



**Diário Oficial da Cidade de São Paulo**

**Quinta-feira, 11 de dezembro de 2025**

**Secretaria Municipal de Habitação**

**Gabinete do Secretário**

**PORTARIA Nº 122, DE DEZEMBRO DE 2025**

*Expede determinações gerais para cumprimento do Decreto nº 63.130 de 19 de janeiro de 2024, que disciplina o regime jurídico da produção privada de unidades de Habitação de Interesse Social (HIS), Habitação de Mercado Popular (HMP), Empreendimento de Habitação de Interesse Social (EHIS), Empreendimento de Habitação de Mercado Popular (EHMP) e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social (EZEIS).*

**Capítulo I – Disposições preliminares**

Art. 1º Esta portaria estabelece determinações gerais para cumprimento do Decreto nº 63.130 de 19 de janeiro de 2024, que disciplina o regime jurídico da produção privada de unidades de Habitação de Interesse Social (HIS), Habitação de Mercado Popular (HMP), Empreendimento de Habitação de Interesse Social (EHIS), Empreendimento de Habitação de Mercado Popular (EHMP) e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social (EZEIS).

**Capítulo II – Certidão com atestado de enquadramento na faixa e renda**

Art. 2º A certidão atestando o enquadramento das famílias na respectiva faixa de renda e os critérios de enquadramento das famílias elegíveis à destinação de HIS 1, HIS 2, e HMP observarão o disposto na Portaria SEHAB nº 61 de 22 de maio de 2024.

Parágrafo único. O promotor do empreendimento deverá manter a guarda dos documentos comprobatórios da veracidade do fato atestado para apresentação em eventual procedimento de apuração preliminar, na forma do art. 5º, § 1º-A, do Decreto 63.130 de 19 de janeiro de 2024.

**Capítulo III – Destinação de unidades de HIS 1 para a demanda do Poder Público**

Art. 3º As unidades de HIS 1 devem ser destinadas prioritariamente à demanda indicada pelo Poder Público, na forma do art. 47, §6º, da Lei Municipal nº 16.050 de 31 de julho de 2014, do Decreto 63.130 de janeiro de 2024 e desta Portaria.

Art. 4º O promotor de empreendimento de unidades habitacionais HIS 1 comunicará à Secretaria Municipal de Habitação sua intenção de iniciar as vendas com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do início da comercialização, na forma do art. 6º, §2º, I, do Decreto 63.130 de 19 de janeiro de 2024.

§ 1º A comunicação será enviada para o e-mail comunicacaohis1sehab@prefeitura.sp.gov.br.

§ 2º O e-mail deverá contar as seguintes informações:

- I – Nome do empreendimento;
- II – Endereço do empreendimento;
- III – Número de unidades de HIS 1, HIS 2 e HMP;
- IV – Tamanho de cada unidade;
- V – Preço de venda de cada unidade;
- VI – Mecanismos de pagamento aceitos
- VIII – Canal de contato da promotora do empreendimento para eventuais interessados

§ 3º As informações deverão seguir o modelo anexo presente Minuta ANEXO II

§ 4º O e-mail deverá ser acompanhado dos seguintes documentos anexos:

- I – Alvará de aprovação e conclusão
- II – Planta das unidades de HIS 1;
- III – Imagens ilustrativas da unidade de HIS 1;

Art. 5º No mesmo dia em que receber a informação, SEHAB/DEPLAN deverá:

- I – Providenciar a inclusão imediata dos dados no site HabitaSampa (<http://www.habitasampa.inf.br>), que servirá de “comunicado aos seus respectivos destinatários”.
- II – Promover a publicação de “Comunicado” no Diário Oficial da Prefeitura de São Paulo (<https://diariooficial.prefeitura.sp.gov.br>).

