



PERGUNTAS FREQUENTES SOBRE AS ATUALIZAÇÕES DO MAPA DE PLANÍCIES DE INUNDAÇÃO DO CONDADO DE HENRICO

O condado de Henrico participou de um processo de vários anos com a Agência Federal de Gestão de Emergências (FEMA) para mapear seu risco atual de inundação. Esses mapas, conhecidos como Mapas de Taxa de Seguro contra Inundação (FIRMs), entram em vigor em 25 de abril de 2024.

Esta ficha técnica foi preparada para responder às perguntas dos residentes e proprietários de empresas sobre o processo, o cronograma, os impactos e as opções relacionadas aos novos mapas de risco de inundação da FEMA, incluindo onde buscar mais informações.

1. O que são mapas de risco de inundação?

Os mapas de risco de inundação, também chamados de Mapas de Taxa de Seguro contra Inundação (FIRMs), mostram os níveis de risco de inundação e são ferramentas importantes no esforço para proteger vidas e propriedades no condado de Henrico. Criados pela FEMA para gestão de planícies de inundação e planejamento comunitário, os mapas mostram as zonas de inundação de uma comunidade, as elevações de inundação base (BFES) e os limites das planícies de inundação.

2. Por que o condado de Henrico está recebendo novos mapas de risco de inundação?

Os mapas de inundação atuais do condado de Henrico estão desatualizados, pois são baseados em dados e modelagem de 2007 ou anteriores. Com o tempo, o fluxo de água e os padrões de drenagem podem mudar drasticamente devido à erosão superficial, desenvolvimento e forças naturais. A probabilidade de inundações em certas áreas mudou junto com esses fatores.

Os novos mapas de inundação integram dados mais recentes com a mais avançada tecnologia de modelagem para fornecer uma imagem atualizada do risco de inundação do condado de Henrico. O resultado é uma melhor imagem das áreas mais suscetíveis a inundações e uma base melhorada para tomar decisões-chave.

3. Quem se beneficia com os novos mapas de risco de inundação?

Ter mapas mais atuais e precisos beneficiará vários grupos de diferentes maneiras:

- Moradores e empresários terão a capacidade de tomar melhores decisões sobre como reduzir seus riscos e proteger seus imóveis das consequências financeiras de uma inundação.
- Planejadores comunitários e autoridades locais terão uma maior compreensão dos perigos e riscos de inundação que afetam o condado de Henrico para que possam melhorar as atividades de planejamento local.
- Construtores e empreendedores imobiliários terão acesso a informações mais detalhadas para tomar decisões sobre onde construir e como a construção pode afetar as áreas com risco de inundação.
- Profissionais das áreas de seguro, imobiliária e de crédito terão fácil acesso on-line a atualizações e mudanças futuras para atender seus clientes e comunidade de forma mais eficiente.

4. O que é uma área de alto risco e como determinar se minha propriedade está localizada nessa área?

No condado de Henrico, as áreas de alto risco de inundação são identificadas como SFHA, que consistem em SFHAs da FEMA e SFHAs da Comunidade. Essas áreas são frequentemente descritas como planícies de inundação ou áreas localizadas em uma “zona de inundação de 100 anos”. O termo “inundação de 100 anos” pode ser mal interpretado. Uma descrição mais precisa é: a elevação da inundação que tem 1% de chance de ser igualada ou excedida a cada ano. Não se trata de uma inundação que ocorrerá uma vez a cada 100 anos. Não há como prever quando a próxima inundação ocorrerá (ou a que virá depois).

Acesse henrico.gov/works/design/floodplain/map-updates para obter mais informações e visualizar os mapas novos e atualizados. O site também inclui detalhes sobre eventos futuros e outros recursos úteis relacionados a inundações.

Você precisa saber

Além da avaliação e do mapeamento de risco de inundação elaborados pela FEMA, o condado de Henrico tem áreas adicionais sujeitas a risco de inundação que são mapeadas e chamadas de Áreas Comunitárias Especiais de Risco de Inundação (SFHAs). Essas áreas não fazem parte desta atualização do mapa da FEMA, mas estão sendo atualizadas e devem ser concluídas em 2025. Saiba mais em henrico.gov/works/design/floodplain/map-updates. Veja também a pergunta 8 para obter mais informações sobre as Áreas Especiais de Risco de Inundação identificadas pelo condado e considerações especiais que se aplicam a elas.

