

**Gabinete do Vereador Nabil Bonduki (45°GV)****PROJETO DE LEI nº ___, de 2025**

Institui o Cadastro Municipal de Unidades com Destinação Social (CMUDS), disciplina a oferta e a intermediação digital de unidades HIS 1, HIS 2 e HMP no Município de São Paulo, veda a locação por curta duração dessas unidades e estabelece limites de preço para locação por longa duração, define obrigações de cooperação para plataformas digitais, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

CAPÍTULO I
Das Disposições Gerais

Art. 1º Esta Lei estabelece diretrizes e mecanismos para assegurar a destinação habitacional social das unidades de Habitação de Interesse Social – HIS 1 e HIS 2 e de Habitação de Mercado Popular – HMP, produzidas com contrapartidas, incentivos ou benefícios de natureza urbanística, fundiária, fiscal ou financeira concedidos pelo Município, nos termos do Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050/2014 e alterações) e demais normas aplicáveis.

Art. 2º Para os fins desta Lei, considera-se:

- I – Plataforma digital de intermediação de locações: aplicativo, site, portal ou serviço digital que anuncie, disponibilize, hospede, intermedeie, promova, processe pagamento ou de qualquer modo facilite a celebração de contratos de locação de imóveis residenciais no território do Município;
- II – Locação por curta duração: a locação residencial por prazo igual ou inferior a 90 (noventa) dias, nos termos da legislação federal aplicável;
- III – Locação por longa duração: a locação residencial com prazo superior a 90 (noventa) dias;
- IV – Unidades com destinação social: as unidades HIS 1, HIS 2 e HMP, conforme tipologias e faixas de renda definidas em regulamento municipal e no Plano Diretor Estratégico;
- V – Anunciante: pessoa física ou jurídica que inclua oferta de imóvel em plataforma digital;
- VI – Órgão gestor: a Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB, ou aquela que vier a substituí-la.

CAPÍTULO II
Do Cadastro Municipal de Unidades com Destinação Social – CMUDS

Art. 3º Fica instituído, no âmbito da SEHAB, o Cadastro Municipal de Unidades com Destinação Social – CMUDS, com a finalidade de identificar e publicizar as unidades HIS/HMP para fins de fiscalização da destinação e cooperação com plataformas digitais de intermediação.



Gabinete do Vereador Nabil Bonduki (45ºGV)

Art. 4º O CMUDS contará apenas os dados estritamente necessários para assegurar a destinação das unidades incentivadas, incluindo, no mínimo:

I – identificador imobiliário municipal;

II – endereço completo (logradouro, número, complemento, bloco, unidade e CEP);

III – tipologia (HIS 1, HIS 2 ou HMP);

IV – status da destinação (ativa, suspensa ou extinta); e

V – data de inclusão/atualização.

cnpj, nome do empreendimento

§ 1º O CMUDS deverá ser divulgado em formato aberto, disponível para consumo automatizado.

§ 2º O Município poderá integrar o CMUDS a bases registrais (averbação da destinação em matrícula, quando existente) e a outros cadastros públicos, observada a legislação de proteção de dados.

§ 3º O tratamento e o compartilhamento de dados observarão a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, com base legal de cumprimento de obrigação legal e execução de políticas públicas, adotando-se medidas de minimização, segurança e registro das operações.

CAPÍTULO III

Das Vedações e Limites de Preço

Art. 5º Fica vedada a locação por curta duração de unidades HIS 1, HIS 2 e HMP no Município de São Paulo, bem como a oferta, anúncio ou intermediação digital dessas unidades para fins de curta duração, em qualquer plataforma.

Art. 6º A locação por longa duração de unidades HIS/HMP deverá obrigatoriamente observar teto de aluguel correspondente a 30% (trinta por cento) da renda familiar máxima de enquadramento da respectiva tipologia de renda prevista no artigo 46 da Lei nº 16.050/2014.

§ 1º O Poder Executivo publicará tabelas oficiais de tetos atualizados de aluguel por tipologia, com critérios de atualização e regionalização quando couber.

§ 2º É nula de pleno direito a cláusula contratual e é ilegal a oferta pública que exceda os tetos definidos neste artigo, sem prejuízo das sanções desta Lei.

CAPÍTULO IV

Das Obrigações das Plataformas Digitais

Art. 7º As plataformas digitais ficam obrigadas a integrar o CMUDS, devendo implementar rotinas automáticas de:

I – bloqueio prévio/automático de cadastro de anúncio com endereço que conste do CMUDS como



Gabinete do Vereador Nabil Bonduki (45ºGV)

HIS/HMP para fins de curta duração;

II – remoção de anúncios de curta duração relativos a endereços constantes do CMUDS, em até 48 (quarenta e oito) horas contadas do recebimento de notificação eletrônica enviada pela SEHAB;

III – impedimento técnico de publicação de anúncios de longa duração de unidades HIS/HMP com valores superiores ao teto de que trata o art. 6º;

IV – campo declaratório obrigatório no fluxo de cadastro do anúncio, no qual o anunciante afirme que o imóvel não é HIS/HMP, com aviso claro das consequências legais em caso de falsidade;

V – registro e guarda de logs de bloqueios, remoções e tentativas de cadastro, pelo prazo mínimo de 6 (seis) meses, com acesso à fiscalização mediante requisição fundamentada.

