

HIS E HMP NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO: REGIME JURÍDICO, FINALIDADES SOCIAIS E DESAFIOS REGULATÓRIOS. RISCOS E OPORTUNIDADES NA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS.

Gutemberg Rocha

1. INTRODUÇÃO

O Município de São Paulo está passando por um “*boom*” imobiliário nos últimos anos. Em todas as regiões da cidade estão sendo levantados empreendimentos imobiliários residenciais, de todos os padrões, tamanhos, bolsos e gostos.

Ultimamente, se intensificou a construção de imóveis menores, os denominados *studios*, que geralmente possuem localização privilegiada (próximos ao transporte coletivo e regiões bem estruturadas) e são adquiridos, em sua maioria, por investidores que realizam locações de curta temporada, denominadas “*short stay*”.

Contudo, é necessário realizar detida análise acerca desses imóveis, notadamente quanto a sua utilização, sendo esse o tema do presente artigo.

Inicialmente, deve se consignar que a política de habitação popular no Município de São Paulo deu um salto qualitativo com a edição do Decreto nº 64.244, de 28 de maio de 2025, que altera o Decreto nº 63.130/2024, regulamentador do art. 47 do Plano Diretor Estratégico – Lei nº 16.050/2014, atualizado pelas Leis nº 17.975/2023 e 18.157/2024.

Esse novo marco normativo aprofunda o regime jurídico específico da Habitação de Interesse Social (HIS), da Habitação de Mercado Popular (HMP) e dos empreendimentos especiais a elas vinculados – EHIS, EHMP e EZEIS –, com reflexos diretos sobre usos, destinação, comercialização e locação dessas unidades.

Ao mesmo tempo, o decreto se conecta com a disciplina urbanística de parcelamento, uso e ocupação do solo estabelecida pelo Decreto nº 63.728/2024, que trata

expressamente de HIS, HMP, EHIS, EHMP e EZEIS, no âmbito das diversas zonas de uso, em especial as categorias residenciais como a R2v – Residencial 2 Vertical.

O objetivo deste artigo é analisar o regime de HIS, HMP, R2v, EHIS, EHMP e EZEIS, com foco nas inovações trazidas pelo Decreto nº 64.244/2025 e nos impactos para incorporadores, proprietários, investidores e advogados que atuam no setor.

2. MARCO NORMATIVO DA HABITAÇÃO POPULAR EM SÃO PAULO

2.1. Plano Diretor Estratégico (PDE), Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) e Decretos Regulamentares

O regime jurídico da habitação popular no Município de São Paulo se assenta em alguns pilares:

- Lei nº 16.050/2014 (PDE) – define diretrizes da política urbana e da função social da cidade. O artigo 46 de referida Lei prevê os requisitos para aquisição de imóveis HIS/HMP¹ e o artigo 47 como estabelece um regime jurídico próprio da produção privada de HIS/HMP², posteriormente detalhado em decreto.

¹ Art. 46. Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação de Mercado Popular – HMP são as tipologias habitacionais destinadas ao atendimento de famílias de baixa renda, em empreendimentos que se utilizem do regime jurídico previsto nesta Lei para esta modalidade de provisão habitacional, de promoção pública ou privada.(Redação dada pela Lei nº 17.975/2023)

§ 1º São promotores de HIS e HMP aqueles que aderirem ao regramento específico regulado por esta Lei.(Redação dada pela Lei nº 17.975/2023)

§ 2º Para fins de caracterização das tipologias de Habitação de Interesse Social – HIS 1, Habitação de Interesse Social – HIS 2 e Habitação de Mercado Popular – HMP serão observadas as seguintes faixas:(Redação dada pela Lei nº 17.975/2023)

I - HIS 1: até 3 (três) salários mínimos de renda familiar mensal ou até 0,5 (meio) salário mínimo per capita mensal;(Redação dada pela Lei nº 17.975/2023)

II - HIS 2: até 6 (seis) salários mínimos de renda familiar mensal ou até 1 (um) salário mínimo per capita mensal;(Redação dada pela Lei nº 17.975/2023)

