

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – LIC

Alexandre Mano
GT Terrenos Contaminados
Febraban
21.08.17

Levantamento de Indícios de Contaminação (LIC)

Estrutura da apresentação:

- ✓ **Histórico e contexto da criação**
- ✓ Descrição do LIC
- ✓ Dúvidas sobre o LIC

Levantamento de Indícios de Contaminação (LIC)

Histórico

- ☐ Banco Central publicou Resolução 4.327 em 2014, que determina que bancos tem que criar políticas e procedimentos para risco socioambiental.
- ☐ Febraban publicou norma de auto-regulação No. 14, também em 2014, que inclui os pontos da Resolução e ainda trata de terrenos oferecidos como garantias. Chama-se SARB 14.
- ☐ Paralelamente, foi criado o GT de Terrenos Contaminados dentro da Febraban.

Levantamento de Indícios de Contaminação (LIC)

☐ Texto da SARB 14 sobre garantias

Artigo 18: O banco *“a seu critério, deverá adotar método de identificação de risco de contaminação no imóvel obtido em garantia, considerando essa variável na tomada de decisão.*

Parágrafo único. *Para o atendimento do artigo 18, as signatárias devem adotar o documento padrão anexo deste Normativo, intitulado LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS – LIC, que aponta indícios de contaminação em imóveis urbanos com a finalidade de agilizar a aceitação das garantias nos bancos e reduzir o custo para o cliente.”*

Levantamento de Indícios de Contaminação (LIC)

Força do mercado

- ☐ Compradores de terrenos estão questionando mais sobre possível contaminação, em função de maior fiscalização por órgãos ambientais.
- ☐ Caso banco tiver que executar a garantia, há risco do banco ter que arcar com custo de limpeza do terreno.
- ☐ Não se aceita outro modelo a não ser LIC.

Levantamento de Indícios de Contaminação (LIC)

Histórico do GT de Terrenos Contaminados

- ✓ Grupo de Trabalho começou em 2012 com objetivo de alinhar práticas entre bancos
- ✓ Participação do Ibape a partir de 2013 com contribuição fundamental

LIC não é um atestado de solo limpo ou de contaminação. Trata-se de INDÍCIOS.

Levantamento de Índícios de Contaminação (LIC)

Representação do Ibape

Nome	Instituição
Osório Gatto	Ibape Nacional
Arival Cidade	Ibape Nacional
Frederico Correia Lima	Ibape Nacional (presidência atual)

Nome	Instituição
Cleber Sampaio	Banco Bradesco S.A.
Mariângela Martini	Banco do Brasil S.A.
Bergson de Araujo	Banco do Brasil S.A.
Fátima Kubota	Itaú Unibanco S.A.
Ivan Penarotti-Lima	Itaú Unibanco S.A.
Cinthia Evangelista	Itaú Unibanco S.A.
Christopher Wells	Banco Santander (Brasil) S.A.
Alexandre Mano	Banco Santander (Brasil) S.A.
Lilian Baida	Banco Santander (Brasil) S.A.
Antonio Ferrari Sacco	Banco Votorantim S.A.
Fabio Simabukuro Cruz	Banco Votorantim S.A.
Franck Ruffo	Caixa Econômica Federal
Silvia Merendas	Caixa Econômica Federal

Levantamento de Indícios de Contaminação (LIC)

Estrutura da apresentação

- ✓ Histórico e contexto da criação
- ✓ **Descrição do LIC**
- ✓ Dúvidas sobre o LIC

LIC está disponível no site www.autorregulacaobancaria.com.br

Levantamento de Indícios de Contaminação (LIC)

(Nova versão - em processo de aprovação na Febraban)

Preâmbulo

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

Levantamento de Indícios de Contaminação (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: ____

Uso pretendido: ____

1.4. Coordenadas Geográficas:

Latitude: __ ° ____ ' ____ " ____ Longitude: __ ° ____ ' ____ "

1.5. Foto aérea ou imagem de satélite: Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no Anexo I.

Levantamento de Indícios de Contaminação (LIC)

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

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

☐ Não ☐ Sim ☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: _____

Órgão Ambiental Municipal: _____

Nota: Caso a resposta seja “sim”, favor pular para o item 7, indicando “sim” na pergunta 7.1.

