

# **ACESSIBILIDADE**

## **NOVAS OBRIGAÇÕES PARA INCORPORADORAS e CONSTRUTORAS**

**Decreto nº 9.451, de 26/07/2018**

Carlos Pinto Del Mar

Alexandre Rocha Daud

# LEI nº 13.146, de 6 de julho de 2015

## (Lei Brasileira da Inclusão – “LBI”)

- O texto tem como base a “*Convenção Internacional dos Direitos das Pessoas com Deficiência*”, da ONU
- Foi incorporada à legislação brasileira com o *status* de **emenda constitucional** (obteve aprovação em cada Casa do Congresso Nacional, em dois turnos, por três quintos dos votos dos respectivos membros – requisitos do § 3º, do Art. 5º, da Constituição da República)
- Abrange: Educação; Assistência Social e Saúde; Ações de combate ao preconceito; Políticas e defesa de direitos; Cultura e lazer; Moradia e Habitação

# LEI nº 13.146, de 6/7/2015 – Lei Brasileira da Inclusão “LBI”

**Lei nº 13.146,  
de 6/7/2015**

**(Lei Brasileira  
da Inclusão)**

## **Art. 32**

Programas habitacionais, públicos ou subsidiados com recursos públicos



**Não há Decreto que o regulamente - autoaplicável**

## **Art. 45**

Hotéis, pousadas e similares



**DECRETO nº 9.292, de 1/3/2018 – (em vigor desde 2/3/18)**

## **Art. 58**

Edificações de uso privado multifamiliar



**DECRETO nº 9.451, de 26/07/2018 (entra em vigor em 27/1/2020 e se aplica aos projetos que forem protocolados no órgão responsável pelo licenciamento a partir dessa data (27/1/2020))**

# LEI n° 13.146, de 6/7/2015 – Lei Brasileira da Inclusão “LBI”

## MORADIA E HABITAÇÃO

- **Art. 58.** O projeto e a construção de **edificação de uso privado multifamiliar** devem atender aos preceitos de acessibilidade, na forma regulamentar.
  - § 1º As construtoras e incorporadoras responsáveis pelo projeto e pela construção das edificações a que se refere o *caput* deste artigo devem assegurar percentual mínimo de suas unidades internamente acessível na forma regulamentar.
  - § 2º É vedada a cobrança de valores adicionais para a aquisição de unidades internamente acessíveis a que se refere o § 1º deste artigo.

# Decreto nº 9.451/18 - Reflexos

1

## VERTENTE “TÉCNICA”

- ✓ **Projeto**
- ✓ **Construção; condições das Adaptações**
- ✓ **Equipamentos; Memoriais descritivos**

2

## VERTENTE “TÉCNICA/JURÍDICA”

- ✓ **Manuais:**
  - **Plantas de execução**
  - **lay-outs**
  - **Instruções;**
  - **condições/requisitos para a execução;**
  - **garantias e ressalvas**

3

## VERTENTE “JURÍDICA”

- ✓ **Memorial de incorporação**
- ✓ **Convenção de Condomínio /**
- ✓ **Regimento Interno**
- ✓ **Comercialização**
- ✓ **Contratos**

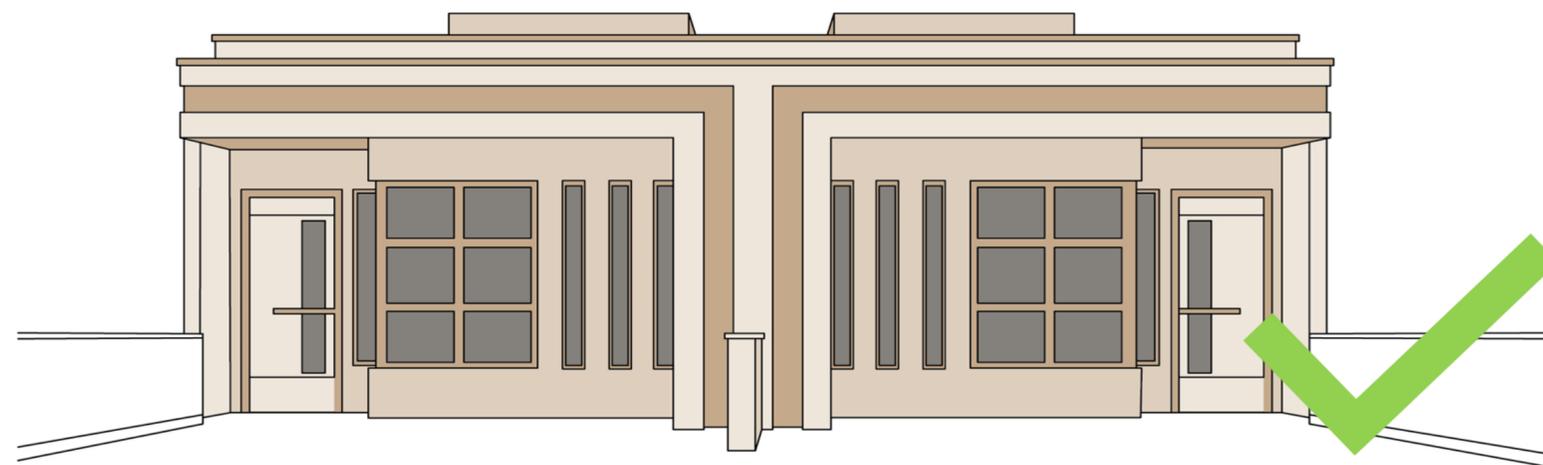
conceito:

