

R2V, HIS e HMP: entenda as diferenças e como funcionam empreendimentos mistos.

Entender a diferença entre **R2V, HIS e HMP** é essencial para quem busca comprar um imóvel em São Paulo. Esses termos indicam a classificação legal das unidades residenciais e influenciam diretamente nas regras de uso, renda, locação e comercialização.

Com o crescimento dos empreendimentos mistos na cidade, essas siglas passaram a fazer parte do processo de decisão de muitos compradores. Por isso, compreender o significado de cada uma delas ajuda a evitar dúvidas, riscos jurídicos e escolhas desalinhadas às expectativas de uso do imóvel.

O que é R2V, HIS e HMP?

R2V, HIS e HMP são classificações previstas na legislação urbanística municipal que indicam a **destinação habitacional das unidades residenciais**. Cada enquadramento estabelece regras próprias relacionadas à renda familiar, à finalidade do imóvel e às condições de uso.

Essas categorias não estão ligadas ao padrão construtivo ou à qualidade do empreendimento. Elas fazem parte de políticas públicas de habitação e planejamento urbano, podendo coexistir em um mesmo projeto, desde que todas as exigências legais sejam cumpridas.

O que é R2V (Residencial de Mercado Livre)

As unidades **R2V** são imóveis de mercado livre, sem limite de renda para compra. Elas seguem as regras tradicionais do mercado imobiliário e não estão vinculadas a programas habitacionais específicos.

Esse tipo de unidade oferece maior liberdade para aquisição e uso residencial, sempre respeitando a convenção do condomínio e a legislação vigente. Em empreendimentos mistos, as unidades R2V podem compartilhar áreas comuns e padrão construtivo com outras tipologias.

O que é HIS (Habitação de Interesse Social)

As unidades **HIS** são destinadas a famílias de renda mensal de até 6 salários mínimos e integram políticas públicas voltadas à ampliação do acesso à moradia. Elas estão sujeitas a critérios mais restritivos de renda, além de regras específicas de uso, venda e comercialização.

Em razão dessas características, as unidades HIS seguem normas próprias de destinação e fiscalização.

O que é HMP (Habitação de Mercado Popular)

As unidades **HMP** são destinadas a famílias com renda mensal de até **10 salários mínimos**, conforme critérios definidos pela Prefeitura de São Paulo. Elas integram uma política pública que busca equilibrar acesso à moradia e incentivo urbanístico.

R2V, HIS e HMP: entenda as diferenças e como funcionam empreendimentos mistos.

Essas unidades possuem regras específicas de uso, venda e locação, incluindo destinação exclusivamente residencial e proibição de locação por temporada. No caso de locação, o valor do aluguel deve respeitar os limites definidos em lei, vinculados à renda máxima permitida. O enquadramento da unidade como HMP é registrado na matrícula do imóvel, garantindo controle e fiscalização pelo poder público.

Quais documentos são exigidos para adquirir ou alugar uma unidade HMP?

É necessário apresentar comprovantes de renda familiar para a emissão da Certidão de Renda obrigatória. Essa certidão é emitida pela incorporadora e será registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Para locação, também é exigido esse procedimento, além do contrato formal com cláusulas específicas.

O que mudou na legislação de HMP e R2V em São Paulo?

Em 2025, entrou em vigor o **Decreto Municipal nº 64.244/2025**, que trouxe maior rigor e clareza para empreendimentos com unidades HMP, especialmente aqueles que combinam HMP e R2V em um mesmo projeto. A legislação também prevê responsabilização do proprietário e de outros envolvidos em casos de uso irregular das unidades.

O decreto reforça a obrigatoriedade de **divulgação clara da destinação das unidades**, além de estabelecer responsabilidade solidária em casos de uso irregular. Essas mudanças aumentam a transparência, protegem o comprador e fortalecem a segurança jurídica dos empreendimentos.

Quais são as diferenças jurídicas e regulatórias entre HMP e R2V?

Embora possam coexistir no mesmo empreendimento, **HMP e R2V estão sujeitas a regimes jurídicos distintos**. A principal distinção está na destinação social atribuída às unidades HMP, que impõe regras específicas de uso, comercialização e fiscalização pelo Poder Público.

As unidades R2V não possuem limite de renda nem averbação de destinação social na matrícula. Já as unidades HMP devem cumprir exigências legais durante um período determinado, atualmente de até 10 (dez) anos após a expedição do Certificado de Conclusão de Obras ("Habite-se"), conforme legislação municipal, o que exige atenção do comprador desde a fase de aquisição.

Como funcionam os empreendimentos mistos na prática?

