IMOBILIÁRIO

NOVAS DIRETRIZES PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM SP

02 DE OUTUBRO DE 2024

AUTORES

MARINA ROSA CAVALLI
ADVOGADA / SÃO PAULO

A produção de habitações de interesse social ganhou marcos importantes em setembro de 2024. No dia 10, o prefeito Ricardo Nunes aprovou o Decreto 63.728, que regulamenta dispositivos do Plano Diretor Estratégico (PDE), da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) e do Código de Obras e Edificações (COE).

O decreto também define regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, além de normas edilícias para Habitação de Interesse Social (HIS), Habitação de Mercado Popular (HMP), Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social (EZEIS), entre outros.

A norma trouxe aspectos técnicos para orientar as produções do mercado, mantendo o estímulo trazido no PDE e acrescentando mais detalhes sobre o tema. Por exemplo, as unidades habitacionais HIS terão, no máximo, um banheiro e uma vaga na garagem, enquanto unidades HMP terão, no máximo, dois banheiros e uma vaga na garagem.

Os empreendimentos HIS e HMP poderão estar localizados em qualquer zona da cidade. É necessário, no entanto, que 80% de sua área computável sejam destinados a unidades HIS ou HMP, respectivamente. O restante pode incluir unidades HMP ou HIS, com fim residencial ou comercial.

Já os empreendimentos localizados em ZEIS poderão ser constituídos por um prédio ou conjunto de prédios que contemplem uma proporção específica de HIS (prevista nos anexos do decreto). O restante da área computável deverá ser destinado à tipologia HMP.

O decreto também introduziu regulamentações de caráter técnico, como quantidade máxima de unidades habitacionais, parâmetros de ocupação por zona de uso, critérios edilícios, qualificadores de lote e a definição de áreas não computáveis. Outra novidade foi a isenção do pagamento da outorga onerosa para empreendimentos HIS ou localizados nas ZEIS que fazem uso máximo do coeficiente de aproveitamento.

Cooperação da prefeitura com cartórios

No dia 24 de setembro, foi publicado no Diário Oficial de São Paulo o termo de cooperação entre a Prefeitura e a Associação dos Registradores Imobiliário de São Paulo (Arisp) que viabiliza o intercâmbio de informações eletrônicas sobre transações imobiliárias dos imóveis enquadrados nas categorias HIS e HMP.

O acordo também padroniza procedimentos nos registros de imóveis, contribuindo para a fiscalização municipal. A possibilidade desse acordo já era prevista no PDE e em legislações mais recentes sobre o tema.

O termo prevê que os cartórios notifiquem a prefeitura sobre transações que envolvam unidades da categoria sempre que houver qualquer alteração nas matrículas dos imóveis. Além disso, serão enviadas informações retroativas sobre operações com imóveis das categorias HIS e HMP nos últimos dez anos.

O acordo também esclarece o momento no qual as restrições relativas a essas unidades devem ser averbadas nas matrículas correspondentes, além de detalhar os documentos que o comprador deve apresentar para registrar a aquisição desses imóveis.

As duas atualizações representam avanços importantes em relação às alterações urbanísticas recentes em São Paulo, esclarecendo dúvidas e fomentando o desenvolvimento de empreendimentos HIS e HMP na cidade.