



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E COORDENAÇÃO
Gerência de Ações Integradas para a Cidade
Unidade de Gerenciamento do Programa Lagoas do Norte – UGP

PROGRAMA LAGOAS DO NORTE

**Elaboração dos Projetos Básicos e Executivos das Obras de
Requalificação Urbana e Ambiental e Plano de Reassentamento das Áreas
2, 3 e 4 da Região Lagoas do Norte – Município de Teresina/PI**



PLANO DE REASSENTAMENTO INVOLUNTÁRIO – PRI

EDITAL 3 – Porção Sudoeste da Lagoa dos Oleiros

Revisado e alterado pela UGP/UPS em fevereiro de 2019.



JANSANA
DE LA VILLA
DE PAAUW
ARQUITECTES



ESTADO DO PIAUÍ
PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E COORDENAÇÃO
Gerência de Ações Integradas para a Cidade
Unidade de Gerenciamento do Programa Lagoas do Norte – UGP

PROGRAMA LAGOAS DO NORTE

Elaboração dos Projetos Básicos e Executivos das Obras de Requalificação Urbana e Ambiental e Plano de Reassentamento das Áreas 2, 3 e 4 da Região Lagoas do Norte – Município de Teresina/PI



CONSÓRCIO “TERESINA SUSTENTÁVEL”

PLANO DE REASSENTAMENTO INVOLUNTÁRIO EDITAL 3 – Porção Sudoeste da Lagoa dos Oleiros

PRI EDITAL-5_rev0.docx.						Consultoras:	
ITEM	ORIGIN.	REV. A	REV. B	REV. C	REV. D	 	JANSANA DE LA VILLA DE PAAUW ARQUITECTES
DATA EXECUÇÃO	04/2018						
EXECUTADO POR	RMD						
VERIFICADO POR	MAX						
PMT/UGP/UPS	EQ. SOCIAL	18/10/18	02/2019				
APROVADO POR							
DATA APROVAÇÃO						Revisado e alterado pela UGP/UPS em fevereiro de 2019.	

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO E CONTEXTUALIZAÇÃO	6
PARTE 1 – QUADRO DE REFERÊNCIA.....	8
1. Lagoas do Norte - O Programa.....	9
1.1. Antecedentes	9
1.2. Lagoas do Norte – Fase 2	9
1.3. Justificativa do Programa Lagoas do Norte	10
1.4. Objetivos da Fase 2	13
2.Área de Intervenção do Edital-3	14
2.1 Localização	14
2.3 Situação Fundiária	25
2.4 Perfil dos Imóveis e das Famílias Afetadas	25
2.4.1 Faixa Etária.....	26
2.4.2 Gênero.....	26
2.4.3 Emprego	27
2.4.4 Provedores	28
2.4.5 Renda Familiar Bruta	28
2.4.6 Composição Familiar	29
2.4.7 Tempo de Residência	30
2.4.8 Tipo de Uso do Imóvel	30
2.4.9 Regime de Ocupação	31
2.4.10 Perfil da Moradia.....	32
2.5 Processo Participativo da Comunidade	38
3 Diretrizes de Reassentamento.....	39
4 Marco Legal	41
PARTE 2 – POLÍTICA DE ATENDIMENTO DO PROGRAMA DE REASSENTAMENTO INVOLUNTÁRIO	42
5 Situação de Afetação	43
5.3 Justificativa da Afetação.....	43
5.4 Categoria da Afetação.....	43
5.4.1 Dos Imóveis	43
5.4.2 Das Classes de Afetação.....	43
5.4.3 Do Afetado – O Ocupante.....	44
5.5 Dimensionamento da Demanda	44
5.5.1 Número de Imóveis e Famílias Identificadas – Linha de Base	44
5.5.2 Número de Soluções Requeridas	45

6	Política de Atendimento do Programa.....	46
6.3	Política de Atendimento – Conceito.....	46
6.4	Opções de Compensação	46
6.5	Requisitos de Elegibilidade pelo Programa	49
6.6	Critérios de Elegibilidade.....	50
6.7	Número de Soluções a serem disponibilizadas – Metas de Suprimento.....	51
6.8	Mecanismos de Acordos	52
a.	Abertura de processo social e administrativo individualizado.....	52
b.	Atendimento social individualizado	52
c.	Atendimento social individual para apresentação do Laudo de avaliação e as opções de atendimento	52
d.	Reunião de Negociação.....	53
e.	Homologação do Termo de Ajuste.....	53
f.	Execução do Termo de Acordo.....	53
g.	Acompanhamento social ao processo de desapropriação	53
7	Dinâmica de Obra e Processo de Desapropriação/ Reassentamento	53
8	Programas Complementares.....	54
9	Processo de Acompanhamento e Participação da Comunidade.....	55
9.1	Coleta de Dados	55
9.2	Elaboração do Plano.....	61
9.3	Plano de Ação.....	61
9.4	Mecanismos de Reclamos	64
10	Monitoramento e Avaliação <i>ex-post</i>.....	64
10.3	Monitoramento	64
10.4	Caminhos Críticos a Serem Monitorados	66
10.5	Avaliação <i>Ex-Post</i>	67
	PARTE 3 – MACRO-ATIVIDADES	69
11	Macro atividades para Desenvolvimento do Processo de Reassentamento	70
	PARTE 4 – PLANO DE AÇÃO E CONTROLE	74
12	Matriz Institucional	75
13	Cronograma Operativo	75
14	Estimativa de Custo	76
15	CONCLUSÃO	76
	ANEXO I – RELAÇÃO DOS IMÓVEIS CADASTRADOS	77
	ANEXO II– PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS PARA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	85

1.2 Grau de Fundamentação	87
1.3 Resultados	88
1.3.1 Padrão Construtivo e Valor Unitário da Edificação.....	88
1.3.2 Valor Unitário do Terreno.....	94
1.3.3 Fator de Comercialização	96
ANEXO III – APRESENTAÇÃO DO RESIDENCIAL DO PLN	97
15.3 NÚCLEO HABITACIONAL	98
Conceito Urbanístico e Paisagístico	100
ANEXO IV– CRONOGRAMA OPERATIVO	105

APRESENTAÇÃO E CONTEXTUALIZAÇÃO

A Prefeitura Municipal de Teresina realiza ações visando o cumprimento das metas previstas pela operação de crédito obtida junto ao Banco Mundial – BIRD, destinada à implantação do Projeto “Lagoas do Norte – Fase 2”.

O Projeto “Lagoas do Norte – Contrato 8586-BR” tem por objetivo a melhoria do quadro ambiental da cidade de Teresina em especial da região norte da cidade, e para alcançar este propósito realizará obras de (I) saneamento, (II) proteção contra cheias, (III) requalificação urbana, (IV) melhorias habitacionais e (V) gestão ambiental. A realização dessas obras implicará na afetação de imóveis urbanos, seguidos de possíveis deslocamentos de população e atividades econômicas.

O Banco Mundial (BIRD) determina que toda operação de crédito para projetos envolvendo desapropriação de imóveis, deslocamento de população e de atividades econômicas deve contar com um plano específico para tratamento do tema (Política Operacional - OP 4.12). Em atendimento à OP 4.12, o Programa elaborou em 2007 o Marco de Reassentamento Involuntário onde estão descritas as diretrizes para preparação e execução do Plano de Reassentamento Involuntário – PRI e, em 2014 foi realizada a atualização do MRI – Marco de Reassentamento Involuntário do Programa. No entanto, cada frente de obra irá requerer a elaboração do PRI específico para uma obra ou para um conjunto de obras – esta definição será determinada pela estratégia de implantação das obras previstas no escopo do Programa.

Este documento consiste no **Plano de Reassentamento Involuntário – PRI** dos imóveis situados na área do **Edital- 3**, a qual abrange majoritariamente a porção sudoeste da Lagoa dos Oleiros, iniciando-se aproximadamente a 750m da Casa de Bombas e seguindo até a Rua Jim Borralho, conforme mapa do item 2.1. A requalificação desta área afetará 239 imóveis, sendo 219 desapropriações totais, 20 desapropriações parciais (isto é, imóveis que permanecem onde estão, porém terão parte de seu terreno e/ou da edificação afetados desde que a parte remanescente possibilite o uso da edificação de forma adequada, do contrário este imóvel é considerado totalmente afetado).

Sabe-se que a promoção de reassentamento de população é sempre um processo complexo e exige uma adequada interlocução entre as partes, a fim de evitar impactos negativos à população afetada ou eventuais perdas. Logo, é preciso sensibilizar a população sobre a necessidade das intervenções a serem implantadas, com o objetivo de mitigar os efeitos decorrentes do processo.

Este documento está organizado em 4 partes. A **primeira parte**, denominada QUADRO DE REFERÊNCIA, onde os temas focados são os seguintes: (I) uma breve descrição do Programa “Lagoas do Norte – Contrato 8586-BR”; (II) o tema do remanejamento de população e atividades econômicas no âmbito do “Lagoas do Norte - Contrato 7344-BR”, explicitando os territórios requeridos para implantação do Projeto e assim referenciando famílias e negócios que deverão ser remanejados; (III) dimensionamento e caracterização dos imóveis, famílias e atividades econômicas que deverão ser retirados de seus atuais locais de inserção visando liberar área para implantação da obra no local; (IV) Diretrizes de Reassentamento a serem adotadas; e por fim, (V) o Marco Legal de referência para implantação do processo de remanejamento tal e qual proposto neste Plano. Esta parte do documento visa apresentar ao leitor do PRI uma descrição da situação atual da área, uma visão das intervenções a serem realizadas e os instrumentos de sustentação – Marco Legal e Diretrizes.

Na **segunda parte**, intitulada POLÍTICA DE ATENDIMENTO, são tratados os seguintes assuntos: (I) as categorias de afetados; (II) a Política de Atendimento do Projeto; (III) as alternativas de compensação a serem ofertadas para as diferentes categorias de afetados; (IV) os Critérios de Elegibilidade para cada uma das Categorias; (V) o número de soluções necessárias para cada situação; (vi) a dinâmica da obra em relação ao Processo de Execução do Reassentamento; (VII) o processo de acompanhamento e participação da comunidade; (VIII) os mecanismos de reclamos e (IX) o monitoramento e a avaliação ex-post.

A **terceira parte**, chamada MACRO-ATIVIDADES explicita os passos operacionais que deverão ser implementados para o desenvolvimento do processo de remanejamento conforme preconizado no presente Plano.

A **quarta parte** intitulada PLANO DE AÇÃO, apresenta a matriz institucional dos entes responsáveis pela implementação do PRI e a estimativa de custo para indenização das famílias afetadas.

PARTE 1 – QUADRO DE REFERÊNCIA

1. LAGOAS DO NORTE - O PROGRAMA

1.1. ANTECEDENTES

O Programa Lagoas do Norte - PLN é desenvolvido pela Prefeitura Municipal de Teresina - PMT, em parceria com o BIRD e o Governo Federal, e tem como objetivo atuar, a partir de ações integradas com abrangência multisetorial, em 13 bairros da zona norte da cidade de Teresina, onde residem cerca de 100 mil habitantes. O Programa foi iniciado em 2008, e o período denominado Fase 1 durou até 2016.

A região das Lagoas do Norte, localizada na confluência dos rios Parnaíba e Poti, distante em média 6 km do centro da cidade de Teresina, é habitada principalmente por famílias de baixa renda que ocuparam a região de forma desordenada e inadequada ao longo de várias décadas. Esta região apresenta um contexto de grande vulnerabilidade ambiental: (I) Aterramento parcial ou total de lagoas naturais ou artificiais para a construção de moradias; (II) Ocupação da plataforma dos diques de contenção para construção de moradias; (III) Ocupação de áreas localizadas abaixo da cota de inundação periódica dos rios e lagoas (cota 56).

O Programa Lagoas do Norte está estruturado em três componentes:

- i. Modernização da Gestão Municipal através da formulação de estudos e planos diretores e de ações de desenvolvimento institucional da Prefeitura Municipal de Teresina.
- ii. Requalificação Urbana e Ambiental, contemplando: a urbanização da região; reestruturação do sistema viário; implantação de loteamentos para reassentamento de famílias; construção e melhoria de unidades habitacionais e implantação de parques urbanos; a melhoria da infraestrutura de saneamento ambiental e do sistema de abastecimento de água; a implantação do sistema de esgotamento sanitário; a melhoria do sistema de macrodrenagem das lagoas e a recuperação de áreas degradadas.
- iii. Desenvolvimento Econômico e Social com ênfase para a educação sanitária e ambiental; instalação e melhoria de equipamentos sociais e comunitários; potencialização da capacidade de geração de emprego e renda; estruturação do comércio local, revitalização de núcleos de produção e comercialização e fortalecimento do capital social.

1.2. LAGOAS DO NORTE – FASE 2

Na fase 2 do Programa serão contempladas ações de requalificação urbana e ambiental, e reassentamento nas áreas do entorno das lagoas do Mocambinho, Mazerine, São Joaquim, Piçarreira e Oleiros, incluindo a faixa ao longo do Canal do Matadouro (da área 1) com as seguintes ações:

- Reabilitação do sistema de macrodrenagem para controle de enchentes;
- Implantação do sistema de esgoto sanitário;
- Melhorias no sistema de abastecimento de água;
- Implantação de drenagem urbana;
- Implantação e melhorias de equipamentos urbanos e de lazer;
- Relocação de famílias em ocupações de áreas de risco;

- Produção de novas habitações por meio de Loteamentos para Reassentamento e a regularização fundiária das propriedades existentes;
- Urbanização das áreas nas margens das lagoas e canais (faixa de preservação ambiental);
- Melhorias habitacionais nas edificações existentes proporcionando a valorização imobiliária de toda a região;
- Geração de renda devido a ofertas de postos de trabalho e requalificação do espaço urbano propício ao desenvolvimento de negócios.

1.3. JUSTIFICATIVA DO PROGRAMA LAGOAS DO NORTE

Teresina é hoje uma das várias capitais brasileiras que enfrentam problemas relativos ao seu desenvolvimento urbano. O município vem experimentando certo crescimento econômico nos últimos vinte anos, porém, por outro lado, convive com o aumento do déficit habitacional, impermeabilização do solo, aumento populacional, inclusive sofrendo um alto impacto das migrações no estado do Piauí que a tomam como referência.

A situação é ainda mais agravante nos 13 bairros beneficiados pelo Programa (São Francisco, Mocambinho, Poti Velho, Olarias, Alto Alegre, Itaperu, Mafrense, São Joaquim, Nova Brasília, Aeroporto, Alvorada, Matadouro e Acarape) localizados na área mais baixa da cidade e que possuem grande densidade demográfica.

A área total do Programa Lagoas do Norte, com aproximadamente 1.300ha, e que compreende os 13 bairros da zona norte da cidade, estão sob influência direta das lagoas existentes na região, e onde vivem cerca de 100 mil pessoas.



Figura 1. Aspectos Habitacionais – Área de intervenção do Programa Lagoas do Norte. Fonte: Marco de Reassentamento Involuntário – Programa Lagoas do Norte, Março 2007

Dados IBGE no Censo de 2010 mostram que a renda das famílias residentes nos bairros da região do Lagoas do Norte é extremamente baixa, sendo que grande parte da população ganha até 1 salário mínimo mensal. Segundo o Marco do Reassentamento (PMT,2007), outras características da região incluem:

- **Renda Familiar:**
Baixa Renda (67% das famílias entrevistadas declararam ter renda inferior a R\$300,00);
- **Chefe da Família:**
Baixa escolaridade;
A maioria com idade superior a 20 anos, apenas 2% declararam ter idade inferior;
- **Ocupação:**
81% residem na área há mais de 6 anos;
85% das residências são próprias e estão quitadas;
A maioria não possui título de terra, estão assentados no entorno das lagoas;
- **Quanto à infraestrutura dos domicílios:**
96% dos domicílios são abastecidos com água e energia;
94% dos domicílios estão situados em via pavimentada (asfalto ou calçamento);
- **Imposto Territorial Urbano - IPTU:**
80% dos imóveis localizados na área de intervenção do Programa estão isentos de IPTU, pois possui valor venal inferior à R\$20.000,00 – Lei Municipal 1.761 de 26 de dezembro de 1983.
- **Características dos Imóveis:**
80% dos lotes possuem área superior a 100,0 m²;
58% das moradias têm área superior a 70,0 m²;
60% dos imóveis têm mais de 16 anos de construção;
97% são de alvenaria;
60% padrão construtivo médio;
- **Principais Problemas:**
59% dos domicílios sofrem com problemas de alagamento.

Os dados mais recentes sobre violência na região apresentados no Diagnóstico da Violência, realizado pelo Fórum Brasileiro de Segurança Pública em 2016, demonstram oscilações relevantes de 2014 a 2016 relativos aos crimes letais intencionais em Teresina. De forma geral, o documento apresentou que em 2014 houve um aumento significativo do número de homicídios, dinâmica que se refletiu nos bairros do PLN.



Figura 2. À esquerda, a ocupação desordenada por meio de aterros que avança as áreas de APP das lagoas. À direita, a violência nos bairros contribui para o sentimento de insegurança da população.

A região, ao longo dos anos e como reflexo da ocupação desordenada, acumulou sérios problemas sociais e ambientais. Na estação chuvosa, as águas pluviais e o extravasamento dos leitos dos rios Parnaíba e Poti provocam inundações das lagoas e das áreas baixas, causando graves consequências para os residentes. Além disso, tem-se a permanente poluição das lagoas e das orlas, devido à ocupação irregular e por serem áreas receptoras do lixo e dos esgotos lançados pela população.



Figura 3. Algumas das deficiências em infraestrutura de saneamento ambiental da região e que impactam de forma direta e negativa na saúde da população.

Dentre os diferentes problemas gerados pela ocupação desordenada e inadequada do solo, que ocorrem na região das Lagoas do Norte, destacam-se: (I) aterramento parcial ou total de lagoas e construção de habitações nessas áreas criadas; (II) ocupação residencial de diques marginais dos rios Poti e Parnaíba; (III) ocupação de áreas localizadas abaixo da cota de inundação periódica de rios e lagoas; (IV) ocupação das áreas de preservação permanente.

Os resultados do Relatório de Avaliação Ambiental do Programa de Melhoria da Qualidade Ambiental de Teresina – Programas Lagoas do Norte, publicado em 2014, indicam a necessidade de reassentamento involuntário de famílias que estão em áreas sujeitas a alagamento, degradação ambiental e risco de vida. Os imóveis passíveis de desapropriação estão localizados às margens e sobre as lagoas ou em locais que receberão elementos da infraestrutura proposta pelo Programa, de modo a viabilizar a reabilitação do sistema de macrodrenagem para controle das enchentes.

Em 1999 (JB Engenharia, 1999) foi realizado um estudo de alternativas para a área com a finalidade de avaliar as condições hidráulicas do sistema de lagoas e buscar projetar dispositivos hidráulicos para evitar inundações na região.

Cruz e Tucci (2006) desenvolveram o estudo de concepção de controle de inundações para esta região e dimensionaram o acréscimo de capacidade do sistema de bombeamento para manter os níveis de inundações dentro de limites da urbanização existente e o controle de inundações. O estudo considerou a manutenção das Lagoas ao longo do tempo e a necessária desocupação de faixas marginais às lagoas – situados em cota inferior à de inundação.

Segundo a atualização do Relatório de Controle de Inundações e Manutenção dos Níveis das Lagoas do Norte, Cruz e Tucci (2014) os cenários de risco que condicionam as possíveis inundações na região estão ligados a uma ou mais das seguintes condicionantes:

- Na microdrenagem por falta de capacidade de algum conduto ou trecho;
- Em áreas específicas ou na macrodrenagem devido à falta de capacidade de conexão entre as lagoas ou mesmo nas próprias lagoas em função do seu volume; ou
- Na falta de capacidade de bombeamento do sistema de esgotamento;
- Volume de armazenamento e dos condutos de ligação entre as lagoas; e
- Limitada capacidade de infiltração numa sequência de dias chuvosos.

Neste contexto, o Programa visa implementar ações de melhoria do sistema de drenagem da região aliado ao ordenamento do uso e ocupação do solo e o saneamento ambiental, visando controlar as inundações, conter o processo de degradação ambiental existente na área e implementar outras ações paralelas que visam à inserção social da população.

1.4. OBJETIVOS DA FASE 2

A fase 2 do Programa Lagoas do Norte tem como objetivos modernizar e ampliar a capacidade de gestão da Prefeitura Municipal de Teresina nas áreas infra-estrutura urbana (drenagem / saneamento / ambiental e urbana), financeira, e por via de consequência melhorar a qualidade de vida da população residente na área de abrangência do Programa Lagoas do Norte, com foco na área 2 mas com intervenções nas áreas 1 e 4.

A maior motivação para a execução da segunda fase do PLN reside na certeza de que a descontinuidade deste Programa acarretará perdas significativas para a comunidade, por se tratar de obras executadas através de um "sistema hidráulico interligado" anulando, desse modo, a melhoria ambiental até agora realizada.

