

14ª Conferência Internacional da LARES

Rio de Janeiro



Acessibilidade e sustentabilidade do desenvolvimento urbano: a construção e reforma de edifícios - uma abordagem reflexiva de ética urbana

Michel Rosenthal Wagner

Consultor Jurídico. Presidente da Comissão de Direito Imobiliário, Urbanístico e de Vizinhança da Ordem dos Advogados do Brasil – seccional pinheiros. Membro do Conselho Latin American Real Estate Society. Membro do Conselho Jurídico da Vice-presidência de Condomínios e Administração de Imóveis, e da Vice-presidência de Sustentabilidade do Secovi. Pós graduando em Direitos Difusos e Coletivos da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Sócio Titular do MRW Advogados. Rua Wisard, 305, 5º andar – Sala 52, São Paulo, Brasil. michel@mrwadvogados.adv.br

A Constituição Federal brasileira regulamenta a garantia do acesso adequado às pessoas portadoras de necessidades especiais como deficiência física ou mobilidade reduzida, limitações de visão e comunicação, indicando ser um dever da família, da sociedade e do Estado, garanti-lo juntamente com o direito à vida, à saúde, à alimentação, à educação, ao lazer, à profissionalização, à cultura, à dignidade, ao respeito, à liberdade e à convivência familiar e comunitária a todos os cidadãos.

A questão da acessibilidade é tratada no Brasil especialmente pela Lei Federal n.º 10.098/00, Decreto Lei 5294/04, pelo Decreto Municipal n.º 45.122/04; por resoluções, CPA/SMPED-G/015/2008, na NBR 9050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, (ABNT), e finalmente no caso de São Paulo, no Código de Obras municipal, que dispõem sobre a adequação das edificações públicas e privadas e dos elementos urbanos.

O tema, se bem estudado, conhecido e sensibilizado, é mais que tudo uma lição de humanidade, educação e respeito à norma maior, Constitucional, de que todos são iguais perante a lei, ressalvadas e respeitadas suas diferenças. Na prática da construção das cidades, resulta de uma ética urbana a ser observada, e essencial para o desenvolvimento sustentável.

As cidades vêm sendo construídas faz décadas, e os condomínios ressaltam a necessidade de adequação das edificações sem uma situação adequada às normas de acessibilidade, sejam nos edifícios construídos, seja nos em construção.

Assim, cabe à sociedade como um todo, na esfera pública e na individual privada adotar uma postura atitudinal concernente ao respeito às leis e ao direito das pessoas portadoras de qualquer tipo de limitação, usando-se um dos maiores direitos inerentes à liberdade – o direito de ir e vir que deve ser garantido a todo cidadão brasileiro ou estrangeiro que esteja no país.

Palavras chaves:

Acessibilidade - sustentabilidade – condomínio - construção das cidades – ética urbana

14ª Conferência Internacional da LARES

Rio de Janeiro



Accessibility and sustainability of urban development: building construction and renewal - a reflective approach on urban ethics

Michel Rosenthal Wagner

Legal Advisor. President of the Real Estate, Urban and Neighborhood Law Commission of the Brazilian Bar Association (OAB) - Pinheiros section. Member of the Latin American Real Estate Society Council. Member of the Legal Council of the Vice-Presidency of Condominiums and Real Estate Administration and of the Vice-Presidency of Secovi's Sustainability. Taking a post graduate course in Diffuse and Collective Rights at Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. Managing Partner of MRW Advogados, located at Rua Wisard, 305, 5º andar – Sala 52, São Paulo, Brazil. michel@mrwadvogados.adv.br

The Brazilian Federal Constitution regulates proper access assurance for persons bearing special needs such as physical disability or reduced mobility, vision and communications limitations, indicating furthermore that the family, the society and the State have the duty to ensure the same, together with the right to life, health, food, education, leisure, professionalization, culture, dignity, respect, freedom and family and community convenience to all citizens.

In Brazil, the accessibility issue is dealt with especially by Federal Law No. 10.098/00, Decree-Law 5294/04, Municipal Decree No. 45.122/04; pursuant to resolutions, CPA/SMPED-G/015/2008, in NBR 9050 from the Brazilian Association of Technical Standards (ABNT), and finally, in São Paulo, the municipal Building Code, providing about the adaptation of public and private constructions and urban elements, and essential to the sustainable development.

The subject, if well studied, known and understood, is above all a lesson of humanity, education and respect of the supreme law, the Constitution, showing that everyone is equal before the law; however, their differences shall be observed and respected. In regard to the construction of cities, urban ethics shall be complied with.

The cities have been built for decades and the condominiums point out the need for adapting the constructions not in compliance with the accessibility rules, whether in the constructed buildings or in those under construction.

Thus, the society, as a whole, both in public and individual private spheres, shall adopt a favorable attitude concerning the laws and the right of the persons bearing any type of limitation, using one of the greatest rights inherent to freedom – the right to come and go that must be ensured to every Brazilian or foreign citizen in the Country.

Key words:

Accessibility – sustainability - condominium – city construction – urban ethics



SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES E CONTEXTUAIS
2. A CONSTRUÇÃO DE CIDADES COMO AMBIENTE ADEQUADO PARA HABITAÇÃO HUMANA: conceituação, diversidade humana, e as cidades para pessoas
3. LEGISLAÇÃO: a construção de novos direitos humanos e a sustentabilidade do desenvolvimento urbano – as obrigações do condomínio
4. CONCLUSÕES
5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS E SITES CONSULTADOS

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES E CONTEXTUAIS

A ocupação do solo de forma urbana no Brasil, como modelo de fixação e habitação vem prevalecendo. Em 2012 a população brasileira era de 199.242.462 de habitantes, distribuída em 15,1 % área rural, e 84,9 % na área urbana.¹ Segundo o censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE de 2.010, com uma população de 190 milhões de pessoas, nos últimos setenta anos as cidades brasileiras receberam 141 milhões de pessoas e, apenas nos últimos 10 anos, 22 milhões.² Trata-se de um gigantesco movimento de construção de cidades, necessário para o assentamento residencial dessa população, bem como de suas necessidades de trabalho, abastecimento, transporte, saúde, energia, água etc.³

O adensamento populacional tem se dado na medida da multiplicação das unidades habitacionais verticalmente com os condomínios de edifícios, e

¹ Disponível em: <<http://www.demographia.com/db-worldua.pdf>> e <<http://unstats.un.org/unsd/demographic/products/socind/hum-sets.htm>>. (Social indicators - Indicators on human settlements. United Nations Statistics Division, 2012.) Acesso em: 30 de junho de 2014.

