidade de permanência das famílias beneficiárias no imóvel.”

“Art. 4º-F. A atuação de agentes promotores privados, construtoras, incorporadoras, entidades executoras e demais agentes envolvidos na produção, requalificação, financiamento, gestão ou execução de empreendimentos vinculados à Habitação de Interesse Social Raiz – HIS Raiz observará critérios objetivos de habilitação, definição proporcional de responsabilidades, segurança jurídica, transparência e adequada alocação de riscos.

§ 1º A habilitação dos agentes de que trata o caput observará, na forma do regulamento:





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

I – regularidade jurídica, fiscal, trabalhista, ambiental, registral e cadastral;

II – capacidade técnica, operacional, econômico-financeira e gerencial compatível com a modalidade e a escala da operação;

III – experiência comprovada em habitação de interesse social, produção habitacional popular, retrofit habitacional, melhoria habitacional, regularização fundiária, urbanização, locação social ou modalidades equivalentes;

IV – histórico de desempenho em programas habitacionais ou empreendimentos de natureza semelhante, quando aplicável;

V – capacidade de execução quanto a prazo, qualidade, orçamento, licenciamento, segurança e entrega do empreendimento;

VI – adoção de mecanismos de planejamento, compatibilização de projetos, controle de custos, gestão de obras, transparência, integridade e racionalização construtiva; e

VII – observância das regras relativas à destinação social da moradia, controle de qualidade, integridade, transparência e conformidade previstas nesta Lei e em regulamento.

§ 2º Compete ao Poder Público, ao agente operador, ao agente financeiro ou à entidade pública responsável, conforme a modalidade de atendimento e a regulamentação aplicável:





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

I – a seleção e validação dos beneficiários;

II – a verificação de renda, composição familiar e titularidade imobiliária;

III – a concessão e fiscalização de subsídios e benefícios habitacionais;

IV – o controle da destinação social da unidade habitacional; e

V – a apuração de irregularidades e a aplicação das sanções administrativas cabíveis.

§ 3º O agente promotor privado responderá pelas obrigações técnicas, urbanísticas, edilícias, ambientais, documentais, contratuais e executivas que lhe forem expressamente atribuídas, vedada a imputação de responsabilidade objetiva por desvio de finalidade praticado exclusivamente pelo beneficiário ou por terceiro após a entrega da unidade habitacional, salvo quando comprovado nexo causal decorrente de ação, omissão, dolo, culpa grave ou descumprimento de obrigação legal, contratual ou regulamentar imputável ao agente.

§ 4º A responsabilização de agente privado por fraude, favorecimento indevido, falsidade documental, comercialização irregular, cobrança de ágio, intermediação ilícita ou desvio de finalidade dependerá da comprovação de sua participação, benefício indevido, dolo, culpa grave ou descumprimento de obrigação legal, contratual ou regulamentar expressa, sem prejuízo das responsabilidades civil, administrativa e penal cabíveis.





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

§ 5º O regulamento estabelecerá procedimentos padronizados de habilitação, análise técnica, diligência, contratação, reanálise, acompanhamento e liberação de recursos, observados critérios de objetividade, transparência, motivação administrativa, definição de fluxos operacionais, comunicação formal de pendências e mecanismos administrativos de revisão, vedada a aprovação tácita de requisitos essenciais relacionados à segurança, habitabilidade, elegibilidade social ou aplicação de recursos públicos.

§ 6º O disposto neste artigo não afasta a incidência das normas relativas à defesa do consumidor, incorporação imobiliária, licitações e contratos administrativos, responsabilidade civil, ambiental, urbanística, trabalhista, registral, financeira e penal, quando cabíveis.”

“Art. 4º-G. Os requisitos técnicos aplicáveis à Habitação de Interesse Social Raiz – HIS Raiz deverão observar parâmetros de desempenho, habitabilidade, segurança, salubridade, conforto ambiental, acessibilidade aplicável, adequação à composição familiar, custo de manutenção, inserção urbana, sustentabilidade e viabilidade econômica da solução habitacional.

§ 1º A regulamentação da HIS Raiz deverá admitir soluções tipológicas diferenciadas, proporcionais e compatíveis com as distintas composições familiares, ciclos de vida, condições de mobilidade, necessidades de cuidado e demandas habitacionais específicas das famílias beneficiárias, inclusive nas hipóteses de pessoa que resida sozinha, casal sem dependentes, família monoparental, família com crianças ou adolescentes, família extensa, pessoa idosa, pessoa com deficiência ou núcleo familiar que demande





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

unidade acessível, adaptável ou destinada ao exercício de atividades permanentes de cuidado e apoio familiar.

§ 2º Poderão ser admitidas tipologias habitacionais compactas, especialmente em empreendimentos de produção subsidiada, retrofit habitacional de interesse social, locação social ou implantação em áreas urbanas consolidadas, desde que preservados os requisitos mínimos de segurança, privacidade, ventilação, iluminação natural, instalações sanitárias, funcionalidade, preparo de alimentos, acessibilidade aplicável, salubridade e dignidade da moradia.

§ 3º A regulamentação poderá adotar parâmetros tipológicos diferenciados conforme a modalidade de atendimento, a composição familiar, a localização do empreendimento e as características da solução habitacional, inclusive mediante referência a unidades compactas, funcionais e completas compatíveis com as normas técnicas aplicáveis e com a sustentabilidade econômica da operação.

§ 4º As unidades habitacionais poderão contemplar ambientes integrados e soluções arquitetônicas compatíveis com racionalidade construtiva, funcionalidade, eficiência de uso e sustentabilidade econômica, observadas a adequação à composição familiar, as características do empreendimento e os parâmetros técnicos definidos em regulamento.

§ 5º É vedada a adoção de tipologia habitacional incompatível com a composição familiar ou com necessidade habitacional específica comprovada, especialmente nas hipóteses que envolvam crianças, adolescentes, pessoas idosas, pessoas com deficiência, pessoas que dependam de cuidador ou famílias cuja





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

composição demande configuração habitacional diferenciada.

§ 6º A regulamentação federal da HIS Raiz deverá evitar a imposição de parâmetros únicos, invariáveis e indiferenciados de área útil para todas as modalidades de atendimento e tipologias familiares, preservadas as exigências relativas à segurança, salubridade, acessibilidade aplicável, habitabilidade, desempenho e dignidade da moradia.”

“Art. 4º-H. A Habitação de Interesse Social Raiz – HIS Raiz incentivará a adoção de soluções de inovação tecnológica, industrialização, racionalização construtiva, compatibilização digital, sustentabilidade e eficiência operacional destinadas à redução dos custos de produção, manutenção e permanência das famílias beneficiárias na moradia.

§ 1º A utilização de metodologias e tecnologias aplicáveis à produção habitacional, inclusive Building Information Modeling – BIM, métodos construtivos industrializados, compatibilização digital de projetos, planejamento integrado, controle tecnológico de obras, gestão de suprimentos, racionalização executiva e mecanismos de redução de desperdícios, poderá ser considerada critério de priorização, qualificação técnica ou custo elegível das operações vinculadas à HIS Raiz, especialmente em empreendimentos de maior escala, retrofit habitacional de maior complexidade ou projetos com repetibilidade tipológica.

§ 2º O incentivo à utilização de BIM e de tecnologias equivalentes observará critérios de proporcionalidade, compatibilidade operacional e adequação à escala e à complexidade do empreendimento, vedada a





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

imposição de exigências que constituam barreira desproporcional à participação de pequenos Municípios, entidades sem fins lucrativos, cooperativas, empreendimentos de autogestão ou agentes de menor porte.

§ 3º A HIS Raiz poderá priorizar soluções arquitetônicas, construtivas e tecnológicas destinadas à redução das despesas recorrentes suportadas pelas famílias beneficiárias e pelos empreendimentos habitacionais, inclusive aquelas relacionadas à eficiência energética, conforto térmico passivo, iluminação eficiente, medição individualizada de consumo, aproveitamento de águas pluviais, reuso de água, geração de energia renovável, durabilidade construtiva e redução de custos de manutenção.

§ 4º A adoção das soluções previstas neste artigo deverá observar critérios de viabilidade técnica, proporcionalidade econômica, benefício efetivo às famílias beneficiárias, sustentabilidade operacional e capacidade de manutenção do empreendimento ao longo de sua vida útil.”

“Art. 4º-I. Para os fins da Habitação de Interesse Social Raiz – HIS Raiz, considera-se retrofit habitacional de interesse social o conjunto integrado de estudos, projetos, obras, serviços, adaptações, intervenções, regularizações e medidas técnicas destinadas à recuperação, conversão, requalificação ou adequação de imóvel existente para utilização em habitação de interesse social.

§ 1º A HIS Raiz priorizará, sempre que técnica, urbanística, ambiental e economicamente viável, a utilização de imóveis vazios, subutilizados, degradados, abandonados, deteriorados, em desuso





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

ou inadequadamente aproveitados, especialmente aqueles localizados em áreas urbanas consolidadas, centrais, pericentrais, históricas ou integradas a eixos de mobilidade e infraestrutura urbana.

§ 2º Poderão compor os custos de investimento, estruturação, implantação ou execução das operações de retrofit habitacional de interesse social, na forma do regulamento:

I – aquisição, desapropriação, cessão, locação, arrendamento, comodato, concessão, regularização ou obtenção de direitos reais, possessórios ou de uso sobre imóvel;

II – levantamentos cadastrais, diagnósticos estruturais, vistorias técnicas, laudos de segurança, sondagens, estudos ambientais, estudos de viabilidade, projetos arquitetônicos e executivos, orçamentos, compatibilização de projetos, gerenciamento, fiscalização e supervisão técnica;

III – demolição parcial, descontaminação, reforço estrutural, recuperação de fachadas e coberturas, modernização de instalações prediais, adequação de sistemas elétricos, hidráulicos, sanitários, de gás, ventilação, iluminação, acessibilidade, circulação, elevadores, áreas comuns e sistemas de segurança;

IV – adequação às normas aplicáveis de estabilidade estrutural, salubridade, habitabilidade, acessibilidade, prevenção e combate a incêndio, segurança predial e evacuação;

V – intervenções em imóveis tombados, protegidos ou situados em áreas de interesse histórico ou cultural, observadas as exigências de preservação patrimonial e





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

as condições de segurança, salubridade e habitabilidade;

VI – implantação de soluções voltadas à eficiência energética, sustentabilidade ambiental, reaproveitamento de recursos naturais, medição individualizada de consumo, redução de custos operacionais e durabilidade construtiva;

VII – regularização edilícia, urbanística, fundiária, registral, patrimonial e condominial do empreendimento;

VIII – assistência técnica, trabalho técnico social, gestão condominial inicial, manutenção assistida e acompanhamento pós-ocupação; e

IX – gestão de riscos inerentes às operações de retrofit, desde que expressamente prevista no orçamento, na matriz de riscos e nos instrumentos de contratação aplicáveis.

§ 3º A aprovação de empreendimento de retrofit habitacional de interesse social dependerá da demonstração de viabilidade física, jurídica, urbanística, ambiental, social e econômico-financeira da operação, bem como da comprovação de condições adequadas de segurança, habitabilidade e destinação social do imóvel.

§ 4º A regulamentação poderá estabelecer procedimentos simplificados, prioritários ou diferenciados para operações de retrofit de pequeno porte, utilização de imóveis públicos ociosos, requalificação de imóveis localizados em áreas urbanas centrais ou empreendimentos destinados à





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

ampliação da oferta de habitação de interesse social em áreas consolidadas.

§ 5º Os imóveis requalificados com recursos, subsídios, incentivos ou benefícios vinculados à HIS Raiz permanecerão sujeitos à destinação social prevista nesta Lei, independentemente de alteração posterior de propriedade, posse, gestão, administração, locação, incorporação ou promoção imobiliária.”

“Art. 4º-J. A seleção de propostas vinculadas à Habitação de Interesse Social Raiz – HIS Raiz observará critérios de inserção urbana adequada, função social da propriedade, sustentabilidade territorial, viabilidade econômico-financeira, segurança, habitabilidade, integração às políticas públicas urbanas e capacidade efetiva de atendimento social, observadas as competências urbanísticas, edificações e de uso e ocupação do solo dos entes federativos.

§ 1º Constituem critérios preferenciais para seleção de propostas:

I – localização em área urbana consolidada ou em território dotado de infraestrutura essencial existente ou vinculada à implantação do empreendimento;

II – proximidade ou acesso efetivo a transporte público, unidades de saúde, estabelecimentos de ensino, equipamentos públicos, assistência social, comércio, serviços, redes de cuidado e oportunidades de trabalho e geração de renda;

III – utilização de imóvel público ocioso ou de imóvel privado vazio, subutilizado, degradado, abandonado ou passível de requalificação urbana ou habitacional;





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

IV – integração com Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS ou instrumentos urbanísticos equivalentes destinados à promoção da habitação de interesse social;

V – adoção, pelo ente federativo, de instrumentos previstos na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, voltados à efetivação da função social da propriedade e à ampliação da oferta de habitação de interesse social;

VI – compatibilização das exigências urbanísticas e edículas com a finalidade social do empreendimento e com a realidade socioeconômica das famílias atendidas, inclusive quanto à redução ou dispensa de exigências de vagas de garagem, quando admitida pela legislação local;

VII – existência de procedimentos de licenciamento prioritário, integrado, simplificado ou especializado para habitação de interesse social, melhoria habitacional ou retrofit habitacional;

VIII – integração de subsídios e contrapartidas federais, estaduais, distritais ou municipais; e

IX – compromisso de articulação do empreendimento com políticas públicas territoriais, urbanas e sociais.

§ 2º Constituem critérios restritivos ou desfavoráveis à seleção de propostas:

I – implantação em área desprovida de infraestrutura essencial ou sem previsão de implantação compatível com a execução do empreendimento;





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

II – localização com acesso insuficiente a transporte público, equipamentos públicos, serviços essenciais ou oportunidades de trabalho e renda;

III – existência de risco ambiental, geológico, hidrológico, sanitário, estrutural ou de defesa civil incompatível com o uso habitacional;

IV – ausência de solução viável para manutenção predial, gestão condominial ou sustentabilidade operacional do empreendimento;

V – concentração excessiva de unidades habitacionais em empreendimento monofuncional desacompanhado de medidas de integração urbana e social; e

VI – inexistência de mecanismos adequados de prevenção de desvio de finalidade, abandono, vacância injustificada, exploração econômica irregular ou ocupação ilícita incompatível com a destinação social do empreendimento.

§ 3º Quando a proposta não atender integralmente aos parâmetros de inserção urbana definidos em regulamento, o ente federativo proponente deverá apresentar Plano de Adequação Urbana contendo medidas compensatórias, fontes de custeio, cronograma de implementação e definição de responsabilidades voltadas à garantia de acesso efetivo a infraestrutura urbana, transporte público, saúde, educação, assistência social, saneamento básico, iluminação pública, segurança cidadã, zeladoria urbana e equipamentos comunitários compatíveis com a dimensão do empreendimento.





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

§ 4º A entrega das unidades habitacionais ou o início da ocupação dependerá da comprovação das condições mínimas de habitabilidade, segurança, acessibilidade, infraestrutura essencial e funcionamento dos serviços indispensáveis à adequada utilização do empreendimento, ressalvadas hipóteses excepcionais devidamente justificadas e acompanhadas de cronograma vinculante de implementação.”

“Art. 4º-K. A seleção de beneficiários da Habitação de Interesse Social Raiz – HIS Raiz observará processo público, objetivo, impessoal, transparente e auditável, fundamentado em critérios de elegibilidade social, priorização habitacional, validação documental e verificação cadastral, na forma do regulamento.

