CONCLUSÃO: O presente direcionamento trata das restrições legais aplicáveis à venda de imóveis classificados como Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP) no Município de São Paulo. Em síntese: embora os leilões extrajudiciais obrigatórios estejam expressamente dispensados das restrições de enquadramento de renda do arrematante, a classificação HIS/HMP permanece vinculada ao imóvel após a arrematação, de modo que qualquer alienação subsequente — incluindo leilões livres e vendas diretas realizadas pelo novo proprietário — continua sujeita a critérios rígidos de renda familiar e a tetos de valor, sendo obrigatória a apresentação de certidão de enquadramento de renda para formalização do negócio. O documento visa alertar o time de Gestão de Ativos para que identifique previamente imóveis com essa classificação em carteira e acione o jurídico antes de iniciar qualquer processo de alienação.

Compartilhamos abaixo um direcionamento que julgamos importante, tendo em vista casos recentes submetidos à análise jurídica envolvendo imóveis enquadrados nas modalidades de **Habitação de Interesse Social (HIS)** e **Habitação de Mercado Popular (HMP)**, localizados no Município de São Paulo.

Apesar de o Inter não realizar, como regra geral, operações de financiamento com imóveis enquadrados nessas modalidades, identificamos casos em que esse tipo de imóvel passou a integrar nossa carteira como garantia — seja porque a averbação da restrição HIS/HMP na matrícula ocorreu somente após a entrada da operação, seja porque a classificação não foi detectada pelo time de crédito no momento da análise. É fundamental, portanto, que a Gestão de Ativos conheça essas restrições, especialmente quando se tratar de imóveis que futuramente precisarão ser alienados.

Um ponto relevante a destacar: o art. 10-A do Decreto nº 63.130/2024 expressamente afasta a aplicação das restrições de comercialização de unidades HIS e HMP aos leilões extrajudiciais regidos pela Lei Federal nº 9.514/1997. Isso significa que, no momento da arrematação em leilão obrigatório, não há exigência de enquadramento de renda do arrematante, de modo que qualquer interessado, independentemente de sua faixa de renda, poderá participar e arrematar o imóvel. Porém, é fundamental que o arrematante tenha plena ciência de que está adquirindo um imóvel classificado como HIS ou HMP, e que essa condição permanece vinculada ao bem.

Nos termos do parágrafo único do mesmo dispositivo, conforme será tratado adiante, as alienações subsequentes ao leilão extrajudicial — incluindo qualquer venda direta realizada pelo próprio arrematante após a aquisição — continuam submetidas ao regime jurídico da Lei Municipal nº 16.050/2014, com todas as restrições de renda familiar e teto de valor que lhe são inerentes. Em outras palavras: a dispensa aplicável ao leilão obrigatório é pessoal e pontual, referindo-se exclusivamente ao ato de arrematação em si.

A classificação HIS/HMP do imóvel não se extingue com a arrematação, seguindo o bem nas mãos do novo proprietário e condicionando qualquer alienação futura que este venha a realizar. Recomenda-se, portanto, que essa informação seja destacada no edital de leilão obrigatório, assegurando que o arrematante tome ciência antecipada dessa restrição e possa avaliar adequadamente o impacto sobre a liquidez futura do bem adquirido.

Outrossim, no que diz respeito às alienações realizadas pelo Inter, conforme já destacado**, a venda direta do imóvel, bem como os leilões livres, permanecem sujeitos às restrições de renda familiar e valor impostas para as modalidades HIS e HMP**. No que se refere às limitações aplicáveis, esses imóveis somente poderão ser comercializados a famílias que se enquadrem nas faixas de renda estabelecidas pelo Decreto nº 64.895/2026, conforme o art. 46, § 2º.

A **Habitação de Interesse Social (HIS),** modalidade mais restrita, subdivide-se em duas faixas:

I. **HIS 1:** destinada a famílias com renda mensal de até 3 salários mínimos ou até 0,5 salário mínimo per capita;
II. **HIS 2:** destinada a famílias com renda mensal de até 6 salários mínimos ou até 1 salário mínimo per capita.

