



**PREFEITURA DE  
SÃO PAULO**

**PROCESSO SEI N° 6014.2022/0001395-7**

**Edital de Chamamento Público 02/SEHAB/2022**

**ANEXO II – MEMORIAL DESCRITIVO DE PRECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS**

**AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PULVERIZADOS PARA A IMPLANTAÇÃO DE UNIDADES  
HABITACIONAIS**



# PREFEITURA DE SÃO PAULO

## SUMÁRIO

<b>CAPÍTULO 1 – INTRODUÇÃO .....</b>	<b>3</b>
1. INTRODUÇÃO .....	3
<b>CAPÍTULO 2 – DEFINIÇÃO DOS LOTES .....</b>	<b>4</b>
2. DEFINIÇÃO DOS LOTES .....	4
<b>CAPÍTULO 3 – DEFINIÇÃO DAS ZONAS DE PRECIFICAÇÃO E DOS PREÇOS REFERENCIAIS .....</b>	<b>7</b>
3. DEFINIÇÃO DAS ZONAS DE PRECIFICAÇÃO .....	7



## CAPÍTULO 1 – INTRODUÇÃO

### 1. INTRODUÇÃO

- 1.1 Este ANEXO detalha a composição dos LOTES, visando orientar espacialmente a apresentação dos IMÓVEIS pelos PARTICIPANTES, bem como define os valores máximos por metro quadrado aplicáveis a cada ZONA DE PRECIFICAÇÃO (PREÇO REFERENCIAL) que serão praticados na AQUISIÇÃO, de maneira a balizar as PROPOSTAS DE ALIENAÇÃO dos PARTICIPANTES do CHAMAMENTO PÚBLICO.
- 1.2 Dessa forma, apresentam-se neste ANEXO as condicionantes que deverão ser observadas pelos PARTICIPANTES no decorrer de todo o processo do CHAMAMENTO PÚBLICO, principalmente na elaboração da PROPOSTA DE ALIENAÇÃO.
- 1.3 Em complemento à delimitação dos LOTES, apresentam-se as ZONAS DE PRECIFICAÇÃO que compõem cada LOTE e orientam a precificação para AQUISIÇÃO dos IMÓVEIS.
- 1.4 Por fim, apresenta-se tabela informativa dos PREÇOS REFERENCIAIS para cada ZONA DE PRECIFICAÇÃO, cuja observância será obrigatória por parte dos PARTICIPANTES do CHAMAMENTO PÚBLICO.
- 1.5 Vale ainda ressaltar que além dos critérios de precificação, a composição de IMÓVEIS para cada LOTE deverá respeitar as tipologias definidas no ANEXO I deste EDITAL.
- 1.6 A análise de preços dos IMÓVEIS aqui contida foi subsidiada por base de imóveis disponíveis para a transação de venda com tipologia semelhante, resultado de mapeamento realizado por empresa especializada.



# PREFEITURA DE SÃO PAULO

## CAPÍTULO 2 – DEFINIÇÃO DOS LOTES

### 2. DEFINIÇÃO DOS LOTES

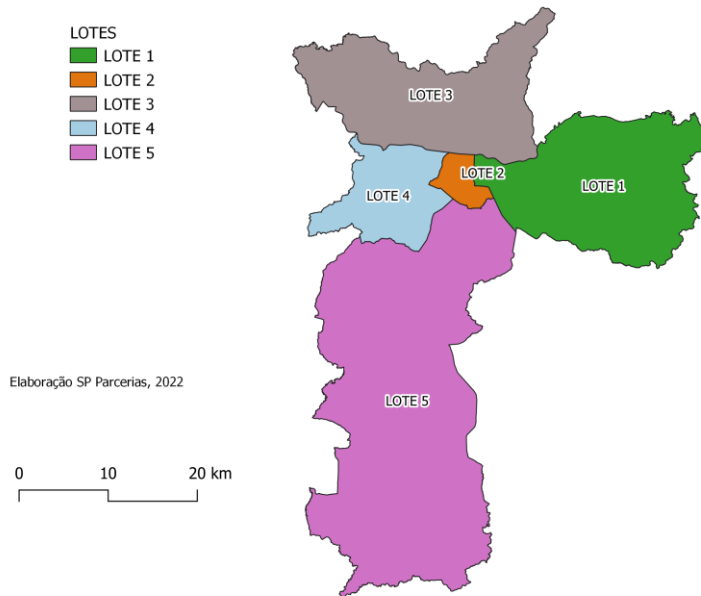
- 2.1 Para fins de apresentação dos IMÓVEIS, o município de São Paulo foi organizado em LOTES, de maneira a homogeneizar espacialmente buscas e incentivar competição entre interessados. Foram definidos, assim, 5 (cinco) LOTES, balizados pela divisão político – administrativa do município<sup>1</sup>.
- 2.2 Os LOTES foram subdivididos em ZONAS DE PRECIFICAÇÃO, conforme definido no Capítulo 3 – DEFINIÇÃO DAS ZONAS DE PRECIFICAÇÃO deste ANEXO. A visualização dos referidos LOTES é apresentada na Figura 1.