**“Edificação de uso privado multifamiliar”**



### **Edificações Verticais Multifamiliares**

edificações com mais de uma unidade residencial cada (condomínio de apartamentos)



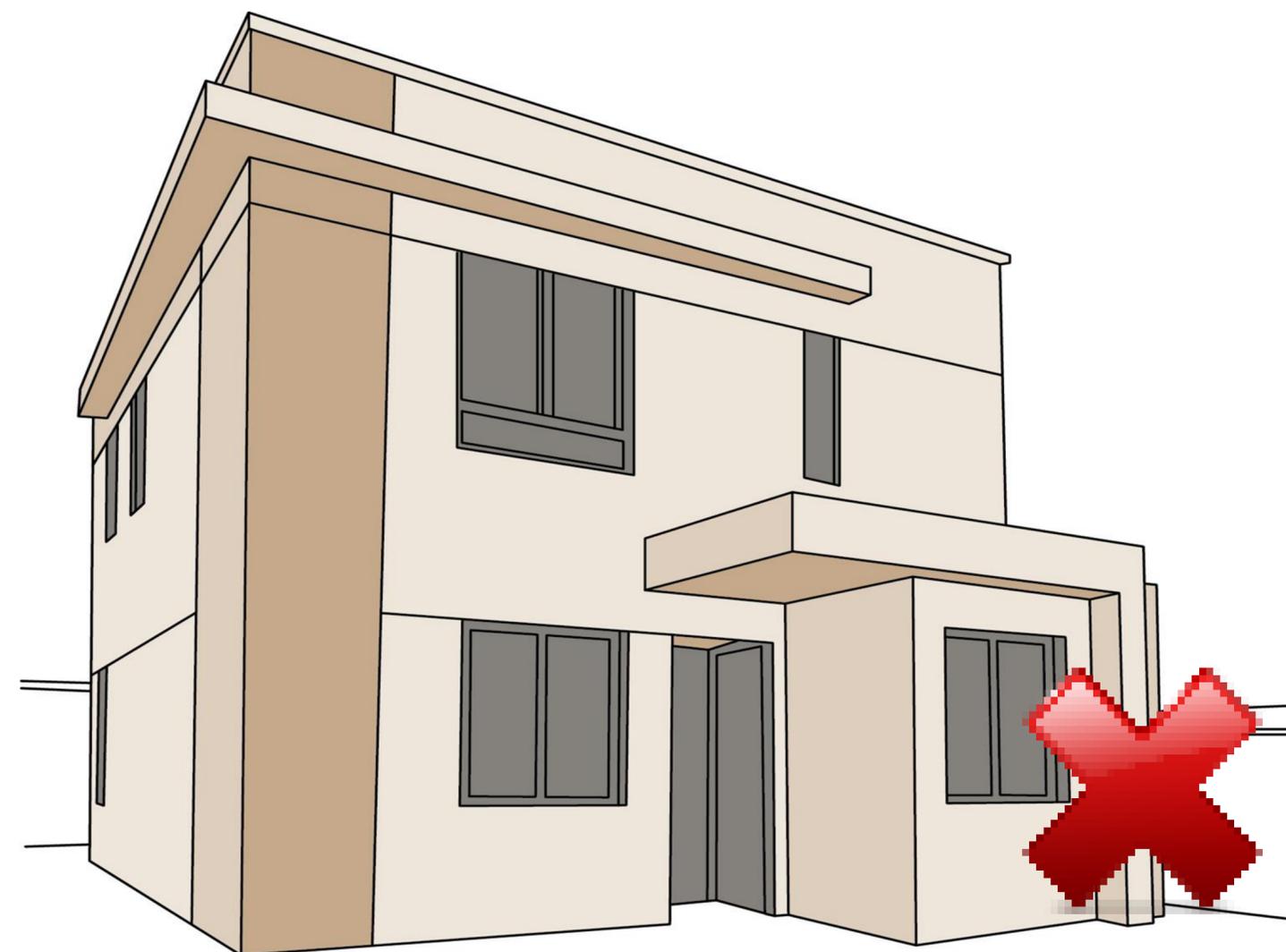
### **Edificações Horizontais Multifamiliares**

– edificações com mais de uma unidade residencial cada (condomínio de casas)



### Edificações unifamiliares

– edificações independentes, mesmo que em condomínio



### Edificação unifamiliar em lote isolado

– casa unifamiliar, mesmo que geminada

Previsões do  
**Decreto**  
nº 9.451/18



## ÁREAS DE USO COMUM

**Art. 7º** - As áreas de uso comum das edificações de uso privado multifamiliar **deverão ser acessíveis** e atender aos requisitos estabelecidos nas normas técnicas de acessibilidade vigentes.