Parágrafo único. A listagem dos empreendimentos com unidades de HIS 1 será identificada de forma simples e objetiva, preferencialmente em posição de destaque nos portais utilizados para a sua divulgação na internet, nos termos do art. 6º, §2º, III, do Decreto 63.130 de 19 de janeiro de 2024.

Art. 6º No mesmo dia em que receber a informação, SEHAB/DEPLAN deverá providenciar o aviso aos integrantes da demanda aberta via aplicativo, assim que ele estiver em funcionamento.

Art. 7º A COHAB-SP poderá adotar outras medidas para dar publicidade da venda de unidades de HIS 1 para o público da demanda aberta [COHAB-SP poderá oferecer sugestões sobre o tema].

Art. 8º O site, o comunicado do Diário Oficial e o aplicativo informarão que o interessado integrante da demanda da Prefeitura terá direito de ser priorizado na aquisição, bem como o prazo da preferência legalmente estabelecida.

Art. 9º O interessado terá direito de ser priorizado na aquisição de unidade de HIS 1 quando comprovar ao promotor do empreendimento que possui cadastro em quaisquer dos programas de provisão habitacional definitiva da Prefeitura de São Paulo, mediante apresentação de certidão emitida pela Secretaria Municipal de Habitação ou pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

§ 1º Qualquer documento oficial valerá como certidão para os fins de comprovação do cadastro em programas de provisão habitacional.

§ 2º SEHAB/CTS, SEHAB/MANANCIAIS e COHAB-SP [as unidades e entidade envolvidas poderão se manifestar a respeito] disponibilizarão os dados necessários para emissão automática e instantânea da certidão para os interessados em adquirir unidades de HIS 1.

Art. 10. O número de interessados aptos a manifestar interesse não se limitará ao número de unidades de HIS 1 disponíveis.

Parágrafo único. As unidades só ficarão indisponíveis para novos interessados à medida em que houver efetiva destinação mediante contrato de financiamento, de compromisso de compra e venda ou de compra e venda.

Art. 11. Os interessados terão 30 (trinta) dias para manifestar seu interesse, e mais 30 (trinta) dias para obter o financiamento, nos termos do art. 6º, §2º, V, do Decreto 63.130 de 19 de janeiro de 2024.

Art. 12. O insucesso das alienações à demanda indicada pelo Poder Público não exime o produtor do empreendimento da obrigação de alienar a unidade de HIS 1 observando a faixa de renda correspondente, nos termos do art. 6º, §2º, VI, do Decreto 63.130 de 19 de janeiro de 2024.

Art. 13. As pessoas interessadas em adquirir unidades de HIS 1 e os promotores de empreendimento poderão obter apoio da Secretaria Municipal de Habitação por meio do e-mail comunicacaohis1sehab@prefeitura.sp.gov.br do Departamento de Planejamento Habitacional (SEHAB/DEPLAN), nos termos do art. 6º, §2º, VII, do Decreto 63.130 de 19 de janeiro de 2024

Art. 14. As denúncias de não destinação prioritária das unidades de HIS 1 à demanda indicada pelo Poder Público serão recebidas pelo e-mail fiscalizacaohisehmp@PREFEITURA.SP.GOV.BR do Departamento de Planejamento Habitacional da Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB/DEPLAN), nos termos do art. 6º, §2º, VII, do Decreto 63.130 de 19 de janeiro de 2024.

§ 1º Somente será considerada apta para análise a denúncia instruída com elementos que lhes dê amparo, de modo a permitir a abertura de procedimento de apuração preliminar.

§ 2º Caso a denúncia seja idônea, SEHAB/DEPLAN deverá instaurar procedimento de apuração preliminar.

§ 3º Caso a denúncia seja inapta a justificar a abertura do procedimento de apuração preliminar, essa circunstância será informada ao denunciante com a correspondente motivação.

§ 4º A apuração da denúncia será feita seguindo-se o trâmite da Portaria nº 111 de 8 de outubro de 2024.