III - HMP: até 10 (dez) salários mínimos de renda familiar mensal ou até 1,5 (um e meio) salário mínimo per capita mensal.(Redação dada pela Lei nº 17.975/2023)

² Art. 47. A produção privada de unidades de HIS 1, HIS 2 e HMP utilizando os benefícios urbanísticos e fiscais previstos nesta Lei caracterizará adesão a regime jurídico próprio, qualificado, concomitantemente:(Redação dada pela Lei nº 17.975/2023)(Regulamentado pelo Decreto nº 63.130/2024)

I - pela fruição dos benefícios fiscais e urbanísticos pertinentes à implantação das tipologias de HIS 1, HIS 2 e HMP;(Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

II - pela necessidade de atendimento, de forma permanente, da faixa de renda destinatária das unidades habitacionais produzidas em cada uma das tipologias apontadas no inciso I.(Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

- Lei nº 16.402/2016 (LPUOS) – disciplina o zoneamento, as categorias de uso e as condições para empreendimentos residenciais, inclusive em Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e demais zonas urbanas.
- Leis nº 17.975/2023, 18.081/2024 e 18.177/2024 – revisam PDE e LPUOS, atualizando parâmetros para HIS/HMP, ZEIS e operações urbanas, o que exigiu nova regulamentação.

§ 1º Para fins de proporcionar o atendimento, de forma permanente, da destinação das unidades habitacionais produzidas no regime jurídico tratado neste artigo, os imóveis produzidos utilizando os benefícios trazidos nesta Lei sujeitam-se às seguintes regras:(Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

I - deverá ser realizada a averbação, na matrícula de cada unidade habitacional das tipologias de HIS 1, HIS 2 e HMP produzidas mediante adesão ao regime jurídico exposto neste artigo, de que tais receberam os benefícios previstos nesta Lei e que deverão ser destinadas a famílias com o perfil de renda declarado no licenciamento do empreendimento;(Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

II - a destinação destas unidades dependerá de emissão de certidão atestando o enquadramento das famílias na respectiva faixa de renda estabelecida no art. 46 desta Lei.(Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

§ 2º A inobservância ao exposto nesta Lei acarretará:(Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

a) ao promotor do empreendimento, o dever de pagamento integral do potencial construtivo adicional utilizado, impostos, custas e demais encargos referentes à sua implantação, além de multa equivalente ao dobro deste valor financeiro apurado, devidamente corrigido;(Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

b) a terceiros adquirentes, cobrança dos valores indicados no item anterior, calculados de forma proporcional à fração ideal do imóvel adquirido, estando autorizado o Poder Público a adotar as medidas processuais análogas às previstas nos incisos I e II do art. 107 desta Lei.(Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

§ 3º Fica o Poder Público:(Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

I - autorizado a celebrar com o Serviço Registrário Imobiliário acordo para fins de receber notificações sobre a comercialização de imóveis caracterizados como HIS 1, HIS 2 e HMP produzidos mediante adesão ao regime jurídico previsto neste artigo;(Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

II - (VETADO)(Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

§ 4º O Poder Público editará, em até 30 (trinta) dias da aprovação desta Lei, decreto regulamentando as formas de fiscalização sobre o efetivo atendimento da provisão habitacional para as faixas de renda destinatárias das unidades de HIS 1, HIS 2 e HMP produzidas nos termos deste artigo, bem como sobre o procedimento de aplicação das sanções nele previstas.(Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

§ 5º A comprovação de atendimento à faixa de renda familiar que trata o inciso II do caput deste artigo deverá ser atendida no momento da assinatura do compromisso de compra e venda ou no contrato de compra e venda.(Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

§ 6º Os empreendedores que produzirem unidades de HIS 1 mediante a adesão ao regime jurídico previsto neste artigo deverão destiná-las prioritariamente à demanda indicada pelo Poder Público.(Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

§ 7º Para atendimento ao previsto no parágrafo anterior, o Poder Executivo regulamentará o atendimento previsto no parágrafo, no prazo de 90 (noventa) dias.(Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

