



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 MOCAMBINHO

	Consultoras:  Consórcio "Teresina Sustentável"  MPB ENGENHARIA JANSANA DE LA VILLA DE PAAUW ARQUITECTES Dezembro/2016
--	---

Sumário

APRESENTAÇÃO	3
1. PROGRAMA LAGOAS DO NORTE	4
1.1 - Concepção	4
1.2 - Política de Reassentamento Involuntário	5
2. JUSTIFICATIVA.....	6
3. CARACTERÍSTICAS E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	6
4. FORMA DE ATENDIMENTO.....	8
5. PLANO DE AÇÃO	8
5.1 ORÇAMENTO E FONTE DE RECURSOS	8
5.2 ATIVIDADES	9
5.2.1 Primeira Etapa	9
5.2.2 Segunda Etapa.....	9
5.2.3 Terceira Etapa	9
5.3 CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO	9
6 ANEXOS	10
1 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS.....	11
1. Metodologia Adotada	11
1.1 Grau de Fundamentação.....	12
1.2 Padrão Construtivo.....	13
1.3 Resultados	14
2 – LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	17

APRESENTAÇÃO

Este documento apresenta o **Plano de Reassentamento Involuntário – PRI** para desapropriação de um imóvel localizado na área da Lagoa do Mocambinho - Trecho I, no segmento denominado “Prioridade 4”. Trata-se de um terreno com área de 1.125 m², utilizado para complemento de renda, através da criação e comercialização de animais e o cultivo hortifrutigranjeiro.

A desapropriação do imóvel justifica-se pela sua localização no interior da poligonal onde serão implementadas as obras de requalificação urbana e ambiental da lagoa do Mocambinho e seu entorno.

Para tanto, serão seguidos os princípios da Política Operacional do Banco Mundial (OP 4.12), que prevê um conjunto de medidas mitigadoras para atenuar a situação de pessoas e famílias que involuntariamente serão reassentadas em razão da intervenção do poder público, com destaque para o princípio que impõe compensação das perdas econômicas, de forma que os afetados possam restaurar suas vidas em condições no mínimo iguais às anteriores ao reassentamento.

Também é parte deste documento o diagnóstico da atividade econômica incluindo a demonstração de valores de indenização necessários para realocação da atividade econômica em outra área.

O valor de indenização do imóvel é de R\$ 80.018,22 (oitenta mil e dezoito reais e vinte e dois centavos).

1. PROGRAMA LAGOAS DO NORTE

1.1 - Concepção

O Programa Lagoas do Norte - PLN é um programa da Prefeitura Municipal de Teresina - PMT, em parceria com o BIRD e o Governo Federal, que tem como objetivo atuar, a partir de ações integradas com abrangência multissetorial, em 13 bairros da zona norte da cidade de Teresina, onde residem cerca de 100 mil habitantes.

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 - Política de Reassentamento Involuntário

O reassentamento involuntário de famílias no PLN tem como meta maior, ***“a garantia da recomposição da qualidade de vida das famílias atingidas pelo empreendimento”*** em todos os seus aspectos físicos (perda da moradia), na perda de rendimentos financeiros ocasionados pela interrupção das atividades produtivas, quebra da rede de apoio social e das relações de vizinhança, e tem sua condução baseada nos princípios da Política de Reassentamento Involuntário do BIRD, que são:

- Minimizar o número de imóveis a serem desapropriados.
- Garantir a oferta de diferentes opções de atendimento.
- Garantia da melhoria ou da manutenção 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.
- 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.

Como instrumento de implementação da referida Política, apresenta-se o Plano de Reassentamento Involuntário (PRI) que visa nortear a operacionalização do processo de reassentamento conduzido pela PMT, no entorno da Lagoa do Mocambinho oferecendo à família as condições de reprodução e/ou manutenção da sua atividade econômica, em outro espaço.

