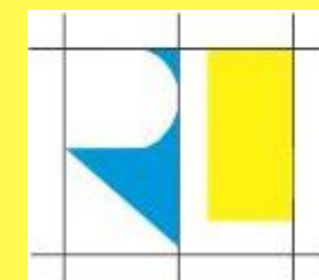




# ACESSIBILIDADE EM CONDOMÍNIOS DECRETO 9451



## **DECRETO 9451 DE 2018**

**Regulamenta o art. 58 da Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015, que institui a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência - Estatuto da Pessoa com Deficiência.**

### **ARTIGO 58 LEI nº 13.146, de 6 de julho de 2015.**

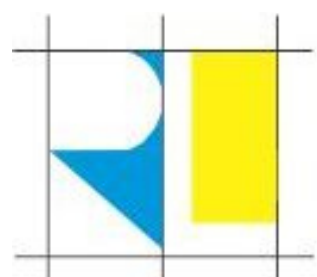
**Art. 58. O projeto e a construção de edificação de uso privado multifamiliar devem atender aos preceitos de acessibilidade, na forma regulamentar.**

**§ 1º As construtoras e incorporadoras responsáveis pelo projeto e pela construção das edificações a que se refere o caput deste artigo devem assegurar percentual mínimo de suas unidades internamente acessíveis, na forma regulamentar.**

**§ 2º É vedada a cobrança de valores adicionais para a aquisição de unidades internamente acessíveis a que se refere o § 1º deste artigo.**

# EXIGÊNCIAS ANTES E DEPOIS DO DECRETO 9451 ENTRAR EM VIGOR

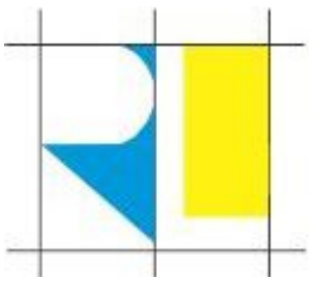
Antes de janeiro de 2020	Depois de janeiro de 2020
Calçada , todos os ambientes de uso comum 3% das unidades (apartamentos)	Calçada , todos os ambientes de uso comum+ unidades autônomas (apartamentos)
Decreto Federal 5296 de 2004 Art. 18.	NBR's  Decreto 9451 e seus anexos I e II
Lei Federal nº 10.741 de 2003 Art. 38.	
Lei Federal nº 13146 de 2015 Art. 4o	
Lei Federal nº 13146 de 2015 Art.32	
Lei Federal nº 13146 de 2015 Art.58	
NBR's	



# NÃO ENTRA NAS EXIGÊNCIAS DO DECRETO 9451

**Art. 9º Ficam dispensados do disposto neste Decreto:**

- I - edificações de uso privado multifamiliar cujo projeto tenha sido protocolado no órgão responsável pelo licenciamento anteriormente à data de entrada em vigor deste Decreto;**
- II - unidades autônomas com, no máximo, um dormitório e com área útil de, no máximo, trinta e cinco metros quadrados;**
- III - unidades autônomas com dois dormitórios e com área útil de, no máximo, quarenta e um metros quadrados;**
- IV - 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 deste Decreto;**



# **NÃO ENTRA NAS EXIGÊNCIAS DO DECRETO 9451**

**Art. 9º Ficam dispensados do disposto neste Decreto:**

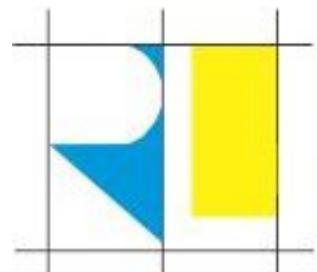
**V - reforma das unidades autônomas das edificações de uso privado multifamiliar; e**

**VI - 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 deste Decreto.**

**Art. 10. Ficam excluídos do disposto neste Decreto os empreendimentos a que se refere o art. 32 da Lei nº 13.146, de 2015.**

## **ARTIGO 32 Lei nº 13.146, de 2015.**

**Art. 32. Nos programas habitacionais, públicos ou subsidiados com recursos públicos, a pessoa com deficiência ou o seu responsável goza de prioridade na aquisição de imóvel para moradia própria, (...)**



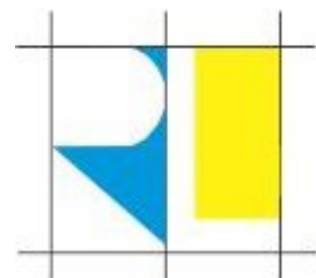
# ALGUNS CONCEITOS IMPORTANTES DO DECRETO 9451

**I - edificação de uso privado multifamiliar - aquela com duas ou mais unidades autônomas destinadas ao uso residencial, ainda que localizadas em pavimento único;**

**II - 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, observado o disposto nos Anexos I e II;**

**III - 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, observado o disposto neste Decreto;**

**IV - 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, a que se refere o Anexo II, que permitam o uso da unidade por pessoa com deficiência auditiva, visual, intelectual ou nanismo; e**



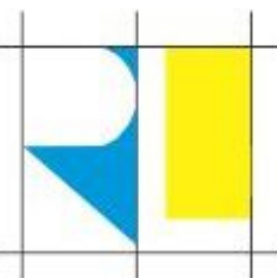
# DECRETO 9451

**Art. 3º Os empreendimentos de edificação de uso privado multifamiliar serão projetados com unidades adaptáveis, nos termos do disposto neste Decreto, com condições de adaptação dos ambientes para as características de unidade internamente acessível, observadas as especificações estabelecidas nos Anexos I e II.**

**Parágrafo único. Nas unidades autônomas com mais de um pavimento, será previsto espaço para instalação de equipamento de transposição vertical para acesso a todos os pavimentos da mesma unidade autônoma.**

**Art. 4º As unidades autônomas das edificações de uso privado multifamiliar deverão ser adaptáveis.**

**Art. 5º As unidades autônomas adaptáveis deverão ser convertidas em unidades internamente acessíveis quando solicitado pelo adquirente, por escrito, até a data do início da obra.**



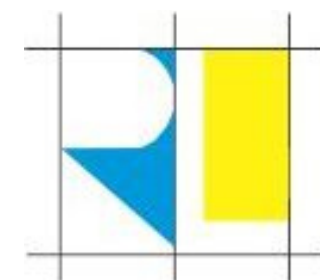
# DECRETO 9451

**Art. 6º Os empreendimentos que adotarem sistema construtivo que não permita alterações posteriores, tais como a alvenaria estrutural, paredes de concreto, impressão 3D ou outros equivalentes, poderão não atender às obrigações previstas nos art. 3º, art. 4º e art. 5º, desde que garantam o percentual mínimo de três por cento de unidades internamente acessíveis, não restritas ao pavimento térreo.**

**§ 1º Na hipótese de o percentual previsto no caput resultar em número menor do que um, os empreendimentos deverão garantir, no mínimo, uma unidade internamente acessível.**

**§ 2º Ressalvado o disposto no § 1º, na hipótese de a aplicação do percentual previsto no caput resultar em número fracionado, este será arredondado para o número inteiro subsequentemente superior.**

**§ 3º O adquirente do imóvel poderá solicitar, por escrito, a adaptação razoável de sua unidade até a data do início da obra, para informar à construtora ou à incorporadora sobre os itens de sua escolha para instalação na unidade adquirida, observadas as especificações estabelecidas no Anexo II.**