ABREVIATURAS

BFE – Base Flood Elevation (Elevação de Inundação de Base)

FEMA – Federal Emergency Management Agency (Agência Federal de Gestão de Emergências)

FIRM – Flood Insurance Rate Map (Mapa de Taxa de Seguro contra Inundações)

LOMA – Letter of Map Amendment (Carta de Emenda do Mapa)

LOMC – Letter of Map Change (Carta de Alteração do Mapa)

NFIP – National Flood Insurance Program (Programa Nacional de Seguro contra Inundações)

SFHA – Special Flood Hazard Area (Área Especial de Risco de Inundação)



Escaneie o código QR para visitar a página de atualizações do mapa de Henrico para saber mais.



Henrico County
VIRGINIA

5. O que significam as diferentes designações de zona?

A tabela abaixo fornece uma explicação para as designações de zonas de inundação encontradas nos mapas de inundação no condado de Henrico.

NÍVEL DE RISCO	ZONA DE RISCO DE INUNDAÇÃO
Alto risco de inundação	Zona AE e A. Imóveis nessas zonas têm 1% de chance de inundações em qualquer ano. Essas áreas também são chamadas de SFHA ou planície de inundação de 100 anos. Os requisitos regulamentares aplicam-se a todos os empreendimentos nessas áreas, e o seguro contra inundações é obrigatório para proprietários de imóveis com uma hipoteca regulamentada pelo governo federal. Há 26% de chance de que ocorram inundações em uma área de alto risco de inundação ao longo da vida de uma hipoteca de 30 anos.
Risco moderado de inundação	Zona X sombreada. Essas propriedades têm 0,2% de chance de inundações em qualquer ano. Essas áreas também são chamadas de planície de inundação de 500 anos. Alguns requisitos regulamentares aplicam-se nesta área para elevar estruturas e instalações críticas.
Baixo risco de inundação	Zona X (sem sombreamento). Essas propriedades estão em uma área de menor risco geral. O risco nessas zonas é reduzido, mas não eliminado.

6. O que significa dizer que o meu risco de inundação aumentou?

As propriedades que foram identificadas como tendo um aumento de risco de inundação incluem as seguintes situações:

- Lotes com uma SFHA da FEMA existente que está ficando maior, o que significa que a SFHA da FEMA está invadindo ainda mais o lote em pelo menos um local.
- Lotes com SFHA comunitária existente que possuem uma SFHA da FEMA existente que estão ficando maiores, o que significa que a SFHA da FEMA está invadindo ainda mais o lote em pelo menos um local.
- Lotes com SFHA comunitária existente onde a SFHA da FEMA está sendo mapeada pela primeira vez.
- Lotes sem SFHA comunitária ou FEMA existente onde a SFHA da FEMA está sendo mapeada pela primeira vez.

Em alguns casos, pode haver lotes que têm um aumento e uma diminuição, já que o limite da planície de inundação pode não ser uma linha reta. Um aumento nos limites da SFHA indica que a BFE aumentou. Isso significa que estima-se que as águas das inundações atinjam um nível mais alto em uma grande inundação do que o determinado anteriormente. Além de um risco maior de inundação, requisitos adicionais de regulamentação e seguro contra inundações podem ser aplicados à propriedade.

Embora isso não possa alterar suas taxas de seguro do Programa Nacional de Seguro contra Inundações (NFIP), haverá novos requisitos de construção (consulte a Pergunta Frequente n.º 8 para obter mais detalhes).

7. O que acontecerá se o meu imóvel foi recentemente mapeado na SFHA?

Se os novos mapas indicarem que um imóvel de sua propriedade foi adicionado recentemente à SFHA, você será obrigado por lei a comprar uma apólice de seguro contra inundações se tiver uma hipoteca de um credor regulamentado ou segurado pelo governo federal, assim que os mapas entrarem em vigor em 25 de abril de 2024. Se você não tem uma hipoteca, o seguro contra inundações ainda é altamente recomendado, em parte porque **a maioria dos seguros para proprietários e locatários não cobre danos causados por inundações**. Se a sua propriedade está em uma área de alto risco, é ainda mais importante se proteger financeiramente com o seguro contra inundações.


