

PARECER Nº , DE 2014

Da COMISSÃO DE DIREITOS HUMANOS E LEGISLAÇÃO PARTICIPATIVA, em decisão terminativa, 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.*

RELATOR: Senador **PAULO PAIM**

I – RELATÓRIO

Trata-se de deliberar sobre 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.*

Para alcançar seu propósito, a iniciativa em pauta acresce à 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*, dispositivo no sentido de assegurar aos adquirentes de imóveis a serem edificados o direito de solicitar ao incorporador a construção de sua unidade autônoma “segundo as normas de acessibilidade da ABNT”. Ademais, veda-se ao incorporador a possibilidade de “condicionar o atendimento da solicitação ao pagamento de qualquer valor excedente ao preço da unidade ordinária”.

A cláusula de vigência fixa o prazo de um ano após a publicação da lei proposta.

Ao justificar o projeto, sua autora registra que a construção de edificações para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida está regulamentada na norma NBR nº 9050, de 2004, da ABNT, que trata de “acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos”, a qual estabelece os parâmetros fundamentais para tornar as edificações universalmente acessíveis.

Argumenta, ademais, que é extremamente difícil e custoso promover a adaptação de imóveis construídos em desacordo com essas especificações, circunstância que resulta na drástica redução do universo de imóveis suscetíveis de serem adquiridos por pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, o que implica, para elas, perda de qualidade de vida.

Alerta, por fim, 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.

A matéria foi distribuída à Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ), que a aprovou sem ressalvas, cabendo a deliberação de caráter terminativo a esta Comissão.

II – ANÁLISE

Nos termos do art. 102-E do Regimento Interno do Senado Federal (RISF), compete à Comissão de Direitos Humanos e Legislação Participativa (CDH) opinar sobre a matéria em pauta.

O projeto atende aos requisitos estabelecidos nos arts. 48 e 61 da Constituição Federal, não incidindo no campo normativo reservado ao Presidente da República, sendo lícita, portanto, a iniciativa parlamentar.

Ainda no aspecto constitucional, importa destacar a competência comum, atribuída à União, aos estados, ao Distrito Federal e aos municípios, no sentido de cuidarem “da proteção e garantia das pessoas portadoras de deficiência” (art. 23, II, da Constituição Federal), bem como a competência da União para legislar, concorrentemente com os estados e o Distrito Federal, sobre

“proteção e integração social das pessoas portadoras de deficiência” (art. 24, XIV).

Os mencionados ditames constitucionais ensejaram a edição da Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, a denominada Lei da Acessibilidade, norma que a proposição em pauta pretende aprimorar.

Como bem observou a CCJ, não há reparos também quanto à juridicidade da iniciativa.

No mérito, merece relevo o sentido social da proposição. De fato, como alega a autora do projeto, parece-nos pertinente a contribuição proposta no sentido de incluir na lei vigente o direito de as pessoas com deficiência ou com a mobilidade reduzida requererem a adaptação interna de unidade autônoma em condomínios aos preceitos da acessibilidade.

Ao tratar da acessibilidade nos edifícios de uso privado, a Lei nº 10.098, de 2000, regula somente os espaços externos às unidades imobiliárias, estabelecendo, no art. 15, a atribuição do “órgão federal responsável” no sentido de regulamentar a reserva de um percentual mínimo do total das habitações produzidas no âmbito de programas sociais para o atendimento da demanda de pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Nesse passo, a medida ora proposta aperfeiçoa as normas vigentes, uma vez que estende ao adquirente do imóvel em processo de incorporação o direito de solicitar a adaptação de sua unidade às normas de acessibilidade da ABNT, sem custo adicional.

Cumpra ainda registrar que a medida é perfeitamente exequível e que, de acordo com informações divulgadas na mídia, algumas incorporadoras já a adotam, independentemente de previsão legal específica nesse sentido.

Importa, contudo, promover pequenos ajustes redacionais com vistas a contribuir para a clareza da proposição.

O primeiro ajuste refere-se à substituição da expressão “construção” de sua unidade autônoma por “adaptação” uma vez que a comercialização de unidades, mesmo “na planta”, só é permitida após o registro da incorporação, o que inclui a aprovação dos projetos e emissão de alvará de construção. Desse

modo, qualquer alteração de maior monta exigiria a reaprovação do projeto e a alteração da incorporação, o que não se coadunaria com os propósitos da iniciativa.

O segundo ajuste trata da caracterização da deficiência “física” como a determinante da fruição do direito instituído, uma vez que o Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, que regulamentou a Lei nº 10.098, de 2000, classifica a deficiência em diversas categorias, quais sejam: física, auditiva, visual, mental e múltipla, não havendo relação direta das demais com o objeto da lei proposta.

O terceiro ajuste diz respeito à fixação de um prazo para o exercício do direito dado ao adquirente para requerer a adaptação. Para tanto, fixou-se o limite temporal de um terço do prazo previsto para a conclusão da obra, após o qual os custos e as dificuldades envolvidas passariam a ser excessivos.

O quarto, por fim, dirige-se à adaptação da ementa ao texto normativo proposto.

As alterações necessárias são promovidas na forma da emenda adiante formulada.

III – VOTO

À vista do exposto, manifestamo-nos pela constitucionalidade e juridicidade do Projeto de Lei do Senado nº 145, de 2012, e, no mérito, pela sua aprovação, nos termos da seguinte emenda:

EMENDA Nº – CDH (SUBSTITUTIVO)

PROJETO DE LEI DO SENADO Nº 145, DE 2012

Altera a 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, para facultar ao adquirente de unidade

objeto de incorporação imobiliária a solicitação de sua adaptação para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º A Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 15-A:

Art. 15-A. É facultado ao adquirente de imóvel a ser edificado ou em processo de edificação no regime de incorporação previsto na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, solicitar ao incorporador que promova a adaptação de sua unidade autônoma segundo as especificações das normas técnicas da ABNT para a acessibilidade de pessoas com deficiência física ou com mobilidade reduzida.

Parágrafo único. A adaptação de que trata o *caput* será promovida de comum acordo entre as partes, atendidas as normas locais de licenciamento, podendo ser solicitada pelo adquirente desde a formalização do contrato até o transcurso da terça parte do prazo previsto para a conclusão da obra, sendo vedado ao incorporador condicionar seu atendimento ao pagamento de qualquer valor excedente ao preço da unidade ordinária.

Art. 2º Esta lei entra em vigor um ano após a sua publicação.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator