



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

DECRETO Nº 63.130, DE 19 DE JANEIRO DE 2024

Regulamenta o artigo 47 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, nos termos da redação conferida pela Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023, dispondo sobre a adesão ao regime jurídico próprio que rege a produção privada de unidades de Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular, Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHIS, Empreendimento de Habitação de Mercado Popular - EHMP e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social - EZEIS.

RICARDO NUNES, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

D E C R E T A:

Art. 1º A produção privada de unidades de Habitação de Interesse Social 1 - HIS 1, Habitação de Interesse Social 2 - HIS 2 e Habitação de Mercado Popular - HMP, utilizando os benefícios urbanísticos e fiscais previstos na Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, com a redação conferida pela Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023 - PDE, caracteriza a adesão do proponente ao regime jurídico próprio, qualificado, concomitantemente:

I - pela fruição dos benefícios fiscais e urbanísticos pertinentes à implantação das tipologias de HIS 1, HIS 2 e HMP;

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 do “caput” deste artigo.

Art. 2º O presente decreto regulamenta o controle da destinação das unidades habitacionais produzidas mediante adesão ao regime jurídico tratado neste decreto:

I – nos procedimentos de alienação dos imóveis, nos quais há transferência da propriedade tabular do bem;

II – nos procedimentos de locação das unidades.

Art. 3º O requerimento da emissão do Alvará de Aprovação, ou Aprovação e Execução, ou Alvará obtido no Plano Integrado, para produção de unidades HIS e HMP, utilizando-se do regime jurídico previsto neste decreto, será instruído com declaração devidamente assinada pelo proprietário ou possuidor, responsabilizando-se pelo cumprimento de suas obrigações previstas no artigo 47 da Lei nº 16.050, de 2014, alterado pela Lei 17.975, de 2023, na forma regulamentada deste decreto.

Parágrafo único. A declaração prevista no “caput” deste artigo deverá seguir o modelo constante do Anexo Único integrante deste decreto, nele constando, no mínimo, as seguintes informações:

I – ciência de que as unidades de HIS 1, HIS 2 e HMP, durante o prazo de 10 anos, contados da expedição do certificado de conclusão da obra, serão destinadas apenas para famílias com certidão de ateste de enquadramento na respectiva faixa de renda declarada;

II - ciência da obrigação de averbação na Matrícula de Registro de Imóveis de todas as unidades HIS 1, HIS 2 ou HMP destinadas às respectivas faixas de renda, quando da individualização das matrículas das unidades;

III – ciência de que, no caso de empreendimentos destinados total ou parcialmente, para locação das unidades habitacionais de HIS 1, HIS 2 e HMP, as unidades destinadas para esta finalidade deverão indicar tal condição mediante averbação na matrícula.

Art. 4º Os alvarás expedidos pela Municipalidade em empreendimentos produzidos mediante adesão ao regime jurídico próprio regulado neste decreto deverão conter a determinação de ser realizada a averbação, na matrícula de cada unidade habitacional das tipologias de HIS 1, HIS 2 e HMP, de que tais unidades receberam os benefícios previstos no Plano Diretor Estratégico e legislação correlata, de forma condicionada à destinação a famílias com o perfil de renda declarado no licenciamento do empreendimento.

Art. 5º A destinação das unidades de HIS 1, HIS 2 e HMP, por intermédio de alienação ou locação, dependerá de emissão de certidão atestando o enquadramento das famílias na respectiva faixa de renda estabelecida no artigo 46 da Lei nº 16.050, de 2014 - PDE.

§ 1º O atestado previsto no “caput” deste artigo será expedido por meio de serviço prestado por entidades supervisionadas pelo BACEN, que ficará incumbido da recepção dos documentos e informações fornecidas pelo destinatário das unidades habitacionais, na forma da legislação própria.

§ 2º Os critérios de enquadramento das famílias elegíveis à destinação das unidades imobiliárias de HIS 1, HIS 2 e HMP tratadas neste decreto serão estabelecidos por portaria a a ser editada pela Secretaria Municipal da Habitação no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da publicação deste decreto.

§ 3º A responsabilidade pela veracidade e exatidão dos documentos e informações caberá ao destinatário do imóvel apresentante, adquirente ou locatário, conforme o caso.

§ 4º Ficam dispensadas da apresentação da certidão a alienação de unidades autônomas por meio de programas habitacionais desenvolvidos pelo Governo Federal, Estadual ou Municipal, ou destinadas na forma do § 9º do art. 47 da Lei nº 16.050, de 2014, alterada pela Lei nº 17.975, de 2023, observadas as disposições do inciso III do mencionado § 9º.