2.ÁREA DE INTERVENÇÃO DO EDITAL-3

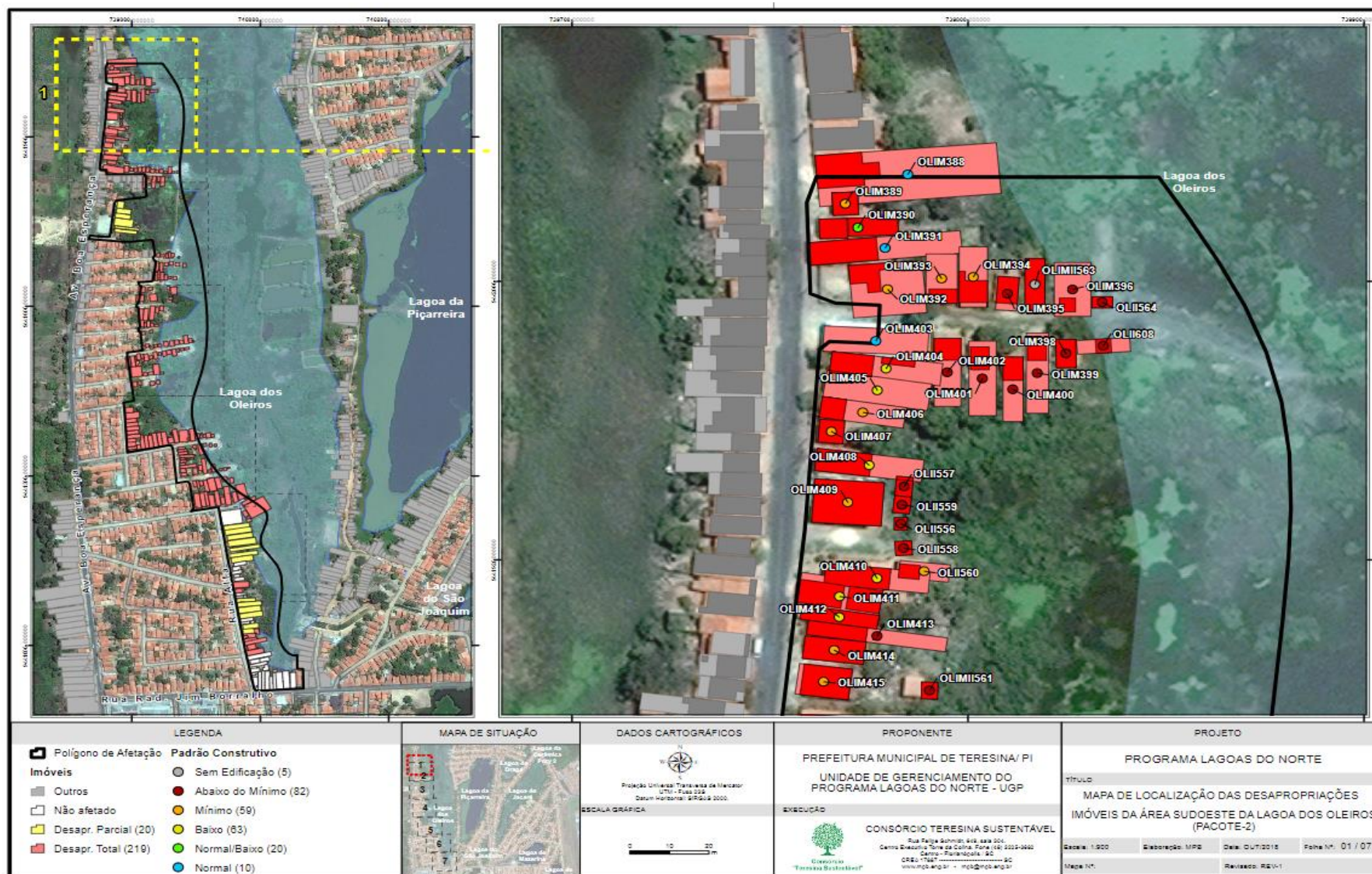
2.1 LOCALIZAÇÃO

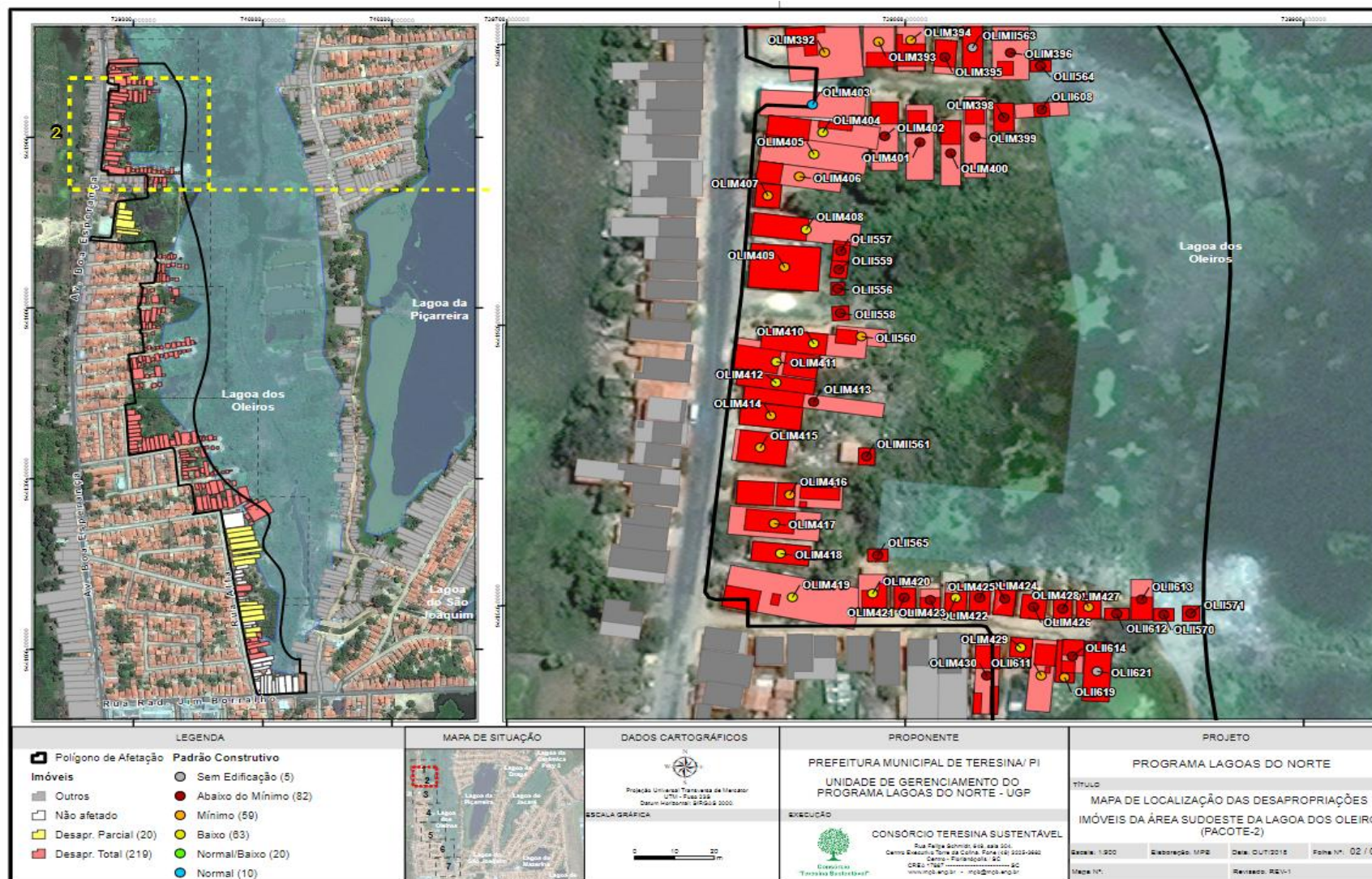
A área de interesse do presente PRI compreende a região delimitada pelo polígono do Edital-3, conforme mapa a seguir. Esta área possui aproximadamente 100.500 m², conforme o Memorial da Poligonal de Afetação, abrangendo basicamente os imóveis à esquerda da Avenida Boa Esperança (sentido norte/sul), iniciando aproximadamente a 750m da Casa de Bombas e seguindo até a Rua Jim Borralho, compreendendo a porção sudoeste da Lagoa dos Oleiros.

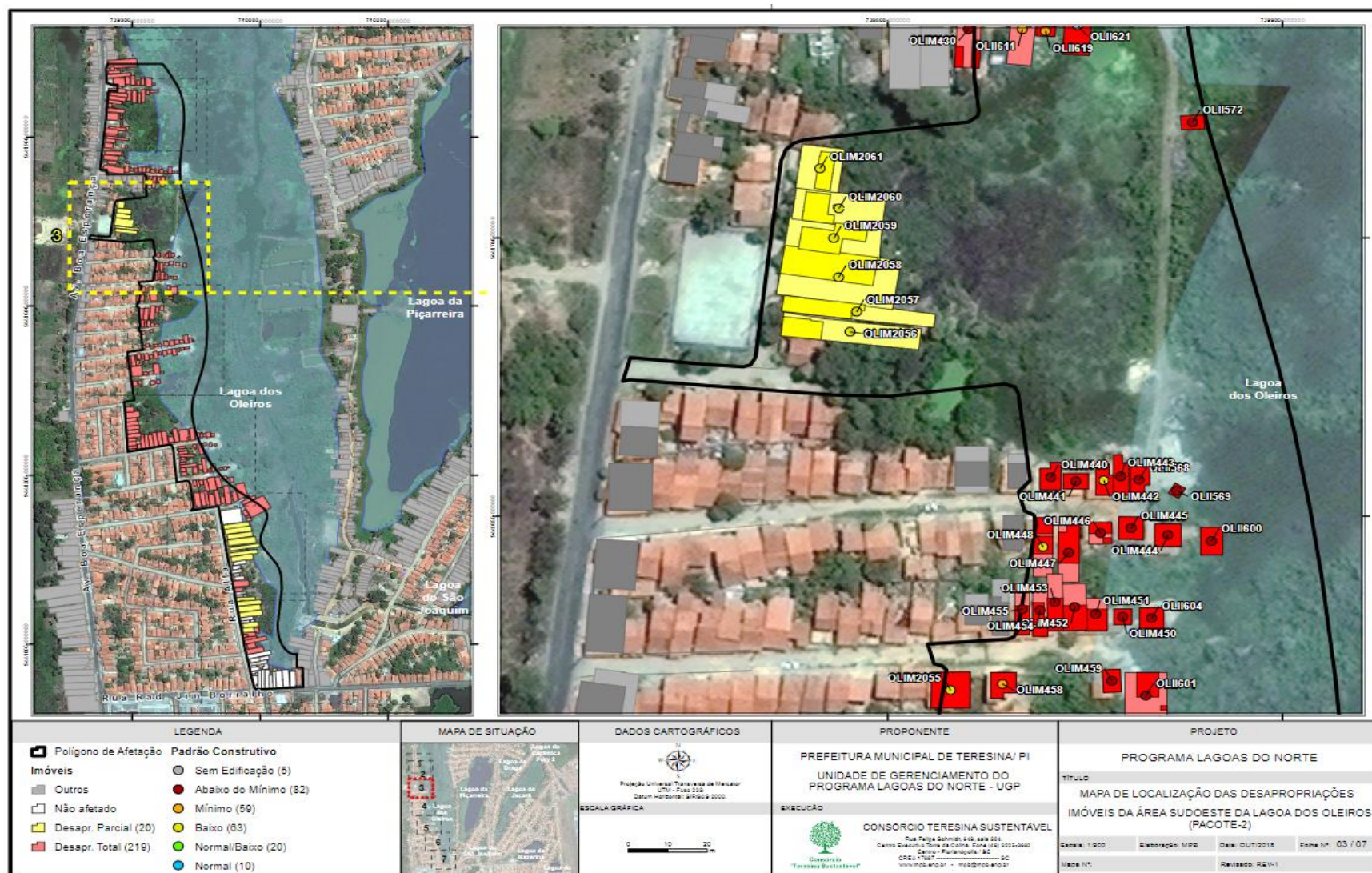
Em função do projeto de requalificação urbana e ambiental desta área deverão ser desapropriados 239 imóveis, dos quais 219 em condição total e, 20 em condição parcial.

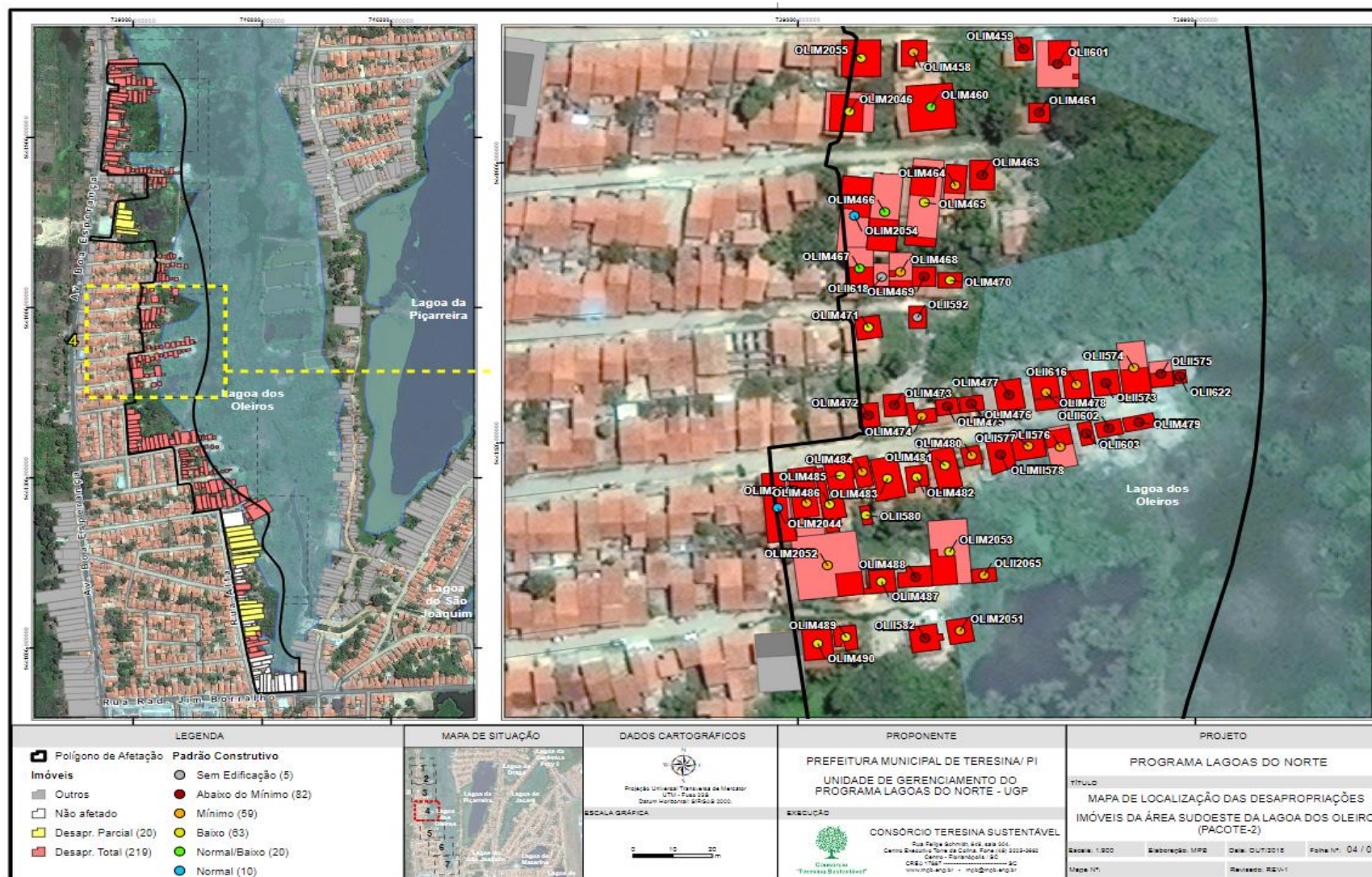


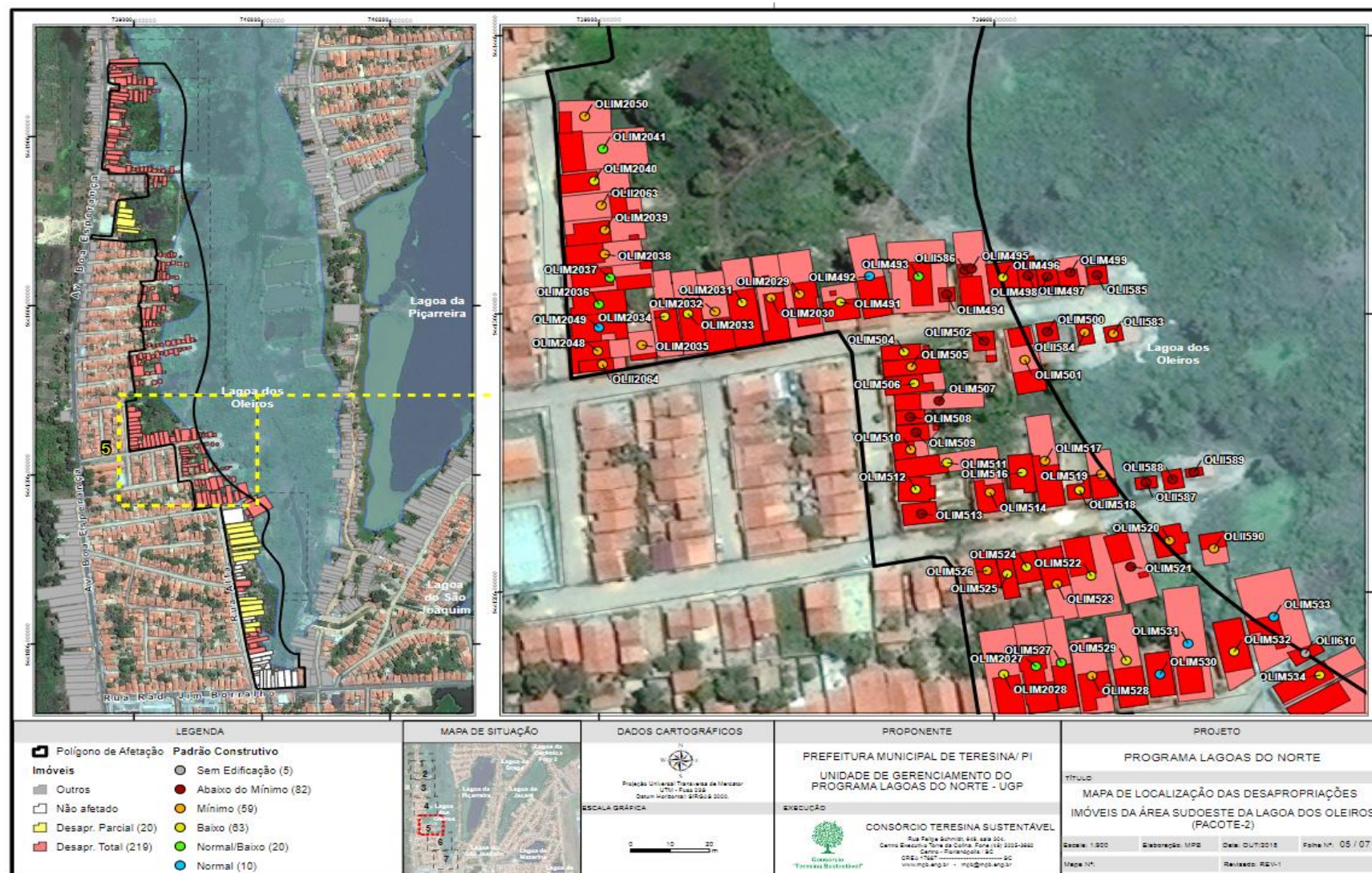
Figura 4 – Mapa de Localização e Área de Intervenção. Lagoa dos Oleiros –trecho sudoeste

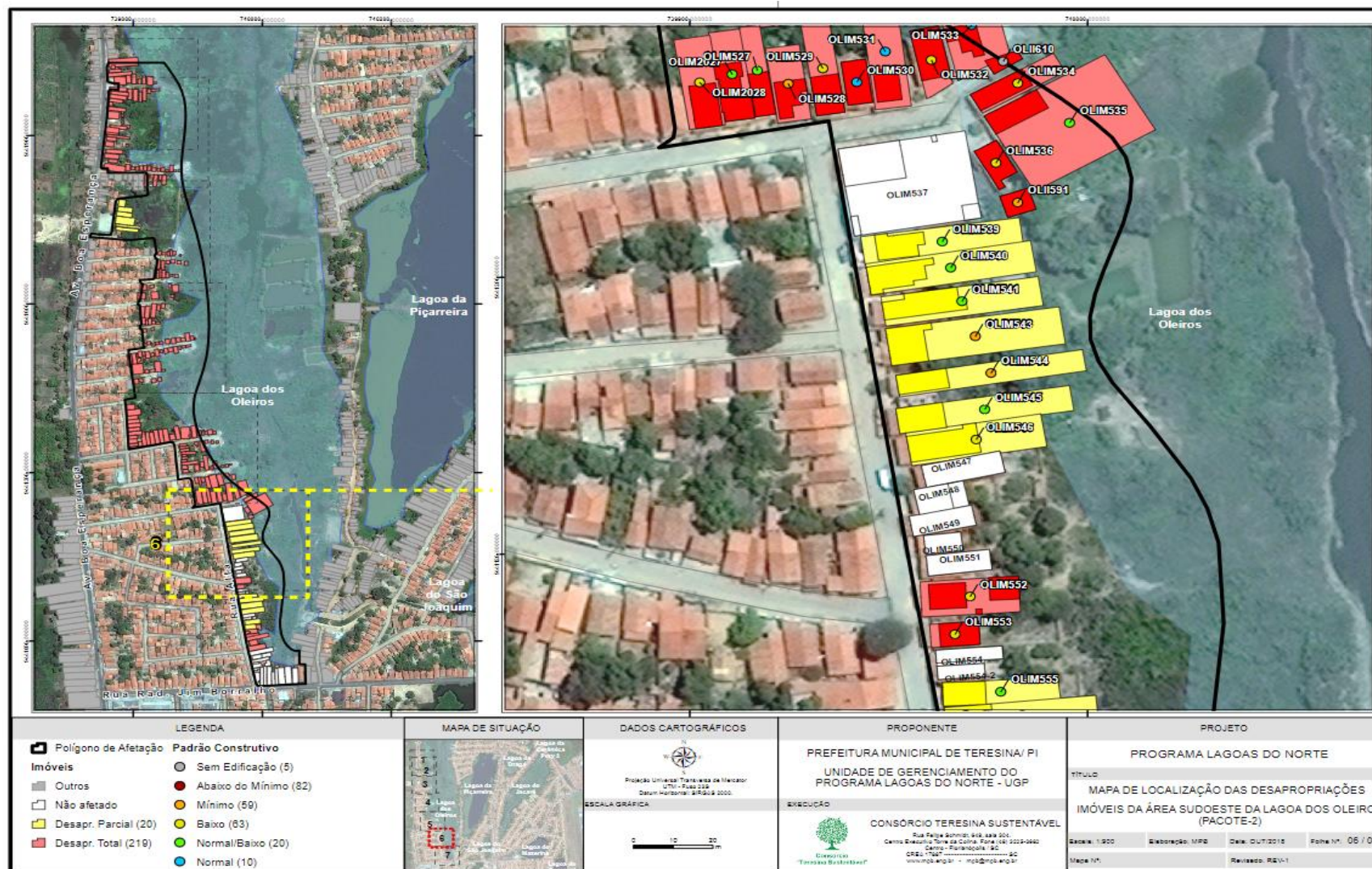


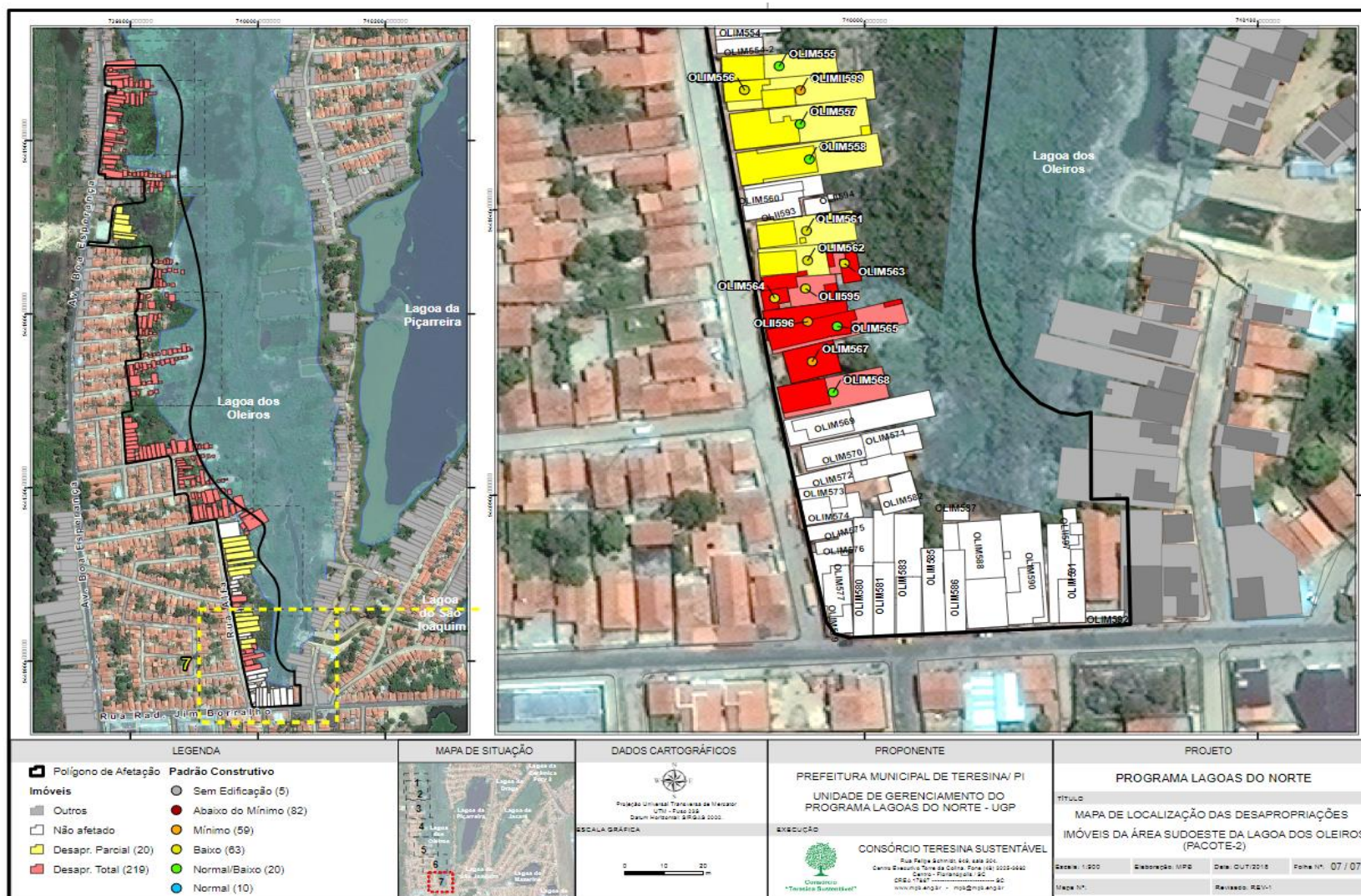












2.2 JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA ÁREA

O principal objetivo do Programa Lagoas do Norte – Fase 2 é promover melhorias na qualidade de vida das famílias que vivem nas áreas de intervenção do programa através de obras de drenagem, do reassentamento das famílias que habitam espaços de risco sujeitos a inundações, insalubres e a promoção da requalificação urbana e ambiental da Zona Norte da cidade de Teresina - PI.

A Lagoa dos Oleiros é um importante corpo d'água da região e recebe grande contribuição do sistema de drenagem de parte da Zona Norte, funcionando como um grande lago de amortização do sistema. As águas ali armazenadas são encaminhadas para o Rio Parnaíba através de canais de escoamento por gravidade ou por um conjunto de bombas instaladas na parte mais baixa da lagoa.

Devido à grande extensão da Lagoa dos Oleiros, as intervenções urbanísticas e de mobilidade a serem realizadas nas margens da lagoa, pelo Programa Lagoas do Norte, foram subdivididas em trechos de intervenção.

