

Processo SEI nº 6011.2022/0000578-8

CONSULTA PÚBLICA Nº 002/2022/SGM-SEDP

ANEXO II – MEMORIAL DESCRITIVO DE PRECIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS PARA A IMPLANTAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS

SUMÁRIO

CAPÍTULO 1 – INTRODUÇÃO	3
1. INTRODUÇÃO	3
CAPÍTULO 2 – DEFINIÇÃO DOS LOTES	4
2. DEFINIÇÃO DOS LOTES.....	4
CAPÍTULO 3 – DEFINIÇÃO DAS ZONAS DE PRECIFICAÇÃO E DOS PREÇOS REFERENCIAIS	6
3. DEFINIÇÃO DAS ZONAS DE PRECIFICAÇÃO	6

CAPÍTULO 1 – INTRODUÇÃO

1. INTRODUÇÃO

1.1 Este ANEXO traz uma visão panorâmica dos LOTES, visando orientar especialmente a apresentação dos IMÓVEIS pelos PARTICIPANTES, bem como definir 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. Para possibilitar o cruzamento da localização dos IMÓVEIS a serem ofertados com a ZONA DE PRECIFICAÇÃO, e, assim obter seu respectivo PREÇO REFERENCIAL, foram elencados os DISTRITOS contidos em cada ZONA DE PRECIFICAÇÃO.

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 A análise de preços dos IMÓVEIS aqui contida foi subsidiada por base de imóveis anunciados nos portais de IMÓVEIS Zap Imóveis e Imóvel Web, através de pesquisa realizada nos respectivos portais.

CAPÍTULO 2 – DEFINIÇÃO DOS LOTES

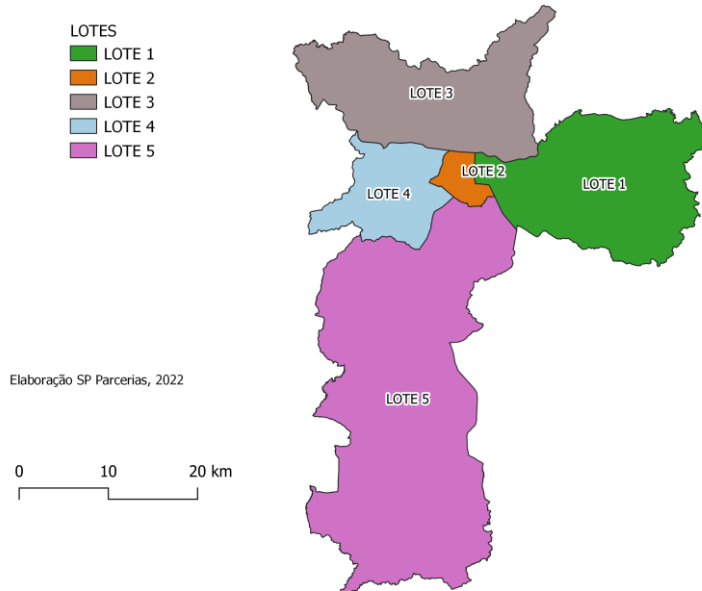
2. DEFINIÇÃO DOS LOTES

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 município¹, seguindo as regiões definidas 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.

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.

¹ 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 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 os DISTRITOS Bela Vista, Bom retiro, Cambuci, Consolação, Liberdade, República, Santa Cecília e Sé

2.5 O LOTE 3 contempla 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.

2.6 O LOTE 4 contempla 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 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 8.000 (oito mil) IMÓVEIS, de modo que o LIMITE DO EDITAL pelo presente CHAMAMENTO seja de 40.000 (quarenta mil) IMÓVEIS.

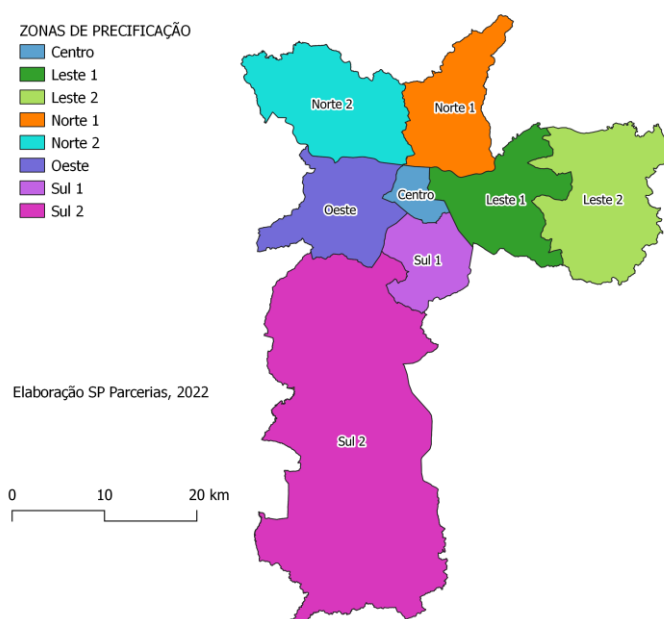
CAPÍTULO 3 – DEFINIÇÃO DAS ZONAS DE PRECIFICAÇÃO E DOS PREÇOS REFERENCIAIS

3. DEFINIÇÃO DAS ZONAS DE PRECIFICAÇÃO

3.1 Conforme previamente apresentado, cada LOTE foi subdividido em ZONAS DE PRECIFICAÇÃO para fins de precificação dos IMÓVEIS. Para tal, foi utilizada como base a divisão político – administrativo do município² em 8 (oito) regiões - Centro, Norte 1, Norte II, Leste 1, Leste II, Sul I, Sul II e Oeste, que visa captar as diferenças existentes nos padrões de estruturação urbana e de caracterização socioeconômica da população. A divisão em questão está ilustrada na Figura 2.

