

SUMÁRIO

ANEXO 1. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS PARA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS	2
ANEXO 2: INSTRUMENTAIS UTILIZADOS NO PROCESSO DE REASSENTAMENTO	13
ANEXO 3: RELATÓRIO DAS CONSULTAS PÚBLICAS REALIZADAS – PRI 2 – Versão 2018	21

ANEXO 1. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS PARA AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

1.1.1. 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, 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 apreciação 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, 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 misto¹ 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.

1.1.2. 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, 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.
- No entanto, nos casos em que o imóvel não dispõe de comprovante de propriedade, considera-se um abatimento de 30% sobre o valor do terreno afetado.

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

Na tabela 11 da NBR 14653-2, 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;

¹ Imóvel de uso misto é aquele que apresenta uso residencial e comercial.

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

1.1.3. RESULTADOS

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 apreciação individual de cada imóvel. Neste método foram definidos cinco padrões construtivos (Tabela 1) e, durante a fase de cadastramento das famílias, cada imóvel foi enquadrado em uma dessas cinco classes conforme suas características observadas.

Tabela 1. 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)². O resumo dos preços unitários de cada padrão construtivo é apresentado a seguir (Tabela 2), bem como o orçamento detalhado que resultou nos respectivos valores.

Tabela 2. 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

² Foi utilizado como referência os valores da tabela da SINAPI de janeiro de 2019.

Padrão	Código	Custo Un. (R\$/m2)
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

2.0	CASA PADRÃO NORMAL / BAIXO				
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	SINAPI	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
5.4		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

4.0	CASA PADRÃO MINIMO			
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 ³	GALPÃO INDUSTRIAL METÁLICO	m ²	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	m ³	0,06	30,26	1,82
7.1.2	87475	ALVENARIA DE P ARGAMASSADA	m ³	0,06	56,89	3,41
7.1.3	92270	FORMA DE MADEIRA	m ²	0,2	40,14	8,03
7.1.4	92741	CONCRETO ESTRUTURAL	m ³	0,02	445,70	8,91
7.1.5	92884	FERRAGEM	m ³	0,02	5,67	0,11
7.1.6	87449	ALVENARIA DE ELEVAÇÃO	m ²	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\$/m²)						229,50

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.

Adicionalmente, nos casos em que o imóvel não dispunha de comprovante de propriedade, considera-se um abatimento de 30% sobre o valor da porção não edificada do terreno afetado.

A expressão abaixo ilustra o cálculo mencionado a antes do abatimento por falta de comprovante de propriedade) e,a

³ O Custo unitário Básico de Construção (CUB) é um indicador de custo no setor da construção civil calculado e divulgado pelos Sindicatos de Construção Civil Estaduais e regido pela Lei Federal 4.591/64. O CUB Brasil refere-se a uma média ponderada dos indicadores de alguns dos principais estados da federação. O CUB do Piauí foi utilizado como referência para o valor do Galpão utilizado pelo Projeto, calculado por meio da média entre os anos de 2014 a 2018.

Tabela 3 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.

Onde:

= 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 3. Valor Unitário do Terreno (R\$/m²).

