11ª Conferência Internacional da LARES
Centro Brasileiro Britânico, São Paulo - Brasil
14, 15 e 16 de Setembro de 2011

DESENHO UNIVERSAL E MERCADO IMOBILIÁRIO

Moradia Acessível como Alvo de Empreendimentos

Angela dos Santos Silva[1], Miriam Renata Modesto dos Santos[2]

[1] Arquiteta e Urbanista,Integrante do GEP – Grupo de Pesquisa e Estudos do IREM – Brasil,
Alameda Glete, 541 apto 601, Campos Elíseos, São Paulo-SP, CEP 01215-000, Brasil
angelassilva@terra.com.br

[2] Arquiteta e Urbanista, Integrante do Núcleo de Acessibilidade da CPTM – Brasil,
Membro da Comissão Estudos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas,
Rua Biri, 133, Arthur Alvim, São Paulo-SP, CEP 08220-120, Brasil
miriamrenata.arq@gmail.com

RESUMO

O conceito de habitação está associado a conforto, proteção e segurança. Desta maneira, o projeto habitacional deve atuar como um facilitador, na relação espacial entre o ambiente construído e usuário e ser adaptável a variações funcionais que possam ocorrer, sejam essas temporárias ou permanentes.
O artigo proposto traz como tema: **Desenho Universal e Mercado Imobiliário - Moradia Acessível como Alvo de Empreendimentos**.
As construções devem ser acessíveis, atendendo aos parâmetros das normas técnicas voltadas para acessibilidade e às exigências das legislações correlatas que, respectivamente, estão fundamentadas nos princípios do Desenho Universal. Dentro deste conceito de projeto, é priorizada a utilização por todas as pessoas, incluindo as com deficiência, mobilidade reduzida, idosas, gestantes, obesas, crianças, entre outras.
Neste espectro, observa-se a escassez de moradias acessíveis, em detrimento da demanda crescente. O aumento constante do número de pessoas com deficiência, vítimas de acidentes de trânsito ou violência urbana, assim como, a ampliação da quantidade de idosos, por causa da elevação da expectativa de vida, deixa clara uma lacuna no mercado imobiliário.
Assim, o presente artigo pretende mensurar e avaliar a oferta e a procura por imóveis adaptados, como também diagnosticar o interesse e a viabilidade de empreendimentos deste perfil.
Para isso, foram entrevistados profissionais que atuam com pesquisa, na execução e comercialização de projetos, produtos e construções inclusivas e universais, além dos usuários finais.
Concluiu-se que a falta de capacitação e informação de toda rede produtiva do mercado imobiliário propiciou estigmas e barreiras atitudinais, impedindo a evolução do setor.
É importante salientar que a importância destes projetos, conforme os direitos garantidos por meio das convenções da ONU, transcendem os aspectos sociais e econômicos e assumem uma postura legal e sustentável, irreversíveis para o avanço imobiliário.

Palavras-chave: Mercado imobiliário. Acessibilidade.Viabilidade.

11ª Conferência Internacional da LARES
Centro Brasileiro Britânico, São Paulo - Brasil
14, 15 e 16 de Setembro de 2011

UNIVERSAL DESIGN AND REAL ESTATE MARKET

Accessible Building as Target Enterprises

ABSTRACT

The concept of housing is related to comfort, protection and security. Thus, the housing design may act to provide facilities in the spatial relation between the built environment and the user and it may as well -be adaptable to functional variations as they might occur, no matter if they are temporary or permanent.
The article proposed has as theme: **Universal Design and Real Estate Market – Accessible Building as Target Enterprises.**
The Buildings may be accessible and must be in accordance with the legislation and follow the technical normative parameters of a specific International Standard which deals with accessibility, reasoned in the principles of Universal Design. It is worth stating that its application is driven to people of all kind, including those with disabilities, reduced mobility, the elderly, the obese, the tall as the short, pregnant women, children of all ages and so on and so forth.
By this point of view, it is possible to observe that there is a lack of accessible buildings, at the same time that the demands have been growing. There is a gap in the real estate market, and this can be noticed due to an increasingly number of people who have disabilities – some of them who have been involved in a traffic accident or been a victim of any urban violence. It needs to be taken into consideration the growth in number of the elderly, as life expectancy has been prolonged over the last years.
For this reason, the present article not only intends to measure and to assess the supply and demand of these adapted buildings, but also to analyze the interest and the feasibility of the enterprises inside this profile.
In order to do this - and beyond the final users, professionals who work with researches, with project marketing and execution, products and universal inclusive buildings were interviewed.
It was concluded that the lack of training and information of all productive real estate market network has led to stigmas and attitudinal barriers, preventing the evolution of the sector.
It is worth saying that the importance of these projects transcends the socio-economic aspects and is strictly related to a legal sustainable position, irreversible for the real estate market advancement

Key-words: Real estate market. Accessibility. Feasibility

1. INTRODUÇÃO

Os direitos fundamentais dentro de uma sociedade democrática são destinados a propiciar àqueles que a compõem, o respeito à vida, à liberdade, à igualdade e à dignidade. Assim sendo, para que haja bom desenvolvimento individual é necessário que haja equiparação de oportunidades e que as conquistas sociais estejam presentes em todo universo da população, tendo como premissa o pleno convívio em comunidade.

