

**PROCESSO SEI N° 6014.2022/0001393-0**

**CHAMAMENTO PÚBLICO N° 01/SEHAB/2022**

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

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

## 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 especialmente 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 A análise de preços dos IMÓVEIS aqui contida foi subsidiada por base de imóveis com tipologia semelhante disponíveis para a transação de venda, resultado de mapeamento realizado por empresa especializada.

## **CAPÍTULO 2 – DEFINIÇÃO DOS LOTES**

### **2. DEFINIÇÃO DOS LOTES**

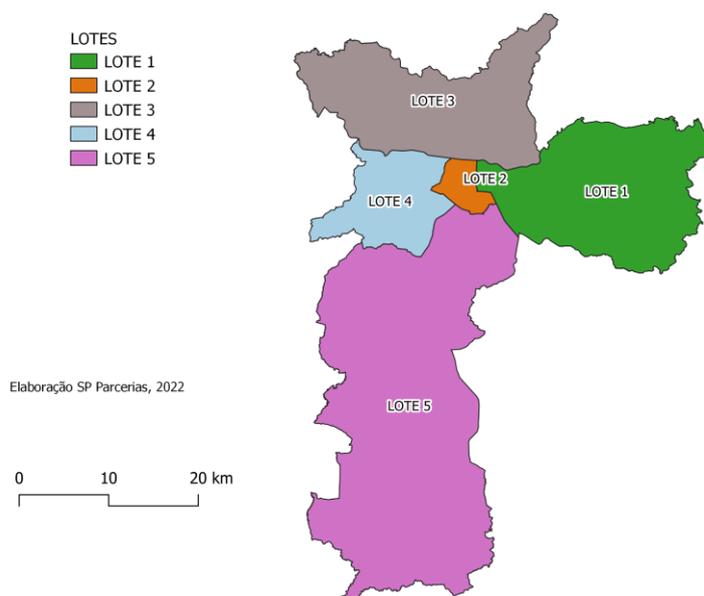
2.1 Para fins de apresentação dos IMÓVEIS, o município de São Paulo foi organizado em LOTES, de maneira a homogeneizar espacialmente buscas e incentivar competição entre interessados. Foram definidos, assim, 5 (cinco) LOTES, balizados pela divisão político – administrativa do município<sup>1</sup>.

2.2 Os LOTES foram ainda 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 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 No LOTE 2, estão contidos os DISTRITOS: Bela Vista, Bom Retiro, Cambuci, Consolação, Liberdade, República, Santa Cecília e Sé.

2.5 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.

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

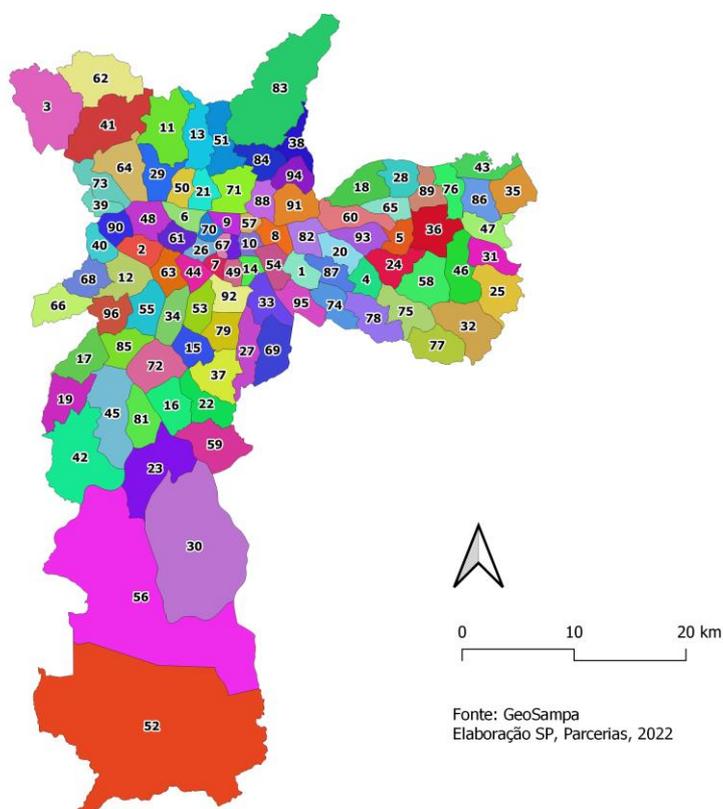
## CAPÍTULO 3 – DEFINIÇÃO DAS ZONAS DE PRECIFICAÇÃO E DOS PREÇOS REFERENCIAIS

### 3. DEFINIÇÃO DAS ZONAS DE PRECIFICAÇÃO

3.1 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 os valores praticados pelo mercado imobiliário.

