

IMOBILIÁRIO



CAMPOS MELLO ADVOGADOS
IN COOPERATION WITH DLA PIPER

CONTATO/CONTACT:



Cristiano O. S. B. Schiller
Associado | Associate
T: +55 21 2217-2014
E: cristiano.schiller@cmalaw.com



Bernardo Buarque Schiller
Sócio | Partner
T: +55 21 3262-3004
E: bschiller@cmalaw.com



Theo Keiserman de Abreu
Sócio | Partner
T: +55 21 3262-3021
E: theo.abreu@cmalaw.com



Ivandro Ristum Trevelim
Sócio | Partner
T: +55 11 3077-3561
E: ivandro.trevelim@cmalaw.com

ESTATUTO DA PESSOA COM DEFICIÊNCIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

STATUTE FOR PERSONS WITH DISABILITIES AND REAL ESTATE DEVELOPMENTS

Entrou em vigor, em janeiro de 2020, o decreto presidencial nº 9.451, visando regulamentar o disposto no art. 58 da Lei nº 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência), dispoendo sobre os preceitos relativos ao projeto e à construção de edificação de uso privado multifamiliar.

In January 2020, Presidential Decree nº 9451 of July 2018 came into force, aiming to regulate the provisions of art. 58 of Law nº 13.146/2015 (Statute for Persons with Disabilities), providing for the precepts related to the design and construction of a building for private multifamily use.

No dia 27 de janeiro deste ano, entrou em vigor o Decreto 9.451 de 26 de julho de 2018 (“Decreto”) que altera as regras de acessibilidade dos empreendimentos de uso privado multifamiliar, tendo como objetivo regulamentar o direito da pessoa com deficiência no âmbito da construção civil, mediante o estabelecimento de critérios jurídicos e técnicos.

(i) Delimitações Terminológicas

No artigo 2º do Decreto, o legislador estipulou as seguintes terminologias:

- a) edificação de uso privado multifamiliar: aquela com duas ou mais autônomas destinadas ao uso residencial, ainda que localizadas em pavimento único;
- b) unidade internamente acessível: unidade autônoma de edificação de uso privado multifamiliar, dotada de características específicas que permitam o uso da unidade por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida;
- c) unidade adaptável: unidade autônoma de edificação de uso privado multifamiliar cujas características construtivas permitam a sua adaptação, a partir de alterações de layout, dimensões internas ou quantidade de ambientes, sem que sejam afetadas a estrutura da edificação e as instalações prediais;
- d) unidade com adaptação razoável: unidade autônoma de edificação de uso privado multifamiliar, com modificações e ajustes realizados por meio de tecnologia assistiva e de ajuda técnica, que permitam o uso da unidade por pessoa com deficiência auditiva, visual, intelectual ou nanismo; e
- e) data de início da obra: a data de emissão do Cadastro Específico do Instituto Nacional do Seguro Social – INSS – CEI.

(ii) Sistema de Conversões e a possibilidade ou não de cobrança de valores adicionais

Os artigos 3º e 4º determinam que as unidades autônomas de empreendimentos de edificação de uso privado multifamiliar devem ser adaptáveis, com condições de adaptação de ambientes para as características de unidade internamente acessível, observadas as especificações estabelecidas nos Anexos I e II do Decreto.

On January 27 of this year, Decree 9,451 of July 26, 2018 (“Decree”), which changes the accessibility rules for private multi-family enterprises, came into force, with the objective of regulating the right of persons with disabilities within the scope of civil construction, by means of legal and technical criteria.

(i) Terminological Delimitations

In article 2 of the Decree, the legislator set forth the following terminologies:

- a) multifamily private building: one with two or more autonomous buildings intended for residential use, even if located on a single floor;
- b) internally accessible unit: autonomous building unit for private multifamily use, equipped with specific characteristics that allow the use of the unit by a person with a disability or reduced mobility;
- c) adaptable unit: autonomous building unit for private multifamily use whose construction characteristics allow its adaptation, based on changes in layout, internal dimensions or number of environments, without affecting the building structure and building facilities;
- d) unit with reasonable adaptation: autonomous building unit for private multifamily use, with modifications and adjustments made by means of assistive technology and technical assistance, which allow the use of the unit by a person with hearing, visual, intellectual or dwarfism; and
- e) start date of the works: the date of issuance of the Specific Register of the National Social Security Institute – INSS – CEI.