Endereço	Padrão	Localidade	Área Terreno	Área Construção	VI Unit. Construção	Valor de Venda	Valor da Construção	R\$/m² Terreno
Rua Alto Longá,6671	NB	Cachorros	600,00	100,00	832,74	90.000,00	83.273,92	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
Avenida Barão de Campo Maior,1818	M	Campo Maior	56,96	50,98	280,51	15.000,00	14.300,21	12,29
Rua Domingos Jorge Velho, 5890	N	Cerâmica Poty	200,00	110,00	885,03	130.000,00	97.353,24	163,23
Av. João Isidoro França,6096	B	Cerâmica Poty	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 terreno	Jacaré	245,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	102,04
Rua Técnico Joaquim Soares, 6022	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 215	NB	Matadouro	110,00	90,00	832,74	80.000,00	74.946,53	45,94
Rua Bissal, 8213. Quadra B, Casa 32	B	Mocambinho	190,00	70,00	584,46	85.000,00	40.912,34	232,04
Rua Bissal, 8003. Quadra A, Casa 28	B	Mocambinho	160,00	72,00	584,46	70.000,00	42.081,27	174,49
Rua 8,3521	B	Mocambinho	98,00	60,00	584,46	45.000,00	35.067,72	101,35
Rua 8,2537	B	Mocambinho	128,00	65,00	584,46	45.000,00	37.990,03	54,77
Av. Boa Esperança, 5740	M	Oleiros	90,00	45,00	280,51	20.000,00	12.622,79	81,97
Rua Manuel de Aguiar Filho, 602	B	Oleiros	75,00	70,00	584,46	53.000,00	40.912,34	161,17
Rua Manuel de Aguiar Filho, 602	B	Oleiros	75,00	70,00	584,46	53.000,00	40.912,34	161,17
Rua Manuel de Aguiar Filho, 1009	B	Oleiros	180,00	100,00	584,46	80.000,00	58.446,21	119,74
Avenida Barão de Campo Maior,2790	M	Pantanal	79,50	68,22	280,51	25.000,00	19.136,14	73,76
Rua João Henrique Rabelo	B	Pantanal	90,00	60,00	584,46	60.000,00	35.067,72	277,03
Rua Santa Helena, 1044	M	São Joaquim	399,00	100,00	280,51	70.000,00	28.050,64	105,14
Av. Cleanto Jales de Carvalho	N	Mocambinho	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

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.

Tabela 4. 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 Joaquim	B	160,00	52,78	196,21	748,72	85.000,00	70.911,04	1,20
Rua Canidé Q-01 C-17	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 Preto, 283	N	240,00	60,00	196,21	1.234,06	100.000,00	121.134,00	0,83
Rua Atleta Pato Preto, 442	B	200,00	108,00	196,21	748,72	160.000,00	120.103,76	1,33
Av. Boa Esperança, 4160	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 2: INSTRUMENTAIS UTILIZADOS NO PROCESSO DE REASSENTAMENTO