## UNIDADES AUTÔNOMAS (três tipos)

- 1) “Unidade internamente acessível”
- 1) “Unidade adaptável”
- 1) “Unidade com adaptação razoável”

1. “Unidade internamente acessível” (conceito)
2. “Unidade adaptável”
3. “Unidade de adaptação razoável”

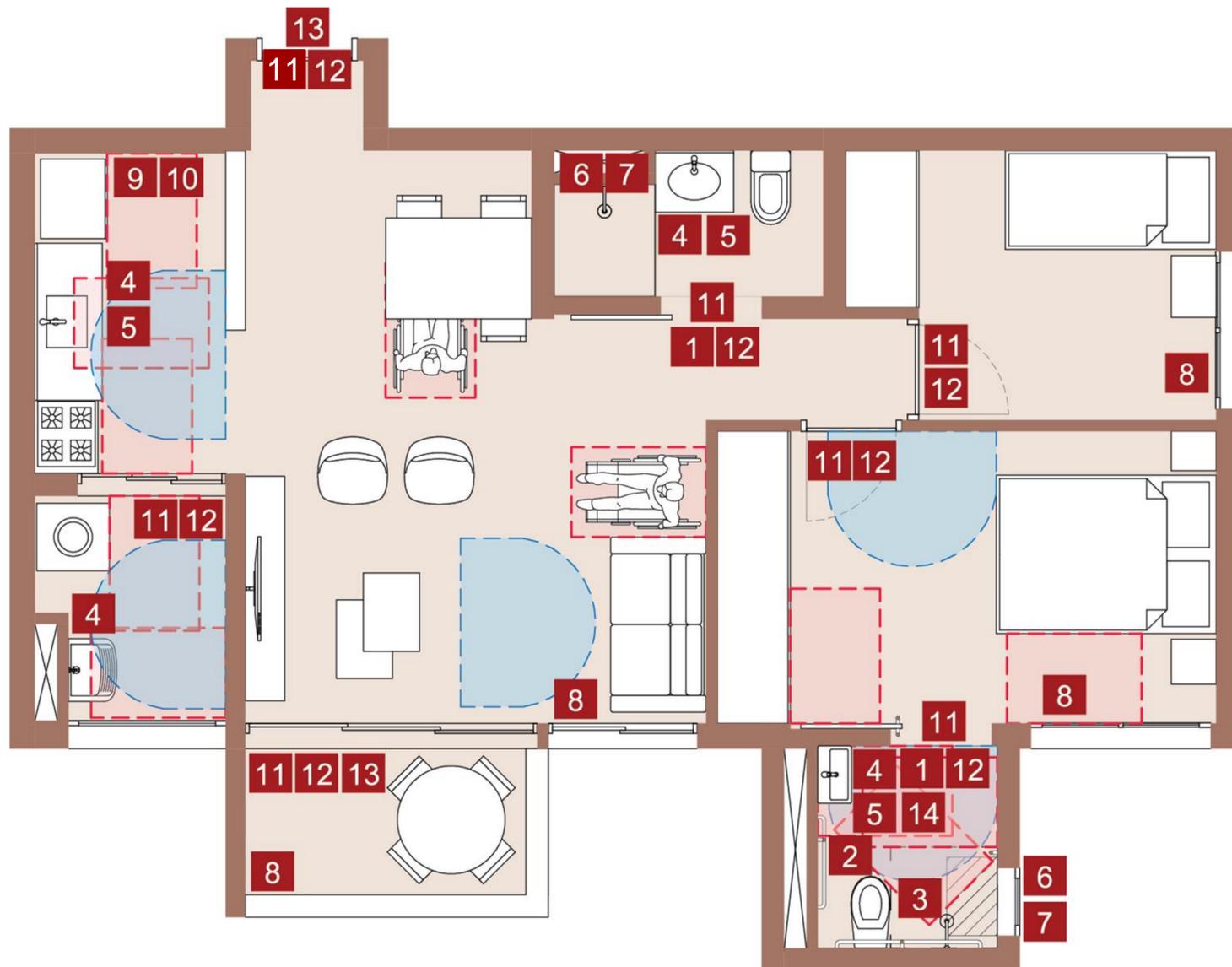
São aquelas dotadas de características específicas, que permitam o uso da unidade por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida

**SÃO AS UNIDADES JÁ ADAPTADAS**

(aquelas nas quais já estejam atendidos os itens especificados no **Anexo I e II**, do Decreto)



# Itens listados no Anexo I e II do Decreto nº 9.451/2018 (preceitos de acessibilidade – itens construtivos que podem ser escolhidos pelo comprador)



