

Ficha informativa sobre a Regra de Divulgação de Tinta à Base de Chumbo

Para compradores de imóveis, locatários, administradores de imóveis, proprietários, corretores imobiliários e vendedores de imóveis.

Resumo

A Agência de Proteção Ambiental dos EUA (EPA, na sigla em inglês) e o Departamento de Habitação e Desenvolvimento Urbano dos EUA (HUD, na sigla em inglês) trabalham juntos para garantir que o público obtenha as informações necessárias para evitar a exposição ao chumbo em casas que possam conter tinta à base de chumbo. Como resultado, compradores e locatários da maioria dos imóveis construídos antes de 1978 devem receber o folheto “Proteja sua família do chumbo em sua casa” e informações conhecidas sobre tinta à base de chumbo e seus perigos antes de comprarem ou alugarem imóvel.

Efeitos da exposição ao chumbo na saúde

O chumbo pode afetar quase todos os órgãos e sistemas do corpo humano. Crianças menores de seis anos são particularmente vulneráveis porque seus corpos ainda estão em fase de crescimento. Em crianças, o chumbo pode causar atraso no crescimento e desenvolvimento, menor QI, problemas de aprendizagem, danos ao cérebro e ao sistema nervoso, audição e fala, além de problemas de comportamento. Se uma pessoa grávida for exposta ao chumbo, o bebê em desenvolvimento também pode ser exposto. Isso pode aumentar o risco de aborto espontâneo; fazer com que o bebê nasça prematuro ou muito pequeno; prejudicar o cérebro, os rins e o sistema nervoso do bebê; ou fazer com que a criança apresente problemas de aprendizagem ou comportamentais.

Tinta à base de chumbo em habitações

Embora a tinta à base de chumbo para uso residencial tenha sido proibida nos EUA em 1978, ela ainda está presente em milhões de lares, especialmente aqueles construídos antes de 1978. Tinta à base de chumbo geralmente não é perigosa se estiver em boas condições. No entanto, a deterioração da tinta à base de chumbo (descascando, lascando, escamando, rachando ou danificada) é um perigo e requer atenção imediata.

Regra de Divulgação de Tinta à Base de Chumbo

Para proteger as famílias da exposição ao chumbo presente na tinta, na poeira e no solo, o Congresso aprovou em 1992 a Lei de Redução de Riscos de Tintas Residenciais à Base de Chumbo, também é conhecida como Title X (Título “dez”), em inglês. A EPA emitiu uma regra sob a seção 1018 desta lei conhecida como Regra de Divulgação de Tinta à Base de Chumbo. Ela determina que a EPA e o HUD exijam a divulgação de informações conhecidas sobre tinta à base de chumbo e seus perigos antes da venda ou locação da maioria dos imóveis construídos antes de 1978. A regra foi criada para ajudar as pessoas a fazerem escolhas conscientes com base nas informações recebidas.

Tipos de habitações abrangidas

A Regra de Divulgação de Tinta à Base de Chumbo se aplica à maioria das moradias privadas, moradias públicas, moradias de propriedade federal e moradias que recebem assistência federal e foram construídas anteriores a 1978.

Tipos de habitações não abrangidas

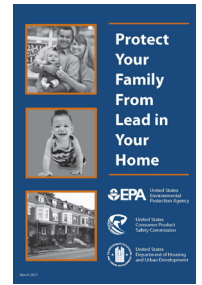
A Regra de Divulgação de Tinta à Base de Chumbo não se aplica ao:

- Moradias construídas depois de 1977 (esta regra não abrange moradias construídas depois de 1977, já que a Comissão de Segurança de Produtos de Consumo proibiu tintas residenciais à base de chumbo em 1978);
- Unidades sem quarto, como quitinetes, lofts e dormitórios (a menos que uma criança menor de 6 anos more ou seja esperada a morar nesse local);
- Locações por 100 dias ou menos, como casas de férias ou aluguéis de curta duração;
- Moradia específica para idosos ou pessoas com deficiência (a menos que uma criança menor de 6 anos more ou seja esperada a morar nesse local);
- Habitações em que as superfícies pintadas foram testadas e consideradas isentas de tinta à base de chumbo; e;
- Vendas de execução hipotecária.