Para ajudar a reduzir o impacto financeiro da mudança de mapa, o NFIP oferece um **desconto de recém-mapeado** no primeiro ano para imóveis adicionados recentemente à SFHA. O prêmio aumentará gradualmente a cada ano até atingir seu prêmio de risco total. Se você comprar um seguro contra inundação não pertencente ao NFIP de uma operadora privada, elas podem ter regras de subscrição diferentes. Fale com o seu agente de seguros para mais detalhes. Informações adicionais também estão disponíveis em www.floodsmart.gov/flood-map-updates.

Além disso, os requisitos de licenciamento de planícies de inundação se aplicam a imóveis na SFHA, e pode haver limitações sobre quais melhorias, como adições, podem ser feitas (consulte a pergunta frequente n.º 9 para obter mais detalhes).

8. Minha propriedade está localizada em uma SFHA comunitária. O que preciso saber?

A SFHA do condado de Henrico é composta por SFHA da FEMA e comunitárias. Essas áreas são uma área de alto risco de inundação e sujeitas às restrições de desenvolvimento estabelecidas na portaria de planície de inundação do condado. A intenção da portaria de planície de inundação é promover e proteger a saúde, a segurança e o bem-estar geral dos moradores de Henrico e minimizar as perdas causadas pelas inundações. Se você tiver dúvidas sobre o que você pode ou não fazer em sua propriedade dentro ou adjacente à SFHA, entre em contato com nossa central de ajuda em 804-501-7463. As atualizações das SFHAs comunitárias estão em andamento e devem ser concluídas em 2025. Saiba mais em henrico.gov/works/design/floodplain/map-updates.

Embora a cobertura do seguro contra inundações não seja obrigatória nas SFHAs comunitárias se você tiver uma hipoteca de um credor regulamentado ou segurado pelo governo federal, ela é altamente incentivada porque a maioria das apólices de seguro para proprietários e locatários não cobre danos causados por inundações.



Mais de 40% dos sinistros de inundação vêm de áreas externas, onde a compra de seguro é obrigatória.



Escaneie o código QR para visitar a página de atualizações do mapa de Henrico para saber mais.



Henrico County
VIRGINIA

9. Quais requisitos de licenciamento se aplicam a imóveis localizados em área de risco?

Todo o desenvolvimento dentro e adjacente à SFHA deve atender aos requisitos da portaria de planície de inundação do condado de Henrico (Código do Condado de Henrico, Capítulo 10, Artigo 1). Adjacente à SFHA significa que o desenvolvimento está a 40 pés da SFHA ou dentro da planície de inundação de 500 anos.

Antes de construir, aterrar ou alterar seu terreno ou a construção em sua propriedade, você deve obter uma licença de planície de inundação para cumprir a portaria de planície de inundação do condado. A intenção da portaria de planície de inundação é promover e proteger a saúde, a segurança e o bem-estar geral dos moradores de Henrico e minimizar as perdas causadas pelas inundações. Você deve saber:

- A colocação de aterro é proibida dentro da SFHA.
- Não são permitidas novas estruturas residenciais dentro da SFHA ou a menos de 15 metros da SFHA, e as estruturas residenciais existentes nessas áreas não podem ser ampliadas.
- Novas estruturas não residenciais na SFHA são obrigadas a ter seu piso mais baixo elevado pelo menos dois metros acima da BFE. Essa elevação adicional, ou margem de segurança, é uma medida extra de proteção contra inundações e pode resultar em prêmios de seguro contra inundações mais baixos.
- Todas as estruturas adjacentes à SFHA, o que significa que estão a 40 metros da SFHA ou dentro da planície de inundação de 500 anos, devem ter seu piso mais baixo elevado em um pé acima da BFE.
- Certificados de elevação que mostram as elevações do piso são necessários para imóveis dentro e adjacentes à SFHA.
- Um certificado No-Rise (não elevação), assinado e selado por um engenheiro profissional registrado em VA, é necessário para todo empreendimento imobiliário na SFHA para demonstrar que não aumentará a elevação da inundação.