§ 1º As plataformas deverão manter canal específico para contestação por anunciantes e proprietários, com resposta em até 48 horas e correção de eventuais falsos positivos.

§ 2º A SEHAB disponibilizará documentação técnica, ambiente de homologação e suporte razoável para integração.

Art. 8º As plataformas publicarão Relatório Trimestral de Transparência, com dados agregados por distrito administrativo, contendo:

I – total de bloqueios e remoções relacionados a HIS/HMP;

II – tempo médio de atendimento às notificações da SEHAB;

III – número de reincidências por anunciante; e

IV – indicações de padrões de fraude identificados e medidas mitigadoras.

CAPÍTULO V

Da Fiscalização, Infrações e Sanções

Art. 9º Compete à SEHAB, com apoio dos órgãos de fiscalização competentes, fiscalizar o cumprimento desta Lei, podendo instaurar processo administrativo em face de eventuais infratores, com garantia de contraditório e ampla defesa.

Art. 10. Constituem infrações administrativas:

I – manter anúncio de curta duração de HIS/HMP ativo após o prazo do art. 7º, II;

II – permitir publicação de anúncio de longa duração de HIS/HMP com preço acima do teto legal;

III – não integrar o CMUDS nos prazos definidos nesta Lei; e

IV – obstar ou dificultar o acesso da fiscalização às informações previstas.

Art. 11. As infrações sujeitarão as plataformas às seguintes sanções, aplicáveis isolada ou cumulativamente, consideradas a gravidade, vantagem auferida e reincidência:



Gabinete do Vereador Nabil Bonduki (45ºGV)

- I – advertência com prazo para saneamento (até 10 dias);
- II – multa por anúncio e por dia de descumprimento, nos seguintes patamares:
- a) infração leve: de R\$ 1.000,00 (mil reais) a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais);
 - b) infração grave: de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais);
 - c) infração gravíssima (quando constatada reincidência específica ou dolo): de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais);
- III – suspensão do serviço no território municipal por até 30 dias, no caso de reiterada reincidência gravíssima;

§ 1º O anunciante que publicar anúncio em desconformidade com esta Lei sujeita-se a multa de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por anúncio, sem prejuízo de outras sanções cabíveis e da comunicação ao Ministério Público quando houver indícios de fraude.

§ 2º Os valores arrecadados com multas serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) e a ações de fiscalização.

CAPÍTULO VI

Da Cooperação Interinstitucional e Transparência

Art. 12. O Município poderá celebrar convênios e termos de cooperação com cartórios de registro de imóveis, Ministério Público, Procon, Subprefeituras e outros órgãos, visando à efetividade desta Lei.

Art. 13. A SEHAB manterá painel público com indicadores semestrais: número de unidades no CMUDS, bloqueios e remoções por distrito, tempo de atendimento das plataformas, denúncias e providências.

CAPÍTULO VII

Dos Prazos de Implementação

Art. 14. Em até 90 (noventa) dias contados da publicação desta Lei, a SEHAB publicará o CMUDS com o arquivo aberto inicial e disponibilizará os dados e a documentação técnica de modo que permita seu consumo pelas plataformas.

Art. 15. As plataformas deverão:

- I – integrar o CMUDS e implementar o bloqueio/remoção previstos no art. 7º, I e II, em até 60 (sessenta) dias contados da disponibilização dos dados;
- II – implementar o impedimento técnico de preço (art. 7º, III) em até 120 (cento e vinte) dias da publicação das tabelas oficiais;
- III – publicar o primeiro Relatório de Transparência até o final do trimestre subsequente ao término dos prazos anteriores.



Gabinete do Vereador Nabil Bonduki (45ºGV)

§ 1º Micro e pequenas empresas terão acréscimo de 60 (sessenta) dias aos prazos do caput.

§ 2º Até a implementação integral, aplicar-se-ão medidas proporcionais definidas em regulamento;

CAPÍTULO VIII

Das Disposições Finais

Art. 16. O Executivo poderá regulamentar esta Lei no que couber, sem prejuízo de sua aplicabilidade imediata quanto às vedações materiais dos arts. 5º e 6º e aos prazos de implementação estabelecidos no Capítulo VII.

Art. 17. As obrigações instituídas por esta Lei não afastam outras responsabilidades legais dos anunciantes e não estabelecem responsabilidade civil objetiva das plataformas por conteúdo de terceiros, restringindo-se a deveres administrativos de cooperação e cumprimento de ordens e listas oficiais, na forma do Marco Civil da Internet e demais normas aplicáveis.

Art. 18. Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 19. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos conforme os prazos de implementação definidos nos arts. 14 e 15.