A aquisição de uma moradia digna e a condição de desfrutá-la integralmente é a plataforma que propicia equilíbrio às relações afetivas que acompanham a trajetória humana na busca do bem-estar. Um bom projeto habitacional deve ser adaptável às diversas habilidades ou variações funcionais, temporárias ou permanentes, que possam ocorrer ao longo da ocupação, sem deixar de oferecer conforto e qualidade de vida.

Dentro deste espectro, as construções devem ser planejadas para suprimir as barreiras arquitetônicas e tornarem-se acessíveis, atendendo aos parâmetros das normas técnicas voltadas para acessibilidade e às exigências das legislações correlatas que, respectivamente, estão fundamentadas nos princípios do Desenho Universal.

O Desenho Universal é um conceito de projeto que não aplica soluções direcionadas a perfis segmentados, é desenvolvido para ser utilizado pela maior gama de pessoas possível, de maneira igualitária, sem segregação. A sua aplicação é destinada a todas as pessoas, inclusive as com deficiência, com mobilidade reduzida, idosos, obesos, altos, baixos, gestantes, crianças, entre outros.

É notório que a produção imobiliária sempre esteve, em sua maioria, voltada aos modismos e tendências diretamente ligadas a alterações estéticas e novas formas de utilização dos ambientes. Todavia, o que se pretende com este estudo, é comprovar os benefícios da utilização dos atributos do Desenho Universal que, além de promover a inclusão, propiciam estímulos econômicos e vantagens para o empreendedor.

"A indústria habitacional para ser eficiente, deve conhecer as expectativas dos usuários finais para produzir produtos que atendam suas necessidades." CARLI (2010).

Conforme documento do Ministério do Meio Ambiente (2000), a primeira das dimensões de sustentabilidade é a Sustentabilidade Social. Ela está ancorada nos princípios básicos inerentes à dignidade humana, que são a equidade, a igualdade e a solidariedade dos laços sociais.

Assim, a possibilidade de acesso como parâmetro essencial da qualidade de vida das pessoas nos espaços é o principal vetor da sustentabilidade social. A implementação de ações incentivadoras às moradias acessíveis conduziria a adoção de uma postura de cunho sustentável. Desta maneira, o mercado imobiliário mostrando-se preparado para atender qualitativamente à demanda habitacional gerada por todo universo da população, expressaria o respeito inerente à diversidade nela existente.

Devido o aumento da expectativa de vida, a participação dos idosos na economia brasileira está cada vez maior. Segundo Bernardes[1], o fato de nossa população estar cada vez mais velha e o

---

[1] Cláudio Bernardes, vice-presidente do Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP) e pró-reitor da Universidade Secovi-SP, autor do livro "Plano Diretor Estratégico, Lei de Zoneamento e a Atividade Imobiliária em São Paulo".

número de espaços adaptados serem muito reduzidos, seria argumento suficiente para que as construtoras se atentassem para esta questão.
A grande incidência de acidentes de trânsito e aumento da violência nas metrópoles, nos últimos anos, vem alterando sucessivamente o número das pessoas com mobilidade reduzida e com deficiência. Em 2000, o Censo do IBGE, alertava para o fato de aproximadamente de cem mil pessoas/ano, adquirirem alguma deficiência em função das situações anteriormente apontadas. Estes números estariam gradativamente agregados aos 14,5% da população, que já apresentavam esta condição, ou seja, mais de 24,5 milhões de indivíduos. Além disso, devido ao aumento da expectativa de vida, há uma projeção de que 15% da população brasileira, no ano 2020, estarão na faixa dos 60 anos, ou seja, 25,3 milhões de pessoas.
Estes fatores, por si só, já justificam a abordagem apresentada no presente trabalho. Pensar na acessibilidade, fundamentada nos conceitos do Desenho Universal, é mais que uma atitude positiva, é uma postura inclusiva e essencial para empreendimentos sustentáveis.