Art. 15. O descumprimento da prioridade disciplinada neste parágrafo sujeitará o infrator às penalidades previstas no § 2º do artigo 47 da Lei nº 16.050, de 2014, nos termos do art. 6º, §2º, VIII, do Decreto 63.130 de 19 de janeiro de 2024.

#### Capítulo IV – Publicidade ostensiva das unidades de HIS 1, HIS 2 e HMP

Art. 16. A alienação de unidades de HIS 1, HIS 2 e HMP deverá observar o dever de publicidade ostensiva de que trata o art. 6º, §3º, I, do Decreto 63.130 de 19 de janeiro de 2024, nos seguintes termos:

I – As placas, pranchas, cartazes, panfleto stands de venda e qualquer outro tipo de material técnico e publicitário relativo ao empreendimento, deverão identificar e especificar a subcategoria das unidades de HIS 1, HIS 2 e HMP, o preço e, a data estimada de início das vendas, na forma dos modelos constantes do Anexo I desta portaria.

II – As informações como, fonte a ser utilizada, a margem de preservação e à proporção que a informações devem ter em relação ao material publicitário do empreendimento, deverá seguir o siga o manual de identidade visual da Prefeitura, informações e detalhes através do link (<https://drive.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/Manual-de-aplicacao-da-marca-PMSP-2018.pdf>).

III- A redução mínima admissível das placas de frente de obra, bem como, em stand de vendas deverá conter dimensões de 3 (três) metros de largura por 1,5 metros de altura, garantindo a devida visibilidade adequada.

IV – Divulgação de serviços, anúncios, panfletos e campanhas promocionais do empreendimento, deverá seguir os tamanhos A4 (21 x 29,7) e A5 (14,8 X 21 cm) para panfletos, folder com tabela de preços, imagens, informação dos andares das unidades de HIS/HMP, subcategoria.

V – Anúncios em sites, televisão, Instagram e outros meios digitais deverão identificar e especificar as unidades de HIS 1, HIS 2 e HMP, o preço e, a data estimada de início das vendas, na fora dos modelos integrantes desta portaria

Art. 17. Qualquer pessoa poderá denunciar o descumprimento da publicidade ostensiva referente à venda de HIS ou HMP às Subprefeituras, nos termos do art. 9º, § 3º, do Decreto 63.130 de 19 de janeiro de 2024.

Art. 18. As Subprefeituras realizarão a fiscalização, de ofício, a fiscalização referente à publicidade ostensiva referente à venda de HIS ou HMP, conforme venha a ser disciplinada em Portaria da Subprefeitura, art. 9º, §4º, do Decreto 63.130 de 19 de janeiro de 2024.

Art. 19. O descumprimento da obrigação de publicidade ostensiva por parte do promotor de HIS e HMP dará ensejo, a critério das autoridades competentes, à suspensão, cassação ou anulação dos documentos de controle da atividade edilícia, ensejando, ainda, a revogação de incentivos, benefícios e isenções, nos termos do art. 89 e art. 94 do Decreto nº 63.728 de 2024,

#### Capítulo V – Plataforma eletrônica com documentos do empreendimento

Art. 20. Os documentos relativos ao empreendimento de unidades de HIS 1, HIS 2 e HMP deverão ser cadastrados pelos promotores na plataforma eletrônica específica disponibilizada pela Prefeitura na internet, em formato digital ou devidamente digitalizado, nos termos do art. 6º, § 3º, II, do Decreto 63.130 de 19 de janeiro de 2024.

Parágrafo único. Até que seja desenvolvido software específico, os documentos serão disponibilizados em página do HabitaSampa (<http://www.habitasampa.inf.br/>).





# PREFEITURA DE SÃO PAULO

## SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

### Gabinete do Secretário

Rua: São Bento - nº 405, 22º andar - Sala 223-B - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone: 3322-4717 / 3322-4771 / 3322-4715

### Portaria

Portaria da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB nº 122, de dezembro de 2025.