Requisitos

Compradores de imóveis e locatários da maioria das habitações construídas antes de 1978 têm o direito de saber se há riscos de tinta à base de chumbo antes de assinarem um contrato de compra ou aluguel. Antes de um contrato de venda ou aluguel de habitação ser assinado, a lei federal exige que vendedores, proprietários, corretores e administradores de imóveis:

- Dê aos compradores e locatários uma cópia do folheto “Proteja sua família do chumbo em sua casa”. Esse documento contém informações sobre como identificar e controlar tintas à base de chumbo e seus perigos. O folheto está disponível em diversos idiomas.
- Divulgue qualquer informação conhecida sobre a presença de tinta à base de chumbo e riscos relacionados à tinta à base de chumbo na casa ou o edifício. Isso pode incluir a localização da tinta à base de chumbo e a condição das superfícies pintadas.
- Forneça todos os registros e relatórios disponíveis sobre tinta à base de chumbo e seus riscos. Para edifícios com várias unidades, isso inclui áreas comuns e outras unidades de avaliações de todo o edifício.
- Forneça uma “Declaração de advertência sobre chumbo” para educar locatários ou compradores sobre os perigos conhecidos da tinta à base de chumbo. Isso pode ser um anexo ou uma linguagem inserida no contrato. Deve estar no mesmo idioma do restante do contrato e deve incluir a confirmação de que o vendedor ou proprietário cumpriu todos os requisitos da Regra de Divulgação de Tinta à Base de Chumbo.
- Dê aos compradores de imóveis 10 dias para realizar uma inspeção de tinta à base de chumbo ou uma avaliação de risco.
- Guarde uma cópia assinada das divulgações por três anos após a conclusão da venda ou o início do aluguel.
- Ao fornecer essas informações de divulgação obrigatórias eletronicamente a locatários ou compradores, é obrigatório fornecer: uma declaração clara sobre o direito de receber documentos impressos, procedimentos para retirar o consentimento e as consequências de fazê-lo, e como acessar e reter registros eletrônicos. Se optar pela divulgação eletrônica, é necessário obter o consentimento do locatário ou comprador para mostrar que eles podem acessar os formulários eletronicamente. Vendedores, proprietários ou administradores de imóveis para aluguel e seus corretores devem garantir que o uso da tecnologia eletrônica forneça aos locatários ou compradores acesso completo a todos os materiais de divulgação. ([Lei de Assinaturas Eletrônicas no Comércio Global e Nacional \(E-SIGN\), 15 U.S.C. § 7001](#) em inglês.)



O que não é exigido

Essa regra não exige que vendedores ou proprietários testem ou removam tinta à base de chumbo ou riscos de tinta à base de chumbo. Essa regra não cancela contratos de locação ou venda.

O que acontece se um vendedor ou locador não cumprir esses regulamentos?

Um vendedor, locador ou corretor que não fornecer as informações corretas pode ser processado e pagar o triplo do valor dos danos. Eles também podem estar sujeitos a sanções civis e criminais. Garantir que as informações de divulgação sejam fornecidas aos compradores e locatários de imóveis ajuda todas as partes a evitar mal-entendidos antes, durante e depois de fechamento de contratos de venda e locação. Se você não recebeu o formulário de divulgação de informações sobre tinta à base de chumbo ou sobre os riscos da tinta à base de chumbo quando comprou ou alugou uma casa construída anterior a 1978, denuncie esta violação de divulgação para: epa.gov/lead/violation ou leadregulations@hud.gov.

Para saber mais informações

- Informações sobre chumbo em inglês: epa.gov/lead or hud.gov/lead.
- Folheto explicando os perigos do chumbo em sua casa e como proteger sua família dos perigos da tinta à base de chumbo (vários idiomas disponíveis): epa.gov/lead/protect-your-family-lead-your-home-real-estate-disclosure#12
- Regra de divulgação de tinta à base de chumbo (Seção 1018 do Title X) e formulários de divulgação de amostra (disponíveis em inglês e espanhol): hud.gov/program_offices/healthy_homes/enforcement/disclosure (em inglês) ou epa.gov/lead/lead-based-paint-disclosure-rule-section-1018-title-x (em inglês).
- Orientação sobre divulgação imobiliária: hud.gov/program_offices/healthy_homes/enforcement/disclosure (em inglês) ou epa.gov/lep/divulgacoes-imobiliarias-sobre-potenciais-riscos-de-chumbo ou epa.gov/lead/epa-and-hud-real-estate-notification-and-disclosure-rule-questions-and-answers (em inglês).
- Ligue para o Centro Nacional de Informações sobre Chumbo em 1 (800) 424-LEAD [5323], ou via TTY 711 para pessoas com deficiência auditiva ou de fala. O horário de funcionamento é de segunda a sexta-feira, das 8h às 18h (horário do leste dos EUA), exceto feriados federais.