

REGIME JURÍDICO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR: UM ESTUDO NORMATIVO E DAS PRÁTICAS MERCADOLÓGICAS

LEGAL REGIME OF SOCIAL HOUSING AND AFFORDABLE HOUSING MARKET: A NORMATIVE STUDY AND MARKET PRACTICES

Thais Tsumura¹

RESUMO: O presente artigo tem como objetivo analisar o regime jurídico de Habitação de Interesse Social e a Habitação de Mercado Popular e identificar as diferenças normativas e as práticas mercadológicas a estes associadas. A pesquisa parte de uma abordagem teórica, com revisão bibliográfica pautada nos dispositivos legais atinentes e relatórios revisionais das políticas públicas relacionadas à habitação no Brasil. O estudo revela que, apesar da política ter o intuito de promover o acesso à moradia para populações de baixa renda, há discrepâncias significativas nas práticas adotadas pelo mercado imobiliário, refletindo na qualidade, no custo e na efetividade das políticas habitacionais. Como conclusão, o trabalho aponta a necessidade de melhor assessoramento das partes e, acima de tudo, destaca a importância de uma técnica redacional adequada para o ingresso das escrituras públicas no fôlio registral, a fim de garantir maior proteção às expectativas contratuais das partes e atender os novos requisitos de fiscalização.

ABSTRACT: The present article aims to analyze the legal regime of Social Interest Housing and Popular Market Housing, identifying the normative differences and the market practices associated with them. The research adopts a theoretical approach, based on a bibliographic review of relevant legal provisions and revision reports of public policies related to housing in Brazil. The study reveals that, although the policy aims to promote access to housing for low-income populations, there are significant discrepancies in the practices adopted by the real

¹ Graduanda em Direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, Campus Higienópolis, São Paulo-SP. Tabela Substituta do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabela de Notas do 30º Subdistrito - Ibirapuera, de São Paulo-SP. Endereço eletrônico: thaistsumura.sp@gmail.com.

estate market, reflecting on the quality, cost, and effectiveness of housing policies. In conclusion, the paper highlights the need for better assistance to the parties involved and, above all, emphasizes the importance of proper drafting techniques for the inclusion of public deeds in the property registry, in order to ensure greater protection of the contractual expectations of the parties and meet the new regulatory requirements for oversight.

PALAVRAS-CHAVE: Habitação de Interesse Social (HIS); Habitação de Mercado Popular (HMP); direito social à moradia; Registro de Imóveis; Tabelionato de Notas.

KEYWORDS: Social Interest Housing; Popular Market Housing; social right to housing; Property Registration; Notary Public.

I. INTRODUÇÃO

O direito à moradia é uma competência comum da União, dos Estados e dos Municípios, aos quais é atribuída a promoção de programas de construção de moradias e melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico, nos termos do artigo 6º da Constituição Federal.

Trata-se de desafio de proporção global, mas infinitamente mais saliente em metrópoles populosas. Assim, com o aumento do déficit habitacional, as questões que circundam o instituto da habitação social têm ocupado posição de maior destaque, seja por interesse da iniciativa privada no setor, seja por iniciativas governamentais de regular a atividade construtiva.

Diante da complexidade, desdobram-se discussões intrínsecas aos empreendimentos enquadrados como Empreendimentos em Zona Especial de Interesse Social (EZEIS)², Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS) e Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular (EHMP). A construção de unidades HIS 1, HIS 2 e HMP, que utiliza

² Art. 44, da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016: “As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), demarcadas nos Mapas 4 e 4A, são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana.”

benefícios urbanísticos e fiscais previstos no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, caracteriza uma adesão a um regime jurídico próprio, qualificado, simultaneamente, pela fruição dos benefícios fiscais e urbanísticos pertinentes e pela destinação das unidades habitacionais a famílias que atendam aos limites das faixas de renda estabelecidas para cada tipologia.

De tal modo, discussões acerca das práticas mercadológicas e jurídicas adotadas, bem como os efeitos do descumprimento dos preceitos legais estabelecidos, temas estes objetos do presente estudo, permeiam o mercado imobiliário e, especificamente, os Tabelionatos de Notas e os Registros de Imóveis, os quais vêm aos poucos enfrentando os efeitos práticos do planejamento urbano e do regime jurídico que o caracteriza.

Não obstante, o descumprimento dos requisitos legais é um fenômeno aparente para qualquer observador, independente do motivo que impulsiona essas práticas. Como consequência lógica, a Prefeitura Municipal de São Paulo, por meio de diversas alterações normativas, demonstrou direcionar maior grau de atenção à implementação das medidas de fiscalização e controle das destinações das unidades, de modo que este artigo tem como objetivo orientar os operadores do Direito que tratam desses tipos de empreendimentos, bem como os adquirentes que se sujeitarão às peculiaridades deste regime jurídico.

II. HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR: CONTEXTO SOCIAL E LEGISLATIVO

Considerando o contexto populacional da cidade de São Paulo, de acordo com um estudo técnico relativo às estimativas de necessidades habitacionais do país e unidades da Federação³, com destaque para a Região metropolitana de São Paulo no período de 2004 a 2030, é estimado que 625 mil domicílios se caracterizam como moradias inadequadas, precárias, contendo elementos tais quais a coabitação de mais de uma família e o ônus excessivo com aluguel.

³ Realizado pela Eiconit Consultoria Econômica e encomendado pela Associação Brasileira de Incorporações Imobiliárias.

O levantamento aponta, ainda, que para além do atual déficit, a cidade de São Paulo terá uma demanda de mais 460 mil moradias, que deve surgir até 2030 pela formação de novas famílias, apesar de uma produção de 30 mil unidades anuais na Capital, conforme indicação da média dos últimos cinco anos compilados pela plataforma GeoBrain.

Por meio do estudo técnico, verifica-se que o Plano Diretor Estratégico (PDE) de São Paulo de 2002 já previa a importância da iniciativa privada para a contribuição com a política de Habitação de Interesse Social (HIS) na cidade. Entretanto, apenas a partir de 2009, com o lançamento do “Programa Minha Casa, Minha Vida”, que essa participação do mercado na produção de moradia popular ganhou ainda mais força. Neste contexto, a Lei Federal n.º 11.124, de 16 de junho de 2005, instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), com a finalidade de viabilizar para a população de menor renda o acesso à terra urbanizada e à habitação digna e sustentável; implementar políticas e programas de investimentos e subsídios, promovendo e viabilizando o acesso à habitação voltada à população de menor renda; e, articular, compatibilizar, acompanhar e apoiar a atuação das instituições e órgãos que desempenham funções no setor da habitação.

Outrossim, nos termos do artigo 7º, criou o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), de natureza contábil - com o objetivo de centralizar e gerenciar recursos orçamentários para os programas estruturados no âmbito do SNHIS, destinados a implementar políticas habitacionais direcionadas à população de menor renda -, cujos recursos são destinados a ações vinculadas aos programas de habitação de interesse social e submetidos, em áreas urbanas, à política de desenvolvimento no Plano Diretor Estratégico do respectivo Município, ou lei equivalente⁴.

Definiu-se, especificamente, no artigo 12 do referido diploma legal, que a aplicação dos recursos do FNHIS seria feita de forma descentralizada, por meio dos Estados, Distrito Federal e Municípios, os quais se manteriam incumbidos do cumprimento das providências elencadas na norma - condição para o recebimento dos recursos -, desde que vinculados aos empreendimentos habitacionais realizados no âmbito dos programas do SNHIS. Deste modo,

⁴ Art. 11, § 2º, da Lei nº 11.124/2005.

surgiu a demanda para que fosse apresentado um Plano Habitacional de Interesse Social, de acordo com as especificidades do local e da demanda.

Tendo isso em vista, o Município de São Paulo regulamentou a matéria por meio da Lei n.º 16.050, de 31 de julho de 2014, que aprovou a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e, ainda, tratou da Habitação de Interesse Social e Habitação de Mercado Popular, a saber:

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.

§ 1º São promotores de HIS e HMP aqueles que aderirem ao regramento específico regulado por esta Lei.

§ 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:

I - HIS 1: até 3 (três) salários mínimos de renda familiar mensal ou até 0,5 (meio) salário mínimo per capita mensal;

II - HIS 2: até 6 (seis) salários mínimos de renda familiar mensal ou até 1 (um) salário mínimo per capita mensal;

III - HMP: até 10 (dez) salários mínimos de renda familiar mensal ou até 1,5 (um e meio) salário mínimo per capita mensal.

Entre os anos 2014 e 2016, portanto, o PDE e a Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) de São Paulo trouxeram incentivos importantes para que a Habitação de Interesse Social fosse desenvolvida também no âmbito da iniciativa privada, baseada na concessão de um maior potencial construtivo para esses empreendimentos e outros benefícios atrelados intimamente a questões fiscais⁵. Assim, nos termos do referido estudo, de acordo com a GeoBrain, em 2015, o número de HIS lançadas foi de 4.461. Saltou para 7.529 em 2016; 12.304 em 2017; 24.611 em 2018; 31.828 em 2019; 35.122 em 2020.

Evidencia-se, portanto, que houve um grande aumento nos lançamentos de unidades HIS em virtude dos benefícios concedidos, sucedidas por mudanças legislativas. De tal forma, a aplicação do Plano Diretor Estratégico de São Paulo não é livre de empecilhos.

⁵ Observa-se que o Coeficiente de Aproveitamento (CA) máximo de HIS é cinquenta por cento (50%) maior do que o dos demais usos, o que resulta em um CA máximo de até 6 vezes a área do terreno, o que torna o desenvolvimento do empreendimento nesses moldes um plano de negócios atrativo e rentável.

III. ANÁLISE INSTITUCIONAL DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DE SÃO PAULO ACERCA DO REGIME JURÍDICO DE HIS E HMP E A SUBSEQUENTE INSTAURAÇÃO DE INQUÉRITO CIVIL

Uma etapa de extrema importância para aprimoramento do PDE foi a condução de estudos técnicos, formalizados no “Relatório Temático 04 sobre Habitação de Interesse Social”, efetuado pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL e Coordenadoria de Planejamento Urbano – Planurb. O Relatório contém, em sua temática específica, as problemáticas identificadas; as propostas formuladas tanto pela população na etapa do processo participativo, quanto a partir de interações técnicas entre a SMUL e outras secretarias e órgãos municipais; as análises técnicas; e, por fim, as sugestões para aperfeiçoamento da política urbana, condicionadas à avaliação quanto à sua pertinência e compatibilidade com as diretrizes e objetivos estratégicos do PDE.

Naquilo que tange às problemáticas, identificou-se que a produção de HIS foi preponderantemente privada, tanto nos EZEIS, quanto nos EHIS, sendo que os empreendimentos licenciados como EHIS são majoritariamente HIS-2, de acordo com os dados do SISACOE, de modo que foi possível concluir que existe uma ausência de exigências que estimulem a produção de HIS-1 e HIS 2 em EHIS, bem como um desequilíbrio latente de incentivos para EHIS e EZEIS.