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

☐ Não ☐ Sim. Que tipo? _____ Quando? _____

Levantamento de Indícios de Contaminação (LIC)

2.3. Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

- ☐ 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: _____

Levantamento de Indícios de Contaminação (LIC)

3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

3.1. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	☐	☐
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	☐	☐
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, que tipo?	☐	☐
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	☐	☐
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? ☐ Sim ☐ Não	☐	☐
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	☐	☐
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	☐	☐
Outros. Descrever: _____	☐	☐
Fontes de Informação: _____ Observações e/ou justificativa: _____		

Levantamento de Indícios de Contaminação (LIC)

3.2. No **entorno*** do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, entre outras?

☐ Não ☐ Sim

Caso afirmativo, indicar: _____

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

Levantamento de Indícios de Contaminação (LIC)

3.3. No entorno do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não Existe	Informação não acessível
Indústrias. Quais? _____	☐	☐	☐
Mineradora. Qual? _____	☐	☐	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☐	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	☐	☐	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☐	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____	☐	☐	☐
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, que tipo? _____	☐	☐	☐
Outros. Descrever: _____	☐	☐	☐
Fontes de Informação: _____			
Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.? _____			

Levantamento de Indícios de Contaminação (LIC)

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

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

Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais? _____	☐	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	☐	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____	☐	☐
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, que tipo? _____	☐	☐
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever: _____	☐	☐
Comércio. Que tipo: _____	☐	☐
Outros. Descrever: _____	☐	☐
Fontes de Informação: _____		
Observações e/ou justificativa: _____		

Levantamento de Indícios de Contaminação (LIC)

5 Informações ou observações complementares: _____

6 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

6.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 5, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

6.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.

6.3 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.

Levantamento de Indícios de Contaminação (LIC)

7 RESUMO: *(Nova versão - em processo de aprovação na Febraban)*

7.1 No imóvel há indícios de contaminação?

- ☐ Não ☐ Sim
- ☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: _____

7.2 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

7.3 No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?

- ☐ Não ☐ Sim - Indique o local: _____
- ☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: _____

Levantamento de Indícios de Contaminação (LIC)

Nome do Responsável pelo preenchimento

Nome da Empresa representada

Assinatura do Responsável pelo preenchimento

CNPJ da empresa representada

Levantamento de Indícios de Contaminação (LIC)