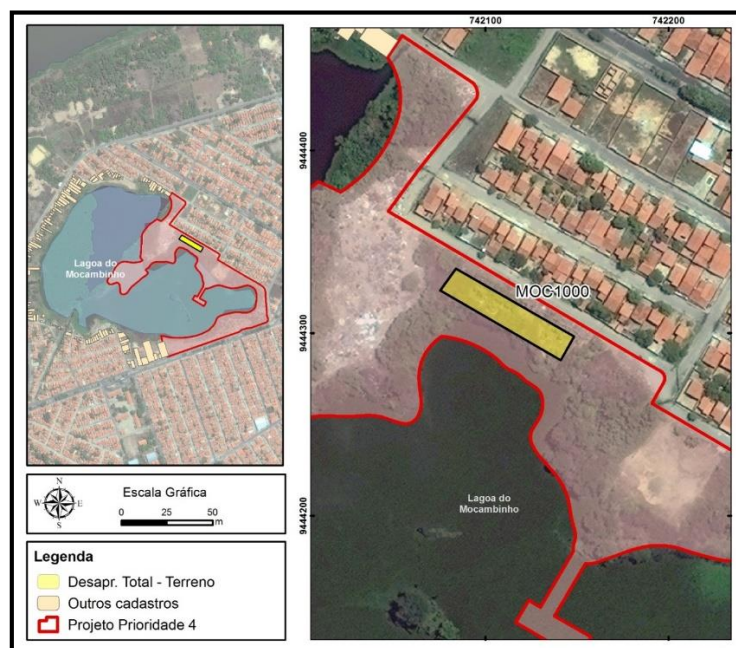
2. JUSTIFICATIVA

O reassentamento involuntário de que trata este PRI está diretamente vinculado ao projeto de urbanização de parte da Lagoa do Mocambinho e seu entorno, cuja intenção é de organizar a área de 4,8ha com a construção de caminhos às margens da lagoa, com acesso e trânsito de pedestres, bicicletas, patins, praças e playgrounds, academias ao ar livre, quadras poliesportivas, arquibancadas, áreas de contemplação da lagoa e palco para apresentações.

O cadastro imobiliário identificou que existe um imóvel na área de intervenção utilizado para fins de complementação de renda, que será desapropriado por estar sendo utilizado para atividades agropecuárias inadequadas ao espaço urbano, incompatível com a concepção do parque, além de obstruir a implantação da obra.

3. CARACTERÍSTICAS E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

As intervenções previstas para a Lagoa do Mocambinho – Trecho 1 resultarão na desapropriação de **1 (um) único imóvel** que não é utilizado para moradia, com previsão de desapropriação total, impactando apenas uma família. Conforme Mapa de Localização abaixo.



Mapa 1 – Mapa de Localização

O imóvel afetado (selo nº MOC1000) é de posse do Sr. Antônio Cardoso de Araújo (69 anos), possui área de 1.125 m², de uso comercial e produtivo, sendo utilizado como complemento de renda familiar.

A área delimitada por este PRI é constituída de cerca de material reutilizado, possui um poço cacimbão, e edificações precárias de padrão construtivo abaixo do mínimo (taipa). As benfeitorias existentes estão enumeradas na Tabela 1e 2.

Tabela 1. Benfeitorias existentes no imóvel.

QUANT.	DESCRIÇÃO
02	Canteiros suspenso de temperos (cheiro verde)
01	Canteiro de ervas medicinais
01	Plantação de macaxeira
02	Criatórios de galinhas caipiras e capote (galinha d'angola)
01	Depósito de ferramenta (tipologia taipa/ telha)
01	Poço tipo cacimba

Além dessas benfeitorias, segundo levantamento socioeconômico e imobiliário da área, existem ainda 37 árvores produzindo atualmente, sendo do tipo frutíferas, e plantas medicinais (Tabela 2).

Tabela 2. Árvores com produção de frutos existentes no imóvel.

QUANT.	TIPO	CARACTERÍSTICAS
14	Mangueiras	Produzindo frutos
15	Cajueiros	Produzindo frutos
03	Ateira	Produzindo frutos
02	Aceroleira	Produzindo frutos
01	Noni	Produzindo frutos
02	Limoeiros	Produzindo frutos

A avaliação do imóvel realizada pelo Consórcio Teresina Sustentável foi subsidiada pelo levantamento socioeconômico e imobiliário, e considerou os itens determinados pela NBR 14653-2:2004. Esses itens caracterizam a região, o terreno, a edificação e as benfeitorias existentes. Para adequada avaliação do imóvel utilizou-se o método evolutivo, conforme preconizado na NBR 14653-1:2001 e em anexo (1).

A valoração do imóvel considerou a área beneficiada (1.125 m²) com plantio e benfeitorias, acrescida do fator de comercialização, por se tratar de área destinada à geração de renda para família. O ocupante por não apresentar o comprovação de titularidade, o PLN estabelece o pagamento de 70% do valor pleno do terreno. Além disso também foi aplicado sobre a área não edificada (terra nua) e situada em APP a redução de 30%. Esses critérios observam o parecer da Procuradoria Geral do Município.