Não obstante, o relatório apontou uma concentração da produção das unidades em zonas próximas a regiões periféricas, geralmente próximas a linhas de metrô e transporte público de alta capacidade, corroborando para a concentração de renda em determinadas regiões e derrotando o propósito de promover um melhor planejamento urbano no âmbito da moradia e de distribuição de renda pela cidade. A maior problemática relacionada, entretanto, foi a ausência de controle e monitoramento adequados da destinação das unidades de HIS e HMP, que evidenciaram uma necessidade de aprimoramento das políticas existentes, aliada a uma avaliação da relação entre o financiamento imobiliário e o licenciamento edilício.

De encontro com o estudo técnico revisional do Plano Diretor Estratégico, a Portaria n.º 619/22, de 14 de outubro de 2022, da 5ª Promotoria de Justiça de Habitação e Urbanismo da

Capital, determinou a instauração de Inquérito Civil para a apuração de irregularidades na alienação de unidades habitacionais de empreendimentos aprovados como HIS e como HMP no Município de São Paulo às famílias que não se enquadram nos critérios legais; e, verificação das medidas administrativas de polícia adotadas pela municipalidade em casos de fraude na constituição do Conselho Gestor de HIS.

Assim, essas problemáticas sintetizadas a partir do Diagnóstico de Aplicação e contribuições do processo participativo da revisão intermediária do PDE/2014, aliadas do contexto de instauração do inquérito, resultaram em alterações legislativas, tais quais a Lei nº 17.975/2023, o Decreto nº 63.130/2024, portarias da SEHAB, entre outros, cujos escopos serão melhor explorados nos capítulos seguintes.

IV. REGIME JURÍDICO DE HIS E HMP E AS RECENTES ALTERAÇÕES COMO CONSEQUÊNCIA DAS PRÁTICAS MERCADOLÓGICAS

Originalmente, o artigo 47 da Lei nº 16.050/2014 apresentava a seguinte redação:

Art. 47. A indicação da demanda para as unidades de Habitação de Interesse Social – HIS produzidas a partir da aprovação desta lei será regulamentada pelo Executivo, com observância das normas específicas de programas habitacionais que contam com subvenção da União, do Estado ou do Município.

Como resultado, por anos vigorou uma lei desprovida de qualquer dispositivo capaz de reger o regime jurídico do HIS e HMP de forma clara e objetiva, ou estabelecer penalidades para aqueles que descumprissem a função econômico-social pretendida, resultando em práticas mercadológicas omissas e falhas em todas as esferas.

Assim, foi apenas em um passado recente, com o advento da Lei nº 17.975, de 08 de julho de 2023 (dispõe sobre a revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo), por meio de uma redação mais elaborada do referido artigo 47 da Lei nº 16.050/2014, que tornaram-se mais claros os requisitos legais a serem atendidos, quais sejam:

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:
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.

(...)

§ 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.

Em primeiro momento, é essencial analisar que cristalino é o fato de que o atendimento exigido se trata da contrapartida lógica dos benefícios assegurados aos promotores de unidades de tipologia HIS e HMP, existindo uma interdependência entre a renúncia fiscal como benefício e a facilitação da aquisição de imóveis por população com um determinado perfil de renda.

Consagrada pelo Estatuto da Cidade (artigos 28 e seguintes) e, sequencialmente, pelo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (artigos 115 e seguintes), a utilização do solo criado é o principal componente do potencial construtivo, um bem jurídico dominical de titularidade da Prefeitura, não incorporado à propriedade. Trata-se de um instrumento de urbanização, sustentabilidade urbana e de implementação das funções sociais da propriedade e da cidade⁶.

Portanto, naquilo que tange os benefícios fiscais, define o artigo 57 da Lei nº 16.050/2014 que: “Art. 57. Consideram-se Empreendimentos em ZEIS – EZEIS aqueles que atendem à exigência de **destinação obrigatória de área construída para HIS 1 e HIS 2, conforme estabelecido no Quadro 4, anexo à presente lei**”.

No parágrafo 5º do referido artigo, são introduzidos os benefícios fiscais concedidos aos desenvolvedores dos Empreendimentos localizados em Zonas Especiais de Interesse Social, o qual determina que, para as ZEIS 2, 3 e 5, localizadas em quadras integral ou parcialmente contidas nas áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana existentes ou ativados, fica permitido o acréscimo de 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de aproveitamento máximo previsto, especificamente para o licenciamento de EZEIS, exceto nos casos de sobreposição com áreas de interesse de preservação cultural ou ambiental.

⁶ DA SILVA, José Afonso. Direito urbanístico brasileiro. 7ª ed. São Paulo: Malheiros, 2012, p. 255-267.

Outrossim, o artigo subsequente trata da gratuidade da concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, a saber:

Art. 58. Nas ZEIS 1, 2, 3, 4 e 5 **a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo é gratuita para todas as categorias de uso integrantes das EZEIS.**

§ 1º As disposições do “caput” aplicam-se também no caso de ZEIS 1, 2, 3, 4 cujos limites estejam compreendidos dentro dos perímetros de Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas, observado o coeficiente máximo estabelecido na lei específica de cada OUC.

§ 2º Em todas as demais zonas de uso, inclusive dentro dos perímetros de Operações Urbanas e Operações Urbanas Consorciadas, **aplica-se à produção de HIS, nos tipos HIS 1 e HIS 2, o fator de interesse social estabelecido no Quadro 5 anexo à presente lei.**

Como consequência, unidades HIS (Fator Social = 0,0) são isentas do pagamento da outorga onerosa; enquanto a produção de unidades HMP contam com um desconto de 60% para unidades de até 50m² e de 40% para unidades acima de 50m² e até 70m², o que por si representa grande vantagem no desenvolvimento dos empreendimentos que se submetem a esse regime jurídico. Outro benefício é a isenção do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, nos termos do Artigo 17 da Lei nº 16.359, de 14 de Janeiro de 2016, que diz:

Art. 17. A prestação dos serviços descritos nos subitens 7.02, 7.04 e 7.05 da lista do “caput” do art. 1º desta lei é isenta do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS quando destinada a empreendimentos enquadrados como Habitação de Interesse Social – HIS, nos termos da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.

Paralelamente, estabelece o artigo 115 da Lei 16.050/2014 que a contraprestação financeira não é exigida de imediato:

Art. 115. A Prefeitura poderá outorgar onerosamente o direito de construir correspondente ao potencial construtivo adicional mediante contrapartida financeira a ser prestada pelos beneficiários, nos termos dos arts. 28 a 31 e seguintes do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos nesta lei.

Por corolário, depreende-se, através de uma interpretação conjunta dos dispositivos, que o artigo 47, caput, da Lei 16.050/2014, caracteriza a adesão ao regime jurídico não tão somente pela fruição dos benefícios atrelados ao potencial construtivo, mas, principalmente, pela necessidade de atendimento, de forma permanente, da faixa de renda destinatária das unidades habitacionais produzidas em cada uma das tipologias apontadas no §2º do artigo 46 da Lei 16.050/2014, que é a razão determinante para que a utilização de potencial construtivo adicional seja concedida.

Compreendido o mecanismo negocial e social inerente à provisão das unidades de HIS e HMP, é possível direcionar a atenção aos aspectos mais práticos dos requisitos impostos pela legislação vigente.

Ao tratar do atendimento da destinação das unidades enquadradas na tipologia HIS 1, HIS 2 e HMP às famílias de baixa renda, deverá o operador do Direito observar o prazo limite de dez (10) anos, contados da alienação da unidade⁷, prazo este no qual o procedimento para a alienação das unidades deverá ser conduzido com cautela para evitar imbróglis.

Assim, para todos os efeitos, a redação do §5º, dada pela Lei nº 17.975/2023 ao PDE, fixou que o momento de comprovação de atendimento à faixa de renda familiar deverá ocorrer no momento da assinatura do compromisso de compra e venda ou no contrato de compra e venda. Nessa senda, para fins de publicidade, deverá ser realizada a averbação na matrícula de cada unidade habitacional das tipologias de HIS 1, HIS 2 e HMP produzidas mediante a adesão ao regime jurídico exposto, em conformidade com o perfil de renda declarado no licenciamento do empreendimento; e, no momento da alienação e destinação da unidade, deverá ser emitida uma certidão atestando o enquadramento das famílias na respectiva faixa de renda estabelecida no artigo 46 da Lei 16.050/2014⁸.

Alternativamente, apesar da natureza desses empreendimentos ser estritamente conectada ao direito social à moradia, ressalta-se que o §9º, do artigo 47, do Plano Diretor Estratégico, permite o uso dos benefícios por empreendimentos destinados, total ou parcialmente, para a locação das unidades habitacionais enquadradas nas tipologias HIS 1, HIS 2 e HMP. Em outras palavras, é possível que a aquisição dessas unidades seja feita por investidores.

Sendo este o caso, é de extrema importância que as unidades adquiridas por investidores indiquem, mediante averbação do fato na matrícula, que a aquisição fora efetuada para fins de destinação da unidade às famílias de perfil de baixa renda, em adição à averbação relativa à produção do empreendimento por adesão ao regime jurídico próprio⁹. No mais, frisa-se,

⁷ Art. 47, § 8º, da Lei 16.050/2014: “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.”

⁸ Art. 47, §1º, inciso II, da Lei 16.050/2014.

⁹ Art. 47, § 9º, inciso I, da Lei 16.050/2014.

também, que a celebração do contrato de locação é subordinada à obtenção da certidão atestando o enquadramento familiar na faixa de renda determinada pela lei¹⁰.

Ressalta-se, que a venda para investidores já havia sido adotada como modelo no mercado anteriormente à revisão do PDE, com fulcro em uma interpretação finalística, posto que não havia previsão expressa, gerando insegurança jurídica, principalmente após a instauração de inquérito pelo Promotor de Justiça de Habitação e Urbanismo – MPSP, para apurar a destinação de unidades a investidor e pessoas fora do perfil de renda.

Neste contexto, a execução dos procedimentos estipulados pela legislação foi permeada por dúvidas, resultando em práticas mercadológicas desalinhadas com a finalidade do Plano Diretor Estratégico, especificamente no tocante à comercialização inadequada das unidades enquadradas nas tipologias HIS e HMP - sem observância das faixas de renda - pelas construtoras e à emissão da certidão atestando o enquadramento das famílias de baixa renda.

Por conseguinte, o artigo 47 da Lei nº 16.050/2014, nos termos da redação conferida pela Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023, foi regulamentado pelo Decreto nº 63.130, de 19 de janeiro de 2024, apresentando-se como um texto legislativo que instaura procedimentos mais rígidos e confere maior direcionamento aos operadores do Direito, especialmente naquilo que tange o controle da destinação das unidades habitacionais; os procedimentos de alienação dos imóveis - nos quais há transferência da propriedade tabular do bem -; e, os procedimentos de locação das unidades¹¹.