3.2 Considerou-se que cada DISTRITO<sup>2</sup> corresponde a uma ZONA DE PRECIFICAÇÃO, conforme a divisão do município em 96 (noventa e seis) DISTRITOS. A divisão em questão está ilustrada na Figura 2.

**Figura 2 - Definição das ZONAS DE PRECIFICAÇÃO**



<sup>2</sup> Os DISTRITOS são definidos pela Lei Municipal nº 11.220/1992.

## ZONAS DE PRECIFICAÇÃO

### Distritos

01 - ÁGUA RASA	24 - CIDADE LÍDER	49 - LIBERDADE	74 - SÃO LUCAS
02 - ALTO DE PINHEIROS	25 - CIDADE TIRADENTES	50 - LIMÃO	75 - SÃO MATEUS
03 - ANHANGUERA	26 - CONSOLAÇÃO	51 - MANDAQUI	76 - SÃO MIGUEL
04 - ARICANDUVA	27 - CURSINO	52 - MARSLAC	77 - SÃO RAFAEL
05 - ARTUR ALVIM	28 - ERMELINO MATARAZZO	53 - MOEMA	78 - SAPOEMBA
06 - BARRA FUNDA	29 - FREGUESIA DO Ó	54 - MOOCA	79 - SAÚDE
07 - BELA VISTA	30 - GRAJAÚ	55 - MORUMBI	80 - SÉ
08 - BELÉM	31 - GUAIANASES	56 - PARELHEIROS	81 - SOCORRO
09 - BOM RETIRO	32 - IGUAATEMI	57 - PARI	82 - TATUAPÉ
10 - BRÁS	33 - IPIRANGA	58 - PARQUE DO CARMO	83 - TREMEMBÉ
11 - BRASILÂNDIA	34 - ITAIM BIBI	59 - PEDREIRA	84 - TUCURUVI
12 - BUTANTÃ	35 - ITAIM PAULISTA	60 - PENHA	85 - VILA ANDRADE
13 - CACHOEIRINHA	36 - ITAQUERA	61 - PERDIZES	86 - VILA CURUÇÁ
14 - CAMBUÇI	37 - JABAQUARA	62 - PERUS	87 - VILA FORMOSA
15 - CAMPO BELO	38 - JAÇANÃ	63 - PINHEIROS	88 - VILA GUILHERME
16 - CAMPO GRANDE	39 - JAGUARA	64 - PIRITUBA	89 - VILA JACUÍ
17 - CAMPO LIMPO	40 - JAGUARÉ	65 - PONTE RASA	90 - VILA LEOPOLDINA
18 - CANGAÍBA	41 - JARAGUA	66 - RAPOSO TAVARES	91 - VILA MARIA
19 - CAPÃO REDONDO	42 - JARDIM ÂNGELA	67 - REPÚBLICA	92 - VILA MARIANA
20 - CARRÃO	43 - JARDIM HELENA	68 - RIO PEQUENO	93 - VILA MATILDE
21 - CASA VERDE	44 - JARDIM PAULISTA	69 - SACOMÃ	94 - VILA MEDEIROS
22 - CIDADE ADEMAR	45 - JARDIM SÃO LUIS	70 - SANTA CECÍLIA	95 - VILA PRUDENTE
23 - CIDADE DUTRA	46 - JOSÉ BONIFÁCIO	71 - SANTANA	96 - VILA SÔNIA
	47 - LAJEADO	72 - SANTO AMARO	
	48 - LAPA	73 - SÃO DOMINGOS	

3.3 Com o objetivo de corrigir eventuais distorções quanto ao preço referencial de mercado, fica estabelecido que o preço referencial mínimo não poderá ser inferior à mediana dos preços referenciais de cada Distrito, contidos na respectiva Subprefeitura, conforme divisão definida pela Lei Municipal n. 13.399/2002.