Portanto, o valor de referência para efeito de indenização é de R\$ 80.018,22 (oitenta mil e dezoito reais e vinte e dois centavos), conforme Laudo de Avaliação (anexo 2).

4. FORMA DE ATENDIMENTO

O atendimento será feito através de pagamento de indenização com base no laudo de avaliação em anexo, que visa assegurar à família a possibilidade de recompor a atividade econômica e a geração complementar de renda, de acordo com as salvaguardas da política de reassentamento involuntário do BIRD.

Para o caso específico, o PLN, através da Unidade de Projeto Sócio-Ambiental – UPS, procederá com o acompanhamento sistemático junto à família quanto à aplicação do recurso e recomposição da renda.

5. PLANO DE AÇÃO

5.1 ORÇAMENTO E FONTE DE RECURSOS

O orçamento previsto para execução deste PRI é no valor de **R\$ 80.018,22** (oitenta mil e dezoito reais e vinte e dois centavos).

5.2 ATIVIDADES

As ações constantes neste PRI obedeceram as seguintes etapas: coleta de dados; elaboração do Plano e execução do plano de ação. Essas etapas deverão ser acompanhadas e avaliadas periodicamente junto à comunidade.

5.2.1 PRIMEIRA ETAPA

- Coleta de dados (cadastramento socioeconômico e imobiliário dos imóveis); **(realizada)**
- Avaliação dos imóveis afetados. **(realizada)**

5.2.2 SEGUNDA ETAPA

- Elaboração do Plano de Reassentamento Involuntário.

5.2.3 TERCEIRA ETAPA

- Execução do Plano de Ação:
 - Negociação individual através da Câmara de Mediação da OAB¹;
 - Cumprimento do Acordo (pagamento da indenização);
 - Acompanhamento social ao processo de desapropriação

5.3 CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO

ETAPA	Atividade	Período
I	Coleta de dados (cadastro socioeconômico e imobiliário)	Setembro/2016
	Avaliação dos imóveis afetados	Setembro/2016
II	Elaboração do Plano de Reassentamento Involuntário	Novembro/2016 a Março/2017
	Negociação individual através da Câmara de Mediação da OAB	Março/2017
	Cumprimento do Acordo (pagamento da indenização)	Abril/2017
	Acompanhamento social ao processo de desapropriação	Setembro/2016 a Junho/2017

¹A mediação é um instrumento de diálogo entre partes que dispensa a via judicial. Através desse recurso, as famílias que deverão ser desapropriadas poderão negociar com a PMT em igualdade de condições, por intermédio de uma instituição neutra e desatrelada do Estado, num ambiente apropriado e isonômico, proporcionado pela Câmara de Mediação da OAB, seccional Piauí. Pela mediação, é possível garantir a implementação das desapropriações de forma eficiente e segura para as famílias impactadas, conferindo ao acordo maior segurança jurídica, pois terá, ao fim, eficácia de título executivo judicial.

6 ANEXOS

1 – AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS – PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

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 edificações e benfeitorias, estes utilizados para caracterizar o imóvel adequadamente, podendo assim avaliá-lo com maior precisão.

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 valores do imóvel. Como o objetivo é obter o valor de mercado, também deve ser levantado o fator de comercialização que correlaciona o somatório de todos os valores, com o valor atual de mercado.

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

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

Onde:

VI é o valor de imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

VG é o valor do galpão;

FC é o fator de comercialização.

Para o fator benfeitoria, o cálculo considera sempre 100% do seu valor. Além disso, em se tratando de imóvel de uso misto (residencial e comercial), acrescenta-se mais 50% do valor do padrão construtivo aplicado àquela área com este uso.

Caso a família não disponha de comprovante de titularidade sobre a propriedade, então se deprecia 30% do valor do terreno afetado.

Foi utilizada também a depreciação de 30% por estar em área de preservação ambiental, a menos de 30 metros da margem da lagoa.

A benfeitoria teve seu custo levantado pelo método comparativo direto de custo, devido à grande quantidade de imóveis tornando quase impossível o levantamento individual

de cada imóvel. Neste método foram definidos cinco padrões representativos para a região de moradia, sendo o normal, normal baixo, baixo, mínimo e abaixo do mínimo.