Dessa forma, nos termos do artigo 2º do Decreto regulamentador, para a concretização da emissão do Alvará de Aprovação, ou Aprovação e Execução, ou Alvará obtido no Plano Integrado, para a produção de unidades HIS e HMP, deverá ser firmado requerimento 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, o qual deverá conter os requisitos mínimos postulados no artigo 3º,

¹⁰ Art. 47, § 9º, inciso III, da Lei 16.050/2014.

¹¹ Art. 3º, do Decreto nº 63.130, de 19 de janeiro de 2024: “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, incisos I a III¹². Observa-se, ainda, a manutenção do requisito postulado pela Lei 17.975/2023, no artigo 4º do mencionado Decreto¹³.

O artigo 5º do Decreto, por sua vez, regulamenta o procedimento da emissão da certidão atestando o enquadramento das famílias na respectiva faixa de renda estabelecida no artigo 46 do PDE, a ser aplicado tanto no processo de alienação, quanto no processo de locação das unidades de HIS e HMP.

Nessa toada, o §1º do mencionado artigo elucida que o atestado previsto no “caput” deste artigo será expedido por meio de serviço prestado por entidades supervisionadas pelo BACEN, que ficarão incumbidas da recepção dos documentos e informações fornecidas pelo destinatário das unidades habitacionais, na forma da legislação própria, atribuindo-se a responsabilidade pela veracidade e exatidão dos documentos e informações ao destinatário do imóvel apresentante, adquirente ou locatário, conforme o caso¹⁴.

Em contraste, cumpre salientar que o Decreto prevê no §4º a dispensa da apresentação da certidão em casos de alienação de unidades autônomas por meio de programas habitacionais desenvolvidos pelo Governo Federal, Estadual ou Municipal, ou unidades adquiridas por investidores e destinadas para locação na forma do §9º do art. 47 do PDE, observadas as disposições do inciso III deste parágrafo do dispositivo.

Adicionalmente, percebe-se que o Decreto foi capaz de atribuir a responsabilidade pela correta observância da implantação e destinação das unidades HIS 1, HIS 2 e HMP ao

¹² 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.

¹³ 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.

¹⁴ Artigo 5º, §3º, do Decreto nº 63.130/2024.

proprietário ou possuidor declarante e aos adquirentes das unidades, que ficam sujeitos à fiscalização e penalidades cabíveis (tema abordado mais adiante), observando-se os requisitos do artigo 6º:

I - a emissão do Certificado de Conclusão ficará condicionada à comprovação da averbação na matrícula do cartório de registro de imóveis de que todas as unidades HIS ou HMP serão 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.

IV - a condição estabelecida no inciso I deste artigo aplica-se aos pedidos de Certificado de Conclusão protocolados a qualquer tempo, desde que referentes a Alvarás de Aprovação ou Alvarás de Aprovação e Execução protocolados na vigência da Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023.

§ 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.

Apesar de melhores estabelecidos os procedimentos e requisitos legais a serem observados na alienação e destinação das unidades enquadradas nas tipologias HIS e HMP, infelizmente, o advento do Decreto, por si só, foi incapaz de solucionar as falhas que ocorrem nas práticas mercadológicas, o que já era indicado desde o início pelo §2º, artigo 5º, do referido diploma, ao postular que os critérios de enquadramento das famílias elegíveis à destinação das unidades imobiliárias de HIS 1, HIS 2 e HMP seriam estabelecidos por portaria a ser editada pela Secretaria Municipal da Habitação¹⁵.

4.1. Portaria SEHAB nº 61 de 22 de maio de 2024

¹⁵ § 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 ser editada pela Secretaria Municipal da Habitação no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da publicação deste decreto.

Conforme explicitado, o Decreto regulamentador tornou-se mais claro com a Portaria da Secretaria Municipal de Habitação nº 61, de 22 de maio de 2024, que regulamenta os critérios a serem atendidos e a documentação a ser apresentada para fins de enquadramento das famílias elegíveis à destinação de unidades imobiliárias classificadas como Habitação de Interesse Social Faixa 1 - HIS-1, Habitação de Interesse Social Faixa 2 - HIS-2 e Habitação de Mercado Popular HMP no Município de São Paulo, nos termos do artigo 5º, §2º do Decreto 63.130, de 19 de janeiro de 2024.

Assim, em primeira instância, é possível identificar que esta, nos mesmos termos do PDE, estabelece logo no §2º de seu artigo 1º que: “A renda familiar de que trata o caput deste artigo será aferida por ocasião da contratação da compra e venda ou da locação do imóvel”, conferindo um maior grau de segurança aos Tabeliães de Notas na lavratura de escrituras que envolvam imóveis categorizados conforme a tipologia HIS ou HMP, ao não lhes imputar a responsabilidade pela fiscalização do enquadramento do adquirente.

O artigo 4º da Portaria, por sua vez, delimita ainda mais aquilo que fora estabelecido pelo artigo 5º, *caput*, do Decreto nº 63.130, de 19 de janeiro de 2024; isto é, para além do requisito de apresentação de certidão atestando o enquadramento das famílias de baixa renda por entidade supervisionada pelo BACEN, a Portaria determina que, quando a emissão for realizada por correspondente bancário ou instituição que atue com crédito imobiliário, deverá o profissional ser detentor da certificação CA-600, ou, outra certificação que ateste conhecimento operacional necessário para atendimento a política pública, acompanhada da respectiva comprovação da certificação.

Acerca deste requisito, é devida a crítica de que até o momento poucos são os adquirentes capazes de conseguirem a emissão dessa certidão; e, quando o conseguem, não é sem um custo excessivo - o preço pode variar de R\$500 a R\$600, o que é especialmente contraditório quando confrontado com o teor econômico-social que configura a própria *raison d'être* do desenvolvimento de unidades HIS ou HMP. Acima de tudo, quando o fazem, é fora do prazo imputado pelo PDE, após firmado o instrumento particular de compromisso de compra e venda com a construtora responsável pela comercialização da unidade e, não raramente, após

lavrada a escritura definitiva, que enseja na qualificação negativa pelo Oficial de Registro de Imóveis competente em virtude do descumprimento do princípio da legalidade.

Sobre referida certidão, há de se observar que a Portaria estabeleceu que a certidão de elegibilidade de renda seguirá o formato previsto no Anexo II da mencionada portaria, cujo prazo de validade será de 180 (cento e oitenta) dias, podendo ser utilizada em uma ou mais propostas de aquisição ou locação de imóvel pela família beneficiária (Artigo 4º, §1º).

Vale salientar que, aos profissionais ou entidades indicadas no “caput” do artigo 4º, é permitido exigir a documentação prevista na portaria, sem prejuízo de outras que julgarem necessárias para a avaliação do enquadramento de renda dos interessados (§2º), de modo que a quantidade de documentos a ser apresentada dependerá estritamente do profissional responsável pela emissão da certidão.

Ademais, de encontro com os requisitos postulados pelo PDE, a certidão será exigida em todas as vendas e relocações de unidade habitacional, durante o prazo de 10 (dez) anos, contados da alienação ou locação da unidade para as famílias enquadradas nas faixas de renda (Artigo 4º, §3º).

Outro aspecto interessante, reside no fato de que a Portaria torna ainda mais explícito que a informação sobre a renda familiar do adquirente do imóvel constante de contrato de financiamento bancário firmado por entidade supervisionada pelo BACEN não substitui a necessidade de comprovação prevista no art. 47, §5º da Lei nº 16.050/2014 (§4º). Portanto, ao estabelecer um comparativo com as escrituras públicas lavradas pelos Tabeliães de Notas, é possível defender que é desnecessário constar qualquer tipo de declaração do adquirente afirmando sua renda, haja vista que nem mesmo em contratos de financiamento bancário firmados por entidades do sistema financeiro a presença desse elemento é capaz de afastar a exigência da certidão atestando o enquadramento da renda familiar. Para além disso, é impossível imputar ao Tabelião a responsabilidade de atestar a renda do adquirente, considerando que essa competência exorbita sua esfera de atuação e este carece de meios e ferramentas para a execução desse serviço.

Especialmente, merece atenção a possibilidade de dispensa na hipótese de transferência de propriedade de unidade habitacional locada ou destinada para locação, desde que

previamente averbada na matrícula do imóvel a sua destinação para locação, sendo certo que, estando locada, deverá o proprietário comprovar que sua ocupação seja por beneficiários enquadrados na faixa de renda prevista em lei (§5º).

Por fim, observa-se que os artigos 5º, 6º e 7º da Portaria determinam a forma de comprovação da renda familiar dos interessados, contemplando as diversas situações prováveis (desempregados, autônomos, celetistas, estatutários, etc.) e os documentos que devem ser apresentados para aferição da renda.

4.2. Termo de Acordo de Cooperação Técnica- nº 001/2024/PMSP/ARISP - processo nº 6011.2024/0001987-1

Apesar das melhorias legislativas, as práticas mercadológicas encontraram empecilhos práticos na esfera de atuação dos Oficiais de Registro de Imóveis, os quais, incumbidos da responsabilidade de informar as transações à Prefeitura Municipal de São Paulo em caso de suspeita de destinação irregular das unidades, como se verá em capítulo próprio, obstavam o ingresso das escrituras no fôlio registral com base no princípio da legalidade e, acima de tudo, se encontravam em posição de incapacidade de informar à Prefeitura acerca das suspeitas em virtude da inexistência de um sistema próprio para as comunicações ao órgão competente.

Dessa forma, foi por meio do “Termo de Acordo de Cooperação Técnica - nº 001/2024/PMSP/ARISP - processo nº 6011.2024/0001987-1”, firmado entre a Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP) e a Associação dos Registradores de Imóveis do Estado de São Paulo (ARISP), aos 16 de setembro de 2024, que os procedimentos relativos ao intercâmbio de informações eletrônicas sobre as transações imobiliárias dos imóveis enquadrados na categoria de uso HIS 1, HIS 2 e HMP e a orientação para os atos a serem praticados pelo Registro de Imóveis se tornaram mais palpáveis¹⁶.

Sendo assim, em função da previsão contida no art. 246 da Lei de Registros Públicos quanto às averbações das circunstâncias que repercutem nos direitos relativos aos imóveis, cuja

¹⁶ Art. 9º, Decreto 63.130/2024: “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”.

destinação e comercialização estejam enquadradas na categoria de uso de HIS e HMP, em contrapartida aos benefícios fiscais e urbanísticos recebidos pelos empreendedores, a ARISP assumiu o compromisso de orientar os seus associados com a finalidade de adotar procedimentos uniformes pelos registradores da Capital, os quais foram delineados no “Anexo I” e “Anexo II” do referido Termo de Acordo de Cooperação Técnica.

De tal modo, o Termo de Acordo estabeleceu, conforme suas cláusulas sexta e oitava, que os dados retroativos referentes à transação dos imóveis vinculados à categoria de uso HIS 1, HIS 2 e HMP, nos últimos 10 (dez) anos, deverão ser encaminhados conforme cronograma estabelecido de comum acordo entre as partes, por meio de intercâmbio de informações feito por meio de dados estruturados, arquivos de lote ou de acesso interativo por meio de interfaces de programação de aplicações (API), na forma estabelecida no manual técnico elaborado pelas partes e suas equipes técnicas.

