

Anexo III
a que se refere o art. 23, do Normativo SARB nº 14/2014

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS - LIC

O Sistema de Autorregulação Bancária da Federação Brasileira de Bancos - Febraban institui o LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS - LIC.

CAPÍTULO I
DO OBJETO

Art. 1º O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias e não se trata de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

Parágrafo único. É facultado à instituição aceitar o preenchimento por engenheiro ou arquiteto em momento não vinculado ao da valoração do imóvel.

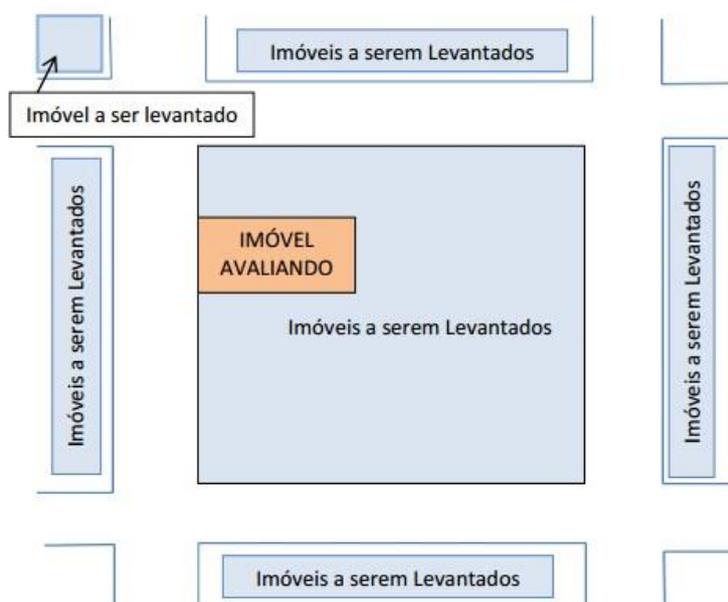
CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES

Art. 2º Para os efeitos deste Normativo, os termos indicados abaixo, quando utilizados com a primeira letra maiúscula, terão o seguinte significado:

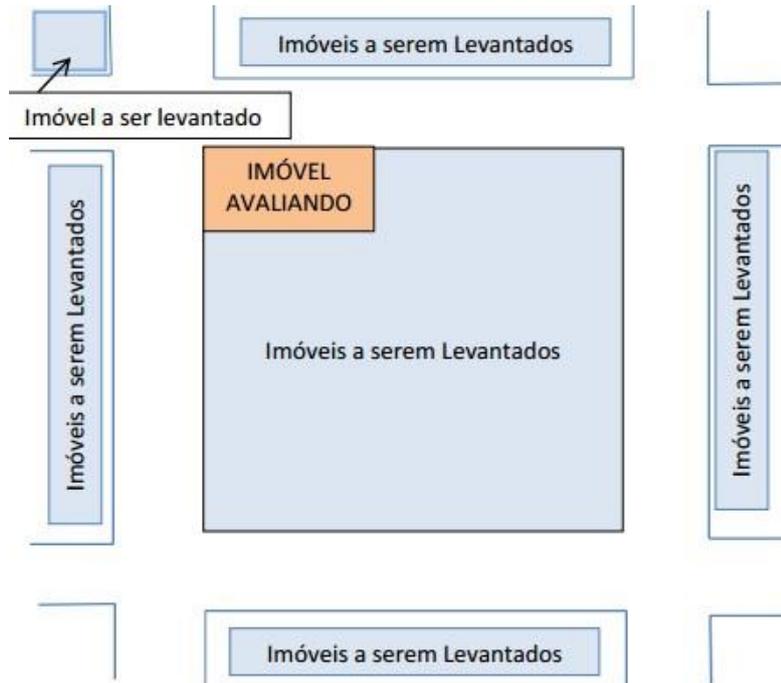
I - Atividade Potencialmente Poluidora: Resolução nº 01, de 2004, do Conselho Estadual do Meio Ambiente do Estado de São Paulo – Consema;

II - Entorno: o quarteirão no qual o imóvel está inserido e os imóveis à frente do logradouro do avaliando, incluindo o outro lado da rua de todos os lados do quarteirão;