A **Habitação de Mercado Popular (HMP):**

I. Destinada a famílias com renda mensal de até 10 salários mínimos ou até 1,5 salário mínimo per capita.

Em todos os casos, a alienação **exige a apresentação de certidão de enquadramento de renda do adquirente**, sendo requisito legal inafastável — **sua ausência, inclusive, pode ensejar responsabilização por falha na verificação**.

Adicionalmente, o art. 6º-A, III, do Decreto nº 63.130/2024 fixa um teto de valor de venda para o imóvel, atualizado pelo INCC. Logo, a alienação não pode ocorrer por valor superior a esses limites, que atualmente correspondem a:

I. **HIS-1:** R$ 276.102,20
II. **HIS-2:** R$ 383.636,74
III. **HMP:** R$ 537.672,71

IMPORTANTE: as regras a seguir aplicam-se exclusivamente a imóveis localizados no Município de São Paulo, nos termos do Decreto Municipal nº 63.130/2024, com as alterações promovidas pelo Decreto nº 64.244/2025, e observadas as faixas de renda e valores máximos estabelecidos pelo Decreto nº 64.895/2026.

CLAUSULADOS:

Considerando que determinados editais de leilão podem contemplar imóveis classificados como HIS ou HMP, elaboramos as cláusulas abaixo para inclusão exclusiva nos editais em que houver lotes enquadrados nessas modalidades:

9.12. IMÓVEIS CLASSIFICADOS COMO HIS OU HMP (MUNICÍPIO DE SÃO PAULO):

9.12.1. Os imóveis constantes no Anexo 1 com a classificação “Habitação de Interesse Social (HIS)” ou “Habitação de Mercado Popular (HMP)” averbada na matrícula, localizados no Município de São Paulo, estão sujeitos às restrições específicas de comercialização previstas no Decreto Municipal nº 63.130/2024, com as alterações promovidas pelo Decreto nº 64.244/2025, e observadas as faixas de renda e valores máximos estabelecidos no Decreto nº 64.895/2026.

9.12.2. Nos termos do art. 10-A do Decreto nº 63.130/2024, as restrições relativas ao enquadramento de renda do ARREMATANTE não se aplicam à arrematação em leilão extrajudicial obrigatório, realizado nos termos da Lei nº 9.514/1997.

9.12.2.1. A dispensa prevista neste item é restrita ao ato de arrematação, permanecendo a classificação do imóvel como HIS ou HMP vinculada ao bem para todos os efeitos legais.

9.12.3. Para quaisquer alienações subsequentes, incluindo leilões não obrigatórios e vendas diretas, a aquisição de (i) imóveis classificados como HIS-1 fica restrita a famílias com renda mensal familiar de até 3 (três) salários mínimos ou até 0,5 (zero vírgula cinco) salário mínimo per capita; (ii) imóveis classificados como HIS-2 fica restrita a famílias com renda mensal familiar de até 6 (seis) salários mínimos ou até 1 (um) salário mínimo per capita; (iii) imóveis classificados como HMP fica restrita a famílias com renda mensal familiar de até 10 (dez) salários mínimos ou até 1,5 (um e meio) salário mínimo per capita.

9.12.4. Nas hipóteses previstas no item 9.12.3, o ARREMATANTE deverá apresentar ao VENDEDOR, previamente à lavratura da escritura pública, certidão de enquadramento de renda expedida pelo órgão municipal competente, comprovando seu enquadramento nas faixas aplicáveis, sob pena de impossibilidade de formalização e registro da transferência.

9.12.5. O descumprimento das condições previstas no item 9.12.3, inclusive a impossibilidade de apresentação da certidão de enquadramento de renda, será tratado como desistência, aplicando-se as penalidades previstas neste Edital.

9.12.6. O VENDEDOR não se responsabiliza por eventual impossibilidade de transferência decorrente do não enquadramento do ARREMATANTE nas condições legais aplicáveis às hipóteses de alienação sujeitas às restrições de renda, sendo ônus exclusivo do ARREMATANTE verificar previamente sua elegibilidade.

JURIDICO ESTRATÉGICO