Para cada tipo foram projetados padrões de residências e estas orçadas de acordo com valores SINAPI de março de 2015 gerando um valor médio por m² para cada tipo, posteriormente a área de cada residência levantada é multiplicada por esse valor médio gerando o VB. Ainda para complementar o valor da casa foram consideradas nos levantamentos individuais benfeitorias como portões, muros e banheiros, dependendo do tipo do imóvel.

O fator de comercialização é definido baseando-se em amostragem para definir o valor do imóvel (VI), pelo método citado calculamos o valor do terreno e valor da benfeitoria, podendo assim calcular o FC. O fator de depreciação utilizado para cálculo do FC foi considerado nulo, ou seja, igual a 1 (um), pois o edital veta levar em conta a depreciação do imóvel. O fator de comercialização relaciona o valor teórico do imóvel, calculado de acordo com sua tipologia e área construída, com o seu valor efetivo no mercado atual, assim aproximando o valor estimado, considerando o tamanho do imóvel e a realidade mercadológica da região.

Por recomendação da PMT, para imóveis cujo valor de avaliação obtido foi inferior a R\$ 2.544,50, o valor considerado foi justamente esse (R\$ 2.544,50) – adotando-o como piso mínimo de avaliação – uma vez que este é o valor de referência da prefeitura para reconstrução emergencial de imóveis com tipologia de taipa.

1.1 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 14653-2:2004. Neste caso temos a somatório de oito pontos atingindo um grau III no método evolutivo, conforme a norma.

1.2 Padrão Construtivo

Para definir o padrão construtivo de cada residência, foram definidos as seguintes categorias e respectivos conteúdos obrigatórios, quais sejam: Normal, Normal/Baixo, Baixo, Mínimo e Abaixo do Mínimo, conforme apresentado Quadro 1.

Quadro 1: Padrão construtivo dos Imóveis

Padrão Construtivo	Laje de Forro	Revest. Cerâmico	Revest. 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

1.3 Resultados

1.3.1 Valor do Terreno

A origem do valor unitário dos terrenos é a aplicação da metodologia nos elementos da Pesquisa de Mercado, a qual foi realizada levando em consideração o planejamento para os serviços de campo, cuja Metodologia foi apresentada e aprovada pela UGP.

Essa Pesquisa foi executada diretamente pela Equipe Técnica do Consórcio Teresina Sustentável, contando com o acompanhamento de membros da Equipe da Unidade UPS da Prefeitura Municipal de Teresina.

O valor do terreno foi estimado, utilizando pesquisa de mercado comentada, a qual nos trouxe o valor global do imóvel, terreno e construção, e suas respectivas áreas. Do valor de mercado do imóvel, foi descontado o valor da construção, utilizando o valor por m² estimado, conforme apresentado em Relatórios do PRI, do valor descontado foi considerado o valor do terreno e dividido pela área. Conforme formula:

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

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

Resultando em:

Tabela 1: Valor do Terreno por m²

Endereço	Padrão	Localidade	Área Terreno	Área Construção	VI Unit. Construção	Valor de Venda	Valor da Construção	R\$/m ² Terreno	R\$/m ² Terreno
Rua Alto Longá, 6671	NB	Cachorros	600,00	100,00	832,74	90.000,00	83.273,92	11,21	11,21
Avenida Barão de Campo Maior, 1834	M	Campo Maior	96,82	71,32	280,51	35.000,00	20.005,71	154,87	154,87
Avenida Barão de Campo Maior, 1818	M	Campo Maior	56,96	50,98	280,51	15.000,00	14.300,21	12,29	12,29
Rua Domingos Jorge Velho, 5890	N	Cerâmica Poty	200,00	110,00	885,03	130.000,00	97.353,24	163,23	163,23