I - (VETADO)(Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

II - (VETADO)(Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

§ 8º A obrigação prevista no inciso II do caput ficará limitada ao prazo de 10 (dez) anos, contados da alienação da unidade para as famílias enquadradas nas respectivas faixas de renda.(Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

§ 9º Os benefícios pertinentes ao regime jurídico previsto neste artigo poderão ser também utilizados por empreendimentos destinados, total ou parcialmente, para locação das unidades habitacionais de HIS 1, HIS 2 e HMP, observadas as seguintes regras:(Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

I - as unidades destinadas para esta finalidade deverão indicar tal condição mediante averbação na matrícula, em adição à averbação prevista no inciso I do § 1º deste artigo;(Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

II - (VETADO)(Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

III - a celebração do contrato de locação subordina-se à obtenção da certidão prevista no § 1º, inciso II deste artigo, devendo os locatários oferecer a documentação exigida em decreto para manutenção no banco de dados previsto no § 3º, inciso II.(Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

§ 10. (VETADO)(Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

§ 11. As previsões contidas no inciso II do caput e no § 6º deste artigo não se aplicam quando as unidades forem comercializadas por meio de programas habitacionais desenvolvidos pelo Governo Federal, Estadual ou Municipal.(Incluído pela Lei nº 17.975/2023)

- Decreto nº 59.885/2020 – primeiro grande marco infralegal recente para HIS/HMP, EHIS/EHMP/EZEIS, definindo disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo e normas edilícias. Referido Decreto foi revogado pelo Decreto nº 63.728/2024, indicado abaixo.
- Decreto nº 63.728/2024 – atualiza o regime de parcelamento, uso e ocupação do solo para HIS, HMP, EHIS, EHMP e EZEIS, alinhando-o às alterações legislativas e definindo onde esses empreendimentos podem ser implantados.
- Decreto nº 63.130/2024 – regulamenta o art. 47 do PDE, estabelecendo o regime jurídico próprio da produção privada de unidades HIS/HMP, EHIS, EHMP e EZEIS, incluindo adesão, contrapartidas e incentivos.
- Decreto nº 64.244/2025 – altera o Decreto nº 63.130/2024, endurecendo regras de destinação, uso, comercialização e locação das unidades HIS/HMP, além de reforçar deveres de controle e transparência dos agentes privados.

Como se constata, o Decreto nº 64.244/2025 surge como ajuste fino de um sistema em constante aperfeiçoamento, com o propósito declarado de “resgatar a finalidade social” dos imóveis de habitação popular e coibir práticas especulativas, sendo esse o principal ponto a ser abordado abaixo.

3. CONCEITOS-CHAVE: HIS, HMP, EHIS, EHMP, EZEIS E R2V

3.1. HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)

A Habitação de Interesse Social (HIS) é o conjunto de unidades residenciais destinadas a famílias de menor faixa de renda, dentro de limites definidos em regulamentação específica, usualmente vinculadas a programas habitacionais públicos ou com incentivos urbanísticos e tributários.

No contexto paulistano, as normas municipais:

- estabelecem faixas de renda familiar máxima para enquadramento em HIS (Art. 46 do PDE);

- vinculam o regime jurídico a uma série de incentivos (ex.: redução de outorga onerosa, flexibilização de parâmetros edilícios, isenção de taxas) e
- exigem destinação prioritária à moradia permanente de famílias beneficiárias, com vedações a usos que desvirtuem a finalidade social.

3.2. HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR (HMP)

A Habitação de Mercado Popular (HMP) destina-se a famílias de baixa a média renda, acima das faixas típicas de HIS, mas ainda dentro de um segmento de mercado subsidiado ou regulado, com parâmetros de preço e renda definidos em regulamento.

A legislação municipal aproxima HMP de HIS na lógica de política pública, mas:

- com faixas de renda ligeiramente superiores;
- menor intensidade de subsídios e incentivos; e
- maior aproximação com o mercado privado, ainda que submetido a controles e tetos de valores.