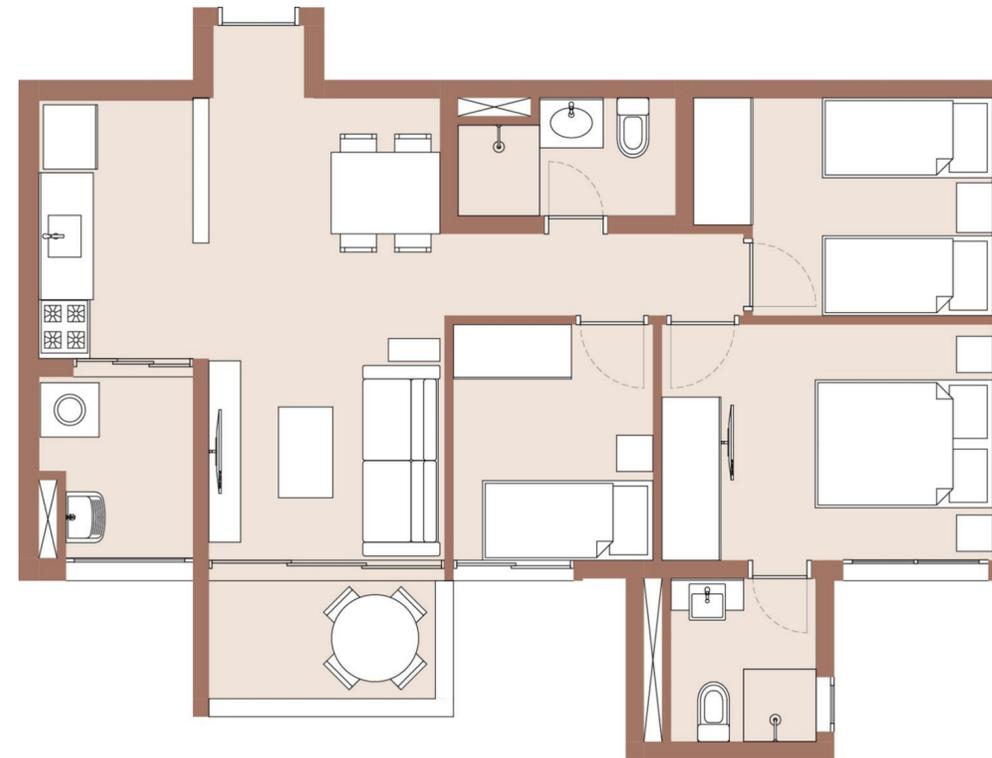
1. Puxador horizontal na porta do banheiro em conformidade com NBR 9050;
2. Barras de apoio junto à bacia sanitária em conformidade com NBR 9050;
3. Barras de apoio no box do chuveiro em conformidade com NBR 9050;
4. Torneiras de banheiro, cozinha e tanque, com acionamento por alavanca ou sensor;
5. Lavatório e bancada da cozinha instalados em altura especificada pelo adquirente;
6. Registro do chuveiro instalado em altura especificada pelo adquirente;
7. Registro do banheiro instalado em altura especificada pelo adquirente;
8. Alcance visual adequado de janelas e guarda-corpos;
9. Quadro de distribuição de energia, interruptores, campainha, tomadas e interfone instalados em altura especificada pelo adquirente;
10. Equipamentos de comunicação com sinal sonoro e luminoso;
11. Portas com maçaneta tipo alavanca;
12. Vão livre de passagem nas portas (80cm);
13. Tratamento de desníveis no piso;
14. Previsão de reforço nas paredes para a instalação de barras;

# 1. “UNIDADE INTERNAMENTE ACESSÍVEL”

## 2. “UNIDADE ADAPTÁVEL” (conceito)

# 3. “UNIDADE DE ADAPTAÇÃO RAZOÁVEL”

São as unidades cujas **características construtivas** permitam a sua **adaptação** – ou seja, a sua conversão em “internamente acessível” (Anexo I) – a partir de alterações de layout, dimensões internas ou quantidades de ambientes, sem que sejam afetadas a estrutura da edificação e as instalações prediais.



1. “UNIDADE INTERNAMENTE ACESSÍVEL”

2. “UNIDADE ADAPTÁVEL”

