



SILVIA DA BANCADA FEMINISTA – 47º GV

PROJETO DE LEI Nº ____/2025

Dispõe sobre alterações na política de locação de unidades HIS e HMP produzidas por empresas privadas na cidade de São Paulo previstas na Lei 16.050/2014

Art. 1º Acrescenta o inciso III e IV no §1º, altera o §8º, e insere o inciso IV no §9º e os parágrafos §9º-A, §9º-B e §12º ao Art. 47 da Lei 16.050/2014

“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:

[...]

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

III - É expressamente proibido a locação de curta temporada em unidades previstas nesse artigo.

IV - É proibida a compra de mais de uma unidade de HIS ou HMP por adquirente.

[...]

§ 8º A obrigação prevista no inciso II do caput **tem duração indefinida para todos os imóveis** contados da alienação da unidade para as famílias enquadradas nas respectivas faixas de renda.

§ 9º Os benefícios pertinentes ao regime jurídico previsto neste artigo poderão ser também utilizados por empreendimentos destinados, total ou parcialmente, para locação das unidades habitacionais de HIS 1, HIS 2 e HMP, observadas as seguintes regras:



SILVIA DA BANCADA FEMINISTA – 47º GV

IV - Somente para as unidades concluídas até a data de publicação desta lei é permitida a locação, mediante cadastro público das unidades disponíveis para locação e respectivos locatários e proprietários, respeitando leis de proteção de dados e outros requisitos previstos neste artigo.

§9º-A Fica o poder executivo responsável pela elaboração do cadastro público dos imóveis HIS e HMP disponíveis para locação e respectivos locatários e proprietários.

§9º-B Fica autorizado a elaboração de convênios com o poder público de adquirentes dos imóveis acima para viabilizar a locação mediada por indicação de demanda do Poder Público.

[...]

§12º Os adquirentes que infringirem o inciso III do §1º estarão sujeitos a sanções adicionais a serem regulamentadas em decreto regulamentador.”

Art. 2º O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo máximo de 90 (noventa) dias, a contar de sua publicação.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, 05 de novembro de 2025.

SILVIA DA BANCADA FEMINISTA
Vereadora



SILVIA DA BANCADA FEMINISTA – 47º GV

JUSTIFICATIVA

A política pública de produção privada de Habitação de Interesse Social foi estabelecida pelo Plano Diretor de 2014. A sua regulamentação inicial pelo Decreto Nº 56.759, DE 7 DE JANEIRO DE 2016 previa a produção somente mediante acordos de cooperação/convênio com o poder público para garantia da destinação das unidades. O [DECRETO Nº 58.106 de 1 de Março de 2018](#) derruba essa previsão e extingue os 120 acordos que tinham até então que foram assinados anualmente na quantidade abaixo descrita:

2014	7
2015	22
2016	68
2017	16
2018	7
Total	120

Com o decreto, a produção de HIS/HMP foi liberada para empresas privadas sem qualquer tipo de regulamentação sobre a destinação e fiscalização. Apenas para as unidades que fossem construídas com subvenção de programas federais, estaduais e municipais estava prevista a regulamentação da forma de indicação da demanda.

O Decreto subsequente, [DECRETO Nº 59.885 de 4 de Novembro de 2020](#), coloca que a obrigatoriedade da destinação é do promotor do empreendimento, e cita possibilidade de sanção, no entanto, sem nunca ter regulamentado a fiscalização e atribuído a qualquer secretaria.

O resultado disso foram milhares de unidades produzidas sem qualquer tipo de fiscalização. Não há informação pública até hoje de quantas unidades foram concluídas com essa política, mas temos uma dimensão do número de licenciamentos dos últimos seis anos (2019 a 2025) que somam mais de 500 mil unidades.



