



BEZERRA & OLIVEIRA
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Imóveis HMP e HIS em São Paulo: O que Todo Investidor Precisa Saber

Restrições ocultas, direitos garantidos
e o que os tribunais já decidiram a seu favor.

Bezerra & Oliveira Advogados Associados
Av. Paulista, nº 726, Sala 1202, Bela Vista, São Paulo - SP
contato@bezerraoliveira.com | (11) 92080-0542

Apresentação

Você investiu em um imóvel em São Paulo com planos claros: valorizar o patrimônio, gerar renda por locação ou simplesmente garantir segurança financeira para o futuro. Mas, ao avançar nas etapas finais — escritura, financiamento, registro — surgiu uma sigla que ninguém havia mencionado antes: **HMP** ou **HIS**.

Habitação de Mercado Popular (HMP) e Habitação de Interesse Social (HIS) são categorias criadas pela prefeitura de São Paulo com o objetivo de facilitar o acesso à moradia para famílias de menor renda. Para isso, incorporadoras recebem benefícios na construção — mas em troca precisam manter o imóvel com restrições específicas de uso, venda e locação por pelo menos **10 anos**. Imóveis idênticos no mesmo condomínio, mas *sem* esse enquadramento, podem valer o dobro no mercado livre.

O problema é que muitos investidores só descobriram essa realidade **depois de pagar integralmente pelo imóvel**. A incorporadora não informou no contrato, não mencionou na publicidade — que prometia até locação por temporada — e só uma busca em documentos técnicos de difícil compreensão traria essa informação.

Este e-book foi elaborado pela equipe da **Bezerra & Oliveira Advogados Associados** para esclarecer seus direitos, apresentar decisões judiciais reais que já beneficiaram investidores em situação semelhante e mostrar que existe um caminho concreto para recuperar o que é seu.

“Se você passou por isso, saiba: você não está sozinho — e a Justiça tem reconhecido esses abusos.”

O que são HMP e HIS?

A prefeitura de São Paulo criou incentivos para que incorporadoras construíssem moradias voltadas a famílias de menor renda. Em troca de vantagens na construção, essas empresas assumiram a obrigação de manter as unidades dentro de regras rígidas de destinação por pelo menos **10 anos**.

Categoria	Renda familiar máxima	O que muda na prática
HIS 1	Até 3 salários mínimos	Destinado a famílias de baixa renda; venda e locação restritas; conta com subsídios públicos elevados
HIS 2	Até 6 salários mínimos	Mesmas restrições de uso e revenda; registro específico obrigatório no cartório
HMP	Até 10 salários mínimos	Preço máximo de revenda (~R\$ 518 mil); aluguel por temporada proibido; comprador e inquilino precisam comprovar renda dentro da faixa

Na prática, um imóvel HMP não pode ser livremente vendido pelo preço de mercado nem alugado por temporada. O novo comprador ou inquilino precisa comprovar renda dentro da faixa exigida. O descumprimento dessas regras pode gerar **multas muito elevadas** à incorporadora — e, em alguns casos, também ao comprador.

O ponto central: essas restrições são de natureza técnica e não fazem parte do vocabulário de quem compra um imóvel. Em um dos casos levados à Justiça, a própria magistrada responsável pelo julgamento reconheceu que havia *conhecido o termo “HMP” somente por conta daquele processo*. Se a especialista desconhecia, imagine o investidor que recebeu um folder com promessa de renda por locação e simplesmente assinou o contrato.

Como o investidor foi prejudicado

Os investidores que nos procuram têm em comum algo muito simples: dedicaram parte importante de seu patrimônio à aquisição de um imóvel em São Paulo, com planos bem definidos de retorno financeiro. Viram no mercado imobiliário uma forma sólida de proteger e fazer crescer seus recursos — e foram surpreendidos por uma informação que jamais lhes foi apresentada.

O padrão de omissão identificado nos casos

Publicidade enganosa	Folders e materiais digitais destacavam a possibilidade de locação por temporada, prática expressamente proibida para imóveis HMP.
Contrato sem destaque	A menção ao regime HMP aparecia, quando muito, em cláusula genérica no meio de dezenas de páginas, sem qualquer destaque ou explicação do que significava na prática.
Sigla desconhecida	A expressão “HMP” não é de conhecimento público. Ao assinar, o comprador não tinha como saber que isso representava uma restrição capaz de reduzir o valor de mercado do imóvel em mais de 50%.
Surpresa na escritura	Em vários casos, a restrição só foi descoberta ao acessar o registro do imóvel para formalizar a compra — após pagamento integral.
Financiamento bloqueado	Bancos passaram a negar financiamento a imóveis HMP com pendências de registro, deixando compradores sem saída: sem conseguir financiar nem revender livremente.