Endereço	Padrão	Localidade	Área Terreno	Área Construção	VI Unit. Construção	Valor de Venda	Valor da Construção	R\$/m² Terreno	R\$/m² Terreno
Av. João Isidoro França, 6096	B	Cerâmica Poty	247,20	128,89	584,46	160.000,00	75.331,32	342,51	342,51
Rua Rui Barbosa, 4908	NB	Jacaré	200,00	75,00	832,74	80.000,00	62.455,44	87,72	87,72
Rua Santa Helena, s/n	só terreno	Jacaré	245,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	102,04	102,04
Rua Técnico Joaquim Soares, 6022	NB	Jacaré	150,00	140,00	832,74	120.000,00	116.583,49	22,78	22,78
Rua Minas Gerais, 534	N	Matadouro	300,00	410,00	885,03	480.000,00	362.862,09	390,46	390,46
Rua Minas Gerais, 391	NB	Matadouro	250,00	144,00	832,74	250.000,00	119.914,45	520,34	520,34
Rua Minas Gerais, 510	N	Matadouro	250,00	181,00	885,03	290.000,00	160.190,34	519,24	519,24
Rua Minas Gerais, 839	NB	Matadouro	250,00	142,00	832,74	150.000,00	118.248,97	127,00	127,00
Rua Minas Gerais, nº 215	NB	Matadouro	110,00	90,00	832,74	80.000,00	74.946,53	45,94	45,94
Rua Bissal, 8213. Quadra B, Casa 32 (Mocambinho)	B	Mocambinho	190,00	70,00	584,46	85.000,00	40.912,34	232,04	232,04
Rua Bissal, 8003. Quadra A, Casa 28 (Mocambinho)	B	Mocambinho	160,00	72,00	584,46	70.000,00	42.081,27	174,49	174,49
Rua 8,3521	B	Mocambinho	98,00	60,00	584,46	45.000,00	35.067,72	101,35	101,35
Rua 8,2537	B	Mocambinho	128,00	65,00	584,46	45.000,00	37.990,03	54,77	54,77
Av. Boa Esperança, 5740	M	Oleiros	90,00	45,00	280,51	20.000,00	12.622,79	81,97	81,97
Rua Manuel de Aguiar Filho, 602	B	Oleiros	75,00	70,00	584,46	53.000,00	40.912,34	161,17	161,17
Rua Manuel de Aguiar Filho, 602	B	Oleiros	75,00	70,00	584,46	53.000,00	40.912,34	161,17	161,17
Rua Manuel de Aguiar Filho, 1009	B	Oleiros	180,00	100,00	584,46	80.000,00	58.446,21	119,74	119,74
Avenida Barão de Campo Maior, 2790	M	Pantanal	79,50	68,22	280,51	25.000,00	19.136,14	73,76	73,76
Rua João Henrique Rabelo	B	Pantanal	90,00	60,00	584,46	60.000,00	35.067,72	277,03	277,03
Rua Santa Helena, 1044	M	São Joaquim	399,00	100,00	280,51	70.000,00	28.050,64	105,14	105,14
Av. Cleanto Jales de Carvalho	N	Mocambinho	200,00	200,00	885,03	230.000,00	177.005,90	264,97	264,97
Média									172,29

1.3.1.1 Valor do Metro Quadrado do Imóvel

O valor da benfeitoria (edificação, muro, portão, banheiro externo) foi calculado de acordo com a área e tipo da construção. O resumo dos valores unitários levantados foi de acordo com a metodologia apresentada, o projeto e orçamento detalhado das edificações padrão estão anexos.

Tabela 2: Resumo dos Preços Unitários

Resumo		
Padrão	Código	Custo Un. (R\$/m2)
Normal	N	885,03
Normal/baixo	Nb	832,74
Baixo	B	584,46
Mínimo	M	280,51
Abaixo do mínimo	Mt	16,29
Muro	-	67,06
Portão metálico	-	147,89
Galpão	-	588,91

1.3.1.2 Fator de Comercialização

O fator de comercialização teve seu cálculo baseado em pesquisa de mercado. Do dia 01 ao dia 15 de setembro de 2015 e, complementarmente, durante a segunda quinzena do mês de outubro de 2016 foram analisados os preços de imóveis à venda na região de intervenção e comparados com o valor calculado pela metodologia do presente estudo, levando em conta as suas dimensões e o padrão construtivo, sendo assim possível estimar um fator de comercialização médio da região. O cálculo está demonstrado abaixo:

Tabela 3: Fator de comercialização médio

Endereço	Padrão	Localidade	Área Terreno	Área Construção	VI. Unit Terreno	VI Unit. Construção	Valor de Venda	Fator de Com.
Rua Bissal, 8213. Quadra B, Casa 32	B	Mocambinho	70,00	172,29	584,46	85.000,00	70,00	1,15
Rua Bissal, 8002. Quadra B, Casa 19	N	Mocambinho	200,00	172,29	885,03	130.000,00	200,00	0,61
Rua Bissal, 8003. Quadra A, Casa 28	B	Mocambinho	72,00	172,29	584,46	70.000,00	72,00	1,01
Rua Monsul, Quadra C, Casa 20	N	Mocambinho	600,00	172,29	885,03	200.000,00	600,00	0,32
Média								0,77