Art. 6º São responsáveis pela correta observância da implantação e destinação das unidades HIS 1, HIS 2 e HMP o proprietário ou possuidor declarante e os adquirentes das unidades, que ficam sujeitos à fiscalização e penalidades cabíveis, observando-se o seguinte:

I – quando houver a individualização das matrículas das unidades, a emissão do Certificado de Conclusão ficará condicionada à comprovação da averbação na Matrícula de Registro de Imóveis de todas as unidades HIS ou HMP destinadas para as famílias com renda declarada e atestada em conformidade com as disposições deste decreto;

II - a comprovação do atendimento à faixa de renda familiar na alienação realizada pelos incorporadores dos empreendimentos habitacionais ou pelos proprietários dos imóveis deverá ser atendida no momento da assinatura do compromisso de compra e venda ou no contrato de compra e venda, mediante a apresentação do atestado citado no art. 5º deste decreto;

III – a listagem dos imóveis aderentes ao regime jurídico neste artigo será publicada, mediante comunicação realizada pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, no sítio eletrônico da Secretaria Municipal de Habitação e da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo, sendo as HIS 1 destinadas exclusivamente à demanda indicada pelo Poder Público, pelo prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da publicação na rede mundial de computadores.

§ 1º A comprovação da condição de futuro beneficiário dos programas habitacionais promovidos pelo Poder Público será realizada mediante consulta ao Poder Público ou apresentação de comprovante desta condição pelo futuro adquirente ou locador.

§ 2º A aquisição do imóvel nos termos do parágrafo anterior caracteriza atendimento habitacional definitivo da entidade familiar.

Art. 7º Os benefícios pertinentes ao regime jurídico previsto neste decreto 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:

I – as unidades destinadas para esta finalidade deverão indicar tal condição mediante averbação na matrícula, em adição à averbação prevista no art. 4º deste decreto;

II - a celebração do contrato de locação também é condicionada à apresentação da certidão que ateste o enquadramento das famílias destinatárias finais na respectiva faixa de renda estabelecida, nos termos do artigo 5º deste decreto;

III – a alienação das unidades destinadas à locação social será permitida, observando-se o regramento p revisto neste decreto.

Art. 8º A inobservância ao exposto neste decreto acarretará:

I - ao promotor do empreendimento, o dever de pagamento integral do potencial construtivo adicional utilizado, tributos, custas e demais encargos referentes à sua implantação, além de multa equivalente ao dobro deste valor financeiro apurado, devidamente corrigido, sem prejuízo das sanções previstas na Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017 - Código de Obras e Edificações;

II - a terceiros adquirentes a partir da segunda alienação dos imóveis de HIS 1, HIS 2 e HMP, 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 artigo 107 da Lei nº 16.050, de 2014 - PDE.

§ 1º A imposição das sanções previstas neste artigo não determina a retirada das condicionantes de alienação ou locação dos imóveis estabelecidas pela Lei nº 16.050, de 2014 - PDE e regulamentadas neste decreto, que vigorarão até o seu prazo final.

§ 2º Caberá à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento realizar os cálculos dos valores das multas e das importâncias devidas a título de potencial construtivo adicional, instruindo os feitos pertinentes no tocante a tais elementos de informação previamente à imposição das sanções pelo DD. Secretário Municipal de Habitação.

§ 3º A imposição das sanções previstas neste artigo deverá ser notificada à Secretaria Municipal da Fazenda para apuração do quantum tributário devido.

Art. 9º Para suporte aos processos de fiscalização do previsto neste decreto, fica o Poder Público autorizado a celebrar acordo com o Serviço Registrário Imobiliário 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.

§ 1º A SEHAB será a responsável pela fiscalização das transações de alienação e locação realizadas nos termos deste decreto, podendo abrir e instruir feitos pertinentes às tarefas de fiscalização a si acometidas, expedir notificações e pedidos de esclarecimentos e informações sobre eventuais infrações às regras ora estabelecidas, decidir acerca das penalizações previstas neste decreto, garantir o contraditório e a ampla defesa dos interessados, bem como determinar a aplicação das sanções nele previstas.

§ 2º Os empreendimentos que se utilizarem do regime jurídico trazido neste decreto deverão publicar ostensivamente em seu material técnico e publicitário de divulgação do empreendimento, incluindo as pranchas, cartazes e demonstrações em seus “stands” de vendas, quais as unidades destinadas a HIS 1, HIS 2 e HMP, bem como as faixas de renda às quais é permitida a aquisição de tais unidades, nos termos da regulamentação prevista no § do artigo 5º deste decreto.

§ 3º Havendo indícios de destinação irregular de unidades habitacionais de HIS 1, HIS 2 e HMP, a SEHAB encaminhará o processado à Procuradoria Geral do Município, para adoção das providências cabíveis na esfera da Administração Pública Municipal, para ciência e ulteriores medidas pertinentes, sem prejuízo de comunicação à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento.