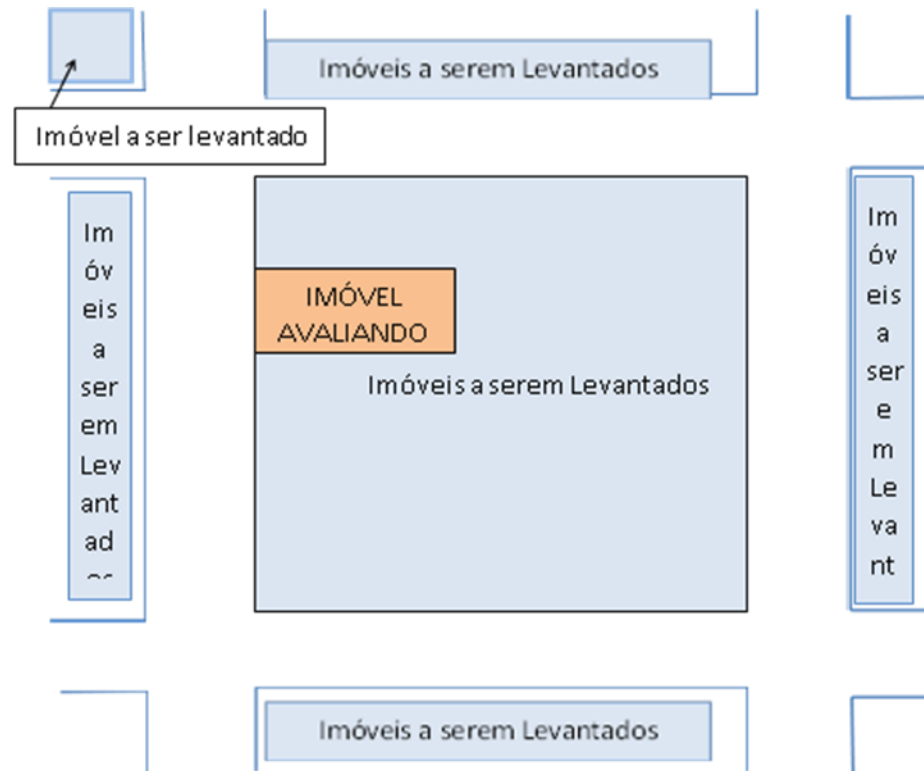
ANEXO I

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.

Levantamento de Indícios de Contaminação (LIC)

Anexo II

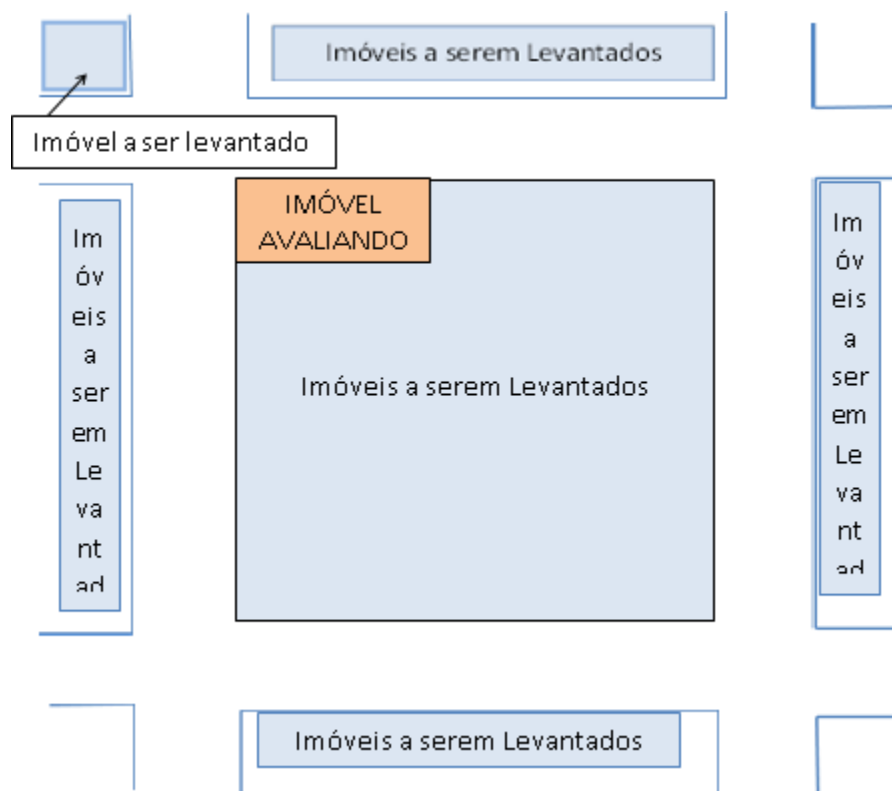
SITUAÇÃO 1



Levantamento de Indícios de Contaminação (LIC)