Este Edital se refere ao trecho sudoeste da Lagoa dos Oleiros (Figura 1), iniciando-se próximo ao final da poligonal da Fase 1 do Programa Lagoas do Norte (na Rua Jim Borralho) e seguindo no sentido norte, ao longo da margem da lagoa, numa extensão de aproximadamente 1.300 metros, encontrando com o início da poligonal do trecho correspondente ao Polo Cultural Encontro dos Rios (porção norte da lagoa). A área objeto deste edital está delimitada pelas ruas Radialista Jim Borralho (sul), Rua Alfa e o final de várias ruas perpendiculares à Avenida Boa Esperança (oeste), e pela própria Lagoa dos Oleiros (leste).

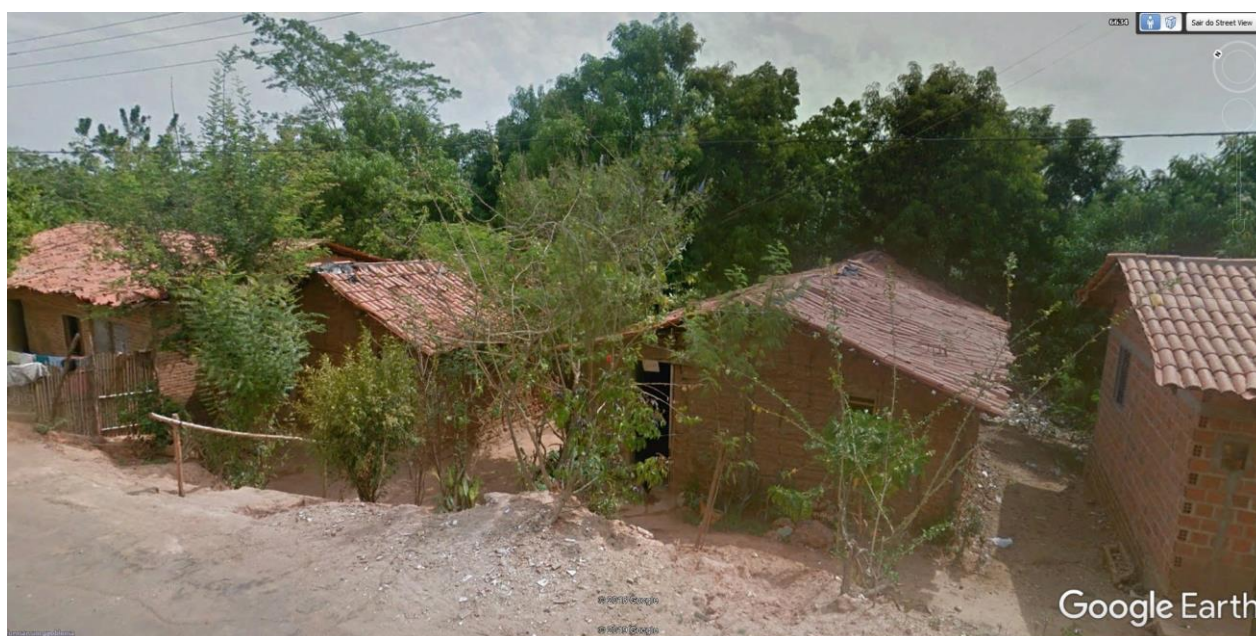


Figura 4 – Mapa de Localização e Área de Intervenção. Lagoa dos Oleiros –trecho sudoeste

Fonte: Google Earth

No lado sudoeste da lagoa, há várias ruas no sentido transversal que têm sido prolongadas através de aterros. Observa-se, que nos períodos de seca, há a disposição indiscriminada de materiais, e a crescente ocupação das áreas alagadiças para a construção de casas nas margens da lagoa ocupando áreas situadas abaixo da cota de inundação e sem infraestrutura urbana. O despejo de resíduos sólidos e de esgoto doméstico na lagoa e nas áreas de entorno agravam o quadro de saúde pública além de gerar a poluição da lagoa e do seu entorno, tornando-a insalubre e contribuindo para a proliferação de doenças.

A situação de precariedade e insalubridade dos imóveis na área de afetação identificada por meio de cadastro imobiliário realizado em 2014 pelo Consorcio Teresina Sustentável, registrou que dos 239 imóveis deste PRI, 60% apresentam padrão construtivo mínimo ou abaixo do mínimo; ou seja, edificações em alvenaria sem reboco ou em taipa. Além disso, aproximadamente 60% das casas têm área inferior a 60m² e valor de mercado inferior a R\$ 30.000,00.



Quanto à mobilidade e à acessibilidade, essas ocupações são bastante prejudicadas; pois são realizadas de forma irregular e sem planejamento, dificultando a implantação de vias de acesso e calçadas, imprescindíveis para a circulação de pessoas e veículos, principalmente para a prestação de serviços básicos. Além disso, a ausência de iluminação pública favorece substancialmente o aumento da violência na área. E na sua grande maioria situadas abaixo da cota de inundação.



Dentre as ações do Programa Lagoas do Norte, a requalificação ambiental e urbana proposta para esse trecho da Lagoa dos Oleiros será feita através das intervenções necessárias para controlar as inundações e trazer benefícios para os moradores, por meio da consolidação do sistema de controle de cheias visando a garantia de segurança das famílias contra alagamentos, bem como por adequações do sistema viário para permitir o acesso aos serviços básicos e melhor conexão do território, com a implantação de parque linear, iluminação da área e arborização.

Integra ainda o conjunto de intervenções de requalificação ambiental e urbana, as melhorias habitacionais e de fachadas para famílias que habitam moradias consolidadas junto à área de APP da lagoa, podendo o imóvel passar por desapropriação parcial ou não ter afetação. As melhorias contemplam: construção/reforma de unidades sanitárias domiciliares, melhoria de cozinha, reconstrução de muro para o novo alinhamento público/privado, adequação de ventilação mínima de cômodos enclausurados, revitalização de muros e fachadas.

Portanto, a execução das intervenções previstas neste Edital demanda a relocação de famílias localizadas no território de intervenção.

2.3 SITUAÇÃO FUNDIÁRIA

Segundo as informações dos cadastros socioeconômicos e imobiliários realizados em 2014 nos imóveis de afetação total e parcial desta área (ou seja, 239 imóveis), a relação daqueles que possuíam e não possuíam comprovante de titularidade do imóvel é de 20% e 80%, respectivamente.

Os referidos dados estão sujeitos à confirmação quando dos atendimentos individualizados realizados pela Unidade de Projeto Socioambiental (UPS/PMT), durante o processo de negociação.

2.4 PERFIL DOS IMÓVEIS E DAS FAMÍLIAS AFETADAS

O perfil social e imobiliário apresentado adiante foi elaborado com base nas informações obtidas durante a fase de cadastramento, e visa ilustrar um panorama da população a ser desapropriada e abrangida por este PRI. Nos tópicos abaixo estão listadas as principais informações deste perfil e, em seguida, apresentam-se os gráficos e tabelas que descrevem esta análise.

- 239 imóveis abrangidos neste PRI, somando 294 famílias residentes e população de 873 moradores;
- 36% da população é composta por crianças e adolescente e, em 14 imóveis registrou-se a presença de idosos (maiores que 60 anos);
- 77% dos entrevistados (chefes de famílias) são mulheres;
- 68% dos imóveis possuem moradores que trabalham;
- 74% dos imóveis possuem renda familiar bruta inferior R\$ 1.000;
- 76% dos imóveis são ocupados por até 4 moradores e, em 17% deles moram mais de uma família (coabitação);
- 43% das famílias residem no local há 5 anos ou menos, e 5% há mais de 30 anos;
- 89% dos imóveis tem uso exclusivamente residencial e 93% são próprios;

- 60% das edificações são inferiores a 60 m² e apresentam padrão construtivo mínimo ou abaixo do mínimo;
- 88% dos imóveis tiveram seus valores avaliados em até R\$ 65.000;
- 38% não possui coleta de resíduos sólidos domiciliares;

2.4.1 Faixa Etária

Segundo o levantamento realizado em 2014 durante o cadastramento imobiliário, o número de moradores residentes nos 238 imóveis abrangidos por este PRI é de 873 pessoas, das quais 17 (2%) são idosas, 318 são crianças e adolescentes (36%) e, 538 (62%) são adultas.

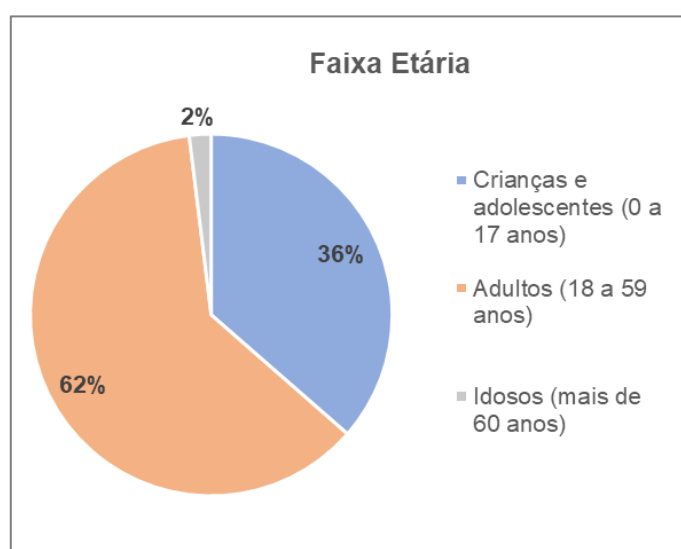


Figura 4. Percentual dos moradores por faixa etária (crianças e adolescentes, adultos e idosos).

2.4.2 Gênero

Em relação ao gênero dos entrevistados (chefes de família), constatou-se que 77% das famílias são lideradas por mulheres e, 23% por homens, revelando o papel predominante das mulheres na condução da vida dessas famílias.

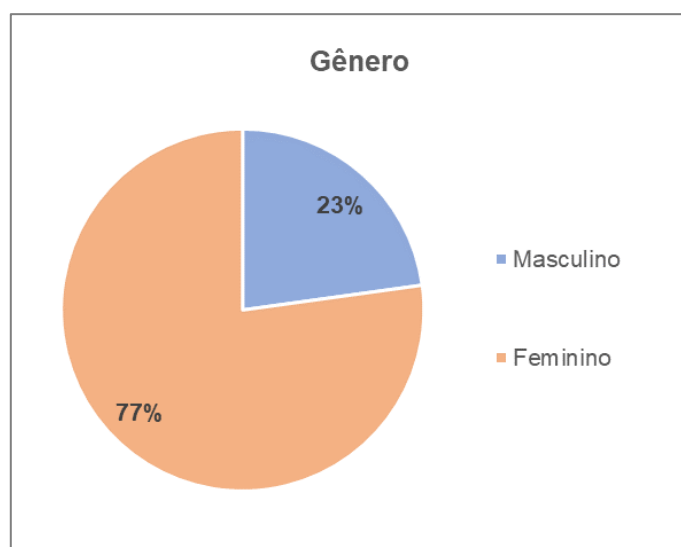


Figura 5. Percentual dos imóveis por gênero do chefe de família.

2.4.3 Emprego

De acordo com as entrevistas realizadas, 68% dos imóveis abrigam moradores que desempenham alguma atividade econômica e, em 32%, não há moradores com ocupação laboral ou não foi informado.

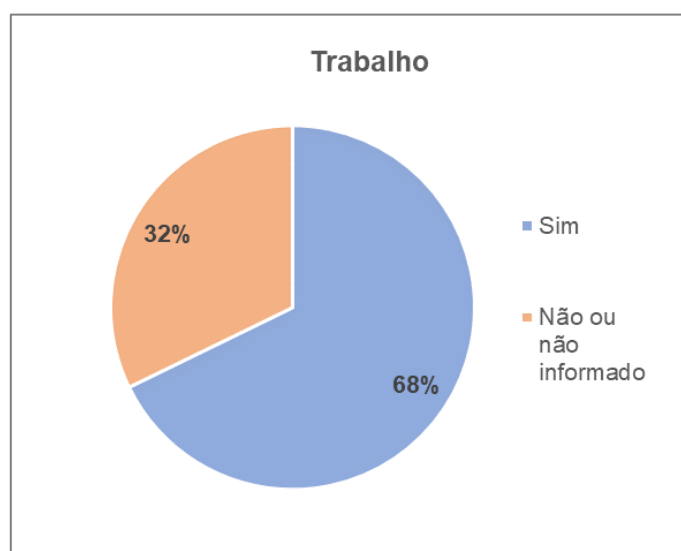


Figura 6. Percentual dos imóveis por ocupação de moradores com atividade profissional.

2.4.4 Provedores

Ainda relacionado ao aspecto trabalho, dentre os imóveis cadastrados tem-se que em 47% das residências apenas 1 membro da família desenvolve alguma atividade econômica. Imóveis que possuem 2 membros ou mais com ocupação profissional perfazem 21%. Observa-se ainda, que em 32% dos cadastros há moradores que não trabalham ou não foi informado.

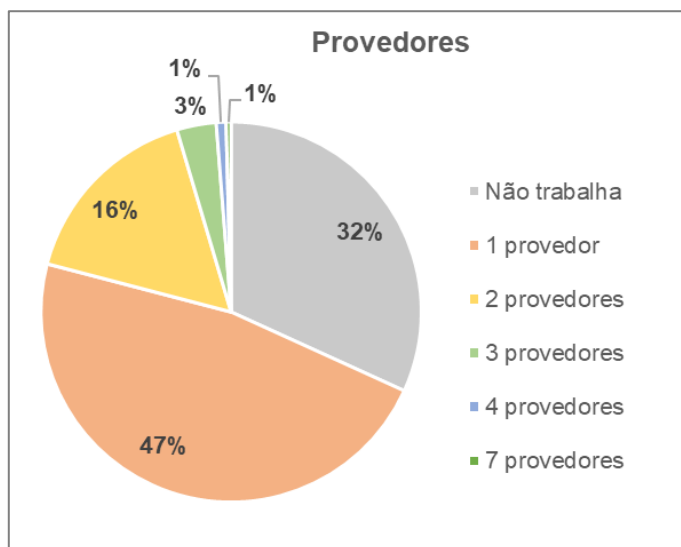


Figura 7. Percentual dos imóveis por número de provedores em cada residência.

2.4.5 Renda Familiar Bruta

Conforme as informações obtidas na ficha de cadastro social e imobiliário, as faixas de renda familiar bruta agrupam-se da seguinte forma, conforme gráfico abaixo. Verifica-se que em 74% dos imóveis a renda familiar bruta é de até R\$ 1.000.

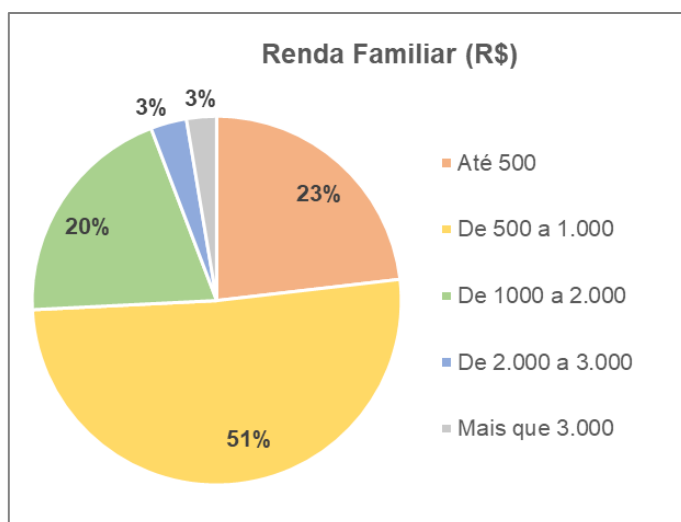


Figura 8. Percentual dos imóveis por faixa de renda familiar bruta.

2.4.6 Composição Familiar

Dentre os 239 imóveis afetados nessa área de intervenção, 17% apresentam coabitação, ou seja, mais de uma família morando na mesma residência. A distribuição do número de famílias por imóvel apresentada no gráfico abaixo.

Quanto ao número de moradores em um imóvel tem-se o seguinte: 76% contem até 4 pessoas, 14% possuem de 5 a 6 moradores e, 10% possuem 7 ou mais.

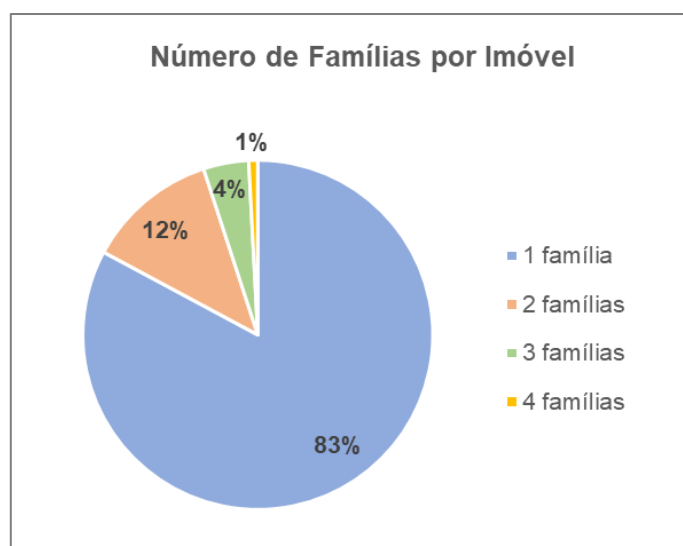


Figura 9. Percentual dos imóveis por número de famílias residentes.

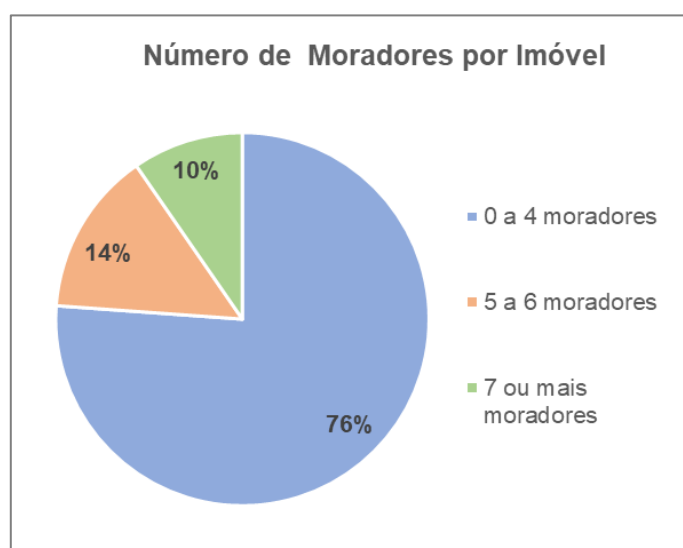


Figura 10. Percentual dos imóveis por número de moradores residentes.

2.4.7 Tempo de Residência

Das famílias ocupantes, conforme registro cadastral, 43% residem há menos de 5 anos no local, 30% residem entre 5 e 15 anos, 17% entre 15 e 30 anos e, 5% há mais de 30 anos. Em 5% dos imóveis esta informação não foi obtida ou não se aplica (exemplo, caso de imóveis fechados).

O processo de reassentamento de famílias pode influenciar as relações interpessoais e valores culturais. Portanto, considera-se que quanto mais tempo a família reside no local, maior é seu vínculo com aquele território, fator importante que deve ser observado nos processos de negociação.

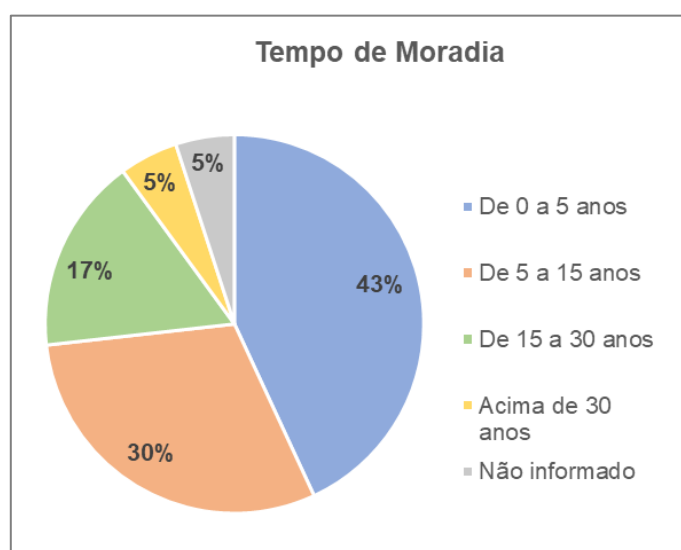


Figura 11. Percentual dos imóveis por tempo de residência.

2.4.8 Tipo de Uso do Imóvel

Quanto ao tipo de uso dos imóveis afetados nesta área, 89% são exclusivamente residenciais. O restante divide-se em uso misto (quando há uso residencial e comercial) institucional ou sem uso (exemplo: imóveis sem edificação ou em construção).

As famílias que tem comércio na área de afetação e que perderão renda em decorrência da desapropriação deverão ter atenção especial no processo de negociação.

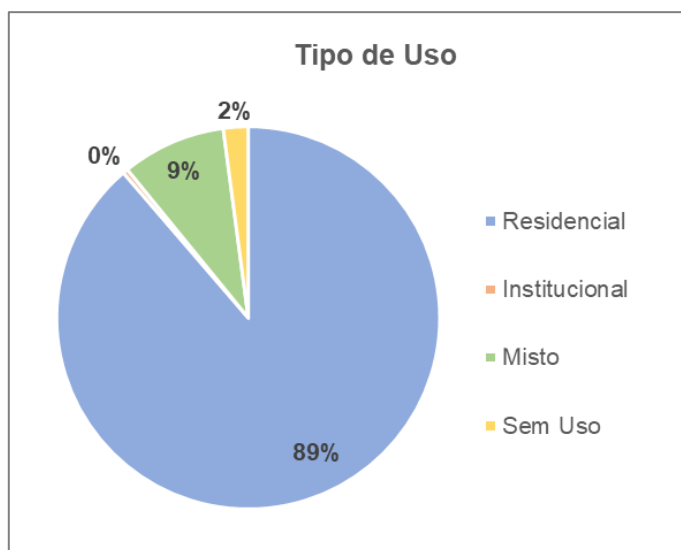


Figura 12. Percentual dos imóveis por tipo de uso.

2.4.9 Regime de Ocupação

Quanto às formas de ocupação, a maioria das famílias (93%) informou ser proprietária do respectivo imóvel, 4% moram em situação de aluguel e, em 3% dos casos, o imóvel estava fechado durante o cadastramento, não sendo possível obter a informação.

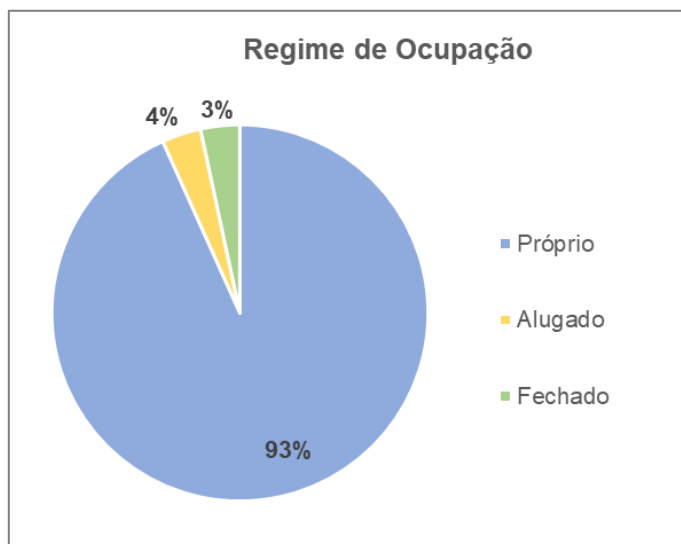


Figura 13. Percentual dos imóveis por tipo de regime de ocupação.

Aprofundando-se esta análise, o regime de ocupação pode ser relacionado à condição de coabitação dos imóveis, fornecendo uma visão sobre o número de imóveis coabitados e sua respectiva situação de ocupação, conforme apresentado na Tabela 1. Ressalta-se que o conteúdo da tabela abaixo compreende apenas os imóveis que sofrem desapropriação total.

Tabela 1. Número de imóveis que sofrem desapropriação total por regime de ocupação e condição de coabitação.

Situação de Ocupação	Coabitação		Total Geral
	Não	Sim	
Próprio	171	34	205
Alugado	6	-	6
Fechado	8	-	8
Total Geral	185	34	219

2.4.10 Perfil da Moradia

Para identificar o padrão construtivo de cada residência, foram definidas as categorias de acordo com as tipologias de construção, sendo classificadas como: Normal, Normal/Baixo, Baixo, Mínimo e Abaixo do Mínimo, conforme apresentado na Tabela 1 e nas imagens abaixo.

Tabela 2. Padrão construtivo dos imóveis.