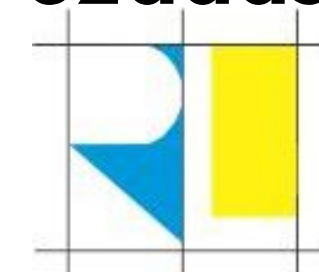
# DECRETO 9451

**§ 4º É vedada a cobrança de valores adicionais para a aquisição de unidades internamente acessíveis ou a adaptação razoável da unidade autônoma, observado o percentual previsto no caput.**

**Art. 8º Serão reservados dois por cento das vagas de garagem ou estacionamento, vinculadas ao empreendimento, para uso comum, para veículos que transportem pessoa com deficiência com comprometimento de mobilidade, sem prejuízo do disposto no art. 47 da Lei nº 13.146, de 2015.**

**§ 1º Na hipótese de o percentual previsto no caput resultar em número menor do que um, os empreendimentos deverão garantir, no mínimo, a reserva de uma vaga de garagem ao estacionamento para veículos que transportem pessoa com deficiência com comprometimento de mobilidade.**

**§ 2º Ressalvado o disposto no § 1º, na hipótese de a aplicação do percentual previsto no caput resultar em número fracionado, as casas decimais da fração serão desprezadas.**

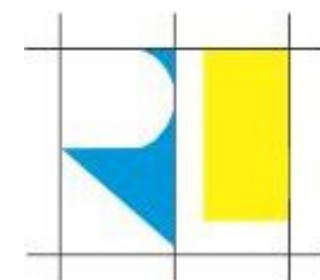


# DECRETO 9451

**§ 3º As vagas a que se refere o caput deverão ser localizadas próximo 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.**

**§ 4º O morador com deficiência com comprometimento de mobilidade e que tenha vaga vinculada à sua unidade autônoma poderá solicitar uma das vagas sob a administração do condomínio a qualquer tempo, hipótese em que o condomínio deverá ceder a posse temporária da vaga acessível em troca da posse da vaga vinculada à unidade autônoma do morador.**

**§ 5º O disposto neste artigo não se aplica aos empreendimentos que não ofertem vagas de estacionamento vinculadas às unidades autônomas da edificação**



# ANEXO I

## CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS E RECURSOS DE ACESSIBILIDADE DA UNIDADE INTERNAMENTE ACESSÍVEL

### EM TODOS OS AMBIENTES

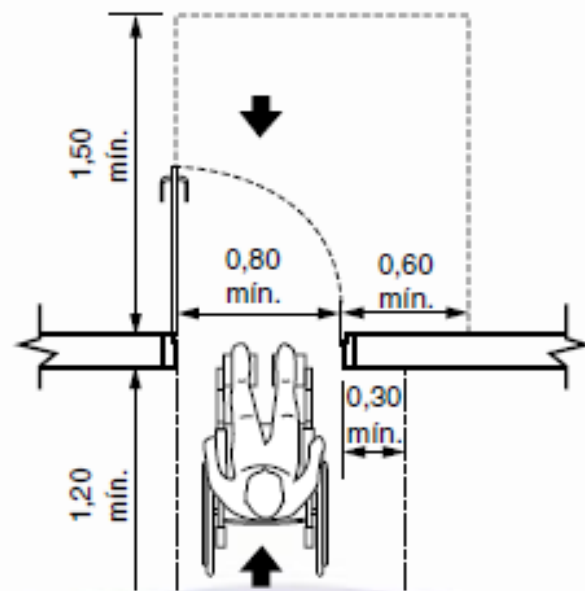


Figura 83 – Deslocamento frontal

Imagem retirada da NBR9050:2020

- **VÃOS DE PORTAS E APROXIMAÇÃO**
- **LARGURAS DE CORREDORES**
- **TRATAMENTO DE DESNÍVEIS**
- **PORTAS COM MAÇANETA TIPO ALAVANCA**

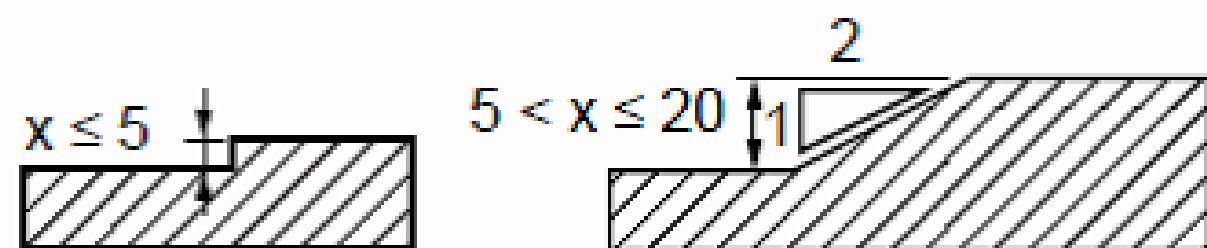
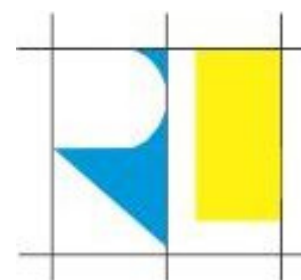


Figura 68 – Tratamento de desníveis

Imagem retirada da NBR9050:2020



# ANEXO I

## CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS E RECURSOS DE ACESSIBILIDADE DA UNIDADE INTERNAMENTE ACESSÍVEL

### EM TODOS OS AMBIENTES

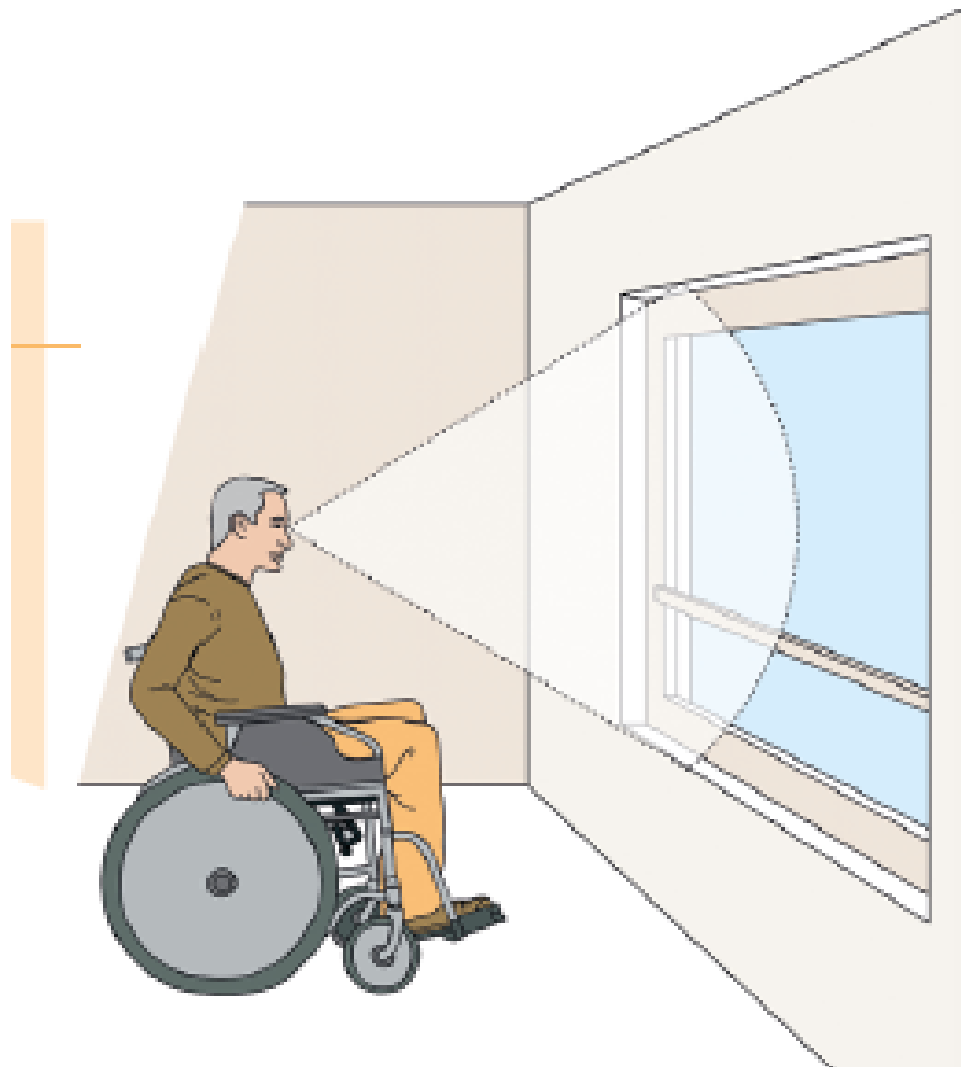
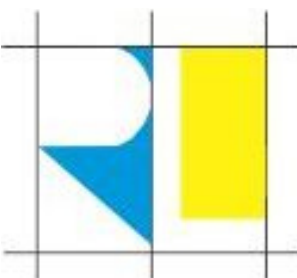