3.4 O PREÇO REFERENCIAL consiste no preço/m<sup>2</sup> de AQUISIÇÃO estimado para cada ZONA DE PRECIFICAÇÃO.

3.5 O VALOR INDIVIDUAL DO IMÓVEL consiste na multiplicação da ÁREA PRIVATIVA PRINCIPAL de cada IMÓVEL por, no máximo, seu respectivo PREÇO REFERENCIAL.

3.6 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.

3.6.1 O cálculo descrito no item 3.5 consiste no valor máximo para a AQUISIÇÃO do IMÓVEL, o qual poderá ser menor caso assim definido pelos PARTICIPANTES.

3.7 Os PREÇOS REFERENCIAIS relativos à cada ZONA DE PRECIFICAÇÃO devem obedecer a segmentação entre CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO A e B e são apresentados na Tabela 1.

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

<b>ZONA DE PRECIFICAÇÃO (DISTRITO)</b>	<b>PREÇO REFERENCIAL (R\$) – CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO A</b>	<b>PREÇO REFERENCIAL (R\$) – CATEGORIA ESPACIAL DE PRIORIZAÇÃO B</b>
ÁGUA RASA	R\$ 5.417	R\$ 5.159
ALTO DE PINHEIROS	R\$ 5.527	R\$ 5.263
ANHANGUERA	R\$ 4.045	R\$ 3.853
ARICANDUVA	R\$ 5.395	R\$ 5.138
ARTUR ALVIM	R\$ 5.909	R\$ 5.627
BARRA FUNDA	R\$ 5.742	R\$ 5.469
BELA VISTA	R\$ 5.937	R\$ 5.654
BELÉM	R\$ 5.692	R\$ 5.421
BOM RETIRO	R\$ 5.202	R\$ 4.954
BRÁS	R\$ 6.172	R\$ 5.879
BRASILÂNDIA	R\$ 5.908	R\$ 5.627
BUTANTÃ	R\$ 5.890	R\$ 5.609
CACHOEIRINHA	R\$ 5.730	R\$ 5.457
CAMBUCI	R\$ 5.831	R\$ 5.553
CAMPO BELO	R\$ 5.696	R\$ 5.425
CAMPO GRANDE	R\$ 5.368	R\$ 5.113
CAMPO LIMPO	R\$ 4.927	R\$ 4.692
CANGAÍBA	R\$ 5.374	R\$ 5.118
CAPÃO REDONDO	R\$ 5.404	R\$ 5.147
CARRÃO	R\$ 5.559	R\$ 5.294
CASA VERDE	R\$ 5.650	R\$ 5.381
CIDADE ADEMAR	R\$ 6.163	R\$ 5.869
CIDADE DUTRA	R\$ 4.215	R\$ 4.015
CIDADE LÍDER	R\$ 5.348	R\$ 5.093
CIDADE TIRADENTES	R\$ 4.784	R\$ 4.556
CONSOLAÇÃO	R\$ 4.792	R\$ 4.564
CURSINO	R\$ 5.463	R\$ 5.203
ERMELINO MATARAZZO	R\$ 4.998	R\$ 4.760
FREGUESIA DO Ó	R\$ 5.805	R\$ 5.529
GRAJAÚ	R\$ 4.215	R\$ 4.015
GUAIANASES	R\$ 4.654	R\$ 4.433
IGUATEMI	R\$ 3.411	R\$ 3.248
IPIRANGA	R\$ 5.495	R\$ 5.233
ITAIM BIBI	R\$ 5.225	R\$ 4.976
ITAIM PAULISTA	R\$ 5.353	R\$ 5.099
ITAQUERA	R\$ 5.510	R\$ 5.248
JABAQUARA	R\$ 5.672	R\$ 5.402
JAÇANÃ	R\$ 5.539	R\$ 5.275
JAGUARÁ	R\$ 5.604	R\$ 5.338
JAGUARÉ	R\$ 5.164	R\$ 4.918
JARAGUÁ	R\$ 6.209	R\$ 5.913
JARDIM ÂNGELA	R\$ 5.409	R\$ 5.151