§ 1º Sem prejuízo das prioridades previstas nesta Lei, o regulamento poderá estabelecer critérios complementares de priorização e pontuação adicional para famílias:

I – situadas no núcleo de menor renda da Faixa Urbano 1;

II – inscritas e com informações atualizadas no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal – CadÚnico;

III – com comprometimento excessivo da renda familiar com aluguel ou outros encargos habitacionais;

IV – residentes em moradia precária, improvisada, rústica, insalubre, adensada, desprovida de banheiro, saneamento básico, instalações mínimas adequadas ou condições satisfatórias de habitabilidade;





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

V – residentes em área de risco, cortiço, ocupação informal, assentamento precário ou situação de rua;

VI – cuja unidade familiar seja chefiada por mulher ou inclua mulher em situação de violência doméstica e familiar;

VII – que apresentem necessidade habitacional específica devidamente comprovada;

VIII – sujeitas a reassentamento decorrente de desastre, calamidade pública, situação de risco, obra pública, regularização fundiária ou intervenção urbana; ou

IX – que residam ou exerçam atividade laboral no território de implantação do empreendimento, quando tal critério contribuir para preservação de vínculos comunitários, redução de deslocamentos, manutenção da capacidade de geração de renda ou prevenção de processos de expulsão territorial indireta.

§ 2º Para os fins do inciso VII do § 1º deste artigo, considera-se necessidade habitacional específica comprovada a demanda por unidade habitacional acessível, adaptada, adaptável, térrea, servida por elevador ou localizada em área com acesso facilitado a transporte público, serviços de saúde, redes de cuidado, apoio familiar indispensável ou equipamentos públicos essenciais, quando decorrente:

I – de condição prevista no art. 8º, inciso II, desta Lei;

II – de deficiência ou mobilidade reduzida, nos termos da Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015;





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

III – de condição clínica de longa duração que produza limitação funcional relevante; ou

IV – de circunstância social, territorial, funcional ou familiar que justifique solução habitacional diferenciada, na forma do regulamento.

§ 3º A concessão da prioridade prevista no inciso VII do § 1º deste artigo dependerá de comprovação documental idônea da condição alegada e da demonstração da relação entre a situação apresentada e a necessidade habitacional específica da família beneficiária, não sendo suficiente a autodeclaração isolada.

§ 4º A destinação de unidades acessíveis, adaptadas, adaptáveis, térreas ou servidas por elevador deverá priorizar famílias cuja documentação demonstre compatibilidade entre a necessidade habitacional específica e as características da unidade, sem prejuízo das reservas legais destinadas às pessoas com deficiência e às pessoas idosas.

§ 5º A verificação de renda, composição familiar, titularidade imobiliária, recebimento anterior de benefício habitacional e enquadramento social poderá utilizar bases de dados oficiais e sistemas públicos de informação, inclusive CadÚnico, Cadmut, registros imobiliários e bases previdenciárias, assistenciais, fiscais, trabalhistas e habitacionais, observados a finalidade pública da política habitacional, o sigilo legal e o disposto na legislação relativa à proteção de dados pessoais.”

“Art. 4º-L. Os parâmetros, diretrizes e instrumentos da Habitação de Interesse Social Raiz – HIS Raiz poderão





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

ser adotados, no todo ou em parte, pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios em programas próprios de habitação de interesse social, inclusive quando executados sem utilização de recursos da União, preservadas a autonomia federativa, a legislação local, a denominação própria do programa e as competências constitucionais e administrativas dos respectivos entes federativos.

§ 1º A adoção dos parâmetros, diretrizes e instrumentos da HIS Raiz poderá ocorrer mediante previsão expressa em legislação, regulamento, edital, chamamento público, contrato, convênio, parceria, programa de subsídio, carta de crédito, parceria público-privada ou outro instrumento congênere de política habitacional, inclusive por remissão a esta Lei e à regulamentação federal aplicável à modalidade.

§ 2º Os programas estaduais, distritais ou municipais que adotarem parâmetros compatíveis ou equivalentes aos da HIS Raiz poderão ser reconhecidos pelo Ministério das Cidades como compatíveis com a modalidade, para fins de:

I – cooperação federativa;

II – integração cadastral e interoperabilidade de sistemas;

III – combinação ou complementação de subsídios e fontes de financiamento;

IV – priorização em seleções, chamamentos públicos e programas federais;

V – articulação com agentes operadores, financeiros e promotores; e

Praça dos Três Poderes - Câmara dos Deputados
Gabinete: 609 - Anexo IV - CEP: 70160-900 - Brasília - DF
Telefones: (61) 3215-5609 - Email: dep.marangoni@camara.gov.br





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

VI – utilização cumulativa com instrumentos e recursos federais, observadas a disponibilidade orçamentária e financeira e as regras específicas aplicáveis a cada fonte de recursos.

§ 3º O reconhecimento de compatibilidade previsto no § 2º deste artigo:

I – não implicará transferência automática de recursos federais;

II – não criará despesa obrigatória para a União;

III – não acarretará subordinação do programa estadual, distrital ou municipal ao Programa Minha Casa, Minha Vida; e

IV – não afastará as competências locais relativas ao planejamento urbano, licenciamento, seleção de beneficiários, definição de contrapartidas, gestão de subsídios, fiscalização, controle e execução operacional da política habitacional.

§ 4º A adoção dos parâmetros da HIS Raiz pelos Estados, pelo Distrito Federal ou pelos Municípios não impedirá a utilização de denominação própria, fonte própria de financiamento, governança local, modelo operacional específico, critérios complementares de atendimento ou instrumentos próprios de política habitacional, desde que preservadas:

I – a finalidade social da política habitacional;

II – a transparência e a rastreabilidade dos benefícios públicos;





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

III – a destinação prioritária às famílias de baixa renda;
e

IV – a adoção de mecanismos de prevenção de fraude, desvio de finalidade e utilização incompatível com os objetivos da política habitacional de interesse social.”

“Art. 4º-M. As unidades habitacionais, imóveis, contratos, direitos de uso, subsídios, incentivos, benefícios e demais instrumentos vinculados à Habitação de Interesse Social Raiz – HIS Raiz ficam sujeitos à cláusula de destinação social obrigatória, destinada à preservação da finalidade pública e do caráter não especulativo da política habitacional de interesse social.

§ 1º A cláusula de destinação social deverá constar, conforme a natureza da operação:

I – do contrato, termo ou instrumento jurídico de contratação;

II – do cadastro do programa habitacional;

III – da matrícula do imóvel, quando cabível;

IV – do termo de cessão, concessão, permissão ou direito de uso;

V – do instrumento de locação, arrendamento ou concessão de direito real de uso; ou

VI – de outro instrumento jurídico vinculado à operação habitacional.

§ 2º Durante o prazo de destinação social, definido em regulamento e observado o período mínimo aplicável





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

às hipóteses de subvenção pública direta destinada à produção, aquisição ou requalificação habitacional, é vedado:

I – vender, prometer vender, ceder, transferir, alugar, sublocar, emprestar ou explorar economicamente a unidade habitacional em desacordo com sua finalidade social;

II – destinar a unidade habitacional à locação de curta duração, hospedagem, temporada, exploração por plataforma digital de hospedagem, utilização predominantemente comercial ou finalidade de investimento patrimonial incompatível com os objetivos da política habitacional;

III – manter a unidade habitacional desocupada, abandonada ou sem utilização habitacional justificada;

IV – exigir, cobrar ou receber ágio, taxa de transferência, luvas, vantagem paralela ou qualquer contraprestação indevida relacionada ao acesso, utilização ou permanência na unidade habitacional; ou

V – utilizar documentação falsa, declaração fraudulenta, omissão de informação relevante ou qualquer meio ilícito para obtenção ou manutenção do benefício habitacional.

§ 3º A transferência de unidade habitacional, direito de uso, contrato ou posição jurídica vinculada à HIS Raiz somente poderá ocorrer, durante o prazo de destinação social, em favor de família que atenda aos critérios de elegibilidade da modalidade ou da Faixa Urbano 1, mediante anuência do agente competente e preservação da finalidade social da operação.

Praça dos Três Poderes - Câmara dos Deputados
Gabinete: 609 - Anexo IV - CEP: 70160-900 - Brasília - DF
Telefones: (61) 3215-5609 - Email: dep.marangoni@camara.gov.br





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

§ 4º O regulamento disciplinará as hipóteses de substituição de beneficiário, sucessão, permanência, realocação, revisão contratual ou readequação da ocupação nas situações de morte, separação, dissolução de união estável, violência doméstica e familiar, abandono familiar, guarda de filhos, incapacidade, perda superveniente de renda ou outra circunstância socialmente relevante.