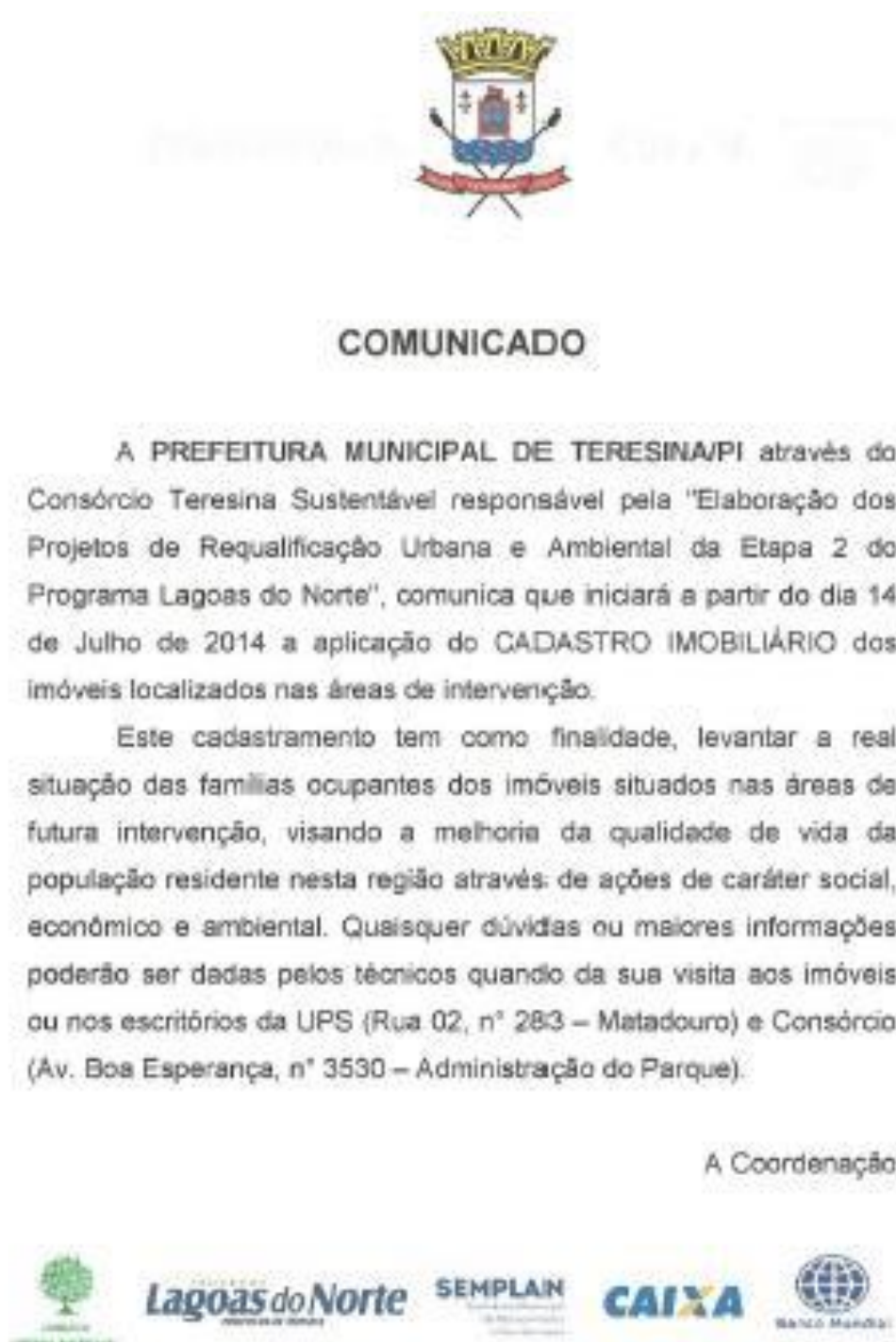


Figura 48: Modelo de Comunicado de notificação a população afetada sobre o início dos cadastramentos



Identificação do Imóvel: Área _____ Número Selo _____

(Ficha Assistente Social)

CADASTRO IMOBILIÁRIO

Tipo de Intervenção: () Desapropriação () Melhoria Habitacional

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL						
Número ponto do GPS:		Endereço:				
Proprietário: () F () M Nome:						
CPF:		RG:	Órgão Emissor:		Data de Emissão:	
Dados sobre a Família						
Existência de pessoa com Deficiência: () Cego () Deficiente Visual () Outro _____						
Número de famílias: _____ Número total de moradores: _____ Obs: Caso não tenha espaço favor continuar verso						
Nome	Parentesco	Idade	Trabalho		Tipo de trabalho	
			S	N	Sim (qual?)	Formal
Existência de Risco Social: () Exploração do Trabalho Infantil () Exploração sexual () Dependência Química () Violência doméstica () outros _____						
Renda familiar bruta:		Tempo de residência:				
Local de moradia anterior: Cidade:		Estado:				
INFRAESTRUTURA DO IMÓVEL						
Estado de conservação			Disponibilidade de iluminação			
Muito bom	Bom	Regular	Ruim	Luz elétrica	Gorador	Lâmpada
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	Rodo	Fossa séptica	Fossa Negra	
Outro (especificar):			Lagoa	Outro (especificar):		
			Rio/córrego			
Calota de lixo			Estrutura das vias de acesso			
Existente	Inexistente		Calçamento	Asfalto	Outros	
Combustível utilizado na preparação de alimentos:			Casa localizada em:			
() Gás () Madeira () outro			() Área alagadiça () Ilho da rua () Enchente () Passarela Pública () APP			
Propriedade do Terreno:			Possui documento do imóvel:			
() União () PMT () Estado () Terceiro () Próprio			() Não () Título de Posse () Título de Aferimento () Reg. De Imóvel			
() Desconhecido () Outro:			() Certidão de Número () Escritura Pública () IPTU () Contrato			
CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO DO DOMICÍLIO						
Exclusivamente residencial			Exclusivamente industrial			
Exclusivamente comercial			Agropecuário			
Residencial e industrial			Residencial e comercial			
Outro (especificar):						
Caso seja necessário o seu reassentamento, você prefere morar em:						
Casa						
Apartamento						
INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS EXISTENTES PRÓXIMO AO DOMICÍLIO						
Escola	Posto de saúde	Posto policial		Telefone público		
Igreja/temple	Instalação esportiva	Associações comunitárias		Outros		
OBSERVAÇÕES						
Visita 01: ____/____/____ Horário: ____:____ h						
Visita 02: Agendada para ____/____/____ Horário: ____:____ h						