Expede determinações gerais para cumprimento do Decreto nº 63.130 de 19 de janeiro de 2024, que disciplina o regime jurídico da produção privada de unidades de Habitação de Interesse Social (HIS), Habitação de Mercado Popular (HMP), Empreendimento de Habitação de Interesse Social (EHIS), Empreendimento de Habitação de Mercado Popular (EHMP) e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social (EZEIS).

## Capítulo I – Disposições preliminares

**Art. 1º** Esta portaria estabelece determinações gerais para cumprimento do Decreto nº 63.130 de 19 de janeiro de 2024, que disciplina o regime jurídico da produção privada de unidades de Habitação de Interesse Social (HIS), Habitação de Mercado Popular (HMP), Empreendimento de Habitação de Interesse Social (EHIS), Empreendimento de Habitação de Mercado Popular (EHMP) e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social (EZEIS).

## Capítulo II – Certidão com atestado de enquadramento na faixa e renda

**Art. 2º** A certidão atestando o enquadramento das famílias na respectiva faixa de renda e os critérios de enquadramento das famílias elegíveis à destinação de HIS 1, HIS 2, e HMP observarão o disposto na Portaria SEHAB nº 61 de 22 de maio de 2024.

Parágrafo único. O promotor do empreendimento deverá manter a guarda dos documentos comprobatórios da veracidade do fato atestado para apresentação em eventual procedimento de apuração preliminar, na forma do art. 5º, § 1º-A, do Decreto 63.130 de 19 de janeiro de 2024.

### **Capítulo III – Destinação de unidades de HIS 1 para a demanda do Poder Público**

**Art. 3º** As unidades de HIS 1 devem ser destinadas prioritariamente à demanda indicada pelo Poder Público, na forma do art. 47, §6º, da Lei Municipal nº 16.050 de 31 de julho de 2014, do Decreto 63.130 de janeiro de 2024 e desta Portaria.

**Art. 4º** O promotor de empreendimento de unidades habitacionais HIS 1 comunicará à Secretaria Municipal de Habitação sua intenção de iniciar as vendas com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do início da comercialização, na forma do art. 6º, §2º, I, do Decreto 63.130 de 19 de janeiro de 2024.

**§ 1º** A comunicação será enviada para o e-mail [comunicacaohis1sehab@prefeitura.sp.gov.br](mailto:comunicacaohis1sehab@prefeitura.sp.gov.br).

**§ 2º** O e-mail deverá contar as seguintes informações:

I – Nome do empreendimento;

II – Endereço do empreendimento;

III – Número de unidades de HIS 1, HIS 2 e HMP;

IV – Tamanho de cada unidade;

V – Preço de venda de cada unidade;

VI – Mecanismos de pagamento aceitos

VIII – Canal de contato da promotora do empreendimento para eventuais interessados

**§ 3º** As informações deverão seguir o modelo anexo **presente Minuta ANEXO II**

**§ 4º** O e-mail deverá ser acompanhado dos seguintes documentos anexos:

I – Alvará de aprovação e conclusão

II – Planta das unidades de HIS 1;

III – Imagens ilustrativas da unidade de HIS 1;

**Art. 5º** No mesmo dia em que receber a informação, SEHAB/DEPLAN deverá:

I – Providenciar a inclusão imediata dos dados no site HabitaSampa (<http://www.habitasampa.inf.br>), que servirá de “comunicado aos seus respectivos destinatários”.

II – Promover a publicação de “Comunicado” no Diário Oficial da Prefeitura de São Paulo (<https://diariooficial.prefeitura.sp.gov.br>).

**Parágrafo único.** A listagem dos empreendimentos com unidades de HIS 1 será identificada de forma simples e objetiva, preferencialmente em posição de destaque nos portais utilizados para a sua divulgação na internet, nos termos do art. 6º, §2º, III, do Decreto 63.130 de 19 de janeiro de 2024.