§ 5º O descumprimento da cláusula de destinação social sujeitará os responsáveis, observado o devido processo legal, às sanções administrativas, civis e contratuais cabíveis, inclusive:

- I – exclusão do programa habitacional;
- II – perda do benefício habitacional;
- III – retomada da unidade habitacional;
- IV – substituição do beneficiário;
- V – recomposição do subsídio público;
- VI – aplicação de multa;
- VII – impedimento temporário de participação em programas habitacionais federais; e
- VIII – comunicação aos órgãos competentes de controle e fiscalização.

§ 6º A apuração de irregularidade deverá preservar, sempre que possível, o direito à moradia da família vulnerável de boa-fé que não tenha concorrido para a fraude ou irregularidade, admitidas, conforme o caso e na forma do regulamento, a substituição do





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

responsável, a revisão contratual, a regularização da ocupação ou a realocação habitacional.

§ 7º A responsabilização de agente promotor privado, construtora, incorporadora, agente financeiro ou entidade executora por desvio de finalidade dependerá da demonstração de nexo causal, dolo, culpa grave ou descumprimento de obrigação legal, contratual ou regulamentar expressa, vedada a imputação de responsabilidade objetiva por utilização irregular futura praticada exclusivamente pelo beneficiário ou por terceiro, sem prejuízo das demais responsabilidades legalmente cabíveis.”

“Art. 4º-N. Os empreendimentos, programas e modalidades de atendimento vinculados à Habitação de Interesse Social Raiz – HIS Raiz poderão contar, na forma do regulamento, com Projeto de Trabalho Técnico Social, Gestão Condominial Inicial e Acompanhamento Territorial, destinados à promoção da permanência sustentável das famílias beneficiárias, da adequada utilização da moradia, da integração comunitária e da sustentabilidade social, territorial e operacional dos empreendimentos habitacionais.

§ 1º O Projeto de Trabalho Técnico Social poderá ser executado nas etapas pré-ocupação, pós-obra ou pós-ocupação, pelo prazo definido em regulamento, admitida ampliação em situações de maior vulnerabilidade social, territorial ou operacional, especialmente nas hipóteses de:

I – reassentamento involuntário;

II – locação social;

III – atendimento à população em situação de rua;

Praça dos Três Poderes - Câmara dos Deputados
Gabinete: 609 - Anexo IV - CEP: 70160-900 - Brasília - DF
Telefones: (61) 3215-5609 - Email: dep.marangoni@camara.gov.br





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

IV – retrofit habitacional de maior complexidade;

V – empreendimentos de maior porte; ou

VI – territórios caracterizados por vulnerabilidade social severa.

§ 2º O Projeto de Trabalho Técnico Social deverá observar as características da modalidade de atendimento e contemplar, conforme o caso:

I – preparação das famílias beneficiárias para ocupação da unidade habitacional, convivência comunitária e exercício de direitos e deveres relacionados à moradia;

II – orientação sobre orçamento doméstico, encargos habitacionais, uso adequado da unidade, manutenção preventiva e gestão condominial;

III – fortalecimento da organização comunitária, da representação de moradores e dos mecanismos de governança condominial e territorial;

IV – mediação de conflitos e ações de prevenção à violência doméstica e familiar, exploração econômica indevida, extorsão, abandono e utilização irregular de áreas comuns;

V – articulação com políticas públicas de assistência social, saúde, educação, cultura, esporte, trabalho, renda, segurança cidadã, defesa civil e zeladoria urbana;





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

VI – apoio à inclusão produtiva, à economia popular, à geração de trabalho e renda e à permanência sustentável das famílias no território;

VII – orientação quanto à manutenção predial, conservação das áreas comuns e sustentabilidade financeira do empreendimento; e

VIII – acompanhamento de indicadores relacionados à ocupação, vacância, inadimplência estrutural, deterioração predial, conflitos comunitários e situações de vulnerabilidade social.

§ 3º Poderão compor os custos de investimento, implantação, estruturação ou execução da operação habitacional as despesas relacionadas a trabalho técnico social, gestão condominial inicial, assistência técnica, manutenção assistida, capacitação de lideranças comunitárias, mediação social e acompanhamento territorial.

§ 4º A responsabilidade pela execução, contratação, coordenação, supervisão ou custeio do Projeto de Trabalho Técnico Social caberá ao Poder Público, ao agente operador, à entidade responsável pela execução da política habitacional ou àquele expressamente definido no instrumento de contratação, vedada a transferência automática dessa obrigação ao agente promotor privado sem previsão contratual expressa.

§ 5º Os empreendimentos de maior porte poderão instituir instâncias locais de acompanhamento e articulação territorial, com participação de moradores, representantes do poder público local, agentes operadores, entidades promotoras e integrantes da rede de políticas públicas, vedada a criação de órgão

Praça dos Três Poderes - Câmara dos Deputados
Gabinete: 609 - Anexo IV - CEP: 70160-900 - Brasília - DF
Telefones: (61) 3215-5609 - Email: dep.marangoni@camara.gov.br





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

federal permanente ou estrutura administrativa obrigatória.”

“Art. 4º-O. O Poder Executivo federal manterá, preferencialmente mediante utilização, integração e aperfeiçoamento de sistemas e bases de dados já existentes, mecanismos de transparência, monitoramento, acompanhamento, avaliação e controle das operações vinculadas à Habitação de Interesse Social Raiz – HIS Raiz, observados o sigilo legal, a finalidade pública da política habitacional e a legislação relativa à proteção de dados pessoais.

§ 1º Os mecanismos de transparência de que trata o caput deverão assegurar a disponibilização, sempre que possível em formato agregado e observadas as restrições legais aplicáveis, de informações relativas:

I – às propostas selecionadas;

II – à localização dos empreendimentos e intervenções habitacionais;

III – às modalidades de atendimento adotadas;

IV – ao quantitativo de unidades habitacionais;

V – às fontes, aos valores e à composição dos subsídios, subvenções, incentivos e benefícios públicos utilizados;

VI – aos agentes promotores, operadores, financeiros, construtores, incorporadores, entidades executoras e administradores responsáveis;

VII – aos estágios de contratação, execução, obra, entrega, ocupação e pós-ocupação;





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

VIII – à existência, à vigência e às condições da cláusula de destinação social;

IX – aos indicadores de vacância, abandono, inadimplência estrutural, manutenção predial, denúncias, irregularidades apuradas e providências adotadas; e

X – ao perfil socioeconômico agregado das famílias beneficiárias.

§ 2º Os mecanismos de monitoramento e controle poderão utilizar integração, interoperabilidade e compartilhamento de dados com bases e sistemas públicos federais, estaduais, distritais e municipais, inclusive CadÚnico, Cadmut, registros imobiliários, cadastros habitacionais, bases de propriedade imobiliária, sistemas do Programa Minha Casa, Minha Vida e do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, observados:

I – o sigilo legal;

II – a finalidade pública habitacional;

III – os princípios da necessidade, adequação e minimização de dados; e

IV – o disposto na Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais.

§ 3º O Poder Executivo federal encaminhará anualmente ao Congresso Nacional relatório consolidado de execução da HIS Raiz, contendo, no mínimo:





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

I – metas físicas e financeiras;

II – quantitativo de contratações, entregas e ocupações realizadas;

III – volume de recursos públicos aplicados;

IV – modalidades de atendimento implementadas;

V – quantitativo de unidades habitacionais produzidas, requalificadas, retrofitadas, objeto de melhoria habitacional ou destinadas à locação social;

VI – informações consolidadas sobre irregularidades apuradas, medidas corretivas adotadas e sanções aplicadas; e

VII – avaliação dos resultados sociais, territoriais, urbanísticos e habitacionais da modalidade, inclusive quanto à permanência das famílias beneficiárias e à efetividade da destinação social dos empreendimentos.”

“Art. 4º-P. A governança, coordenação, acompanhamento e supervisão da Habitação de Interesse Social Raiz – HIS Raiz serão exercidos no âmbito das instâncias de gestão, deliberação, controle social e operação já existentes do Programa Minha Casa, Minha Vida, do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS e dos respectivos fundos e instrumentos financiadores, observadas as competências legais e regulamentares de cada órgão, entidade ou instância de governança.