---

<sup>1</sup> A divisão do município em 5 regiões (Centro, Norte, Leste, Sul e Oeste) foi elaborada pela então Secretaria Municipal de Planejamento/Sempla, atual Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento/SMUL, com vistas a atender a necessidades de análises territoriais no plano intraurbano, após a criação dos distritos municipais pela Lei nº10.932/91 (posteriormente alterada pela Lei nº 11.220/92).



Figura 1 - Definição dos Lotes



- 2.3 O LOTE 1 contempla as subprefeituras Aricanduva, Cidade Tiradentes, Ermelino Matarazzo, Guaianases, Itaquera, Itaim Paulista, Mooca, Penha, São Miguel, Sapopemba, Vila Maria/Vila Guilherme e Vila Prudente. Por sua vez, no LOTE 1, estão contidos os DISTRITOS: Água Rasa, Aricanduva, Artur Alvim, Belém, Brás, Cangaíba, Carrão, Cidade Líder, Cidade Tiradentes, Ermelino Matarazzo, Guaianases, Iguatemi, Itaim Paulista, Itaquera, Jardim Helena, José Bonifácio, Lajeado, Mooca, Pari, Parque do Carmo, Penha, Ponte Rasa, São Lucas, São Mateus, São Miguel, São Rafael, Sapopemba, Tatuapé, Vila Curuçá, Vila Formosa, Vila Jacuí, Vila Matilde e Vila Prudente.
- 2.4 O LOTE 2 contempla a subprefeitura Sé. Por sua vez, no LOTE 2, estão contidos os DISTRITOS: Bela Vista, Bom retiro, Cambuci, Consolação, Liberdade, República, Santa Cecília e Sé
- 2.5 O LOTE 3 contempla as subprefeituras Casa Verde, Freguesia do Ó, Jaçanã/Tremembé, Perus, Pirituba/Jaraguá, Santana/Tucuruvi e Vila Maria/Vila Guilherme. Por sua vez, no LOTE 3, estão contidos os DISTRITOS: Anhanguera, Brasilândia, Cachoeirinha, Casa Verde, Freguesia do Ó, Jaçanã, Jaraguá, Limão, Mandaqui, Perus, Pirituba, Santana, São Domingos, Tremembé, Tucuruvi, Vila Guilherme, Vila Maria e Vila Medeiros.



## **PREFEITURA DE SÃO PAULO**

- 2.6 O LOTE 4 contempla as subprefeituras Butantã, Lapa e Pinheiros. Por sua vez, no LOTE 4, estão contidos os DISTRITOS: Alto de Pinheiros, Barra Funda, Butantã, Itaim Bibi, Jaguará, Jaguaré, Jardim Paulista, Lapa, Morumbi, Perdizes, Pinheiros, Raposo Tavares, Rio Pequeno, Vila Leopoldina e Vila Sônia.
- 2.7 O LOTE 5 contempla as subprefeituras Campo Limpo, Capela do Socorro, Cidade Ademar, Ipiranga, Jabaquara, M'Boi Mirim, Vila Mariana, Santo Amaro e Parelheiros. Por sua vez, no LOTE 5, estão contidos os DISTRITOS: Campo Belo, Campo Grande, Campo Limpo, Capão Redondo, Cidade Ademar, Cidade Dutra, Cursino, Grajaú, Ipiranga, Jabaquara, Jardim Ângela, Jardim São Luís, Marsilac, Moema, Parelheiros, Pedreira, Sacomã, Santo Amaro, Saúde, Socorro, Vila Andrade e Vila Mariana.
- 2.8 Para cada LOTE, almeja-se obter, inicialmente, o LIMITE DO LOTE de 1.000 (um mil) IMÓVEIS, de modo que o LIMITE DO EDITAL pelo presente CHAMAMENTO seja de 5.000 (cinco mil) IMÓVEIS.



