

## **PARECER N° , 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.

Cumpre 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 N° – CDH (SUBSTITUTIVO)**

#### **PROJETO DE LEI DO SENADO N° 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