§ 1º Participarão da governança da HIS Raiz, no âmbito de suas atribuições legais e institucionais:





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

I – o Ministério das Cidades;

II – o Conselho Gestor do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS;

III – o Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS;

IV – o Conselho Curador do Fundo de Desenvolvimento Social – FDS;

V – as instâncias de governança e gestão do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR;

VI – os agentes operadores, financeiros e gestores das fontes de recursos vinculadas à política habitacional;

VII – o Conselho das Cidades;

VIII – os conselhos estaduais, distrital e municipais de habitação de interesse social; e

IX – os demais órgãos e entidades públicas com atribuições relacionadas à política urbana, habitacional, fundiária e de desenvolvimento territorial.

§ 2º A regulamentação, a revisão periódica dos parâmetros técnicos, econômicos e operacionais e a avaliação da execução da HIS Raiz poderão ser precedidas de consultas públicas, audiências públicas, tomadas de subsídios, processos participativos ou oitiva institucional de entidades representativas dos entes federativos, agentes operadores, agentes financeiros, setor produtivo da habitação de interesse social, entidades sem fins lucrativos, cooperativas, movimentos de moradia, instituições acadêmicas,

Praça dos Três Poderes - Câmara dos Deputados
Gabinete: 609 - Anexo IV - CEP: 70160-900 - Brasília - DF
Telefones: (61) 3215-5609 - Email: dep.marangoni@camara.gov.br





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

órgãos de controle e representantes da sociedade civil.

§ 3º O Ministério das Cidades poderá instituir, para fins de assessoramento técnico, articulação institucional e aperfeiçoamento normativo, mesas técnicas temporárias, grupos de trabalho, consultas setoriais ou fóruns temáticos não permanentes, especialmente para discussão de matérias relacionadas a:

I – retrofit habitacional de interesse social;

II – tipologias habitacionais compactas e soluções arquitetônicas diferenciadas;

III – custos de produção e sustentabilidade econômica das operações;

IV – utilização de Building Information Modeling – BIM e demais tecnologias aplicáveis;

V – critérios de seleção e priorização de beneficiários;

VI – mecanismos de preservação da destinação social da moradia; e

VII – inserção urbana, sustentabilidade territorial e integração dos empreendimentos habitacionais às políticas públicas locais.

§ 4º As instâncias de que trata o § 3º deste artigo terão natureza consultiva, colaborativa e não deliberativa, vedada a criação de estrutura administrativa permanente, despesa obrigatória continuada ou vinculação decisória fora das





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

competências legalmente atribuídas aos órgãos e entidades integrantes da política habitacional.”

Art. 3º O art. 6º da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, passa a vigorar acrescido do seguinte § 21:

“Art. 6º

§ 21. A aplicação dos recursos, repasses, subvenções econômicas, contrapartidas, incentivos e demais instrumentos previstos neste artigo poderá observar critérios de priorização em favor de operações enquadradas na modalidade Habitação de Interesse Social Raiz – HIS Raiz, especialmente aquelas destinadas:

I – ao atendimento de famílias da Faixa Urbano 1 em situação de maior vulnerabilidade habitacional, social, territorial ou econômica;

II – à execução de obras de retrofit habitacional de interesse social, requalificação urbana ou adaptação de uso de imóveis existentes;

III – à realização de ações de melhoria habitacional;

IV – à utilização de imóveis localizados em áreas urbanas consolidadas, centrais, pericentrais ou dotadas de infraestrutura e acesso a serviços públicos essenciais;

V – à implementação de operações em Municípios de pequeno porte;

VI – à implantação de programas de locação social ou modalidades habitacionais não especulativas;





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

VII – ao reassentamento de famílias expostas a situação de risco, calamidade, insalubridade ou vulnerabilidade habitacional grave;

VIII – à integração de subsídios, contrapartidas ou instrumentos federais, estaduais, distritais e municipais; ou

IX – à redução do custo de permanência da família beneficiária na moradia, inclusive mediante soluções voltadas à mobilidade urbana, eficiência energética, sustentabilidade operacional e diminuição de encargos habitacionais recorrentes.”

Art. 4º O art. 13 da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, passa a vigorar acrescido dos seguintes incisos XX a XXXI:

“Art. 13.

XX – despesas relacionadas a diagnóstico, levantamento cadastral, estudo de viabilidade, vistoria, laudo técnico, sondagem, elaboração de projetos, licenciamento, regularização, compatibilização de projetos, gerenciamento, supervisão e fiscalização de obras vinculadas a operações de retrofit habitacional de interesse social, requalificação urbana ou melhoria habitacional no âmbito da Habitação de Interesse Social Raiz – HIS Raiz;

XXI – despesas decorrentes de demolição parcial, descontaminação, reforço estrutural, adaptação de uso, recuperação de fachadas e coberturas, modernização de instalações prediais, adequação de acessibilidade, segurança contra incêndio, salubridade e demais intervenções técnicas necessárias à utilização habitacional de imóveis destinados à HIS Raiz;





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

XXII – implantação, adequação ou estruturação de áreas comuns, lavanderias coletivas, bicicletários, espaços de convivência, espaços de cuidado, áreas destinadas à economia popular, equipamentos comunitários, unidades de apoio à geração de trabalho e renda e demais estruturas compatíveis com a finalidade social da moradia;

XXIII – constituição de reserva técnica, fundo condominial inicial, mecanismos de manutenção assistida, seguros, garantias ou instrumentos equivalentes destinados à sustentabilidade operacional e financeira de empreendimentos vinculados à HIS Raiz;

XXIV – despesas relativas a trabalho técnico social, gestão condominial inicial, acompanhamento territorial, mediação comunitária, capacitação de lideranças e ações de inclusão produtiva vinculadas à HIS Raiz;

XXV – utilização de Building Information Modeling – BIM, compatibilização digital de projetos, planejamento integrado, orçamento paramétrico, controle digital de obras e tecnologias destinadas à racionalização construtiva e à redução de desperdícios;

XXVI – implantação, manutenção e integração de sistemas de cadastro, transparência, monitoramento, fiscalização, controle da destinação social, prevenção de fraudes e interoperabilidade de bases de dados;

XXVII – implementação de medidas destinadas à prevenção de abandono, vacância injustificada, deterioração predial, inadimplência estrutural,





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

exploração econômica incompatível com a finalidade social da moradia e ocupação ilícita de empreendimentos habitacionais;

XXVIII – prestação de assistência técnica pública e gratuita nas áreas de arquitetura, urbanismo, engenharia, serviço social, regularização fundiária, gestão comunitária e gestão condominial;

XXIX – despesas relacionadas à regularização edilícia, urbanística, fundiária, registral, patrimonial e condominial, inclusive averbação da cláusula de destinação social;

XXX – elaboração e execução de Plano de Adequação Urbana vinculado à implantação simultânea ou complementar de infraestrutura, equipamentos públicos ou serviços essenciais necessários ao adequado funcionamento do empreendimento habitacional; e

XXXI – despesas indispensáveis à estruturação, habilitação, contratação, acompanhamento, medição, controle de qualidade, supervisão, contratação de seguros, constituição de garantias e operacionalização de empreendimentos e modalidades de atendimento vinculados à HIS Raiz, nos limites definidos em regulamento.”

Art. 5º O art. 16 da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, passa a vigorar acrescido dos seguintes §§ 2º a 6º, renumerando-se o parágrafo único como § 1º:

“Art. 16.

§ 2º A regulamentação técnica aplicável à Habitação de Interesse Social Raiz – HIS Raiz deverá observar parâmetros de desempenho, habitabilidade,

Praça dos Três Poderes - Câmara dos Deputados
Gabinete: 609 - Anexo IV - CEP: 70160-900 - Brasília - DF
Telefones: (61) 3215-5609 - Email: dep.marangoni@camara.gov.br





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

segurança estrutural, salubridade, acessibilidade aplicável, conforto ambiental, adequação à composição familiar, racionalidade construtiva, custo de manutenção, inserção urbana, sustentabilidade operacional e viabilidade econômico-financeira da solução habitacional.