2. BREVE CONTEXTUALIZAÇÃO

2.1. A inclusão da pessoa com deficiência

Na antiguidade, durante décadas, as pessoas com deficiências viveram em condições desfavoráveis e excluídas da sociedade. Muitas delas eram sacrificadas ao nascimento e quando sobreviviam eram tratadas como inválidas e viviam de esmolas.
Gugel (2007), comenta que com surgimento do Cristianismo, cuja doutrina voltou-se para a caridade e o amor entre as pessoas, é que a prática de eliminação dos filhos nascidos com deficiência passou a ser combatida. Neste período surgiram os primeiros hospitais de caridade que acolhiam as pessoas com deficiências.
Após as grandes guerras, as mutilações e as perdas sensoriais em massa, vieram estimular a criação de várias instituições voltadas para as pessoas com deficiência, que se consolidaram em vários países, com objetivo de buscar alternativas para integração social de desta população.
A criação da ONU – Organização das Nações Unidas, em 1948, estabeleceu a publicação da Declaração Universal dos Direitos Humanos, que em seu primeiro artigo cita:
"Todas as pessoas nascem livres e iguais em dignidade e direitos. São dotadas de razão e consciência e devem agir em relação umas às outras com espírito de fraternidade".
Este novo princípio passou a nortear a reconstrução das cidades e dos valores pessoais em todo o mundo. Emergem as políticas de assistência social que passariam a perdurar por muito tempo nas comunidades, até que estas começassem a apreender a abrangência do termo "inclusão". Incluir socialmente não significa se apiedar, mas sim, criar condições, dar oportunidades, priorizar acessos, com preparo adequado que garanta autonomia e segurança, para acolher a toda a diversidade humana, incondicionalmente.
Conforme Sassaki (1997), o conceito de vida independente, que transcende do assistencialismo para a cidadania da pessoa com deficiência, está fundamentado na integração social e preservação da dignidade, a partir do atendimento de suas necessidades por uma variedade de serviços e equipamentos. A cidadania não depende tanto do que uma pessoa é capaz de fazer fisicamente, quanto das decisões que ela puder tomar.
"Não é a altura, nem o peso, nem os músculos que tornam uma pessoa grande, é a sua sensibilidade sem tamanho" (SHAKESPEARE, 1564 – 1616).

2.2. Idosos - Melhor Idade

Os avanços etários somam os benefícios das conquistas, experiências e fortalecimento da estrutura emocional, fatores normalmente acumulados no transcorrer dos anos vividos em sua plenitude. Todavia, esta fase da vida também é marcada por fatores biológicos que, por mais que a ciência avance e retarde seus efeitos, são irreversíveis e irão, em algum momento, fragilizar os movimentos físicos e a percepção sensorial dos indivíduos.
"Vivemos sob o signo de um paradoxo: se o prolongamento da vida é uma conquista social, é também objeto de apreensão (...)" ALMEIDA PRADO (2010).
Desta forma, observa-se que a população idosa está mais suscetível às quedas, às limitações motoras e as perdas paulatinas da visão e audição. Face ao exposto, os projetistas *devem considerar* as performances ocorridas durante o ciclo de vida.
De acordo com Prado (2003), as perdas biológicas decorrentes do envelhecimento, interferem na relação com ambiente. Há providências que devem ser tomadas no meio, edificado ou não, para reintegração. Os projetos arquitetônicos, quando concebidos com este fim, previnem acidentes e auxiliam na orientação e mobilidade. À medida que os detalhes construtivos são adaptados corretamente, propiciam segurança, conforto e qualidade de vida nas pessoas na melhor idade.
Vários tipos de limitações que podem afetar as pessoas, que vão desde limitações permanentes, quando o indivíduo nasce com uma deficiência ou perde uma habilidade para sempre; limitações temporárias, pela quebra de um membro ou em conseqüência de uma cirurgia; limitações evolutivas, no caso de idosos que aos poucos vão perdendo algumas habilidades e até limitações causadas pelo próprio ambiente, quando este não é adequado às características dos usuários (CARLI, 2010).
Dentro das reflexões expostas, o maior sentido do ato de projetar em arquitetura, está em estabelecer facilidades no ambiente construído que propicie conforto ao usuário em todas as etapas de sua vida. Esta é a importância do Desenho Universal e seu significado dentro de um mercado cada dia mais competitivo.

2.3. Sobre Acessibilidade

Conceito adotado nas normas técnicas: "Possibilidade e condição de alcance, percepção entendimento para utilização com segurança e autonomia de edificações, espaço, mobiliário, equipamento urbano e elementos (NBR 9050:2004)".
A acessibilidade ao espaço e seus elementos começou a ser usada no mesmo contexto de remoção e ausência de barreiras: as pessoas com deficiências demandavam que os ambientes em que exerciam suas atividades fossem acessíveis e, por conseguinte, livres de obstáculos.
Posteriormente se integrou à comunicação digital, aos transportes e aos serviços.
De acordo com (Santos Filho, 2010), a acessibilidade participa do processo de modelagem do lugar da pessoa com deficiência, sendo agente dos usos e apropriações dos ambientes, mais do que das dificuldades encontradas para locomoção. Antes mesmo de haver um consenso sobre a definição de acessibilidade, já houve a preocupação de se indicá-la visualmente, por isso é representada pelo Símbolo Internacional de Acesso (SIA).