<b>JARDIM HELENA</b>	R\$ 5.150	R\$ 4.905
<b>JARDIM PAULISTA</b>	R\$ 5.526	R\$ 5.263
<b>JARDIM SÃO LUÍS</b>	R\$ 5.413	R\$ 5.155
<b>JOSE BONIFÁCIO</b>	R\$ 5.735	R\$ 5.461
<b>LAJEADO</b>	R\$ 4.359	R\$ 4.152
<b>LAPA</b>	R\$ 5.742	R\$ 5.469
<b>LIBERDADE</b>	R\$ 5.937	R\$ 5.654
<b>LIMÃO</b>	R\$ 6.604	R\$ 6.290
<b>MANDAQUI</b>	R\$ 4.602	R\$ 4.383
<b>MARSILAC</b>	R\$ 4.215	R\$ 4.015
<b>MOEMA</b>	R\$ 5.543	R\$ 5.279
<b>MOOCA</b>	R\$ 5.025	R\$ 4.786
<b>MORUMBI</b>	R\$ 5.667	R\$ 5.397
<b>PARELHEIROS</b>	R\$ 4.215	R\$ 4.015
<b>PARI</b>	R\$ 5.611	R\$ 5.344
<b>PARQUE DO CARMO</b>	R\$ 5.033	R\$ 4.793
<b>PEDREIRA</b>	R\$ 5.755	R\$ 5.481
<b>PENHA</b>	R\$ 5.077	R\$ 4.835
<b>PERDIZES</b>	R\$ 5.742	R\$ 5.469
<b>PERUS</b>	R\$ 5.639	R\$ 5.370
<b>PINHEIROS</b>	R\$ 5.779	R\$ 5.503
<b>PIRITUBA</b>	R\$ 5.882	R\$ 5.602
<b>PONTE RASA</b>	R\$ 5.390	R\$ 5.133
<b>RAPOSO TAVARES</b>	R\$ 4.605	R\$ 4.386
<b>REPÚBLICA</b>	R\$ 4.792	R\$ 4.564
<b>RIO PEQUENO</b>	R\$ 5.219	R\$ 4.971
<b>SACOMÃ</b>	R\$ 5.279	R\$ 5.027
<b>SANTA CECÍLIA</b>	R\$ 4.792	R\$ 4.564
<b>SANTANA</b>	R\$ 5.557	R\$ 5.293
<b>SANTO AMARO</b>	R\$ 5.253	R\$ 5.003
<b>SÃO DOMINGOS</b>	R\$ 6.045	R\$ 5.758
<b>SÃO LUCAS</b>	R\$ 5.488	R\$ 5.227
<b>SÃO MATEUS</b>	R\$ 4.857	R\$ 4.626
<b>SÃO MIGUEL</b>	R\$ 4.866	R\$ 4.634
<b>SÃO RAFAEL</b>	R\$ 5.304	R\$ 5.051
<b>SAPOEMBA</b>	R\$ 5.750	R\$ 5.477
<b>SAÚDE</b>	R\$ 5.568	R\$ 5.303
<b>SÉ</b>	R\$ 5.980	R\$ 5.695
<b>SOCORRO</b>	R\$ 6.475	R\$ 6.167
<b>TATUAPÉ</b>	R\$ 5.723	R\$ 5.450
<b>TREMembÉ</b>	R\$ 4.619	R\$ 4.399
<b>TUCURUVI</b>	R\$ 6.459	R\$ 6.151
<b>VILA ANDRADE</b>	R\$ 4.755	R\$ 4.529
<b>VILA CURUÇÁ</b>	R\$ 5.230	R\$ 4.981
<b>VILA FORMOSA</b>	R\$ 5.623	R\$ 5.355
<b>VILA GUILHERME</b>	R\$ 5.956	R\$ 5.672

<b>VILA JACUÍ</b>	R\$ 5.473	R\$ 5.212
<b>VILA LEOPOLDINA</b>	R\$ 5.164	R\$ 4.918
<b>VILA MARIA</b>	R\$ 6.060	R\$ 5.771
<b>VILA MARIANA</b>	R\$ 5.682	R\$ 5.411
<b>VILA MATILDE</b>	R\$ 5.444	R\$ 5.185
<b>VILA MEDEIROS</b>	R\$ 6.259	R\$ 5.961
<b>VILA PRUDENTE</b>	R\$ 5.226	R\$ 4.978
<b>VILA SÔNIA</b>	R\$ 6.269	R\$ 5.970

Fonte: Órulo Sistemas de Informação Ltda.  
Elaboração: São Paulo Parcerias, 2022.