§ 3º A regulamentação da HIS Raiz deverá admitir soluções tipológicas diferenciadas, proporcionais e compatíveis com as distintas composições familiares, ciclos de vida, condições de mobilidade, necessidades de cuidado e demandas habitacionais específicas das famílias beneficiárias, inclusive nas hipóteses de:

I – pessoa que resida sozinha;

II – pessoa idosa;

III – família monoparental;

IV – família com crianças ou adolescentes;

V – família extensa;

VI – pessoa com deficiência; ou

VII – núcleo familiar que demande unidade acessível, adaptável, assistida ou adequada ao exercício de atividades permanentes de cuidado e apoio familiar.

§ 4º Nas operações de requalificação, recuperação, adaptação de uso ou retrofit habitacional de imóveis existentes, o Ministério das Cidades poderá estabelecer critérios específicos de elegibilidade técnica, parâmetros diferenciados de intervenção e soluções arquitetônicas compatíveis com as características físicas, estruturais, urbanísticas e





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

operacionais do imóvel e da modalidade de atendimento, admitidas tipologias compactas e adaptações de programa arquitetônico, desde que preservadas as condições de segurança, estabilidade, salubridade, habitabilidade, ventilação, iluminação natural, acessibilidade aplicável e dignidade da moradia.

§ 5º A regulamentação federal da HIS Raiz deverá evitar a imposição de parâmetros únicos, invariáveis e indiferenciados de área útil para todas as modalidades de atendimento, tipologias familiares e soluções habitacionais, preservadas as exigências relativas à segurança, salubridade, acessibilidade aplicável, desempenho, funcionalidade e habitabilidade da unidade habitacional.

§ 6º A regulamentação federal da HIS Raiz não afastará a incidência das normas estaduais, distritais e municipais relativas a licenciamento urbanístico e edifício, uso e ocupação do solo, segurança estrutural, prevenção e combate a incêndio, defesa civil, vigilância sanitária, acessibilidade e proteção do patrimônio histórico, cultural, paisagístico e ambiental, observadas as competências constitucionais e administrativas dos entes federativos.”

Art. 6º O art. 20 da Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, passa a vigorar acrescido dos seguintes incisos VI a XIV:

“Art. 20.

VI – critérios, diretrizes e procedimentos para implementação da Habitação de Interesse Social Raiz – HIS Raiz;



* C D 2 6 7 1 0 3 7 9 7 6 0 0 *



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

VII – metodologia de priorização e focalização social das famílias enquadradas na Faixa Urbano 1 em situação de maior vulnerabilidade habitacional, social, territorial ou econômica;

VIII – parâmetros aplicáveis à integração, complementaridade e cumulatividade de subsídios, subvenções, contrapartidas e incentivos federais, estaduais, distritais e municipais vinculados à HIS Raiz;

IX – procedimentos operacionais, técnicos e sociais relacionados a retrofit habitacional de interesse social, melhoria habitacional, locação social, preservação da destinação social da moradia, trabalho técnico social e gestão condominial inicial vinculados à HIS Raiz;

X – mecanismos de verificação de renda, composição familiar, titularidade imobiliária, recebimento anterior de benefício habitacional, validação cadastral e prevenção de fraude ou desvio de finalidade;

XI – modelos e diretrizes aplicáveis à cláusula de destinação social obrigatória, inclusive quanto ao controle de transferência, revenda, cessão, locação, vacância e utilização das unidades habitacionais vinculadas à HIS Raiz;

XII – parâmetros de habilitação, critérios de qualificação técnica, matriz de responsabilidades, fluxos operacionais de análise, prazos referenciais e mecanismos de revisão administrativa de entraves aplicáveis aos agentes promotores e executores da HIS Raiz;

XIII – critérios e parâmetros para utilização de Building Information Modeling – BIM, industrialização construtiva, orçamento paramétrico, compatibilização

Praça dos Três Poderes - Câmara dos Deputados
Gabinete: 609 - Anexo IV - CEP: 70160-900 - Brasília - DF
Telefones: (61) 3215-5609 - Email: dep.marangoni@camara.gov.br





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

digital de projetos, racionalização executiva, tecnologias de redução de desperdícios e definição de custos elegíveis relacionados; e

XIV – indicadores de desempenho, monitoramento e avaliação da HIS Raiz, inclusive quanto à inserção urbana dos empreendimentos, permanência das famílias beneficiárias, custo da moradia, redução da inadequação habitacional, sustentabilidade condominial, retrofit habitacional, melhoria habitacional, locação social, preservação da destinação social da moradia e satisfação dos beneficiários.”.

Art. 7º A Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 11-A:

“Art. 11-A. O Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS poderá apoiar, observadas as disponibilidades orçamentárias e financeiras e as deliberações de seu Conselho Gestor, ações, programas, projetos e operações vinculados à Habitação de Interesse Social Raiz – HIS Raiz, especialmente aqueles destinados:

I – à produção, aquisição, requalificação, recuperação, retrofit habitacional de interesse social, melhoria habitacional, locação social ou arrendamento residencial de unidades habitacionais destinadas a famílias da Faixa Urbano 1 em situação de maior vulnerabilidade habitacional, social, territorial ou econômica;

II – à regularização fundiária, edilícia, urbanística, registral e patrimonial associada à habitação de interesse social;





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

III – à prestação de assistência técnica pública e gratuita nas áreas de arquitetura, urbanismo, engenharia, serviço social, regularização fundiária e gestão comunitária;

IV – à execução de trabalho técnico social, gestão condominial inicial, acompanhamento pós-ocupação e ações de acompanhamento territorial e integração comunitária;

V – à estruturação de operações de retrofit habitacional de interesse social, inclusive elaboração de estudos de viabilidade, diagnósticos, levantamentos cadastrais, laudos técnicos, projetos arquitetônicos e executivos, compatibilização de projetos e demais atividades preparatórias;

VI – ao apoio técnico, operacional ou financeiro aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios para:

a) identificação e aproveitamento de imóveis ociosos, vazios, subutilizados ou passíveis de requalificação para habitação de interesse social;

b) aplicação de instrumentos urbanísticos voltados à efetivação da função social da propriedade;

c) elaboração de planos locais, projetos urbanos e estratégias territoriais de habitação social;

d) implantação de ações habitacionais em áreas urbanas consolidadas; e

e) estruturação de subsídios federativos integrados e mecanismos de cooperação interfederativa; e





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

VII – à implantação e ao aperfeiçoamento de mecanismos de transparência, monitoramento, controle da destinação social, prevenção de fraude, avaliação de resultados e acompanhamento da execução da HIS Raiz.”

Art. 8º Os empreendimentos, contratos, operações e modalidades habitacionais celebrados ou contratados anteriormente à entrada em vigor desta Lei não serão automaticamente enquadrados na modalidade Habitação de Interesse Social Raiz – HIS Raiz, ficando eventual enquadramento condicionado à adesão expressa das partes envolvidas, à demonstração de viabilidade técnica, jurídica, operacional e econômico-financeira da adaptação, à anuência dos agentes competentes e à compatibilidade da operação com a regulamentação aplicável.

Parágrafo único. O enquadramento superveniente de empreendimento, contrato ou operação habitacional na modalidade HIS Raiz:

I – não poderá implicar redução, supressão ou restrição de direitos já assegurados aos beneficiários anteriormente selecionados ou contratados;

II – não afastará obrigações contratuais, urbanísticas, ambientais, sociais, registrais, edículas, financeiras ou operacionais anteriormente assumidas; e

III – não prejudicará a validade, a continuidade ou o equilíbrio das relações jurídicas regularmente constituídas antes da adesão à modalidade.

Art. 9º O Poder Executivo federal regulamentará esta Lei no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, observadas a disponibilidade orçamentária e financeira, as regras de responsabilidade fiscal e as competências legais dos órgãos e entidades envolvidos, podendo estabelecer:

I – cronograma e fases progressivas de implementação da HIS Raiz;

Praça dos Três Poderes - Câmara dos Deputados

Gabinete: 609 - Anexo IV - CEP: 70160-900 - Brasília - DF

Telefones: (61) 3215-5609 - Email: dep.marangoni@camara.gov.br





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

II – parâmetros técnicos, econômicos, operacionais e sociais aplicáveis à modalidade;

III – regras de transição para adaptação de programas, operações e instrumentos já existentes;

IV – critérios complementares de priorização e focalização social;

V – mecanismos de monitoramento, transparência, avaliação de resultados e controle da destinação social; e

VI – procedimentos operacionais necessários à execução integrada da modalidade no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida e do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS.