**Art. 6º** No mesmo dia em que receber a informação, SEHAB/DEPLAN deverá providenciar o aviso aos integrantes da demanda aberta via aplicativo, assim que ele estiver em funcionamento.

**Art. 7º** A COHAB-SP poderá adotar outras medidas para dar publicidade da venda de unidades de HIS 1 para o público da demanda aberta [COHAB-SP poderá oferecer sugestões sobre o tema].

**Art. 8º** O site, o comunicado do Diário Oficial e o aplicativo informarão que o interessado integrante da demanda da Prefeitura terá direito de ser priorizado na aquisição, bem como o prazo da preferência legalmente estabelecida.

**Art. 9º** O interessado terá direito de ser priorizado na aquisição de unidade de HIS 1 quando comprovar ao promotor do empreendimento que possui cadastro em quaisquer dos programas de provisão habitacional definitiva da Prefeitura de São Paulo, mediante apresentação de certidão emitida pela Secretaria Municipal de Habitação ou pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

**§ 1º** Qualquer documento oficial valerá como certidão para os fins de comprovação do cadastro em programas de provisão habitacional.

**§ 2º** SEHAB/CTS, SEHAB/MANANCIAS e COHAB-SP [as unidades e entidade envolvidas poderão se manifestar a respeito] disponibilizarão os dados necessários para emissão automática e instantânea da certidão para os interessados em adquirir unidades de HIS 1.

**Art. 10.** O número de interessados aptos a manifestar interesse não se limitará ao número de unidades de HIS 1 disponíveis.

**Parágrafo único.** As unidades só ficarão indisponíveis para novos interessados à medida em que houver efetiva destinação mediante contrato de financiamento, de compromisso de compra e venda ou de compra e venda.

**Art. 11.** Os interessados terão 30 (trinta) dias para manifestar seu interesse, e mais 30 (trinta) dias para obter o financiamento, nos termos do art. 6º, §2º, V, do Decreto 63.130 de 19 de janeiro de 2024.

**Art. 12.** O insucesso das alienações à demanda indicada pelo Poder Público não exime o produtor do empreendimento da obrigação de alienar a unidade de HIS 1 observando a faixa de renda correspondente, nos termos do art. 6º, §2º, VI, do Decreto 63.130 de 19 de janeiro de 2024.

**Art. 13.** As pessoas interessadas em adquirir unidades de HIS 1 e os promotores de empreendimento poderão obter apoio da Secretaria Municipal de Habitação por meio do e-mail [comunicaohis1sehab@prefeitura.sp.gov.br](mailto:comunicaohis1sehab@prefeitura.sp.gov.br) do Departamento de Planejamento Habitacional (SEHAB/DEPLAN), nos termos do art. 6º, §2º, VII, do Decreto 63.130 de 19 de janeiro de 2024

**Art. 14.** As denúncias de não destinação prioritária das unidades de HIS 1 à demanda indicada pelo Poder Público serão recebidas pelo e-mail [fiscalizaohisehmp@PREFEITURA.SP.GOV.BR](mailto:fiscalizaohisehmp@PREFEITURA.SP.GOV.BR) do Departamento de Planejamento Habitacional da Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB/DEPLAN), nos termos do art. 6º, §2º, VII, do Decreto 63.130 de 19 de janeiro de 2024.

**§ 1º** Somente será considerada apta para análise a denúncia instruída com elementos que lhes dê amparo, de modo a permitir a abertura de procedimento de apuração preliminar.

**§ 2º** Caso a denúncia seja idônea, SEHAB/DEPLAN deverá instaurar procedimento de apuração preliminar.

**§ 3º** Caso a denúncia seja inapta a justificar a abertura do procedimento de apuração preliminar, essa circunstância será informada ao denunciante com a correspondente motivação.