3.3. EMPREENDIMENTOS EHIS, EHMP E EZEIS

O sistema paulistano diferencia a unidade habitacional (HIS ou HMP) do empreendimento em que ela se insere:

- EHIS – Empreendimento de Habitação de Interesse Social: conjunto de edificações destinado total ou parcialmente a HIS e a usos complementares.
- EHMP – Empreendimento de Habitação de Mercado Popular: conjunto de edificações destinado a HMP, eventualmente combinado com HIS 2 e usos complementares, conforme legislação específica.
- EZEIS – Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social: empreendimento implantado em ZEIS, com regras diferenciadas de gabarito, densidade, incentivos e contrapartidas, voltado a HIS/HMP, nos termos do PDE e da LPUOS.

O Decreto nº 63.728/2024 delimita em quais zonas os EHIS, EHMP e EZEIS são permitidos na zona urbana do Município, descrevendo tipologias (conjunto horizontal, vertical, misto) e modalidades de produção.

3.4. CATEGORIA R2V (RESIDENCIAL 2 VERTICAL)

Na classificação de usos residenciais do Município de São Paulo, a categoria R2v – Residencial 2 Vertical – corresponde a edifícios residenciais com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente (condomínios de apartamentos “convencionais”).

Embora R2v não seja, em si, sinônimo de HIS ou HMP, empreendimentos EHIS/EHMP podem ser implantados em zonas de uso que admitem R2v, desde que observados os parâmetros específicos dos decretos de HIS/HMP (densidade, área mínima de unidade, vagas de estacionamento, etc.).

Essa interface é central: o regime de HIS/HMP não substitui a LPUOS, mas a complementa, impondo camadas adicionais de restrição e de incentivos para empreendimentos que optam por aderir ao regime jurídico do art. 47 do PDE.

4. O DECRETO Nº 64.244/2025: CONTEXTO E PRINCIPAIS INOVAÇÕES

4.1. FINALIDADE: CONTER DESVIRTUAMENTOS E REFORÇAR A FUNÇÃO SOCIAL

Análises doutrinárias e de mercado convergem em afirmar que o Decreto nº 64.244/2025 foi editado para “aprofundar e endurecer” as regras de destinação dos imóveis HIS e HMP, diante de um cenário de forte desvirtuamento do modelo, notadamente via exploração de locações de curta temporada, uso assemelhado a hotelaria e práticas especulativas que afastavam as unidades de sua vocação social.

O decreto:

- altera o Decreto nº 63.130/2024, reforçando a vinculação das unidades aos beneficiários dentro da faixa de renda;
- estabelece limites de valores de venda e locação para unidades HIS/HMP vinculadas ao regime jurídico especial;
- veda explicitamente determinadas formas de uso (como locação por curta temporada, tipo “Airbnb”);
- transfere ao empreendedor/incorporador maior responsabilidade pelo controle de renda e enquadramento dos acquirentes;
- endurece a fiscalização e o regime sancionatório, com multas mais gravosas e possibilidade de perda de benefícios urbanísticos e fiscais.

Tal questão é tão séria que recentemente no Município de São Paulo foi instalada uma Comissão Parlamentar de Inquérito na Câmara Municipal de São Paulo³, com a finalidade de investigar a produção e comercialização irregular de habitações de interesse social por entidades e empresas que desenvolvem empreendimentos no Município de São Paulo.

4.2. DEVERES DE INFORMAÇÃO, PUBLICIDADE E TRANSPARÊNCIA

O Decreto nº 64.244/2025 também reforça a dimensão informacional do regime:

- exige que a classificação HIS/HMP conste em peças publicitárias, contratos e documentos de venda, de modo claro e destacado;
- prevê o registro de informações em sistema eletrônico da Prefeitura, para monitoramento das unidades e das transações;
- estabelece, em linhas gerais, que a rastreabilidade das operações é condição para manutenção dos incentivos concedidos.

³ <https://www.saopaulo.sp.leg.br/comissao/comissoes-parlamentares-de-inquerito-cpis/cpi-his/>

Do ponto de vista jurídico, trata-se de uma densificação do dever de transparência (art. 4º, CDC; princípios da administração pública e da função social da propriedade), com impacto direto sobre a validade de negócios e a responsabilização de agentes privados.