Categoria	Padrão construtivo das residências
Normal	Construída em alvenaria com laje de forro; revestimento cerâmico; revestimento chapisco, reboco e pintura;
Normal/Baixo	Construída em alvenaria com revestimento cerâmico; revestimento chapisco, reboco e pintura;
Baixo	Construída em alvenaria com revestimento chapisco, reboco e pintura;
Mínimo	Construída em alvenaria.
Abaixo do Mínimo	Casa de Taipa

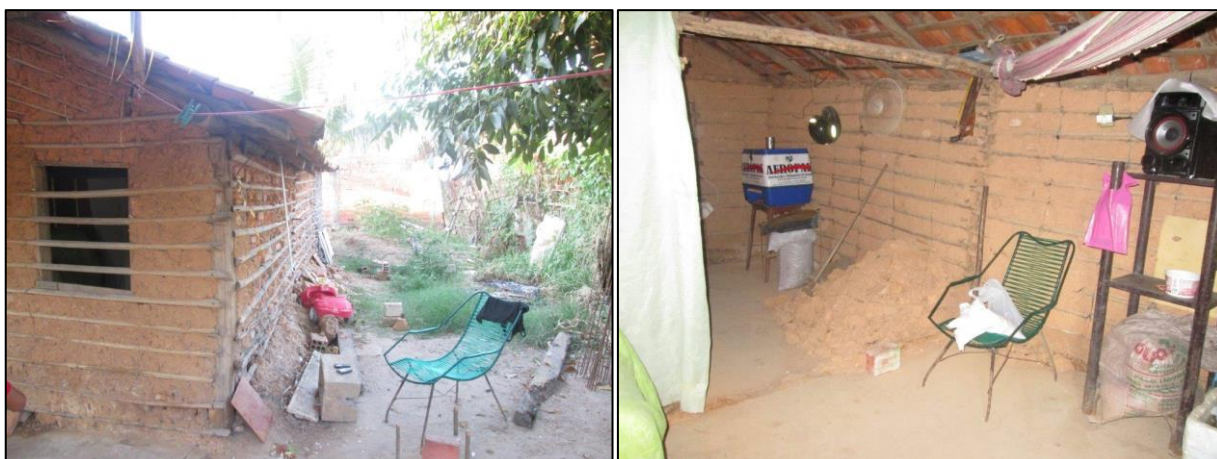


Figura 14. Exemplo de imóvel de padrão construtivo "Abaixo do Mínimo".



Figura 15. Exemplo de imóvel de padrão construtivo "Mínimo".



Figura 16. Exemplo de imóvel de padrão construtivo "Baixo". À esquerda, fachada. À direita, banheiro sem revestimento cerâmico.



Figura 17. Exemplo de imóvel de padrão construtivo "Normal/Baixo". À esquerda, fachada. À direita, banheiro com revestimento cerâmico.



Figura 18. Exemplo de imóvel de padrão construtivo "Normal".

De acordo com os dados coletados, dentre os 239 imóveis afetados, 35% apresentam padrão abaixo do mínimo, 25% padrão mínimo, 27% padrão baixo, 9% normal/baixo e apenas 4% possuem padrão normal, ou seja, as edificações situadas no território requerido pelas intervenções são bastante precárias quer sejam pelo padrão construtivo quer sejam pela ausência de infra-estrutura.

Quanto à área das edificações, 60% apresentam-se inferior a 60 m². Do restante, 17% tem área de 60m² a 80m², 12% de 80m² a 100m² e, 11% maior que 100m².

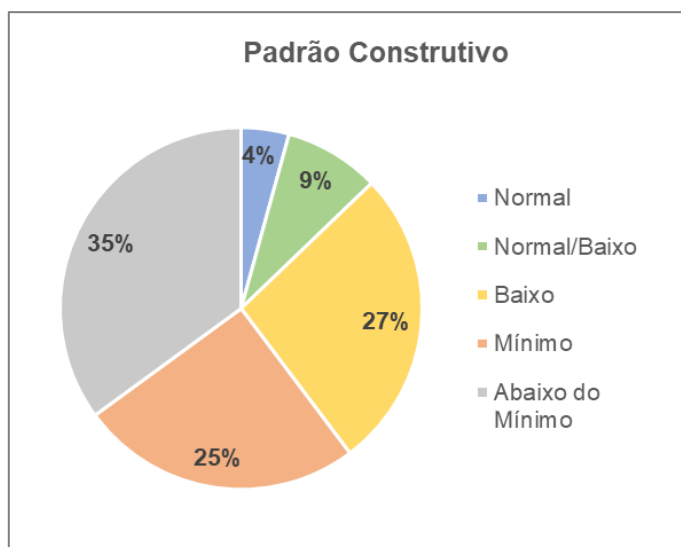


Figura 19. Percentual dos imóveis por tipo de padrão construtivo.

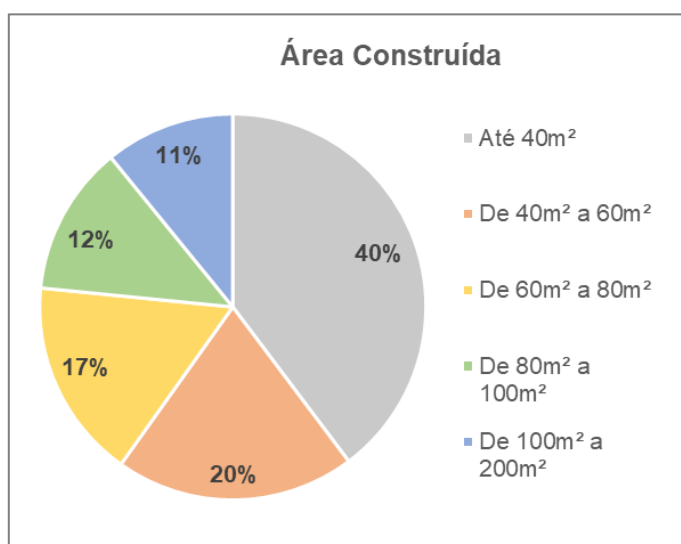


Figura 20. Percentual dos imóveis por faixa de área construída.

Quanto ao valor estimado dos imóveis nesta área, tem-se o seguinte cenário, conforme descrito nas tabelas e figura abaixo (Figura 21, Tabela 3 e Tabela 4).

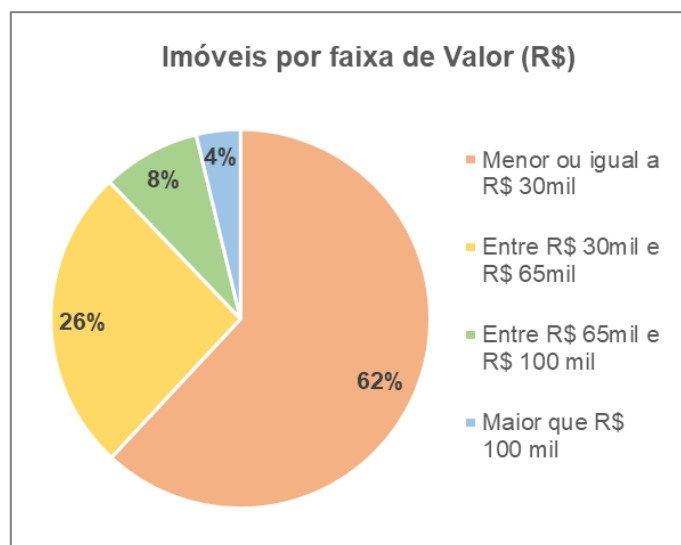


Figura 21. Percentual dos imóveis por faixa de preço (avaliação financeira estimada).

Tabela 3. Número de imóveis por faixa de valor financeiro do imóvel e tipo de desapropriação.

Faixa de Valor (R\$)	Tipo de Desapropriação	
	Parcial	Total
Menor ou igual a R\$ 30mil	-	148
Entre R\$ 30mil e R\$ 65mil	12	50
Entre R\$ 65mil e R\$ 100 mil	3	17
Maior que R\$ 100 mil	5	4
Total Geral	20	219

Tabela 4. Número de imóveis por padrão construtivo e faixa de valor financeiro.

Padrão Construtivo	Faixa de Valor (R\$)			
	Menor ou igual a 30 mil	Entre 30 e 65 mil	Entre 65 e 100 mil	Maior ou igual a 100 mil
Abaixo do Mínimo	82	-	-	-
Mínimo	43	15	-	1
Baixo	18	38	6	1
Normal/Baixo	-	7	8	5
Normal	-	2	6	2
Não se aplica (sem edificação)	5	-	-	-
Total Geral	148	62	20	9

No que se refere aos serviços de infraestrutura dos imóveis cadastrados, o modo de fornecimento é retratado nos gráficos a seguir.

Verifica-se que o abastecimento de água pela rede pública abrange 79% dos imóveis, sendo que 5% não dispõe deste serviço.

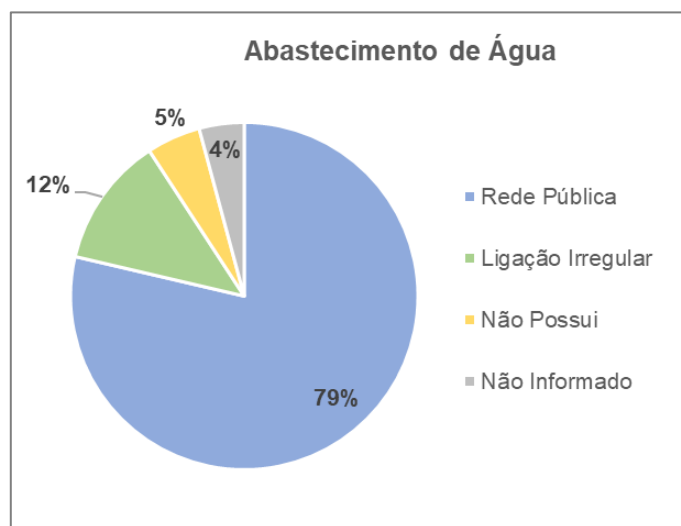


Figura 22. Percentual dos imóveis por tipo de abastecimento de água.

A cobertura do serviço de energia elétrica atende a 79% dos imóveis cadastrados. Por outro lado, 3% dos imóveis não possuem esse serviço e, em 2% não foi informado.

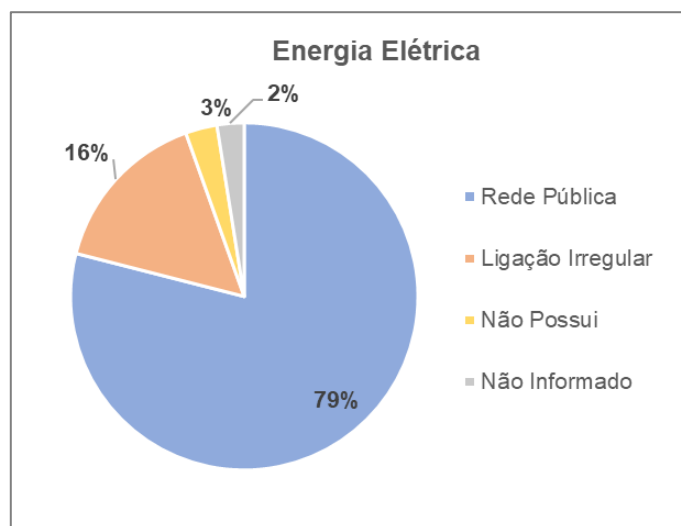


Figura 23. Percentual dos imóveis por tipo de fornecimento de energia elétrica.

Segundo os dados das entrevistas, a coleta regular do lixo na área de afetação acontece em 52% dos domicílios. Em 38% dos imóveis a cobertura deste serviço não existe e, em 10% este dado não foi informado.

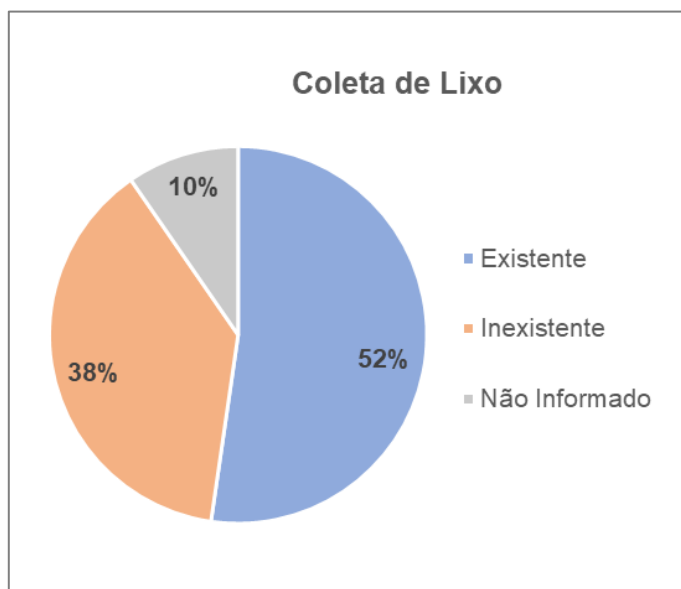


Figura 24. Percentual dos imóveis por cobertura de serviço de coleta de resíduos sólidos.

2.5 PROCESSO PARTICIPATIVO DA COMUNIDADE

Tem-se constatado em projetos de requalificação urbana e ambiental, que a participação efetiva da comunidade, em todo o processo, contribui para a sustentabilidade do empreendimento, na medida em que possibilita que os moradores locais – futuros usuários – ao tomarem conhecimento das intervenções a serem feitas, opinem sobre as soluções a serem dadas, assumindo então, as s

uas parcelas de responsabilidade sobre a correta utilização e preservação desses sistemas e equipamentos.

Ações participativas envolvendo a comunidade já foram efetuadas quando da etapa de cadastramento dos imóveis e deverão ter continuidade nas etapas de mediação, negociação e comunicação social.

Para a efetiva interlocução e manutenção de diálogo com a comunidade as intervenções relativas a execução das obras e do reassentamento das famílias vem sendo acompanhadas pelo Comitê Lagoas do Norte, órgão colegiado, que conta com a participação de representantes e lideranças comunitárias dos 13(treze) bairros que compõe o programa.

3 DIRETRIZES DE REASSENTAMENTO

O Marco de Reassentamento Involuntário do Programa Lagoas do Norte, elaborado em 2007 e atualizado em 2014, apresenta os fundamentos e define a Política de Reassentamento Involuntário a serem adotados pelo Programa em sua fase de implantação.

Esta Política preconiza que a meta maior deva ser a garantia da recomposição da qualidade de vida das famílias afetadas pelo empreendimento, tanto no aspecto físico, perda de moradia, como em outros aspectos, como perda de rendimentos financeiros (interrupção de atividades produtivas).

É sabido que a relocação de pessoas pode gerar grandes transtornos à vida dos afetados, como por exemplo, empobrecimento, danos ambientais graves, quebra da rede de apoio social, a menos que medidas adequadas sejam devidamente planejadas e implementadas.

Por isto, é oportuno lembrar, aqui no PRI, os fundamentos descritos no Marco de Reassentamento e que serão adotados na construção e implantação do processo de reassentamento da população afetada pelas obras previstas no local:

- Busca por minimizar o número de imóveis a serem desapropriados, por meio do dimensionamento das seções de escoamento do canal pluvial, garantindo o fluxo das águas, além do reforço/estabilização das margens do canal, preservando ao máximo as edificações implantadas nas margens.
- Garantia da oferta de diferentes opções de atendimento.
- Garantia da melhoria das condições de moradia.
- Garantia da possibilidade de manutenção da renda.
- Garantia de pagamento das indenizações pelo valor de reposição do imóvel incluindo todas as benfeitorias realizadas. Para adequada avaliação dos imóveis, os laudos deverão contemplar o fator de comercialização da região, o valor do terreno, das edificações e das benfeitorias;
- Garantia da oferta de serviços sociais, como por exemplo: educação, saúde, transporte público, etc.;
- Busca permanente da minimização dos impactos sociais e/ou ambientais sobre a população;

Além dos fundamentos anteriormente descritos, transcreve-se, também do Marco de Reassentamento, as seguintes “boas práticas” que serão adotadas pela Prefeitura, são elas:

- As obras só se iniciarão após a relocação das famílias afetadas e diretamente envolvidas naquela etapa de obra;
- Não serão impostas condições de negociações que impeçam as famílias de recomporem suas vidas;

-
- A população não será pressionada visando atender ao cronograma da obra, caso venha ocorrer atrasos no reassentamento.
 - Garantia da participação da população afetada em todo o processo;
 - As instituições responsáveis pela realização do projeto e a competência de cada uma serão apresentadas para a população afetada;
 - Será fornecido suporte jurídico e social, sem ônus, à população;
 - Será feita gestão para que haja um afinado entrosamento da equipe de reassentamento e a equipe responsável pela execução da obra, de forma a compatibilizar todas as ações necessárias à execução das duas atividades;
 - As negociações com a população só acontecerão quando todas as opções de atendimento estiverem viabilizadas e garantidas.

Por fim, vale ressaltar que, a Prefeitura de Teresina busca promover uma real melhoria de vida às famílias afetadas através da Política de Reassentamento Involuntário.

4 MARCO LEGAL

O Plano de Reassentamento Involuntário – PRI está condicionado à observância do ordenamento jurídico em sua esfera federal, estadual e municipal, naquilo concernente:

- Artigo 5º da Constituição Federal: “a Lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro, ressalvada os casos previstos nessa Constituição”;
- Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao poder público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações;
- BRASIL. Lei 6.938, de 31 de agosto de 1981: Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências. [S.l.], p. 1-31, agosto. 1981. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6938.htm>. Acesso em: 26 maio 2017;
- Lei Federal Nº 13.274 de 26 de abril de 2016 que altera a Lei no 11.977, de 7 de julho de 2009, para dispor sobre operações de financiamento habitacional com desconto ao beneficiário concedido pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS para aquisição de imóveis no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV construídos com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial – FAR;
- Lei Federal Nº 12.608 de 10 de abril de 2012 que em suas disposições gerais institui, entre outros, que é “dever da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios adotarem as medidas necessárias à redução dos riscos de desastre;
- Decreto Lei 3.365, de 21.06.41, que dispõe sobre a desapropriação para utilidade pública em todo território nacional;
- Portaria Interministerial Nº 477, de 16 de outubro de 2013 – art.6º- que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida;
- Lei Municipal nº 4.724, de 3 de junho de 2015, que define as diretrizes para regulação de impactos de drenagem urbana no Município de Teresina.

PARTE 2 – POLÍTICA DE ATENDIMENTO DO PROGRAMA DE REASSENTAMENTO INVOLUNTÁRIO

5 SITUAÇÃO DE AFETAÇÃO

5.3 JUSTIFICATIVA DA AFETAÇÃO

A justificativa de afetação dos imóveis abrangidos nesse PRI foi apresentada no item 2.2, porém de modo resumido e resgatando os principais elementos citados destacamos abaixo:

- Melhorias no sistema de macrodrenagem de modo a minimizar os efeitos das enchentes;
- Limpeza das lagoas e gradativa despoluição das águas por meio da implantação de sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário;
- Melhoria da qualidade de vida da população através da requalificação urbana e ambiental de uma das regiões de maior vulnerabilidade social e altos índices de violência;
- Relocação de edificações situadas em áreas de risco, através da oferta de acesso à moradia digna por meio de reassentamento e/ou indenização.
- Melhoramento das conectividades locais dos moradores e do fortalecimento da rede social através da implantação de espaços coletivos de convivência (pista de caminhada / ciclovias / espaços para lazer e reflexão);
- Potencialização dos espaços públicos existentes, por meio de incrementos dos valores locais de paisagem e a inserção de novos equipamentos urbanos.

5.4 CATEGORIA DA AFETAÇÃO

5.4.1 Dos Imóveis

Dos 239 imóveis afetados pelas intervenções previstas no Edital-3, 219 terão desapropriação total e, 20 desapropriações parciais sendo que no momento da negociação será devidamente avaliado pela engenharia da UGP se a área remanescente do imóvel apresenta condições de uso adequado de suas funções ou se o mesmo deverá ser incorporado como afetação total. Esta situação se torna ainda mais relevante haja visto a precariedade construtiva dos imóveis. As afetações ocasionadas serão de maneira irreversível e permanente. As localizações geográficas dos imóveis abrangidos por este PRI encontram-se ilustradas no mapa do item 2.1- deste documento.

5.4.2 Das Classes de Afetação

Conforme preconiza o Marco de Reassentamos Involuntário (PMT, 2006), foram considerados 5 (cinco) aspectos para definir o grau de afetação:

- Total: imóvel afetado totalmente, gerando a sua total remoção;
- Parcial: afetação de somente parte do imóvel, gerando a indenização da parte desapropriada, mas sem resultar no deslocamento da família residente;

- Direto: famílias ou imóveis atingidos pela obra. Todos os moradores das áreas de afetação, exceto o proprietário não morador.
- Indireto: proprietários não moradores dos imóveis afetados pelas obras.

5.4.3 Do Afetado – O Ocupante

As famílias afetadas pelas obras podem ser classificadas em 5 categorias:

- Proprietário/posseiro da benfeitoria e ocupante do imóvel;
- Proprietário/posseiro da benfeitoria e não ocupante do imóvel;
- Cedente – o que cede a posse;
- Cessionário – aquele a quem se fez a cessão;
- Inquilino/ Coabitante.

5.5 DIMENSIONAMENTO DA DEMANDA

Diante do cadastramento dos imóveis da região, o qual resultou em um banco de dados georreferenciado que quantifica e qualifica toda a afetação decorrente do projeto proposto, foi possível dimensionar a demanda de ações para o PRI tanto em termos do número de imóveis (item 5.5.1) como em termo do número de famílias (item 5.5.2), conforme demonstrado abaixo.

No Anexo I consta a relação dos imóveis cadastrados e abrangidos neste PRI.

5.5.1 Número de Imóveis e Famílias Identificadas – Linha de Base

Distribuindo-se os imóveis afetados em função do tipo e regime de ocupação, bem como do tipo de desapropriação, tem-se o seguinte panorama sobre a condição e afetação dos imóveis neste PRI (Tabela 5).

Tabela 5. Número de imóveis afetados por tipologia de ocupação, regime de ocupação e tipo de desapropriação.

Tipo Uso do Imóvel	Regime de Ocupação	Tipo de Afetação (imóveis)		Imóveis Afetados
		Desapr. Parcial	Desapr. Total	
Residencial	Alugado	2	6	8
	Fechado*	-	8	8
	Próprio	11	185	196
Misto	Próprio	7	14	21
Institucional	Próprio	-	1	1
Sem Uso	Próprio	-	5	5
Total Geral		20	219	239

*Nos imóveis fechados em que o proprietário/posseiro não for localizado, à Unidade de Projeto Socioambiental – UPS fará consulta às famílias vizinhas quanto ao seu paradeiro. Nos casos em que se confirmar a não localização será solicitado à PGM providências para liberação do território.

Cabe ressaltar que todos os imóveis mencionados na tabela acima (e abrangidos por este PRI) situam-se na Lagoa dos Oleiros.

5.5.2 Número de Soluções Requeridas

Algumas situações demandam para um único processo mais de uma solução. É o caso dos imóveis alugados/cedidos, para os quais está prevista uma solução para o ocupante e outra para o proprietário/posseiro, logo, 2(duas) soluções para um único processo (imóvel).

No caso de imóveis com desapropriação total em que há famílias em situação de coabitação, cada família fará jus a uma solução. Portanto, o número de soluções requeridas é superior ao número de imóveis.

Distribuindo-se as famílias afetadas em função do tipo e regime de ocupação, bem como do tipo de desapropriação, tem-se o seguinte panorama sobre a condição e afetação das famílias neste PRI (Tabela 6), o que representa o número de soluções requeridas.

Tabela 6. Número de soluções requeridas.

Tipo Uso do Imóvel	Regime de Ocupação	Tipo de Afetação (imóveis)		Imóveis Afetados	Famílias Coabitantes*	Famílias Inquilinas*	Soluções Requeridas
		Desapr. Parcial	Desapr. Total				
Residencial	Alugado	2	6	8	-	6	14
	Fechado*	-	8	8	-	-	8
	Próprio	11	185	196	37	-	233
Misto	Próprio	7	14	21	6	-	27
Institucional	Próprio	-	1	1	-	-	1
Sem Uso	Próprio	-	5	5	-	-	5
Total Geral		20	219	239	43	6	288

* Famílias coabitantes ou inquilinas de imóveis que sofrem desapropriação total.

6 POLÍTICA DE ATENDIMENTO DO PROGRAMA

6.3 POLÍTICA DE ATENDIMENTO – CONCEITO

A política de atendimento ou de Compensação de um PRI - Plano de Reassentamento Involuntário deve possibilitar à recuperação ou melhoria da qualidade de vida, da capacidade produtiva, das condições de moradia, compensando ao máximo todas as perdas possíveis – conforme posto pelo Marco de Reassentamento do Programa.

No entanto, o que se busca é que a Política de Reassentamento adotada seja capaz de elevar o padrão de vida da população.