Art. 10. Às unidades produzidas anteriormente à entrada em vigor da Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023, aplicam-se as seguintes disposições:

I – no caso de denúncia de destinação irregular de unidades habitacionais de HIS 1, HIS 2 e HMP, a SEHAB instaurará procedimento administrativo tendente a esclarecer os fatos noticiados.

II – fica a SEHAB autorizada a solicitar informações e documentações aos órgãos de controle da Administração Pública constantes de feitos sob sua responsabilidade.

Parágrafo único. Havendo indícios de destinação irregular de unidades habitacionais de HIS 1, HIS 2 e HMP, aplica-se o disposto no § 3º do artigo 9º deste decreto.

Art. 11. Para os casos de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS, Empreendimentos de Mercado Popular - EHMP e Empreendimentos em ZEIS - EZEIS a serem executados em perímetros de Planos de Intervenção Urbana - PIUs, serão observadas as regras e os incentivos estabelecidos no âmbito do referido PIU, nos termos de suas respectivas leis, sem prejuízo do atendimento às disposições da Lei nº 16.050, de 2014 -PDE.

Parágrafo único. Até a publicação de regulamentação da execução de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS, Empreendimentos de Mercado Popular - EHMP e Empreendimentos em ZEIS - EZEIS no perímetro dos respectivos PIUs, poderão ser aplicados, por opção do interessado, os termos do Decreto nº 59.885, de 4 de novembro de 2020, sem prejuízo do atendimento às disposições da Lei nº 16.050, de 2014.

Art. 12. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 19 de janeiro de 2024, 470º da fundação de São Paulo.

RICARDO NUNES

PREFEITO

FABIANO MARTINS DE OLIVEIRA

Secretário Municipal da Fazenda - Substituto

FERNANDO BARRANCOS CHUCRE

Secretário Executivo de Planejamento e Entregas Prioritárias

MILTON VIEIRA PINTO

Secretário Municipal de Habitação

MARCOS DUQUE GADELHO

Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento

MILTON ALVES JUNIOR

Secretário Municipal da Casa Civil - Substituto

EUNICE APARECIDA DE JESUS PRUDENTE

Secretária Municipal de Justiça

EDSON APARECIDO DOS SANTOS

Secretário do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 19 de janeiro de 2024.

Documento original assinado nº [097088891](#)

Este texto não substitui o publicado na Edição Extra do DOC de 19/01/2024, p. 1-2 c. todas

Para informações sobre revogações ou alterações a esta norma, visite o site www.saopaulo.sp.leg.br.

Anexo Único integrante do Decreto nº 63.130, de 19 de janeiro de 2024

Modelo de Declaração de responsabilidade pela correta destinação de unidades habitacionais das tipologias de HIS 1, HIS 2 e HMP, produzidas com utilização de benefícios urbanísticos e fiscais

TERMO DE RESPONSABILIDADE PELA CORRETA DESTINAÇÃO E AVERBAÇÃO EM MATRÍCULA DAS UNIDADES HIS e HMP PRODUZIDAS COM UTILIZAÇÃO DE BENEFÍCIOS URBANÍSTICOS E FISCAIS

(NOME DO PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR/PROMOTOR DO EMPREENDIMENTO) declaro estar **CIENTE** de que sou responsável pela correta destinação das unidades habitacionais de interesse social “HIS” 1 E 2 e de mercado popular “HMP”, durante o prazo de 10 (dez) anos a contar da expedição do certificado de conclusão da obra, apenas para famílias com certidão de ateste de enquadramento na respectiva faixa de renda declarada, em conformidade com as definições e exigências do Decreto (Nº do Decreto), bem como da obrigação de promover a averbação na Matrícula de Registro de Imóveis de todas as unidades HIS 1, HIS 2 ou HMP destinadas às respectivas faixas de renda, quando da individualização das matrículas das unidades.

Declaro, ainda, estar **CIENTE** de que o não cumprimento das obrigações acima referidas acarretará o dever do pagamento integral do potencial construtivo adicional utilizado, tributos, custas e demais encargos referentes à sua implantação, além de multa equivalente ao dobro deste valor financeiro apurado, devidamente corrigido, sem prejuízo das sanções previstas na Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017 - Código de Obras e Edificações, referentes à cassação dos documentos de controle da atividade edilícia, conforme artigo 63, inciso II, da lei, bem como, de que deverei dar ciência aos interessados de que o desvirtuamento da destinação legal das unidades possibilitará a cobrança de terceiros adquirentes, a partir da segunda alienação das unidades, 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 do PDE.

Por fim, declara estar **CIENTE** de que, no caso de empreendimentos destinados total ou parcialmente, para locação das unidades habitacionais de HIS 1, HIS 2 e HMP, as unidades destinadas para esta finalidade deverão indicar tal condição mediante averbação na matrícula.

São Paulo, (DATA)

ASSINATURA DO PROPRIETÁRIO/POSSUIDOR/PROMOTOR DO
EMPREENDIMENTO

Identificação