Figura 1 — Símbolo Internacional de Acesso e suas formas de representação – NBR 9050:04

No Brasil, o Símbolo Internacional de Acesso é adotado pela Lei Federal nº 7.405/1985, especificando os locais em que se torna obrigatória a colocação do símbolo.
A acessibilidade, fundamentada nos princípios do desenho universal, pode ser compreendida como um conceito básico a ser aplicado em todas as ações públicas que resultem em oferta de qualidade de vida, relacionados ao comportamento físico do espaço urbano.
Conforme Sassaki (1997), o conceito de vida independente, que transcende do assistencialismo para a cidadania da pessoa com deficiência, está fundamentado no princípio de que elas devem viver com dignidade e integrados na comunidade. Carvalho (2005) associa os princípios de vida independente à acessibilidade ao meio físico, como um dos fundamentos para garantia do acesso e deslocamento com autonomia e segurança.
A ênfase dada ao conforto, à autonomia e à segurança é ressaltada na funcionalidade espacial, que deve ser eficaz na informação dada à pessoa a que se destina, quer seja ela, tátil, sonora ou visual, de forma integrada e acessível.

2.4. O Desenho Universal

O conceito do Desenho Universal está sendo disseminado, ainda que de forma incipiente, na concepção das cidades e seus elementos edificados. No Brasil, ainda é considerado um tema muito recente e pouco aplicado, tanto a níveis acadêmicos como produtivos. Entretanto, vale ressaltar que seus princípios estão sendo referência para atualização e elaboração das normas técnicas voltadas para acessibilidade. Sua conceituação legal:
Desenho Universal é a concepção de espaços, artefatos e produtos que visam atender simultaneamente todas as pessoas, com diferentes características antropométricas e sensoriais, de forma autônoma, segura e confortável, constituindo-se nos elementos ou soluções que compõem a acessibilidade. (DECRETO FEDERAL nº 5.296/04, Art. 8º, Inciso IX).
Os primeiros esboços para criação de um Universal Design nasceu depois da Revolução Industrial, quando foi questionada a massificação dos processos produtivos, principalmente na área imobiliária.
Em 1961, países como Japão, EUA e nações européias, se reuniram na Suécia para discutir como reestruturar e recriar o velho conceito de produzir para o dito “homem padrão”, diante da observação de que nem sempre era o “homem real”.
Assim, no ano de 1963 (GUIMARÃES, 1991), aconteceu em Washington, a primeira conferência internacional que gerou a “Barrier Free Design”. Tratava-se de uma comissão com o objetivo de discutir desenhos de equipamentos, edifícios e áreas urbanas adequados à utilização por pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Mais tarde, esse foco foi ampliado e reformulado entre os profissionais da área de arquitetura da Universidade da Carolina do Norte - EUA, com objetivo de definir um projeto de produtos e ambientes para ser usado por todos, na sua máxima extensão possível.
Um arquiteto americano chamado Ron Mace, que usava cadeira de rodas e um respirador artificial criou, em 1987, a expressão Universal Design. Mace (1991) acreditava que não se tratava do surgimento de uma nova ciência ou estilo, mas sim de uma percepção de aproximar os ambientes e produtos projetados, tornando-os utilizáveis por todas as pessoas.
No início da década de 90, o próprio Ron e um grupo de arquitetos americanos adeptos destes ideais, se juntaram para estabelecer os sete princípios do desenho universal, que hoje, são mundialmente adotados em todos os programas de acessibilidade plena.

Figura 2 — Sala concebida segundo princípios do Desenho Universal.

O design passa então a ser desenvolvido para atingir qualificações essenciais, que passam pela equidade no uso; flexibilidade: o ser simples, fácil e comunicativo; e também o ser seguro, eficiente e confortável, além de interativo e atraente (MELLO, 2008).

2.5. Fundamentação Legal e Referência Normativa

Nos últimos anos, um arcabouço legal e normativo vem sendo desenvolvido positivamente, para garantir os direitos das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida.
Abaixo relacionado, estão os eventos que se tornaram marcantes e que tiveram maior projeção em nossa legislação:

- A proclamação da Declaração Universal dos Direitos Humanos da Assembléia Geral das Nações Unidas em 10 de dezembro de 1948 que abriu caminho para sucessivos eventos que se transformaram em instrumentos legais.
- Carta de Declaração de Direitos das Pessoas com Deficiência estabelecida pela ONU em dezembro de 1975.
- O ano de 1981 que foi declarado pela ONU o Ano Internacional das Nações Unidas para as Pessoas Portadoras de Deficiência[2].

[2] O termo portador de deficiência foi substituído por pessoa com deficiência.