Empreendimentos mistos são projetos residenciais que reúnem **unidades R2V e HMP** em uma mesma torre ou conjunto, respeitando os parâmetros urbanísticos definidos pela legislação municipal. Do ponto de vista do morador, não há separação de áreas comuns ou diferenciação de padrão



R2V, HIS e HMP: entenda as diferenças e como funcionam empreendimentos mistos.

construtivo. A distinção entre as unidades ocorre exclusivamente no aspecto jurídico, garantindo convivência equilibrada, planejamento urbano eficiente e conformidade legal.

	UNIDADES 3 DORMS (71 A 72M ²)			UNIDADES 2 DORMS (60M ²)			UNIDADES 2 DORMS (45M ²)						
	FINAL 02	FINAL 03	FINAL 06	FINAL 01	FINAL 04	FINAL 05	FINAL 07	FINAL 08	FINAL 09	FINAL 10	FINAL 11	FINAL 12	FINAL 13
20º PAVIMENTO	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V
19º PAVIMENTO	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V
18º PAVIMENTO	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V
17º PAVIMENTO	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V
16º PAVIMENTO	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V
15º PAVIMENTO	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V
14º PAVIMENTO	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V
13º PAVIMENTO	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V
12º PAVIMENTO	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V
11º PAVIMENTO	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V
10º PAVIMENTO	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	HMP	R2V ACESIVEL	HMP
9º PAVIMENTO	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	HMP	HMP	HMP	HMP	HMP	R2V ACESIVEL	HMP
8º PAVIMENTO	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	HMP	HMP	HMP	HMP	HMP	R2V ACESIVEL	HMP
7º PAVIMENTO	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	HMP	HMP	HMP	HMP	HMP	R2V ACESIVEL	HMP
6º PAVIMENTO	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	HMP	HMP	HMP	HMP	HMP	R2V ACESIVEL	HMP
5º PAVIMENTO	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	HMP	HMP	HMP	HMP	HMP	R2V ACESIVEL	HMP
4º PAVIMENTO	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	HMP	HMP	HMP	HMP	HMP	HMP ACESIVEL	HMP
3º PAVIMENTO	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	HMP	HMP	HMP	HMP	HMP	HMP ACESIVEL	HMP
2º PAVIMENTO	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	R2V	HMP	HMP	HMP	HMP	HMP	R2V GIARDINO	R2V GIARDINO
1º PAVIMENTO (SOBRESOLO)							VAGAS E ÁREAS COMUNS						
TÉRREO							VAGAS E ÁREAS COMUNS						
1º SS							VAGAS E ÁREAS COMUNS						
2º SS							VAGAS E ÁREAS COMUNS						

Tabela de identificação das unidades do Autoria MAC, apresentando a divisão clara entre os enquadramentos R2V e HMP

O Autoria MAC: Lançamento residencial com unidades R2V e HMP

O **Autoria MAC** será um lançamento da incorporadora concebido como um empreendimento **estritamente residencial**, com composição mista de unidades **R2V** e **HMP**, alinhado às diretrizes urbanísticas vigentes em São Paulo.

Desde a concepção do projeto, o foco está na clareza da comunicação, na correta identificação das unidades e no cumprimento integral das exigências legais. A proposta reforça o compromisso da MAC com qualidade construtiva, boa localização e segurança jurídica.

Atenção ao uso correto das unidades HMP

O uso das unidades HMP deve seguir rigorosamente as regras previstas em lei. A locação por temporada, o uso comercial ou a destinação fora dos critérios de renda configuram uso irregular do imóvel.

Nessas situações, a legislação prevê penalidades administrativas e jurídicas, com possibilidade de responsabilização do proprietário e de outros envolvidos. Por isso, compreender as regras antes da compra é fundamental para evitar problemas futuros.

R2V, HIS e HMP: entenda as diferenças e como funcionam empreendimentos mistos.

Dúvidas frequentes sobre HMP e R2V?

Quem pode comprar uma unidade HMP?

Famílias com renda familiar mensal de até 10 salários mínimos, **conforme critérios definidos pela Prefeitura de São Paulo**.

Posso comprar uma unidade HMP para investir?

Sim, desde que a unidade seja destinada à **locação residencial de longo prazo**, respeitando o limite de renda do locatário e o teto de valor do aluguel previsto em lei.

HMP pode ser usado para Airbnb ou locação por temporada?

Não. A locação por temporada é expressamente proibida para unidades HMP.

É possível financiar uma unidade HMP?

Sim. As condições de financiamento seguem os padrões bancários usuais, desde que o comprador esteja dentro da faixa de renda exigida e apresente a documentação necessária.

Conclusão

Compreender a diferença entre R2V, HIS e HMP é essencial para uma decisão consciente e alinhada às regras urbanísticas atuais. Empreendimentos mistos representam uma solução moderna para o crescimento urbano quando desenvolvidos com planejamento e transparência.

A MAC adota essas diretrizes desde a concepção de seus projetos, priorizando segurança jurídica, qualidade construtiva e responsabilidade urbana. Informar-se é o primeiro passo para uma escolha segura e bem orientada.