**§ 4º** A apuração da denúncia será feita seguindo-se o trâmite da Portaria nº 111 de 8 de outubro de 2024.

**Art. 15.** O descumprimento da prioridade disciplinada neste parágrafo sujeitará o infrator às penalidades previstas no § 2º do artigo 47 da Lei nº 16.050, de 2014, nos termos do art. 6º, §2º, VIII, do Decreto 63.130 de 19 de janeiro de 2024.

#### **Capítulo IV – Publicidade ostensiva das unidades de HIS 1, HIS 2 e HMP**

**Art. 16.** A alienação de unidades de HIS 1, HIS 2 e HMP deverá observar o dever de publicidade ostensiva de que trata o art. 6º, §3º, I, do Decreto 63.130 de 19 de janeiro de 2024, nos seguintes termos:

I – As placas, pranchas, cartazes, panfleto stands de venda e qualquer outro tipo de material técnico e publicitário relativo ao empreendimento, deverão identificar e especificar a subcategoria das unidades de HIS 1, HIS 2 e HMP, o preço e, a data estimada de início das vendas, na forma dos modelos constantes do **Anexo I** desta portaria.

II – As informações como, fonte a ser utilizada, a margem de preservação e à proporção que a informações devem ter em relação ao material publicitário do empreendimento, deverá seguir o siga o manual de identidade visual da Prefeitura, informações e detalhes através do link (<https://drive.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/Manual-de-aplicacao-da-marca-PMSP-2018.pdf>).

III- A redução mínima admissível das placas de frente de obra, bem como, em stand de vendas deverá conter dimensões de 3 (três) metros de largura por 1,5 metros de altura, garantindo a devida visibilidade adequada.

IV – Divulgação de serviços, anúncios, panfletos e campanhas promocionais do empreendimento, deverá seguir os tamanhos A4 (21 x 29,7) e A5 (14,8 X 21 cm) para panfletos, folder com tabela de preços, imagens, informação dos andares das unidades de HIS/HMP, subcategoria.

V – Anúncios em sites, televisão, Instagram e outros meios digitais deverão identificar e especificar as unidades de HIS 1, HIS 2 e HMP, o preço e, a data estimada de início das vendas, na fora dos modelos integrantes desta portaria

**Art. 17.** Qualquer pessoa poderá denunciar o descumprimento da publicidade ostensiva referente à venda de HIS ou HMP às Subprefeituras, nos termos do art. 9º, § 3º, do Decreto 63.130 de 19 de janeiro de 2024.

**Art. 18.** As Subprefeituras realizarão a fiscalização, de ofício, a fiscalização referente à publicidade ostensiva referente à venda de HIS ou HMP, conforme venha a ser disciplinada em Portaria da Subprefeitura, art. 9º, §4º, do Decreto 63.130 de 19 de janeiro de 2024.

**Art. 19.** O descumprimento da obrigação de publicidade ostensiva por parte do promotor de HIS e HMP dará ensejo, a critério das autoridades competentes, à suspensão, cassação ou anulação dos documentos de controle da atividade edilícia, ensejando, ainda, a revogação de incentivos, benefícios e isenções, nos termos do art. 89 e art. 94 do Decreto nº 63.728 de 2024,

## **Capítulo V – Plataforma eletrônica com documentos do empreendimento**

**Art. 20.** Os documentos relativos ao empreendimento de unidades de HIS 1, HIS 2 e HMP deverão ser cadastrados pelos promotores na plataforma eletrônica específica disponibilizada pela Prefeitura na internet, em formato digital ou devidamente digitalizado, nos termos do art. 6º, § 3º, II, do Decreto 63.130 de 19 de janeiro de 2024.

**Parágrafo único.** Até que seja desenvolvido software específico, os documentos serão disponibilizados em página do HabitaSampa (<http://www.habitasampa.inf.br/>).

**Art. 21.** Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

## **Anexo I - Modelo de identidade visual de HIS/HMP**

[SEHAB/Comunicação e SEHAB/DEPLAN poderão apresentar]