Identificação do Imóvel: _____

Área: _____ Código de Identificação: _____

GRAU DE AFETAÇÃO				
Parcial		Total		
PADRÃO CONSTRUTIVO				
Normal	Normal/baixo	Baixo	Mínimo	Abaixo do mínimo
Tipo de Construção (material utilizado)				
Madeira	Taipa	Alvenaria	Misto	
Outros (especifique): _____				
Revestimento das fachadas				
Tipo aparente		Revestimento	Pintura	
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): _____				
DADOS DO TERRENO/RESIDÊNCIA				
Área do terreno (m²):		Área construída (m²):		
Número de pavimentos:		Idade aparente:		
Coordenadas UTM:				
Topografia:		Localização:		
Frente/Confrontante:		Fundo/Confrontante:		
Lado esquerdo/Confrontante:		Lado direito/Confrontante:		
Valor da Avaliação do imóvel:				
OBSERVAÇÕES				
Identificação e assinatura do responsável pelo cadastro:		Identificação e assinatura do técnico responsável pela Avaliação:		
Nome:		Nome:		
Ass.:		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

Figura 49: Ficha de dados sociais do cadastro

The form is titled "Ficha de Dados Sociais do Cadastro" in the top right corner. It features two logos on the left: a green tree logo and a yellow crown logo. Below the logos, the text "Identificação do Imóvel:" is followed by a line for "Área" and another for "Número Selo". Below this, there is a line for "Número das Fotos:". The form is divided into two main sections by horizontal blue bars. The first section is labeled "CROQUI DA CASA" and contains a large white rectangular area for drawing. The second section is labeled "CROQUI DO TERRENO" and also contains a large white rectangular area for drawing.

Figura50: Ficha de Croqui



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 51: Selo e Comunicado

FICHA DE ANAMNESE SOCIAL

Teresina ____/____/____

Nº SELO: _____

Nome do responsável: _____

RG: _____ CPF: _____ Telefone: _____

Endereço do imóvel a ser desapropriado: _____

Endereço de residência: _____

Composição familiar: n° membros: _____ n° famílias: _____

Situação de coabitação, cessão ou inquilinato: () Sim () Não Se sim, nome do responsável

pela família: _____

1. _____ Contato: _____

2. _____ Contato: _____

Há pessoas com deficiência? () Sim () Não Se sim, especificar: _____

Há pessoas idosas? () Sim () Não

Se sim, qual o nome? _____ Idade: _____

Situação de risco ou vulnerabilidade identificada: () Sim () Não

Se sim, especificar: _____

Tipo de uso do imóvel: () Residencial () Comercial () Área agrícola () Templo

religioso () Outros _____

Situação do interessado quanto ao imóvel:

() Proprietário/possuidor da benfeitoria e ocupante do imóvel

() Proprietário/possuidor da benfeitoria e não ocupante do imóvel

() Inquilino () Coabitante () Cessionário

Documentos do imóvel apresentados pela família:

() Registro de imóvel () Título de cessão de posse e uso () IPTU () Aforamento

() Declaração de compra e venda () Memória de cálculo do imóvel () Certidão de número

() Contrato de locação/aluguel () Contrato de Comodato () Termo de Concessão de

Direito Real de Uso () Fatura de abastecimento d'água/energia elétrica

Situação atual da família/ imóvel: _____

Opção de compensação apresentada à família:

() Reassentamento Monitorado

() Indenização

() Reassentamento em Residencial do PLN (Parque Brasil)

() Compensação por serviço

() Auxílio moradia

Nível de receptividade do interessado em relação às opções de compensação

apresentadas:

() Plenamente satisfeito () Satisfeito () Parcialmente satisfeito () Insatisfeito