## CAPÍTULO 3 – DEFINIÇÃO DAS ZONAS DE PRECIFICAÇÃO E DOS PREÇOS REFERENCIAIS

### 3. DEFINIÇÃO DAS ZONAS DE PRECIFICAÇÃO

- 3.1 Com objetivo de capturar potenciais diferenças no âmbito dos LOTES, a precificação foi definida por ZONA DE PRECIFICAÇÃO, visando manter os PREÇOS REFERENCIAIS em linha com as possíveis heterogeneidades espaciais urbanas que impactam nos valores praticados pelo mercado imobiliário.
- 3.2 Considerou-se que cada subprefeitura<sup>2</sup> corresponde a uma ZONA DE PRECIFICAÇÃO, conforme a divisão político-administrativa do município em 32 (trinta e duas) subprefeituras - Aricanduva, Butantã, Campo Limpo, Capela do Socorro, Casa Verde, Cidade Ademar, Cidade Tiradentes, Ermelino Matarazzo, Freguesia/Brasilândia, Guaianases, Ipiranga, Itaim Paulista, Itaquera, Jabaquara, Jaçanã/Tremembé, Lapa, M'boi Mirim, Mooca, Parelheiros, Penha, Perus, Pinheiros, Pirituba/Jaraguá, Santana/Tucuruvi, Santo Amaro, São Mateus, São Miguel Paulista, Sapopemba, Sé, Vila Maria/Vila Guilherme, Vila Mariana e Vila Prudente. A divisão em questão está ilustrada na Figura 2.

