

Entenda o HIS/HMP

Unidades habitacionais HIS/HMP (Habitação de Interesse Social ou Habitação de Mercado Popular), são um tipo de moradia destinada a famílias de baixa renda, com subsídios e regras específicas definidas pela legislação municipal, com o objetivo de facilitar o acesso à moradia. Essas unidades são voltadas para famílias com rendas que variam, dependendo da categoria, conforme a seguir discriminado.

Público-alvo:

Famílias de baixa renda, definidas por faixas de renda mensais que são comprovadas para a aquisição do imóvel.

Conceito de Renda Familiar:

A legislação traz o conceito de “*renda familiar*” para fins de análise do enquadramento do adquirente nas faixas de renda das unidades HIS/HMP. Mesmo que o adquirente não apresente renda, deve-se considerar a renda da “família”, entendida como o conjunto de um ou mais indivíduos que contribuam para o rendimento ou tenham suas despesas atendidas pela unidade familiar e que sejam moradores de um mesmo domicílio.

Benefícios:

As unidades HIS/HMP recebem incentivos urbanísticos e são voltadas para tornar a compra mais acessível, através de subsídios governamentais e parcerias com o setor privado.

Categorias:

Dentro do programa HIS, existem subcategorias, como:

- **HIS-1:** Destinada a famílias com renda mensal de até 3 salários-mínimos.
- **HIS-2:** Destinada a famílias com renda mensal de até 6 salários-mínimos.
- **HMP:** Destinada a famílias com renda mensal de até 10 salários-mínimos

Quem pode adquirir?

- Famílias com renda enquadrada conforme faixas de renda, **utilização para moradia**
- Investidores que irão destinar as unidades através de **locação** para famílias com renda enquadrada

Tempo de destinação

- A unidade autônoma adquirida deverá ter a referida destinação pelo prazo de 10 (dez) anos contados (i) da celebração do primeiro contrato de locação ou da

primeira alienação para Famílias Enquadradas, ou (ii) da expedição do certificado de conclusão da obra (“Habite-se”), o que por último ocorrer.

- **Limite máximo de preço da alienação:** no caso de alienação da unidade autônoma, deverá ser respeitado o limite máximo de preço determinado no inciso II do art.6º-A do Decreto Municipal nº 63.130/2024 ou outra legislação específica, corrigido anualmente pelo Índice Nacional de Custo da Construção – INCC na forma prevista no referido decreto; I – Unidades HIS 1: R\$ 266.000,00 (duzentos e sessenta e seis mil reais); [\(Incluído pelo Decreto nº 64.244/2025\)](#)
- II – Unidades HIS 2: R\$ 369.600,00 (trezentos e sessenta e nove mil e seiscentos reais) ;[\(incluído pelo Decreto nº 64.244/2025\)](#)
- III – unidades HMP: R\$ 518.000,00 (quinhentos e dezoito mil reais).[\(Incluído pelo Decreto nº 64.244/2025\)](#)

Quando o cliente adquirir como investidor o comprador:

- **Não poderá residir na unidade,** que somente poderá ser destinada para alienação ou locação para as Famílias com Renda Enquadrada, comprometendo-me a não utilizar a unidade como moradia própria ou da minha família, sendo a minha intenção utilizá-la para revenda e/ou locação a terceiros, considerando as regras de enquadramento de renda familiar previstas para destinação HIS/HMP conforme artigo 46, §2º, inciso II da Lei Municipal n.º 16.050/14;
- **Poderá locar ou alienar a unidade, para famílias enquadradas,** considerando as regras de enquadramento de renda familiar previstas para destinação HIS/HMP conforme artigo 46, §2º, inciso II da Lei Municipal n.º 16.050/14, devendo tais regras constar expressamente nos respectivos contratos de locação ou alienação;
- **Ficará obrigado a destinar a unidade para uso por Famílias Enquadradas,** por meio de contrato de locação; para tanto, na forma do art. 47, §9º, I, do Plano Diretor Estratégico – PDE/14, do art. 7º, I, do Decreto Municipal nº 63.130/24 e dos itens 2.2 e 3.1 do Termo de Cooperação nº 01/2024/PMSPARISP, após o registro da transmissão para o meu nome, comprometo-me a promover a averbação da destinação para locação e cadastrá-la na plataforma eletrônica específica a ser disponibilizada pela Prefeitura Municipal na *internet*;
- **Limite máximo de aluguel:** no caso de locação da unidade autônoma, deverá ser respeitado o limite máximo de aluguel correspondente a 30% (trinta por cento) da faixa de renda, referida na letra “a”, acima, correspondente à unidade autônoma, nos termos art.7º-A do Decreto Municipal nº 63.130/2024;

Somente poderá destinar a unidade autônoma para locação residencial de longa duração, nos moldes da Lei Federal nº 8.245/91, vedada a locação por temporada e/ou modalidade “short stay” por plataforma “on line”, conforme inciso VII do art. 7º do Decreto

EMPREENDIMENTO: FIT CASA ALTO DO IPIRANGA

ENDEREÇO: Rua Vinte Oito de Setembro nº1121, Avenida Nazaré nº2012 e Avenida Dr. Gentil de Moura nº507

BAIRRO: IPIRANGA - SP

Torre única

2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212						
2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116		
2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016		
1901	1902	1903	1904	1905	1906	1907	1908	1909	1910	1911	1912	1913	1914	1915	1916		
1801	1802	1803	1804	1805	1806	1807	1808	1809	1810	1811	1812	1813	1814	1815	1816		
1701	1702	1703	1704	1705	1706	1707	1708	1709	1710	1711	1712	1713	1714	1715	1716		
1601	1602	1603	1604	1605	1606	1607	1608	1609	1610	1611	1612	1613	1614	1615	1616		
1501	1502	1503	1504	1505	1506	1507	1508	1509	1510	1511	1512	1513	1514	1515	1516		
1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	1413	1414	1415	1416		
1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316		
1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216		
1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118
1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018
901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918
801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818
701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718
601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618
501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518
401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418
301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318
201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218
101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118

HMP UNIDADES HMP