Parecer técnico/social: _____

Figura 52- Modelo de Ficha para Anamnese Social

OBS: A anamnese social é uma escuta qualificada do profissional de serviço social, em que as famílias informam sobre suas situações sociais de renda, seus meios de vida, composição familiar, existência de riscos ou vulnerabilidades, relações familiares, como também sobre o imóvel objeto de intervenção e o nível de satisfação em relação ao PLN. Para além das informações objetivas, o profissional emite um parecer acerca da situação exposta no atendimento, podendo haver encaminhamentos diversos, tais como reunião de negociação, revisão de cadastro, acompanhamento psicossocial, encaminhamento à rede intersetorial, dentre outros.



CONVOCAÇÃO PARA REUNIÃO DE NEGOCIAÇÃO

Ilmº(a) Senhor(a)

Nome

Endereço

Prezado(a) Senhor(a)

Em virtude do processo **Nº processo** referente ao reassentamento de famílias, devido às obras de requalificação urbana e ambiental da Lagoa do São Joaquim, em andamento, convocamos V. Sª a comparecer à reunião de negociação, prevista para o dia ____/____/____19, às _____ horas na **Administração do Parque Lagoas do Norte (Av. Boa Esperança nº 3035 Matadouro)**, na qual serão reapresentadas e discutidas propostas referentes à justa compensação pela desapropriação do imóvel em questão.

A reunião de negociação será realizada entre a família, cujo (a) chefe da família deverá estar munido de seus documentos pessoais, e por um (a) assistente social, nomeado (a) preposto(a) da Prefeitura Municipal de Teresina. Esta poderá contar com a assessoria técnica jurídica e de engenharia da Prefeitura. Assim como a família poderá ser acompanhada também por outras pessoas de sua confiança, incluindo advogados, se julgar necessário.

Certos de contarmos com a sua presença renovamos votos de estima e consideração. Acreditando no desempenho efetivo dos trabalhos a serem realizados, aguardamos vosso comparecimento.

Leonardo Madeira Martins
Diretor de Coordenação da UGP/PLN

Convocado(a):

Recebido por: _____

Telefone: _____

Data: ____/____/____

Figura 54 – modelo de convocação para atendimento individual



Programa Lagoas do Norte informa que está concluindo a atualização do registro de ocupações consolidadas nas suas áreas de intervenção.

As ocupações consolidadas que não tiverem sido inicialmente cadastradas estão sendo visitadas a partir de 14 de outubro de 2019 e receberão Comprovante de Registro de Ocupação Consolidada da área de intervenção do Programa Lagoas do Norte.

Todas as ocupações registradas serão posteriormente cadastradas (cadastro familiar e do imóvel). Este comprovante de registro garante a possibilidade de ser elegível para o atendimento no Programa de Reassentamento Involuntário.

Se você não estiver na sua casa no dia da visita, por favor, dirija-se a UPS (Unidade de Projeto Socioambiental do Programa Lagoas do Norte) localizado na administração do Parque Lagoas do Norte para agendamento da visita. Você também pode pedir informações ou realizar reclamações por meio do COLAB ou Ouvidoria Municipal ou entrar em contato pelo telefone (86) 3213-8640.

A Prefeitura Municipal de Teresina lembra que ocupações irregulares são proibidas, conforme Lei Complementar Nº 4.729/2015.

Assinatura do técnico da visita _____

Assinatura do responsável pelo imóvel _____

Data da visita _____



BANCO MUNDIAL
BIRF - AF



Figura 55 – Comunicado de Registro de Ocupação Consolidada

ANEXO 3: RELATÓRIO DAS CONSULTAS PÚBLICAS REALIZADAS – PRI 2 – Versão 2018

SEMPPLAN
Secretaria Municipal
de Planejamento
e Coordenação



Prefeitura de
Teresina

RELATÓRIO DE REUNIÃO

LOCAL: Clube de Jovens do Mafrense

DATA: 17/05/2018

RESPONSÁVEL: Coordenação do PLN

ASSUNTO: Reunião Comunitária para apresentação do Programa Lagoas do Norte e das intervenções previstas para o bairro Mafrense.