A Prefeitura Municipal de Teresina desenvolverá a política de compensação de modo a buscar:

- A reposição das moradias que estão situadas no território requerido pelas intervenções a serem realizadas;
- A manutenção das atividades econômicas instaladas no território requerido, na perspectiva de evitar criação de passivo social manifestado no desaparecimento de postos de trabalho/atividades de subsistência desenvolvidas nos imóveis que deverão ser retirados da poligonal de afetação;

6.4 OPÇÕES DE COMPENSAÇÃO

As opções de atendimento adotadas pela Prefeitura Municipal de Teresina – PMT para as famílias afetadas direta e indiretamente pelas obras abrangidas neste PRI, estão fundamentadas em 02 (duas) linhas básicas de compensação:

- Reassentamento e
- Indenização.

As negociações serão conduzidas pela equipe do PLN e o afetado deverá assinar o Termo de Ciência das opções de atendimento para as quais encontra-se elegível e definir a opção escolhida pela família. Este documento é peça integrante do processo de negociação administrativa.

Para o **Reassentamento** serão oferecidas as seguintes opções:

Reassentamento monitorado – Opção a ser ofertada a todos os proprietários/posseiros ocupantes de imóveis com afetação total, possibilitando a recomposição da moradia com padrão construtivo similar ou superior ao inicial.

A opção do reassentamento monitorado, realizado por meio do pagamento de crédito indenizatório, está condicionada ao imóvel adquirido estar localizado no município de Teresina e a emissão de parecer favorável às condições de habitabilidade do imóvel pelo setor de engenharia do PLN.

Nesta opção, os imóveis avaliados em até R\$ 77.000,00 terão como referência para aquisição do novo imóvel o valor estabelecido para a unidade habitacional térrea do PMCMV de R\$ 77.000,00.

O serviço de transporte dos pertences será custeado pelo PLN (através da disponibilidade de caminhões- tantos quantos forem necessários), sem quaisquer tipos de ônus para as famílias afetadas, como também as despesas cartoriais e de registro quando aplicado.

Reassentamento em Residencial do PLN – Opção ofertada a todos os proprietários/posseiros ocupantes de imóveis com afetação total. Esta opção, também será ofertada para situação de coabitação identificada no cadastro socioeconômico do PLN e devidamente comprovada durante o processo de negociação.

Para proprietários/posseiros que desenvolvem atividade comercial, será ofertada unidade habitacional térrea (casa), com área destinada à construção de ponto comercial, além da indenização relativa ao valor de avaliação da atividade comercial desenvolvida.

Durante o período de remoção da área original até o recebimento da chave da nova unidade habitacional será ofertada a solução de “aluguel social temporário” mensal pelo período de tempo necessário até o reassentamento definitivo.

O serviço de transporte dos pertences será custeado pelo PLN (através da disponibilização de caminhões), no número necessário de viagens, sem quaisquer ônus para as famílias afetadas.

A opção Indenização apresenta as seguintes possibilidades:

- **Indenização para proprietários/posseiros de imóveis com afetação total** – Pagamento de créditos indenizatórios com base no laudo de avaliação – metodologia descrita no Anexo II, no qual se observa o índice de comercialização e não aplica o índice estado de conservação, de forma a garantir a reposição do imóvel. O serviço

de transporte dos pertences será custeado pelo PLN (através da disponibilização de caminhões, quantos forem necessários), sem quaisquer ônus para as famílias afetadas; Os valores de indenização encontram-se atualizados para Janeiro de 2018.

- **Indenização para proprietários/posseiros de imóveis com afetação parcial** – Pagamento de créditos indenizatórios com base no laudo de avaliação elaborado dentro dos critérios de reposição da parcela afetada; Os valores de indenização encontram-se atualizados para Janeiro de 2018.
- **Compensação por serviço** – Para as famílias proprietárias/posseiras de imóveis afetados parcialmente, a PMT por meio do PLN oferecerá uma permuta por serviços, no valor referente ao pagamento da indenização, direcionados para recomposição e/ou a melhoria das condições sanitárias do imóvel (incluindo banheiro, cozinha e área de serviços).
- **Auxílio Moradia** – Opção a ser ofertada a todas as famílias em situação de aluguel, cessão ou coabitação, residentes em imóvel totalmente afetado pelo Programa, por meio do pagamento de créditos indenizatórios no valor de R\$ 5.770,65 (FEV/2018), atualizado pelo IGPM do semestre. O serviço de transporte dos pertences será custeado pelo PLN (através da disponibilização de caminhões quantos forem necessários), sem quaisquer ônus para as famílias afetadas.

Relocação Temporária – Considerando que as unidades habitacionais produzidas pelo PLN ainda não se encontram disponíveis para reassentamento, será necessária a solução de relocação através de “Aluguel Social Temporário”.

O “Aluguel Social Temporário” consiste no valor pago pela Prefeitura, mensalmente à família afetada para que possa alugar um imóvel pelo período necessário até sua relocação definitiva - solução respaldada através de parecer da Procuradoria Geral do Município – PGM e que será regulamentada por meio de decreto municipal.

A Prefeitura também responsabilizar-se-á pelo pagamento das despesas de mudança das famílias.

O valor do “Aluguel Social Temporário” a ser adotado é o descrito no quadro a seguir e foi classificado em função do valor de avaliação do imóvel em que a família reside. Para fins de estimativa orçamentária com aluguel social temporário adotou-se o período de 22 meses.

Tabela 7. Valor de referência para aluguel social temporário.

Valor de Avaliação do Imóvel	Valor do Aluguel Social Temporário a ser ofertado
De R\$2.500,00 a R\$30.000,00	R\$ 300,00
De R\$30.001,00 a R\$77.000,00	R\$ 400,00
Acima de R\$77.000,00	R\$ 700,00

Neste momento, os quantitativos referentes às adesões por cada opção oferecida serão estimados com base nos laudos de avaliação atualizados, que servirão de subsídio para as negociações com as famílias que tiveram seus imóveis afetados. Vale ressaltar, que o número definitivo de optantes de cada solução só será conhecido após à realização das negociações – momento em que as famílias terão liberdade de escolher a solução mais adequada às suas necessidades.

6.5 REQUISITOS DE ELEGIBILIDADE PELO PROGRAMA

Todas as pessoas que ocupam ou usam a área situada no interior da poligonal de afetação, seja para fins residenciais, comerciais ou produtivos, e que tenham sido cadastradas pela Prefeitura Municipal de Teresina pelo Programa Lagoas do Norte são elegíveis para atendimento, conforme especificado a seguir:

- Imóvel codificado (selo) – Ter sido imóvel identificado pela Prefeitura;
- Ter sido cadastrado pela Prefeitura, logo, estar incluído na relação de afetados que compõe a Linha de Base deste PRI, independente da categoria de classificação do afetado, descritas a seguir:
 - Proprietários (moradores ou não) que têm a titularidade do imóvel.
 - Arrendatários e posseiros – famílias que ocupam a área, mas não têm titularidade sobre o respectivo imóvel.
 - Cedidos, cedentes – famílias que residem no imóvel em situação de cessão ou coabitação¹.
 - Locadores, locatários – família em situação de inquilinato.

Não são elegíveis para atendimento:

- Pessoas ou famílias que se insiram na área após o cadastro imobiliário e identificação dos imóveis;
- Pessoas que desenvolvem atividades ilícitas e pessoas com documentos de propriedade fraudados.

A adoção desses critérios teve como base o Marco de Reassentamento Involuntário das famílias e imóveis afetados pela implantação da 2ª fase do PLN (PMT, 2014).

Em caso de inelegibilidade, prevê-se a identificação das famílias pela Unidade de Projeto Socioambiental – UPS e encaminhamento para os devidos procedimentos jurídicos de imissão de posse do referido imóvel em favor da Prefeitura Municipal de Teresina.

¹ Entende-se como Coabitação: Formação de diferentes núcleos familiares (primários e secundários) que dividem o mesmo espaço físico, referenciado por ocasião do cadastro socioeconômico e imobiliário do PLN, com condições de proverem o próprio sustento e/ou compartilharem as despesas no domicílio.

6.6 CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE

A seguir apresentam-se os critérios de elegibilidade que deverão ser adotados pelo Programa Lagoas do Norte para atendimento das diferentes categorias de afetados.

Item	Situação atual	Situação de utilização	Política de atendimento
1	IMÓVEIS DE USO RESIDENCIAL		
1.1	Proprietários e/ou posseiros (afetação total)	Uso próprio	Opção1 – Reassentamento em Residencial do PLN; Opção 2 – Reassentamento Monitorado Opção 3 – Indenização.
1.2	Proprietários e/ou posseiros (afetação parcial)	Uso próprio	Opção 1 – Indenização; Opção 2 – Compensação por serviço
1.3	Proprietários (afetação total)	Alugado/cedido	Opção – Indenização.
1.4	Proprietários (afetação parcial)	Alugado/cedido	Opção 1 – Indenização; Opção 2 – Compensação por serviço
1.5	Inquilinos/cedidos (afetação total)	Alugado/cedido	Opção 1 – Auxílio moradia.
1.6	Coabitantes de famílias com afetação total	Uso próprio	Opção 1 – Reassentamento em Residencial do PLN; Opção 2 - Auxílio moradia
2	IMÓVEIS DE USO COMERCIAL OU MISTO*		
2.1	Proprietários e/ou posseiros (afetação total)	Uso próprio	Opção1 – Reassentamento em Residencial do PLN, com unidade habitacional térrea acrescida de área destinada ao comercial + indenização pela atividade comercial desenvolvida Opção 2 – Reassentamento Monitorado; Opção 3 – Indenização;
2.2	Proprietários e/ou posseiros (afetação parcial)	Uso próprio	Opção 1 – Indenização; Opção 2 – Compensação por serviço

***IMPORTANTE:** Nos casos de imóveis com uso misto, aplica-se para cada uso uma compensação, ou seja, uma parcela referente ao uso residencial e outra referente ao uso comercial.

6.7 NÚMERO DE SOLUÇÕES A SEREM DISPONIBILIZADAS – METAS DE SUPRIMENTO

Definida a quantidade de soluções requeridas (item 5.5.2 deste documento), elaborada a Política de Atendimento e estabelecidos os Critérios de Elegibilidade, resta dimensionar as “Metas de Suprimento” de cada solução proposta para então estimar o orçamento do PRI.

O quadro a seguir apresenta uma estimativa do número de soluções a serem disponibilizadas por família.

Tabela 8. Metas de soluções a serem providas.

Tipo de Uso do Imóvel	Regime Ocupação	Reassentamento em residencial do PLN	Reassentamento Monitorado*	Indenizações	Auxílio Moradia	Indenização/Compensação por serviço	TOTAL
Residencial	Alugado	-	1	5	6	2	14
	Fechado	-	1	7	-	-	8
	Próprio	143	16	26	37	11	233
Misto	Próprio	2	-	12	6	7	27
Institucional	Próprio	-	-	1	-	-	1
Sem Uso	Próprio	5	-	-	-	-	5
Total Geral		150	18	51	49	20	288

*Número estimado de imóveis com padrão construtivo mínimo e baixo e valor de avaliação entre R\$ 60.000,00 e R\$ 77.000,00.

Ressalta-se que o quadro acima exposto se refere à possibilidade de atendimento para fins de previsão orçamentária, conforme reflexões da equipe que elaborou o presente documento. A materialização das soluções pode-se apresentar de maneira diferenciada, uma vez que a opção é escolhida pela família no processo de negociação.

Além das soluções descritas na tabela acima, para todas as famílias a serem reassentadas em residencial do PLN tem-se ainda o benefício do Aluguel Social Temporário, o qual deverá perdurar durante o intervalo de tempo entre a saída das famílias de suas casas até o seu reassentamento no conjunto habitacional (aqui estimado em 22 meses).

Tabela 9. Número de imóveis e famílias reassentadas por faixa de Aluguel Social.

Valor mensal do Aluguel Social (R\$)	No. Imóveis	Soma Aluguel Social (R\$)
300,00	109	719.400,00
400,00	41	360.800,00
700,00	-	-
Total Geral	150	1.080.200,00

6.8 MECANISMOS DE ACORDOS

Os mecanismos de acordo consubstanciados neste documento além de assegurar a transparência do processo de negociação, e a segurança jurídica buscam proporcionar um ambiente cordial e respeito para o cumprimento do acordo celebrado entre os interessados.

A negociação será conduzida no sentido de dar às famílias condições de equidade para discutir e escolher a forma de atendimento mais adequada às suas necessidades.

Vale esclarecer, que as famílias têm amplo direito de serem acompanhadas por advogados no processo de negociação, podendo recorrer ao acompanhamento da Defensoria Pública do Estado.

O processo de estabelecimento dos acordos para indenização e/ou reassentamento se dará na seguinte ordem:

a. Abertura de processo social e administrativo individualizado

Formalização, pela UGP, de processo administrativo de desapropriação das famílias afetadas (um processo por imóvel, podendo contemplar mais de uma família) contendo expediente de abertura de processo, laudo de avaliação, cadastro socioeconômico e imobiliário da família, decretos e mapas, além dos dados do PRI com as soluções de reassentamento. O processo será, então, encaminhado para a UPS para o início do atendimento.

b. Atendimento social individualizado

Atendimento individualizado realizado por técnico da UPS para explicar as opções de reassentamento, a metodologia da negociação aos responsáveis pelos imóveis e a anamnese social. Caso necessário, a UPS encaminhará o processo à comissão de avaliação e/ou a rede de serviços intersetoriais.

Compete à comissão de avaliação verificar o laudo inserido no processo podendo fazer considerações em relação ao valor efetivo do laudo, realizar a inserção de complementações ao laudo existente ou a elaboração de um novo laudo, através de vistorias locais.

Nos casos de imóveis com afetação parcial, a equipe de engenharia deverá demarcar *in loco* a área a ser afetada.

Todas as interlocuções e atividades técnicas quer sejam realizadas pela área social ou de engenharia deverão compor a história do processo.

c. Atendimento social individual para apresentação do Laudo de avaliação e as opções de atendimento

A equipe técnica responsável pelo reassentamento (assistentes sociais, engenheiros e comissão de avaliação), apresentam o laudo de avaliação do imóvel, bem como reforçam as opções de atendimento para as famílias. Na ocasião, realiza-se o agendamento para a reunião de negociação.

Na ocasião os representantes da família afetada deverão assinar o Termo de Ciência das opções ofertadas para as quais encontra-se elegível. Este documento é peça integrante do processo de negociação administrativa.

d. Reunião de Negociação

Atividade realizada entre a família (chefe da família, que poderá ser acompanhado de outras pessoas de sua confiança, incluindo advogados, se julgarem necessário.) e a PMT (assistentes sociais prepostos) com apoio de engenheiros do PLN, comissão de avaliação e procuradores municipais. Mais de uma reunião poderá ser necessária, para que se estabeleça um acordo entre os interessados. No processo de negociação, a comissão de avaliação poderá, baseando-se em justificativa plausível, reavaliar o valor estabelecido no laudo. O acordo entre as partes (Negociação frutífera) será documentado em Termo de Ajuste.

Nos casos de negociação não acordadas entre as partes (Negociação não- frutífera) será lavrado Termo específico de acordo infrutífero e o processo será encaminhado à PGM para emissão de posse.

e. Homologação do Termo de Ajuste

O Termo de ajuste da negociação é encaminhado à PGM para devida validação.

f. Execução do Termo de Acordo

Pagamento de crédito indenizatório realizado pelo núcleo financeiro da Secretaria Municipal de Finanças na Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação, com prazo previsto de 15 dias úteis a partir da data do Termo de Ajuste.

g. Acompanhamento social ao processo de desapropriação

Acompanhamento ao cumprimento da solução, expressa em Termo de Acordo, resultante da reunião de negociação. Em todos os casos, será realizado acompanhamento da família após a negociação, como estabelecido nos manuais operacionais do BIRD, apresentado no item Plano de Ação deste documento.

7 DINÂMICA DE OBRA E PROCESSO DE DESAPROPRIAÇÃO/ REASSENTAMENTO

A execução das obras e os processos de reassentamento estão absolutamente interligados entre si, de modo que, elas somente poderão ocorrer sobre o território no qual as famílias ocupantes dos imóveis existentes, tenham sido devidamente relocados.

As recomendações contidas no PCA (Plano de Controle Ambiental) deverão ser observadas – com especial foco no que tange à proteção das áreas desocupadas – segregando a área destinada à obra das áreas de uso residencial remanescente.

Devem-se adotar também medidas de isolamento das áreas. Além disto, a empresa executora da obra deverá adotar medidas de sensibilização de seus funcionários sobre o comportamento a ser adotado com relação à vizinhança da área.

A UPS e o Comitê Lagoas do Norte realizarão visitas frequentes ao canteiro de obra e ao local da obra de forma a atuar proativamente no que se refere à relação da execução da obra e os transtornos ocasionados à população.

Detalhes sobre os prazos e serviços a serem executados para execução deste PRI encontram-se no cronograma operativo anexo.

8 PROGRAMAS COMPLEMENTARES

Complementarmente ao Plano de Reassentamento Involuntário, estão previstos programas ambientais e projetos sociais que reforçam o objetivo do Programa Lagoas do Norte, na busca pela melhoria da qualidade de vida da população e a mitigação dos possíveis conflitos e impactos negativos decorrentes do processo de execução das obras e transformação do espaço urbano.

Alguns destes instrumentos estão formulados e reunidos no PCA (Plano de Controle Ambiental) da área abrangida por este PRI. Dentre estes, aqueles relacionados à comunicação social e educação ambiental são os que possuem particular relação com o PRI e, certamente trarão benefícios durante os processos de desapropriação dos imóveis, contribuindo com a transparência e difusão de informações junto à população.

Além dos programas contidos no PCA, será elaborado o Projeto de Trabalho Social – PTS, com objetivo de intervir junto às famílias reassentadas nos residenciais do PLN, para promover de forma efetiva e sustentável sua inserção no novo espaço de moradia, bem como no contexto sócio territorial.

O PTS deverá conceber um modelo de intervenção pautado na gestão corresponsável do poder público e da sociedade organizada, alinhado com as diretrizes da Política Operacional de Reassentamento Involuntário do Banco Mundial (BIRD).

O documento deve contemplar as seguintes informações: identificação do proponente e da área de intervenção; perfil da população afetada; justificativa; objetivos; descrição operacional das atividades; composição da equipe técnica; controle e avaliação; parcerias; cronograma de execução de atividades.

O local da moradia é uma referência fundamental para o indivíduo em nossa sociedade, demarcando sua identidade e seu papel social. Para tanto, o trabalho social destinado às famílias reassentadas deve possibilitar a reconstrução dos laços familiares, comunitários e da capacidade produtiva, bem como o incentivo à criação de novos hábitos para a devida

apropriação e uso dos bens individuais e coletivos, mitigando possíveis impactos decorrentes da intervenção.

9 PROCESSO DE ACOMPANHAMENTO E PARTICIPAÇÃO DA COMUNIDADE

A participação comunitária é fundamental para o sucesso e a sustentabilidade do empreendimento. Atento a este conceito e em cumprimento ao Roteiro para Elaboração de Marco de Reassentamento Involuntário, o desenvolvimento deste PRI foi elaborado em três etapas – todas com foco na família: Coleta de Dados, Elaboração do Plano, e Plano de Ação. O detalhamento metodológico dessas etapas está escrito ao longo deste capítulo.

9.1 COLETA DE DADOS

Antes do início do trabalho de campo, essa equipe participou de formações com a UPS (Figura 25), onde foram discutidas as melhores formas de abordagem e conceito de Plano de Reassentamento Involuntários objetivando nivelar seus conhecimentos dos técnicos com a experiência da PMT da etapa anterior do Programa Lagoas do Norte. Com base na poligonal da área de afetação do Programa Lagoas do Norte, o Consórcio "Teresina Sustentável" iniciou o processo de mobilização da equipe de cadastramento, composta basicamente por assistentes sociais, engenheiros civis, estudantes de arquitetura e facilitadores da comunidade.



Figura 25: Formação com a Equipe da UPS e acompanhamento da UPS no trabalho de campo.

A equipe de campo aplicou um cadastro aprovado pela UPS/UGP para a coleta de dados primários em todos os imóveis possivelmente atingidos pelo PLN. Ao todo, foram realizados 2.792 cadastros entre os meses de junho a dezembro de 2014, porém nem todos serão de fato interferidos pelo Programa. A informação coletada serviu para caracterizar as famílias afetadas e traçar um panorama social, buscando, com isto, entender a realidade de cada uma e, atendê-la de melhor forma possível quando da execução do PRI (Figura 26).



Figura 26: Fotos da aplicação do cadastro imobiliário

Cerca de dois dias antes da aplicação do cadastro foi entregue a cada família do imóvel comunicado sobre o início do cadastramento e o objetivo do programa (Figura 27). Para desenvolver o cadastro, o instrumento utilizado foi uma ficha nomeada de Cadastro Imobiliário, aprovado pela UPS, conforme apresentado nas Figuras 28 e 29.

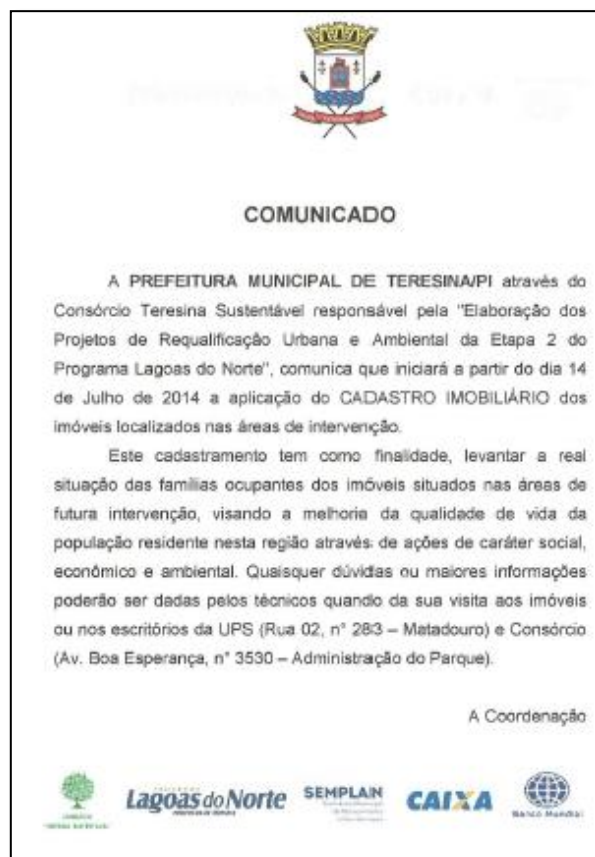
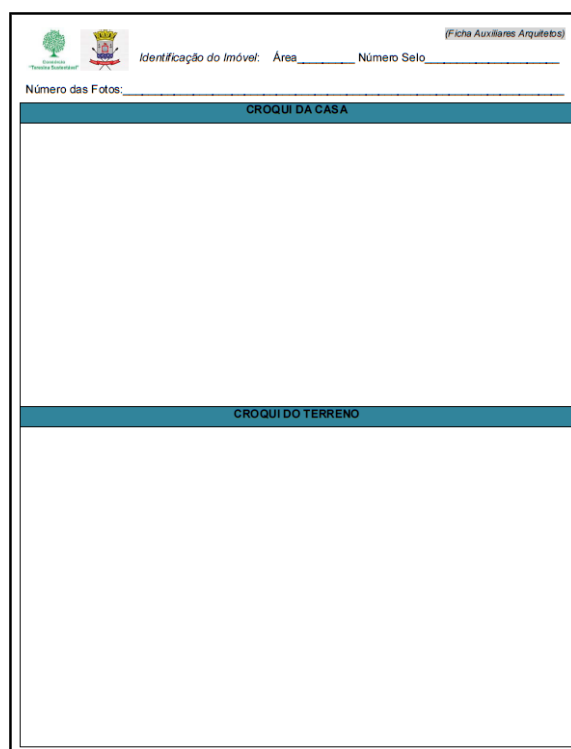


Figura 27: Comunicado de notificação a população afetada sobre o início dos cadastramentos

58



The form is titled "Ficha de Croqui" and is used for property identification and sketching. It includes the following fields and sections:

- Logos of the Consórcio "Teresina Sustentável" and the Municipality of Teresina.
- Identification fields: "Identificação do Imóvel: Área _____ Número Selo _____".
- A field for "Número das Fotos: _____".
- A section titled "CROQUI DA CASA" (House Sketch) with a large empty space for drawing.
- A section titled "CROQUI DO TERRENO" (Land Sketch) with a large empty space for drawing.

Figura 29: Ficha de Croqui

Concomitantemente a aplicação do cadastro foi feita a identificação de cada imóvel, através de um código específico (selagem), sob o qual os imóveis estão organizados em um banco de dados. O selo aprovado pela PMT foi confeccionado de material autoadesivo e continha dados como área de intervenção, número do imóvel e data do cadastro [\(Figura 30\)](#).

É importante salientar que no processo de cadastramento das famílias, sempre que a equipe de campo teve dúvida sobre como proceder em circunstâncias delicadas (áreas com existência de tráficos de drogas, famílias que não estavam em casa) esta se dirigia a técnicos da UPS para obter orientações.