(ii) Conversion System and the possibility or not to charge additional amounts

Article 3rd and 4th establish that autonomous units of private multi-family developments shall be adaptable, with the possibility of adapting internal spaces to internally accessible unit, observing the specifications established in Annexes I and II of the Decree.



Pelo artigo 5º, o adquirente poderá realizar o pedido para conversão até a data do início da obra, sem que lhe sejam cobrados valores adicionais.

Em caso de desistência ou de resolução contratual por inadimplemento do comprador da unidade internamente acessível, o incorporador poderá reter os custos adicionais incorridos devido à adaptação solicitada, desde que previsto expressamente em cláusula contratual.

No que concerne a unidades autônomas com mais de um pavimento, o § único do artigo 3º prevê espaço para instalação de equipamento de transposição vertical para acesso a todos os pavimentos da mesma unidade autônoma.

Importante ressaltar que a alteração da quantidade de ambientes em unidades adaptáveis somente poderá ser efetuada nas unidades autônomas com área privativa de, no máximo, setenta metros quadrados, conforme § único do artigo 2º.

Cumprindo ainda destacar que, pelo artigo 6º, caso os empreendimentos adotem o sistema construtivo que não admita alterações posteriores – como, por exemplo, alvenaria estrutural, paredes de concreto, impressão 3D etc. –, estarão desobrigados de atender às obrigações previstas nos artigos 3º, 4º e 5º do Decreto. No entanto, os empreendimentos deverão garantir o percentual mínimo de 3% de unidades internamente acessíveis, não restritas ao pavimento térreo e nunca menor que 01 unidade.

(iii) Áreas de uso comum

Observa-se que, em relação às áreas de uso de uso comum (artigo 7º), as edificações de uso privado multifamiliar deverão ser acessíveis e atender aos requisitos estabelecidos nas normas técnicas de acessibilidade vigentes.

Já o art. 8º estipula a reserva de 2% das vagas de garagem (ou o mínimo de 1 vaga) vinculadas ao empreendimento, para uso comum, para veículos que transportem pessoa com deficiência com comprometimento de mobilidade, sem prejuízo do art. 47 da Lei nº 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência), ressalvada a hipótese de o empreendimento não possuir vagas de garagem.

According to article 5th, the purchaser may place its conversion order until the start date of the works, without the collection of additional amounts.

In the event of withdrawal or contractual termination due to default by the buyer of the internally accessible unit, the developer may retain additional costs incurred due to the requested adaptation, as long as expressly provided for in a contractual clause.

Regarding autonomous units with more than one floor, sole paragraph of article 3rd requires space for installing vertical transposition equipment to provide access to all floors of the same autonomous unit.

Furthermore, the change in the number of rooms in adaptable units can only be carried out in autonomous units with a private area of, at most, seventy square meters, as per sole paragraph of article 2nd.

It should also be noted that, as per article 6th, if the enterprises adopt the construction system that does not allow for subsequent changes – such as, for example, structural masonry, concrete walls, 3D printing etc. –, will be released from meeting the obligations provided for in articles 3rd, 4th and 5th of the Decree. However, the projects must guarantee a minimum percentage of 3% of internally accessible units, not restricted to the ground floor and never lesser than 01 unit.

(iii) Areas of common use

It is observed that, in relation to areas of common use (article 7), buildings for private multifamily use must be accessible and meet the requirements established in the current technical accessibility standards.

Art. 8 stipulates the reservation of 2% of the parking spaces (or the minimum of one parking space) linked to the development, for common use, for vehicles that transport disabled people with impaired mobility, without prejudice to art. 47 of Law No. 13,146 / 2015 (Statute for Persons with Disabilities), except if the real estate development has no parking spaces.