PONTOS DE PAUTA

- ✓ Apresentação das propostas de intervenção do PLN para a área;
- ✓ Apresentação das opções de compensação para as famílias previstas no PLN.

RELATO DA ATIVIDADE

A reunião ocorreu no Clube de Jovens do Mafrense e teve como público as famílias do bairro Mafrense e lideranças comunitárias da região. Participaram também os técnicos dos setores social, engenharia, arquitetura e coordenação do PLN e representantes do Comitê Lagoas do Norte. Na oportunidade, foram apresentadas as ações gerais do Programa, bem como as intervenções previstas para aquela região e as opções de compensação para as famílias que sofrerão afetação com as obras de requalificação.

Durante a reunião, o Comitê enfatizou que realiza acompanhamento sistemático às ações do Programa e que está à disposição da comunidade, assim como toda a equipe do PLN.

Houve registro fotográfico da atividade.

Teresina, 17 de Maio de 2018.



Pça Marechal Deodoro da Fonseca, 660,
Palácio da Cidade, 4º Pav. - Centro
Teresina-PI CEP: 64000-160



86 3215 7520 | 86 3215 7524 | 86 3215 7527 | (Fax) 86 3215 7522



semplan@teresina.pi.gov.br



RELATÓRIO DE REUNIÃO

LOCAL: Prédio da Administração do Parque Lagoas do Norte

DATA: 15/02/2019

RESPONSÁVEL: Coordenação da UPS

ASSUNTO: Reunião Setorial para apresentação das intervenções previstas no Plano de Reassentamento Involuntário 2 - PRI 2.

PONTOS DE PAUTA

- ✓ Apresentação das propostas de intervenção do PLN para área;
- ✓ Apresentação do Plano de Reassentamento Involuntário – PRI 2/ opções de compensação para as famílias a serem beneficiadas.

RELATO DA ATIVIDADE

A reunião iniciou por volta das 15:30h no prédio da Administração do Parque Lagoas do Norte, Sala Anacília e teve como público-alvo 14 (quatorze) famílias, residentes em imóveis com afetação total localizados na Rua Manoel de Aguiar Filho no limite com a Rua Raimundo Pereira, trecho 1 do PRI 2, com o percentual de participação de 99% das famílias convocadas. Na oportunidade o representante da equipe de arquitetura do PLN apresentou o projeto executivo de requalificação urbana e ambiental para a referida área, e em seguida a coordenação social do programa apresentou as diretrizes do reassentamento e as opções de compensação previstas para as famílias a serem reassentadas.

A apresentação foi realizada com auxílio de material audiovisual e de mapas.

No decorrer da reunião, as famílias tiveram a oportunidade de esclarecer dúvidas como por exemplo:

- Se o inquilino/cessionário “teria direito” ao reassentamento no Residencial do PLN/Parque Brasil;
- Se seria possível reconstruir outra moradia no local desapropriado pelo Programa.

Foi reiterado que, para a família na situação de inquilino/cessionário o plano de reassentamento prevê a opção de compensação do auxílio moradia, indenização em parcela única, no valor de R\$5.770,65 (cinco mil, setecentos e setenta reais e sessenta e cinco centavos) oportunizando o pagamento de



aluguel por um período de um ano. Esclareceu também, que a Prefeitura Municipal de Teresina através da Superintendência de Desenvolvimento Urbano – SDU Centro Norte, é a responsável pela fiscalização das áreas nesta região e ressaltou aos presentes que uma das ações do programa é a requalificação socioambiental das margens das lagoas para a devida apropriação destas, pela comunidade.

Logo depois as famílias foram convidadas a participarem da visita de reconhecimento ao Residencial do PLN/Parque Brasil, prevista para os dias 21 e 22 de fevereiro, como também agendar, nesta data, individualmente o dia e horário com a Assistente Social responsável pelo seu acompanhamento

Ao final as famílias tiveram a oportunidade de observar detalhes constantes no projeto do residencial através de painel fixado na área externa da administração, com a explicação de técnico da área de arquitetura do programa.

Houve registro fotográfico e assinatura da lista de presença pelos participantes da atividade.

Teresina, 15 de Fevereiro de 2019.