² A divisão do município em regiões 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 nº 10.932/91 (posteriormente alterada pela Lei nº 11.220/92. Para o critério de divisão do município em oito regiões (Centro, Norte 1, Norte II, Leste 1, Leste II, Sul I, Sul II e Oeste) foram levados em consideração alguns dados gerais de distribuição de renda familiar e as características básicas de áreas identificadas como de urbanização consolidada, com melhor infraestrutura implantada e áreas de urbanização em processo de consolidação.

Figura 2 - Definição das ZONAS DE PRECIFICAÇÃO



3.2 A ZONA DE PRECIFICAÇÃO Centro contempla os DISTRITOS Bela Vista, Bom Retiro, Cambuci, Consolação, Liberdade, República, Santa Cecília e Sé.

3.3 A ZONA DE PRECIFICAÇÃO Leste 1 contempla os DISTRITOS Água Rasa, Aricanduva, Artur Alvim, Belém, Brás, Cangaíba, Carrão, Mooca, Pari, Penha, São Lucas, Sapopemba, Tatuapé, Vila Formosa, Vila Matilde e Vila Prudente,

3.4 A ZONA DE PRECIFICAÇÃO Leste 2 contempla os DISTRITOS Cidade Líder, Cidade Tiradentes, Ermelino Matarazzo, Guaianases, Iguatemi, Itaim Paulista, Itaquera, Jardim Helena, José Bonifácio, Lageado, Parque do Carmo, Ponte Rasa, São Mateus, São Miguel, São Rafael, Vila Curuçá e Vila Jacuí.

3.5 A ZONA DE PRECIFICAÇÃO Norte 1 contempla os DISTRITOS Jaçanã, Mandaqui, Santana, Tremembé, Tucuruvi, Vila Guilherme, Vila Maria e Vila Medeiros.

3.6 A ZONA DE PRECIFICAÇÃO Norte 2 contempla os DISTRITOS Anhanguera, Brasilândia, Cachoeirinha, Casa Verde, Freguesia do Ó, Jaraguá, Limão, Perus, Pirituba e São Domingos.

3.7 A ZONA DE PRECIFICAÇÃO Oeste contempla 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.

3.8 A ZONA DE PRECIFICAÇÃO Sul 1 contempla os DISTRITOS Cursino, Ipiranga, Jabaquara, Moema, Sacomã, Saúde e Vila Mariana.

3.9 A ZONA DE PRECIFICAÇÃO Sul 2 contempla os DISTRITOS Campo Belo, Campo Grande, Campo Limpo, Capão Redondo, Cidade Ademar, Cidade Dutra, Grajaú, Jardim Ângela, Jardim São Luis, Marsilac, Parelheiros, Pedreira, Santo Amaro, Socorro e Vila Andrade.

3.10 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.

3.11 O PREÇO REFERENCIAL consiste no preço/m² de AQUISIÇÃO estimado para a ZONA DE PRECIFICAÇÃO em questão.

3.12 Conclui-se, que o VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL consiste na multiplicação da ÁREA ÚTIL de cada IMÓVEL por, no máximo, seu respectivo PREÇO REFERENCIAL. Os PREÇOS REFERENCIAIS são relativos às ZONA DE PRECIFICAÇÃO do IMÓVEL, ou seja, na sua localização espacial, representados na **Tabela 1**. Assim, O VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL máximo, no âmbito deste CHAMAMENTO PÚBLICO, não pode ultrapassar o VALOR INDIVIDUAL LIMITE e deve ser igual ou menor que os PREÇOS REFERENCIAIS, conforme localização de cada IMÓVEL em sua respectiva ZONA DE PRECIFICAÇÃO.

3.13 Deve-se observar, contudo, que o cálculo descrito no item 3.12 consiste no valor máximo para a AQUISIÇÃO do IMÓVEL, o qual poderá ser menor que os PREÇOS REFERENCIAIS caso assim definido pelos PARTICIPANTES.

Tabela 1 - Definição dos PREÇOS REFERENCIAIS por ZONA DE PRECIFICAÇÃO

ZONA DE PRECIFICAÇÃO	PREÇOS REFERENCIAIS
CENTRO	R\$ 5.625
LESTE 1	R\$ 5.043
LESTE 2	R\$ 4.645
NORTE 1	R\$ 5.625
NORTE 2	R\$ 5.265
OESTE	R\$ 4.997
SUL 1	R\$ 4.384
SUL 2	R\$ 5.232