Imagem retirada do Guia Prático para  
Edificações de  
Uso Privado Multifamiliar

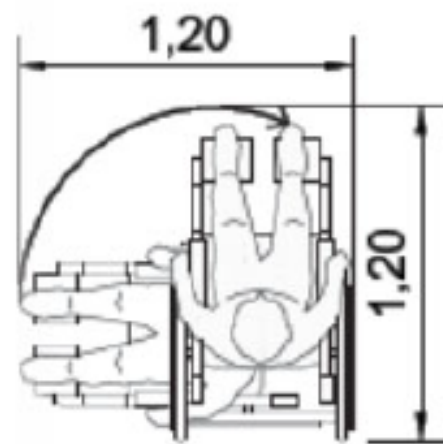
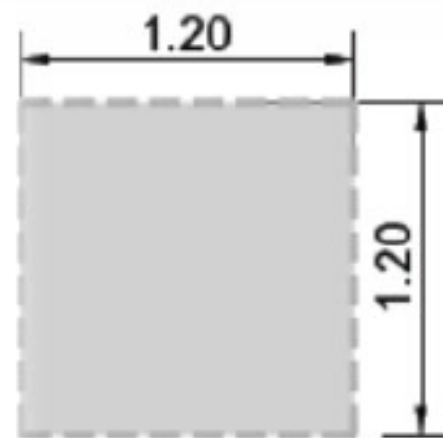
- **ALCANCE VISUAL DAS JANELAS E GUARDA CORPO**
- **FAIXA DE ALTURA DS DISPOSITIVOS DE COMANDO OU ALTURA ESPECIFICADA PELO ADQUIRENTE;**
- **QUANDO DISPONIBILIZADOS PELO EMPREENDIMENTO, EQUIPAMENTOS DE COMUNICAÇÃO COM SINAL SONORO E LUMINOSO, TAIS COMO:**
  - 1. ALARME;**
  - 2. CAMPAINHA; E**
  - 3. INTERFONE.**



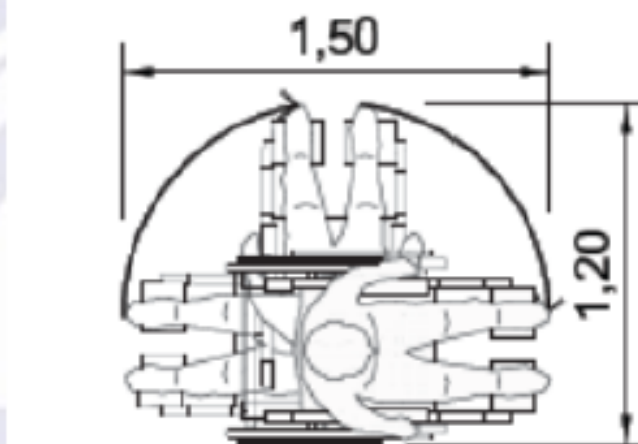
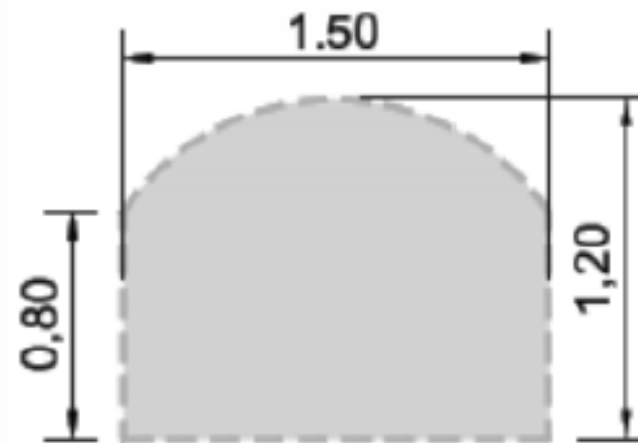
# ANEXO I

## CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS E RECURSOS DE ACESSIBILIDADE DA UNIDADE INTERNAMENTE ACESSÍVEL

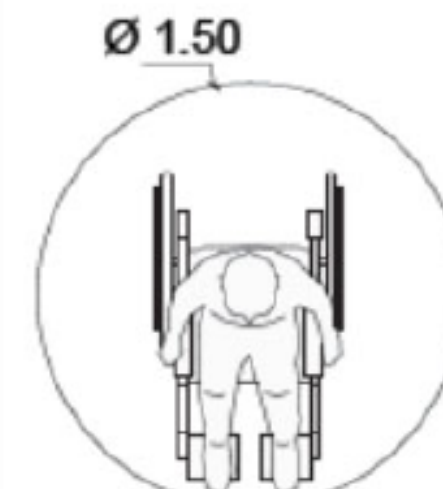
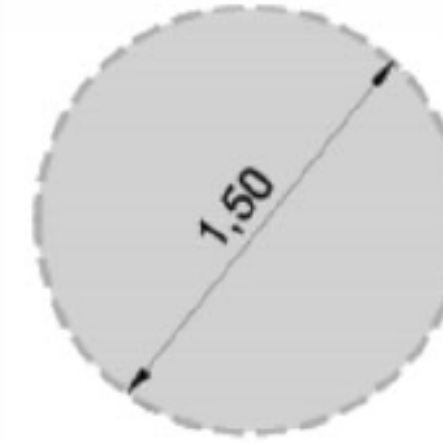
### MANOBRAS