Nos termos da cláusula nona, ficou estabelecido, ainda, que o manual seria elaborado em até 60 (sessenta) dias da assinatura do Acordo, e deveria conter os tipos de dados, o seu formato, detalhes dos APIs e o cronograma para o encaminhamento dos dados retroativos.

Não obstante, merece destaque o fato de que, apesar de simples, o Acordo foi extremamente bem redigido, posto que determinou em sua cláusula décima primeira que o intercâmbio de dados teria início após a comprovação do funcionamento adequados das APIs, enquanto as orientações sobre os procedimentos constantes do “Anexo I” deveriam ser aplicados de forma imediata, resguardando, assim, os Oficiais de Registro de Imóveis naquilo que tange sua responsabilidade de averbar as informações exigidas pelo PDE relativas às destinações das unidades de HIS e HMP.

Outro aspecto salutar formalizado no ACT 01/2024 foi a cláusula “3.5” do “Anexo I”, que explicita que aqueles que receberem unidades imobiliárias a título de permuta, dação em pagamento ou qualquer outra forma de contrapartida de investimento no empreendimento enquadrado nas tipologias HIS1, HIS2 e HMP, se equiparam àqueles que adquirem para fins de locação, devendo as restrições constarem do título aquisitivo, o que segue de encontro à interpretação já adotada pelos profissionais do mercado imobiliário anteriormente ao termo.

V. DAS PENALIDADES APLICÁVEIS EM VIRTUDE DO DESCUMPRIMENTO DOS REQUISITOS IMPOSTOS PELO REGIME JURÍDICO

Superadas todas as considerações necessárias para uma compreensão da adesão ao regime jurídico dos Empreendimentos de HIS e HMP, é mister conduzir uma análise detalhada sob o prisma das penalidades às quais se sujeitam os promotores dos empreendimentos e os terceiros adquirentes.

Consoante mencionado, a redação do artigo 47 da Lei nº 16.050/2014 era originalmente omissa, de modo que foi apenas após a revisão do PDE, com a redação introduzida pela Lei nº 17.975/2023, que o diploma passou a determinar penalidades para o descumprimento dos requisitos a serem observados:

§ 2º A inobservância ao exposto nesta Lei acarretará:

- 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;
- 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.

§ 3º Fica o Poder Público:

- 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.

De tal sorte, empreendimentos produzidos anteriormente aos 08 de julho de 2023, apesar de não estarem sujeitos às penalidades atualmente previstas na Lei nº 17.975/2023 e pelo Decreto nº 63.130, de 19 de janeiro de 2024, sujeitam-se às disposições do artigo 10º do Decreto, cujo cunho é administrativo:

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.

Isto é, o princípio *tempus regit actum* sujeita o título à lei e regramento administrativo vigente ao tempo da apresentação (Apelação Cível n.º 115-6/7, Relator José Mário Antônio

Cardinale; n.º 777-6/7, Relator Ruy Camilo, n.º 530-6/0; Apelação n.º 0002934-52.2012.8.26.0634, Relator Renato Nalini). Nesse sentido, caso haja indícios de destinação irregular das unidades habitacionais, a SEHAB encaminhará o processado à Procuradoria Geral do Município, para adoção das providências cabíveis na esfera da Administração Pública Municipal - a fim de que tome ciência e medidas pertinentes -, sem prejuízo de comunicação à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento.

Atualmente, os promotores do empreendimento e os terceiros adquirentes que não obedecerem os requisitos estabelecidos, ficam sujeitos às penalidades do Decreto n.º 63.130/2024 e da Lei n.º 16.642, de 9 de maio de 2017 - Código de Obras e Edificações, quais sejam:

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 - PDE¹⁷.**

(...)

§ 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.

A partir da leitura dos dispositivos, torna-se perceptível que as penalidades são de natureza pecuniária, haja vista que emanam do fato de que o não atendimento das exigências legais concernentes à destinação das unidades representa renúncia fiscal aos benefícios concedidos, em virtude da relação interdependente que estes elementos possuem. Serve de

¹⁷ Art. 107. Concretizada a venda do imóvel a terceiro com descumprimento ao direito de preempção, a Prefeitura promoverá as medidas judiciais cabíveis para:

I – anular a comercialização do imóvel efetuada em condições diversas da proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado;

II – imitir-se na posse do imóvel sujeito ao direito de preempção que tenha sido alienado a terceiros apesar da manifestação de interesse da Prefeitura em exercer o direito de preferência.

reforço a esta afirmação o parágrafo 1º do artigo 8º do Decreto regulamentador, o qual esclarece que mesmo a imposição das sanções previstas não determina a retirada das condicionantes de alienação ou locação dos imóvel, que vigorarão até o seu prazo final.

Por este motivo, o artigo 9º do referido Decreto imputa a responsabilidade de fiscalização de alienação e locação realizadas à SEHAB, de forma a estimular a divulgação das informações referentes ao desenvolvimento dos empreendimentos e a comunicação das informações de alienações que contenham indícios de irregularidades:

§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, garantidos 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 § 2º do artigo 5º deste decreto.(Redação dada pelo Decreto nº 63.728/2024)

§ 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.

No que pese os regramentos extensivos e a existência de penalidades claras, ressalta-se que muitos dos dispositivos são recentes (em vigor apenas desde 2023), refletindo uma tendência à fiscalização da correta destinação das unidades enquadradas nas categorias de HIS e HMP, que ganhou espaço somente nos últimos anos.

5.1. Portarias SEHAB nºs 111 e 112, de 8 de outubro de 2024

O parágrafo 1º do artigo 9º do Decreto regulamentador, permitiu a abertura e instrução de feitos pertinentes às tarefas de fiscalização (expedição de notificações, pedidos de esclarecimentos e informações sobre eventuais infrações às regras estabelecidas) ao atribuir esta responsabilidade à SEHAB.

Assim, a fim de viabilizar a decisão acerca das sanções aplicáveis, garantidos o contraditório e a ampla defesa dos interessados, surgiram as Portarias n.ºs 111 e 112 da SEHAB, aos 08 de outubro de 2024.

A Portaria n.º 111 estabelece o procedimento de fiscalização da destinação das unidades de HIS e HMP, nos termos do art. 47 da Lei n.º 16.050/2014 e Decreto n.º 63.130/2024, bem como orienta as unidades administrativas da SEHAB quanto ao processo sancionador correspondente. Em seu artigo 2º, explicita, ainda, que a suspeita de destinação irregular das unidades de HIS/HMP ensejará na abertura de procedimento de apuração preliminar e, a critério da autoridade competente, na abertura de processo administrativo sancionador.

De tal maneira, a portaria especifica que o procedimento de apuração preliminar é destinado a esclarecer os fatos e apurar indícios de autoria e de materialidade quanto à infração administrativa consistente na destinação irregular das unidades em comento, de modo a constituir peça de informações, com documentação pertinente e relatório final conclusivo; enquanto o processo administrativo sancionador tem por objeto a imposição de sanção ao agente infrator, mediante decisão fundamentada da autoridade competente e, por isso, deverá assegurar o contraditório e a ampla defesa, garantindo-se ao interessado a produção de provas, a apresentação de alegações finais, quando necessária, e a interposição de recurso.

Compreendendo as etapas, nota-se que a portaria é dividida em quatro capítulos: disposições preliminares, procedimento de apuração preliminar, processo administrativo sancionador e disposições finais e, é na etapa de procedimento de apuração liminar, que fica determinado que o procedimento de apuração preliminar poderá ser aberto de ofício ou mediante provocação (inclusive denúncia anônima), cuja condução será efetuada por Grupo de Trabalho. É exatamente nestes termos que a Portaria n.º 112 cria o Grupo de Trabalho de Fiscalização da destinação das unidades de HIS e HMP pelos agentes promotores privados.

Não obstante, o artigo 5º da Portaria n.º 111¹⁸, designa que o feito será instruído com

¹⁸ Art. 5º O feito será instruído com documentos que sejam considerados suficientes para a elaboração de relatório final, em especial:

I – atestado de enquadramento das famílias na respectiva faixa de renda ou, nos termos do art. 5º do Decreto nº 63.130/2024, certidão expedida por meio de serviço prestado por entidades supervisionadas pelo BACEN, atestando o enquadramento das famílias na respectiva faixa de renda;

documentos que sejam considerados suficientes para a elaboração de relatório final, elencando alguns documentos que poderão ser apresentados, conforme o caso concreto. Naquilo que tange a instrução e o relatório final, a portaria determina que:

Art. 9º. Ao final da instrução, será elaborado relatório final conclusivo pelo Grupo de Trabalho, durante o período em que estiver em atuação, ou pelo servidor responsável.
§1º O relatório final deverá expor, de modo resumido e claro, os fatos apurados, apontando-se os elementos de prova constantes dos autos que amparam esse relato, bem como opinar conclusivamente, à luz dos fatos apurados e da legislação aplicável, acerca da ocorrência de infração à legislação municipal.
§2º Após a juntada do relatório final conclusivo, os autos serão remetidos ao Secretário Municipal da Habitação.

-
- II – outros documentos que comprovem o atendimento à faixa de renda familiar na alienação realizada pelos construtores ou incorporadores dos empreendimentos habitacionais ou pelos proprietários, no momento da assinatura do compromisso de compra e venda ou no contrato de compra e venda, a exemplo da declaração de ajuste anual do imposto sobre a renda da pessoa física, nos termos do art. 6º, II, do Decreto 63.130/2024;
- III – matrículas atualizadas dos imóveis, com indicação das frações ideais do imóvel;
- IV – certificado de conclusão e atestado de averbação das unidades HIS/HMP na matrícula do imóvel, nos termos do art. 6º, I, do Decreto nº 63.130/2024;
- V – instrumentos de compromisso de compra e venda ou de contrato definitivo de compra e venda, nos termos do art. 6º, II, do Decreto nº 63.130/2024;
- VI – listagem dos imóveis aderentes ao regime jurídico de HIS/HMP, nos termos do art. 6º, III, do Decreto nº 63.130/2024;
- VII – endereço do imóvel objeto do pedido e número do contribuinte no Cadastro Imobiliário (SQL), nos termos do art. 12 do Decreto nº 51.714/2010;
- VIII – cálculo do valor da multa e das importâncias devidas a título de potencial construtivo adicional, a ser solicitado à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, nos termos do art. 8º, § 2º, do Decreto nº 63.130/2024;
- IX – declarações de pessoas que possuam informação relevante a fornecer;
- X – fotografias ou imagens que corroborem a prática de infração administrativa;
- XI – informações constantes de bancos de dados públicos;
- XII – outras provas obtidas de forma lícita que sejam pertinentes com os fatos objeto da apuração, inclusive mediante notificação, se necessário;
- XIII – provas emprestadas de outros processos administrativos, desde que assegurado o contraditório e a ampla defesa no processo de origem;
- XIV – informações e documentações em poder dos órgãos de controle da Administração Pública, nos termos do art. 10, II, do Decreto nº 63.130/2024.
- XV – esclarecimentos da parte investigada acerca dos fatos apurados;
- § 1º A documentação referida no caput não constitui rol exaustivo da documentação instrutória e tampouco obriga a juntar todos os documentos listados, cabendo ao servidor do Grupo de Trabalho avaliar a suficiência das informações angariadas e/ou as justificativas apresentadas por aqueles que se recusarem a colaborar.
- § 2º A ausência ou dificuldade de obtenção de determinado documento poderá ser justificada nos autos pelo servidor integrante do Grupo de Trabalho, ressalvado o cálculo do valor da multa e das importâncias devidas a título de potencial construtivo adicional, que deve compor a peça informativa final.
- § 3º Os servidores integrantes do Grupo de Trabalho devem evitar solicitações dispensáveis, quando a matéria de fato seja considerada suficientemente esclarecida.