2 – LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL



Consórcio
“Teresina Sustentável”

DOCUMENTOS DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Lagoa do Mocambinho

Número Selo: MOC1000

Nome do (a) Proprietário (a): Antônio Cardoso de
Araújo



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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. IDENTIFICAÇÃO

Selo	MOC1000	
Endereço do Imóvel	Rua Sem Nome	
Bairro	Cidade	UF
Mocaminho	Teresina	Piauí

2. CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

Uso Predominante	Infraestrutura	Serviços Públicos e Comunitários
☐ Comercial	☒ Água	☐ Coleta de Lixo
☐ Industrial	☐ Esgoto Sanitário	☐ Escola
☒ Residencial Unifamiliar	☐ Esgoto Pluvial	☒ Transporte Coletivo
☐ Residencial Multifamiliar	☒ Energia Elétrica	☒ Comércio
	☐ Telefone	☐ Rede Bancária
	☒ Gás Canalizado	☐ Saúde
	☒ Iluminação Pública	☐ Segurança
		☐ Lazer

3. TERRENO

Área	Área em APP	% em APP	Área Afetada	% Afetado
1125,00 m ²	1109,07 m ²	99%	1125,00 m ²	100,00%
Comprovação de Propriedade do Terreno	Valor de referência para o aluguel social*			
Não	Não se aplica			

4. EDIFICAÇÃO

Tipo	Área	Nº de Imóveis	Padrão Construtivo	Situação do Imóvel
Comercial	0,00 m ²	1	Abaixo do Mínimo	Próprio

5. AVALIAÇÃO

Valor da Avaliação	R\$80.018,22	Extenso	oitenta mil e dezoito reais e vinte e dois centavos
Detalhamento		Precisão / Fundamentação	
Valor Terreno	R\$95.550,60		Grau III
Valor Benfeitoria + Comercial	R\$9.160,71	Metodologia	
Valor Área Construída	R\$0,00		Evolutivo - Modificado, Conforme Relatório
Fator de Comercialização	0,76	Valor Máximo e Mínimo	
Valor da Avaliação	R\$80.018,22		Norma de Desapropriação:
			80-EG-000F-91-0001 - VALEC

6. INDENIZAÇÃO

Tipo de Desapropriação	Desapr. Total	Valor da Indenização	R\$80.018,22
		Valor Mínimo	R\$72.016,40
		Valor Máximo	R\$88.020,04

Data: 21/02/17

Consultoras:





(Ficha Assistente Social)

Identificação do Imóvel: Área 04 Número Selo MOC 1000

CADASTRO IMOBILIÁRIO

Tipo de Intervenção:

☒ Desapropriação☐ Melhoria Habitacional

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Número ponto do GPS: _____ Endereço: _____
Proprietário: () F (X) M Nome: Antônio Cardoso de Araújo Filho
CPF: 152.803.893-00
RG: 213.634.P2 Órgão Emissor: SSP Data de Emissão: 31/03/1976

Dados sobre a Família

Existência de pessoa com Deficiência:

() Cadeirante () Deficiente Visual () outro NÃONúmero de famílias: 01 Número total de moradores: 04 Obs: Caso não tenha espaço favor continuar verso

Nome	Parentesco	Idade	Trabalho		Tipo de trabalho	
			S	N	Sim (qual?)	Formal
<u>Antônio Cardoso de Araújo Filho</u>	<u>PAI</u>	<u>68</u>	<u>APOSENTADO</u>		<u>LAVADOR</u>	<u>NÃO</u>
<u>Mª NEUSA da S. Araújo</u>	<u>MÃE</u>	<u>61</u>	<u>APOSENTADA</u>		<u>LAVADORA</u>	<u>NÃO</u>
<u>Michele da Silva Araújo</u>	<u>FILHA</u>	<u>25</u>				
<u>ADASSA LUANE</u>	<u>NETA</u>	<u>02</u>				

Existência de Risco Social:

() Exploração do Trabalho Infantil () Exploração sexual () Dependência Química () Violência doméstica () outros _____

Renda familiar bruta: TREES (03) SALÁRIOS MÍNIMOSTempo de residência: Ocupação da área: 10 ANOSLocal de moradia anterior: Cidade: PIRACICABA, PI Estado: PIAUÍ