RELATÓRIO DE REUNIÃO

LOCAL: Prédio da Administração do Parque Lagoas do Norte

DATA: 18/02/2019

RESPONSÁVEL: Coordenação da UPS

ASSUNTO: Reunião Setorial para apresentação das intervenções previstas no Plano de Reassentamento Involuntário 2 - PRI 2.

PONTOS DE PAUTA

- ✓ Apresentação das propostas de intervenção do PLN para área;
- ✓ Apresentação do Plano de Reassentamento Involuntário – PRI 2;
- ✓ Apresentação das opções de compensação para as famílias a serem beneficiadas.

RELATO DA ATIVIDADE

Na data de 18.02.2019, as 16:00h na Sala Anacília na Administração do Parque Lagoas do Norte, reunião comunitária setorial sobre as Propostas de Intervenção do PLN e apresentação do Plano de Reassentamento Involuntário-PRI 2 para a área. A reunião contou com a participação de 82,6% das famílias convocadas com previsão de afetação parcial da Rua Manoel de Aguiar Filho, no trecho compreendido entre as ruas Francisco Pimentel e Emília Neves. Participaram também, os técnicos dos setores social, engenharia e arquitetura e direção do PLN.

O Diretor do PLN agradeceu as famílias por terem atendido ao convite e em seguida falou sobre o programa e suas ações para o saneamento da região. Na oportunidade, foram apresentadas as propostas de requalificação urbana e ambiental para a referida área, bem como as opções de compensação previstas para as famílias que serão afetadas parcialmente (indenização da área afetada e compensação por serviço).

As famílias demonstraram satisfação em permanecerem na área e as perguntas foram direcionadas no sentido de compreenderem as dimensões do terreno afetado.

Foi esclarecido que seria realizado pela equipe de engenharia do PLN visita a cada imóvel, para demarcação da área afetada, anterior à negociação, para que a família tenha ciência do grau de afetação do seu imóvel.



No decorrer da reunião, as famílias foram informadas também, sobre as melhorias habitacionais através de benfeitorias nos imóveis como por exemplo: construção e melhoria de banheiros, construção de muros, na fase de execução das obras de requalificação.

Ao término da reunião as famílias agendaram individualmente a data e horário de realização do atendimento individual com a Assistente Social responsável pelo seu acompanhamento.

Houve registro fotográfico e assinatura da lista de presença pelos participantes da atividade.

Teresina, 18 de Fevereiro de 2019.





RELATÓRIO DE REUNIÃO

LOCAL: Prédio da Administração do Parque Lagoas do Norte

DATA: 19.02.2019

RESPONSÁVEL: Coordenação da UPS

ASSUNTO: Reunião Setorial para apresentação das intervenções previstas no Plano de Reassentamento Involuntário -PRI 2

PONTOS DE PAUTA:

- ✓ Apresentação das propostas de intervenção do PLN para a área;
- ✓ Apresentação do Plano de Reassentamento Involuntário – PRI -2;
- ✓ Apresentação das opções de compensação para as famílias a serem beneficiadas.

RELATO DA ATIVIDADE

A reunião foi realizada no auditório Anacília na administração do Parque Lagoas do Norte, com a participação de 17 das 21 famílias convidadas que residem na Rua Manoel de Aguiar Filho no trecho entre as Ruas Emília Neves e Leopoldo Cunha com previsão de afetação total. Participaram do encontro os técnicos dos setores social, engenharia, arquitetura e coordenação do PLN, que na oportunidade, apresentaram o projeto executivo de requalificação urbana e ambiental para a referida área, bem como as opções de compensação previstas para as famílias a serem reassentadas.

No decorrer da reunião, as famílias se manifestaram com questionamentos quanto a previsão de início das convocações para as negociações individuais; a incorporação das benfeitorias (ampliações) realizadas nos imóveis após o cadastro de 2014 e como ficará a situação dos inquilinos, cessionários e das famílias que dividem o mesmo imóvel (casos de coabitação).