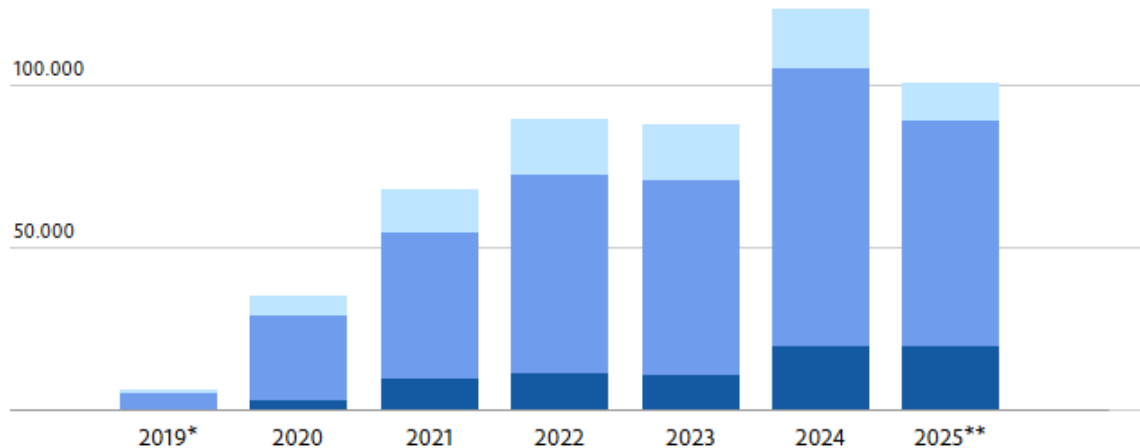
SILVIA DA BANCADA FEMINISTA – 47º GV

Novas moradias populares em SP por ano

Em unidades liberadas para construção

HIS 1 **HIS 2** **HMP**

☐ empilhar porcentagens



HIS 1: até 3 salários mínimos (R\$ 4.554)

HIS 2: até 6 salários mínimos (R\$ 9.108)

HMP: até 10 salários mínimos (R\$ 15.180)

Fonte: Análise do DeltaFolha com dados do GeoSampa. *a partir de agosto **até agosto

Fonte: <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2025/10/so-15-das-habitacoes-populares-sao-para-menor-faixa-de-renda-em-sao-paulo.shtml>

Em julho de 2023, com a revisão do Plano Diretor e com um Inquérito Civil instaurado pelo Ministério Público para investigar o desvirtuamento da política, houve novas alterações. Entre elas, a possibilidade de que as unidades produzidas possam ser locadas para as respectivas faixas de renda. No entanto, não há nenhuma fiscalização desses contratos atualmente.

No segundo semestre de 2025, a Câmara instaurou a CPI das Fraudes da HIS que mostrou em depoimentos de bancos e de agentes financeiros a fragilidade do desenho atual da política. O depoimento dos bancos mostrou que investidores têm adquirido as unidades (mais de uma) para o propósito específico de locação, e não moradia própria. Além disso, o depoimento do responsável pela corretora

**SILVIA DA BANCADA FEMINISTA – 47º GV**

Midrah Investimentos no dia 04/11/2024 é um exemplo de como a fraude não só acontece, mas também é incentivada por agentes de mercado para que investidores adquiram HIS e destinem para lucro próprio com aluguel de curta temporada.

O presente PL vem propor alguns ajustes para essa finalidade com as seguintes medidas:

- (i) proíbe-se (em lei) a possibilidade de locação de curta temporada** (hoje isso está previsto somente no [DECRETO Nº 64.244, DE 28 DE MAIO DE 2025](#)), **com instituição de multa adicional às já previstas;**
- (ii) proíbe a compra de mais de uma unidade por adquirente de HIS/HMP;**
- (iii) estabelece que os imóveis produzidos sejam parte do estoque da política pública indefinidamente;**
- (iv) estabelece a possibilidade de locação para unidades concluídas até a publicação da lei** (impedindo essa possibilidade daqui em diante) e;
- (v) estabelece um cadastro público dos imóveis disponíveis para locação e seus proprietários adquirentes** para tornar público e que as pessoas possam buscar esses imóveis facilmente para acessar a política.

Conto com os nobres colegas da casa para debatermos e fazer as alterações necessárias na legislação para que de fato essas unidades cheguem para o público alvo pensado para a política pública garantindo a efetividade da política.