

PARECER N° , DE 2014

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, sobre o Projeto de Lei do Senado nº 145, de 2012, da Senadora Ana Rita, que *altera a Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, para facultar ao adquirente de imóvel “na planta” solicitar ao incorporador sua adaptação para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.*

SF/14478.11712-40


RELATORA: Senadora **ANGELA PORTELA**

I – RELATÓRIO

Submete-se a esta Comissão o Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 145, de 2012, da Senadora Ana Rita, que *altera a Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, para facultar ao adquirente de imóvel “na planta” solicitar ao incorporador sua adaptação para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.*

A proposição é composta de dois artigos.

O art. 1º acrescenta o art. 15-A no Capítulo V da Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, que *estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências*, com a seguinte redação:

Art. 15-A. É facultado ao adquirente de imóvel “na planta” solicitar ao incorporador que promova a construção de sua unidade autônoma segundo as normas técnicas de acessibilidade da ABNT para atendimento de pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Parágrafo único. É vedado ao incorporador condicionar o atendimento da solicitação ao pagamento de qualquer valor excedente ao preço da unidade ordinária.

O art. 2º determina que a lei que resultar da proposição entrará em vigor um ano após a sua publicação.

Na justificação do projeto, seu autor argumenta que a construção de edificações para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida está regulamentada pela ABNT em detalhes na norma NBR 9050/2004, que trata de “acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos”, a qual estabelece os parâmetros fundamentais para tornar as edificações universalmente acessíveis.

Afirma que é extremamente difícil e custoso promover a adaptação de imóveis construídos em desacordo com essas especificações e que essa situação acaba por reduzir enormemente o universo de imóveis suscetíveis de serem adquiridos por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, o que resulta em perda de qualidade de vida para elas.

A fim de atenuar esse problema, a proposição introduz na Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, artigo destinado a facultar ao adquirente de imóvel “na planta” solicitar ao incorporador que promova a construção de sua unidade autônoma segundo as normas de acessibilidade da ABNT. Para evitar qualquer tipo de discriminação, veda-se ao incorporador a cobrança de qualquer contrapartida adicional pelo atendimento da solicitação.

Finalmente, alerta para o fato de que uma das vantagens da aquisição de um imóvel na planta é exatamente a customização do produto segundo a preferência do cliente, destacando que a unidade projetada para ser acessível desde a sua origem propicia um conforto muito superior ao de uma adaptada e a um custo bastante inferior.

Não foram apresentadas emendas à proposição.

Após a análise desta Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ), o projeto será submetido, em caráter terminativo, à Comissão de Direitos Humanos e Legislação Participativa (CDH).

II – ANÁLISE



A proposição trata de matéria inserida na competência legislativa da União, conforme dispõe o art. 24, XIV, da Constituição, segundo o qual compete à União, aos Estados e ao Distrito Federal legislar concorrentemente sobre proteção e integração social das pessoas portadoras de deficiência.

Cabe ao Congresso Nacional dispor sobre a matéria e a iniciativa parlamentar é legítima, nos termos do disposto nos arts. 48 e 61 da Carta Magna.

Quanto à juridicidade, o projeto se afigura irretocável, porquanto i) o meio eleito para o alcance dos objetivos pretendidos (normatização via edição de lei) é o adequado, ii) o assunto nele vertido inova o ordenamento jurídico, iii) possui o atributo da generalidade, iv) se afigura dotado de potencial coercitividade e v) se revela compatível com os princípios diretores do sistema de direito pátrio.

No mérito, vale lembrar que, em que pese a evolução promovida na legislação que trata da proteção e integração social das pessoas portadoras de deficiência, especialmente com a edição da lei que o projeto pretende modificar, ainda há necessidade de avançar nesse tema.

Ao tratar da acessibilidade nos edifícios de uso privado, o art. 15 da Lei nº 10.098, de 2000, estabelece que caberá ao órgão federal responsável pela coordenação da política habitacional regulamentar a reserva de um percentual mínimo do total das habitações, conforme a característica da população local, para o atendimento da demanda de pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

Embora essa solução já represente um avanço em relação à legislação então vigente, a medida ora proposta aperfeiçoa ainda mais as normas que tratam da acessibilidade, já que assegura ao adquirente do imóvel que ainda será construído o direito de solicitar ao incorporador que construa a sua unidade segundo as normas de acessibilidade da ABNT, sem custo adicional.

Desse modo, confere-se ao portador de deficiência ou com mobilidade reduzida o direito de adquirir a sua unidade segundo as normas de acessibilidade em qualquer empreendimento, ainda que o percentual mínimo determinado pelo órgão federal competente já tenha sido alcançado.

SF/14478.11712-40

Vale observar que a medida é perfeitamente exeqüível e que, de acordo com informações divulgadas na mídia, algumas incorporadoras já a adotam, independentemente de previsão legal específica nesse sentido.

III – VOTO

Em vista de todo o exposto, manifestamo-nos pela constitucionalidade e juridicidade do Projeto de Lei do Senado nº 145, de 2012, e, no mérito, pela sua aprovação.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relatora

SF/14478.11712-40