Art. 10. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICATIVA

A presente proposição institui a modalidade Habitação de Interesse Social Raiz – HIS Raiz no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, com o objetivo de estruturar, dentro do marco jurídico já consolidado pela Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, uma política pública de máxima focalização social voltada à parcela mais vulnerável da Faixa Urbano 1, mediante combinação de subsídio público qualificado, racionalidade econômica, segurança jurídica, inovação produtiva, inserção urbana adequada e preservação da destinação social da moradia.

A proposta não cria programa autônomo, não fragmenta a política habitacional nacional e não estabelece estrutura paralela ao Programa Minha Casa, Minha Vida ou ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS. Ao contrário, aprofunda e densifica os instrumentos já legitimados pelo Congresso Nacional no novo marco legal habitacional brasileiro, utilizando as mesmas fontes de financiamento, instâncias de

Praça dos Três Poderes - Câmara dos Deputados
Gabinete: 609 - Anexo IV - CEP: 70160-900 - Brasília - DF
Telefones: (61) 3215-5609 - Email: dep.marangoni@camara.gov.br





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

governança, fundos públicos, agentes operadores, instrumentos urbanísticos e mecanismos de execução já existentes. O diferencial da proposição reside na criação de uma camada normativa de focalização intensiva destinada às famílias que, embora formalmente inseridas na Faixa Urbano 1, permanecem excluídas da possibilidade concreta de acesso, permanência e sustentabilidade da moradia.

A Lei nº 14.620, de 2023, promoveu importante transformação conceitual na política habitacional brasileira ao superar a visão restrita da moradia como simples unidade construída. O novo marco passou a compreender a habitação como política pública integrada, envolvendo dimensões urbanísticas, fundiárias, sociais, ambientais, econômicas, energéticas e territoriais. Incorporou instrumentos como melhoria habitacional, regularização fundiária, locação social, requalificação urbana, retrofit de edifícios degradados, pluralidade de agentes executores, integração federativa e estímulo à inovação tecnológica. A HIS Raiz nasce exatamente como desdobramento lógico, técnico e social desse novo paradigma normativo.

Os dados habitacionais brasileiros demonstram a urgência dessa focalização. Informações divulgadas pelo Ministério das Cidades, com base em levantamento da Fundação João Pinheiro, apontam que o déficit habitacional brasileiro alcançou 5.773.983 domicílios em 2024. O principal componente do déficit permanece sendo o ônus excessivo com aluguel urbano, fenômeno que evidencia a deterioração da capacidade de permanência das famílias de baixa renda nas cidades. Além disso, a concentração do déficit nos estratos mais pobres revela enorme assimetria social: aproximadamente 40,7% do déficit está concentrado em famílias com renda de até um salário mínimo, enquanto cerca de 33,8% atinge famílias com renda entre um e dois salários mínimos.

Esses números demonstram que a crise habitacional brasileira transcende a mera insuficiência quantitativa de unidades habitacionais.

Praça dos Três Poderes - Câmara dos Deputados
Gabinete: 609 - Anexo IV - CEP: 70160-900 - Brasília - DF
Telefones: (61) 3215-5609 - Email: dep.marangoni@camara.gov.br



* C D 2 6 7 1 0 3 7 9 7 6 0 0 *



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

Trata-se de crise estrutural de renda, localização, custo de permanência, precariedade do estoque imobiliário existente, deficiência de infraestrutura urbana, insegurança fundiária, inadequação tipológica e incompatibilidade entre os custos efetivos da moradia e a capacidade econômica das famílias mais pobres. Em inúmeros casos, o problema não é apenas acessar uma unidade habitacional, mas conseguir permanecer nela sem comprometimento insustentável da renda familiar.

Nesse contexto, o avanço recente do Programa Minha Casa, Minha Vida, especialmente com a ampliação da Faixa Urbano 1 para famílias com renda de até R\$ 3.200,00 mensais, representa importante ampliação de cobertura social. Contudo, o próprio alargamento da faixa evidencia a necessidade de um mecanismo interno de focalização qualificada. O desafio contemporâneo da política habitacional brasileira não é apenas identificar quem está formalmente dentro da faixa de renda, mas compreender se a equação econômica da moradia – envolvendo prestação, aluguel, condomínio, energia, deslocamento, manutenção e custo de vida – é efetivamente compatível com a renda disponível das famílias situadas na base da pirâmide social.

A inspiração conceitual da HIS Raiz surge precisamente dessa lacuna operacional. A proposta organiza juridicamente um modelo voltado às famílias de renda extremamente baixa, tomando como referência programática núcleos familiares com renda próxima de R\$ 2.850,00, com prestações limitadas a percentual compatível da renda, incentivo a tipologias compactas e funcionais, fortalecimento da inserção urbana, proximidade de transporte público e serviços essenciais, racionalização construtiva, utilização de BIM para redução de desperdícios e estímulo à atuação de agentes especializados em habitação de interesse social.

A proposição traduz esses elementos em linguagem legislativa tecnicamente segura, constitucionalmente adequada e operacionalmente exequível. O projeto não promove flexibilização irresponsável de padrões





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

habitacionais, tampouco autoriza precarização urbanística. Ao contrário, substitui modelos normativos excessivamente rígidos por parâmetros contemporâneos de desempenho, segurança, habitabilidade, salubridade, acessibilidade aplicável, funcionalidade, composição familiar e sustentabilidade econômica da moradia.

A experiência internacional e a realidade urbana brasileira demonstram que dignidade habitacional não pode ser medida exclusivamente pela metragem nominal da unidade. Moradia digna pressupõe segurança estrutural, ventilação adequada, salubridade, privacidade mínima, inserção territorial adequada, acesso a transporte, proximidade de serviços públicos, custo de permanência compatível e integração urbana. A imposição uniforme e indiferenciada de metragens mínimas absolutas frequentemente inviabiliza justamente aquilo que deveria ser protegido: a permanência da população de baixa renda em áreas urbanas dotadas de infraestrutura, oportunidades de emprego e acesso a serviços.

Por essa razão, a HIS Raiz admite soluções tipológicas compactas, especialmente em operações de retrofit, locação social e produção habitacional em áreas urbanas consolidadas, preservadas todas as exigências de segurança, habitabilidade e desempenho. O projeto reconhece que unidades funcionais, completas e bem localizadas podem gerar inclusão social muito superior àquela proporcionada por empreendimentos periféricos maiores, porém distantes, desconectados e economicamente insustentáveis para as famílias beneficiárias.

Outro eixo central da proposta é o reconhecimento explícito do papel estratégico do setor produtivo da habitação de interesse social. A política habitacional brasileira depende da atuação coordenada de construtoras, incorporadoras, cooperativas, entidades sem fins lucrativos, operadores financeiros, agentes públicos e agentes promotores capazes de produzir moradia com qualidade técnica, regularidade documental,

Praça dos Três Poderes - Câmara dos Deputados
Gabinete: 609 - Anexo IV - CEP: 70160-900 - Brasília - DF
Telefones: (61) 3215-5609 - Email: dep.marangoni@camara.gov.br





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

segurança jurídica, controle de custos e previsibilidade operacional. O texto, por isso, estabelece critérios objetivos de habilitação, valoriza experiência comprovada em habitação social, reconhece a utilização de BIM e tecnologias equivalentes como instrumentos legítimos de racionalização produtiva e cria matriz normativa de responsabilidades.

Essa matriz representa avanço institucional relevante. A experiência recente demonstrou que políticas habitacionais excessivamente imprecisas em matéria de responsabilidades acabam produzindo insegurança jurídica, aumento de custos operacionais, retração de agentes qualificados e judicialização excessiva. O projeto distingue claramente as responsabilidades técnicas, urbanísticas, construtivas e documentais dos agentes promotores das condutas ilícitas eventualmente praticadas por beneficiários após a entrega das unidades. Trata-se de medida necessária para proteger simultaneamente a finalidade pública da política habitacional e a segurança jurídica dos operadores legítimos.