² Disponível em: <<http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopse/index.php?dados=9&uf=00>>. Acesso em 20 de junho de 2014.

³ MARICATO, Ermínia. **Brasil, Cidades, alternativas para a crise urbana**, 3ª. ed., Petrópolis/ RJ: Vozes, 2008, p.16.



horizontalmente com a extensão urbana em loteamentos e condomínios horizontais além da zona metropolitana. O IBGE registra, no Brasil, há 153.441 condomínios.⁴

Uma importante questão abordada neste artigo, das situações de vizinhança construídas em condomínio, é o tema da acessibilidade, mobilidade e comunicabilidade aos portadores de necessidades especiais relacionadas à locomoção e à comunicação, e que qualifica as situações de vizinhança deste modelo.

Uma pesquisa domiciliar multinacional mundial sobre a saúde e deficiências, realizada em 2002-2004 em 70 países atestou que 59 nações (64% da população mundial), possuíam conjuntos de dados ponderados a respeito do tema. Os resultados indicam que na população de faixa etária maior de 18 anos, nestes países, 15,6% enfrentam dificuldades funcionais significativas na vida diária - aproximadamente 650 milhões de pessoas dos estimados 4.2 bilhões, variando de 11,8%, nos países de maior renda, a 18% nos países de renda mais baixa.⁵

Considerando-se estes dados, no Brasil há 34 milhões de pessoas portadoras de necessidades especiais, e residindo nas cidades cerca de 29 milhões.

A partir da Carta do Rio, publicada em 2004 na Conferência Internacional sobre Desenho Universal – “Projetando para o século XXI”, se estabeleceu o “desenho universal” como parâmetro gerador de ambientes, serviços, programas e tecnologias acessíveis, utilizáveis equitativamente, de forma segura e autônoma por todas as pessoas, sem que tenham de ser adaptados ou readaptados. O conceito se sustenta em sete princípios, a saber:

- uso equiparável (para pessoas com diferentes capacidades);
- uso flexível (com leque amplo de preferências e habilidades);
- uso simples e intuitivo (fácil de entender);

⁴ Disponível em: <ftp://ftp.ibge.gov.br/Fundacoes_Privadas_e_Associacoes/2010/fasfil.pdf>. Acesso em: 03-02-2014.

⁵ CAMBIAGHI, Silvana. **Desenho universal: métodos e técnicas para arquitetos e urbanistas**; 3a. ed. Rev.; São Paulo: Senac, 2012, p. 29.

14ª Conferência Internacional da LARES

Rio de Janeiro



- informação perceptível (que diminui riscos ou ações involuntárias);
- tolerante ao erro;
- com pouca exigência de esforço; e,
- tamanho e espaço para o acesso e o uso.⁶

A aplicação destes princípios busca promover a qualidade de vida dos cidadãos relativamente ao ambiente urbano e às edificações com uma mudança paradigmática para usuários, consumidores, empresas, engenheiros, arquitetos, designers e instituições governamentais.⁷

Muitas são as expressões empregadas para significar desenho universal: projetar para todos, projetos para a longevidade, respeito pelas pessoas, design para a diversidade e arquitetura inclusiva ou sem barreiras. O desenho universal tem um paralelo no movimento de sustentabilidade, *green design* ou *eco design* que também oferece a solução a um projeto amparado no valor.⁸

Os elementos urbanos devem ser construídos ou modificados de forma a permitir amplo acesso a todas as pessoas, inclusive portadoras de necessidades especiais, temporárias ou permanentes, tanto nos itinerários e nas passagens de pedestres, como nos percursos de entrada e de saída de veículos, escadas e rampas, banheiros, estacionamentos, etc..

A legislação chama a atenção para as barreiras na comunicação, estabelecendo mecanismos e alternativas técnicas que tornem acessíveis os sistemas de comunicação e sinalização, para a garantia do direito de acesso à informação, comunicação, trabalho, educação, transporte, cultura, esporte e ao lazer, e estabelece, ainda, a formação de profissionais capacitados para se comunicar diretamente com pessoas com limitação sensorial e de comunicação.

Desde junho de 2004 o Brasil conta com um programa de acessibilidade urbana – Brasil Acessível, que objetiva incutir uma nova visão no processo de

⁶ Idem, p. 90.

⁷ Disponível em: <<http://saci.org.br/index.php?modulo=akemi¶metro=14482>>. Acesso aos 22 de junho de 2014..



construção das cidades considerando o acesso universal ao espaço público por todas as pessoas com suas diferentes necessidades. Um dos desafios colocados para os municípios brasileiros é a inclusão de parcelas da população no cotidiano das cidades. Este programa difunde a ideia de que a acessibilidade deve ser vista como parte de uma política de mobilidade urbana que promova a inclusão social, a equiparação de oportunidades e o exercício da cidadania das pessoas com respeito aos seus direitos fundamentais.⁹

A legislação brasileira estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade em vias públicas, nos parques e nos demais espaços de uso público, edificações públicas e privadas, e define acessibilidade, barreiras, elemento da urbanização, mobiliário urbano, etc..¹⁰

Aliás, o conceito antigo de integração, que pressupunha a adaptação da pessoa com deficiência a uma sociedade organizada para pessoas sem deficiência, passou a incorporar na terminologia utilizada a inclusão, trazendo a ideia de tratar igualmente os iguais e desigualmente os desiguais; isto é, determinar a construção de ambientes aptos ao uso universal das pessoas, valorizando a diversidade como riqueza humana.