- Em 1982, a ONU declara os anos 80 como a Década das Nações Unidas para as Pessoas Portadoras de Deficiência e publica o "Programa de Ação Mundial para as Pessoas Portadoras de Deficiência."
- Constituição da República Federativa do Brasil. 1988. Também chamada Constituição Cidadã, tem no seu bojo, diversos artigos que definem a política a ser adotada pelo país para lidar com a questão da inclusão social em diversos segmentos da vida em sociedade.
- Assinatura do Decreto Federal 5296/04, regulamentador da Lei 10.048/00, que deu prioridade ao atendimento às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e da Lei 10.098/00, que estabeleceu as normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade arquitetônica. Deu início a uma série de movimentações de instituições para o cumprimento deste Decreto, por meio da eliminação das barreiras físicas e atitudinais nas áreas de uso público, coletivo, edifícios, equipamentos, transportes públicos e serviços de comunicação.
- Convenção da ONU sobre os Direitos das Pessoas com Deficiência, documento internacional, aprovado em Assembléia Geral em dezembro de 2006, específico para pessoas com deficiência, assinado pelo Brasil, entre mais de 100 países, em 30 de março de 2007 e ratificado pelo Congresso Nacional em julho de 2008 através do Decreto Legislativo 186/087 com quorum qualificado de três quintos.

Todos os documentos anteriormente descritos tiveram grande relevância e importância fundamental para introdução de políticas públicas para promoção da acessibilidade no Brasil. Todavia, a falta de fiscalização eficaz, faz com que nas cidades e em seus componentes haja muito ainda por ser feito. Salienta-se, entretanto, que a Convenção da ONU sobre os Direitos das Pessoas com Deficiência, tratado de relevância mundial, aprovado com intuito de proteger e assegurar a dignidade das pessoas com deficiência do mundo inteiro foi o primeiro tratado de direitos humanos a se enquadrar no artigo 5º, § 3º, da Constituição da República. Segundo este referido artigo, os tratados internacionais sobre direitos humanos aprovados, em dois turnos, por três quintos dos votos do Senado e da Câmara, tornam-se equivalentes às normas constitucionais. Equivalência constitucional significa que a convenção pode reformar a Constituição da República se esta for incompatível, exceto os casos em que os direitos fundamentais previstos na Constituição sejam mais amplos e benéficos; os previstos na Convenção não poderão ser denunciados; os direitos ali concebidos revogam as normas infraconstitucionais com eles incompatíveis.

Assim, o texto da Convenção passou a ter peso jurídico acima do Decreto Federal 5296/2004. Os artigos da referida convenção, passam a tratar as deficiências não mais como atributos das pessoas que as detém, mas como atributo da sociedade que estão inseridas. Desta forma, as deficiências apenas são impeditivas, se houver despreparo no ambiente para sua interação.

A legislação brasileira torna obrigatória a adoção das normas técnicas para definir parâmetros técnicos, estabelecer critérios, imposições ou recomendações, dependendo da questão abordada.

A existência de várias normas técnicas relacionadas ao tema inclusivo veio facilitar a adoção de medidas ou ações, uma vez que nelas são estabelecidas as condições de acessibilidade nas diversas situações As normas elencadas a seguir, são utilizadas na elaboração dos projetos de acessibilidade das habitações coletivas:

- NBR-9050:2004 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.
- NBR 15599: 2008 - Acessibilidade – Comunicação na prestação de serviços.
- NBR 15655-1: 2009 Plataformas de elevação motorizadas para pessoas com mobilidade reduzida – Requisitos para segurança, dimensões e operação funcional. Parte 1: Plataformas de elevação vertical.
- NM 313:2007 Elevadores de passageiros - Requisitos de segurança para construção e instalação – Requisitos particulares para a acessibilidade das pessoas, incluindo pessoas com deficiência.

As normas brasileiras existentes voltadas para acessibilidade passam por revisões constantes e dão os subsídios necessários para estruturação de uma cidade e um sistemas de transportes públicos sem barreiras.

3. METODOLOGIA

A metodologia do trabalho ocorreu através da coleta de dados com referência bibliográfica, projeto específico relacionado ao tema do trabalho e entrevistas, os quais foram analisados e seus resultados avaliados de acordo com o objetivo da pesquisa.
O projeto consultado e exemplificado no artigo é o designado Projeto Moradia Acessível - Principais características da Casa Universal.
Foram entrevistadas as seguintes colaboradoras:
1 (uma) técnica, especialista;
1 (uma) usuária em cadeira de rodas, deputada federal;
1 (uma) usuária em cadeira de rodas, arquiteta e pesquisadora.
Todos os entrevistados foram escolhidos seguindo o critério de estarem envolvidos com o tema acessibilidade e desenho universal.