Ademais, ressalta-se que o artigo 8º sujeita à fiscalização os adquirentes das unidades habitacionais produzidas anteriormente à entrada em vigor da Lei Municipal n.º 17.975/2023, nos termos do artigo 10º, inciso I, do Decreto n.º 63.130/2024.

VI. CONTRADIÇÕES PROCEDIMENTAIS: ESTUDO COMPARATIVO DOS DISPOSITIVOS LEGAIS

Apesar de terem esclarecido a operação procedimental, as alterações normativas proporcionaram algumas contradições, capazes de gerar problemas no Registro de Imóveis e para as partes envolvidas no ato.

A primeira e mais evidente seria a questão do atendimento permanente da faixa de renda destinatária pelo prazo de dez (10) anos. Enquanto na revisão do PDE (Lei n.º 17.975/23) o prazo de dez anos é contado da alienação da unidade¹⁹, o Decreto n.º 63.130/24 - no “Termo de responsabilidade pela correta destinação e averbação em matrícula das unidades HIS e HMP produzidas com utilização de benefícios urbanísticos e fiscais” - esclarece que a contagem deve ser efetuada a partir do “Habite-se”²⁰. De encontro com essa novidade, o modelo de averbação contido no “Termo de Acordo de Cooperação Técnica - n.º 001/2024/PMSP/ARISP” prevê a

¹⁹ Art. 47, § 8º, da Lei 16.050/2014: “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.**”

²⁰ “(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 (...)**”

contagem do prazo a partir do “Habite-se”²¹, bem como o cancelamento da averbação da tipologia da unidade após o decurso do prazo de dez anos²².

A segunda questão de suma importância a ser observada é a apresentação da certidão emitida por entidade financeira supervisionada pelo BACEN para pessoas cuja renda esteja enquadrada nas faixas destinatárias. Acerca do tema, verifica-se que a certidão deverá ser apresentada na assinatura do compromisso de compra e venda, nos casos em que o alvará de aprovação e execução tenha sido expedido após a vigência da Portaria SEHAB n.º 61, de 22 de maio de 2024. Já para alvarás de aprovação e execução expedidos antes dessa data, bastaria declaração do transmitente comprovando o enquadramento da renda familiar, o que, em tese, também será verificado no momento da assinatura do contrato.

Todavia, ocorre que, a despeito do artigo 6º, inciso II do Decreto n.º 63.130/2024²³ ter estabelecido que o momento de apresentação da certidão de enquadramento é na assinatura do compromisso de compra e venda ou no contrato de compra e venda (a depender do caso), o “Termo de Acordo de Cooperação Técnica - n.º 001/2024/PMSP/ARISP”, em seu “Anexo I”, estabeleceu de forma inédita que:

3.1 O adquirente de unidade habitacional enquadrada na categoria de uso HIS1, HIS2 ou HMP deverá apresentar **no ato do registro de transação do imóvel junto com o seu título de aquisição** os seguintes documentos:

a) **atestado emitido por entidade supervisionada pelo Banco Central do Brasil (BACEN) comprovando o enquadramento na faixa de renda familiar conforme Decreto Municipal 63.130/2024, ou o que vier a substituí-lo;**

²¹ “**Averbação na matrícula do terreno após o registro de incorporação.** Av. [xx] Data: [dd/mm/aaaa] Prenotação no [zz] de [dd/mm/aaaa]. Do [Alvará de Aprovação/Alvará de Aprovação e Execução/Alvará obtido no Plano Integrado/ expedido em [dd/mm/aaaa], consta que as unidades habitacionais [indicar quais unidades] se destinam a categoria de uso [HIS1, destinadas apenas às famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos ou até 0,5 (meio) salário mínimo per capita mensal/[HIS2, destinadas apenas às famílias com renda mensal de até 6 (seis) salários mínimos ou até 1 (um) salário mínimo per capita mensal/[HMP, destinadas apenas às famílias com renda mensal de até 10 (dez) salários mínimos ou até 1,5 (um e meio) salário mínimo per capita mensal], **durante o prazo de 10 anos, contados da expedição do certificado de conclusão da obra**, conforme regime jurídico específico previsto nos arts. 46 e 47 da Lei Municipal 16.050/2014 e legislação subsequente.”

²² “**Averbação de cancelamento das restrições.** Av. [xx] Data: [dd/mm/aaaa] Prenotação no [zz] de [dd/mm/aaaa]. Do requerimento datado de [dd/mm/aaaa] e pelo decurso do prazo decenal, ficam canceladas as restrições noticiadas na Av. [xx].”

²³ 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: 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.**

Por corolário, em virtude do PDE ter incumbido o Registro de Imóveis de efetuar a comunicação de alienações passíveis de suspeita, muitos Oficiais têm exigido a apresentação da certidão de enquadramento para efetuar o registro de todas as escrituras públicas nas quais os adquirentes tenham declarado estarem enquadrados na faixa de renda destinatária, independentemente da venda ter sido pactuada em momento anterior ou posterior ao ACT n.º 01/2024, que é até então o único dispositivo que determinou a apresentação da certidão perante o Registro de Imóveis.

Nesse sentido, cabe a crítica de que, no caso das escrituras públicas, as redações omissas têm muitas vezes contribuído para o cenário de rejeição dos títulos no fólio registral e talvez, até mesmo influenciado na opção de inclusão dessa restrição no ACT n.º 01/2024, haja vista que o fato de serem silentes acerca das características e responsabilidades inerentes ao regime jurídico gera insegurança jurídica ao registrador, que é obrigado a qualificar o título e é incapaz de identificar no instrumento se o notário fiscalizou ou não se as partes cumpriram com as formalidades determinadas pela legislação. Para além disso, o próprio fato de que a legislação concentrou a responsabilidade de fiscalização apenas no Registro de Imóveis não corrobora para a melhoria da qualidade das redações adotadas, nem no procedimento que antecede a lavratura dos atos.

De forma mais branda, percebe-se que na aquisição para locação basta a declaração de tal finalidade pelo adquirente no próprio título ou documento à parte, devendo a apresentação do atestado de enquadramento ser efetuada apenas no momento da assinatura do contrato de locação.

Adicionalmente, o ACT n.º 01/2024 determina a averbação de destinação para fins de locação para as famílias com a renda enquadrada; assim, na prática, encontram-se divergências. Alguns Registros de Imóveis têm exigido a prévia averbação da finalidade locativa para registro da venda aos investidores, o que naturalmente acarreta na discussão acerca da responsabilidade pelo ato - se da incorporadora ou do investidor -, de modo que muitas incorporadoras optam por efetuar a averbação para evitar questionamentos futuros. Contudo, é possível atestar que o ACT n.º 01/2024 determina que o procedimento seja feito de forma diversa:

2.2 Tratando-se de aquisição com destinação à locação, **a averbação dessa destinação será feita após o registro da transmissão.**

2.3 Em se tratando de unidades enquadradas na categoria de uso HIS1, HIS2 e HMP destinada à locação, será dada transparência às restrições de destinação pelo proprietário mediante averbação do regime jurídico previsto nos arts. 46 e 47 da Lei Municipal no 16.050/2024 e Decreto Municipal nº 63.130/2024, ou o que vier a substituí-lo. Decorrido o prazo previsto no art. 3º, parágrafo único, inciso I, do Decreto Municipal nº 63.130/2024, ou o que vier a substituí-lo, a requerimento do interessado, será feito o cancelamento das averbações referidas no item 2.2.

Por fim, outro possível ponto de conflito seria a averbação, quando da individualização das matrículas, da tipologia HIS e HMP da unidade. Isto é, embora a averbação seja exigida desde o Decreto Municipal n.º 59.885/2020 (revogado pelo Decreto n.º 63.728/2024), o Decreto n.º 63.130/2024 promoveu certo grau de inovação ao exigir a averbação como condição para o “Habite-se”. Como consequência, verifica-se que o ACT n.º 01/2024 determina que nos condomínios submetidos à Lei Federal n.º 4.591/1964, a averbação será feita após o registro da incorporação e o seu teor será transportado quando da abertura das matrículas individualizadas das unidades autônomas; enquanto nos imóveis não incorporados, a averbação será feita após a averbação da construção quando constar do Certificado de Conclusão o enquadramento do imóvel como HIS1, HIS2 ou HMP. É em relação a este último cenário que reside a possibilidade de conflito para a prática do ato, considerando que o Decreto n.º 63.130/24 exige a averbação prévia para o “Habite-se”.

VI. CONTROLE DE LEGALIDADE E A ATUAÇÃO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

A análise dos dispositivos existentes torna indubitável que a ausência de fiscalização ativa da municipalidade acarretou no descumprimento contínuo dos requisitos legais e, consequentemente, no desvirtuamento do propósito social do PDE de atingir as camadas sociais de baixa renda.

Face a este contexto, os Oficiais de Registro de Imóveis tornaram-se os principais agentes de fiscalização da destinação das unidades enquadradas nas tipologias de HIS 1, HIS 2 e HMP, em decorrência daquilo que preceitua o artigo 9º do Decreto n.º 63.130/2024:

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.

Naturalmente, o mercado imobiliário pôde identificar um aumento exponencial das notas devolutivas emitidas pelos Oficiais de Registro de Imóveis da Capital - fundamentadas com fulcro na violação do princípio da legalidade, segurança jurídica e a função instrumental dos serviços registrais -, as quais, (in)felizmente acarretaram em procedimentos de suscitação de dúvida ou suscitação de dúvida inversa, cujas decisões proferidas permitiram que todo o procedimento fosse mais assertivo. Servem como exemplos os processos sob números 1001015-41.2024.8.26.0100, 1061807-58.2024.8.26.0100, 1061947-92.2024.8.26.0100 e 1127494-79.2024.8.26.0100, que tramitaram perante a 1ª Vara de Registros Públicos da Capital, dos quais dois destes foram extintos em primeira instância; e, os outros dois, contaram com os votos do Conselho Superior da Magistratura, em sua 51ª Sessão Virtual (Apelações Cíveis n.º 1061947-92.2024.8.26.0100 e n.º 1061807-58.2024.8.26.0100), nos seguintes termos:

VOTO Nº 43.623 - DIREITO REGISTRAL – DIREITO URBANÍSTICO – REGISTRO DE IMÓVEIS – PROCEDIMENTO DE DÚVIDA INVERSA – INSTRUMENTO PARTICULAR COM FORÇA DE ESCRITURA PÚBLICA – VENDA E COMPRA DE UNIDADE CLASSIFICADA COMO HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS).