Historicamente a conquista destes direitos e sua inclusão no rol dos direitos humanos se deu paulatinamente. Os direitos do homem, por mais fundamentais que sejam, são direitos históricos, ou seja, nascidos em certas circunstâncias, caracterizados por lutas em defesa de novas liberdades contra velhos poderes, e “nascidos de modo gradual, não todos de uma vez e nem de uma vez por todas”.¹¹

Finalmente, quando se fala de direitos e deveres individuais e coletivos de qualquer espécie, a Constituição afirma sermos todos iguais perante a lei, sem

⁸ CAMBIAGHI Silvana. Op.cit., p. 74 e 75.

⁹ Disponível em <[HTTP:brasil.acessivel@cidadades.gov.br](http://brasil.acessivel@cidadades.gov.br)>. Acesso em 22 de junho de 2014.

¹⁰ Lei Federal n.º 10.098/00:

- acessibilidade é a possibilidade e condição de alcance para utilização, com segurança e autonomia, dos espaços, mobiliários e equipamentos urbanos, das edificações, dos transportes e dos sistemas e meios de comunicação;

- barreiras são qualquer entrave ou obstáculo que limite ou impeça o acesso, a liberdade de movimento e a circulação com segurança das pessoas, que por sua vez podem ser arquitetônicas e de comunicação;

- pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida aquela que temporária ou permanentemente tem limitada sua capacidade / possibilidade de relacionar-se com o meio e de utilizá-lo."

¹¹ BOBBIO, Norberto. **A era dos direitos**, 10ª ed., Rio de Janeiro: Elsevier, 1992, 2004, p. 5.



distinção, garantindo-se às pessoas a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade. Neste sentido, Boaventura Souza Santos quando destaca a igualdade e seu contraponto, a desigualdade, nos apresenta nos seguintes termos:

Temos o direito a ser iguais quando a nossa diferença nos inferioriza; e temos o direito a ser diferentes quando nossa igualdade nos descaracteriza. Daí a necessidade de uma igualdade que reconheça as diferenças e de uma diferença que não produza, alimente ou reproduza as desigualdades.¹²

O investimento nestes equipamentos impacta positivamente as situações de vizinhança do condomínio e simboliza a ética urbana que determina uma digna condição de vida às pessoas atingidas. A acessibilidade resulta um direito fundamental de ir e vir no e do condomínio na cidade.

2. A CONSTRUÇÃO DE CIDADES COMO AMBIENTE ADEQUADO PARA HABITAÇÃO HUMANA: conceituação, diversidade humana, e as cidades para pessoas

A nomenclatura de “necessidades especiais” destas limitações como deficiência humana relega o tratamento comunitário a uma dinâmica segregacionista, circunscrevendo e discriminando estes grupos de pessoas com estas características, contrariamente à expectativa de reciprocidade e solidariedade entre os cidadãos.

A literatura e mesmo a redação das normas ainda se utiliza desta terminologia quando discorre sobre o tema; mas, paulatinamente tem crescido o uso da expressão “portadores de necessidades especiais, temporárias ou permanentes”.

Cambiaghi informa que um grande avanço para o início da inclusão destas pessoas na sociedade aconteceu na década de 1970, com a promulgação da Declaração dos Direitos das Pessoas Deficientes, na Assembleia-Geral da

¹² SANTOS, Boaventura de Souza. **Uma concepção multicultural de direitos humanos**, Revista Lua Nova, São Paulo, v. 39, 1997, in: PIOVESAN, Flávia. **Direitos Humanos e Justiça Internacional: um estudo comparativo dos sistemas regionais europeu, interamericano e africano**. 2ª. ed. Saraiva, 2011., p. 59.

14ª Conferência Internacional da LARES

Rio de Janeiro



Organização das Nações Unidas (ONU), em dezembro de 1975. O termo pessoa deficiente foi definido para qualquer pessoa que, em decorrência de uma deficiência, congênita ou não, em suas capacidades físicas ou mental, estivesse impossibilitada de cumprir sem ajuda, total ou parcial, as exigências de uma vida individual e social normais. Nos anos seguintes a Organização Mundial de Saúde retirou a indicada “deficiência” do rol da Classificação Internacional de Doenças (CID), passando a classificar este quadro como *impairment* (deficiência), *disability* (incapacidade) e *handicap* (desvantagem, que consideravam a atuação do deficiente nas dimensões orgânica, pessoal e social respectivamente).¹³

A autora discorre sobre estes conceitos sob o olhar da construção imobiliária e os fatores pessoais mais ou menos considerados como critérios aplicados aos produtos imobiliários em geral, como a altura, a dimensão, a idade, a destreza, a força e outras características; e ressalta que o “homem” dito “padrão”, não corresponde ao “homem real”, carecendo-se de uma maior e mais eficaz normatização da construção do ambiente onde vive o homem.¹⁴

Segundo a autora, “se caminharmos pela rua, poderemos notar que nenhum ser humano é igual ao outro e que o normal é, exatamente ser diferente”. Aponta para o caminho da construção de uma sociedade mais humanizada e cidadã com respeito a diversidade humana assim considerada com grupos de crianças, adultos e idosos; altos, baixos e anões; destros e canhotos; gestantes, obesos, e pessoas com mobilidade ou comunicabilidade reduzida em relação ao padrão estipulado como “normal”.¹⁵

O estudo do conceito do desenho universal procura construir uma realidade apta a oferecer conforto a todo tipo de perfil humano, sem necessidade de

¹³ Ibid., p. 24 e 25:

- deficiência (relativa a toda alteração do corpo ou aparência física (de um órgão ou de uma função com perdas ou alterações temporárias ou permanentes), qualquer que seja sua causa;
- incapacidade (reflete consequências das deficiências em termos de desempenho e atividades funcionais do indivíduo, consideradas como componentes essenciais de sua vida cotidiana);
- desvantagem (diz respeito aos prejuízos que o indivíduo experimenta devido à sua deficiência e incapacidade).

¹⁴ GABRILLI, Mara, in CARLETTO, Ana Claudia e CAMBIAGHI, Silvana, **Desenho universal – um conceito para todos**, Realização Mara Gabrilli, p. 8-9.

¹⁵ Ibid., apresentação.



adaptação das pessoas segundo suas eventuais facilidades ou limitações de ordem física, psíquica ou sensorial.

Contribuir efetivamente na formulação e construção dessas soluções é papel de todos os agentes envolvidos nas etapas do ciclo de vida de um empreendimento imobiliário. Estes agentes são classificados e representados pelo loteador, incorporador, agente financeiro/terrenista/investidor, projetista/consultor, construtor, imobiliária, administradora de condomínio, e, finalmente, o morador, o condomínio e o condômino além do poder público e concessionárias, entidades setoriais, a academia e institutos de pesquisa¹⁶.

Neste contexto, Cambiaghi reafirma a importância do planejamento e do projeto para a produção e uso dos espaços construídos, que incluem a acessibilidade e desenho universal, para diversas tipologias de edifícios, e desta forma assim, projetar passa a ser buscar soluções coerentes com as condições de exposição do empreendimento e com as demandas da sociedade.¹⁷

Na busca da caracterização da sustentabilidade de um empreendimento no âmbito da construção civil, que requer a participação multidisciplinar de profissionais envolvidos, recomenda-se que também os futuros usuários da propriedade participem da definição das soluções propostas no projeto, colaborando ativamente das rotinas de concepção e coordenação das diferentes especialidades com uma visão holística.

Sob o ponto de vista dos aspectos urbanos de mobilidade, quando se trata da relação do empreendimento com seu entorno, o desafio colocado é o da formulação de uma estratégia ampla da relação homem-ambiente como base para as intervenções imobiliárias, considerando-se inclusive, valores sociais e culturais, e que condicionam a qualidade de vida dos futuros moradores e usuários de novos

¹⁶ Sindicato de empresas de compra, venda, locação e administração de imóveis residenciais e comerciais de São Paulo – SECOVI/Comitê brasileiro de Construção Sustentável, **Condutas de Sustentabilidade**; disponível em disponível em: <http://www.cbcs.org.br/_5dotSystem/userFiles/Projeto/CBCS_Secovi_Condutas_Sustentabilidade.pdf>. Acesso em: 03 – 02 - 2014.

¹⁷ Op.cit., p. 11 e 13.

14ª Conferência Internacional da LARES

Rio de Janeiro



empreendimentos sob a dimensão urbana do produto imobiliário, sua urbanidade e os impactos provocados na cidade.¹⁸

Gehl, urbanista americano, para quem as cidades são vivas à medida que proporcionem boas oportunidades para o encontro entre as pessoas, e ofereçam situações para ver, ouvir e falar com segurança, e saúde, alerta a importância das cidades serem convidativas para caminhar com proteção e segurança; com espaços razoáveis, mobiliário adequado e qualidade visual. Valoriza as cidades por serem também um entretenimento estimulante e divertido com alteração das cenas a cada minuto; havendo muito a se ver: comportamentos, rostos, cores e sentimentos; e que essas experiências estão relacionadas a um dos mais importantes temas da vida humana: as pessoas.¹⁹

Para o autor, no século XX, o espaço da cidade continuou a funcionar como importante “lugar de encontro social”, até o triunfo dos ideais de planejamento do modernismo, o que coincidiu com a invasão dos automóveis. Rememora a discussão sobre a “morte e vida” nas cidades, desafiadoramente levantada em 1961 por Jane Jacobs, que em grande parte lidava com a gradual perda de oportunidades dos espaços urbanos de funcionarem como pontos de encontro. Afirma que ainda que, embora a discussão tenha continuado por estas décadas, em muitos lugares negligenciou-se com a dimensão humana e a vida na cidade continuou a ser espremida para fora do espaço da cidade. Agora, no início do século XXI, teríamos a necessidade urgente e vontade crescente de, mais uma vez, criar cidades para pessoas.²⁰

Segundo o Guia de Sustentabilidade na arquitetura produzido pela Associação Brasileira dos escritórios de arquitetura – ASBEA, considerando-se a cidade como um organismo vivo em constante transformação, a inserção de empreendimentos em determinadas regiões pode influenciar positivamente seu entorno quando fomenta o exercício da cidadania e oportuniza relações sociais interativas equilibradas propiciando a criação de sentimento de pertencimento e com

¹⁸ Idem., p. 32.

¹⁹ GEHL, Jan. **Cidades para pessoas**. 2ª. ed., São Paulo: Perspectiva, 2013, p. 19, 21, e 23.



previsão de longevidade no uso dos espaços, ambientes e produtos por todo o ciclo de vida de um ser humano, da infância à idade avançada, sem a necessidade de mudanças estruturais.²¹

Sob o olhar urbano da construção imobiliária das cidades, este guia ressalta a importância de integrar o empreendimento aos equipamentos de esporte, lazer e cultura existentes (acessos, vias); privilegiar os espaços de convívio; valorizar situações urbanas positivas (vistas agradáveis, presença de edifícios com valor arquitetônico etc.); identificar características culturais a preservar; integrar arquitetonicamente o edifício com a característica urbana local; especificar materiais que atendam às necessidades básicas dos espaços de uso público, observando durabilidade, resistência, acessibilidade, segurança; promover a integração dos usuários do empreendimento com a vizinhança; promover a educação ambiental, entre outros exemplos de práticas sustentáveis, como conceitos e tarefas a serem observadas pelos agentes envolvidos. Sob o ponto de vista da mobilidade, recomenda privilegiar o fluxo de pedestres; definir calçadas, caminhos e travessias, permitindo o acesso universal e com o menor risco para a saúde e integridade física; prevendo caminhos e passeios com calçamento e declividade adequados, considerando espaçamentos de corrimãos.²²

E finalmente, sob o ponto de vista específico da acessibilidade, recomenda incorporar desde início, no projeto, os conceitos de desenho universal, por ampliar o escopo e contribuir na redução de despesas com adaptações futuras. A garantia de uma proposta que possibilite o acesso e a utilização, com segurança e autonomia a todos os usuários das edificações, com limitação visual, auditiva, física, intelectual ou cognitiva nos ambientes, deve incluir espaços e dimensões apropriados para aproximação e uso, independentemente do tamanho, postura ou habilidades funcionais dos usuários; o que garante condições de igualdade a todos os usuários evitando qualquer tipo de segregação, garantindo qualidade nas questões

²⁰ Idem, p. 29.

²¹ ASBEA – Associação Brasileira dos escritórios de arquitetura; **Guia de sustentabilidade na arquitetura: diretrizes de escopo para projetistas e contratantes/Grupo de trabalho de sustentabilidade** AsBEA, São Paulo: Prata Desing, 2012, p. 33.

²² Idem, 34-37.



relacionadas à circulação (desníveis, passagens, estacionamento, abertura e fechamento de portas), à utilização de sanitários e mobiliário, atentando-se para os aspectos relativos ao alcance, aproximação, manipulação de objetos e equipamentos e, principalmente, a comunicação e sinalização, que devem ser claras.²³

O guia ainda recomenda garantir a integração, proporcionando fácil orientação, de forma que os percursos de origem e destino ocorram de forma simples e intuitiva, disponibilizar as informações de orientação utilizando os recursos adequados (tátil, sonoro e visual), aos diferentes tipos de usuários, garantindo a funcionalidade dos espaços de forma que as pessoas com limitações e mobilidade reduzida possam utilizá-los de maneira autônoma, permitindo o ingresso, a circulação e o uso por todos os espaços e não apenas suas partes; garantir a adaptabilidade dos ambientes de modo a atender às necessidades individuais, acomodando os parâmetros antropométricos do perfil de usuário e tipo de uso, sentados ou de pé, para as acomodações de variados tamanhos de mãos e pegadas, adequação ao uso de órteses (como cadeira de rodas, muletas e qualquer outro elemento necessário ao usuário para suas atividades cotidianas). Ressalta ainda a necessidade de possibilitar o uso dos ambientes e produtos com pouco esforço; ou seja, com eficiência máxima e fadiga mínima, permitindo ao usuário sentir-se confortável durante as atividades, com a manutenção de uma postura corporal neutra, pouco esforço para a operação, e menos ações repetitivas.²⁴

3. LEGISLAÇÃO: a construção de novos direitos humanos e a sustentabilidade do desenvolvimento urbano – as obrigações do condomínio

Juridicamente, acessibilidade e mobilidade são direitos difusos e transindividuais e indivisíveis. Seus titulares são indeterminados e interligados por

²³ Idem, 38-40.

²⁴ Idem, p. 40.

14ª Conferência Internacional da LARES

Rio de Janeiro



circunstâncias de fato (experimentam a mesma condição por conta dessa circunstância de fática). Como bem salienta Bastos, trata-se da “desconincidência” do interesse difuso com o interesse de uma determinada pessoa, abrangendo na verdade “toda uma categoria de indivíduos unificados por possuírem um denominador fático qualquer em comum”.²⁵

Relembrando os princípios consagrados na Carta das Nações Unidas, que reconhecem a dignidade e o valor inerentes e os direitos iguais e inalienáveis de todos os membros da família humana como o fundamento da liberdade, da justiça e da paz no mundo; reconhecendo que as Nações Unidas, na Declaração dos Direitos Humanos e nos Pactos Internacionais sobre Direitos Humanos, proclamara e os Estados membros concordaram que toda pessoa faz jus a todos os direitos e liberdades ali estabelecidos, sem distinção de qualquer espécie; reafirmando a universalidade, a individualidade, a interdependência e a inter-relação de todos os direitos humanos e liberdades fundamentais, bem como a necessidade de garantir que todas as pessoas com deficiência os exerçam plenamente, sem discriminação; reconhecendo que a deficiência é um conceito em evolução e que a deficiência resulta da interação entre pessoas com deficiência e as barreiras devidas às atitudes e ao ambiente que impedem a plena e efetiva participação dessas pessoas na sociedade em igualdade de oportunidades com as demais pessoas; ressaltando a importância de trazer questões relativas à deficiência ao centro das preocupações da sociedade como parte integrante das estratégias relevantes de desenvolvimento sustentável; reconhecendo ainda a diversidade das pessoas com deficiência; reconhecendo a importância da cooperação internacional para melhorar as condições de vida das pessoas com deficiência em todos os países, particularmente naqueles em desenvolvimento; e reconhecendo a importância, para as pessoas com deficiência, de sua autonomia e independência individuais, inclusive da liberdade para fazer as próprias escolhas, entre outras razões, em dezembro de 2006, foi adotada pela Organização das Nações Unidas a Convenção sobre os Direitos das Pessoas com Deficiência.

²⁵ BASTOS, Celso. **A tutela dos interesses difusos no direito constitucional brasileiro**, *Vox Legis*, ano XIII, v. 152, ago.