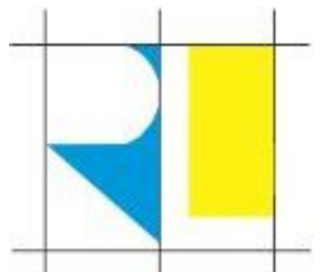
a) Rotação de 90°



b) Rotação de 180°



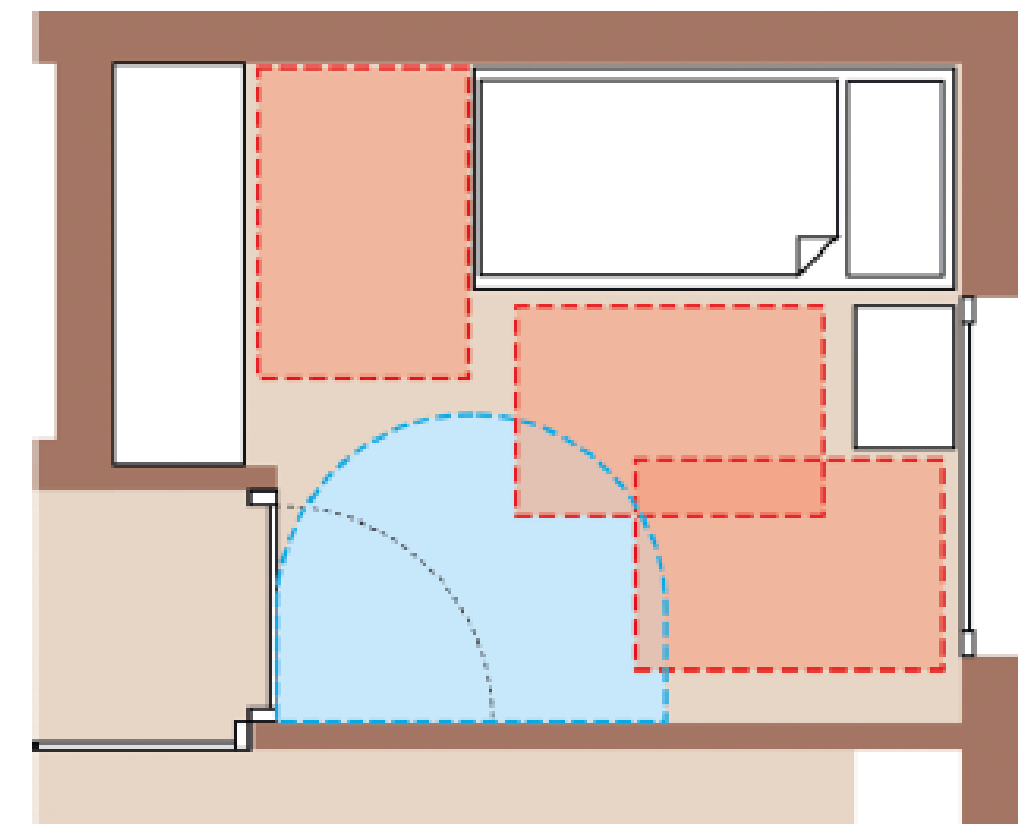
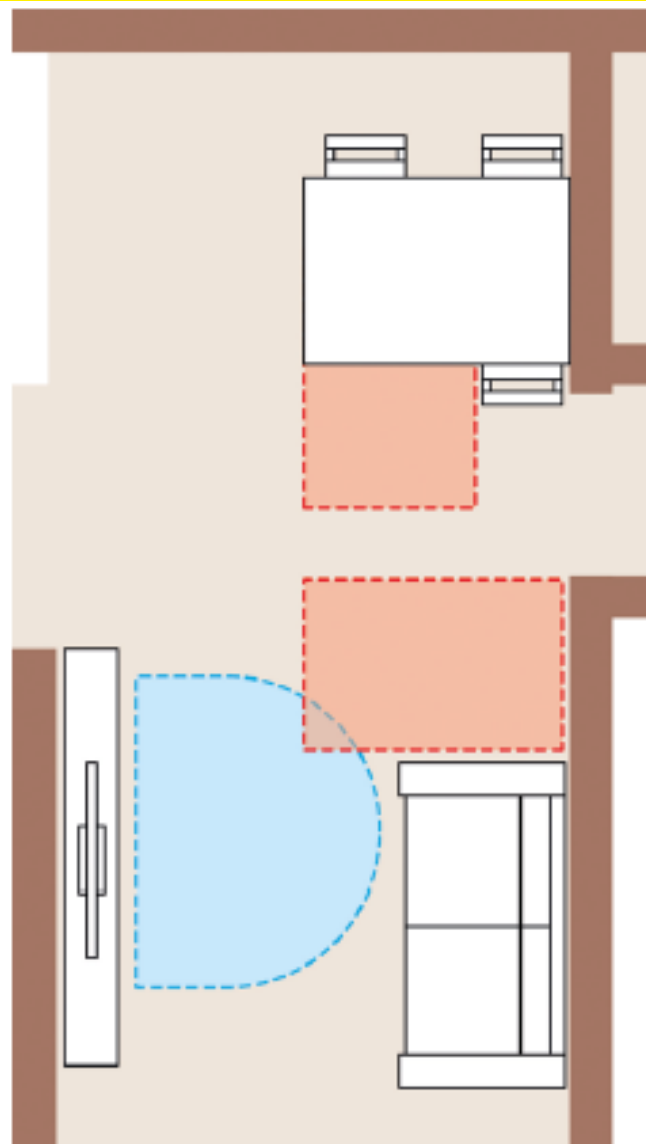
c) Rotação de 360°



# ANEXO I

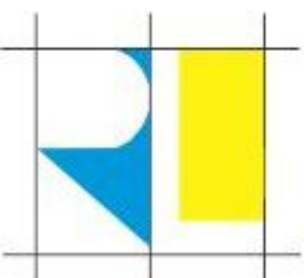
## CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS E RECURSOS DE ACESSIBILIDADE DA UNIDADE INTERNAMENTE ACESSÍVEL

### SALA



Imagens retiradas do Guia Prático para Edificações de  
Uso Privado Multifamiliar

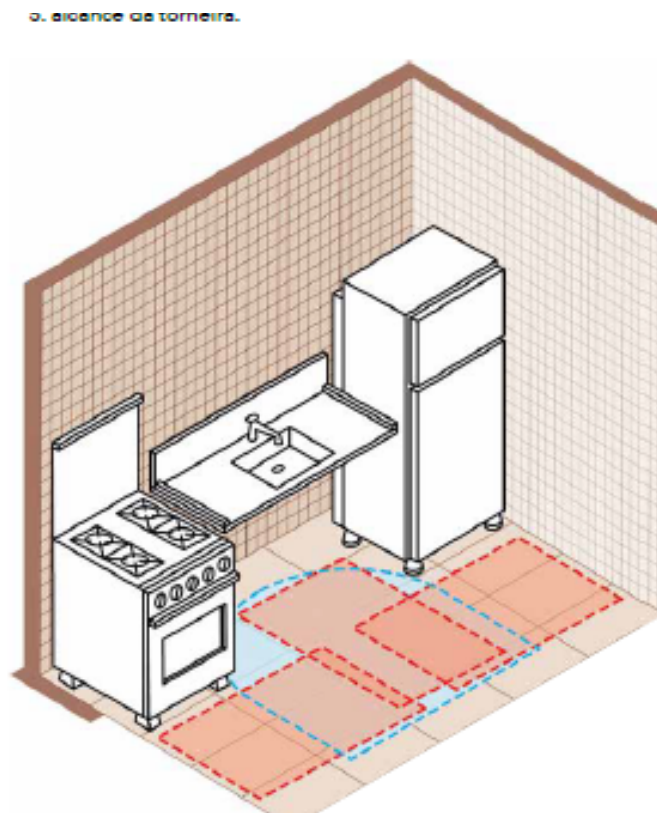
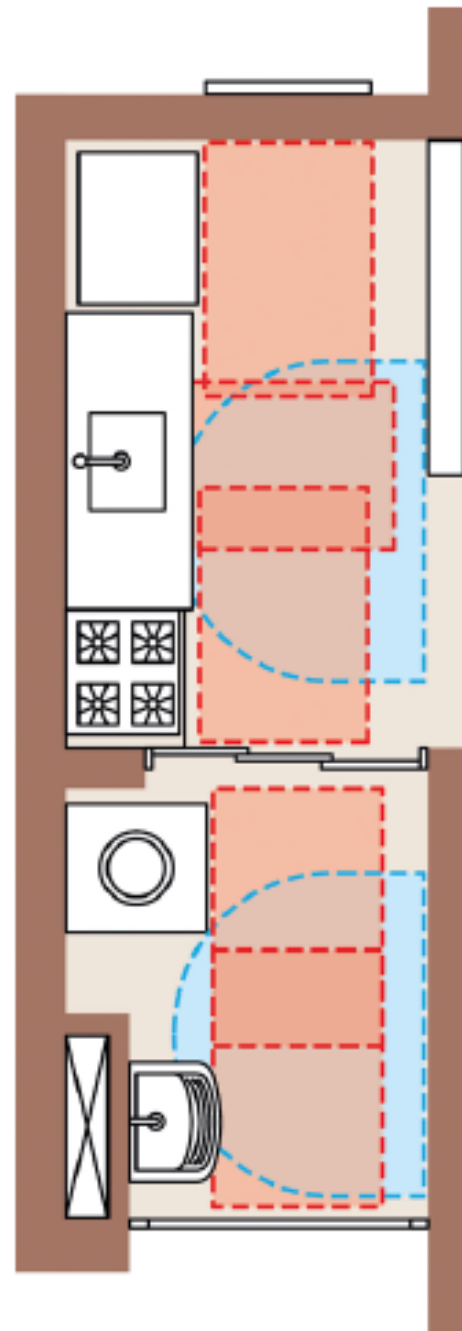
### QUARTO