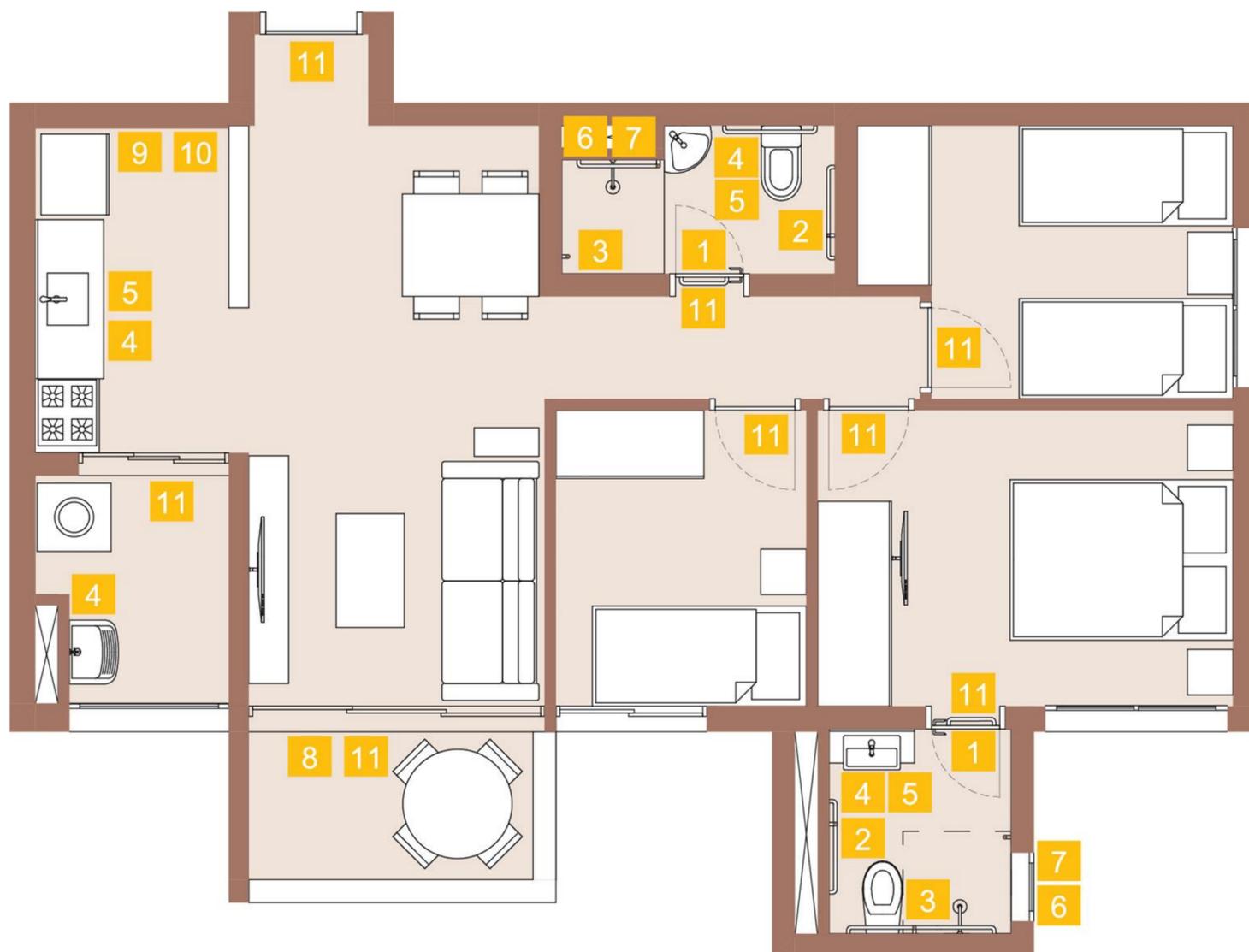
3. “UNIDADE DE ADAPTAÇÃO RAZOÁVEL” (*conceito*)

Unidades com modificações e ajustes realizados por meio de tecnologia assistiva e de ajudas técnicas, que permitam o uso por pessoa com deficiência **auditiva, visual, intelectual ou nanismo**

(acessórios, equipamentos, altura de instalações)



## Itens de tecnologia assistiva e ajudas técnicas listados no Anexo II, do Decreto nº 9.451/2018 (acessórios, equipamentos, altura de instalações)



1. Puxador horizontal na porta do banheiro em conformidade com NBR 9050;
2. Barras de apoio junto à bacia sanitária em conformidade com NBR 9050;
3. Barras de apoio no box do chuveiro em conformidade com NBR 9050;
4. Torneiras de banheiro, cozinha e tanque, com acionamento por alavanca ou sensor;
5. Lavatório e bancada da cozinha instalados em altura para uso por pessoa com nanismo;
6. Registro do chuveiro instalado em altura para uso por pessoa com nanismo;
7. Registro do banheiro instalado em altura para uso por pessoa com nanismo;
8. Fita contrastante para sinalização de degrau, em conformidade com NBR 9050;
9. Quadro de distribuição de energia, interruptores, campainha, tomadas e interfone instalados em altura para acionamento por pessoa com nanismo;
10. Equipamentos de comunicação com sinal sonoro e luminoso;
11. Portas com maçaneta tipo alavanca;

## O que deve ser atendido pelo empreendimento:

OU  
("SE")



**100% de UNIDADES "ADAPTÁVEIS"**  
(devem possibilitar a conversão em "internamente acessíveis")

**SE** o sistema construtivo não permitir\* alterações posteriores, deve ser garantido o percentual mínimo de **3% de UNIDADES "INTERNAMENTE ACESSÍVEIS"** não restritas ao pavimento térreo – no mínimo uma unidade – fração, arredonda para cima

(\* ) cujas adaptações modificações e ajustes acarretem ônus desproporcional e indevido, quando requeridos em cada caso concreto" (Art. 3º, VI, da LBI)

**100%**

("SE")