3.1. Projetando para Todos

O direito de ir e vir é para todos, todavia, pessoas com deficiência e idosos muitas vezes são impedidos por meio de barreiras físicas que vão desde um degrau ou uma porta estreita.
Soluções simples, rampas, plataformas, sinalização tátil e espaços amplos, garantem o acesso aos ambientes. As construtoras já seguem às normas específicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) para atender ás mínimas necessidades das pessoas com deficiência.
Ressalta-se, porém que, quando se desenvolve um projeto arquitetônico para pessoas idosas ou com deficiência, pequenas alterações podem significar grande ganho de conforto e segurança e facilidade de comunicação em casos de emergência.
Abaixo descrito, estão elencadas soluções extraídas de projetos das arquitetas Fernanda Abreu[3], Renata Mello[4] e Sandra Perito[5], especialistas em arquitetura inclusiva, conforme diretrizes e pesquisas para habitação, atendendo a NBR 9050:2004 e aplicação do Desenho Universal.

---

[3] Fernanda Abreu, Arquiteta e Urbanista, autora do projeto Casa Ideal para o Idoso.
[4] Renata Mello, Arquiteta especialista em acessibilidade, sócia-diretora BIO ARQ – Soluções em Arquitetura Ltda.
[5] Sandra Perito, Arquiteta, Doutora em Gerontologia pela USP, Diretora-Presidente do Instituto Brasil Acessível.

Características da Moradia Acessível:
Circulação:

- Piso regular e antiderrapante sob quaisquer condições;
- Contraste entre piso e rodapé, referência para pessoa de baixa acuidade visual;
- Rodapé com altura de 30 cm, pois é a altura onde as rodas das cadeiras batem;
- Corredores e portas mais largas permitindo acesso e manobras de cadeiras de rodas;
- Sensor de presença e corrimão iluminado, caso haja escada.

Sanitários:

- Planejar a passagem das tubulações, prevendo as instalações das barras de apoio fixas na porta, no box, ao lado da bacia sanitária e no lavatório;
- Papeleira ao lado da bacia sanitária;
- Disposição de torneira tipo alavanca ou sensor;
- Portas do box com 80 cm de vão possibilitam a entrada com cadeira higiênica;
- Diferenciação de textura e cor entre o piso do banheiro e do box para facilitar a identificação por pessoas de baixa visão;
- Previsão para instalação de interfone ou botão de pânico para solicitação de auxílio;
- Desnível de 1,5 a 2,0 cm em rampa entre o piso do banheiro e do box para evitar transbordamento, sem criar barreira;
- Preferência por cubas de sobrepor que propiciam maior segurança no apoio mais forte;
- Espelhos baixos, grandes ou com inclinação facilitam a visualização por crianças ou pessoas sentadas;
- Espaço interno do banheiro suficiente para circulação de no mínimo duas pessoas, para suprir eventual necessidade de um acompanhante.

Sala:

- Sala livre de obstáculos, a mesa de centro vai para lateral;
- Janelas amplas, com peitoril mais baixo, que permitem ao morador apreciar a paisagem mesmo sentada em cadeira ou recostada.
- Mobiliário disposto de forma a permitir manobras em cadeiras de rodas.

Dormitórios:

- Espaço de 90 cm nas laterais e pés da cama para circulação;
- Sensor de presença de luz;
- Iluminação dentro dos armários, permitindo boa visualização do conteúdo.

Cozinha e Serviços:

- Colocação de tampos nos dois lados do fogão, com variações reguláveis na altura ou balcões removíveis, para permitir manipulação e uso de panelas ou objetos quentes mesmo por pessoas sentadas;
- Disposição de torneira tipo alavanca para uso para pessoas de baixa estatura ou sentadas;
- Instalação de detector de fumaça e gás, para garantir mais segurança para pessoas com olfato reduzido;

- Espaço livre embaixo da pia, que garantem áreas de trabalhos extras e que permitem o encaixe de cadeira para trabalho sentado;
- Puxadores das portas e gavetas dos armários em modelo que permitam boa empunhadura, ou seja, uso da mão toda para manejo e não somente a ponta dos dedos;
- Execução de despensa anexa para evitar o uso de armários altos;
- Prever lavanderia integrada para evitar deslocamento na utilização.

Instalações Elétricas:

- Previsão de iluminação extra, permitindo pontos focais de luz para diversas atividades;
- Previsão para flexibilidade de layout em função da instalação elétrica;
- Tomadas mais altas para facilitar o alcance;
- Infraestrutura para instalação de telefone, interfone ou botão de pânico;

Instalações Hidráulicas:

- Torneiras e registros de pressão de alavanca, de um quarto de volta ou mono comando não exigem esforço para manuseio;
- Registros na entrada para regular a temperatura da água fora do box para evitar escaldamento.