Acesse henrico.gov/works/design/floodplain/map-updates, ligue ou envie um e-mail para a Linha de Ajuda do Condado de Henrico em 804-501-7463 ou flood@henrico.us para obter mais informações.

10. Minha casa ou empresa está em uma zona de alto risco de inundação. O que devo fazer se quiser ampliá-la ou melhorá-la?

Você deve começar solicitando uma licença de desenvolvimento de planície de inundação para cumprir com os requisitos de desenvolvimento de planície de inundação e ajudar a evitar erros dispendiosos. As estruturas residenciais existentes na SFHA não podem ser ampliadas, mas outras melhorias podem ser permitidas, como reformas internas. As estruturas não residenciais podem ser ampliadas se todos os requisitos de código aplicáveis puderem ser atendidos.

Para todos os imóveis que serão melhorados, o valor da melhoria (modificação, alteração, reparação, reconstrução, entre outros) não pode ser igual ou superior a 50% do valor de mercado da estrutura existente. Melhorias de valor inferior a 50% podem não aumentar a não conformidade da estrutura.

Acréscimos e/ou outras benfeitorias de valor igual ou superior a 50% do valor de mercado da estrutura existente são consideradas **melhorias substanciais**. Nesses casos, toda a estrutura deve estar em conformidade com as exigências vigentes da portaria de planície de inundação e do código de edificações.

11. O que acontecerá se minha residência for mostrada numa zona de risco moderado ou baixo em vez de numa zona de alto risco?

Se sua residência foi identificada recentemente como estando em uma área de risco moderado ou baixo quando os mapas entrarem em vigor, você não será obrigado por lei a comprar um seguro contra inundações se tiver uma hipoteca de um credor regulamentado ou segurado pelo governo federal. No entanto, seu credor ainda pode exigir que você tenha cobertura de seguro contra inundações.

Embora o risco de inundação possa ser de moderado a baixo, ainda há risco para o seu imóvel. O seguro contra inundações ainda é fortemente recomendado nessas áreas. Na verdade, os segurados NFIP fora das áreas de alto risco de inundação mapeadas registram mais de 40% de todos os pedidos de seguro de inundação do NFIP.

Os imóveis nessas áreas ainda podem estar sujeitos a requisitos regulatórios se localizados na planície de inundação de 500 anos ou a menos de 40 metros da SFHA.

Definições

Elevação de Inundação de Base é a altura (acima do nível do mar) que se estima que as águas de inundação atinjam ou excedam em um evento de inundação com pelo menos 1% de chance de ocorrer em um determinado ano, também conhecido como SFHA ou planície de inundação de 100 anos.

Desenvolvimento é qualquer alteração feita pelo homem em imóveis melhorados ou não melhorados.

Margem de segurança é uma margem adicional de segurança, expressa em pés acima de uma elevação de inundação específica, geralmente a BFE. O condado de Henrico adotou um requisito de margem de segurança de 2 pés dentro da SFHA e um requisito de margem de segurança de 1 pé em áreas adjacentes à SFHA.



Escaneie o código QR para visitar a página de atualizações do mapa de Henrico para saber mais.



Henrico County
VIRGINIA

12. E se minha casa ou empresa estiver em uma área de alto risco, mas eu achar que a designação está errada?

Se você acha que sua propriedade foi mapeada incorretamente em uma área de alto risco, você pode enviar uma solicitação à FEMA para uma LOMC. Uma LOMC reflete uma revisão/emenda oficial de um FIRM em vigência. Se o pedido da LOMC for concedido, você pode ser elegível para um prêmio de seguro contra inundações mais baixo ou para a opção de não comprar um seguro contra inundações. Dados técnicos devem ser fornecidos para apoiar quaisquer alegações de que uma propriedade está mapeada incorretamente, como dados de elevação do solo e/ou estudos de inundação revisados. Para saber mais sobre as LOMCs da FEMA, acesse www.fema.gov/letter-map-changes.

13. Eu alugo um imóvel em uma área de risco. Devo fazer o seguro contra inundação?

Se você estiver alugando uma casa ou empresa em um terreno que está localizado na SFHA, tenha em mente que, embora seu proprietário possa ter um seguro contra inundações para cobrir o imóvel, esse seguro não cobrirá seus pertences pessoais. Apenas uma apólice de seguro contra inundações separada pode cobrir itens danificados em uma inundação. Proteja-se com uma apólice com cobertura de conteúdo no seguro contra inundações. Seu agente de seguros pode ajudá-lo a adquirir uma apólice e responder a perguntas.