Se algum desses pontos ressoa com a sua experiência, continue lendo. O próximo capítulo mostra que a Justiça já reconheceu esses abusos em casos reais e determinou a devolução integral dos valores pagos, com correção e juros.

O que a Justiça já decidiu

Apresentamos a seguir algumas decisões judiciais reais proferidas pelo Tribunal de Justiça de São Paulo que reconheceram os direitos de compradores lesados pela omissão de informação em contratos imobiliários. Cada caso revela um aspecto diferente do problema e mostra o alcance concreto da proteção que a Justiça já oferece a quem foi prejudicado.

Decisão Judicial — Tribunal de Justiça de São Paulo Out/2025	FAVORÁVEL
Caso: Empreendimento "PUQ Perdizes" — São Paulo/SP • O comprador adquiriu um apartamento HMP por R\$ 334 mil, com pagamento integral. • Só descobriu as restrições do regime HMP ao tentar formalizar a escritura — depois de tudo pago. • A incorporadora não informou em nenhum momento que o imóvel tinha limitações severas de uso, revenda e locação. • A Justiça reconheceu que esconder essa informação essencial é uma falha grave, independentemente de ela constar em documentos técnicos de difícil compreensão. "A expressão HMP não é de conhecimento público. A Justiça reconheceu que o comprador não tinha obrigação de conhecer esse termo técnico antes de assinar."	

O que o comprador recebeu:

Contrato cancelado	O negócio foi desfeito por culpa exclusiva da incorporadora
Devolução integral	Todos os valores pagos foram restituídos, corrigidos desde o pagamento
Reembolso de condomínio	Taxas condominiais pagas sem poder usar o imóvel foram devolvidas
Indenização por danos	R\$ 10.000,00 reconhecidos pelo desgaste e frustração causados

Caso: Empreendimento "My One Vila Mariana" — São Paulo/SP

- Um casal adquiriu uma unidade HMP por R\$ 318 mil e tentou obter financiamento bancário.
- O banco negou o financiamento porque a incorporadora não havia cumprido as exigências de registro do imóvel — obrigação que era exclusivamente dela.
- A incorporadora também ocultou que o empreendimento enfrentava uma ação judicial que poderia comprometer a obra.
- A Justiça, inicialmente, havia culpado os compradores — mas o Tribunal reformou essa decisão, reconhecendo que a falha foi inteiramente da empresa vendedora.

"O mercado imobiliário exige segurança e transparência. Cabe ao vendedor garantir as condições mínimas para que o negócio se concretize — não ao comprador."

O que os compradores receberam:

Culpa reconhecida da empresa	A Justiça declarou que a responsabilidade foi da incorporadora
Devolução de 100%	Todos os valores pagos foram restituídos, incluindo a comissão de corretagem
Reembolso de condomínio	As taxas condominiais pagas durante o período sem uso foram devolvidas

Caso: Loteamento na Região de Caieiras — Grande São Paulo/SP

- Um casal comprou um lote sem ser informado de que parte do terreno estava em área de proteção ambiental permanente.
- Ao iniciar as obras, foram autuados pela fiscalização ambiental — algo que a vendedora sabia e não revelou.
- A empresa alegou que a informação constava na documentação do imóvel, mas a Justiça entendeu que isso não é suficiente: a restrição precisa ser comunicada de forma clara.
- O comprador não tem obrigação de ser especialista em legislação ambiental para entender o que está comprando.

"Esconder uma informação essencial em documento técnico não cumpre o dever de informar. A Justiça exige transparência real, não transparência formal."