NABIL BONDUKI

Vereador

**Gabinete do Vereador Nabil Bonduki (45°GV)****JUSTIFICATIVA**

O presente Projeto de Lei busca corrigir distorções observadas na execução da política municipal de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP). Tais institutos, estabelecidos no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei nº 16.050/2014, com alterações posteriores), consistem, em síntese, na concessão de uma ampla gama de benefícios urbanísticos, fiscais e financeiros para que atores privados produzam habitação destinada à população enquadrada em faixas de renda específicas, que compõem parcela expressiva do déficit habitacional do Município.

Embora a diretriz seja acertada, a prática revelou fraudes e desvios: parte das unidades produzidas com incentivos municipais não está sendo destinada à população-alvo, mas utilizada como ativo de renda por agentes que as ofertam em locações de curta duração (temporada) ou, no caso de locações de longa duração, acima do teto de preço compatível com a renda de referência. Esses desvios foram alvo de inquérito civil do Ministério Público do Estado de São Paulo e seguem sob apuração pela CPI das Fraudes em Habitação de Interesse Social na Câmara Municipal, cujos trabalhos evidenciaram que o principal vetor de desvirtuamento são as plataformas digitais de intermediação de locações, especialmente aquelas voltadas à curta temporada.

No âmbito da CPI, as principais plataformas de locação que operam na cidade foram questionadas sobre a possibilidade de retirar do ar anúncios de unidades HIS/HMP em desconformidade com sua destinação. As respostas, embora possuam conteúdos variados, convergem no ponto de que qualquer medida eficaz de bloqueio/remoção depende de base legal clara e de ato administrativo que forneça parâmetros objetivos (lista/cadastro oficial e notificações específicas). Ou seja, há disposição técnica, desde que haja obrigação legal acompanhada de procedimento definido.

Diante disso, o Projeto de Lei propõe um procedimento simples, objetivo e exequível, composto por quatro eixos:

- i) Cadastro público oficial das unidades com destinação social (CMUDS), com dados estritamente necessários (endereço, tipologia, status), em formato aberto e disponível para consumo automatizado.
- ii) Integração obrigatória das plataformas ao CMUDS, com bloqueio preventivo de anúncios de curta duração para endereços constantes do cadastro e remoção em prazo certo após notificação eletrônica da Prefeitura.
- iii) Compatibilização econômica da locação de longa duração: anúncios de HIS/HMP ficam limitados ao teto de preço definido pela Administração (30% da renda máxima da tipologia), cabendo às plataformas impedir a publicação acima do teto.
- iv) Sanções administrativas proporcionais e escalonadas para o descumprimento (advertência, multa por anúncio/dia, multa global por descumprimento sistemático, suspensão em caso extremo), além de relatórios trimestrais de transparência e painel público com indicadores.



Gabinete do Vereador Nabil Bonduki (45ºGV)

A solução desenhada é equilibrada: não transfere responsabilidade civil por conteúdo de terceiros às plataformas (nos termos do Marco Civil da Internet), mas estabelece deveres administrativos específicos e objetivos, ancorados em lista oficial e ordens/notificações individualizadas. Evita-se, assim, o estabelecimento de um regime de monitoramento geral, concentrando-se em endurecer a aplicação das regras de destinação por meio de cooperação técnica regulada.

Sob o prisma da competência municipal, o tema insere-se no interesse local (uso e ocupação do solo, habitação e ordenamento urbano), cabendo ao Município proteger a finalidade pública das unidades produzidas com incentivos. Há ainda clara analogia regulatória com o setor de mobilidade por aplicativos no Município: a legislação local impõe requisitos operacionais objetivos às plataformas (por exemplo, idade máxima da frota), que passaram a bloquear cadastros em desconformidade. A presente proposta utiliza lógica semelhante, com regras claras, dados oficiais e dever técnico de bloqueio, para preservar a finalidade social de HIS/HMP.

No tocante à proteção de dados (LGPD), o Projeto adota minimização (apenas endereço, tipologia e status), define bases legais (cumprimento de obrigação legal e execução de política pública) e impõe registros de acesso e segurança.

Do ponto de vista econômico e de implementação, a proposta produz alto impacto com baixo custo: para a Administração, trata-se de organizar dados já existentes (ou facilmente integráveis) em um cadastro único com arquivo aberto; para as plataformas, os ajustes são rotineiros e amplamente dominados por esses agentes; e para o usuário final e para o mercado legítimo, nada muda além do necessário para respeitar a destinação social das unidades incentivadas.

Espera-se, como resultados, a redução drástica da oferta irregular de curta temporada em HIS/HMP, a aderência dos preços de longa duração aos tetos de referência e a melhoria na fiscalização, com indicadores públicos de desempenho (bloqueios, remoções, tempo de atendimento, reincidências). Em paralelo, resguarda-se o devido processo (canal de contestação e correção de falsos positivos) e prevê-se cooperação com órgãos como Ministério Público e cartórios de registro de imóveis, inclusive para a averbação da destinação quando aplicável.

Em síntese, o Projeto eleva a nível legal vedações e parâmetros hoje tratados de modo fragmentado, institui procedimento claro de cooperação digital e aprimora a efetividade da política habitacional, garantindo que recursos e benefícios públicos cumpram sua finalidade social.

Diante da urgência e relevância do tema, contamos com o apoio dos nobres Vereadores para a aprovação da matéria.