Juízo negativo de qualificação registral fundado no princípio da legalidade Violação de normas de direito urbanístico Ofensa ao Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE) Inobservância da faixa de renda destinatária da unidade de HIS, condição de elegibilidade inscrita na matrícula do bem imóvel, a ser aferida à época da contratação. Desatendimento da contrapartida de benefícios fiscais e urbanísticos concedidos aos promotores de HIS, que abrangeram a isenção relacionada à utilização do potencial construtivo adicional (solo criado). Previsão legal de sanções civis específicas diversas da nulidade Normas imperativas, caso definam consequências outras para sua violação, não ensejam nulidades virtuais (art. 166, inc. VII, do CC). Extinção do negócio jurídico Possibilidade em si insuficiente à desqualificação registral Contrato (funcionalmente) válido e eficaz. Título registrável. Princípio da legalidade. Nem toda ofensa ao ordenamento jurídico impede o acesso do título ao registro imobiliário. Previsão legal de sanção pecuniária ou desfazimento do negócio por violação ao limite de renda não levam à nulidade do contrato. Determinação para imediata e compulsória intimação da Prefeitura Municipal e do Ministério Público pelo Oficial Registrador, da existência de violação dos requisitos objetivos e subjetivos para obtenção de benefícios do HIS. Recurso provido, dúvida inversa improcedente, com determinação e observação.

Relator: Corregedor Geral da Justiça, Francisco Loureiro. Exmos. Desembargadores: Fernando Torres Garcia; Bereta da Silveira, Xavier de Aquino, Torres de Carvalho, Heraldo de Oliveira e Camargo Aranha Filho. Apelação Cível n.º 1061807-58.2024.8.26.0100, Conselho Superior da Magistratura - TJ/SP. Data do julgamento: 13/11/2024.

Em relação aos casos acima, pode-se dizer que todos partilham do mesmo motivo que ocasionou a devolução dos títulos prenotados. São contratos de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia celebrado no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), nos quais os adquirentes possuíam renda que ultrapassa a faixa estabelecida pelo artigo 46 do Decreto 16.050/2014 e as quais eram declaradas no corpo do instrumento (item “Composição de Renda”), tornando-as alienações irregulares para os padrões das normativas mencionadas, o que é reafirmado no voto:

O momento da celebração do negócio jurídico de venda é o determinante para o exame da causa de elegibilidade. E sob essa perspectiva, o adquirente não se enquadra como legitimado a receber unidade habitacional de interesse social.

Os parâmetros da legislação municipal não foram adequadamente observados, e, nessa toada, em tese foram violadas normas de direito urbanístico, de direito público, compulsórias, sempre cogentes e imperativas, normas de controle urbanístico, in concreto, condicionamentos urbanísticos ao direito de construir e à ocupação do terreno, conformadores da propriedade, de sua função social e da função social da Cidade, presentes no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE), instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, de ordenação e de controle do uso do solo urbano, de requalificação e ressignificação de espaços urbanos.

Independentemente, verifica-se que o descumprimento das normas não configura manifesta nulidade absoluta, de pleno direito, capaz de justificar a qualificação registral negativa, nos termos do artigo 166, inciso VII, do Código Civil, que diz: “É nulo o negócio jurídico quando: VII - a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção”. Nesse sentido, sustenta o CSM que, para tal, a lei deve declarar de forma expressa a nulidade - o que não se aplica à legislação que rege a comercialização das unidades dos empreendimentos sobre os regimes jurídicos em comento -, que prevê sanções de natureza pecuniária e administrativa para os agentes que descumprirem os preceitos aos quais aderiram.

Para todos os efeitos, merecem destaque as bases doutrinárias utilizadas para fundamentar o voto. Em especial, o voto cita Paulo Lobo para tratar da excepcionalidade da nulidade:

A nulidade ou a anulabilidade do negócio jurídico não é o bem jurídico maior, mas a preservação da regulamentação dos interesses naquilo em que possa ser validamente aproveitado, tanto pela conversão quanto pela conservação. A franca adoção desses critérios pelo direito civil contemporâneo está a demonstrar que a invalidade, especialmente a nulidade, deve ser aplicada de modo excepcional.²⁴

²⁴ Direito Civil: parte geral. 9.^a ed. São Paulo: Saraiva, 2020, p. 359. v. 1.

E utiliza do texto de Marcos Bernardes de Mello para discorrer com ainda maior detalhe sobre a nulidade:

Se a norma jurídica declara nulo certo ato ou lhe nega efeito (= nulidade expressa), não há, aparentemente, maiores dificuldades quanto a aplicar-lhe a sanção de nulidade; bastará que o ato concretize a situação fática prevista na norma para que seja nulo. Quando, no entanto, se trata de nulidade virtual, não cominada, a solução dos casos não é tão simples. Inicialmente, é necessário levar-se em conta que nem toda norma jurídica cogente tem a nulidade como consequência para o caso de sua violação. Por isso, não é correta a afirmação de que a violação de norma cogente tem sempre a nulidade como sanção, porque depende de como a própria norma jurídica trata a infração. Se a norma jurídica prevê outra penalidade para o ato que a infrinja, não haverá nulidade, como se pode concluir da norma do art. 166, VII, do Código Civil. Diferentemente, se a norma jurídica for omissa, isto é, se não especifica qualquer outra sanção, nulo será o ato jurídico que a viole.²⁵

Nessa toada, é por meio da citação de lições salutares de Afrânio de Carvalho, que o voto pontua que o princípio da legalidade *"há de funcionar como um filtro que, à entrada do registro, impeça a passagem de títulos que rompam a malha da lei, quer porque o disponente careça da faculdade de dispor, quer porque a disposição esteja carregada de vícios ostensivos"*²⁶.

Ainda citando com maestria Afrânio de Carvalho, o voto relata uma discussão acerca da extensão do poder qualificador do oficial de registro de imóveis, que *"não pode ser tão amplo que abranja todos e quaisquer defeitos que o oficial considere inquinare o título, pois isso implicaria em investi-lo de ambas as jurisdições, a voluntária e a contenciosa"*²⁷ e, em seguida, a encerra pontuando que o registrador deve se ater às nulidades de pleno direito, pronunciáveis de ofício, sem se estender às anulabilidades:

O descompasso com a averbação relacionada à destinação da unidade habitacional, ao perfil de renda de potenciais e legítimos adquirentes, é insuficiente a deslegitimar o registro. Ora, as consequências daí resultantes, já foi dito, mas é oportuno frisar, não importam a nulidade do contrato nem o privam completamente, e de início, de seus efeitos. Outras, enfim, são as sanções civis cominadas, prescritas na legislação municipal, precipuamente pecuniárias. Significa dizer que nem toda violação a qualquer norma jurídica provoca a desqualificação do título. Há necessidade de violação da ordem pública, a causar a nulidade do ato, aferível pelo exame extrínseco do título e de modo ostensivo.

²⁵ Teoria do fato jurídico: plano da validade. 14.^a ed. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 136

²⁶ CARVALHO, Afrânio de. Registro de Imóveis. 2.^a Edição Forense, Rio de Janeiro, 1.997, p. 251

²⁷ CARVALHO, Afrânio de. Registro de Imóveis. 2.^a Edição Forense, Rio de Janeiro, 1.997, p. 253

Relator: Corregedor Geral da Justiça, Francisco Loureiro. Exmos. Desembargadores: Fernando Torres Garcia; Bereta da Silveira, Xavier de Aquino, Torres de Carvalho, Heraldo de Oliveira e Camargo Aranha Filho. Apelação Cível n.º 1061807-58.2024.8.26.0100, Conselho Superior da Magistratura - TJ/SP. Data do julgamento: 13/11/2024.

Diante de toda a fundamentação, é possível dizer que o principal efeito das lides - embora os instrumentos firmados obviamente contivessem erros grotescos -, foi o de estabelecer que o registro pretendido não viola o princípio da legalidade, a segurança jurídica e a função instrumental dos serviços registraes, iluminando o fato de que o controle de legalidade não deve ser feito mediante a devolução do título, mas sim mediante notificação específica do Município de São Paulo²⁸ e do Ministério Público do Estado de São Paulo, para as providências pertinentes, apuração dos fatos e aplicação das sanções e penalidades cabíveis.

VIII. SOLUÇÕES NECESSÁRIAS A SEREM ADOTADAS NA REDAÇÃO DAS ESCRITURAS PÚBLICAS

Embora as decisões recentes tenham eximido os Oficiais de Registro de Imóveis de qualquer responsabilização, verifica-se que a fiscalização da destinação das unidades enquadradas nas tipologias de HIS e HMP é uma realidade cada vez mais concreta. Conforme demonstra o “*Comunicado n.º 900/2024*”, de 26 de novembro de 2024, publicado nos termos do Processo CG N.º 2024/153919 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, determinou-se que, em atenção ao resolvido pelo Conselho Superior da Magistratura, em sua 51.ª Sessão Virtual, nas Apelações Cíveis n.º 1061947-92.2024.8.26.0100 e n.º 1061807-58.2024.8.26.0100, os Oficiais de Registro de Imóveis da Capital promovam a notificação do Município de São Paulo e o Ministério Público de São Paulo a respeito das comercializações de imóveis caracterizados como Habitação de Interesse Social – HIS 1, Habitação de Interesse Social – HIS 2 e Habitação de Mercado Popular – HMP em desatendimento das faixas de renda destinatárias dessas unidades.

²⁸ Prevista no art. 9º do Decreto Municipal n.º 63.130/2024.

Especificamente, frisou-se a necessidade de que referidas notificações sejam específicas, individualizadas, identificando os contratantes, as matrículas das unidades habitacionais e os títulos apresentados a registro, devendo a comprovação ocorrer todo o dia dez (10) de cada mês em relação ao mês anterior.

Diante do escrutínio, das práticas mercadológicas distorcidas e, evidentemente, em observância ao dever de assessoramento jurídico das partes pelo Tabela de Notas, é imperativo que os titulares e seus prepostos estejam atualizados acerca dos requisitos legais e entendimentos jurisprudenciais relacionados ao tema de HIS e HMP, incorporando à sua redação cláusulas capazes de evitar litígios futuros e zelar pela manutenção das expectativas das partes.