14. Como posso proteger minha propriedade contra inundações?

Os prêmios de seguro contra inundações são baseados em uma série de fatores, mas existem algumas ações que você pode tomar para tornar o seguro contra inundações mais acessível a cada ano:

- **Diminua o risco de inundação.** O que você paga pelo seguro de inundação do NFIP geralmente tem muito a ver com o quanto o risco de inundação está associado à sua propriedade. Mitigar o risco de inundação não só protege a sua propriedade contra danos causados por inundações, mas também pode ajudar a reduzir os custos de seguro.
- **Forneça um certificado de elevação.** Embora não seja obrigatório ao comprar uma apólice, pode ajudar o seu agente de seguros a obter uma taxa melhor.
- **Escolha uma franquia mais alta.** Escolher uma franquia mais alta reduzirá seu prêmio, mas significa que você precisará cobrir mais o custo para reconstruir do próprio bolso. Aumentar a franquia de sua apólice de seguro contra inundações para o máximo de US\$ 10.000 pode reduzir seu prêmio anual em até 40%. Lembre-se de que usar a franquia máxima pode não ser apropriado ou permitido para todos.

Acesse <https://www.floodsmart.gov/how-can-i-pay-less> para mais detalhes. O condado de Henrico está atualmente trabalhando para aderir ao Programa CRS, que fornecerá um desconto de prêmio de seguro contra inundações para todos os segurados do NFIP no condado. A previsão é que isso entre em vigor em outubro de 2024.

15. Quais regras de divulgação se aplicam na compra de um imóvel em uma planície de inundação?

A Virgínia é um estado "Buyer Beware" (comprador cauteloso). Isso significa que os vendedores não são obrigados a divulgar qualquer informação relacionada ao risco de inundação de uma propriedade, proximidade de uma zona de inundação regulamentada, cobertura de seguro contra inundações ou danos anteriores por inundação. Todos os potenciais compradores devem fazer sua devida diligência ao avaliar uma propriedade antes da compra, incluindo a verificação do risco de inundação de uma propriedade e quaisquer regulamentos federais ou municipais que se apliquem a uma propriedade com base em sua localização em uma SFHA.

A legislação para alterar os requisitos de divulgação de inundações já foi apresentada à Assembleia Geral, ainda na Sessão de 2024, mas essa legislação não foi aprovada. Se você está preocupado com os requisitos de divulgação de inundações na Virgínia, considere entrar em contato com seus representantes da câmara e do senado sobre esse assunto. Você pode identificar seu legislador aqui: whosmy.virginiageneralassembly.gov.

16. Que recursos adicionais estão disponíveis?

A seguir está uma lista de recursos e informações de contato para mais perguntas.

- Acesse henrico.gov/works/design/floodplain/map-updates para visualizar os mapas em vigência atualizados e atuais e encontrar informações sobre o projeto e os próximos eventos
- FloodSmart.gov: informações gerais sobre o seguro contra inundações do NFIP
- Alterações no mapa e seguro contra inundações: o que os proprietários de imóveis precisam saber - brochura da FEMA (<https://bit.ly/Property-Owners>)
- Para perguntas gerais sobre o seguro contra inundações e mapeamento de riscos de inundação, ligue para a FEMA Mapping and Insurance eXchange (FMIX) em 1-877-FEMA MAP (1-877-336-2627) ou envie um e-mail para FEMA-FMIX@fema.dhs.gov. O FMIX está disponível de segunda a sexta-feira, das 8h às 19h ET.

PRECISA DE AJUDA? ENTRE EM CONTATO COM O SUPORTE TÉCNICO DE ATUALIZAÇÕES DO MAPA DE INUNDAÇÕES DE HENRICO



Telefone: 804-501-7463



E-mail: flood@henrico.gov



Serviços de tradução disponíveis



Escaneie o código QR para visitar a página de atualizações do mapa de Henrico para saber mais.



Henrico County
VIRGINIA