Com relação a esse ponto, recentemente, uma incorporadora foi condenada pelo Juiz de Direito Pedro Rebello Bortolini, da 8ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo⁴, por omitir informação essencial no contrato de compra e venda de imóveis: o enquadramento das unidades como HIS — Habitação de Interesse Social.

Os compradores haviam adquirido duas unidades imobiliárias na região da Barra Funda/SP com a finalidade de investimento e locação. Após receber as chaves e investir mais de R\$ 42 mil em reformas, descobriram, ao tentar registrar os imóveis, que eles eram classificados como Habitação de Interesse Social — regime que impõe restrições de uso e destinação, como a exigência de destinar o imóvel por 10 anos a famílias de renda específica. Os autores alegaram que tal informação nunca havia sido comunicada pela incorporadora, o que frustrou completamente o propósito econômico da aquisição.

Diante dessa situação, o Magistrado entendeu que: (i) A omissão dessa informação essencial configura violação ao dever de informar, previsto nos arts. 6º e 37 do CDC, bem como ao princípio da boa-fé objetiva do art. 422 do Código Civil; (ii) A classificação como HIS não é um detalhe secundário, mas uma característica decisiva que impacta diretamente o direito de propriedade e a possibilidade de uso econômico da unidade; (iii) A alegação da incorporadora de que a informação seria “pública” não a exime de sua obrigação contratual de informar claramente o comprador.

O juiz destacou que os contratos não mencionavam o enquadramento HIS, mesmo contendo cláusulas sobre restrições, reforçando a falta de transparência.

Diante disso, o magistrado: (i) Rescindiu os contratos de compra e venda por culpa exclusiva da incorporadora; (ii) Determinou a restituição integral dos valores pagos pelos

⁴ Processo 4015132-49.2025.8.26.0100 (8ª Vara Cível – Foro Central de SP)

compradores (R\$ 504.313,56), com correção e juros; (iii) Ordenou o reembolso das reformas realizadas (R\$ 42.860,67); (iv) Aplicou a cláusula penal em favor dos consumidores, ainda que estivesse prevista apenas contra o comprador (com base no Tema 971 do STJ); (v) Negou a restituição de taxas condominiais, pois os compradores permaneceram na posse dos imóveis; (vi) Condenou a incorporadora ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios (fixados em 10% do valor da condenação).

4.3. RESPONSABILIDADE DO EMPREENDEDOR E CERTIDÃO DE RENDA

Outra inovação de relevo é a atribuição à incorporadora (e não mais a instituições financeiras) da responsabilidade por:

- emitir certidão de renda familiar dos adquirentes, conforme modelo da Secretaria Municipal de Habitação;
- assinar termo de responsabilidade sobre veracidade das informações e adequado enquadramento das famílias nas faixas de renda definidas;

Isso desloca o centro de gravidade da fiscalização, transformando a incorporadora em verdadeiro “gatekeeper” regulatório, sujeita a sanções administrativas, civis e eventualmente penais em caso de fraude ou omissão dolosa.

5. RESTRIÇÕES DE USO: LOCAÇÃO DE CURTA TEMPORADA, *SHORT STAY* E PLATAFORMAS DIGITAIS

Um dos pontos mais sensíveis do Decreto nº 64.244/2025 é a proibição de locação por curta temporada (*short stay*) em imóveis HIS e HMP, sobretudo aqueles produzidos com incentivos públicos ou enquadrados em programas habitacionais.

A regulamentação:

- veda o uso das unidades HIS/HMP como meios de hospedagem, incluindo locações fracionadas via plataformas digitais (*Airbnb*, *Booking* e similares), por não se enquadrarem como provisão habitacional;
- reafirma a destinação prioritária à moradia permanente, alinhada ao espírito do programa Minha Casa Minha Vida/Faixa Urbana e demais políticas federais de habitação;
- prevê multas e perda de benefícios em caso de desvio de finalidade, inclusive possibilidade de revogação de incentivos urbanísticos.