Segundo Piovisan, o texto define de forma inovadora o conceito de deficiência, assim entendida como qualquer restrição física, mental, intelectual ou sensorial, causada ou agravada por barreiras, que limitem a plena e efetiva participação do cidadão na vida social, reconhecendo assim explicitamente que "o meio ambiente econômico e social pode ser causa ou fator de agravamento da deficiência". Segundo sua interpretação da Convenção, oito são os princípios inspiradores:

- a) respeito a dignidade, autonomia individual para fazer suas próprias escolhas e independência pessoal;
- b) não discriminação;
- c) plena e efetiva participação e inclusão social;
- d) respeito às diferenças e aceitação das pessoas com deficiência com parte da diversidade da diversidade humana;
- e) igualdade de oportunidades;
- f) acessibilidade;
- g) igualdade entre homens e mulheres; e,
- h) respeito ao desenvolvimento das capacidades das crianças com deficiência e respeito aos direitos destas crianças de preservar sua identidade.²⁶

Segundo esta autora, a história da construção dos direitos humanos das pessoas com deficiência compreende quatro fases: a) uma fase de intolerância em relação às pessoas com deficiência, em que a deficiência simbolizava impureza, pecado, ou mesmo, castigo divino; b) uma fase marcada pela indivisibilidade das pessoas com deficiência; c) uma terceira fase orientadora por uma ótica assistencialista, pautada na perspectiva médica e biológica de que a deficiência era uma "doença a ser curada", sendo o foco centrado no indivíduo "portador da enfermidade"; e d) finalmente uma quarta fase orientada pelo paradigma dos direitos humanos, em que emergem os direitos à inclusão social, com ênfase na relação da pessoa com deficiência e do meio em que ela se insere, bem como na necessidade de eliminar obstáculos e barreiras superáveis, sejam elas culturais, físicas ou sociais, que impeçam o pleno exercício dos direitos humanos. Para a autora é nessa

1981, passim; *apud* FIORILLO, Celso Antonio Pacheco, **Curso de Direito Ambiental Brasileiro**, 13ª. ed., Saraiva, 2012, p. 57-58.



quarta fase, o problema passa a ser a relação do indivíduo e do meio, esse assumido como uma construção coletiva.²⁷

A Constituição Federal, regulamenta a garantia do acesso adequado às pessoas portadoras de limitações físicas ou mobilidade reduzida, indicando ser um dever da família, da sociedade e do Estado, garanti-lo juntamente com o direito à vida, à saúde, à alimentação, à educação, ao lazer, à profissionalização, à cultura, à dignidade, ao respeito, à liberdade e à convivência familiar e comunitária a todos os cidadãos.²⁸ Neste sentido, o direito de ir e vir se insere como gênero do direito de liberdade, que inclui os idosos, adultos e mesmo crianças de colo.

O direito à infraestrutura urbana, fixado no Estatuto da Cidade²⁹, legislação que estabelece a funcionalidade da propriedade imobiliária, assegura a brasileiros e estrangeiros residentes no país a efetiva realização por parte do poder público municipal de obras ou mesmo atividades destinadas a tornar efetivo o pleno desenvolvimento das funções da cidade, fixando este direito ao espaço urbano construído, aberto ou fechado. Neste sentido, compõe-se a infraestrutura de equipamentos destinados a fazer com que as cidades “funcionem” dentro do que estabelece esta legislação, artefatos, instalações e demais apetrechos destinados a assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.³⁰

A legislação é ampla e entrecortada por normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), legislação federal e municipal especialmente.

O tema é tratado especialmente em duas leis federais específicas, a Lei Federal n.º 10.098/00, e o seu Decreto regulamentador n.º 5296/04; e exemplificadamente na legislação municipal da cidade de São Paulo pelo Decreto n.º 45.122/04, e ainda pelas resoluções CPA/SMPED-G/015/2008. No âmbito das normas técnicas, a NBR 9050 da ABNT dispõem sobre a adequação das edificações públicas e privadas e elementos urbanos.

²⁶ Piovisan, Flavia. **Direitos humanos e o direito constitucional internacional**, 12a. ed., São Paulo, Saraiva, 2011, p. 280.

²⁷ Idem, p. 278

²⁸ Constituição Federal, parágrafo artigo 5o. 3º.

²⁹ Lei 10.257/01.

³⁰ FIORILLO, Celso Antonio Pacheco, **Curso de Direito Ambiental Brasileiro**, 13ª. ed., Saraiva, 2012, p. 573-574.



No atual “estado da arte” legislativo, as novas construções, assim como as antigas em caso de reformas substanciais, devem adaptar-se aos parâmetros indicados, porém, nada obsta que os condomínios promovam algumas destas adaptações como a instalação de corrimões, e mesmo rampas de acesso adequado entre outras medidas menos complexas que possam favorecer estas situações para o uso. Lembre-se, por exemplo, que os não portadores de necessidades especiais podem facilmente aceder os espaços através de rampas de acesso, enquanto os portadores tem enormes dificuldades com os degraus.

Este decreto traz importantes definições à caracterização das pessoas portadoras de deficiência como aquelas que possuem limitação ou incapacidade para o desempenho de atividade enquadrando-as nas categorias de deficiência física, auditiva, visual, mental e múltipla, e ainda, separadamente, a pessoa com mobilidade reduzida como aquela que, não se enquadrando no conceito de pessoa portadora de deficiência, tenha, por qualquer motivo, dificuldade de movimentar-se, permanente ou temporariamente, gerando redução de mobilidade, flexibilidade, coordenação motora e percepção.

Quanto à aplicabilidade das normas de acessibilidade à construção imobiliária, estas leis federais são claros em seus artigos 11:

Lei no. 10.098/00:

A construção, ampliação ou reforma de edifícios públicos ou privados destinados ao uso coletivo deverão ser executadas de modo que sejam ou se tornem acessíveis às pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida.

