

IMOBILIÁRIO

ON LINE Leia mais sobre o mercado imobiliário no Portal A TARDE

www.atarde.com.br/economia

MARIANA BAMBERG*

A partir de agora, construtoras e incorporadoras terão que seguir novas exigências para garantir acessibilidade a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. E, dessa vez, elas abrangem também as áreas internas dos novos apartamentos. Isso porque entrou em vigor, no início desta semana, o decreto nº 9.451/2018 que regulamenta o artigo 58 da Lei Brasileira de Inclusão (nº 13.146/2015), prevendo que todas as unidades dos novos empreendimentos residenciais de edificação sejam adaptáveis quando à acessibilidade e que a construtora seja responsável por essas adaptações, quando solicitada.

O artigo 58, que dispõe sobre projeto e construção de edifícios, já exigia que as construtoras e incorporadoras assegurassem um percentual mínimo de suas unidades internamente acessíveis e que não fosse cobrado um valor adicional na aquisição delas. Mas, de acordo com advogada especializada em Direito Imobiliário Fernanda Andrade, as construtoras acabavam restringindo essas unidades ao térreo, "que geralmente é uma unidade mais desvalorizada".

Com o decreto, isso não será mais possível. De acordo com o texto, todas as unidades dos novos empreendimentos devem possuir características construtivas que permitam adaptações que garantam acessibilidade, sem prejudicar as instalações e estrutura da edificação.

E o decreto prevê ainda que a construtora seja responsável por essas transformações sem cobrar ao comprador, desde que ele faça a solicitação por escrito e até a data de início das obras do empreendimento.

O engenheiro civil e analista técnico do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia da Bahia (Crea-BA) Giesi Nascimento explica que as unidades adaptáveis no geral devem fazer uso de arranjos e layout que "facilitem o ir e vir" do morador com deficiência ou mobilidade reduzida e utilizam materiais e estruturas flexíveis, "que permitam o remanejamento".

Ele esclarece ainda que mesmo as unidades adaptáveis que não passarem pelas transformações de acessibilidade durante a obra do empreendimento, mais tarde, se forem revendidas, proporcionarão mais facilidade e segurança quando os novos moradores forem fazer as adaptações necessárias para suas deficiências.

A advogada especializada em Direito Imobiliário esclarece que o decreto só é válido para os empreendimentos cujos projetos forem protocolados no órgão responsável a partir do dia em que o decreto entrou em vigor – ou seja, segunda (27). Para ela, a principal conquista que ele traz é o fato do comprador poder escolher, dentre as possibilidades definidas pelo texto, quais adaptações vão ajudar e facilitar seu deslocamento.

"Se é o cliente que tem a deficiência, a partir de agora é ele que vai definir as transformações para suprir suas necessidades. Ele que vai dizer o que precisa. Não é mais a construtora", salienta a advogada.

O decreto

Entre os itens, características e recursos definidas pelo decreto, estão largura mínima de portas e corredores, altura adequada de janelas, instalação de maçanetas tipo alavanca, de barras de apoio nos banheiros, de reforço nas paredes onde elas forem aplicadas e até de equipamentos de comunicação – como interfone,



Fernanda: "É o cliente que vai dizer o que precisa"

Fotos: Rafael Martins / Ag. A TARDE

DIREITO A partir de agora, todas as unidades dos novos empreendimentos devem ter características que permitam adaptações solicitadas pelos clientes

Nova lei sobre acessibilidade nos imóveis entra em vigor



Raul Spinasse / Ag. A TARDE

Giesi explica que o layout deve facilitar o "ir e vir"



Acessibilidade já era prevista nas áreas comuns



Reforços e barras de apoio agora podem ser exigidos

campanha e alarme – com sinal sonoro e luminoso.

O texto exige ainda que em unidades com mais de um pavimento – duplex ou coberturas, por exemplo –, a construtora deixe um espaço para a instalação de equipamento de transposição vertical, como elevadores.

Mesmo com poucos dias em vigor, já existem construtoras e incorporadoras atentas ao decreto. A Queiroz Galvão, de acordo com seu coordenador de vendas, Cláudio Muniz, já está trabalhando para seguir as exigências no próximos empreendimentos. Ele garante que não haverá dificuldades, "até porque entendemos a importância e a necessidade dessas adequações e já seguimos as normas quanto aos espaços comuns".

Quem também garante que não mudará muita coisa para a construtora é Juliana de Brito, sócia da JVF. De acordo com ela, a empresa antecipou e desde o ano de 2015 já trabalha com apartamentos adaptados, permitindo que o cliente solicite essas adaptações, sem custos para ele.

O decreto prevê também que 2% das vagas de garagem ou estacionamentos desse novos empreendimentos sejam reservadas para veículos que transportem pessoa com deficiência ou com comprometimento de mobilidade.

Existem, no entanto, exceções no decreto. Unidades muito pequenas – com um dormitório e área útil de, no máximo, 35 m² ou dois dormitórios e área útil de, no máximo, 40 m² – são dispensadas das exigências do texto e empreendimentos que adotam um sistema construtivo que não permite alterações posteriores têm exigências específicas. O decreto prevê que eles garantam, no mínimo, 3% de suas unidades já acessíveis. Esses apartamentos não poderão ser restritos ao térreo.

*SOB A SUPERVISÃO DA EDITORA CASSANDRA BARTELO

ITENS PREVISTOS NO DECRETO

PORTAS E JANELAS

O comprador pode solicitar maçanetas tipo alavanca, puxador horizontal na porta do banheiro e janelas e guarda-corpos com uma altura que permita alcance visual adequado

BANHEIROS

Em pelo menos um deles, é possível solicitar área de aproximação frontal ao lavatório, dimensões mínimas do box, piso sem desnível e barras de apoio

COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO

O comprador pode especificar a altura da pia e da bancada e exigir área adequada para aproximação frontal à pia e lateral a equipamentos

DISPOSITIVOS

A altura dos dispositivos de comando pode ser especificada pelo comprador. Ele pode ainda solicitar alarme, campanha ou interfone com sinal sonoro e luminoso e torneiras com acionamento por alavanca ou sensor