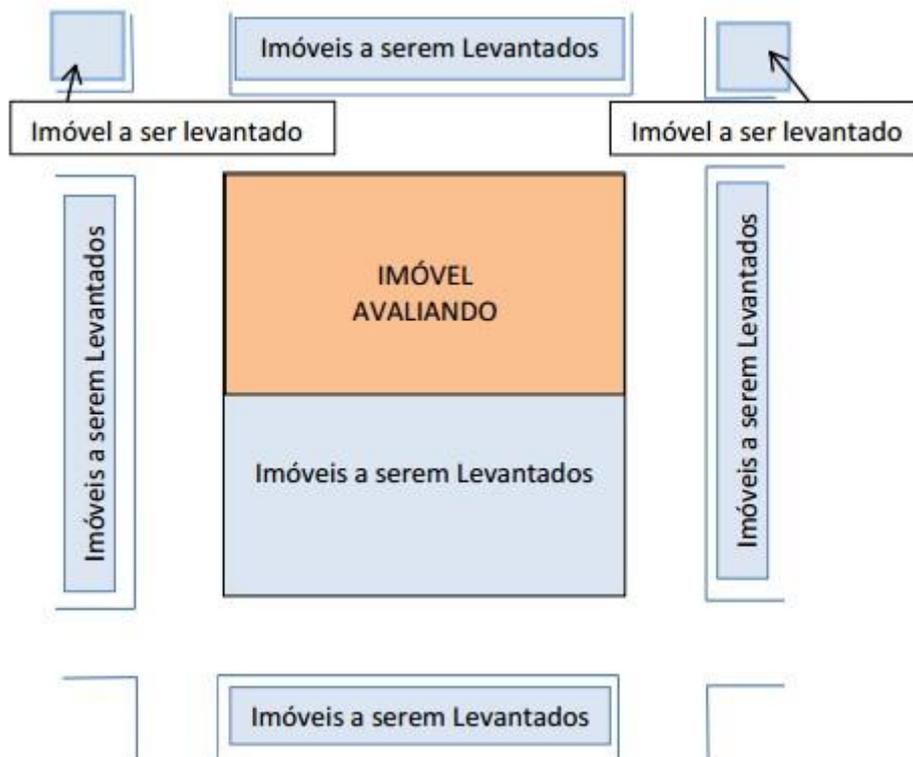
SITUAÇÃO 1



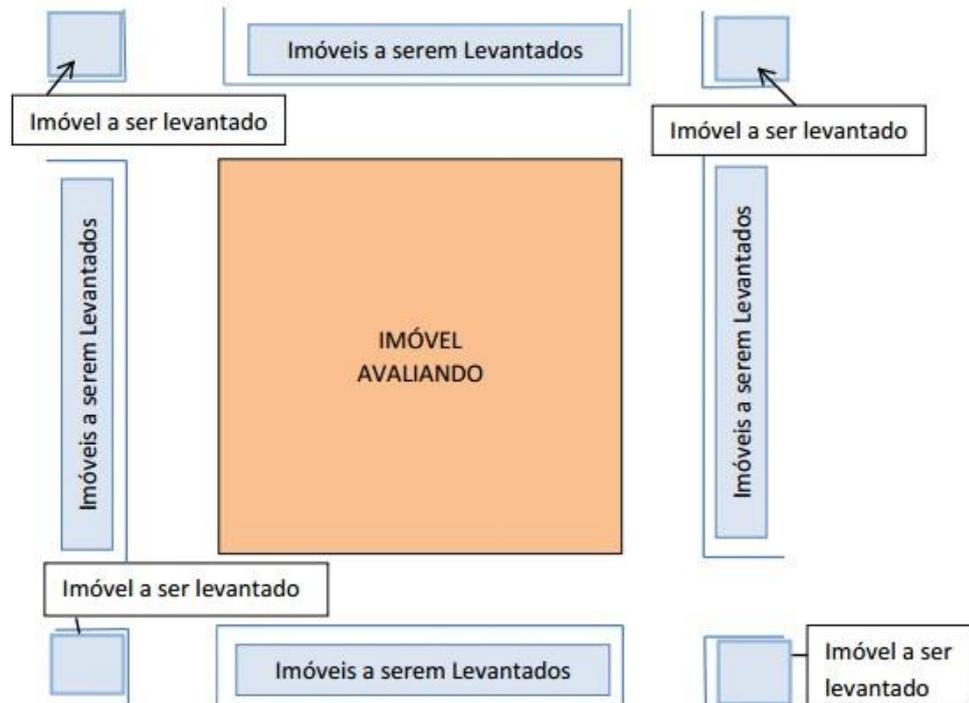
SITUAÇÃO 2



SITUAÇÃO 3



SITUAÇÃO 4



III - Entorno Áreas Industriais: Para áreas industriais considera como entorno 100 metros a partir dos limites do imóvel;

IV - Entorno Áreas Urbanas em Geral: para áreas urbanas residenciais, comerciais ou mistas considera-se como entorno 50 metros a partir dos limites do imóvel; e

V - Indício de Contaminação: é algo perceptível ou suspeito detectado em vistoria.

CAPÍTULO III DAS DIRETRIZES

Art. 3º O preenchimento do questionário se dará com base em observações visuais em campo e informações públicas (ex. cadastro, foto aérea, etc.) para a identificação e levantamento de Indícios de Contaminação de um determinado Terreno ou imóveis com edificações.

§ 1º O LIC foi elaborado com a finalidade de avaliar terrenos urbanos. e imóveis com edificações

§ 2º Fica a critério da política de cada banco sua utilização do LIC para avaliação de propriedades rurais.

§ 3º Fica a critério da política de cada banco a utilização do LIC para avaliação de unidades condominiais de apartamentos.

Art. 4º A eventual Contaminação só pode ser atestada por meio de um Estudo de Investigação Confirmatória realizado por consultoria especializada com análise química de solo e água subterrânea.

Art. 5º Ser uma Atividade Potencialmente Poluidora não torna, obrigatoriamente, o local possuidor de indício de contaminação.

Art. 6º A Resolução nº 420, de 2009, do Conselho Nacional do Meio Ambiente - Conama define que os governos dos Estados devem publicar a existência de terrenos contaminados em um cadastro de áreas contaminadas.

Art. 7º A consulta de cadastro oficial estadual e municipal da área pode ser realizada pessoalmente nos órgãos ambientais ou pela internet, quando há cadastro disponibilizado pelos sites públicos estaduais e municipais.

Parágrafo único. O fato de o imóvel não consta em cadastro oficial de áreas contaminadas, não significa que ele está livre de contaminação.

Art. 8º No curso do processo de avaliação, é facultado à Signatária a solicitação das licenças ambientais, protocolos e Termos de Ajustamento de Conduta - TACs.

Parágrafo único. Se a atividade exercida na área avaliada possui licença ambiental válida, isso não significa que está livre de contaminação.

Art. 9º Caso já tenha sido concluída Avaliação Ambiental Preliminar (Fase I) do imóvel, nos termos da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, “NBR 15515-1: Passivo ambiental em solo e água subterrânea. Parte 1: Avaliação preliminar”, 2007, é facultativo a cada banco o preenchimento do LIC.

Art. 10. Caso o imóvel já possua um relatório de Investigação Confirmatória, fica dispensado o preenchimento do LIC.

CAPÍTULO IV DA GOVERNANÇA

Art. 11. Compete às Instituições Financeiras solicitar que as Empresas Avaliadoras preencham e assinem o LIC.

§ 1º As Empresas Avaliadoras devem preencher o conteúdo do LIC de forma imparcial e terão responsabilidades legais sobre a veracidade do mesmo.

§ 2º As empresas avaliadoras não terão responsabilidades legais em caso de existência de contaminação não identificada no momento do Levantamento.

Art. 12. A assinatura do LIC não é obrigatória por parte do proprietário do imóvel ou seu representante legal.

Art. 13. O avaliador pode buscar informações adicionais para preencher corretamente o LIC em:

I - Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas da Cetesb;

II - Guia CAIXA Sustentabilidade Ambiental – Avaliação Ambiental de Terrenos com Potencial de Contaminação.

Parágrafo único. Outros modelos de questionários, tais como Cetesb, CAIXA ou similar, com a finalidade de levantamento de indícios, não substituem o LIC.

Art. 14. A validade técnica do documento LIC preenchido é a data da assinatura profissional responsável pelo preenchimento.

Art. 15. A validade administrativa do documento fica a critério de cada banco.