Anexo II

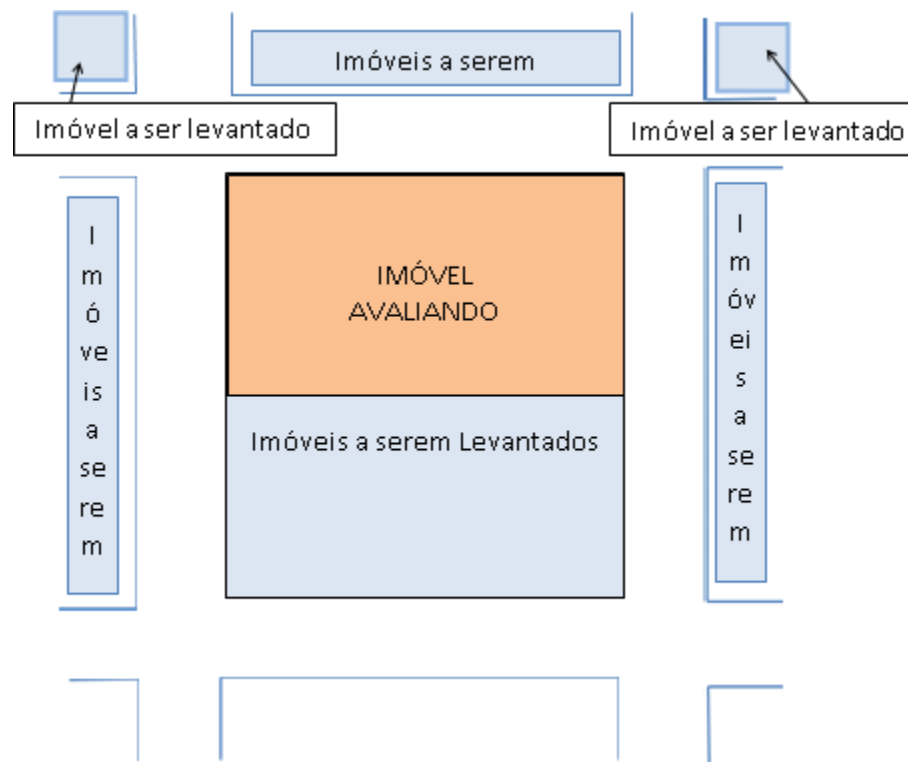
SITUAÇÃO 2



Levantamento de Indícios de Contaminação (LIC)

Anexo II

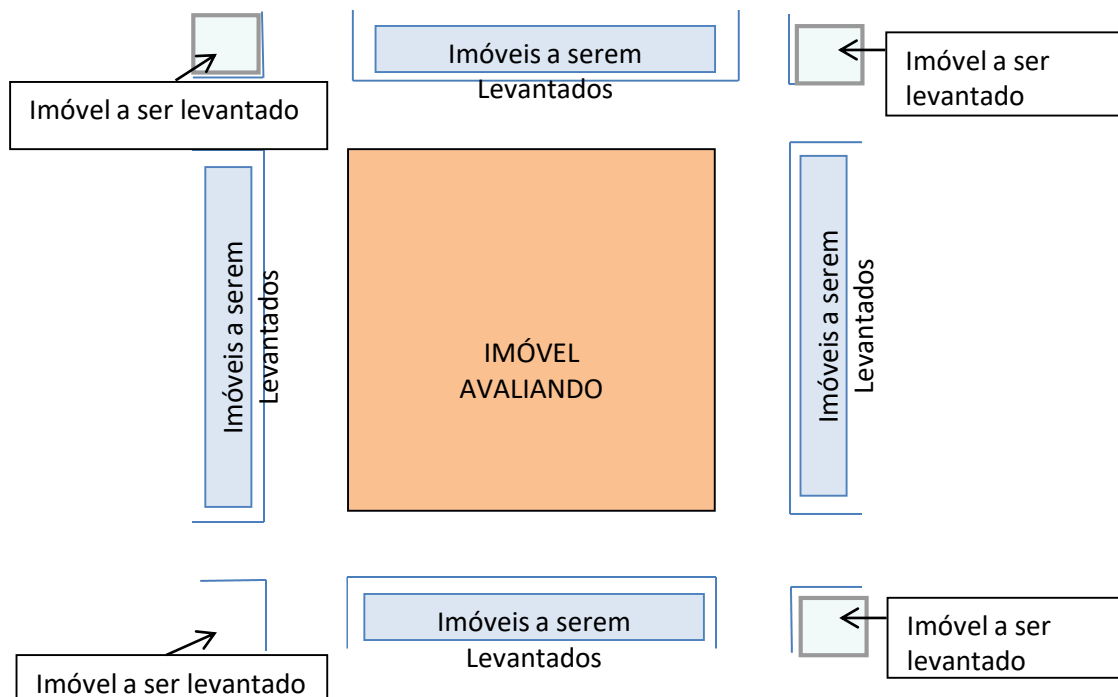
SITUAÇÃO 3



Levantamento de Índícios de Contaminação (LIC)