Inicialmente, é essencial que a escritura seja clara ao conceituar o regime jurídico ao qual as partes já aderiram ou pretendem aderir, pontuando as faixas de renda e o prazo pelo qual deverão observar os requisitos legais que deverão ser melhor esclarecidos ao longo do texto do instrumento, motivo pelo qual se recomenda a existência de um tópico próprio para esta finalidade:

Da adesão ao regime jurídico: tendo em vista o enquadramento da unidade na tipologia habitacional HIS 1, HIS 2 ou HMP, deverão as partes atender os requisitos previstos nos dispositivos legais atinentes ao tema, sendo advertidas desde já acerca do teor do § 2º, do Artigo 46, da Lei Municipal nº 16.050 de 31 de julho de 2014, que diz “§ 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: I - HIS 1: até 3 (três) salários mínimos de renda familiar mensal ou até 0,5 (meio) salário mínimo per capita mensal; II - HIS 2: até 6 (seis) salários mínimos de renda familiar mensal ou até 1 (um) salário mínimo per capita mensal; III - HMP: até 10 (dez) salários mínimos de renda familiar mensal ou até 1,5 (um e meio) salário mínimo per capita mensal.” Não obstante, declara(m) ter ciência da necessidade de destinar a(s) unidade(s) em conformidade com os requisitos legais inerentes à tipologia da(s) unidade(s), pelo prazo de 10 anos, contados da alienação da unidade, para as famílias enquadradas nas respectivas faixas de renda, nos termos §8º, do artigo 47, da Lei 16.050/2014; e/ou, contados da expedição do certificado de conclusão da obra, conforme instituído pelo Decreto nº 63.130/2024.

No mais, as escrituras devem conter cláusulas capazes de resguardar tanto as produtoras dos empreendimentos, quanto os terceiros adquirentes. Neste sentido, aconselha-se que conste em tópico próprio para as declarações da vendedora uma declaração relativa à obrigação prevista no § 2º do artigo 9º do Decreto regulamentador do PDE, cuja nova redação foi dada pelo Decreto nº 63.728, de 10 de setembro de 2024, reafirmando o cumprimento de seu dever

de divulgar material publicitário acerca das peculiaridades a serem observadas nas alienações das unidades. Outro aspecto importante, seria estabelecer de forma clara e objetiva a existência de penalidades incidentes em decorrência do descumprimento das obrigações previstas, bem como a obrigação de dar ciência aos terceiros adquirentes, a quem estas unidades são comercializadas, de todos os requisitos que deverão observar e penalidade nas quais poderão incorrer:

Declarações da Vendedora: declara a Outorgante Vendedora que: **a)** verificou as condições de enquadramento ou não enquadramento do/a(s) adquirente(s) na categoria de uso e destinação da unidade, de modo que tem ciência de que a(s) unidade(s) deverá/deverão ser destinada(s) ao atendimento de famílias de baixa renda, enquadradas nas faixas estabelecidas no artigo 46 da Lei Municipal nº 16.050 de 31 de julho de 2014, e portanto, se compromete a cumprir todos os requisitos legais previstos em referida lei, bem como no Decreto nº 63.130, de 19 de janeiro de 2024; **b)** nos termos do §2º, do artigo 9º do Decreto n.º 63.130/2024, efetuou ostensivamente a publicidade em seu material técnico e publicitário de divulgação do empreendimento 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; **c)** tem ciência de que o não cumprimento das obrigações relativas à correta destinação da unidade 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; e, **d)** como consequência da adesão ao regime jurídico atinente à produção desta(s) unidade(s), tem ciência de sua obrigação de informar 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 Plano Diretor Estratégico.

O adquirente da unidade, por sua vez, deverá declarar ciência dos requisitos legais, de modo que a redação deverá contemplar declaração afirmando que: se enquadra na faixa de renda exigida e, portanto, deverá apresentar a certidão emitida por entidade financeira cadastrada pelo BACEN:

Declarações da Vendedora: Declaração do adquirente enquadrado na faixa de renda da tipologia da unidade: tem/têm ciência de todo o teor da matrícula do imóvel aqui objetivado, inclusive quanto à categoria de uso e destinação da unidade, declarando, portanto, estar(em) enquadrado/a(s) nos seus requisitos previstos, o que não o(a)/s dispensa(m) da apresentação da certidão exigida pelo artigo 47, §1º, II, da Lei Municipal nº 16.050/2014, regulamentada pelo artigo 5º, do Decreto nº 63.130/2024 e Portaria da Secretaria Municipal de Habitação nº 61, de 22 de maio de 2024 perante o Registro de Imóveis competente, nos termos do Termo de Acordo de Cooperação Técnica- nº 001/2024/PMSP/ARISP - processo nº 6011.2024/0001987-1.

Alternativamente, o adquirente deve declarar que não se enquadra na faixa de renda, porquanto adquiriu o imóvel na qualidade de investidor e, como tal, deverá destinar a unidade para locação de famílias de baixa renda:

Declaração do adquirente investidor: **a)** tem/têm ciência que a(s) unidade(s) autônoma(s) objeto da presente deverá/deverão ser destinadas ao atendimento de famílias de baixa renda, devidamente enquadradas nas faixas estabelecidas no artigo 46 da Lei Municipal nº 16.050/2014, e compromete(m)-se a cumprir todas as regras previstas na referida legislação, incluindo, mas não se limitando **(a.i)** a promover a averbação na(s) matrícula(s) da(s) unidade(s) objeto desta, perante o Oficial de Registro de Imóvel competente, da destinação para locação, exclusivamente para as famílias enquadradas na correspondente faixa de renda, de forma a dar publicidade a terceiros, conforme artigo 7º, do Decreto nº 63.130/2024, bem como **(a.ii)** a exigir do locatário, como condição para celebração do contrato de locação, a apresentação da certidão prevista no art. 47, §1º, II da Lei Municipal nº 16.050/2014 e no artigo 5º, do Decreto nº 63.130/2024, sob pena de responder por todas as sanções impostas pela referida legislação; **b)** tendo em vista que a aquisição da(s) unidade(s) autônoma(s) objeto da presente tem/têm por finalidade a locação exclusivamente para famílias de baixa renda, nos termos do artigo 47, §9º, da Lei Municipal nº 16.050/2014, o/a(s) comprador(a)s fica(m) dispensado(s) de apresentar a certidão atestando o seu enquadramento, em cumprimento ao previsto no artigo 5º, §4º, do Decreto nº 63.130/2024.

Ademais, é cabível uma declaração conjunta dos contratantes, afirmando o conhecimento acerca dos dispositivos legais existentes, conforme o princípio *tempus regit actum*, e autorizando o Oficial de Registro de Imóveis a proceder com os atos de registro e averbações necessários:

Declaração conjunta dos contratantes: as partes ainda declaram ter ciência da categoria de uso e da responsabilidade acerca da correta destinação da(s) unidade(s) objeto deste contrato, das obrigações e penalidades pelo descumprimento destas e seus efeitos jurídicos, de modo que afirmam terem verificado o enquadramento (ou não enquadramento) das famílias adquirentes da unidade autônoma na respectiva faixa de renda estabelecida no artigo 46 da Lei Municipal nº 16.050/2014, bem como pactuado as condições necessárias para a correta alienação do(s) imóvel/eis objeto desta, em momento anterior à lavratura desta escritura, nos termos dos artigos 47, §5º da referida Lei Municipal, sendo a presente alienação feita, conforme o princípio *tempus regit actum*, em estrita observância às disposições constantes nos seguintes dispositivos legais: Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014; Lei nº 17.975, de 08 de julho de 2023; Decreto nº 63.130, de 19 de janeiro de 2024; Decreto nº 63.728, de 10 de setembro de 2024; Portaria da Secretaria Municipal de Habitação nº 61, de 22 de maio de 2024; Termo de Acordo de Cooperação Técnica - nº 001/2024/PMSP/ARISP - processo nº 6011.2024/0001987-1, de 16 de setembro de 2024; e, Portarias da Secretaria Municipal de Habitação nº 111 e 112, de 08 de outubro de 2024. Assim, as partes autorizam o Oficial de Registro de Imóveis competente a proceder com todas as averbações e registros necessários, sendo advertidas de que, havendo indícios de destinação irregular da unidade habitacional, o Oficial de Registro de Imóveis poderá comunicar à Secretaria Municipal de Habitação e à Promotoria de Habitação e

Urbanismo da Capital, para eventual tomada de medidas cabíveis, nos termos dos artigos 8º, 9º, § 3º, ou artigo 10º do Decreto nº 63.130 de 19 de janeiro de 2024.

Outra sugestão seria a inclusão de pedido específico das partes ao Registro de Imóveis para a aplicação do princípio da complementariedade registral, caso este verifique a necessidade de apresentação de documentos adicionais, conforme redação a seguir:

Princípio da complementariedade registral: não obstante, em caso de eventual divergência e a fim de superá-las, as partes manifestam a vontade de que seja aplicado o princípio da complementariedade registral, como disposto na Lei 6.015/73, art. 176, parágrafo 17: "Os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva que não alterem elementos essenciais do ato ou negócio jurídico praticado, quando não constantes do título ou do acervo registral, poderão ser complementados por outros documentos ou, quando se tratar de manifestação de vontade, por declarações dos proprietários ou dos interessados, sob sua responsabilidade", tendo em vista que é função social dos Tabelionatos e Registros de Imóveis, consubstancialmente no tocante a desburocratização, tornar os procedimentos de competência das serventias extrajudiciais mais céleres, de modo a não mitigar a segurança jurídica, mas apresentando seu potencial de registrabilidade por meio de complementação do título, visando a eficácia do procedimento de registro; à vista disto e desde já, de forma expressa, requerem as partes ao Douto Registrador imobiliário competente, a complementação do título, antecipando e dispensando requerimento particular apartado.