**3%**

- É vedada a cobrança de valores adicionais para (I) a aquisição de unidades internamente acessíveis, ou (II) para a adaptação razoável da unidade solicitada até o início da obra (anexo II), observado o percentual de 3%;
- É vedada a cobrança de valores adicionais para (III) a conversão (anexo I) que for solicitada até o início da obra - CNO (estudar condições de execução, e comerciais, para opções feitas posteriormente);
- ✓ Na hipótese de desistência ou resolução contratual por inadimplemento do comprador (“distrato”), os custos adicionais incorridos devido à adaptação solicitada poderão ser retidos, desde que previstos em cláusula contratual;

O COMPRADOR  
PODE PEDIR,  
SEM CUSTO DESDE  
QUE SEJA ATÉ A  
DATA DE INÍCIO DA  
OBRA (CNO)

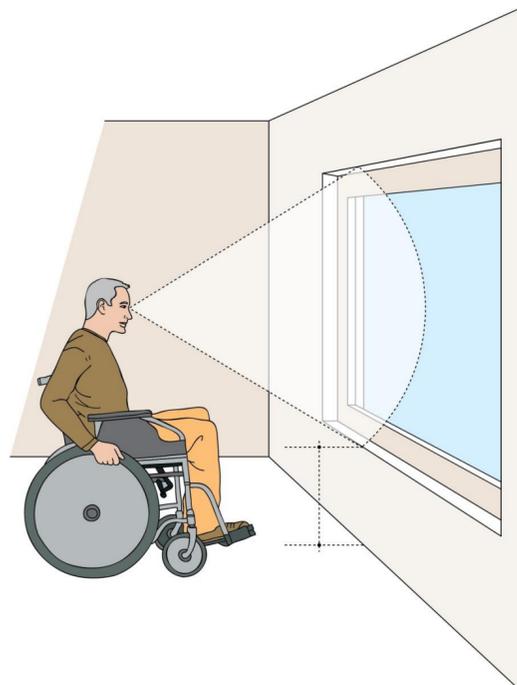


**A CONVERSÃO DA SUA UNIDADE, DE “ADAPTÁVEL”  
PARA “INTERNAMENTE ACESSÍVEL”** (itens construtivos)

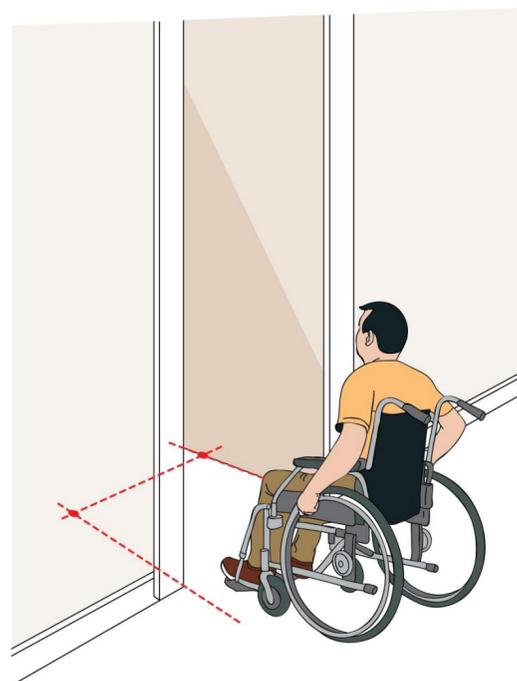
**E/OU**

**A “ADAPTAÇÃO RAZOÁVEL” DA UNIDADE (MEDIANTE A  
ESCOLHA DE ITENS CONSTANTES NO ANEXO II DO DECRETO, NA  
SUA UNIDADE** (acessórios, equipamentos, altura de instalações)

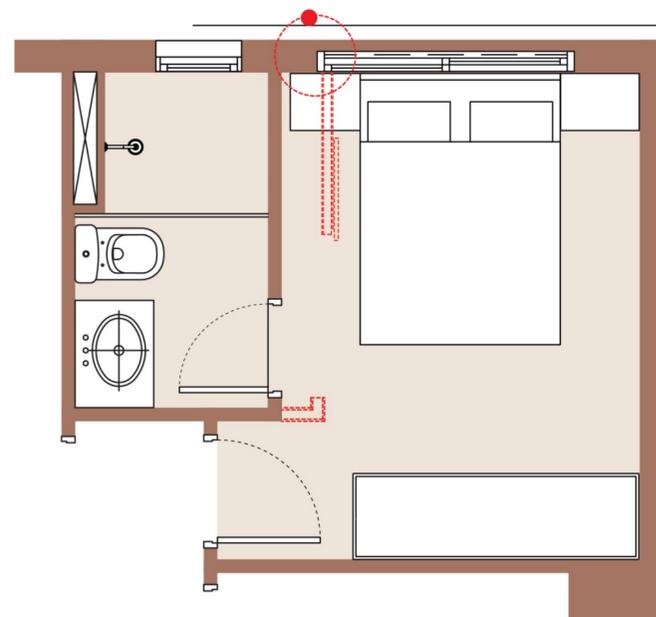
# ALERTAS DE PROJETO:



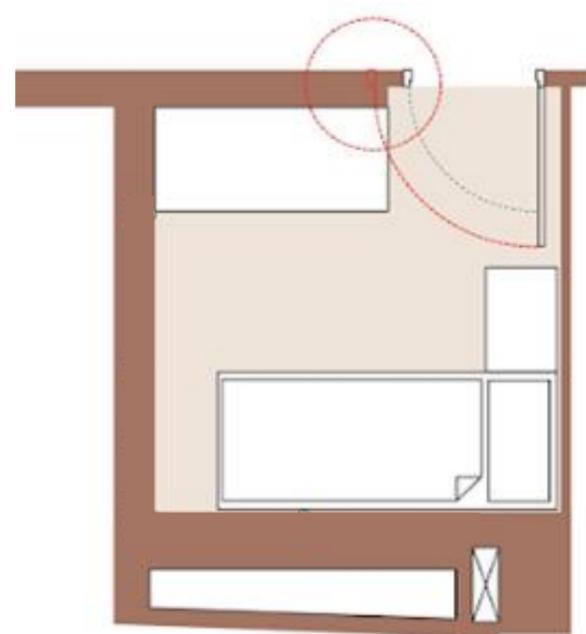
**Alcance Visual**  
Como fica para  
banheiros e  
cozinhas?



**Vão Livre de Passagem**  
Todas as portas devem  
atender, incluindo  
terraços.



**Interferência na Fachada**  
Modificações necessárias não  
devem interferir no  
posicionamento original dos  
caixilhos.



**Interferência na Estrutura**  
Modificações necessárias não  
devem causar interferência  
com a estrutura.

## O decreto nº 9.451, de 26/7/2018

- Dispensa da aplicação:

- ✓ As edificações (existentes, em construção ou futuras), cujo projeto tenha sido protocolado no órgão responsável pelo licenciamento, anteriormente a 27/01/2020
- ✓ **Reforma e regularização** de edificação de uso privado multifamiliar, desde que a construção da edificação original tenha se iniciado anteriormente a 27/1/2020;
- ✓ **Reforma das unidades autônomas** das edificações de uso privado multifamiliar;
- ✓ **Regularização fundiária de interesse social**, desde que o imóvel ou os núcleos informais a serem regularizados tenham se iniciado anteriormente a 27/1/2020;
- ✓ Unidades autônomas com, no máximo, **um dormitório** e área útil de, **no máximo, 35m<sup>2</sup>**;
- ✓ Unidades autônomas com **dois dormitórios** e área útil de, **no máximo, 41m<sup>2</sup>**;

# Aplicação do decreto nº 9.451/2018

Edificações existentes		Edificações em construção, cujos projetos foram protocolados ou aprovados antes de 27/1/2020	Edificações a serem construídas, cujos projetos foram/forem protocolados para aprovação antes de 27/1/2020	minha casa minha vida	hotéis, pousadas e estruturas similares	Edificações a serem construídas, cujos projetos forem protocolados para aprovação depois de 27/1/20
<b>Públicas ou privadas de uso coletivo (comerciais)</b>	<b>Privadas de uso privado</b>	Nada a fazer São construídas conforme o projeto	Nada a fazer São construídas conforme o projeto	Estão excluídas das disposições do decreto (*Faixa 3)	Não se aplica o decreto 9.451/2018 Subordinam-se ao decreto nº 9.296/2018 Reflexos nos "NRs" ("Flats") em São Paulo	Devem seguir as disposições do decreto
As áreas comuns de uso coletivo devem ser adaptadas	Nada a fazer Ficam como estão					

## DECRETO nº 9.292, de 1/3/2018 – HOTÉIS, POUSADAS E SIMILARES

- ✓ A concepção e a implementação dos projetos arquitetônicos de hotéis, pousadas e estruturas similares deverão atender aos **princípios do desenho universal** e ter como referências básicas as **normas técnicas** de acessibilidade da ABNT, a legislação específica, especialmente quanto aos Anexos I, II e III. (Art. 1º )
- ✓ Todas as áreas comuns deverão observar as normas aplicáveis às edificações de uso coletivo previstas no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, e as normas técnicas de acessibilidade da ABNT.
- ✓ Os estabelecimentos deverão disponibilizar, no mínimo:
  - **5% (cinco por cento)** dos dormitórios, respeitado o mínimo de um, com as características construtivas e os recursos de acessibilidade estabelecidos no Anexo I;
  - as ajudas técnicas e os recursos de acessibilidade constantes do Anexo II para **noventa e cinco por cento** dos demais dormitórios; e
  - quando solicitados pelo hóspede nos termos estabelecidos no § 4º do art. 1º, as ajudas técnicas e os recursos de acessibilidade constantes do Anexo III;
- ✓ Os dormitórios referentes ao percentual de 5% não poderão estar isolados dos demais e deverão estar distribuídos por todos os níveis de serviços e localizados em rota acessível.