4. RESULTADOS

Uma vez aplicada a metodologia descrita no item 3, constatamos que ocorre uma escassez na oferta de moradias acessíveis no mercado imobiliário. As conseqüências desta carência vão desde o de afetar o indivíduo como pessoa e seu núcleo familiar até desenvolver efeitos colaterais em função da baixa qualidade de vida. Como agravante da situação, analisando em termos econômicos, são gerados mais gastos ao setor público relacionados à saúde, fato que se constitui um ônus para a sociedade.
Salienta-se que este problema poderia ser resolvido se houvesse uma legislação de uso e ocupação do solo que privilegiasse e beneficiasse as moradias e as edificações acessíveis em geral, descontando os aumentos de área necessários para garantir a acessibilidade dos coeficientes de aproveitamento, das taxas de ocupação e dos impostos prediais (LEITÃO, 2011).
Em contrapartida não devemos deixar de compreender que as tendências do mercado imobiliário estão mais ligadas ao sistema financeiro para viabilidade de empreendimentos residenciais do que a uma conscientização do mesmo no que diz respeito ao interesse de construir habitações acessíveis de acordo com os conceitos do Desenho Universal.
Nas palavras da arquiteta Silvana Cambiaghi em seu artigo " Imóveis não possuem acessibilidade" da Revista metro Quadrado de 18/07/2011, na seção de Mercado Imobiliário, alerta que raras são as incorporadoras que levam em conta a questão da acessibilidade em seus projetos e que não existe legislação que imponha padrões de acessibilidade em imóveis no Brasil.
Somente políticas públicas sustentáveis podem melhorar as cidades e as moradias. O Investimento em pesquisa, em educação continuada para profissionais do mercado imobiliário, de órgãos públicos responsáveis pelo planejamento urbano de nossa cidade é um fator essencial.

5. CONCLUSÃO

A resistência do mercado imobiliário em ter as adaptações como premissa nos partidos arquitetônicos dos empreendimentos, advém de uma visão estigmatizada e desatualizada. A falta de informação dos novos ambientes e produtos, que, segundo o princípio do Desenho Universal, atendem às diversas necessidades, sem perder a plasticidade estética. A incapacidade de enxergar a demanda crescente por imóveis acessíveis e possibilidade de satisfação de diversos perfis de consumidores, também é um fator relevante. Por último, a questão do investimento econômico, também por desconhecimento, torna-se mais pontual.

A partir de cálculo orçamentário, conclui-se que, se no projeto for estabelecidas as dimensões necessárias para a circulação e se na previsão das tubulações estiverem a localização das prováveis adaptações, o custo da obra aumentará de 3 a 5%, conforme acabamentos. Se houver este planejamento inicial e o usuário for informado dos gastos excessivos de uma reforma não planejada no futuro, certamente, os benefícios serão refletidos no mercado imobiliário muito positivamente.

6. REFERÊNCIAS

ALMEIDA PRADO, Adriana Romeiro de; LOPES, Maria Elisabete; ORNSTEIN, Sheila Walbe (orgs.). Desenho universal: Caminhos da Acessibilidade no Brasil. - São Paulo: Annablume, 2010 (306p.).

CAMBIAGHI, Silvana Serafino. Desenho Universal: Métodos e Técnicas de Ensino na Graduação de Arquitetos e Urbanistas. São Paulo: Editora Senac :São Paulo, 2007. 272p.

CARLETTO, Ana Claudia; CAMBIAGHI, Silvana. Desenho Universal: um conceito para todos. (Realização Mara Gabrili). São Paulo, 2008.

CARLI, Sandra Perito. Moradias Inclusivas no Mercado Habitacional Brasileiro. In: Desenho Universal: Caminhos da Acessibilidade no Brasil - Adriana R. de Almeida Prado;, Maria Elisabete Lopes; Sheila Walbe Ornstein. (0rganizadoras.) 1ª Ed. São Paulo: Annablume, 2010.

CARVALHO, A. C. W. – Acessibilidade, Desenho Universal e Integração Modal – Estudo exploratório nos Transportes Públicos do Rio de Janeiro – Tese de Mestrado – URFJ - COPPE – PET – Rio de Janeiro, 2005.

GUGEL, Maria Aparecida. Pessoas com Deficiência e o Direito ao trabalho. Florianópolis: Obra Jurídica, 2007.

GUIMARÃES, Marcelo Pinto. A graduação da acessibilidade versus a Norma NBR-9050/1994 – uma análise de conteúdo. (Apostila do 1º Simpósio Paulista de acessibilidade Arquitetônica Ambiental). Belo Horizonte: Prefeitura de Belo Horizonte, 1995.

_____, Marcelo Pinto. “Fundamentos do Barrier-Free Design” Belo Horizonte: IAB-MG, 1991.

LOPES, Maria Elisabete. Ser Acessivel é legal. In: Deficiência no Brasil: uma abordagem dos direitos das pessoas com deficiência. Maria Aparecida Gugel, Waldir Macieira da Costa Filho, Lauro Luiz Gomes Ribeiro (organizadores) Florianópolis: Obra Jurídica, 2007.