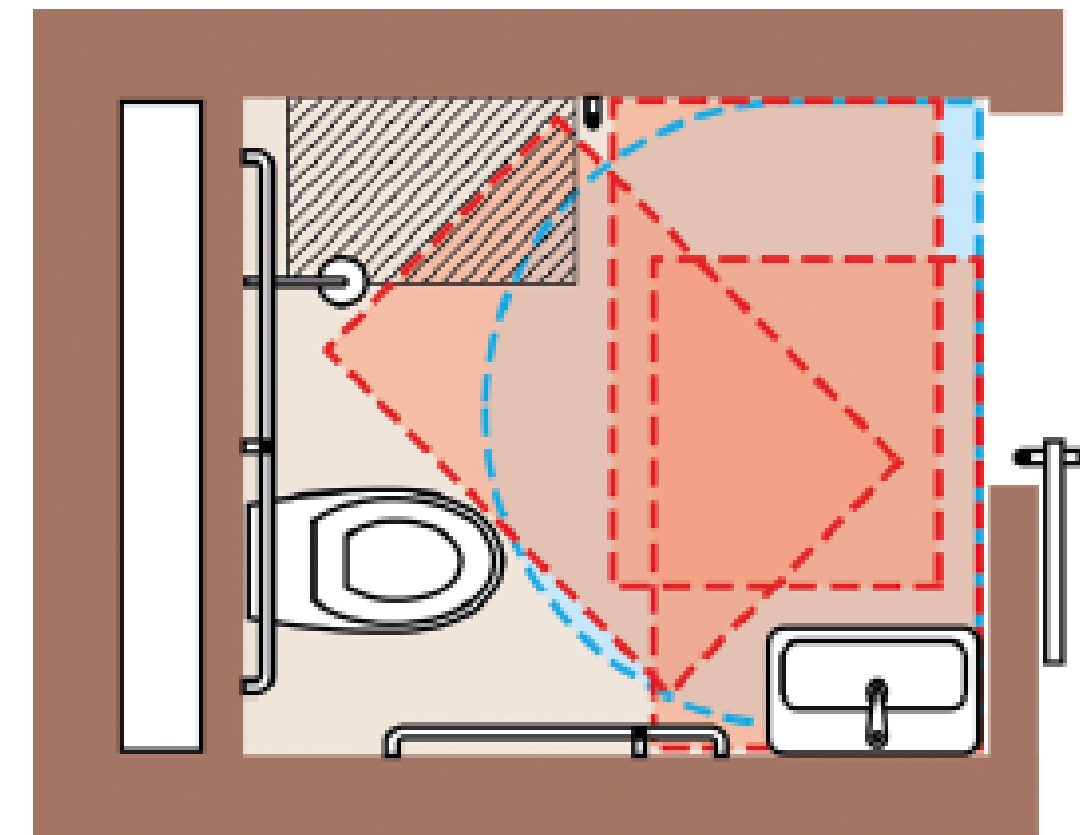
# ANEXO I

## CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS E RECURSOS DE ACESSIBILIDADE DA UNIDADE INTERNAMENTE ACESSÍVEL

### COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO



Imagens retiradas do Guia Prático para Edificações de  
Uso Privado Multifamiliar



**BANHEIRO**

# **ANEXO II**

## **TECNOLOGIA ASSISTIVA E AJUDAS TÉCNICAS DISPONIBILIZADAS SOB DEMANDA PARA ADAPTAÇÃO RAZOÁVEL DE UNIDADES AUTÔNOMAS**

**Art. 1º Para a adaptação razoável de sua unidade autônoma, o adquirente poderá escolher os seguintes itens de tecnologia assistiva e ajudas técnicas disponibilizadas sob demanda:**

**I - puxador horizontal na porta do banheiro, em conformidade com a norma NBR 9050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;**

**II - barras de apoio junto à bacia sanitária, em conformidade com a norma NBR 9050 da ABNT;**

**III - barras de apoio no box do chuveiro, em conformidade com a norma NBR 9050 da ABNT;**

**IV - torneiras de banheiro, cozinha e tanque, com acionamento por alavanca ou por sensor;**

**V - lavatório e bancada de cozinha instalados em alturas adequadas ao uso por pessoa com nanismo;**

**VI - registro do chuveiro instalado em altura adequada ao uso por pessoa com nanismo;**

**VII - registro do banheiro instalado em altura adequada ao uso por pessoa com nanismo;**



# **ANEXO II**

## **TECNOLOGIA ASSISTIVA E AJUDAS TÉCNICAS DISPONIBILIZADAS SOB DEMANDA PARA ADAPTAÇÃO RAZOÁVEL DE UNIDADES AUTÔNOMAS**

**VIII - quadro de distribuição de energia instalado em altura adequada ao uso por pessoa com nanismo;**

**IX - interruptores, campainha e interfone instalados em alturas adequadas ao uso por pessoa com nanismo;**

**X - fita contrastante para sinalização de degraus ou escadas internas, em conformidade com a norma NBR 9050 da ABNT;**

**XI - interruptores de luz, tomadas elétricas e termostatos instalados em padrões e alturas adequadas ao uso por pessoa com nanismo;**