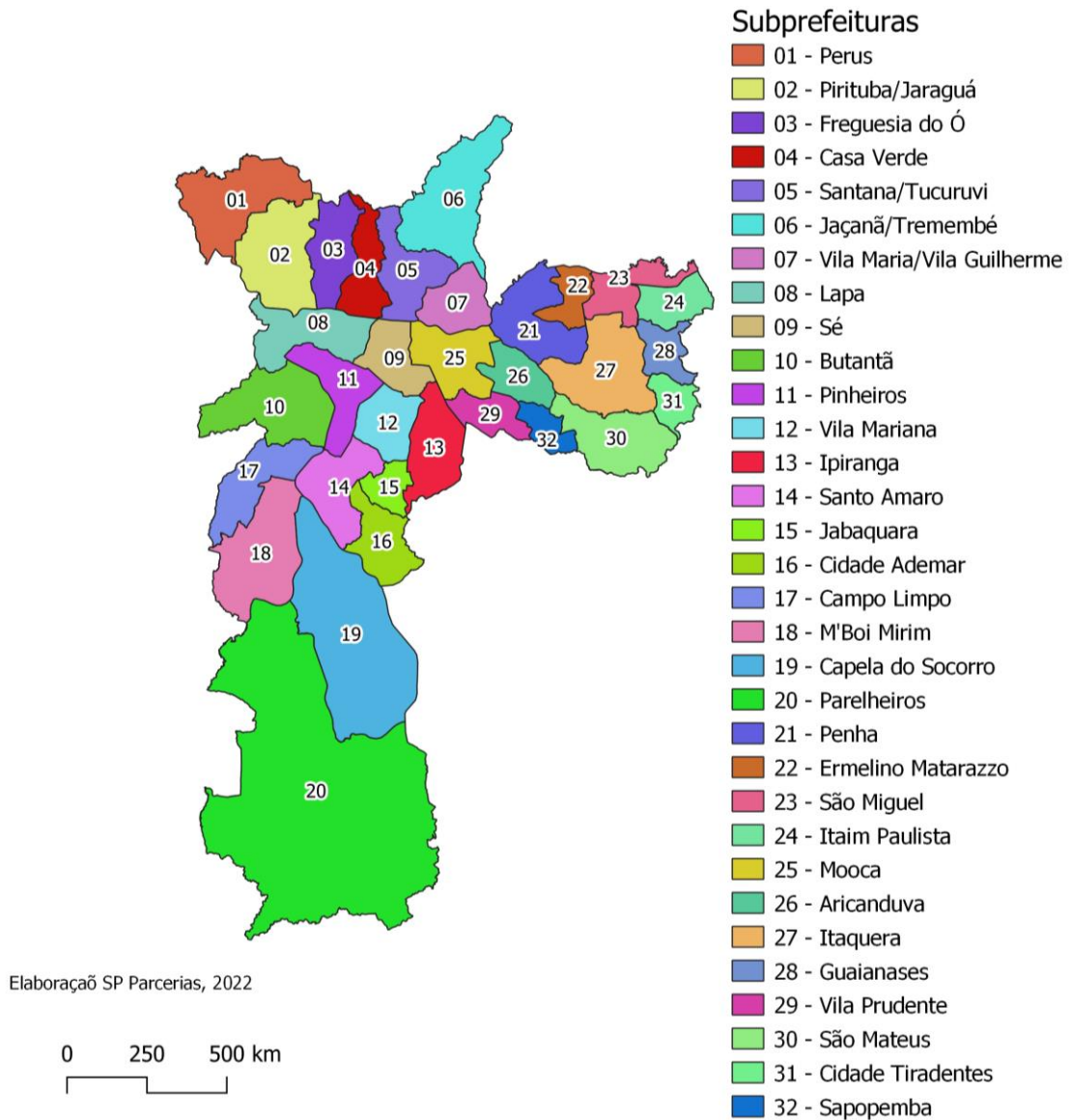
---

<sup>2</sup>As subprefeituras foram criadas mediante a Lei nº 13.339/2002. Seus limites foram estabelecidos de forma a não comprometer a divisão distrital do município, permitindo assim a agregação de dados também para cada uma dessas unidades político-administrativas.



# PREFEITURA DE SÃO PAULO

Figura 2 - Definição das ZONAS DE PRECIFICAÇÃO



- 3.3 O PREÇO REFERENCIAL consiste no preço/m<sup>2</sup> de AQUISIÇÃO estimado para a ZONA DE PRECIFICAÇÃO em questão.
- 3.4 Conclui-se, que o VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL consiste na multiplicação da ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL de cada IMÓVEL por, no máximo, seu respectivo PREÇO REFERENCIAL. Assim, O VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL máximo, no âmbito deste CHAMAMENTO PÚBLICO, não pode ultrapassar o VALOR INDIVIDUAL LIMITE, e o preço/m<sup>2</sup> deve ser igual ou menor que os PREÇOS REFERENCIAIS, conforme localização de cada IMÓVEL em sua respectiva ZONA DE PRECIFICAÇÃO.





# PREFEITURA DE SÃO PAULO

- 3.4.1 O cálculo descrito no item 3.4 consiste no valor máximo para a AQUISIÇÃO do IMÓVEL, o qual poderá ser menor caso assim definido pelos PARTICIPANTES.
- 3.4.2 Os PREÇOS REFERENCIAIS relativos à cada ZONA DE PRECIFICAÇÃO são apresentados na **Tabela 1**.

**Tabela 1 - Definição dos PREÇOS REFERENCIAIS por ZONA DE PRECIFICAÇÃO**

ZONA DE PRECIFICAÇÃO (Subprefeitura)	PREÇO REFERENCIAL (R\$)
Aricanduva	5.138
Butantã	4.296
Campo Limpo	4.075
Capela do Socorro	4.070
Casa Verde	6.250
Cidade Ademar	5.380
Cidade Tiradentes	6.250
Ermelino Matarazzo	4.760
Freguesia do Ó	5.512
Guaianases	4.520
Ipiranga	5.053
Itaim Paulista	4.277
Itaquera	4.831
Jabaquara	5.142
Jaçanã/Tremembé	6.250
Lapa	5.092
M'Boi Mirim	5.039
Mooca	5.347
Parelheiros	6.250
Penha	5.136
Perus	3.803
Pinheiros	6.250
Pirituba/Jaraguá	5.518
Santana/Tucuruvi	4.575
Santo Amaro	5.097
São Mateus	4.304
São Miguel Paulista	4.660
Sapopemba	4.634
Sé	5.599
Vila Maria/Vila Guilherme	5.802
Vila Mariana	5.355
Vila Prudente	4.978



# PREFEITURA DE SÃO PAULO

São Paulo, 27 de maio de 2022.

**João Siqueira de Farias**

*Secretário Municipal de Habitação*

**Alexsandro Peixe Campos**

Presidente da COHAB-SP