# EM SÃO PAULO – Resolução CPA nº21/2016 HOTÉIS, POUSADAS E SIMILARES

**95%**

**Desenho Universal**

**5%**

**Acessível** (seguindo todos os parâmetros da NBR 9050)

## Unidades com Desenho Universal

- ✓ Vão Livre de passagem de 80cm;
- ✓ Corredores com faixa livre de circulação;
- ✓ Aproximação a mobiliários e equipamentos;
- ✓ Aproximação à janelas;
- ✓ Área de transferência lateral à cama;
- ✓ Possibilidade de alteração de altura de equipamentos e mobiliários;
- ✓ Área de manobra com amplitude mínima de 180° para entrar e sair de frente do ambiente;
- ✓ Garantir aproximação, alcance e manipulação de equipamentos bem como seus comandos;
- ✓ Equipamentos de comunicação com sinal sonoro e luminoso;
- ✓ Portas com maçaneta tipo alavanca;
- ✓ Aproximação frontal ao lavatório
- ✓ No mínimo 2 modalidades de transferência à bacia;
- ✓ O piso e área do chuveiro não deve apresentar desnível;
- ✓ Área de transferência para chuveiro;
- ✓ Instalação de no mínimo 1 barra de apoio no chuveiro;
- ✓ Previsão de reforço nas paredes para a instalação de barras;
- ✓ Área de manobra com amplitude de 180° no banheiro;

# EM SÃO PAULO – Resolução CPA nº21/2016 HOTÉIS, POUSADAS E SIMILARES



**HOTEL OU  
SIMILAR?**

# vagas de garagem

## VAGAS DE GARAGEM OU ESTACIONAMENTO

**2%**



Serão reservados dois por cento das vagas de garagem ou estacionamento vinculadas ao empreendimento, para uso comum, para veículos que transportem pessoa com deficiência com comprometimento de mobilidade.

## VAGAS DE GARAGEM OU ESTACIONAMENTO

2%



- ✓ No mínimo 1 (uma) vaga
- ✓ Se a divisão resultar em fração, as casas decimais serão desprezadas
- ✓ Devem ficar próximas das rotas acessíveis de pedestres ou elevadores
- ✓ Devem ficar sob a administração do condomínio
- ✓ O “morador” que tenha vaga vinculada pode solicitar uma vaga sob a administração do condomínio, “a qualquer tempo”;
- ✓ O condomínio deverá ceder a posse temporária da vaga acessível em troca

## VAGAS DE GARAGEM OU ESTACIONAMENTO

**2%**



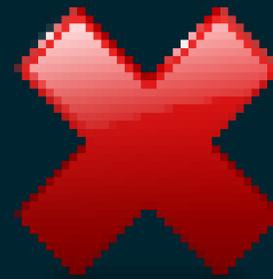
### Art. 8º

§ 5º O disposto neste artigo não se aplica aos empreendimentos que não ofertem vagas de estacionamento vinculadas às unidades autônomas da edificação.

**(Se todas as vagas forem de uso comum - não vinculadas - o condomínio administra a disponibilização e utilização das vagas)**

## 3 (três) tipos de vagas de garagem:

1. Vaga de garagem de uso comum (não se aplica)



2. Vaga de garagem como parte acessória da unidade autônoma (vinculadas)



**2%**  
adicionais

3. Vaga de garagem como unidade autônoma



**2%**  
adicionais

# Reflexos de ordem prática (no campo jurídico)

## ➤ Comercialização

- ✓ Informação sobre ambientes adaptáveis;
- ✓ Adaptações possíveis (anexos);
- ✓ Sobre as opções/escolhas possíveis;
- ✓ Sobre o prazo para escolhas;

## ➤ Contratos

- ✓ Escolhas/renúncias (anexos);
- ✓ Cláusula de retenção (“*custos adicionais incorridos devido às adaptações solicitadas*”); valor
- ✓ Previsão ou informação s/ data de início da obra;
- ✓ Sobre condições de adaptação depois do início da obra;

# Reflexos de ordem prática (no campo jurídico)

## ➤ Memorial de Incorporação

- ✓ Indicação/especificação das unidades (3%);
- ✓ Definição do tipo de vagas de garagem (de uso comum, vinculadas); das vagas adicionais;

## ➤ Convenção de Condomínio / Regimento interno

- ✓ Normas para a administração e utilização das vagas de garagem; cessão temporária;
- ✓ Sorteios; preferências/prioridades/periodicidades;
- ✓ Condições/regramento para a adaptação depois do início da obra;

## ➤ Manuais

- ✓ *Layouts*/plantas de adaptação; plantas de reversão (dos 3%), pós “habite-se”;
- ✓ Esclarecimentos sobre as obras de adaptação; requisitos para a execução das reformas; Informações sobre os reflexos no desempenho; condições para as garantias;

**Gratos pela atenção!**

Carlos Pinto Del Mar - [delmar@delmar.adv.br](mailto:delmar@delmar.adv.br)

Alexandre Rocha Daud - [alexandre.daud@kvarch.com](mailto:alexandre.daud@kvarch.com)