**XII - equipamentos de comunicação com sinal sonoro e luminoso, tais como:**

**a) alarme;**

**b) campainha; e**

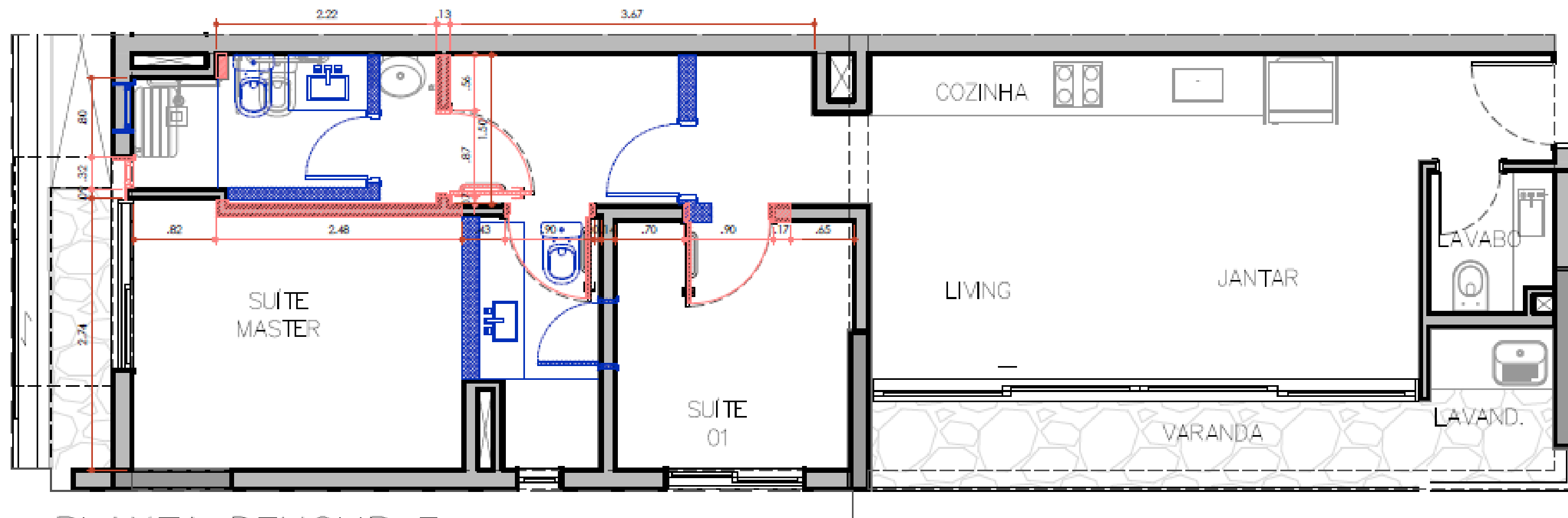
**c) interfone; e**

**XIII - portas com maçaneta tipo alavanca.**

# SABIA

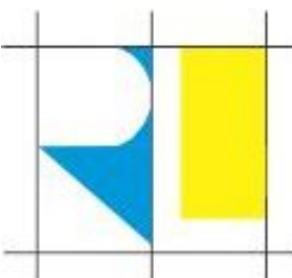
## CONDOMINIO VERTICAL

### PROJETO ANA CAROLINA PALMIERI



LEGENDA	
CONSTRUIR	
DEMOLIR	
ALVENARIA EXISTENTE	
ESTRUTURA EXISTENTE	

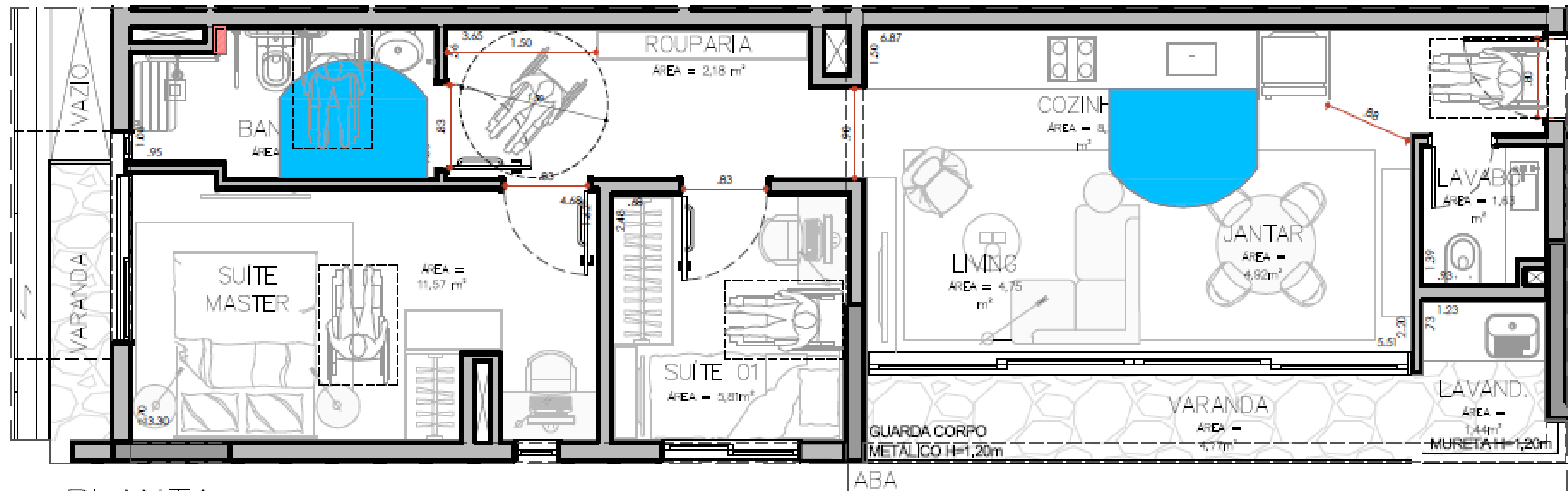
PLANTA DEMOLIR E  
CONSTRUIR  
TIPO – 2 DORMITÓRIOS  
ESCALA 1:75



# SABIA

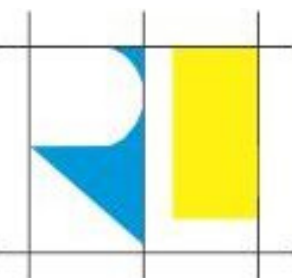
## CONDOMINIO VERTICAL

### PROJETO ANA CAROLINA PALMIERI



PLANTA  
