DECLARAÇÃO INFORMATIVA – HIS-2 E HMP

Informações legais de enquadramento habitacional e comercialização – Município de São Paulo | Referência: novembro de 2026

Este empreendimento contempla unidades residenciais classificadas como Habitação de Interesse Social – categoria 2 (HIS-2) e Habitação de Mercado Popular (HMP), conforme a classificação aprovada para cada unidade, nos termos dos artigos 46 e 47 da Lei Municipal nº 16.050/2014, com as alterações da Lei nº 17.975/2023, e do Decreto nº 63.130/2024, com suas alterações posteriores.

1. Faixas de renda e valores de referência de 2026

Categoria	Renda familiar mensal máxima	Renda per capita mensal máxima	Venda máxima
HIS-2	R$ 9.726,00	R$ 1.621,00	R$ 383.636,74
HMP	R$ 16.210,00	R$ 2.431,50	R$ 537.672,71

Para HIS-2, aplicam-se os limites de até 6 salários mínimos de renda familiar mensal ou até 1 salário mínimo per capita; para HMP, até 10 salários mínimos de renda familiar mensal ou até 1,5 salário mínimo per capita. Os valores máximos de alienação estão sujeitos a reajuste anual pelo INCC, nos termos da legislação municipal.

2. Aquisição para moradia

A aquisição para moradia própria depende do enquadramento do destinatário final na faixa de renda correspondente à categoria da unidade, mediante comprovação documental e emissão da certidão de enquadramento, conforme as regras municipais. O enquadramento deve ser comprovado na contratação, sem prejuízo de fiscalização posterior.

3. Aquisição para investimento, locação e revenda

A aquisição por pessoa não enquadrada nas faixas de renda, inclusive quando juridicamente admitida para investimento, não autoriza o uso da unidade para moradia própria por adquirente não elegível. A destinação da unidade deve observar o regime específico de HIS-2 ou HMP. Na locação, a unidade deverá ser ocupada por família enquadrada na correspondente faixa de renda. Na revenda, deverão ser respeitadas as condições legais aplicáveis ao adquirente final e à unidade.

4. Condições para locação residencial

• O aluguel mensal fica limitado a 30% da renda familiar máxima da tipologia: HIS-2: R$ 2.917,80; HMP: R$ 4.863,00 (referências de 2026).

• O locatário deve comprovar enquadramento de renda; o contrato deverá conter cláusula específica relativa ao enquadramento.

• A destinação para locação deve ser averbada na matrícula do imóvel, observando-se os procedimentos de comunicação/cadastro na plataforma municipal aplicável.

• Locação de curta duração, inclusive por temporada ou aplicativos, não constitui a destinação habitacional admitida para esse regime; comodato por proprietário não enquadrado tampouco a substitui.

• O proprietário ou locador deve conservar documentos de renda, certidões e comprovantes da locação para eventual fiscalização.

5. Prazo de destinação e registros

O art. 47, § 8º, da Lei Municipal nº 16.050/2014 prevê prazo de 10 anos contados da alienação da unidade à família enquadrada na respectiva faixa de renda. A aplicação desse marco a cada cadeia de titularidade, inclusive investimentos e locações, exige observância da legislação e dos registros do empreendimento; não se presume contagem automática a partir do Habite-se. As averbações de destinação habitacional e de locação deverão ser observadas conforme aplicável.

6. Financiamento e FGTS

O uso de FGTS e de linhas habitacionais subsidiadas depende do atendimento aos requisitos do programa, da finalidade da aquisição e das regras da instituição financeira. O adquirente que não se enquadrar nas faixas de renda não deve presumir elegibilidade a tais recursos para aquisição de unidade destinada a investimento.

7. Fiscalização, informações comerciais e publicidade

O descumprimento das regras de renda, destinação, alienação, locação, documentação ou publicidade pode gerar sanções administrativas, urbanísticas e financeiras. Os materiais de divulgação, inclusive sites, redes sociais e peças comerciais, devem identificar as categorias HIS-2/HMP, as unidades correspondentes, os preços e a data estimada de início das vendas, observados os modelos e requisitos oficiais. A simples disponibilização deste documento não dispensa a identificação ostensiva nas peças publicitárias.

A classificação, os preços e a disponibilidade de cada unidade devem ser consultados com a equipe comercial. Valores e regras sujeitos a alterações normativas futuras.

Referências normativas

Lei nº 16.050/2014 (arts. 46 e 47); Lei nº 17.975/2023; Decreto nº 63.130/2024 (texto consolidado); Decreto nº 64.244/2025; Decreto nº 64.895/2026; Portaria SEHAB nº 61/2024; Portaria SEHAB nº 12/2026; Portarias SMSUB nº 41/2026 e nº 143/2026. Fontes: legislacao.prefeitura.sp.gov.br.

Documento informativo para divulgação pública. Recomenda-se validação jurídica da redação final e compatibilidade com o licenciamento, memorial de incorporação e quadro de unidades do empreendimento.