Anexo II

SITUAÇÃO 4



Levantamento de Indícios de Contaminação (LIC)

Estrutura da apresentação

- ✓ Histórico e contexto da criação
- ✓ Descrição do LIC
- ✓ **Dúvidas sobre o LIC**

LIC está disponível no site www.autorregulacaobancaria.com.br

FAQ - Perguntas frequentes

Quem preenche e assina o Levantamento de Indícios de Contaminação (LIC)?

O LIC deve ser preenchido e assinado pela empresa avaliadora.

As empresas avaliadoras terão responsabilidades legais sobre a veracidade do conteúdo do Levantamento de Indícios de Contaminação (LIC)?

Sim, o avaliador tem a responsabilidade de preencher o LIC de forma verídica e imparcial.

As empresas avaliadoras terão responsabilidades legais em caso de existência de contaminação não identificada no momento do levantamento?

Não. O preenchimento do questionário se dá com base em observações visuais em campo e informações públicas (ex. Cadastro, foto aérea, etc.) que podem não ser suficientes para uma conclusão definitiva. O objetivo do uso do LIC é a identificação de indícios.

Como saber se o imóvel está realmente contaminado?

A contaminação só pode ser confirmada por meio de um estudo de Investigação Confirmatória realizado por consultoria especializada com análise química de solo e água subterrânea. Este LIC é apenas o levantamento de indícios.

FAQ - Perguntas frequentes

A assinatura do levantamento de indícios de contaminação será obrigatória por parte do proprietário do imóvel ou seu representante legal?

Não.

É necessário o avaliador ir pessoalmente à sede do órgão ambiental para identificar se a área avaliada está inserida em algum cadastro oficial estadual/municipal?

Não. A consulta pode ser realizada pela internet, quando há cadastro disponibilizado pelos sites públicos estaduais e municipais.

Os avaliadores devem solicitar as licenças ambientais, protocolos e Termos de Ajustamento de Conduta (TAC´s) e demais documentos ambientais relacionados ao imóvel?

Não. Fica a cargo de cada banco discutir e solicitar estes documentos junto ao cliente.

Como um avaliador pode buscar informação para preencher corretamente o LIC?

Sugerimos consultar o Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas da Cetesb e o Guia CAIXA Sustentabilidade Ambiental - Avaliação Ambiental de Terrenos com Potencial de Contaminação.

FAQ - Perguntas frequentes

Se o imóvel não consta em cadastro oficial de áreas contaminadas, isso significa que ele está livre de contaminação?

Não.

Como o avaliador pode saber se existe uma lista pública oficial de áreas contaminadas no estado onde se localiza o imóvel?

O avaliador deve realizar uma busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais.

Se a atividade exercida na área avaliada possui licença ambiental válida, isso significa que está livre de contaminação?

Não.

O levantamento de indícios de contaminação se aplica a propriedades rurais? Se aplica a unidade condominial (apartamento)?

Inicialmente o LIC foi elaborado com a finalidade de avaliar terrenos e não unidades individuais de apartamento. Porém, fica a critério da política de cada banco sua utilização.

FAQ - Perguntas frequentes

Qual a definição de entorno?

Entende-se como entorno o quarteirão no qual o imóvel está inserido e os imóveis a frente do logradouro do avaliando, incluindo o outro lado da rua de todos os lados do quarteirão, como pode ser visualizado nos croquis abaixo. Para áreas industriais considera como entorno 100 metros a partir dos limites do imóvel.

Obrigado!

O LIC está disponível no site www.autorregulacaobancaria.com.br

Alexandre Mano
GT Terrenos Contaminados
Febraban