INFRAESTRUTURA DO IMÓVEL

Estado de conservação				Disponibilidade de iluminação			
Muito bom	Bom	Regular	☒ Ruim	Luz elétrica	Gerador	Lâmpião	Lamparina
Precário				Outro (especificar):			
Abastecimento de água				Disponibilidade de canalização interna			
Rede pública	☒ Poço	Rio	Nascente	Com canalização	Sem canalização		
Outros:				Outros:			
Tipo de instalação sanitária				Tipo de acesso a instalações sanitárias			
Interno	Externo	☒ Não tem		Rede	Fossa séptica	Fossa Negra	
Outro (especificar):				Lagoa			
Coleta de lixo				Rio/córrego	Outro (especificar):		
☒ Existente	☐ Inexistente			Estrutura das vias de acesso			
Combustível utilizado na preparação de alimentos:				Calçamento	Asfalto	Outros	
() Gás () Madeira () outro				Casa Localizada em:			
				() Área alagadiça () Ileito da rua () Enchente () Passeio Público ☒ APP			

CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO DO DOMICÍLIO

Exclusivamente residencial	☒ Exclusivamente industrial
Exclusivamente comercial	☒ Agropecuário
Residencial e industrial	☐ Residencial e comercial
Outro (especificar): <u>Os informantes são remanescentes a uma benemerência a ser desapropriada</u>	
Caso seja necessário o seu reassentamento, você prefere morar em:	
Casa	<u>NÃO SE APPLICA VISTO QUE NÃO DEVERIA HAVER REASSENTAMENTO DA FAMÍLIA</u>
Apartamento	

INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS EXISTENTES PRÓXIMO AO DOMICÍLIO

☒ Escola	☒ Posto de saúde	☒ Posto policial	☒ Telefone público
☒ Igreja/templo	☒ Instalação esportiva	☒ Associações comunitárias	☒ Outros

OBSERVAÇÕES

A ÁREA EM QUESTÃO É UTILIZADA PELA FAMÍLIA PARA FINS DE CULTIVO DE HORTIFRUTÍ E CRIAÇÃO DE ANIMAIS, VISTO QUE RESIDE EM ÁREA CONSOLIDADA EM UM RESIDENCIAL DA PREFEITURA, PRÓXIMO AO MOIALA

Visita 01: 13/09/16 Horário: 16:30 h

SE É DESAPROPRIADO.



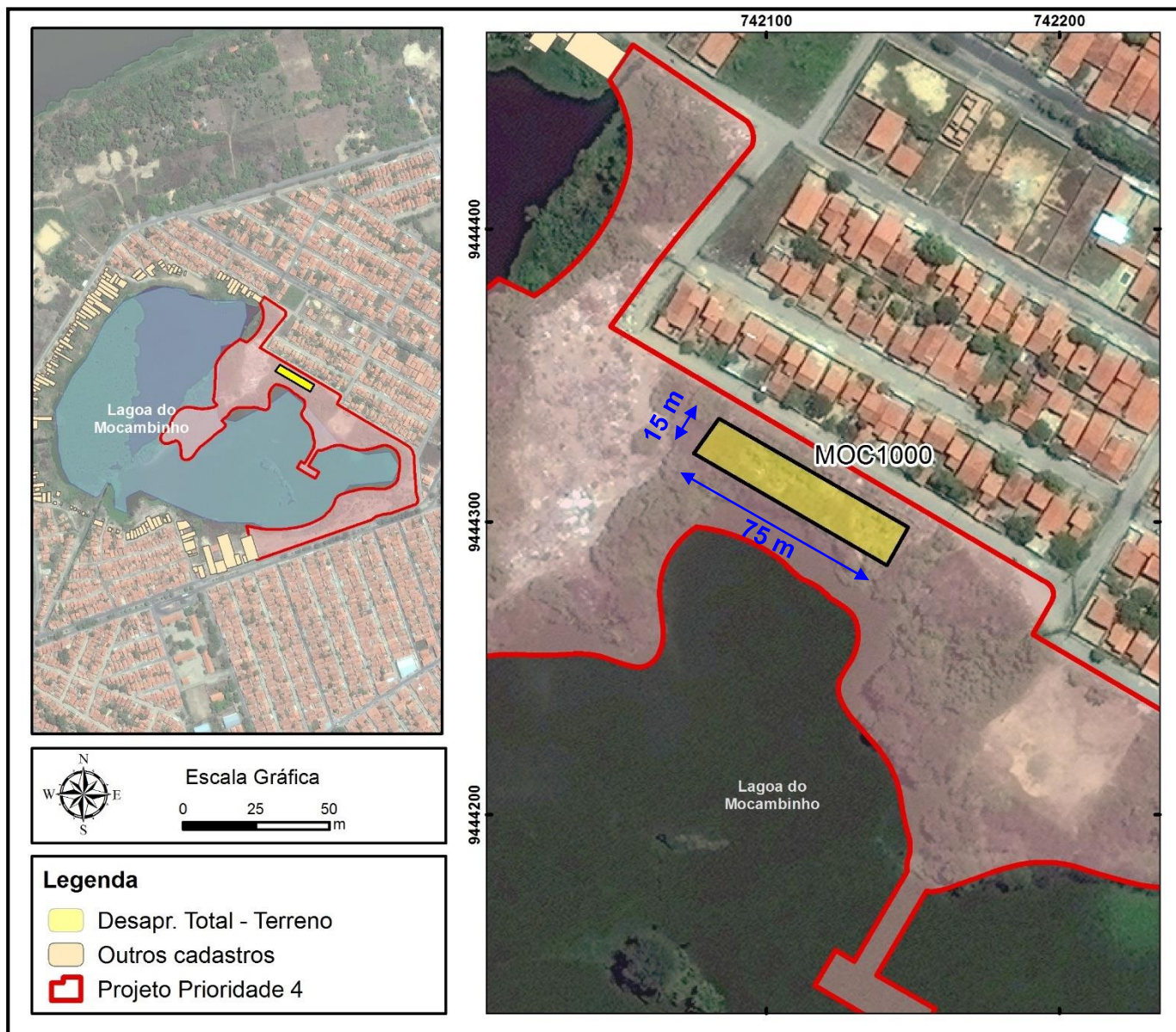
(Ficha Auxiliares Arquitetos)