Ainda, observa-se que outra situação recorrente é a qualificação negativa de alguns títulos em virtude da ausência de indicação no memorial de incorporação de quais unidades do empreendimento foram produzidas para destinação às famílias de baixa renda, o que automaticamente prejudicou a abertura de algumas matrículas individuais, que se encontram em situação irregular (sem a averbação relativa à tipologia e ao compromisso assumido pela incorporadora quando da adesão ao regime jurídico). Como consequência, uma solução viável a ser adotada em termos de redação quando o Tabelionato conhecer essa irregularidade é a seguinte:

Matrículas individualizadas das unidades autônomas irregulares: tendo em vista a possibilidade do enquadramento da unidade na tipologia habitacional HIS 1, HIS 2 ou HMP, deverão as partes atender os requisitos previstos nos dispositivos legais atinentes ao tema, sendo advertidas desde já acerca do teor do § 2º, do Artigo 46, da Lei Municipal nº 16.050 de 31 de julho de 2014, que diz "§ 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: I - HIS 1: até 3 (três) salários mínimos de renda familiar mensal ou até 0,5 (meio) salário mínimo per capita mensal; II - HIS 2: até 6 (seis) salários mínimos de renda familiar mensal ou até 1 (um) salário mínimo per capita mensal; III - HMP: até 10 (dez) salários mínimos de renda familiar mensal ou até 1,5 (um e meio) salário mínimo per capita mensal." Não obstante, declara(m) ter ciência da

necessidade de destinar a(s) unidade(s) em conformidade com os requisitos legais inerentes à tipologia da(s) unidade(s), pelo prazo de 10 anos, contados da alienação da unidade, para as famílias enquadradas nas respectivas faixas de renda, nos termos §8º, do artigo 47, da Lei 16.050/2014; e/ou, contados da expedição do certificado de conclusão da obra, conforme instituído pelo Decreto nº 63.130/2024. **Declarações da Vendedora:** sendo a unidade enquadrada em qualquer uma das tipologias mencionadas, declara a Outorgante Vendedora que: **a)** verificou as condições de enquadramento ou não enquadramento do/a(s) adquirente(s) na categoria de uso e destinação da unidade, de modo que tem ciência de que a(s) unidade(s) deverá/deverão ser destinada(s) ao atendimento de famílias de baixa renda, enquadradas nas faixas estabelecidas no artigo 46 da Lei Municipal nº 16.050 de 31 de julho de 2014, e portanto, se compromete a cumprir todos os requisitos legais previstos em referida lei, bem como no Decreto nº 63.130, de 19 de janeiro de 2024; **b)** nos termos do §2º, do artigo 9º do Decreto nº 63.130/2024, efetuou ostensivamente a publicidade em seu material técnico e publicitário de divulgação do empreendimento 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; **c)** tem ciência de que o não cumprimento das obrigações relativas à correta destinação da unidade 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; **d)** como consequência da adesão ao regime jurídico atinente à produção desta(s) unidade(s), tem ciência de sua obrigação de informar 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 Plano Diretor Estratégico; e, **e)** se compromete a promover a retificação do memorial de incorporação, a fim de atender às determinações da Lei nº 16.050 de 31 de julho de 2014 e demais dispositivos aplicáveis perante o Oficial de Registro de Imóveis competente.”

Neste cenário, por derradeiro, deverá o adquirente declarar se está enquadrado ou não na faixa de renda correspondente, assumindo todas as responsabilidades próprias que sinalizam a adesão ao regime jurídico em tela.

Por fim, é ideal que os prepostos efetuem uma leitura cuidadosa do Compromisso de Compra e Venda já firmado, sugerindo, sempre que possível, a revisão do instrumento para incluir expressamente a venda para investidor em conformidade com o novo regime e ratificação da comprovação de renda, no momento de celebração do contrato original, quando não aplicável a certidão, com a finalidade de reduzir riscos no momento do registro e em eventual fiscalização. Quanto aos novos instrumentos, poderá ser recomendada a revisão dos instrumentos para previsão expressa das situações de venda para renda enquadrada (com

responsabilidade do comprador pela certidão apresentada: condição para o negócio), ou, no caso investidor, para inclusão da cláusula específica de atribuição de responsabilidade pela correta destinação na forma da lei. Deste modo, se a escritura for de qualquer forma omissa, o instrumento firmado em momento anterior poderá suprimir eventuais obscuridades.

IX. CONCLUSÃO

A produção das unidades de HIS e HMP, apesar de se tratar de um meio que visa atender o direito social à moradia, tem demonstrado certo grau de desvirtuamento em sua implementação através das práticas mercadológicas adotadas.

Diante do cenário e ao considerar as peculiaridades do regime jurídico de produção dessas unidades, afirma-se que, a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 (PDE), Lei n.º 17.975, 8 de julho 2023, Decreto nº 63.130, de 19 de janeiro de 2024, Decreto nº 63.728, de 10 de Setembro de 2024, bem como as Portarias da SEHAB (nºs 61, 111 e 112) e o Termo de Acordo Técnico firmado entre a PMSP e a ARISP, são dispositivos que criaram mecanismos de controle da destinação social das unidades, capazes de conferir publicidade e segurança aos atos praticados e, permitir, concomitantemente, a localização de casos irregulares e que não fazem, portanto, jus aos benefícios fiscais auferidos.

Conclui-se, portanto, que a existência desses dispositivos e novos meios de controle de destinação é e deve ser capaz de despertar outras reflexões aos profissionais operadores do Direito, como a necessidade de um maior cuidado com a redação dos instrumentos particulares de compromisso de venda e compra e escrituras públicas e um melhor aconselhamento das partes, os quais, certamente, serão o próximo objeto alvo de escrutínio dos órgãos responsáveis, como restou bem demonstrado pela crescente onda de fiscalização.

REFERÊNCIAS

Apelação Cível n.º 1061807-58.2024.8.26.0100, Conselho Superior da Magistratura - TJ/SP. Data do julgamento: 13/11/2024. Relator: Corregedor Geral da Justiça, Francisco Loureiro. Exmos. Desembargadores: Fernando Torres Garcia; Bereta da Silveira, Xavier de Aquino, Torres de Carvalho, Heraldo de Oliveira e Camargo Aranha Filho.

Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 (PDE). Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16050-de-31-de-julho-de-2014>.

Lei nº 17.975, 8 de julho de 2023. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-17975-de-8-de-julho-de-2023>.

Decreto nº 63.130, de 19 de janeiro de 2024. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-63130-de-19-de-janeiro-de-2024>.

Decreto nº 63.728, de 10 de Setembro de 2024. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-63728-de-10-de-setembro-de-2024>

Comunicado nº 900/2024 - Processo CG N.º 2024/153919. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Disponível em: <https://extrajudicial.tjsp.jus.br/pexPtl/consultarComunicadosEmDestaque.do>

Estudo técnico dedicado à atualização das necessidades habitacionais. 2004-2030. Contratante: ABRAINC – Associação Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias. Produto 2: Relatório Final. Novembro, 2020. Disponível em: https://cdn.abrainc.org.br/files/2023/6/DEFICIT_HABITACIONAL_VF.pdf

Portaria SEHAB nº 61, de 22 de maio de 2024. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/portaria-secretaria-municipal-de-habitacao-sehab-61-de-22-de-maio-de-2024>.

Portaria SEHAB nº 111, de 8 de outubro de 2024. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/portaria-secretaria-municipal-de-habitacao-sehab-111-de-8-de-outubro-de-2024#:~:text=Portaria%20Secretaria%20Municipal%20de%20Habita%C3%A7%C3%A3o,HMP%2C%20nos%20termos%20do%20art.>

Portaria SEHAB nº 112, de 8 de outubro de 2024. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/portaria-secretaria-municipal-de-habitacao-sehab-112-de-8-de-outubro-de-2024#:~:text=Portaria%20Secretaria%20Municipal%20de%20Habita%C3%A7%C3%A3o,HMP%20pelos%20agentes%20promotores%20privados..>

Relatório Temático - 04 - Habitação de Interesse Social – Empreendimentos de Habitação Social e Mercado Popular. Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL e Coordenadoria de Planejamento Urbano – Planurb. 2021-2022. Disponível em: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2023/02/04_Habitacao-de-Interesse-Social-Empreendimentos-de-habitacao-social-e-mercado-popular.pdf

Termo de Acordo de Cooperação Técnica- nº 001/2024/PMSP/ARISP - processo nº 6011.2024/0001987-1. Disponível em: https://diariooficial.prefeitura.sp.gov.br/md_epubli_visualizar.php?lPImh0jAJT0gqDjTd1GHBza2w2uAJpZAZbeZgdBjggZf6l_hPnTlkRjJJ-Oy9kS_OzT_QXAVDo0oEXGfbexcpQ

SIGLAS

Coeficiente de Aproveitamento (CA)

Conselho Superior de Magistratura (CSM)

Empreendimentos em Zona Especial de Interesse Social (EZEIS)

Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (EHIS)

Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular (EHMP)

Interfaces de Programação de Aplicações (API)
Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (LPUOS)
Plano Diretor Estratégico (PDE)
Secretaria de Habitação (SEHAB)
Sistema de Administração do Código de Edificação e Obras (SISACOE)
Sistema Financeiro de Habitação (SFH)
Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL)
Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS)
Termo de Acordo de Cooperação Técnica- nº 001/2024/PMSP/ARISP - processo nº 6011.2024/0001987-1 (ACT nº 01/2024)

CRONOLOGIA E CONTEÚDO DOS DISPOSITIVOS LEGAIS

- **31 de julho de 2014:**

Lei nº 16.050/2014 - Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002.

- **8 de julho 2023:**

Lei nº 17.975/2023 - dispõe sobre a revisão intermediária do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, aprovado pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, elaborada de forma participativa consoante com os termos da previsão de seu art. 4º, e consiste nos ajustes e adequações dos instrumentos da Política de Desenvolvimento Urbano regulados, visando ao alcance de seus objetivos até o ano de 2029.

- **19 de janeiro de 2024:**

Decreto nº 63.130/2024 - 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.

- **22 de maio de 2024:**

Portaria SEHAB nº 61 - Define os critérios de enquadramento das famílias elegíveis à destinação das unidades imobiliárias de HIS 1, HIS 2 e HMP do Município de São Paulo, nos termos do artigo 5º, §2º do Decreto 63.130, de 19 de janeiro de 2024, que regulamenta o artigo 47 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, e revoga a Portaria SEHAB nº 32/2024.

- **10 de setembro de 2024:**

Decreto nº 63.728/2024 - Estabelece disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como normas edilícias para 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, nos termos da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, alterada e revisada pela Lei nº 17.975, de 08 de julho de 2023 e pela Lei nº 18.157, de 17 de julho de 2024, da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 - LPUOS, alterada e revisada pela Lei nº 18.081, de 19 de janeiro de 2024 e pela Lei 18.177, de 25 de julho de 2024, bem como da Lei nº 16.642, de 09 de maio de 2017 - COE.

- **16 de setembro de 2024:**

Termo de Acordo de Cooperação Técnica- nº 001/2024/PMSP/ARISP - processo nº 6011.2024/0001987-1 - Dispõe sobre o intercâmbio de informações eletrônicas sobre as transações imobiliárias dos imóveis enquadrados na categoria de uso HIS-1, HIS-2 e HMP e a orientação para os atos a serem praticados pelo Registro de Imóveis e dá outras providências.

- **08 de outubro de 2024:**

Portaria SEHAB nº 111 - Estabelece o procedimento de fiscalização da destinação das unidades de Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação de Mercado Popular – HMP, nos termos do art. 47 da Lei Municipal nº 16.050/2014 e Decreto nº 63.130/2024, bem como orienta as unidades administrativas da Secretaria Municipal de Habitação quanto ao processo sancionador correspondente.

Portaria SEHAB nº 112 - Cria Grupo de Trabalho de Fiscalização da destinação das unidades de Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação de Mercado Popular – HMP pelos agentes promotores privados.

- **26 de novembro de 2024:**

Comunicado nº 900/2024 - Processo CG N.º 2024/153919 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo - Estabelece o procedimento de fiscalização da destinação das unidades de Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação de Mercado Popular – HMP, nos termos do art. 47 da Lei Municipal nº 16.050/2014 e Decreto nº 63.130/2024, bem como orienta as unidades administrativas da Secretaria Municipal de Habitação quanto ao processo sancionador correspondente.