Parágrafo único. Para os fins do disposto neste artigo, na construção ou reforma de edifícios públicos ou privados destinados ao uso coletivo deverão ser observados, pelo menos, os seguintes requisitos de acessibilidade.

Decreto no. 5.296/04

A construção reforma ou ampliação de edificações de uso público ou coletivo, ou a mudança de destinação para estes tipos de edificação, deverão ser executadas de modo que sejam ou se tornem acessíveis à pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida.

As novas construções, assim como a adaptação das anteriores a 2004 devem incluir a certificação de acessibilidade outorgado, em São Paulo, pelas subprefeituras ou pela Secretaria de Habitação (SEHAB), no âmbito de suas competências. Os elementos urbanos deverão ser modificados de forma a permitir

14ª Conferência Internacional da LARES

Rio de Janeiro



amplo acesso a pessoas portadoras de deficiência ou mobilidade reduzida nos itinerários e as passagens de pedestres, nos percursos de entrada e de saída de veículos, nas escadas e rampas, banheiros, estacionamentos, semáforos e postes públicos, veículos de transporte coletivo etc., que deverão observar os parâmetros estabelecidos pela ABNT.

A legislação chama a atenção para as barreiras na comunicação. Estabelece mecanismos e alternativas técnicas que tornem acessíveis os sistemas de comunicação e sinalização para garantia do direito de acesso à informação, à comunicação, ao trabalho, à educação, ao transporte, à cultura, ao esporte e ao lazer. Estabelece a formação de profissionais capacitados para se comunicar diretamente com pessoas com limitação sensorial e de comunicação.

O uso do “símbolo internacional de acesso” que deve ser colocado visivelmente em locais e serviços, inclusive em edifícios residenciais, comerciais ou de escritórios, nas vagas de garagem, escadas, rampas de acesso, indicando sua utilização por pessoas portadoras de alguma limitação desta categoria é obrigatório.

O Estatuto das Cidades, considerado como a legislação que regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, trata do “meio ambiente artificial”, têm por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes. O próprio conceito inovador de função social da propriedade ainda merece muito estudo e amadurecimento. Criado na carta magna como princípio, e acompanhado do conceito de função social do contrato previsto no Código Civil de 2002, e a função social das cidades, inserta no Estatuto, são temas que têm merecido foco de todo aparato judiciário.

Já no código de obras do município de São Paulo é previsto entre outras que, com a finalidade de assegurar o uso deste conjunto de pessoas, os elevadores deverão estar situados em local a eles acessível, em nível com o pavimento ou servir ou estar interligado ao mesmo por rampa, ter cabine e porta com dimensões adequadas. Nas portas e janelas nas edificações, no mesmo capítulo que trata de segurança contra fogo, isolamento térmico e acústico, as portas situadas nas áreas



de circulação e ingresso às unidades autônomas deverão ter largura livre mínima de oitenta centímetros. As escadas deverão ter corrimões contínuos, sem interrupção nos patamares ou este acesso alternativamente poder ser feito por elevadores ou meios mecânicos especiais destinados ao transporte de portadores de deficiência física.

Quando se trata de condomínios, das situações de vizinhança produzidas, e da efetividade da função social da propriedade e das cidades, a partir do registro dos dispositivos do Código Civil, que tratam do condomínio edilício (artigos 1.331 à 1.358), e dos que tratam do direitos de vizinhança (artigos 1.227 à 1.281), verifica-se que os direitos e as ferramentas oferecidas pela legislação para dar maior efetividade à função social da propriedade quanto aos aspectos da convivência humana encontram-se ainda pouco discriminados. A legislação se apresenta de forma principiológica quando indica buscar garantir três parâmetros de qualidade de vida às pessoas, quais sejam, os de garantir o sossego, a saúde e a segurança dos cidadãos.

No regramento da convivência em condomínio, a lei traz este trinômio insculpido no artigo 1.336-IV do Código Civil, e com os mesmos parâmetros qualitativos principiológicos, quando a legislação trata genericamente dos direitos de vizinhança, traz idêntico direcionamento no artigo 1.277 do Código Civil, ao indicar o dever de garantir o sossego, a saúde e a segurança dos cidadãos além dos muros dos condomínios, na cidade como um todo. Assim se faz valer tanto em condomínio, em loteamentos e em qualquer lugar onde haja um cidadão.

4. CONCLUSÕES

A convivência em sociedade é um desafio tão antigo como a própria humanidade, e neste sentido a construção e manutenção das edificações nas cidades tem a responsabilidade de produzir situações onde à seus habitantes

14ª Conferência Internacional da LARES

Rio de Janeiro



ocupantes seja possibilitado e oportunizado o uso igualitário das estruturas urbanas, respeitadas suas características individuais segundo suas capacidades e habilidades físicas.

Em consonância ao olhar de Cambiaghi, de modo geral, vivemos em ambientes criados por seres humanos para seres humanos; que a diversidade é justamente o que caracteriza a espécie humana; mas que porém, é necessário levar em conta a possibilidade às pessoas de acesso e utilização aos produtos com autonomia e segurança do ambiente construído pelas pessoas que estejam nos extremos da vida. Nessas circunstâncias, as características e necessidades divergem das do ser humano considerado padrão, em decorrência de restrições físicas – visuais, auditivas, locomotoras -, temporárias ou não. As pessoas que apresentam algumas dessas limitações vivem, isto é, alimentam-se, dormem, trabalham, estudam nos mesmos ambientes da maioria, embora não com o mesmo conforto, segurança e satisfação.³¹

O modelo de adensamento populacional urbano tem reflexos profundos nos direitos de vizinhança, tanto dos cidadãos individualmente considerados, como os direitos coletivos, difusos, meta-individuais previstos para a população brasileira. O norte a ser almejado é o da paz social como fundamento e agente possibilitador de uma sociedade inclusiva, e neste sentido o respeito a esta diversidade condiciona a finalidade desejada.