Do ponto de vista da Lei do Inquilinato, nada impede a locação por temporada (art. 48), mas o Município, no exercício da competência urbanística e de política de habitação, restringe essa prática especificamente para unidades sujeitas ao regime jurídico de HIS/HMP, o que parece compatível com a Constituição, desde que preservados direitos adquiridos em situações consolidadas e observada proporcionalidade.

6. INTERAÇÃO COM AS CATEGORIAS URBANÍSTICAS: R2V, EZEIS, EHIS E EHMP

6.1. EHIS/EHMP E A CATEGORIA R2V

A possibilidade de implantar EHIS e EHMP em zonas de uso que admitem R2v permite que habitação popular ocorra em áreas já consolidadas da cidade, com boa infraestrutura urbana.

Entretanto, o Decreto nº 63.728/2024 e suas atualizações:

- condicionam essa implantação a parâmetros específicos de adensamento, tamanho de unidade e percentual de HIS/HMP por empreendimento;
- estabelecem regras sobre vagas de garagem, áreas comuns e padrões de acessibilidade;
- conectam-se ao regime do art. 47 do PDE, de modo que o empreendedor, ao aderir ao regime de HIS/HMP, assume também as restrições posteriores trazidas pelo Decreto nº 64.244/2025.

Na prática, o investidor que opera em R2v com EHIS/EHMP precisa recalibrar sua modelagem econômica, pois:

- há limites para preços de venda e locação;
- está vedada a exploração de *short stay*;
- aumentam os custos de compliance (certidões, sistemas, auditorias internas).

6.2. EZEIS E ZEIS: PRODUÇÃO HABITACIONAL EM ÁREAS PRIORITÁRIAS

Os EZEIS operam, em geral, em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), áreas destinadas à produção de habitação popular, regularização fundiária e urbanização de assentamentos precários.

A legislação recente:

- permite tipologias específicas de EHIS e EZEIS em ZEIS, com incentivos urbanísticos e edilícios;
- isenta, em determinados períodos e condições, taxas e preços públicos de licenciamento (como a Taxa para Exame e Verificação do Código de Obras e Edificações) para EHIS/EHMP/EZEIS;
- mantém, porém, o mesmo rigor quanto à destinação social e às restrições do Decreto nº 64.244/2025, inclusive vedações a locação de curta temporada.

Assim, EZEIS e ZEIS passam a funcionar como laboratórios de política urbana: recebem incentivos fortes, mas também sofrem controle mais intenso da destinação, com impacto jurídico relevante sobre contratos e governança condominial.

7. IMPACTOS JURÍDICOS PARA INCORPORADORES, PROPRIETÁRIOS E INVESTIDORES

7.1. PARA INCORPORADORES E DESENVOLVEDORES

Com o Decreto nº 64.244/2025, o incorporador que opta pelo regime de HIS/HMP:

1. Assume obrigações de compliance regulatório:
 - o emissão de certidões de renda;
 - o cadastro em sistemas eletrônicos;
 - o manutenção de documentação comprobatória por prazo relevante.
2. Enfrenta limites de precificação:
 - o tetos de valor por m² ou por unidade;
 - o margens reduzidas em comparação ao mercado livre, exigindo ganho de escala e eficiência.
3. Responde por desvirtuamento de finalidade:
 - o podendo ser sancionado se comercializar unidades a famílias fora da faixa de renda ou se tolerar práticas proibidas (*short stay*) sem adoção de medidas de prevenção.

Em termos de governança, o desenvolvedor precisará reforçar cláusulas contratuais de destinação, inserir obrigações de não fazer relacionadas à locação de curta temporada e prever mecanismos de cooperação com o condomínio para fiscalização.

7.2. PARA PROPRIETÁRIOS E CONDÔMINOS

Os proprietários de unidades HIS/HMP passam a conviver com:

- restrições à liberdade de uso e exploração econômica, notadamente a impossibilidade de uso hoteleiro e de locação por curta temporada;
- riscos de sanções administrativas em caso de violação (multas, perda de benefícios, eventual exigência de recomposição ao erário);
- necessidade de adaptar convenção condominial e regulamentos internos, para refletir as obrigações do decreto e viabilizar fiscalização interna.