Figura 30: Selo para o cadastro imobiliário.

Nos casos de pessoas que não estavam em casa, a equipe de cadastro deixou nos imóveis uma carta de um novo agendamento para a execução do cadastro conforme Figura 31.

Figura 31: Agendamento dos cadastros

Após a coleta de dados, o Consórcio "Teresina Sustentável" realizou a sistematização destas informações de campo, que balizou a análise do perfil socioeconômico das famílias afetadas e avaliação imobiliária. A metodologia da avaliação imobiliária fundamentou-se na metodologia descrita na NBR 14.653, cujos procedimentos estão especificados no Anexo II deste documento.

9.2 ELABORAÇÃO DO PLANO

A sistematização dos dados obtidos na 1ª etapa se deu a partir da criação de um banco de dados georreferenciado, o que permitiu a análise e elaboração de gráficos e tabelas objetivando quantificação e a qualificação da informação. Com isto foi possível estabelecer um panorama social das famílias cadastradas e identificar o grau de afetação de cada uma, relacionando-o com a política de atendimento proposta no marco de reassentamento involuntário. A sistematização dos dados e a elaboração do plano foi discutida com o Comitê Lagoas do Norte.

Os canais de atendimento serão divulgados nas placas de obras do PLN e todo o material de comunicação.

Os reclamos específicos do processo de reassentamento deverão ser analisados e respondidos pela UGP e terem suas respostas incorporadas ao processo do respectivo imóvel/ família.

9.3 PLANO DE AÇÃO

O Plano de Ação consiste justamente na forma de proceder à execução do PRI, o qual será realizado pela UGP/UPS, tendo como base o entendimento construído nas duas etapas anteriores.

Dentro do Programa Lagoas do Norte foi definido o arranjo institucional em níveis de planejamento, operação e execução.

A Unidade de Gerenciamento do Programa Lagoas do Norte (UGP) está organizada com um grupo técnico multidisciplinar composto pelo Diretor Geral do Programa e por profissionais das áreas de Engenharia, Arquitetura, Direito, Serviço Social, Ciências Contábeis, Comunicação Social e auxiliares administrativos e é responsável pelas seguintes atividades: gestão e planejamento de obras; análise de projetos; supervisão de contratos; produção de termos de referência e realização de licitações; articulação de políticas intersetoriais; supervisão do trabalho técnico-social e de engenharia.

Para o nível da execução do PRI, as ações estarão referenciadas pela Unidade de Projeto Socioambiental (UPS) que funciona na sede Administrativa do Parque Ambiental Lagoas do Norte.

A equipe da UPS é composta por um coordenador e técnicos das seguintes áreas: Serviço Social, Psicologia, Direito, Biologia, Educação Ambiental, Recursos Humanos, Engenharia e auxiliares administrativos.

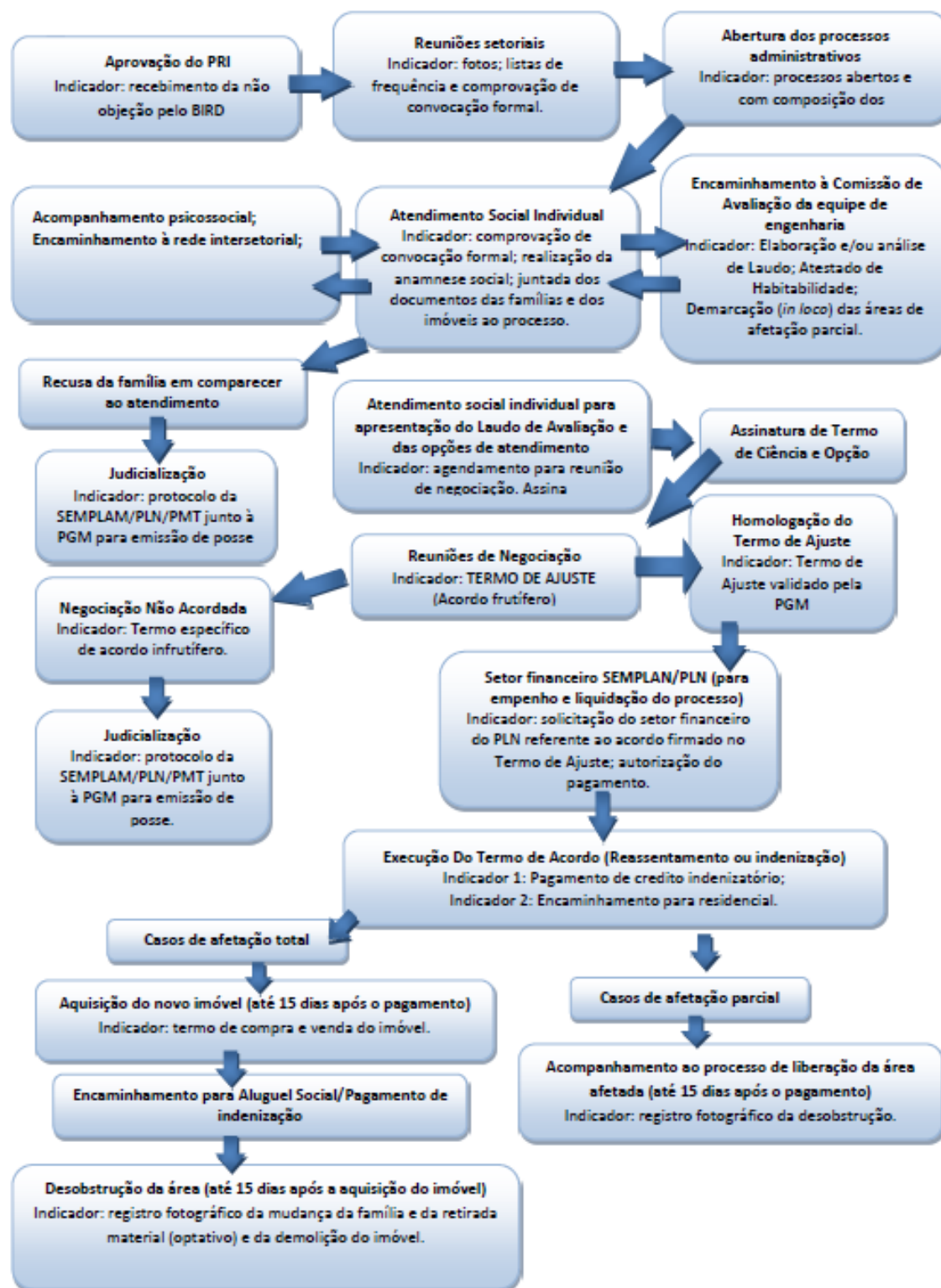
Esta estrutura é responsável pelo acompanhamento social às famílias da área de intervenção do Programa, educação socioambiental, mobilização e articulação comunitárias, ações de promoção da participação e organização social nas áreas de intervenção.

Dentre as ações sociais previstas para a área destacam-se as seguintes atividades:

- Identificação das representações comunitárias do local;
- Atividades de divulgação das intervenções;
- Operacionalização do PRI;
- Acompanhamento social ao processo de desapropriação;
- Oficinas de educação sanitária e ambiental.

A nível operacional as ações referentes ao processo de desapropriação estão descritas no item 6.8 (Mecanismos de Acordo) e em fluxograma a seguir, com indicadores de resultado para cada etapa.

Fluxograma do Processo de Desapropriação



9.4 MECANISMOS DE RECLAMOS

Sabe-se que uma das maiores queixas da população é a dificuldade de acessar o processo institucional/burocrático das entidades envolvidas, e por isto mesmo sentem-se perdidas e lesadas.

Ser acessível e dar respostas de forma concisa, clara, bem fundamentadas e em uma linguagem adequada é a função do grupo de reclamos.

Para além do atendimento direto prestado pela UPS e UGP às famílias que serão desapropriadas, a Prefeitura de Teresina disponibiliza uma ferramenta de participação da população utilizada através de um aplicativo de telefonia móvel, o COLAB. Por ele o cidadão faz reclamações diretas, que devem ser solucionadas ou respondidas pelo setor competente da gestão municipal. As demandas identificadas no sistema sem resolutividade são encaminhadas pelo ouvidor ao chefe do executivo municipal.

Os reclamos também poderão ocorrer presencialmente, na ouvidoria do município situada na Casa da Cidadania, Rua Coelho Rodrigues, N° 954, Praça da Bandeira - Centro ou pelo telefone (86) 3232-3524/ 3216-3138.

Esta ouvidoria estará preparada para não só captar as reclamações, mas, sobretudo para encaminhá-las aos setores pertinentes buscando obter soluções. As soluções obtidas serão, imediatamente, comunicadas aos reclamantes.

10 MONITORAMENTO E AVALIAÇÃO EX-POST

O monitoramento e a avaliação ex-post serão desenvolvidos num processo paralelo à fase de planejamento e execução do reassentamento, pois o monitoramento e avaliação visam verificar se os fundamentos, os objetivos, o plano de ação e a política de atendimento do PRI estão sendo alcançados. Caso se verifique que isto não esteja ocorrendo, o sistema de monitoramento deverá sugerir correções/adequações/ajustes.

Desta forma, o monitoramento e a avaliação serão executados através da prestação de serviços de uma empresa supervisora contratada para este fim.

10.3 MONITORAMENTO

O monitoramento aqui proposto é um acompanhamento sistemático do processo de reassentamento.

Para isto é necessário identificar quais os aspectos que merecem acompanhamento específico, determinando-se os caminhos críticos do PRI e, a partir daí, estabelece-se os pontos a serem monitorados. Para isto é necessário que o processo se dê de forma dinâmica e adequadamente dimensionado num formato de pesquisa de satisfação – realizada de forma expressa e com alta frequência – que sugira correções de rumo – quase que imediatas, quando necessárias.

Para a contratação do monitoramento deverá ser elaborado Termo de Referência específico que deverá orientar a relação contratante e contratado sobre o tema. Não se recomenda que a equipe envolvida no processo execute o monitoramento – o desejável é haja um olhar “externo” ao processo.

A seguir apresenta-se uma relação de aspectos inicialmente previstos (indicados a partir de experiência de projetos similares) para serem monitorados, mas nada impede e é desejável, que a equipe gestora do Projeto no momento da contratação do sistema de monitoramento avalie a oportunidade de incluir algum outro aspecto ou excluir algum dos previstos por já ter sido superado.

10.4 CAMINHOS CRÍTICOS A SEREM MONITORADOS

Na etapa de Planejamento da Execução:

Aspectos Institucionais / Jurídicos / Administrativos

1. Orçamento aprovado e rotina financeira definida
2. Instrumentos jurídicos estabelecidos: • Emissão do Decreto de Utilidade Pública - DPU da área de intervenção, pela autoridade executiva municipal • Acordo estabelecido com a Secretaria de Patrimônio da União- SPU: Aforamento e Cessão de Domínio Público sobre a autorização de intervenção na área de propriedade da União.
3. Formação/Adequação da equipe / treinamento / definição de rotinas administrativas
4. Estabelecimento dos instrumentos legais: • Contratos - Serviço de transporte dos pertences das famílias, serviço de revisão de laudos de avaliação e outros que possam ser necessários; • Registros – atas e relatórios de reuniões, anamnese social, registros fotográficos, comunicados e convocações, Termo de acordo dentre outros que possam ser necessários; • Relação de documentos: documentos que subsidiam os processos administrativos individualizados das famílias afetadas; • Estabelecimento das rotinas processuais - monitoramento dos atendimentos individuais no processo de negociação na UPS, estabelecimento dos acordos com as famílias, monitoramento do cumprimento dos acordos estabelecidos.

Aspectos Técnicos

1. Elaboração dos projetos executivos de engenharia – parcelamento, infraestrutura e unidades habitacionais / definição do domínio da terra / licenças ambientais / aprovação urbana / aprovação junto às concessionárias de serviço público.
2. Licitação da obra e da supervisão técnica/ recursos financeiros garantidos
3. Cronograma de execução compatibilizado com o do deslocamento temporário da população

4. Ampla divulgação na Comunidade sobre: "Convivência, Obra e Comunidade" alguns pontos: data de início/ mobilização – canteiro de obra/ contratação de mão de obra local / apresentação da empresa executora /
5. Identificação de unidades habitacionais na área e no entorno em número suficiente, que atendam aos requisitos mínimos de habitabilidade e que estejam disponíveis no período necessário para serem ocupadas temporariamente pela população.
6. Operacionalização do Aluguel Social e traslado da população

Na etapa de Execução das Obras:

Aspectos Institucionais / Jurídicos / Administrativos

1. Liberação orçamentária em quantidade e no prazo previsto
2. Fluxos de processos dentro da cronologia prevista / capacidade de solucionar situações não previstas
3. Equipe e estrutura compatíveis com o porte do Programa

Aspectos Técnicos

1. Execução das obras na cronologia e qualidade desejadas
2. Grau de envolvimento da população
3. Baixo índice de insatisfação
4. Traslado da população para as unidades habitacionais concluídas / Preparação da população para o pós-obra
5. Liberação de novas áreas para execução de obras

Para a contratação do monitoramento deverá ser elaborado Termo de Referência que deverá orientar a relação contratante e contratado sobre o tema.

10.5 AVALIAÇÃO *Ex-Post*

A avaliação ex-post será realizada em etapas que possibilitem o alcance dos objetivos. Os objetivos são:

- Medir os resultados do PRI;

-
- Verificar o grau de satisfação das famílias optantes pelas diversas formas de atendimento do Programa;
 - Identificar os fatores de satisfação/ insatisfação;
 - Verificar a adequabilidade das ações de atendimento. Por adequabilidade das ações de atendimento entende-se, como ter efetivamente minimizado o impacto ocasionado, ou seja, ter possibilitado a recomposição de vida.

A avaliação deve ser realizada por equipe independente, mas com comprovada experiência não só em processos de avaliação, mas também em processos de reassentamento.

Para a contratação da avaliação ex-post deverá ser elaborado Termo de Referência específico que orientará a relação entre contratante e contratado sobre o tema.

PARTE 3 – MACRO-ATIVIDADES

11 MACRO ATIVIDADES PARA DESENVOLVIMENTO DO PROCESSO DE REASSENTAMENTO

O remanejamento das famílias e de atividades econômicas instaladas na área de intervenção do projeto requer execução de, pelo menos, 7 macro-atividades cada uma delas envolvendo várias ações específicas, dentre as quais, as macro-atividades 1 a 3 já foram implementadas.

Evidentemente que as atividades centrais de implantação do presente PRI não serão todas implantadas linearmente, havendo superposição entre elas no horizonte temporal estabelecido para o plano.

A seguir apresentam-se as macro-atividades previstas para execução do processo de reassentamento.

Macro Atividade 1: Apoio técnico operacional ao Escritório Social - UPS

Núcleo técnico da área social que implementa todas as ações operacionais do processo de relocação de famílias e reinstalação de atividades econômicas exigindo participação e negociação com os afetados. As principais ações para o efetivo funcionamento da UPS são as seguintes:

- Disponibilização da equipe técnica que trabalhará diariamente no escritório;
- Capacitação e nivelamento da equipe quanto ao "Programa Lagoas do Norte" especificamente em relação às obras envolvidas por este PRI;
- Elaboração do Plano de Trabalho (instrumento de trabalho).

Macro Atividade 2: Abordagem Informativa e de Motivação à Participação

- Abordagem informativa e de motivação à participação das famílias através da promoção de reuniões e de visitas técnicas para prestar informações e esclarecimentos sobre o Projeto, sobre a necessidade de liberação de áreas, e sobre a maneira como se pretende tratar a questão do PRI, além de, sobretudo, receber contribuições sobre o processo.

Macro Atividade 3: Cadastramento das Famílias e Produção do Laudo de Avaliação Imobiliária

- Identificação dos imóveis em consonância com os projetos de engenharia;
- Planejamento do cadastro socioeconômico e imobiliário;
- Aplicação do cadastro socioeconômico e imobiliário;
- Tabulação do cadastro socioeconômico;
- Produção do laudo de avaliação dos imóveis afetados;
- Atualização do laudo de avaliação dos imóveis afetados.

Macro Atividade 4: Estabelecimento de Acordos com as Famílias

- Abertura de processo administrativo individualizado;
- Atendimento social individualizado;

- Reunião de Negociação;
- Acompanhamento social ao processo de desapropriação.

Macro Atividade 5: Execução das Soluções

Todas as soluções apresentadas só serão executadas mediante título executivo extrajudicial.

Macro Atividade 5A: disponibilização das moradias – Aluguel Social e transferência das famílias optantes pelo Reassentamento

- Reunião com as famílias a serem relocadas;
- Busca do imóvel pelas famílias, para aluguel com apoio da UGP/PMT;
- Construção/gerenciamento do banco de dados para credenciamento dos beneficiários;
- Provisionamento de Recursos Financeiros – UGP/PMT;
- Translado das famílias;
- Pagamento do benefício Aluguel Social, pela PMT até o reassentamento definitivo.

Macro Atividade 5B: pagamento das indenizações

- Reunião com as famílias a serem relocadas;
- Estabelecimento do Acordo entre as partes;
- Provisionamento de Recursos Financeiros –UGP/PMT;
- Pagamento do crédito indenizatório conforme estabelecido em Termo de Ajuste;
- Acompanhamento dos serviços (em casos de indenização parcial por compensação) pela UGP/UPS/PMT;
- Acompanhamento das mudanças em caso de afetação total;
- Realização da Mudança - sem ônus para as famílias.

Macro Atividade 5C: pagamento das Indenizações Monitoradas / Reassentamento Monitorado

- Reunião com as famílias a serem relocadas;
- Apresentação do imóvel a ser adquirido, pela família e/ou pelo PLN;
- Apresentação, pela família, de declaração de promessa de compra e venda;
- Requisito para aceitabilidade do imóvel: (i) Avaliação das condições de habitabilidade do imóvel a ser apresentada pela engenharia do PLN); (ii) O padrão construtivo do imóvel a ser adquirido deverá ser no mínimo similar ao do imóvel afetado;(iii) O imóvel a ser adquirido deverá situar-se no município de Teresina, para viabilizar o devido monitoramento;
- Estabelecimento do Acordo entre as Partes;
- Provisionamento de recursos financeiros –UGP/PMT;

- Pagamento do crédito indenizatório conforme estabelecido em Termo de Ajuste;
- Apresentação, pela família, do Termo de Quitação do imóvel;
- Realização da Mudança - sem ônus para as famílias.

Macro Atividade 5D: pagamento do auxílio moradia

- Reunião com as famílias a serem relocadas;
- Estabelecimento do Acordo entre as partes;
- Provisionamento de Recursos Financeiros –UGP/PMT;
- Pagamento do crédito indenizatório conforme estabelecido em Termo de Ajuste.
- Realização da Mudança - sem ônus para as famílias

Macro Atividade 6: Autorização das obras de requalificação urbana e ambiental e Acompanhamento às obras de construção do Residencial do PLN.

Macro Atividade 6A: Autorização das obras de requalificação urbana e ambiental

- Ordem de serviço para obras de infraestrutura (requalificação urbana e ambiental);
- Autorização para frente de obras;

Macro Atividade 6B: Acompanhamento às obras de construção do Residencial do PLN

- Elaboração do projeto de parcelamento e das tipologias habitacionais;
- Visita para apresentação às famílias das tipologias habitacionais e serviços disponíveis na área do entorno do Residencial;
- Visitas semanais das Comissões de famílias;
- Vistoria das edificações e assinatura do Termo de Vistoria;
- Translado das famílias;
- Aplicação de ações de adaptação às novas moradias e ao meio circundante.

Macro Atividade 7: Monitoramento e Avaliação Ex-Post

- Elaboração dos Termos de Referência;
- Planejar e lançar o edital de licitação;
- Contratação dos Serviços;
- Realização dos Serviços.

PARTE 4 – PLANO DE AÇÃO E CONTROLE

12 MATRIZ INSTITUCIONAL

A Prefeitura Municipal de Teresina, através da UGP, e com o apoio de especialistas, será responsável pela realização do conjunto de ações de remoção e reassentamento.

A implementação do referido plano envolve diferentes órgãos cuja competência está especificada no quadro a seguir.

INSTITUIÇÃO	SETOR RESPONSÁVEL	COMPETÊNCIA	ATIVIDADE
BIRD – Banco Mundial	Gerência de Contrato do BIRD	Análise e aprovação do PRI	Financiamento
Caixa Econômica Federal - CEF	GIDUR/ Caixa	Construção do Residencial do PLN	Financiamento
Prefeitura Municipal de Teresina	SEMPAN/ UGP	Planejamento das ações de reassentamento	Análise do PRI
	SEMPAN (UGP/UPS) SEMF SEMDUH	Acompanhamento e negociação com as famílias	Execução do PRI
	Procuradoria Geral do Município	Aporte jurídico às ações para desapropriação	Acompanhamento e anuência às ações de desapropriação

13 CRONOGRAMA OPERATIVO

Conforme já mencionado, a execução das obras e os processos de desapropriação/ reassentamento estão absolutamente interligados entre si, de modo que as obras somente poderão avançar sobre imóveis existentes uma vez que estes já tiverem sido devidamente desapropriados.

O cronograma operativo anexo prevê o ordenamento dos prazos e serviços a serem executados, sendo que as desapropriações de determinado local deverão estar concluídas antes da chegada daquela frente de obra. O cronograma encontra-se anexo.

14 ESTIMATIVA DE CUSTO

Estimativa de custo		
Descrição dos serviços/atividades	Valor	Fonte de recursos
Pagamento de Créditos Indenizatórios por afetação parcial	531.489,95	BIRD
Pagamento de Créditos Indenizatórios por afetação total	9.300.006,01	BIRD
Pagamento de Créditos Indenizatórios referentes ao Auxílio Moradia	272.961,85	BIRD
Construção de Residencial	3.850.000,00	CAIXA
Custo com Aluguel Social (22 meses)	1.080.200,00	BIRD
Serviço de Transporte para mudança das famílias	71.750,00	BIRD
Serviço de Monitoramento de Avaliação <i>ex-post</i>	150.000,00	BIRD
TOTAL	15.256.407,81	

O valor dos imóveis foi estimado conforme metodologia descrita na NBR 14.653 e podem sofrer alterações caso haja modificações cadastrais ou de projeto. Estas alterações, no entanto, deverão ser subsidiadas pela Comissão de Avaliação da Prefeitura Municipal de Teresina.

15 CONCLUSÃO

Conforme demonstrado ao longo do documento, este PRI envolve a desapropriação 239 imóveis, sendo 219 de modo total e, 20 de modo parcial. Segundo os dados do cadastramento sócio imobiliário, a população residente totaliza 873 moradores. Observa-se, de modo geral, que esta população se encontra numa realidade de fragilidade social, tanto pela ausência de saneamento básico, como pela precariedade dos imóveis (alguns ausentes de instalações sanitárias adequadas), e baixa renda familiar (em 74% dos lares a renda é inferior a R\$1.000,00 por mês).

Vale destacar que as soluções descritas neste PRI estão alinhadas com as diretrizes da Política Operacional de Reassentamento Involuntário do Banco Mundial (BIRD) e com o Marco de Reassentamento Involuntário (PMT, 2014). Embora sejam aqui apresentadas estimativas acerca do tipo de solução para os imóveis, estas devem ser entendidas como uma referência, pois, de fato, a solução final será discutida caso-a-caso com própria família no momento da negociação.