LAYOUT

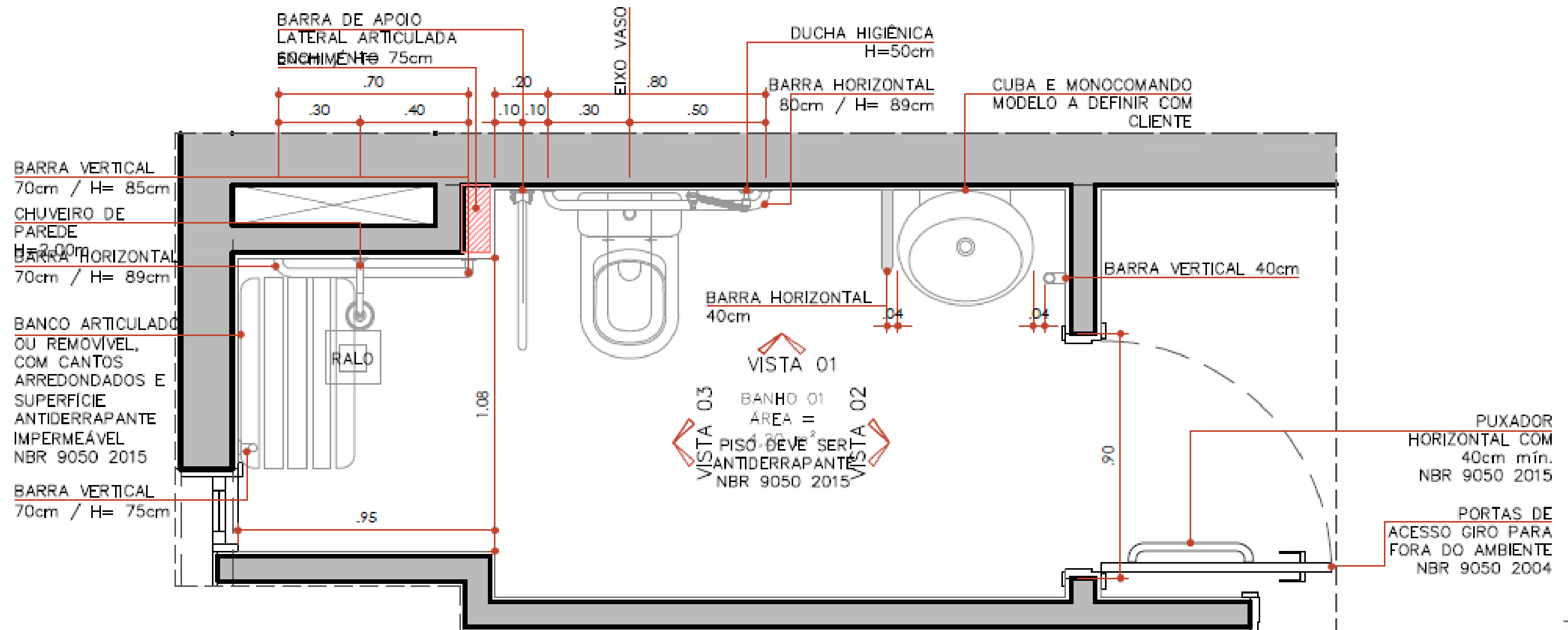
TIPO - 2 DORMITÓRIOS  
ESCALA 1:75



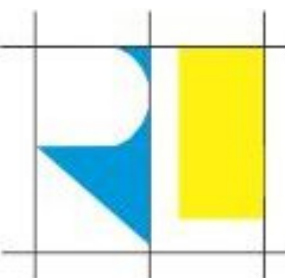
# SABIA

## CONDOMINIO VERTICAL

### PROJETO ANA CAROLINA PALMIERI



PLANTA  
BANHO 01  
ESCALA 1:25



# SABIA CONDOMINIO VERTICAL

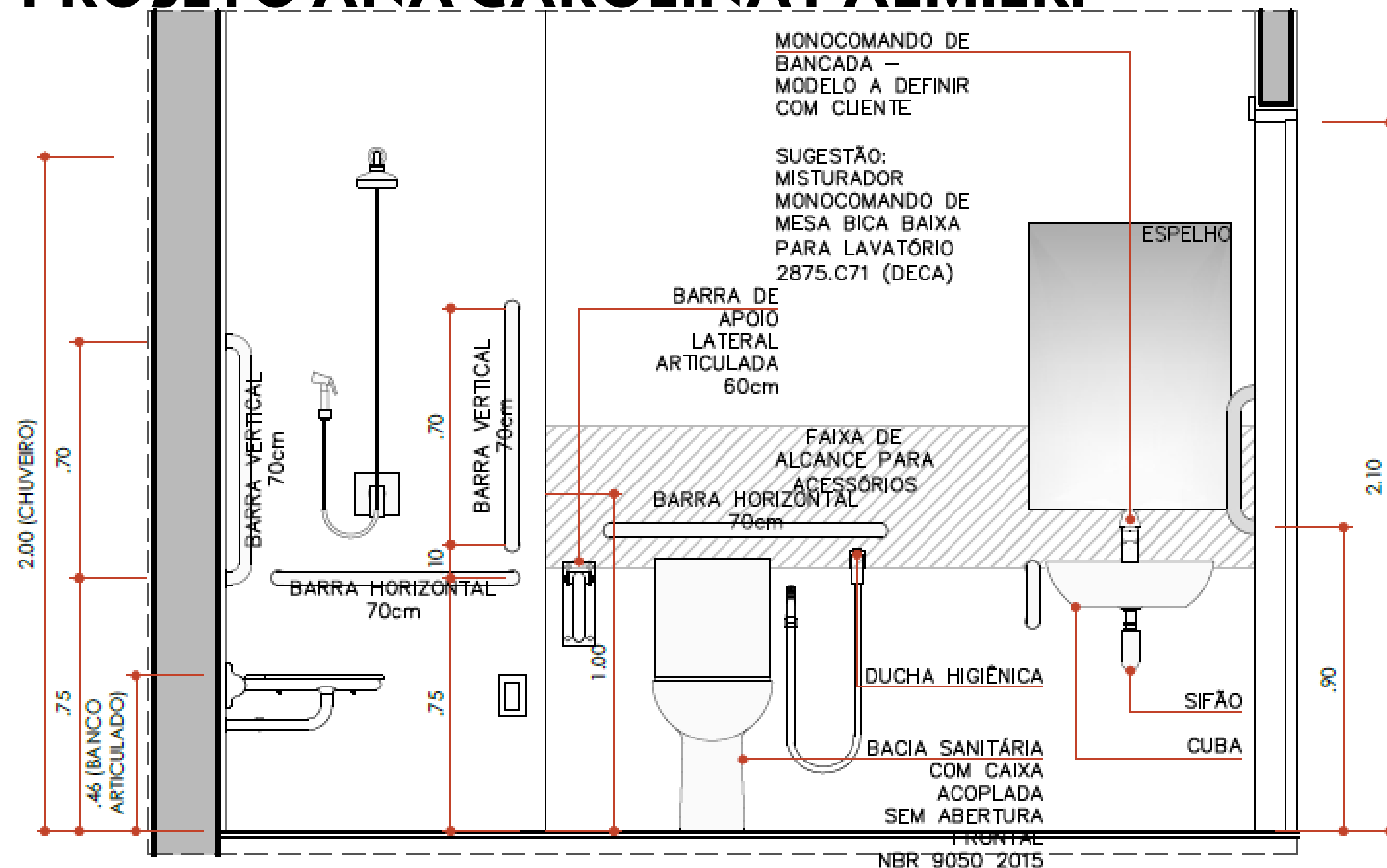
## PROJETO ANA CAROLINA PALMIERI



SIFÃO ARTICULADO PARA LAVATÓRIO  
1682.C.100.112 (DECA)

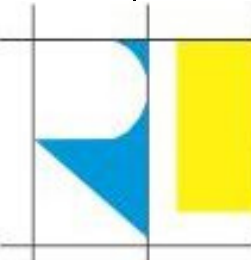


SUGESTÃO: MISTURADOR MONOCOMANDO DE MESA BICA BAIXA PARA LAVATÓRIO  
2875.C71 (DECA)



SUGESTÃO DUCHA DE PAREDE TRADICIONAL 1951C COM DESVIADOR (MEBER)