Do ponto de vista do Direito Civil, haverá discussões sobre:

- limites da autonomia privada na disposição do bem (locação, comodato, uso misto);
- possibilidade de nulidade ou anulabilidade de contratos que violem o regime de HIS/HMP;
- repartição de responsabilidade entre vendedor, comprador e condomínio.

7.3. PARA INVESTIDORES E FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Investidores institucionais que vinham utilizando empreendimentos HIS/HMP como ativos geradores de renda, especialmente via *short stay*, precisarão reavaliar:

- a compatibilidade do modelo de negócios com as restrições do Decreto nº 64.244/2025;
- a necessidade de remodelagem contratual (por exemplo, substituição de locações por temporada por locações residenciais de longo prazo);
- a exposição a riscos regulatórios e reputacionais, especialmente se ligados a carteiras de impacto social.

8. ESTRATÉGIAS PRÁTICAS PARA A ADVOCACIA E PARA O MERCADO

8.1. DUE DILIGENCE E CONTRATOS

Advogados que assessoram aquisição, venda ou investimento em empreendimentos HIS/HMP/EHIS/EHMP/EZEIS devem:

1. Mapear o enquadramento regulatório de cada empreendimento (se está sob o regime do art. 47 PDE, quais decretos se aplicam, quais incentivos foram concedidos);
2. Verificar histórico de destinação das unidades, identificando eventuais usos proibidos (*short stay*, locação por temporada via plataforma);

3. Ajustar minutas contratuais-padrão para incluir:
 - o cláusulas de declaração de renda do adquirente, em sintonia com as exigências do decreto;
 - o obrigações de não utilização para locação de curta temporada;
 - o cláusulas penais para violação de destinação, inclusive com previsão de resarcimento de eventual perda de benefícios fiscais/urbanísticos.

8.2. GOVERNANÇA CONDOMINIAL E COMPLIANCE

Na esfera condominial, recomenda-se:

- alterar convenções de condomínio e regulamentos internos para:
- o vedar expressamente hospedagem e locação de curta temporada em unidades HIS/HMP;
- o prever procedimentos de apuração de infrações e aplicação de multas condominiais;
- instituir comissões internas de acompanhamento de conformidade regulatória, articuladas com o síndico e com o corpo jurídico;
- estabelecer fluxos de comunicação com a Prefeitura em casos de fiscalização, buscando reduzir riscos de sanções coletivas.

8.3. PLANEJAMENTO DE PRODUTO EM ZONAS R2V E ZEIS

Para novos projetos:

- em zonas R2v, avaliar a relação custo-benefício de optar por EHIS/EHMP versus empreendimentos de mercado livre, considerando:
 - o limite de precificação;
 - o inexistência de modelos baseados em *short stay*;
 - o contrapartidas urbanísticas mais robustas;

- em ZEIS/EZEIS, aproveitar os incentivos de adensamento e redução de custos de licenciamento, mas incorporando desde a origem um plano de governança regulatória, sob pena de comprometer a viabilidade do negócio a médio prazo.

9. CONCLUSÃO

O Decreto nº 64.244/2025 representa um endurecimento deliberado do regime jurídico da habitação popular em São Paulo, especialmente no que tange a HIS, HMP, EHIS, EHMP e EZEIS. Ao:

- limitar valores de venda e aluguel,
- proibir locação de curta temporada,
- reforçar deveres de transparência e
- atribuir às incorporadoras a função de “porteiras regulatórias”,

o Município busca frear a captura especulativa de um instrumento concebido para garantir moradia digna às camadas de menor renda.

Para o mercado e para a advocacia, o novo cenário exige:

- revisão de modelos de negócios, especialmente aqueles apoiados em short stay;
- incremento de controles internos e documentação de renda;
- atenção redobrada à governança condominial e à compatibilização entre normas urbanísticas, contratos privados e políticas públicas.

Ao mesmo tempo, o sistema preserva espaços de viabilidade econômico-financeira, particularmente em zonas R2v e ZEIS, desde que os agentes aceitem jogar sob regras mais estritas, em nome da função social da cidade e da propriedade urbana.