QUESTIONÁRIO DE LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS
URBANOS (LIC)

DATA DA VISITA: ____/____/____

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: _____

1.2. Endereço: _____ Cidade: _____ UF: ____

1.3. Uso atual do imóvel/ ramo de atividade: _____

Uso pretendido/ramo de atividade: _____

Caso uso industrial, nome da indústria: _____

1.4. Coordenadas Geográficas (**inserir link completo de localização gerado por plataforma geoespacial de pesquisa pública online**): _____

1.5 Existe corpo hídrico (rio, poço, lago, lagoa, outro)? () sim () não

1.6 Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade.

2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

2.1. O imóvel está cadastrado na última versão de lista pública oficial de áreas contaminadas? (A exemplo de: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).

Não Sim Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: _____

Órgão Ambiental Municipal: _____

Outros: _____

Nota: Caso o imóvel esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas favor indicar "sim" na pergunta 6.1.

2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

Não Sim. Que tipo? _____ Quando? _____

2.3. Os logradouros que perfazem o entorno* onde está localizado o imóvel avaliado estão cadastrados na última versão de lista pública oficial de áreas contaminadas? (A exemplo de: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros).

Não Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança? _____

Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: _____

Órgão Ambiental Municipal: _____

Outros: _____

Nota: Caso seja identificado algum imóvel no entorno do imóvel que esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas, favor indicar “sim” na pergunta 6.2.

* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II da SARB 14 (LIC). Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

3. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

3.1. Identificação de potenciais fontes de contaminação. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas, em volume e quantidade significativos e que possam ter contato direto com o solo. Se sim, que tipo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produtos químicos armazenados de forma inadequada e/ou em superfície não impermeabilizada, em volume e quantidade significativos (em bombonas, tambores e/ou reservatórios) que possam ter contato direto com o solo. Quais produtos?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Manchas de óleo ou outros produtos químicos no solo ou piso do imóvel, odores de combustíveis, gás e/ou outras substâncias químicas.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Histórico de explosão, incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: _____		
Observações e/ou justificativa: _____ _____ _____		

Nota: Caso sejam marcados Indícios de Contaminação no quadro 3.1, favor apontar “sim” na pergunta 6.1

3.2 Infraestrutura:

Imóvel avaliado	Sim	Não	Não Identificado visualmente
-----------------	-----	-----	------------------------------

Possui caixa separadora de água e óleo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui toda área do imóvel sem solo exposto?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Efluentes estão ligados na rede de esgoto urbana?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui reservatório de água subterrâneo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui sistema de drenagem ligada as águas pluviais urbana?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui espaços subterrâneos?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Espaços subterrâneos possuem sistema de ventilação?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3.3. Indicar abaixo se o **imóvel** teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais? _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Local de destinação final de resíduos/rejeitos hospitalares. Descrever: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: _____		
Observações e/ou justificativa: _____ _____ _____		

3.4. Outros comentários pertinentes sobre a qualidade ambiental do local (caso aplicável):

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO ENTORNO DO IMÓVEL

4.1 Nos logradouros que perfazem o **entorno** onde está localizado o imóvel avaliando foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo ou piso, odores de substâncias químicas (combustíveis, gás e/ou outros), vazamento ou derramamento de substâncias químicas, entre outras?

Não Sim

Caso afirmativo, indicar:

4.2 No **entorno** do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não existe	Informação não acessível
Indústrias. Quais? _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mineradora. Qual? _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferrovelho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever os tipos de resíduos: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, descreva no campo abaixo 'Observações e/ou justificativa'. _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: _____ _____ _____			
Foram observadas algumas das atividades acima listadas desativadas no entorno? _____ _____ _____			
Observações e/ou justificativa: _____			

Nota: Caso sejam marcadas atividades do quadro 4.2 que possuam Índícios de Contaminação, na opinião do avaliador, favor apontar “sim” na pergunta 6.3.

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES:

- 5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que subsidiará o Banco para a realização de Diagnósticos e solicitação de Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- 5.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- 5.3 Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6. RESUMO:

6.1 Índícios de Contaminação no Imóvel: Não Sim

6.2 No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

() Não () Sim - Indique o local _____
() Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3 No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas à questão 4.2?
() Não () Sim - Indique o local _____

Nome do Responsável pelo preenchimento

Nome da Empresa representada

Assinatura do Responsável pelo preenchimento

CNPJ da empresa representada