IBIRAPUERA.STUDIO · REGIMES DO EMPREENDIMENTO

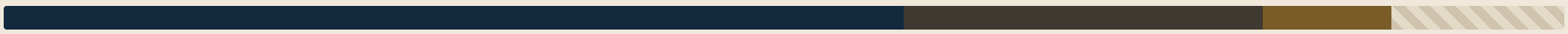
268VM Vila Mariana

R2V, HMP ou HIS-2? Quem pode morar, quem pode comprar e o que muda no aluguel de cada unidade.

Artz & Luni · Rua Capitão Cavalcanti, 268 · Vila Mariana, São Paulo · lançamento · entrega prevista para novembro de 2029

378 unidades, três regimes na mesma torre

Book e tabela da Artz & Luni, outubro/2026



218 R2V · **87** HIS-2 · **31** HMP · **42** em confirmação com a incorporadora

	R2V mercado livre	HMP Habitação de Mercado Popular	HIS-2 Habitação de Interesse Social
NO 268VM	Studios de 20 e 21 m² e apartamentos de 1 dormitório de 30,5 m², nos finais 02 a 06 e 13 a 17	Studios de 24 e 26 m², nos finais 01, 07 a 12 e 18. O regime de cada unidade (HMP, HIS-2 ou em confirmação) muda de andar para andar	
QUEM PODE MORAR	**Qualquer pessoa**, sem limite de renda	Família com renda de até **R$ 16.210,00** por mês ou R$ 2.431,50 per capita	Família com renda de até **R$ 9.726,00** por mês ou R$ 1.621,00 per capita
QUEM PODE COMPRAR	**Qualquer pessoa**	A família enquadrada, com certidão de renda, mesmo na compra à vista. Ou quem compra para alugar: a destinação à locação é averbada na matrícula e quem precisa se enquadrar é o locatário	
TETO DE VENDA	Sem teto municipal	R$ 537.672,71 limite legal de 2026, não preço	R$ 383.636,74 limite legal de 2026, não preço
ALUGUEL MENSAL	Livre	até R$ 4.863,00 30% da renda máxima da faixa	até R$ 2.917,80 30% da renda máxima da faixa
TEMPORADA (AIRBNB)	Só com autorização expressa na convenção do condomínio (STJ, REsp 2.121.055)	**Proibida** pela regra municipal, mesmo que o condomínio tolere	
REVENDA	Livre	Por 10 anos desde a venda à família enquadrada, o próximo comprador também precisa se enquadrar, e o teto continua valendo	

A UNIDADE, NÃO O PRÉDIO
Confira o regime do andar e do final escolhidos: no 268VM, studios de mesma planta podem ser HMP ou HIS-2.

MATRÍCULA E CERTIDÃO
A renda é comprovada na assinatura do contrato, não na reserva; a destinação fica na matrícula.

CONVENÇÃO
A convenção do 268VM ainda não foi publicada; a referência é a minuta que acompanha o memorial de incorporação.

FICHA COMPLETA
ibirapuera.studio/studios/268-vm-vila-mariana

REGIME DAS 378 UNIDADES
ibirapuera.studio/dados/268-vm-vila-mariana-unidades

Fontes: Lei Municipal 16.050/2014 (arts. 46 e 47); Decretos 63.130/2024, 64.244/2025 e 64.895/2026 (valores de 2026); STJ, REsp 2.121.055 (2ª Seção, 07/05/2026); book e tabela da Artz & Luni, outubro/2026. Material informativo, que não substitui orientação jurídica: confira a matrícula e o contrato da unidade.

Ibirapuera.studio

Vitor Pittigliani, CRECI/SP 302681 · atualizado em 06/11/2026 · CC BY-ND 4.0