VISTA 01 –  
BANHO 01 ESCALA



# SABIA

## CONDOMINIO VERTICAL

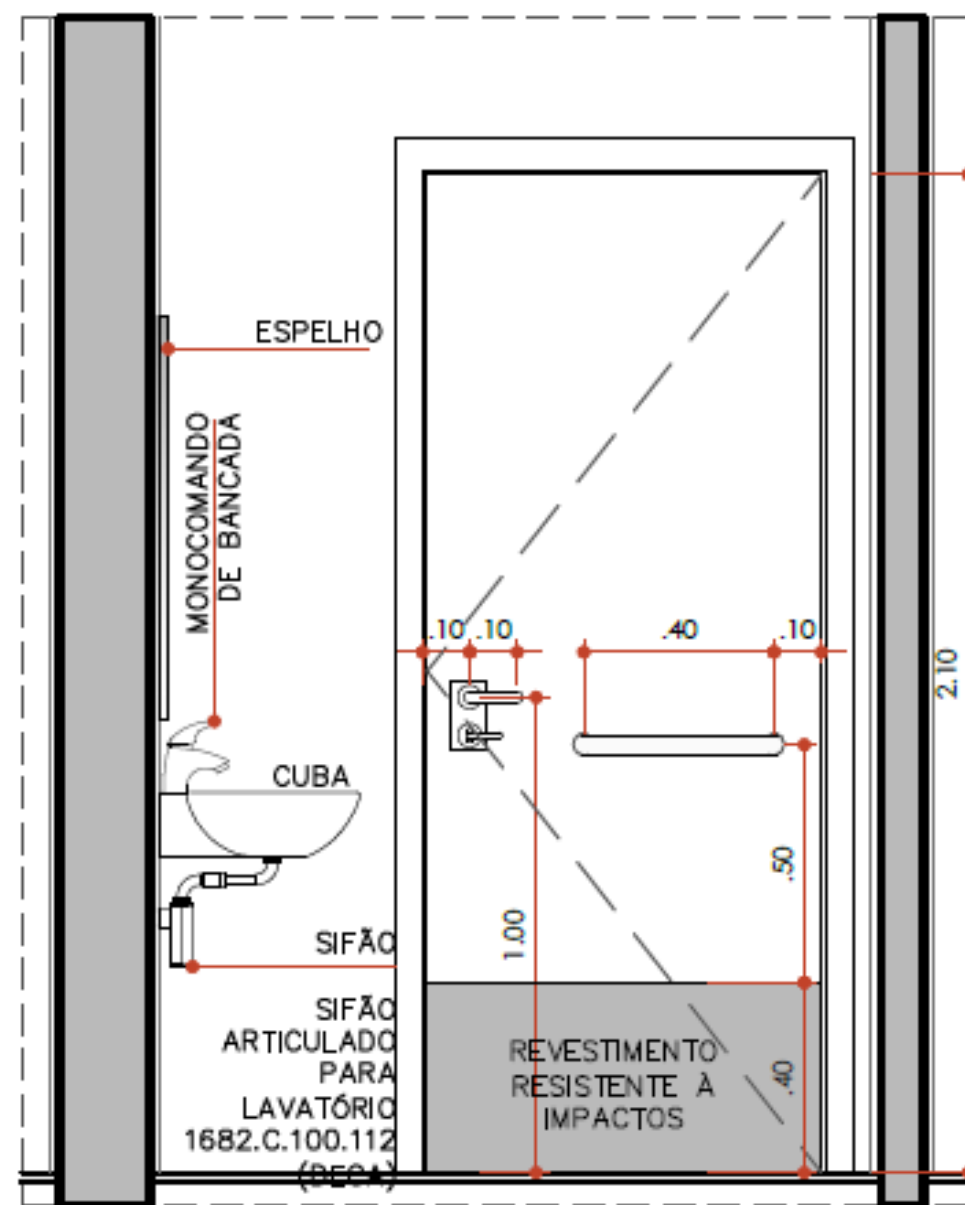
### PROJETO ANA CAROLINA PALMIERI



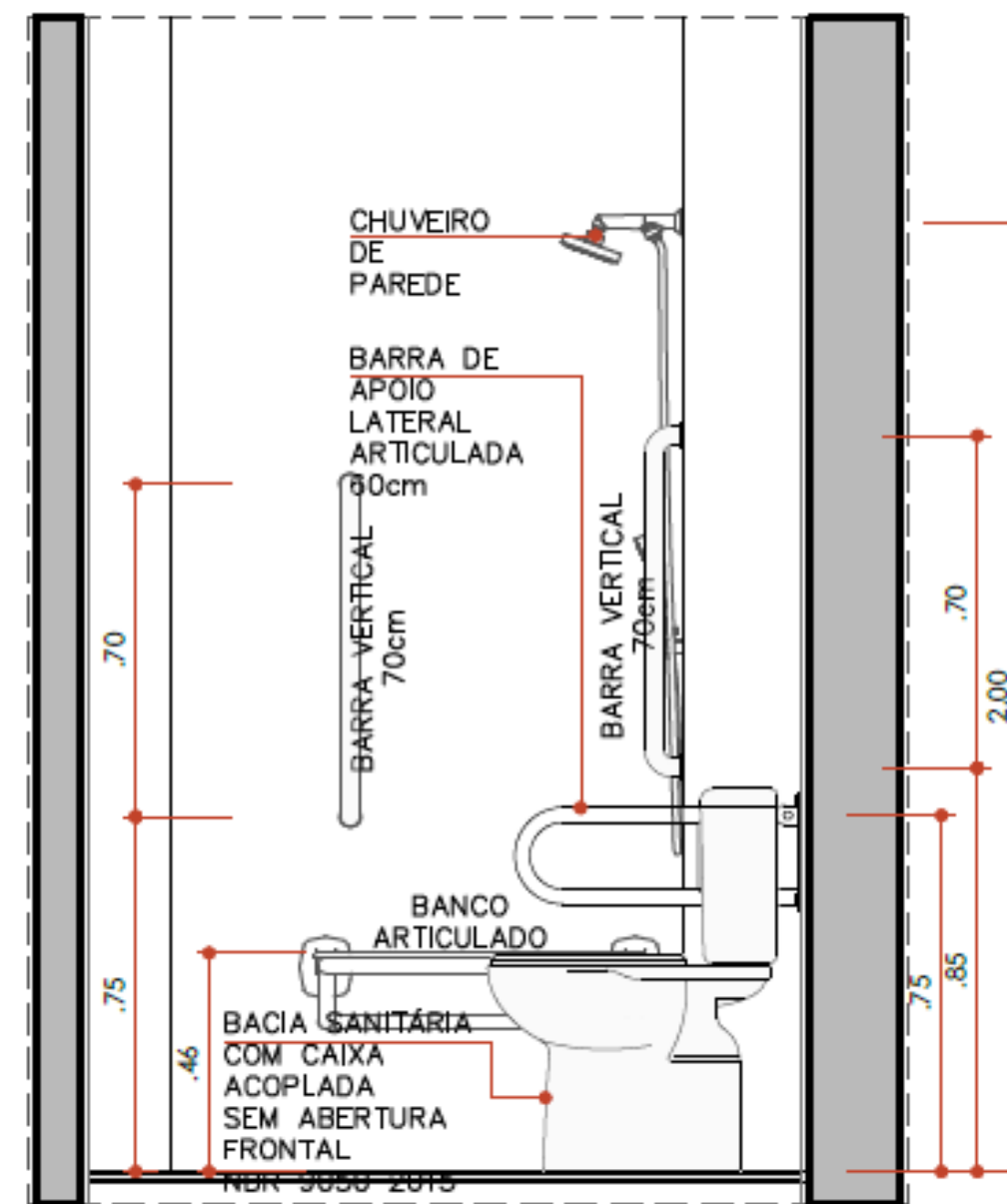
SIFÃO ARTICULADO PARA LAVATÓRIO  
1682.C.100.112 (DECA)



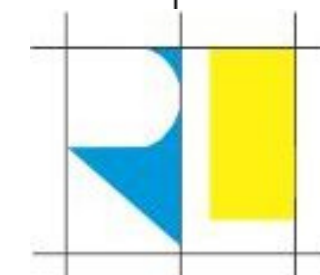
SUGESTÃO: MISTURADOR MONOCOMANDO DE MESA BICA BAIXA PARA LAVATÓRIO  
2875.C71 (DECA)



VISTA 02 –  
BANHO 01 ESCALA  
1:25



VISTA 03 –  
BANHO 01 ESCALA  
1:25



# CONTATOS



**(11)98338-3166**



**renlilian@yahoo.com.br**

**rlarquiteturaaccessibilidade@gmail.com**



**@rlarquiteturaaccessibilidade**



**@rlarquitetura**