Como resposta, a equipe apresentou o cronograma de convocação para os atendimentos individuais, bem como os profissionais responsáveis pelo acompanhamento das famílias na referida área. Quanto as benfeitorias realizadas após o cadastro de 2014, foi esclarecido que essas deverão ser consideradas através da atualização do cadastro imobiliário, considerando as informações prestadas pelas famílias durante seu atendimento. Em relação aos inquilinos e cessionários foi reiterado que a opção de compensação prevista é o auxílio moradia, e que o valor indenizatório do auxílio moradia foi com base no custo médio de aluguel na região considerando um período de 12 meses. Para as famílias em situação de coabitação a solução de atendimento poderá ser tanto o auxílio moradia quanto a unidade habitacional do residencial do PLN.

No encontro, ficou agendado com os participantes visita ao Residencial do PLN nos dias 21 e 22 de fevereiro e reconhecimento da área de entorno, como também a data e horário do atendimento individual com a Assistente Social responsável pelo acompanhamento da família. Foi observado que a reunião estava sendo registrada por áudio e vídeo (celular) por algumas das famílias participantes.

Houve registro fotográfico e assinatura da lista de presença pelos participantes da atividade.

Teresina, 19 de fevereiro de 2019.



RELATÓRIO DE REUNIÃO

LOCAL: Prédio da Administração do Parque Lagoas do Norte

DATA: 22.08.2019

RESPONSÁVEL: Coordenação da UPS

ASSUNTO: Reunião Setorial dos imóveis com afetação parcial, para apresentação às famílias sobre as intervenções previstas.

PONTOS DE PAUTA:

- ✓ Apresentação das propostas de intervenção do PLN para a área;
- ✓ Apresentação do Plano de Reassentamento Involuntário – PRI -2;
- ✓ Apresentação das opções de compensação para as famílias a serem beneficiadas.

RELATO DA ATIVIDADE

A reunião teve início por volta das 15:20h, na sala de reunião da Coordenação da UPS e contou com a participação de representantes da equipe técnica do PLN e com a presença de 81,1% das famílias convocadas que residem na Rua Manoel de Aguiar Filho, no trecho compreendido entre as Ruas Leopoldo Cunha e Nelson Cruz, área de intervenção do PRI 2.

Na oportunidade foram apresentadas as propostas de intervenção do programa para a referida área, a justificativa de permanência dos 11 (onze) imóveis localizados neste trecho e a necessidade de reassentamento de 01 (um) imóvel, em seguida foram apresentadas as opções de compensação previstas no plano e destacado as opções para as afetações parciais quais sejam: indenização parcial e compensação por serviço e para o imóvel com afetação total as opções de: indenização, reassentamento em residencial do PLN (com a possibilidade de relocação temporária em aluguel social)pois o mesmo esta em fase de construção e o reassentamento monitorado.

Acrescentando ainda o atendimento a família que coabita o domicílio com alternativa do reassentamento em residencial do PLN ou com o auxílio moradia.

A reunião foi organizada utilizando o recurso de reunião dialogada e com o auxílio de mapas.

No encontro, as famílias manifestaram interesse pela obra, e fizeram questionamentos acerca da área do imóvel que será afetada. Um dos participantes que o mapa indicava uma parcela maior de afetação do terreno que ocupa falou que qualquer que fosse a afetação do seu imóvel (parcial ou total) estava satisfeito e disposto a negociar. Outra manifestação dos participantes foi relacionada ao isolamento dos quintais por ocasião da implementação das obras. Como resposta, foi esclarecido que a construtora responsável deverá instalar tapumes com o objetivo de garantir a segurança das famílias no decorrer da obra.

A família do imóvel prevista para ser reassentada, teve um espaço para atendimento no dia 23/08, anteriormente comunicado, para maior detalhamento acerca da situação do seu imóvel ela ficou muito satisfeita e externou as dificuldades de residir no local e o seu desejo de adquirir um outro imóvel.

Durante a reunião foi acordado com as famílias que a equipe de engenharia faria visita (dias 28 e 29) nos domicílios para demarcação área afetada, e atualização das benfeitorias.

Houve registro fotográfico e assinatura da lista de presença pelos participantes da atividade.

Teresina, 22 de agosto de 2019.