MACE, Ronald; HARDIE, Graeme; PLACE, Jaine. Accessible environments toward Universal Design. In: Preiser, W.; Vischer, J. C.; White, E. T. (Eds.). Design interventions: toward a more humane architecture. New York: Van Nostrand Reinhold, 1991.

MELO, Cândido Pinto. Pessoas deficientes: algumas coisas que é preciso saber. São Paulo: Conselho Estadual para Assuntos da Pessoa Deficiente, 1986.

PRADO, Adriana Romeiro de Almeida. A cidade e o idoso: um estudo da questão de acessibilidade nos bairros Jardim de Abril e Jardim do Lago no município de São Paulo. Dissertação de Mestrado em Gerontologia. Orientadora: Profª. Drª. Vera Lúcia Valsecchi de Almeida. São Paulo: PUC-SP, 2003.

PREISER, Wolfgang F. E.; OSTROFF, Elaine (Eds.). "Universal Design handbook". New York: Mc Graw Hill, 2001.

REVISTA DO ADVOGADO: Direitos da Pessoa com Deficiência. São Paulo: Associação dos Advogados de São Paulo, Ed. dez. 2007. Semestral.

RIBAS, João Baptista Cintra. O que são pessoas deficientes?. 5. ed. São Paulo: Brasiliense, 1993. 104p.

ROSSO, Silvana Maria. Artigo: Sete mandamentos da acessibilidade. REVISTA TÉCHNE – Editora Pini, São Paulo, Edição 151 – São Paulo, outubro 2009. Mensal.

SANTOS FILHO, Gildo Magalhães. Construindo um itinerário Histórico do Desenho Universal: A Normatização nacional e internacional da Acessibilidade. In: Desenho Universal: Caminhos da Acessibilidade no Brasil - Adriana R. de Almeida Prado;, Maria Elisabete Lopes; Sheila Walbe Ornstein. (0rganizadoras.) 1ª Ed. São Paulo: Annablume, 2010.

SASSAKI, Romeu Kazumi. Inclusão. Construindo uma sociedade para todos. Rio de Janeiro: WVA, 1997. 176p.

_____, Romeu Kazumi. Inclusão no laser e turismo: em busca de qualidade de vida. São Paulo: Aurea, 2003.

_____, Romeu Kazumi. " Como chamar as pessoas que têm deficiência" In: Vida independente; História, movimento, liderança, conceito, filosofia e fundamentos. São Paulo: RNR, 2003.

SILVA, Otto Marques da. A Epopéia Ignorada: A pessoa Deficiente na História do Mundo de Ontem e de Hoje. São Paulo : CEDAS, 1986.

Publicações de Órgãos Governamentais:

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO - Secretaria de Estado da Habitação; Secretaria de Estado dos Direitos da Pessoa com Deficiência; Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) - Diretrizes do Desenho Universal na Habitação de Interesse Social no Estado de São Paulo, Publicação - CDHU - Superintendência de Comunicação Social, São Paulo, 2009.

MINISTÉRIO DA JUSTIÇA. Secretaria de Estado dos Direitos Humanos. (2001) Pessoa portadora de deficiência – Legislação Federal Básica. Compilado e org. Niusarete Margarida de Lima. – Brasília: Ministério da Justiça, 2001. (Série Legislação em Direitos Humanos. Subsérie Pessoa Portadora de Deficiência; 1)

MINISTÉRIO DO BEM-ESTAR SOCIAL. Coordenadoria Nacional para Integração da Pessoa Portadora de Deficiência - CORDE. (1994). Programa de remoção de barreiras ao portador de deficiência: projeto Cidade para todos. 1. ed. atual. Brasília: CORDE, 1994.

MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE; Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis; Consórcio Parceria 21 IBAM-ISER-REDEH,(2000) Ciência e tecnologia para o desenvolvimento sustentável / Maria do Carmo de Lima Bezerra e Marcel Bursztyn (Coordenadores). Brasília: Ministério do Meio Ambiente, 2000.

LEITÃO,Guimar, Entrevista on line. Julho,2011.

GABRILLI,Mara. Entrevista verbal. Maio,2011.

CAMBIAGHI, Silvana. Imóveis não possuem acessibilidade. **Revista Metro Quadrado**, São Paulo, n. , p.1-2, 18 jul. 2011. Disponível em: <http://www.revista2.com.br/lancamentos-ainda-nao-possuem-acessibilidade>. Acesso em: 25 jul. 2011.

MELLO, Renata Lima de. **Design Inclusivo: Benefício para todos.** Disponível em: <http://www.forumdaconstrucao.com.brartigos>. Acesso em: 28 fev. 2011.