O cumprimento dos deveres prescritos na carta magna devem se dar respeitando-se em seus valores e princípios preambulares de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida com a solução pacífica das controvérsias, condicionado no asseguramento do exercício dos direitos sociais e individuais, da liberdade, segurança, bem-estar, desenvolvimento, igualdade e justiça.

O tema, se bem estudado, conhecido e sensibilizado, é mais que tudo uma lição de humanidade, educação e respeito à norma maior, constitucional, de que

³¹ Ibid. p. 38-39 e 42.

14ª Conferência Internacional da LARES

Rio de Janeiro



todos são iguais perante a lei, ressalvadas e respeitadas suas diferenças. Quando se tratar de condomínios, por ser obrigação originados de mandamento legal constitucional, as obras correspondentes se caracterizam como necessárias, e urgentes.

Finalmente, em todo o mundo, especialmente nas grandes cidades adensadas milhares de pessoas ainda são privadas de seus direitos fundamentais. Exercer a cidadania de forma plena só é possível se houver prévio conhecimento dos deveres e direitos que regem a vida das pessoas em sociedade. O regime democrático preconiza, por si só, a igualdade de direitos, deveres e de condições. A Constituição Federal estabelece ser livre a locomoção em todo território nacional, a propriedade deve atender a sua função social. Cabe assim, ao Estado e à sociedade, a proteção e integração das pessoas portadoras de limitações diferenciadas de qualquer tipo para que possa se chamar de igualitária, e se arrogar o adjetivo de respeitosa para com o próximo.

Privar àqueles que residem ou trabalham nas unidades condominiais, bem como aqueles que por aí passam, representa a privação da liberdade de ir e vir preconizada na Constituição Federal. As situações de vizinhança adequadamente construídas possibilita a boa convivência entre as pessoas, especialmente no que concerne às relações de vizinhança por um lado, e o uso racional dos espaços no meio ambiente artificial urbano por outro.

À luz de uma ética urbana e de sustentabilidade da vida humana nas cidades, a preocupação maior é a de alcançar a efetividade da função social da cidade através do elenco enumerado dos direitos inter-relacionados, que deverão resultar nos direitos de convivência a que se sujeitam os seres humanos que se utilizam e usufruem das cidades.

Inobstante todas estas legislações indicadas, no caso da construção imobiliária do produto condomínio, seja para residir ou trabalhar, desde 2.004 deveria, para receber o alvará de construção e o auto de conclusão, ter em seu projeto cumpridas as determinações que incorporem a realização, o



empreendimento desta legislação certificando-se assim seu desenho universal. E, nos prédios construídos anteriormente, a obrigação, quando da reforma, promover a adaptação de suas instalações.

Assim, cabe à sociedade tomar adotar uma atitude concernente a este respeito, não apenas ao respeito da lei, mas ao respeito às pessoas portadoras de qualquer limitação, usando-se um dos maiores direitos inerentes à liberdade – o direito de ir e vir que deve ser garantido a todo cidadão brasileiro ou estrangeiro, e ainda o cumprimento da função social da propriedade concernente ao adequado atendimento às necessidades de seus usuários.

Da combinação entre a Constituição Federal, o Estatuto das Cidades e as leis que regulam a acessibilidade segundo o desenho universal, emerge o dever ético de tratamento de forma igualitária apontada, aos cidadãos em todos seus momentos de vida que impliquem em limitações especiais.

4. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASBEA – Associação Brasileira dos escritórios de arquitetura; **Guia de sustentabilidade na arquitetura: diretrizes de escopo para projetistas e contratantes/Grupo de trabalho de sustentabilidade AsBEA**, São Paulo: Prata Desing, 2012.

BOBBIO, Norberto. **A era dos direitos**, 10ª ed., Rio de Janeiro: Elsevier, 1992, 2004.

CAMBIAGHI, Silvana. **Desenho universal: métodos e técnicas para arquitetos e urbanistas**; 3ª. ed. rev.; São Paulo: Senac, 2012.

FIORILLO, Celso Antonio Pacheco, **Curso de Direito Ambiental Brasileiro**, 13ª. ed. Saraiva, 2012.

CARLETTO, Ana Claudia e CAMBIAGHI, Silvana. **Desenho universal – um conceito para todos**, realização Mara Gabrilli.

GEHL, Jan. **Cidades para pessoas**. 2ª. ed., São Paulo: Perspectiva, 2013.

14ª Conferência Internacional da LARES

Rio de Janeiro



MARICATO, Ermínia. **Brasil, Cidades, alternativas para a crise urbana**, 3ª ed., Petrópolis/ RJ: Vozes, 2008.

PIOVESAN, Flávia. **Direitos Humanos e Justiça Internacional: um estudo comparativo dos sistemas regionais europeu, interamericano e africano**. 2ª. ed. Saraiva, 2011.

WAGNER, Michel Rosenthal. **Direito imobiliário, condominial, urbano e de vizinhança**. Áudio Livro. Série Fundamentos do Direito. Editora Alyá, 2011.

SITES CONSULTADOS:

<http://www.demographia.com/db-worldua.pdf> e
<http://unstats.un.org/unsd/demographic/products/socind/hum-sets.htm>. (Social indicators - Indicators on human settlements. United Nations Statistics Division, 2012.).

<http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopse/index.php?dados=9&uf=00>.

ftp://ftp.ibge.gov.br/Fundacoes_Privadas_e_Associacoes/2010/fasfil.pdf.

<http://brasil.acessível@idades.gov.br>

<http://saci.org.br/index.php?modulo=akemi¶metro=14482>.

http://www.cbcs.org.br/_5dotSystem/userFiles/Projeto/CBCS_Secovi_Conduas_Sustentabilidade.pdf.