ANEXO I – RELAÇÃO DOS IMÓVEIS CADASTRADOS

Relação dos Imóveis com Desapropriação Total

Linha	Selo	Local	Endereço
1	OLII2063	Lagoa dos Oleiros	Rua Travessa 2, 5102
2	OLII2064	Lagoa dos Oleiros	01/02 Vila Apolonia, 281
3	OLII2065	Lagoa dos Oleiros	Três 3, 362
4	OLII556	Lagoa dos Oleiros	Av. Boa Esperança, S/N
5	OLII557	Lagoa dos Oleiros	Av. Boa Esperança, S/N
6	OLII558	Lagoa dos Oleiros	Av. Boa Esperança, S/N
7	OLII559	Lagoa dos Oleiros	Av. Boa Esperança, S/N
8	OLII560	Lagoa dos Oleiros	Av. Boa Esperança, S/N
9	OLII564	Lagoa dos Oleiros	Rua Emilia Neves, S/N
10	OLII565	Lagoa dos Oleiros	Rua 10, S/N
11	OLII568	Lagoa dos Oleiros	Rua 08,
12	OLII569	Lagoa dos Oleiros	Rua 08,
13	OLII570	Lagoa dos Oleiros	Rua 10 , S/N
14	OLII571	Lagoa dos Oleiros	Rua 10 , S/N
15	OLII572	Lagoa dos Oleiros	Rua 10, S/N
16	OLII573	Lagoa dos Oleiros	Rua 04, N° 357
17	OLII574	Lagoa dos Oleiros	Rua 04 , N° 359
18	OLII575	Lagoa dos Oleiros	Rua 04 , N° 50
19	OLII576	Lagoa dos Oleiros	Rua 08, N° 363
20	OLII577	Lagoa dos Oleiros	Rua 04 , S/N
21	OLII580	Lagoa dos Oleiros	Rua Furquilia, N° 308
22	OLII582	Lagoa dos Oleiros	Rua Dalas, S/N
23	OLII583	Lagoa dos Oleiros	Rua 01, N° 360
24	OLII584	Lagoa dos Oleiros	Rua 01, N° 358
25	OLII585	Lagoa dos Oleiros	Rua 01, S/N
26	OLII586	Lagoa dos Oleiros	Rua 01, 350
27	OLII587	Lagoa dos Oleiros	Rua Alferez Deodoto Da Costa, N° 406
28	OLII588	Lagoa dos Oleiros	Rua Alferez Deodoto Da Costa, N° 404
29	OLII589	Lagoa dos Oleiros	Rua Alferez Deodoto Da Costa, N° 402
30	OLII590	Lagoa dos Oleiros	Rua Alferez Deodoto Da Costa, N° 411
31	OLII591	Lagoa dos Oleiros	Rua São Joaquim, S/N
32	OLII592	Lagoa dos Oleiros	Rua 05, N° 495
33	OLII595	Lagoa dos Oleiros	Rua Alfa, N° 4698
34	OLII596	Lagoa dos Oleiros	Rua Alfa, N° 4686
35	OLII600	Lagoa dos Oleiros	Rua 08, N° 326
36	OLII601	Lagoa dos Oleiros	Rua 07, S/N
37	OLII602	Lagoa dos Oleiros	Rua Furquilia, S/N
38	OLII603	Lagoa dos Oleiros	Rua 04, N° 340
39	OLII604	Lagoa dos Oleiros	Rua Sete

Linha	Selo	Local	Endereço
40	OLII608	Lagoa dos Oleiros	Rua Emilia Neves, S/N
41	OLII610	Lagoa dos Oleiros	Rua São Joaquim, 449
42	OLII611	Lagoa dos Oleiros	Rua 10 , S/N
43	OLII612	Lagoa dos Oleiros	Rua 10 , S/N
44	OLII613	Lagoa dos Oleiros	Rua 10 , S/N
45	OLII614	Lagoa dos Oleiros	Rua 10 , S/N
46	OLII616	Lagoa dos Oleiros	Rua 04, S/N
47	OLII618	Lagoa dos Oleiros	Rua 05, S/N
48	OLII619	Lagoa dos Oleiros	Rua 10 , N° 5509
49	OLII621	Lagoa dos Oleiros	Rua 10, S/N
50	OLII622	Lagoa dos Oleiros	Rua Forquilha/Rua 4, 365
51	OLIM2027	Lagoa dos Oleiros	Rua São Joaquim, 385
52	OLIM2028	Lagoa dos Oleiros	São Joaquim, 379
53	OLIM2029	Lagoa dos Oleiros	Engraxate Mirim Adão Santos/01, 333
54	OLIM2030	Lagoa dos Oleiros	Engraxate Mirim Adão Santos/01, 325
55	OLIM2031	Lagoa dos Oleiros	Engraxate Mirim Adão Santos/01, 319
56	OLIM2032	Lagoa dos Oleiros	Engraxate Mirim Adão Santos/01, 311
57	OLIM2033	Lagoa dos Oleiros	01/02 Vila Apolonia, 305
58	OLIM2034	Lagoa dos Oleiros	Engraxate Mirim Adão Santos/01, 297
59	OLIM2035	Lagoa dos Oleiros	Engraxate Mirim Adão Santos/01, 291
60	OLIM2036	Lagoa dos Oleiros	Rua Travessa 2, 5076
61	OLIM2037	Lagoa dos Oleiros	Rua Travessa 2, 5084
62	OLIM2038	Lagoa dos Oleiros	Travessa 2, 5090
63	OLIM2039	Lagoa dos Oleiros	Travessa 2, 5098
64	OLIM2040	Lagoa dos Oleiros	Rua Travessa 2, 5110
65	OLIM2041	Lagoa dos Oleiros	Travessa 2, 5016
66	OLIM2044	Lagoa dos Oleiros	04 Vlia Apolonia, 290
67	OLIM2045	Lagoa dos Oleiros	04 Vlia Apolonia, 292
68	OLIM2046	Lagoa dos Oleiros	06 Vila Apolonia, 301
69	OLIM2048	Lagoa dos Oleiros	Rua Travessa 2, 5062
70	OLIM2049	Lagoa dos Oleiros	Rua Travessa 2, 5070
71	OLIM2050	Lagoa dos Oleiros	Travessa 2, 5126
72	OLIM2051	Lagoa dos Oleiros	Três 3, S/N
73	OLIM2052	Lagoa dos Oleiros	Três 3, S/N
74	OLIM2053	Lagoa dos Oleiros	Três 3, 360
75	OLIM2054	Lagoa dos Oleiros	06 Vila Apolonia, 284
76	OLIM2055	Lagoa dos Oleiros	07 Vila Apolonia, S/N
77	OLIM388	Lagoa dos Oleiros	Av. Boa Esperança, N° 5784
78	OLIM389	Lagoa dos Oleiros	Av. Boa Esperança, N° 5774
79	OLIM390	Lagoa dos Oleiros	Av. Boa Esperança, N° 5770
80	OLIM391	Lagoa dos Oleiros	Av. Boa Esperança, N° 5766

Linha	Selo	Local	Endereço
81	OLIM392	Lagoa dos Oleiros	Av. Boa Esperança, N° 5760
82	OLIM393	Lagoa dos Oleiros	Rua Emilia Neves, N° 219
83	OLIM394	Lagoa dos Oleiros	Rua Emilia Neves, N° 225
84	OLIM395	Lagoa dos Oleiros	Rua Emilia Neves, S/N
85	OLIM396	Lagoa dos Oleiros	Rua Emilia Neves, S/N
86	OLIM398	Lagoa dos Oleiros	Av. Boa Esperança, S/N
87	OLIM399	Lagoa dos Oleiros	Av. Boa Esperança, S/N
88	OLIM400	Lagoa dos Oleiros	Rua Emilia Neves, S/N
89	OLIM401	Lagoa dos Oleiros	Av. Boa Esperança, S/N
90	OLIM402	Lagoa dos Oleiros	Av. Boa Esperança, N° 5748
91	OLIM403	Lagoa dos Oleiros	Av. Boa Esperança, N° 5740
92	OLIM404	Lagoa dos Oleiros	Av. Boa Esperança, N° 5736
93	OLIM405	Lagoa dos Oleiros	Av. Boa Esperança, N° 5730
94	OLIM406	Lagoa dos Oleiros	Av. Boa Esperança, N° 5720
95	OLIM407	Lagoa dos Oleiros	Av. Boa Esperança, N° 5710
96	OLIM408	Lagoa dos Oleiros	Av. Boa Esperança, N° 5484
97	OLIM409	Lagoa dos Oleiros	Av. Boa Esperança, N° 5686
98	OLIM410	Lagoa dos Oleiros	Av. Boa Esperança, N° 5666
99	OLIM411	Lagoa dos Oleiros	Av. Boa Esperança, N° 5660
100	OLIM412	Lagoa dos Oleiros	Av. Boa Esperança, N° 5658
101	OLIM413	Lagoa dos Oleiros	Av. Boa Esperança, N° 5656
102	OLIM414	Lagoa dos Oleiros	Av. Boa Esperança, N° 5652
103	OLIM415	Lagoa dos Oleiros	Av. Boa Esperança, N° 5634
104	OLIM416	Lagoa dos Oleiros	Av. Boa Esperança, N° 5626
105	OLIM417	Lagoa dos Oleiros	Av. Boa Esperança, N° 5614
106	OLIM418	Lagoa dos Oleiros	Av. Boa Esperança, N° 5420
107	OLIM419	Lagoa dos Oleiros	Av. Boa Esperança, N° 5431
108	OLIM420	Lagoa dos Oleiros	Rua 10 ,
109	OLIM421	Lagoa dos Oleiros	Rua 10 , S/N
110	OLIM422	Lagoa dos Oleiros	Rua 10 , S/N
111	OLIM423	Lagoa dos Oleiros	Rua 10 , S/N
112	OLIM424	Lagoa dos Oleiros	Rua 10 , S/N
113	OLIM425	Lagoa dos Oleiros	Rua 10 , S/N
114	OLIM426	Lagoa dos Oleiros	Rua 10 , N° 750
115	OLIM427	Lagoa dos Oleiros	Rua 10 , S/N
116	OLIM428	Lagoa dos Oleiros	Rua 10 , S/N
117	OLIM429	Lagoa dos Oleiros	Rua 10 , S/N
118	OLIM430	Lagoa dos Oleiros	Rua 10 , S/N
119	OLIM440	Lagoa dos Oleiros	Rua 08, S/N
120	OLIM441	Lagoa dos Oleiros	Rua 08, N° 322
121	OLIM442	Lagoa dos Oleiros	Rua 08, N° 324

Linha	Selo	Local	Endereço
122	OLIM443	Lagoa dos Oleiros	Rua 08, S/N
123	OLIM444	Lagoa dos Oleiros	Rua 08, N° 321
124	OLIM445	Lagoa dos Oleiros	Rua 08, S/N
125	OLIM446	Lagoa dos Oleiros	Rua 08, S/N
126	OLIM447	Lagoa dos Oleiros	Rua 08,
127	OLIM448	Lagoa dos Oleiros	Rua 08, N° 317
128	OLIM450	Lagoa dos Oleiros	Rua 07, S/N
129	OLIM451	Lagoa dos Oleiros	Rua 07 , N° 334
130	OLIM452	Lagoa dos Oleiros	Rua 07 , N° 332
131	OLIM453	Lagoa dos Oleiros	Rua 07,
132	OLIM454	Lagoa dos Oleiros	Rua 07 , N° 328
133	OLIM455	Lagoa dos Oleiros	Rua 07 , N° 323
134	OLIM458	Lagoa dos Oleiros	Rua 07, S/N
135	OLIM459	Lagoa dos Oleiros	Rua 07,
136	OLIM460	Lagoa dos Oleiros	Rua 06 , N° 302
137	OLIM461	Lagoa dos Oleiros	Rua 06 , N° 303
138	OLIM463	Lagoa dos Oleiros	Rua 06 , N° 293
139	OLIM464	Lagoa dos Oleiros	Rua 06 , N° 287
140	OLIM465	Lagoa dos Oleiros	Rua 06 , N° 286
141	OLIM466	Lagoa dos Oleiros	Rua 06 , N° 28
142	OLIM467	Lagoa dos Oleiros	Rua 05, 325
143	OLIM468	Lagoa dos Oleiros	Rua 05, N° 355
144	OLIM469	Lagoa dos Oleiros	Rua 05, N° 356
145	OLIM470	Lagoa dos Oleiros	Rua 05, N° 357
146	OLIM471	Lagoa dos Oleiros	Rua 05, N° 290
147	OLIM472	Lagoa dos Oleiros	Rua 04 , N° 313
148	OLIM473	Lagoa dos Oleiros	Rua 04, N° 317
149	OLIM474	Lagoa dos Oleiros	Rua 04, N° 325
150	OLIM475	Lagoa dos Oleiros	Rua 04, N° 335
151	OLIM476	Lagoa dos Oleiros	Rua 04, N° 329
152	OLIM477	Lagoa dos Oleiros	Rua 04 , S/N
153	OLIM478	Lagoa dos Oleiros	Rua 04, N° 355
154	OLIM479	Lagoa dos Oleiros	Rua 04, S/N
155	OLIM480	Lagoa dos Oleiros	Rua 04 ,
156	OLIM481	Lagoa dos Oleiros	Rua 04, N° 326
157	OLIM482	Lagoa dos Oleiros	Rua 04 , N° 323
158	OLIM483	Lagoa dos Oleiros	Rua 04 ,
159	OLIM484	Lagoa dos Oleiros	Rua 04, N° 307
160	OLIM485	Lagoa dos Oleiros	Rua 04 , N° 308
161	OLIM486	Lagoa dos Oleiros	Rua Furquilia, N° 308
162	OLIM487	Lagoa dos Oleiros	Rua 04 , N° 300

Linha	Selo	Local	Endereço
163	OLIM488	Lagoa dos Oleiros	Rua 03, S/N
164	OLIM489	Lagoa dos Oleiros	Rua 03, S/N
165	OLIM490	Lagoa dos Oleiros	Rua 03, N° 316
166	OLIM491	Lagoa dos Oleiros	Rua 01, N° 339
167	OLIM492	Lagoa dos Oleiros	Rua 01, N° 341
168	OLIM493	Lagoa dos Oleiros	Rua 01, N° 343
169	OLIM494	Lagoa dos Oleiros	Rua 01, N° 349
170	OLIM495	Lagoa dos Oleiros	Rua 01, N° 350
171	OLIM496	Lagoa dos Oleiros	Rua 01, N° 373
172	OLIM497	Lagoa dos Oleiros	Rua 01, N° 352
173	OLIM498	Lagoa dos Oleiros	Rua 01, N° 352
174	OLIM499	Lagoa dos Oleiros	Rua 01, 353
175	OLIM500	Lagoa dos Oleiros	Rua 01, N° 357
176	OLIM501	Lagoa dos Oleiros	Rua 01, N° 356
177	OLIM502	Lagoa dos Oleiros	Rua 01, N° 354
178	OLIM504	Lagoa dos Oleiros	Rua Barcelona, N° 5046
179	OLIM505	Lagoa dos Oleiros	Rua 04, N° 5040
180	OLIM506	Lagoa dos Oleiros	Rua 04, N° 5034
181	OLIM507	Lagoa dos Oleiros	Rua Barcelona, N° 5020
182	OLIM508	Lagoa dos Oleiros	Rua Travessa 4, S/N
183	OLIM509	Lagoa dos Oleiros	Rua 04, N° 5018
184	OLIM510	Lagoa dos Oleiros	Rua 04, N° 5012
185	OLIM511	Lagoa dos Oleiros	Rua 04, N° 5006
186	OLIM512	Lagoa dos Oleiros	Rua 04, N° 4996
187	OLIM513	Lagoa dos Oleiros	Rua 04, N° 4989
188	OLIM514	Lagoa dos Oleiros	Rua Alferes Deodato Da C. Velozo , N° 369
189	OLIM516	Lagoa dos Oleiros	Rua Alferes Deodato Da C. Velozo , N° 371
190	OLIM517	Lagoa dos Oleiros	Rua Alferes Deodato Da C. Velozo , N° 373
191	OLIM518	Lagoa dos Oleiros	Rua Alferez Deodoto Da Costa, N° 387
192	OLIM519	Lagoa dos Oleiros	Rua Alferez Deodoto Da Costa, N° 399
193	OLIM520	Lagoa dos Oleiros	Rua Alferes Deodato Da C. Velozo , N° 380
194	OLIM521	Lagoa dos Oleiros	Rua Alferes Deodato Da C. Velozo , N° 382
195	OLIM522	Lagoa dos Oleiros	Rua Alferes Deodato Da C. Velozo , N° 378
196	OLIM523	Lagoa dos Oleiros	Rua Alferes Deodato Da C. Velozo , N° 374
197	OLIM524	Lagoa dos Oleiros	Rua Alferes Deodato Da C. Velozo , N° 370
198	OLIM525	Lagoa dos Oleiros	Rua Alferes Deodato Da C. Velozo , N° 362
199	OLIM526	Lagoa dos Oleiros	Rua Alferes Deodato Da C. Velozo , N° 360
200	OLIM527	Lagoa dos Oleiros	Rua São Joaquim, N° 339
201	OLIM528	Lagoa dos Oleiros	Rua São Joaquim, N° 393
202	OLIM529	Lagoa dos Oleiros	Rua São Joaquim, N° 411
203	OLIM530	Lagoa dos Oleiros	Rua São Joaquim, N° 419

Linha	Selo	Local	Endereço
204	OLIM531	Lagoa dos Oleiros	Rua São Joaquim , N° 435
205	OLIM532	Lagoa dos Oleiros	Rua São Joaquim, N° 423
206	OLIM533	Lagoa dos Oleiros	Rua São Joaquim , N° 445
207	OLIM534	Lagoa dos Oleiros	Rua São Joaquim , N° 4892
208	OLIM535	Lagoa dos Oleiros	Rua São Joaquim, N° 4880
209	OLIM536	Lagoa dos Oleiros	Rua São Joaquim , N° 494
210	OLIM552	Lagoa dos Oleiros	Rua Alfa, N° 4754
211	OLIM553	Lagoa dos Oleiros	Rua Alfa, N° 4754
212	OLIM563	Lagoa dos Oleiros	Rua Alfa, N° 485
213	OLIM564	Lagoa dos Oleiros	Rua Alfa, N° 4686
214	OLIM565	Lagoa dos Oleiros	Rua Alfa, N° 4682
215	OLIM567	Lagoa dos Oleiros	Rua Alfa, N° 4676
216	OLIM568	Lagoa dos Oleiros	Rua Alfa, N° 4670
217	OLIMII561	Lagoa dos Oleiros	Av. Boa Esperança, S/N
218	OLIMII563	Lagoa dos Oleiros	Rua Emilia Neves, S/N
219	OLIMII578	Lagoa dos Oleiros	Rua Furquilia, N° 343

Relação dos imóveis com Desapropriação Parcial

Lin ha#	Selos	Local	Endereço
1	OLIM2056	Lagoa dos Oleiros	Rua Travessa 9, 1
2	OLIM2057	Lagoa dos Oleiros	Rua Travessa 9, 2
3	OLIM2058	Lagoa dos Oleiros	Rua Travessa 9, 3
4	OLIM2059	Lagoa dos Oleiros	Rua Travessa 9, 4
5	OLIM2060	Lagoa dos Oleiros	Rua Travessa 9, 6
6	OLIM2061	Lagoa dos Oleiros	Rua Travessa 9, 7
7	OLIM539	Lagoa dos Oleiros	Rua Alfa, N° 4886
8	OLIM540	Lagoa dos Oleiros	Rua Alfa , N° 4844
9	OLIM541	Lagoa dos Oleiros	Rua Alfa, N° 4830
10	OLIM543	Lagoa dos Oleiros	Rua Alfa, N° 4824
11	OLIM544	Lagoa dos Oleiros	Rua Alfa, N° 4812
12	OLIM545	Lagoa dos Oleiros	Rua Alfa, N° 4804
13	OLIM546	Lagoa dos Oleiros	Rua Alfa, N° 4794
14	OLIM555	Lagoa dos Oleiros	Rua Alfa, N° 4740
15	OLIM556	Lagoa dos Oleiros	Rua Alfa, N° 4736
16	OLIM557	Lagoa dos Oleiros	Rua Alfa, N° 4730
17	OLIM558	Lagoa dos Oleiros	Rua Alfa, N° 4724
18	OLIM561	Lagoa dos Oleiros	Rua Alfa, N° 4710
19	OLIM562	Lagoa dos Oleiros	Rua Alfa, N° 485
20	OLIMII599	Lagoa dos Oleiros	Rua Alfa, N° 4736

ANEXO II– PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS PARA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

1.1. METODOLOGIA ADOTADA

Junto ao levantamento socioeconômico, realizado em todas as residências na área de abrangência do projeto, foram vistoriados os itens determinados pela NBR 14653-2:2004. Esses itens caracterizam a região, o terreno, as benfeitorias de um imóvel, sendo que estes atributos são utilizados para caracterizar e avaliar o valor do imóvel.

Para adequada avaliação dos imóveis, a metodologia utilizada foi o método evolutivo, conforme preconizado na NBR 14653-1:2001, onde se obtém o valor somatório de todos os itens que compõe a avaliação do imóvel. Como o objetivo é obter o valor de mercado, também deve ser levantado o fator de comercialização que correlaciona o somatório desses valores, com o valor atual de mercado.

A composição total do imóvel avaliado se dá pelo valor do terreno somado ao valor das benfeitorias, e multiplicados por um fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB).FC$$

Onde:

VI é o valor de imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

A benfeitoria teve seu custo levantado pelo método comparativo direto de custo, uma vez que devido à grande quantidade de imóveis a serem avaliados torna-se quase impossível a precificação individual de cada imóvel. Neste método foram definidos cinco padrões representativos para a região de moradia, quais sejam: normal, normal/baixo, baixo, mínimo e abaixo do mínimo.

Para cada padrão construtivo foram projetadas residências típicas e estas orçadas de acordo com valores SINAPI de janeiro de 2018, gerando um valor médio por m² para cada tipo. Posteriormente a área de cada residência avaliada é multiplicada por esse valor médio unitário gerando o VB. Ainda para complementar a avaliação dos imóveis, durante o levantamento cadastral foram consideradas benfeitorias como portões, muros e banheiros, dependendo do tipo do imóvel.

O fator de comercialização relaciona o valor teórico do imóvel (VT+VB), estimado de acordo com sua tipologia e área construída, com o seu correspondente valor no mercado, aproximando assim, o valor teórico à realidade mercadológica da região. O fator de comercialização é obtido a partir da média das razões entre preços anunciados de imóveis à venda (pesquisa de mercado) com os valores teóricos estimados.

Por recomendação da PMT, para imóveis com valor de avaliação inferior a R\$ 2.544,50, o valor considerado deve ser fixado justamente em R\$ 2.544,50 – adotando esse valor como piso

mínimo de avaliação – uma vez que esta é a referência da prefeitura para reconstrução emergencial de imóveis de taipa (padrão construtivo denominado “abaixo do mínimo”).

Cabe ressaltar que em se tratando de imóvel de uso misto² ou comercial, o valor unitário do padrão construtivo desse imóvel é acrescido em 50% sobre área com utilização comercial, visando, com isso, mitigar a relocação do comércio existente.

Além disto, em conformidade à Política de Reassentamento do Banco Mundial, não são consideradas depreciações sobre as edificações do imóvel. No entanto, nos casos em que o imóvel não dispõe de comprovante de propriedade considera-se uma depreciação de 30% sobre o valor da terra nua.

1.2 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A precisão da avaliação do imóvel será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Os graus de fundamentação e de precisão das avaliações serão definidos da seguinte forma: Durante a avaliação do grau de fundamentação o atendimento a cada item do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos. Sendo grau I de menor precisão e o grau III de maior.

O grau de fundamentação do levantamento de custo da benfeitoria (VB), de acordo com a tabela 7 da NBR 14653-2:2004 é dividido em três itens: a estimativa de custo direto, BDI e depreciação física. Conforme metodologia descrita na norma, temos as seguintes classificações:

- Estimativa de custo direto, se enquadra no grau III definido pela norma como: Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético;
- BDI se enquadra no grau III definido pela norma como: Calculado;
- Depreciação física se enquadra no grau II definido pela norma como: Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.

Para obter o enquadramento global do laudo deve-se considerar a soma dos pontos obtidos e enquadrar na tabela 8 da NBR 14653-2:2004. Neste caso temos a somatório de oito pontos atingindo um grau III no método da quantificação de custo, conforme a norma.

Na tabela 11 da NBR 14653-2:2004, podemos classificar o grau de fundamentação do valor do terreno (VT) e do fator de comercialização (FC). Conforme metodologia descrita na norma, temos as seguintes classificações:

- Valor do terreno se enquadra no grau II;
- Estimativa dos custos de reedição se enquadra no grau III: Grau II de fundamentação no método da quantificação de custo;
- Fator de comercialização se enquadra no grau III: Inferido em mercado semelhante.

Para obter o grau de fundamentação global do método evolutivo utilizado, subsidiado pelo grau dos itens que os compõe, cruzamos o somatório de oito pontos obtido na tabela 12 da NBR

² Imóvel de uso misto é aquele que apresenta uso residencial e comercial.

14653-2:2004. Neste caso temos a somatório de oito pontos atingindo um grau III no método evolutivo, conforme a norma.

1.3 RESULTADOS

1.3.1 Padrão Construtivo e Valor Unitário da Edificação

As benfeitorias tiveram seu custo levantado pelo método comparativo direto de custo, uma vez que devido à grande quantidade de imóveis a serem avaliados torna-se quase impossível a precificação individual de cada imóvel. Neste método foram definidos cinco padrões construtivos (Tabela 10) e, durante a fase de cadastramento das famílias, cada imóvel foi enquadrado em uma dessas cinco classes conforme suas características observadas.

Tabela 10. Padrão construtivo dos imóveis

Padrão Construtivo	Laje de Forro	Revestimento Cerâmico	Revestimento Chapisco, Reboco e Pintura	Alvenaria
Normal	Sim	Sim	Sim	Sim
Normal/Baixo	Não	Sim	Sim	Sim
Baixo	Não	Não	Sim	Sim
Mínimo	Não	Não	Não	Sim
Abaixo do Mínimo	Não	Não	Não	Não

O valor unitário de cada padrão construtivo foi definido a partir da concepção de um projeto típico para cada padrão, bem como pela composição de custo para sua respectiva execução (SINAPI janeiro/2018). O resumo dos preços unitários de cada padrão construtivo é apresentado a seguir (Tabela 11), bem como o orçamento detalhado que resultou nos respectivos valores.

Tabela 11. Resumo dos Preços Unitários.

Padrão	Código	Custo Un. (R\$/m2)
Normal	N	1234,06
Normal/baixo	Nb	1229,17
Baixo	B	748,72
Mínimo	M	301,26
Abaixo do mínimo	Mt	25,29
Muro	-	69,15
Portão metálico	-	229,50
Galpão	-	666,10

1.0	CASA PADRÃO NORMAL					
ITENS	SINAPI	SERVIÇOS	UNIDADE	QUANT.	V. UNITARIO	V. TOTAL
1.1	74077/002	LOCAÇÃO	m²	107,28	3,93	421,61
1.2	96521	ESCAVAÇÃO	m³	13,54	30,26	409,72
1.3	87475	ALVENARIA DE P ARGAMASSADA	m²	13,54	56,89	770,29
1.4	92270	FORMA DE MADEIRA	m²	20	40,14	802,80
1.5	92741	CONCRETO ESTRUTURAL	m³	1,2	445,70	534,84
1.6	92884	FERRAGEM	kg	80	5,67	453,60
1.7	96385	ATERRO	m³	23,77	5,06	120,28
1.8	87622	PISO BRUTO	m²	95,1	25,11	2387,96
1.9	87449	ALVENARIA DE ELEVAÇÃO	m²	216	56,77	12262,32
1.10	92456	MADEIRAMENTO	m²	145,04	71,25	10334,10
1.11	94204	TELHAMENTO	m²	145,04	28,07	4071,27
1.12	74202/001	LAJE DE FORRO	m²	120	135,59	16270,99
1.13	87888	CHAPISCO	m²	528,38	4,71	2488,67
1.14	87788	REBOCO	m²	528,38	63,06	33319,64
1.15	87265	REVESTIMENTO CERÂMICO	m²	69,47	45,95	3192,15
1.16	90820	PORTAS	un	8	290,71	2325,68
1.17	84844	JANELAS	un	6	283,85	1703,10
1.18	88487	PINTURA PVA	m²	520	7,56	3931,20
1.19	-	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	pt	42	44,69	1876,90
1.20	-	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	pt	9	51,07	459,65
1.21	-	INSTALAÇÕES SANITÁRIAS	pt	9	63,84	574,56
1.22	74198/001	FOSSA-SUMIDOURO	und	1	1247,84	1247,84
TOTAL						99.959,17
Custo Unitário (R\$/m2)			Área (m2)	81		1.234,06

2.0	CASA PADRÃO NORMAL / BAIXO					
ITENS	SINAPI	SERVIÇOS	UNIDADE	QUANT.	V. UNITARIO	V. TOTAL
2.1	74077/002	LOCAÇÃO	m²	93,79	3,93	368,59
2.2	96521	ESCAVAÇÃO	m³	10,34	30,26	312,89
2.3	87475	ALVENARIA DE P ARGAMASSADA	m³	13,54	56,89	770,29
2.4	92270	FORMA DE MADEIRA	m²	15	40,14	602,10
2.5	92741	CONCRETO ESTRUTURAL	m³	1	445,70	445,70
2.6	92884	FERRAGEM	m³	60	5,67	340,20
2.7	96385	ATERRO	m³	16,86	5,06	85,31
2.8	87622	PISO BRUTO	m²	84,32	25,11	2117,28
2.9	87449	ALVENARIA DE ELEVAÇÃO	m²	191,38	56,77	10864,64
2.10	92456	MADEIRAMENTO	m²	118,82	71,25	8465,93
2.11	94204	TELHAMENTO	m²	118,82	28,07	3335,28
2.12	87888	CHAPISCO	m²	200	4,71	942,00
2.13	87788	REBOCO	m²	382,76	63,06	24136,85
2.14	87265	REVESTIMENTO CERÂMICO	m²	11,55	45,95	530,72
2.15	90820	PORTAS	un	6	290,71	1744,26
2.16	84844	JANELAS	un	5	283,85	1419,25
2.17	88487	PINTURA PVA	m²	150	7,56	1134,00
2.18	-	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	pt	18	44,69	804,38
2.19	-	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	pt	6	51,07	306,43
2.20	-	INSTALAÇÕES SANITÁRIAS	pt	4	63,84	255,36
2.21	74198/001	FOSSA-SUMIDOURO	und	1	1247,84	1247,84
TOTAL						60.229,30
Custo Unitário (R\$/m2)			Área (m2)	49		1.229,17

3.0	CASA PADRÃO BAIXO					
ITENS	SINAPI	SERVIÇOS	UNIDADE	QUANT.	V. UNITARIO	V. TOTAL
3.1	74077/002	LOCAÇÃO	m²	93,79	3,93	368,59
3.2	96521	ESCAVAÇÃO	m³	10,34	30,26	312,89
3.3	87475	ALVENARIA DE P ARGAMASSADA	m³	10,34	56,89	588,24
3.4	92270	FORMA DE MADEIRA	m²	12	40,14	481,68
3.5	92741	CONCRETO ESTRUTURAL	m³	0,8	445,70	356,56
3.6	92884	FERRAGEM	m³	45	5,67	255,15
3.7	96385	ATERRO	m³	16,86	5,06	85,31
3.8	87622	PISO BRUTO	m²	84,32	25,11	2117,28
3.9	87449	ALVENARIA DE ELEVAÇÃO	m²	120	56,77	6812,40
3.10	92456	MADEIRAMENTO	m²	70	71,25	4987,50
3.11	94204	TELHAMENTO	m²	90	28,07	2526,30
3.12	87888	CHAPISCO	m²	382,76	4,71	1802,80
3.13	87788	REBOCO	m²	150	63,06	9459,00
3.14	90820	PORTAS	un	6	290,71	1744,26
3.15	84844	JANELAS	un	5	283,85	1419,25
3.16	88487	PINTURA PVA	m²	100	7,56	756,00
3.17	-	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	pt	18	44,69	804,38
3.18	-	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	pt	6	51,07	306,43
3.19	-	INSTALAÇÕES SANITÁRIAS	pt	4	63,84	255,36
3.20	74198/001	FOSSA-SUMIDOURO	und	1	1247,84	1247,84
TOTAL						36687,23
Custo Unitário (R\$/m2)			Área (m2)	49		748,72

4.0	CASA PADRÃO MINIMO					
ITENS	SINAPI	SERVIÇOS	UNIDADE	QUANT.	V. UNITARIO	V. TOTAL
4.1	74077/002	LOCAÇÃO	m²	41,6	3,93	163,49
4.2	96521	ESCAVAÇÃO	m³	5,67	30,26	171,57
4.3	87475	ALVENARIA DE P ARGAMASSADA	m³	5,67	56,89	322,57
4.4	92270	FORMA DE MADEIRA	m²	10	40,14	401,40
4.5	92741	CONCRETO ESTRUTURAL	m²	0,5	445,70	222,85
4.6	92884	FERRAGEM	m³	30	5,67	170,10
4.7	96385	ATERRO	m³	3,62	5,06	18,32
4.8	87622	PISO BRUTO	m²	36,16	25,11	907,98
4.9	87449	ALVENARIA DE ELEVAÇÃO	m²	70	56,77	3973,90
4.10	92456	MADEIRAMENTO	m²	40	71,25	2850,00
4.11	94204	TELHAMENTO	m²	51,6	28,07	1448,41
4.12	90820	PORTAS	un	4	290,71	1162,84
4.13	84844	JANELAS	un	3	283,85	851,55
4.14	-	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	pt	11	44,69	491,57
4.15	-	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	pt	2	51,07	102,14
4.16	-	INSTALAÇÕES SANITÁRIAS	pt	4	63,84	255,36
4.17	74198/001	FOSSA - SUMIDOURO	un	1	1247,84	1247,84
TOTAL						14761,89
Custo Unitário (R\$/m2)			Área (m2)	49		301,26

5.0	CASA PADRÃO ABAIXO DO MINIMO					
ITENS		SERVIÇOS	UNIDADE	QUANT.	V. UNITARIO	V. TOTAL
5.1		PAU DE ESCORA P/PAREDES	und	30	4,35	130,35
5.2		TALO DE COCO P/PAREDES	und	300	0,61	181,56
5.3		BARRO	carrda	1	69,52	69,52

5.0	CASA PADRÃO ABAIXO DO MINIMO					
5.4		BARBANTE	novelo	2	6,95	13,90
5.5		MOURÕES	und	7	8,69	60,83
5.6		CAIBROS DE PAU DE ESCORA	und	30	3,48	104,28
5.7		RIPAS	dz	3	33,02	99,07
5.8		TELHAS DE BARRO	und	250	0,23	58,19
5.9		MÃO DE OBRA	und	1	521,41	521,41
TOTAL						1239,14
Custo Unitário (R\$/m2)			Área (m2)	49		25,29

6.0	GALPÃO INDUSTRIAL					
ITENS	CUB	SERVIÇOS	UNIDADE	QUANT.	V. UNITARIO	V. TOTAL
6.1	2014-2018/PI	GALPÃO INDUSTRIAL METÁLICO	m²	1	666,10	666,10
TOTAL (R\$/m2)						666,10

7.0	BENFEITORIAS					
7.1	MURO (1,00m)					
ITENS	SINAPI	SERVIÇOS	UNIDADE	QUANT.	V. UNITARIO	V. TOTAL
7.1.1	96521	ESCAVAÇÃO	m³	0,06	30,26	1,82
7.1.2	87475	ALVENARIA DE P ARGAMASSADA	m³	0,06	56,89	3,41
7.1.3	92270	FORMA DE MADEIRA	m²	0,2	40,14	8,03
7.1.4	92741	CONCRETO ESTRUTURAL	m³	0,02	445,70	8,91
7.1.5	92884	FERRAGEM	m³	0,02	5,67	0,11
7.1.6	87449	ALVENARIA DE ELEVAÇÃO	m²	1,8	56,77	102,19
TOTAL						124,47
Custo Unitário (R\$/m2)			Área (m2)	1,8		69,15

7.2	PORTÃO METÁLICO					
ITENS	SINAPI	SERVIÇOS	UNIDADE	QUANT.	V. UNITARIO	V. TOTAL
7.2.1	68054	PORTÃO METÁLICO	m ³	1	229,50	229,50
TOTAL (R\$/m ²)						229,50

1.3.2 Valor Unitário do Terreno

O valor unitário do terreno foi obtido indiretamente a partir de pesquisas de mercado, sendo que do preço de venda anunciado descontava-se a parcela referente à edificação – que por sua vez teve o seu valor obtido a partir do preço unitário de padrões construtivos concebidos com itens da tabela SINAPI, como informado no item anterior. De posse de diversos valores unitários de terreno, fez-se a média e, então, obteve-se um valor único para o preço da terra.

A expressão abaixo ilustra o cálculo mencionado e, a Tabela 12 a seguir apresenta o conjunto de imóveis levantados durante a pesquisa mercado para obtenção do valor unitário da terra. Como essa pesquisa foi realizada em 2015/2016 e percebeu-se a necessidade de atualizar o valor unitário para um contexto mais recente, o acréscimo se deu a partir da variação do CUB de Teresina no período de 2015 a 2018.

$$\overline{Vt} = \frac{Vt}{At} = \frac{Vp - Vc}{At} = \frac{Vp - (Ac * Vm2)}{At}$$

Onde:

$\overline{Vt}$ = Valor do Terreno por m²

Vt = Valor do Terreno

At = Área do Terreno

Vp = Valor do Imóvel na Pesquisa

Vi = Valor da Construção

Ac = Área Construída

$Vm2$ = Valor Médio da Área Construída por m² (padrão construtivo)

Tabela 12. Valor Unitário do Terreno (R\$/m²).

Endereço	Padrão	Localidade	Área	Área	VI Unit.	Valor de	Valor da	R\$/m²
Rua Alto Longá,6671	NB	Cachorros	600,00	100,00	832,74	90.000,00	83.273,92	11,21
Avenida Barão de	M	Campo	96,82	71,32	280,51	35.000,00	20.005,71	154,87
Avenida Barão de	M	Campo	56,96	50,98	280,51	15.000,00	14.300,21	12,29
Rua Domingos Jorge	N	Cerâmica	200,00	110,00	885,03	130.000,00	97.353,24	163,23
Av. João Isidoro	B	Cerâmica	247,20	128,89	584,46	160.000,00	75.331,32	342,51
Rua Rui Barbosa, 4908	NB	Jacaré	200,00	75,00	832,74	80.000,00	62.455,44	87,72
Rua Santa Helena, s/n	só	Jacaré	245,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	102,04
Rua Técnico Joaquim	NB	Jacaré	150,00	140,00	832,74	120.000,00	116.583,49	22,78
Rua Minas Gerais, 534	N	Matadouro	300,00	410,00	885,03	480.000,00	362.862,09	390,46
Rua Minas Gerais, 391	NB	Matadouro	250,00	144,00	832,74	250.000,00	119.914,45	520,34
Rua Minas Gerais, 510	N	Matadouro	250,00	181,00	885,03	290.000,00	160.190,34	519,24
Rua Minas Gerais, 839	NB	Matadouro	250,00	142,00	832,74	150.000,00	118.248,97	127,00
Rua Minas Gerais, nº	NB	Matadouro	110,00	90,00	832,74	80.000,00	74.946,53	45,94
Rua Bissal, 8213.	B	Mocambi-	190,00	70,00	584,46	85.000,00	40.912,34	232,04
Rua Bissal, 8003.	B	Mocambi-	160,00	72,00	584,46	70.000,00	42.081,27	174,49
Rua 8,3521	B	Mocambi-	98,00	60,00	584,46	45.000,00	35.067,72	101,35
Rua 8,2537	B	Mocambi-	128,00	65,00	584,46	45.000,00	37.990,03	54,77
Av. Boa Esperança,	M	Oleiros	90,00	45,00	280,51	20.000,00	12.622,79	81,97
Rua Manuel de Aguiar	B	Oleiros	75,00	70,00	584,46	53.000,00	40.912,34	161,17
Rua Manuel de Aguiar	B	Oleiros	75,00	70,00	584,46	53.000,00	40.912,34	161,17
Rua Manuel de Aguiar	B	Oleiros	180,00	100,00	584,46	80.000,00	58.446,21	119,74
Avenida Barão de	M	Pantanal	79,50	68,22	280,51	25.000,00	19.136,14	73,76
Rua João Henrique	B	Pantanal	90,00	60,00	584,46	60.000,00	35.067,72	277,03
Rua Santa Helena,	M	São	399,00	100,00	280,51	70.000,00	28.050,64	105,14
Av. Cleanto Jales de	N	Mocambi-	200,00	200,00	885,03	230.000,00	177.005,90	264,97
Média								172,29
Variação CUB Teresina/PI (2015 a 2018)								+13,88%
Valor atualizado								196,21

1.3.3 Fator de Comercialização

O fator de comercialização consiste na média das razões entre os preços de venda de imóveis anunciados no mercado e o valor teórico estimado de acordo com sua tipologia e área construída.

As pesquisas de mercado para este fim foram realizadas em momentos distintos ao longo da duração do projeto e, devido a defasagem de tempo entre as pesquisas de mercado iniciais e o momento atual de negociação com as famílias, fez-se necessária uma nova pesquisa mercado para atualização do fator de comercialização, tendo sido realizada em setembro de 2018. Abaixo apresenta-se a lista dos imóveis pesquisados, bem como sua relação com o valor estimado, cuja média resultou no fator de comercialização adotado para todos os imóveis cadastrados na área do Programa Lagoas do Norte.

Tabela 13. Fator de comercialização médio para região do Programa Lagoas do Norte.

Endereço	Padrão	Área Terreno	Área Construção	VI. Unit Terreno	VI Unit. Construção	Valor de Venda	Valor Estimado	Fator de Com.
Qd 39 Casa 17, São	B	160,00	52,78	196,21	748,72	85.000,00	70.911,04	1,20
Rua Canidé Q-01 C-47	N	176,00	136,00	196,21	1.234,06	200.000,00	202.365,12	0,99
Rua Beco, 4297	N	176,00	72,00	196,21	1.234,06	130.000,00	123.385,28	1,05
Rua Atleta Pato Destra 222	N	240,00	60,00	196,21	1.234,06	100.000,00	121.134,00	0,83
Rua Atleta Pato Destra 440	B	200,00	108,00	196,21	748,72	160.000,00	120.103,76	1,33
Av. Boa Esperança, 4400	B	196,00	30,00	196,21	748,72	65.000,00	60.918,76	1,07
Rua Atleta José Maria Sobrinho, entre os números 290/273 (28...)	B	140,00	60,00	196,21	748,72	60.000,00	72.392,60	0,83
Média								1,042

ANEXO III – APRESENTAÇÃO DO RESIDENCIAL DO PLN

15.3 NÚCLEO HABITACIONAL

O Programa Lagoas do Norte irá implantar um núcleo habitacional para suprir as demandas ocasionadas por reposição de moradias, sendo:

- Loteamento L02 [Parque Brasil];

A seguir apresenta-se um quadro resumo contendo dados sobre o residencial:

Tabela 14. Caracterização dos loteamentos do Programa Lagoas do Norte.

Loteamento	Distância em rota mínima da área afetada (Km)	Situação	Áreas Institucionais		Tipologias Adotadas					Custo Global dos Loteamentos (R\$)
			Tipo	Quantidade	Tipo	Área (m²)	Número de Unidades Habitacionais	Possui Área Comercial?	Número de Unidades com área destinada a comércio ou serviços	
Parque Brasil	7	Projeto	Escola	1	Casa padrão (com dois dormitórios)	45	350*	Sim	103	
			Creche	1						
			Centro Comunitário	1	Casa com comércio	75	0	-	0	
			Lavanderia Comunitária	1	Sala Comercial	30	0	-	0	
					Apartamento	44,5	672	Não	0	
			TOTAL						1.022	

* Dos 350 lotes do Parque Brasil, 103 são lotes com dimensões variáveis e serão destinados para edificação futura de comércio ou serviços.

Conceito Urbanístico e Paisagístico

Os projetos para os loteamentos foram desenvolvidos conforme a disponibilidade de terrenos na região, sendo observadas as legislações pertinentes.

- Lei Municipal nº3.561 de 20 de outubro de 2006 – Parcelamento do Solo Urbano de Teresina;
- Lei Municipal nº3.562 de 20 de outubro de 2006 – Ocupação do Solo Urbano de Teresina;
- Portaria nº168 de 12 de abril de 2013 – FAR – Programa Minha Casa Minha Vida;
- Portaria nº518 de 08 de novembro de 2013 – FAR – Programa Minha Casa Minha Vida;
- Portaria Interministerial nº99, de 30 de março de 2016 – Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV;
- Lei nº11.977 de 07 de julho de 2009 – Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV;
- Lei nº12.651 de 25 de maio de 2012 – Novo Código Florestal;
- ABNT NBR 9050/2004 – Norma de Acessibilidade;
- Decreto nº 5.296/2004 – Acessibilidade.

Para a elaboração dos projetos, foram utilizados os Cadernos CAIXA para Projetos Padrão – Casas Populares / 42m², com sala, cozinha, área de serviço, banheiro e 02 dormitórios, onde ainda se desenvolveu a ampliação desse projeto para 45,00m², sendo padrão de acabamento básico, com piso cerâmico, alvenaria com revestimento interno e externo, pintura e telha cerâmica. Para essas habitações também serão entregues Cartilhas com Normas e Projetos de Ampliação dessas Casas, para o caso ampliação de 01 dormitório ou a construção de 01 suíte.

Como existe alto déficit habitacional e baixa disponibilidade por lotes na área urbana de Teresina, houve a necessidade de implantação de conjuntos habitacionais, compostos de edifícios de 03 pavimentos, sendo, portanto, projetados Blocos de Edifícios em alvenaria estrutural com acabamento interno e externo, com unidades individuais de área igual a 44,50m², estando dividida em sala, cozinha, área de serviço, banheiro e 02 dormitórios, com revestimento cerâmico no piso e áreas molhadas e reboco e pintura nas paredes internas e externas.

É importante ressaltar que foram adotadas também tipologias de unidades habitacionais (casa e apartamento) obedecem à área mínima exigida pelo MCMV 3: 41m². Além disso, todas

as edificações promovem acessibilidade universal tanto nas áreas externas, a exemplo de local para possibilidade de instalação do elevador, bem como nas áreas internas no que diz respeito a espaços de movimentação, aproximação, transferência e rotação da cadeira de rodas, inclusive para as unidades sanitárias, conforme ABNT NBR 9050/2004, e Decreto nº5.296/2004 para acessibilidade. Também foram projetadas unidades habitacionais com comércio, ou seja, lotes mistos.

Foram adotadas as seguintes tipologias:

- Casa – 45,00m²;
- Casa com ampliação de 01 Dormitório – 63,00m²;
- Casa com ampliação de 01 Suíte – 68,00m²;
- Casa com comércio – 78,00m²;
- Edifício 3 ou 4 pavimentos – Apartamento 44,50m²;

O Projeto de Infraestrutura dos Loteamentos atenderá a listagem abaixo e os mesmos serão apresentados em escala compatível para execução da obra e serão dotados de Memória Justificativa, Memorial Descritivo, Especificações Técnicas e Orçamento.

- Pavimentação de Vias;
- Água;
- Esgotamento Sanitário;
- Iluminação Pública;
- Drenagem Pluvial.

O residencial Parque Brasil fica localizada no bairro de mesmo nome, localizado aproximadamente a 4,00 Km da região do Programa Lagoas do Norte, tem dimensões variáveis entre 1.000m e 1.100m de profundidade, e largura entre 170m e 340m, perfazendo uma área total de 252.833,85m² e receberá 1.022 unidades habitacionais (Imagem 6). A distribuição dessas famílias e áreas de apoio se dará da seguinte forma:

- 350 Lotes individuais (34% do total de unidades habitacionais) – 247 residenciais e 103 residencial/comercial;
- 672 Apartamentos (66% do total de unidades habitacionais) – 672;
- Áreas Verdes (10,60%) – 26.805,17m²;
- Áreas Institucionais (5,23%) – 13.229,07m²;
- Sistema Viário (25,86%) – 65.372,91m²;
- Áreas Públicas (0,63%) – 1.581,43m²;

- ETE;
- Reservatório de Água.



Imagem 6: Mapa de Localização – Loteamento Parque Brasil

Os critérios projetuais para o desenho do loteamento foram baseados na diversidade de usos urbanos, atendendo a 4 diferentes funções, que viessem a garantir a presença de pessoas em horários diferentes nas ruas e por motivos diferentes, em lugares diferentes. Sendo assim, os usos combinados foram: Moradia, Comércio, Serviços, Educação e Lazer (Imagem 7).





Imagem 7: Mapa de Implantação do Loteamento Parque Brasil

Outro fator muito importante projetado para promover a diversidade de usos no bairro, está relacionado com o tamanho das quadras, que foram distribuídas de modo a possuírem no máximo 200m de extensão, conforme determina a Lei Complementar nº 3.561 de Parcelamento do Solo do Município de Teresina, no capítulo IX DOS CRITÉRIOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO, Art. 60.

Na entrada do loteamento, no ponto mais baixo do terreno, foi projetado um parque com lago com área de aproximadamente 1,2 ha, possuindo também a função de oferecer, para as comunidades locais, um pouco dos parques do Programa Lagoas do Norte para toda a região do entorno. Além da proposta de área bem arborizada, haverá espaço para quiosques com feira livre, possibilitando também o comércio informal.

O loteamento é formado por habitações multifamiliares (apartamentos de 3 e 4 pavimentos) e unifamiliares (lotes residencial/comercial – de usos mistos – e lotes residenciais – uso unifamiliar). Os lotes residenciais foram projetados com dimensão mínima de 10x20m e os lotes de uso misto com dimensões variadas, acima de 10x20m, sendo as unidades multifamiliares formadas por condomínios individuais, todos com 1 vaga de garagem por apartamento.

Outro ponto norteador do projeto são as quadras circulares que funcionam como marcos de referência para a implantação das áreas institucionais, a exemplo da escola, com área total construída de 2.750,00m² com 12 salas de aula, com capacidade de atendimento para 480 alunos por turno. As quadras circulares também contam com creche, centro comunitário e

lavanderia comunitária, facilitando o acesso à região, bem como melhor reconhecimento dessas áreas dentro do loteamento para as comunidades vizinhas.

Os projetos dos residenciais foram desenvolvidos de modo a contemplar as novas solicitações de sustentabilidade das edificações, visando aumentar a eficiência das moradias e os impactos sobre o meio ambiente, conforme os itens incorporados em 2016 ao Programa MCMV. Novos itens, como quantidade de árvores por unidade habitacional (casas e apartamentos), também estão sendo contemplados.

ANEXO IV– CRONOGRAMA OPERATIVO