Identificação do Imóvel: Área 04 Número Selo MDC 1000

GRAU DE AFETAÇÃO			
	Parcial	☒	Total
PADRÃO CONSTRUTIVO			
Normal	Normal/baixo	Baixo	☒ Mínimo
Tipo de Construção (material utilizado)			
Madeira	☒ Taipa	Alvenaria	☒ Misto
Outros (especifique):			
Revestimento das fachadas			
Tijolo aparente	<u>W</u>	Revestimento	<u>W</u> Pintura <u>W</u>
Cobertura			
☒ Laje de concreto		Zinco	
☒ Material aproveitado		Telha de cerâmica	
Madeira		Telha de amianto	
Plástico	Outro (especifique):		
Fechamento do terreno			
Muro		Gradil	Nenhum
☒ Outro (especifique):	<u>CERCA FEITA DE MATERIAL REAPROVEITADO</u>		
DADOS DO TERRENO/RESIDÊNCIA			
Área do terreno (m²):	<u>1.125,00 m²</u>	Área construída (m²):	
Número de pavimentos:	<u>01</u>	Idade aparente:	<u>10 ANOS DE OMPRADO</u>
Coordenadas UTM:			
Topografia:	Localização:		
Frete/Confrontante:	Fundos/Confrontante: <u>LADDA DO NOGAMBINHO</u>		
Lado esquerdo/Confrontante:	Lado direito/Confrontante:		
Valor da Avaliação do Imóvel:			
OBSERVAÇÕES			
Identificação e assinatura do técnico responsável pelo cadastro:		Identificação e assinatura do técnico responsável pela Avaliação:	
Nome: <u>Denise Maria da Silva B. Leal</u>		Nome:	
Ass.: <u>Coordenadora da URS</u>		Ass.:	

* Quando o grau de afetação for "nenhum", o cadastro imobiliário se refere a melhoria habitacional.
Parcial - quando somente parte da propriedade será destinada ao projeto

CROQUI / LOCALIZAÇÃO



MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

O imóvel **MOC1000** é utilizado pelo Sr. Antônio Cardoso de Araújo e situa-se em rua sem nome. Trata-se de um terreno sem fins de moradia e ocupado exclusivamente para o cultivo hortifrutigranjeiro e a criação de animais.

Com 75 metros de frente e 15 metros de fundo, totaliza área de 1.125 m², confrontando-se à esquerda e à direita com áreas desocupadas e, ao fundo, com a Lagoa do Mocambinho.

Informações adicionais sobre este imóvel constam no croqui de localização e na ficha de Cadastro Imobiliário, contidos neste próprio conjunto de documentos.





MOC1000 - Antônio Cardoso de Araújo – Lagoa do Mocambinho