As vagas deverão ser localizadas próximos às rotas acessíveis de pedestres ou aos elevadores, atender aos requisitos estabelecidos nas normas técnicas de acessibilidade vigentes e ficar sob a administração do condomínio em área comum.

(iv) Dispensa e exclusão de observar o disposto no Decreto

Último ponto a ser regulamentado no Decreto, constante do artigo 9º, diz respeito a dispensa e exclusão de determinados empreendimentos das determinações legais discutidas no presente informativo, a saber:

- a) edificações de uso privado multifamiliar cujo projeto tenha sido protocolado no órgão responsável anteriormente à data de entrada em vigor do Decreto;
- b) unidades autônomas com, no máximo, um dormitório e com área útil de, no máximo, 35 m²;
- c) unidades autônomas com dois dormitórios e com área útil de, no máximo, 41 m²;
- d) reforma e regularização de edificação de uso privado multifamiliar, desde que a construção da edificação original a ser reformada ou regularizada tenha se iniciado anteriormente à data de entrada em vigor do Decreto;
- e) reforma das unidades autônomas das edificações de uso privado multifamiliar; e
- f) regularização fundiária de interesse social, desde que o imóvel ou os núcleos informais a serem regularizados tenha se iniciado anteriormente à data de entrada em vigor do Decreto.

Por fim, ficam excluídos do disposto no Decreto os empreendimentos a que se refere o art. 32 do Estatuto da Pessoa com Deficiência, ou seja, os que se originam dos programas habitacionais, públicos ou subsidiados com recursos públicos.

(v) Conclusão

Em virtude do que foi mencionado, além do Decreto ter regulamentado diretrizes e regras visando uma maior segurança jurídica para as relações econômicas do setor, notamos o importante avanço legal que consagra os direitos das pessoas com deficiência quanto a acessibilidade, como, também, muda a forma como os profissionais e as empresas irão planejar os novos projetos.

The parking spaces must be located close to accessible pedestrian routes or elevators, meet the requirements established in the technical accessibility standards in force and be managed by the condominium in a common area.

(iv) Exemption and exclusion from complying with the provisions of Decree

The last point to be regulated in the Decree, set forth in article 9th, concerns the exemption and exclusion of certain projects from the legal provisions discussed in this information, as follows:

- a) buildings for private multifamily use whose project was filed with the responsible body before the date of entry into force of the Decree;
- b) autonomous units with a maximum of one bedroom and a floor area of a maximum of 35 m²;
- c) autonomous units with two bedrooms and with a maximum area of 41 m²;
- d) renovation and regularization of multifamily private building, provided that the construction of the original building to be renovated or regularized has started before the date of entry into force of the Decree;
- e) renovation of the autonomous units of buildings for multifamily private use; and
- f) land tenure regularization of social interest, provided that the property or informal settlements to be regularized has started before the date of entry into force of the Decree.

Finally, the ventures referred to in art. 32 of the Statute of the Person with Disabilities, that is, those that originate from housing programs, public or subsidized with public resources.

(vi) Conclusion

In view of what was mentioned, in addition to the Decree having regulated guidelines and rules aiming at greater legal security for the economic relations of the sector, we note the important legal advance that enshrines the rights of people with disabilities regarding accessibility, as well as changes the how professionals and companies will plan new projects.



Nos resta, por ora, aguardar de que maneira este novo marco legal poderá impactar o mercado imobiliário nacional.

For now, we have to wait for how this new legal framework can impact the national real estate market.

MATERIAIS

MATERIALS

Inteiro teor do Decreto/ Full content of the Decree (In portuguese):

<https://www.cnj.jus.br/wp-content/uploads/2019/12/Provimento-n%C2%BA89.pdf>

Inteiro teor da Lei 13.146 de 2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência)/Full content of the law (Status of People with Disabilities):

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/113146.htm