O texto também incorpora importante aprendizado federativo derivado de experiências estaduais exitosas, especialmente modelos de combinação de subsídios habitacionais, utilização integrada de instrumentos urbanísticos e articulação entre programas locais e fontes federais. A criação do conceito de subsídio federativo integrado permite combinar recursos, imóveis públicos, incentivos urbanísticos, cartas de crédito, aportes estaduais e municipais e instrumentos de política urbana para ampliar a capacidade de atendimento às famílias mais vulneráveis.

Especial relevância possui o tratamento conferido ao retrofit habitacional de interesse social. O Brasil convive simultaneamente com déficit habitacional elevado e grande estoque de imóveis vazios, degradados ou subutilizados em áreas urbanas consolidadas. Essa contradição urbana produz enorme ineficiência territorial. Enquanto edifícios inteiros permanecem abandonados em regiões dotadas de infraestrutura, famílias pobres são empurradas para periferias cada vez





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

mais distantes, elevando custos de transporte, ampliando segregação urbana e exigindo expansão permanente da infraestrutura pública.

O retrofit habitacional representa, portanto, instrumento estratégico de reaproveitamento da cidade existente. O projeto enfrenta diretamente as dificuldades históricas desse tipo de operação ao reconhecer expressamente custos elegíveis relacionados a diagnóstico estrutural, sondagem, descontaminação, reforço estrutural, prevenção contra incêndio, regularização edilícia, acessibilidade, gestão de riscos ocultos e adaptação de programa arquitetônico. Essa densidade normativa é fundamental para transformar retrofit em operação efetivamente financiável, precificável e contratável em larga escala.

Outro aspecto estrutural da proposta é a preocupação com a sustentabilidade social e territorial dos empreendimentos habitacionais. O histórico brasileiro demonstra que políticas centradas exclusivamente na entrega física da unidade habitacional frequentemente resultaram em deterioração urbana, inadimplência estrutural, abandono, captura territorial por organizações criminosas e ruptura de vínculos sociais. A HIS Raiz responde a essa realidade mediante fortalecimento dos critérios de inserção urbana, exigência de infraestrutura compatível, possibilidade de Plano de Adequação Urbana e preservação do trabalho técnico social como instrumento permanente de estabilização territorial.

A proposta também moderniza o tratamento jurídico da destinação social da moradia. O debate recente sobre desvios de finalidade em unidades habitacionais subsidiadas evidenciou a necessidade de reforçar mecanismos de rastreabilidade, monitoramento, controle de revenda, vedação de uso especulativo e preservação da finalidade pública do subsídio habitacional. O projeto cria cláusula obrigatória de destinação social, estabelece hipóteses claras de vedação, disciplina mecanismos de controle e prevê sanções proporcionais, preservando simultaneamente a segurança jurídica e a proteção da família vulnerável de boa-fé.



Praça dos Três Poderes - Câmara dos Deputados
Gabinete: 609 - Anexo IV - CEP: 70160-900 - Brasília - DF
Telefones: (61) 3215-5609 - Email: dep.marangoni@camara.gov.br





CÂMARA DOS DEPUTADOS

Deputado Federal MARANGONI

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

No campo da inclusão social, a proposição adota tratamento tecnicamente cuidadoso para pessoas idosas, pessoas com deficiência, pessoas com mobilidade reduzida, famílias que demandam cuidado permanente e indivíduos acometidos por doenças graves ou condições clínicas de longa duração. A criação da categoria jurídica de “necessidade habitacional específica comprovada” permite compatibilizar critérios de priorização social com exigências objetivas de comprovação documental, evitando distorções e garantindo maior racionalidade na alocação de unidades acessíveis ou adaptadas.

Do ponto de vista institucional, a HIS Raiz preserva integralmente a estrutura federativa da política habitacional brasileira. A governança permanece vinculada ao Ministério das Cidades, ao SNHIS, ao Conselho Gestor do FNHIS, ao Conselho Curador do FGTS, ao Conselho Curador do FDS, às instâncias de governança do FAR, ao Conselho das Cidades e aos conselhos locais de habitação. Não se criam órgãos novos, estruturas paralelas ou burocracias permanentes. O modelo prioriza coordenação federativa, consultas públicas, participação social qualificada e articulação institucional sem sobreposição administrativa.

A proposição também dialoga diretamente com recentes iniciativas legislativas e executivas destinadas ao fortalecimento da política habitacional, especialmente medidas voltadas à ampliação da capacidade de garantia do Fundo Garantidor da Habitação Popular – FGHab e ao fortalecimento de operações de melhoria habitacional urbana. Enquanto essas iniciativas ampliam instrumentos financeiros e garantidores, a HIS Raiz organiza a camada normativa, territorial e social necessária para garantir que os instrumentos públicos alcancem prioritariamente quem mais necessita deles.

Sob o ponto de vista fiscal, o projeto foi estruturado com elevada cautela institucional. Não cria cargos, não institui órgão novo, não estabelece despesa obrigatória automática, não fixa metas compulsórias





CÂMARA DOS DEPUTADOS **Deputado Federal MARANGONI**

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026

de contratação e não institui renúncia tributária automática. Sua implementação permanece condicionada às leis orçamentárias, à disponibilidade financeira das fontes existentes, aos planos de aplicação dos fundos públicos e à regulamentação do Poder Executivo federal. O projeto organiza diretrizes, mecanismos de focalização, critérios técnicos e instrumentos de segurança jurídica, sem romper os limites da responsabilidade fiscal.

Em síntese, a HIS Raiz representa uma política pública voltada à raiz material do déficit habitacional brasileiro. Destina-se à família que não consegue transformar financiamento em moradia sustentável; à família cujo aluguel consome parcela insuportável da renda; à população residente em cortiços, ocupações precárias, áreas de risco, coabitação involuntária e moradias improvisadas; às famílias que precisam de unidade menor, bem localizada, economicamente viável e compatível com sua realidade concreta; e àquelas que podem ser atendidas por retrofit, locação social ou melhoria habitacional, e não apenas pela expansão periférica da cidade.

Após a aprovação do novo marco legal do Programa Minha Casa, Minha Vida, esta proposição representa o passo seguinte da política habitacional brasileira: a construção de uma modalidade de máxima focalização social e máxima viabilidade urbana e produtiva, capaz de combinar subsídio público, eficiência econômica, inovação tecnológica, retrofit, inserção urbana qualificada, cooperação federativa e controle da destinação social para garantir que a habitação de interesse social alcance efetivamente quem mais precisa dela.

Moradia não é apenas infraestrutura física. É condição material de cidadania, estabilidade familiar, proteção social, acesso ao trabalho, integração urbana e dignidade humana. Sem moradia adequada, não há inclusão plena; sem inclusão plena, não há desenvolvimento social





CÂMARA DOS DEPUTADOS
Deputado Federal MARANGONI

sustentável. Por essas razões, conclamamos os nobres Pares à aprovação da presente proposição.

Sala das Sessões, em de de 2026.

Deputado **MARANGONI**
PODEMOS/SP

Apresentação: 20/05/2026 17:17:03.867 - Mesa

PL n.2523/2026





CÂMARA DOS DEPUTADOS

CENTRO DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÃO – CEDI

Coordenação de Organização da Informação Legislativa – CELEG

NORMA CITADA	ENDEREÇO ELETRÔNICO	PARTES ALTERADAS
LEI Nº 14.620, DE 13 DE JULHO DE 2023	https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:202307-13;14620	Art. 4º- A, Art. -4º-B, Art. 4º-C, Art. 4º-D, Art. 4º-E, Art. 4º-F, Art. 4º-G, Art. 4º-H, Art. 4º-I, Art. 4º-J, Art. 4º-K, Art. 4º-L, Art. 4º-M, Art. 4º-N, Art. 4º-O, Art. 4º-P, Art. 6º, Art. 13, Art. 16, Art. 20
LEI Nº 11.124, DE 16 DE JUNHO DE 2005	https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:200506-16;11124	Art. 11-A

FIM DO DOCUMENTO