

PREZADOS CLIENTES E CORRETORES,

O Grupo Kallas, em observância aos seus princípios institucionais de transparência, boa-fé e informação clara ao consumidor, vem por meio desta comunicar e esclarecer os critérios aplicáveis às unidades classificadas como Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP), conforme a legislação urbanística do Município de São Paulo.

As referidas categorias estão disciplinadas pela [Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014](#) (Plano Diretor Estratégico), com alterações introduzidas pela [Lei nº 17.975/2023](#), e regulamentadas pelo Decreto nº 63.130/2024, bem como pelas atualizações promovidas por atos normativos municipais posteriores. Entretanto, suas diferenças estão nos formatos de adesão, nas formas de financiamento e na maneira como os preços dos imóveis são controlados

As unidades HIS e HMP possuem destinação específica e estão sujeitas a critérios legais obrigatórios de renda e preço, conforme segue:

HIS - Habitação de Interesse Social

As unidades classificadas como Habitação de Interesse Social (HIS) subdividem-se em Faixa 1 (HIS-1) e Faixa 2 (HIS-2), nos termos da [Lei nº 17.975/2023](#) e da legislação municipal vigente, sendo destinadas exclusivamente a famílias que atendam aos limites legais de renda. Para fins de enquadramento:

- HIS-1 (Faixa 1): destinada a famílias com renda familiar mensal de até 3 salários-mínimos, conforme critérios definidos pela política habitacional municipal vigente, ou; até R\$ 4.863,00 (quatro mil, oitocentos e sessenta e três reais) de renda familiar mensal ou até R\$ 810,50 (oitocentos e dez reais e cinquenta centavos) de renda per capita mensal.
- HIS-2 (Faixa 2): destinada a famílias com renda familiar bruta mensal de até 6 (seis) salários-mínimos, ou renda per capita mensal de até 1 (um) salário-mínimo, ou até R\$ 9.726,00 (nove mil, setecentos e vinte e seis reais) de renda familiar mensal ou até R\$ 1.621,00 (um mil, seiscentos e vinte e um reais) de renda per capita mensal; conforme legislação aplicável.

Os valores máximos de comercialização das unidades deverão observar os limites estabelecidos pela legislação municipal vigente, conforme determinado pelo artigo 1º do Decreto Municipal de nº.64.895 de 5 de janeiro de 2026, ficam definidos os seguintes valores de renda mensal máxima e nos termos do artigo 6-A, do Decreto Municipal nº 63.130, de 19 de janeiro de 2024, considerando o poder aquisitivo de cada faixa de renda, as alienações deverão respeitar os limites máximos abaixo:

I - unidades HIS 1: R\$ 276.102,20 (duzentos e setenta e seis mil, cento e dois reais e vinte centavos);

II - unidades HIS 2: R\$ 383.636,74 (trezentos e oitenta e três mil, seiscentos e trinta e seis reais e setenta e quatro centavos)

HMP - Habitação de Mercado Popular

As unidades classificadas como Habitação de Mercado Popular (HMP), nos termos da [Lei nº 17.975/2023](#) e da legislação municipal vigente, destinam-se exclusivamente a famílias que atendam aos limites legais de renda, conforme abaixo:

- HMP: destinada à famílias com renda familiar bruta de até 10 (dez) salários-mínimos de renda familiar mensal ou até 1,5 (um e meio) salário-mínimo per capita mensal, ou até R\$ 16.210,00 (dezesesseis mil, duzentos e dez reais) de renda familiar mensal ou até R\$ 2.431,50 (dois mil, quatrocentos e trinta e um reais e cinquenta centavos) de renda per capita mensal.

Os valores máximos de comercialização das unidades deverão observar os limites estabelecidos pela legislação municipal vigente, conforme determinado pelo artigo 1º do Decreto Municipal de nº.64.895 de 5 de janeiro de 2026, ficam definidos os seguintes valores de renda mensal máxima e nos termos do artigo 6-A, do Decreto Municipal nº 63.130, de 19 de janeiro de 2024, considerando o poder aquisitivo de cada faixa de renda, as alienações deverão respeitar os limites máximos abaixo:

III - unidades HMP: R\$ 537.672,71 (quinhentos e trinta e sete mil, seiscentos e setenta e dois reais e setenta e um centavos).

Os valores de renda familiar para atendimento por Habitação de Interesse Social - HIS e Habitação de Mercado Popular - HMP, nos termos do artigo 46 da [Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014](#), com a nova redação dada pelo artigo 14 da [Lei nº 17.975, de 8 de julho de 2023](#), bem como corrige os valores previstos no artigo 6º-A do [Decreto nº 63.130, de 19 de janeiro de 2024](#), serão corrigidos pelo Índice Nacional de Custo da Construção - INCC - M, considerados os índices relativos ao período de maio de 2025 a 31 de dezembro de 2025.

Para fins de destinação das unidades habitacionais, considera-se renda familiar o conjunto de rendimentos auferidos por um ou mais indivíduos que contribuam para o sustento da unidade familiar ou tenham suas despesas por ela suportadas, residentes no mesmo domicílio, nos termos da legislação aplicável.

É admitida a aquisição de unidades por investidores com renda superior aos limites legais, desde que:

- a destinação final do imóvel (locação) seja exclusivamente para usuários que atendam às faixas de renda aplicáveis;
- os contratos de locação contenham cláusula expressa de comprovação do enquadramento de renda do locatário;
- o valor do aluguel não ultrapasse 30% (trinta por cento) da renda familiar do locatário seja respeitada a finalidade habitacional permanente do imóvel.

Fica expressamente vedada a utilização das unidades para locação de curta duração, por não caracterizar uso habitacional, nos termos do artigo 7º, VII do [Decreto nº 63.130, de 19 de janeiro de 2024](#).

[CLIQUE AQUI E VEJA AS CATEGORIAS DE USO](#)