O que os compradores receberam:

Contrato cancelado	O negócio foi desfeito com devolução de 100% do que foi pago
---------------------------	--

Ressarcimento de obras

Reembolso de tudo que foi gasto com obras e intervenções no terreno

Seus direitos em resumo

Quando uma incorporadora vende um imóvel sem revelar restrições essenciais, ela viola uma obrigação fundamental: a de informar. A Justiça reconhece que comprar um imóvel é uma decisão de grande impacto financeiro e que o comprador precisa ter todas as informações relevantes antes de assinar qualquer documento. Veja os principais direitos reconhecidos nessas situações:

✓	Direito à informação completa Quem vende um imóvel tem a obrigação de informar, de forma clara e destacada, tudo o que possa influenciar a decisão de compra — incluindo restrições de uso, limitações de revenda e qualquer condição especial do regime em que o imóvel se enquadra. Não basta esconder a informação em cláusulas genéricas ou documentos técnicos.
✓	Direito ao cancelamento do contrato Se a informação omitida era essencial para a decisão de compra, o comprador tem o direito de cancelar o contrato e receber de volta tudo o que pagou — com correção monetária desde a data de cada pagamento.
✓	Direito à devolução integral dos valores Quando o problema foi causado pela empresa vendedora, o comprador tem direito à devolução de 100% dos valores pagos, sem descontos. Isso inclui entrada, parcelas, comissão de corretagem e quaisquer encargos condominiais pagos sem poder usar o imóvel.
✓	Direito ao ressarcimento pela desvalorização Se o imóvel, por conta da omissão da incorporadora, vale significativamente menos do que o comprador pagou — como ocorre quando unidades idênticas sem o regime HMP são vendidas por valor muito superior —, a Justiça pode reconhecer esse prejuízo e determinar uma indenização pela diferença patrimonial sofrida.
✓	Direito à indenização pelo desgaste causado Descobrir que o imóvel adquirido tem restrições graves que nunca foram mencionadas vai muito além de um simples aborrecimento. A frustração de planos, o desgaste emocional e o tempo perdido tentando resolver a situação podem ser reconhecidos como dano moral, com direito a indenização.
✓	Direito a prazos mais amplos para agir A lei prevê prazos de 5 a 10 anos para reclamar em casos de problemas contratuais, a contar de quando o comprador tomou conhecimento da irregularidade. Não espere: cada mês de atraso pode representar novos encargos pagos sem contrapartida.

A incorporadora não pode se escudar na alegação de que “a informação estava nos documentos” quando essa informação estava enterrada em linguagem técnica incompreensível — e quando os próprios materiais de divulgação prometiam exatamente o contrário das restrições reais do imóvel.

Como defender seus direitos

Entender que você foi lesado é o primeiro passo. O segundo é agir com estratégia. Veja como funciona o processo de defesa do seu patrimônio:

01	Diagnóstico do caso Análise completa do contrato, documentação do imóvel, publicidade e comunicações com a incorporadora. Identificação precisa do enquadramento HMP/HIS e do nível de omissão informacional praticado.
02	Reunião e organização de provas Coleta de folders, prints de anúncios, conversas por WhatsApp, e-mails, recibos de pagamento e comprovantes condominiais. Tudo que demonstre o que foi prometido versus o que foi entregue.
03	Avaliação da melhor estratégia Definição da via mais adequada: negociação direta com a incorporadora, mediação ou ação judicial. Em muitos casos, a simples notificação formal já abre espaço para acordos favoráveis ao comprador.
04	Ação ou acordo Quando necessária, a ação judicial inclui o pedido de cancelamento do contrato, devolução integral dos valores, indenização por danos e reembolso de despesas condominiais. É possível pedir a suspensão de cobranças imediatas enquanto o processo corre.
05	Recuperação do patrimônio Com base nas decisões apresentadas neste e-book, a Justiça tem determinado a restituição integral dos valores pagos, corrigidos desde o desembolso, com juros e, em muitos casos, indenização pelo desgaste causado.

O tema HMP/HIS envolve regras municipais, exigências cartórias e um conjunto de normas em constante evolução. Cada caso tem suas particularidades e a escolha da estratégia certa faz toda a diferença. Um erro de abordagem pode significar perder prazos, aceitar acordos desvantajosos ou não reunir as provas certas no momento adequado.



BEZERRA & OLIVEIRA
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Você não precisa enfrentar isso sozinho.

A equipe da Bezerra & Oliveira Advogados Associados está pronta para analisar o seu caso, identificar as melhores estratégias e lutar pela recuperação integral do seu patrimônio.

Entre em contato agora:

Av. Paulista, nº 726, Sala 1202, Bela Vista, São Paulo - SP

CEP: 01310-910

(11) 92080-0542

contato@bezerraoliveira.com

A primeira consulta é o começo da sua virada.