

ACESSIBILIDADE EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS:

Responsabilidade técnica na inspeção predial.

Olá, sou...

Debora Dias, 43 anos

*Mãe do Luiz Miguel e da Anna Beatriz

*Arquiteta e Urbanista

*Mestranda em Políticas Públicas

*Pós Graduada em Avaliações Perícias Engenharia Diagnóstica e Patologia das Construções

*Pós Graduanda em Patologia das Construções.



Artigos e escrita



Primeira Resenha do Clube de Leitura – GT Artigos Técnicos - ADPAT.

MANUAL DE ENGENHARIA DIAGNÓSTICA

Santo André, 25 de março de 2024.

Escrito por:
Debora Rodrigues Pereira Dias
Arquiteta, Pós-graduada em Avaliações, Perícias, Engenharia Diagnóstica e Patologias da Construção, Membro ADPAT número 417.

LIVRO: MANUAL DE ENGENHARIA DIAGNÓSTICA – 2ª edição
ARTIGO: 5.6 PATOLOGIA DAS ESTRUTURAS DE CONCRETO
PÁGINAS: 262 a 273
AUTORA: NATÁLIA LINHARES

3º Encontro Nacional de
Patologia das Construções
04, 05 e 06 de julho



ANÁLISE DE CONFORMIDADE DE LAUDOS PERICIAIS SOBRE VÍCIOS CONSTRUTIVOS DO TJSP.

Autoras:

*Debora Rodrigues Pereira Dias, Arquiteta, Pós Graduada em Avaliações, Perícias, Engenharia Diagnóstica e Patologia das Construções, Membro Adpat 417, Sócia-proprietária da empresa Debora Dias Arquitetura Avaliações e Perícias
e-mail: arg_deboradias@gmail.com

Karoline Willemann Fernandes, Engenheira Civil, Pós Graduada em Avaliações, Perícias, Engenharia Diagnóstica e Patologia das Construções, Membro Adpat 556, Sócia-proprietária da empresa Wil Engenharia
e-mail: karoline@wifengenharia.com

Co-orientador:

Professor Marcus Vinícius Fernandes Grossi
e-mail: marcus.grossi@ibec.edu.br

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

O trabalho intitulado "DESAFIOS DA IMPLEMENTAÇÃO DA POLÍTICA DE ACESSIBILIDADE NAS ESCOLAS ESTADUAIS DE SÃO PAULO: UMA ANÁLISE A PARTIR DOS ARRANJOS INSTITUCIONAIS E DAS CAPACIDADES ESTATAIS" foi **APROVADO** no evento I Congresso Internacional sobre Deficiência da USP Diversidade, Direitos e Corpos: Participação Social e Barreiras no Mundo Contemporâneo

- **Título:** DESAFIOS DA IMPLEMENTAÇÃO DA POLÍTICA DE ACESSIBILIDADE NAS ESCOLAS ESTADUAIS DE SÃO PAULO: UMA ANÁLISE A PARTIR DOS ARRANJOS INSTITUCIONAIS E DAS CAPACIDADES ESTATAIS
- **Número:** 1280695
- **Data de Submissão:** 30/08/2025
- **Modalidade:** Pôster (Resumo Simples)
- **Área Temática:** Eixo 02 - As várias faces da educação: para além da inclusão
- **Autores:** Thiago Viana Soares, Mayra Cardoso Pereira, Nathália Sitta Bezerra, Debora Rodrigues Pereira Dias

4º Encontro Nacional de
Patologia das Construções
03, 04 e 05 de julho



ACESSIBILIDADE EM CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS. Responsabilidade de técnica na inspeção predial.

Autoras:

*Debora Rodrigues Pereira Dias, Arquiteta, Mestranda em Políticas Públicas, Pós Graduada em Avaliações, Perícias, Engenharia Diagnóstica e Patologia das Construções, Pós-graduanda em Patologia das Construções, Membro Adpat 417, Sócia-proprietária da empresa Debora Dias Arquitetura Avaliações e Perícias. e-mail: arg_deboradias@gmail.com

* Wilson Luis Silva Vieira, Engenheiro, Pós graduado em Patologia das construções, Pós graduado em Técnico de Impermeabilização, Pós graduando em Especialização em Engenharia contra incêndio, Membro Adpat 568, sócio da empresa EVOLUTEC. zelsoncoesquem@gmail.com

I CONGRESSO INTERNACIONAL SOBRE DEFICIÊNCIA DA USP



21 A 24 DE OUTUBRO DE 2025



CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

MARCUS VINÍCIUS FERNANDES GROSSI,
Debora Rodrigues Pereira Dias, Karoline
Willemann Fernandes

A Comissão Científica do **XXIII COBREAP** tem a satisfação de informar que o trabalho intitulado **ANÁLISE DE CONFORMIDADE DE LAUDOS PERICIAIS SOBRE VÍCIOS CONSTRUTIVOS DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO** foi selecionado para publicação nos anais do evento, que estarão disponíveis na Biblioteca do site do IBAPE Nacional.

Atuação profissional!

Debora Dias Arquitetura Avaliações e Perícias;

- Projetos arquitetônicos
- Avaliações de imóveis urbanos
- Vistorias e laudos técnicos
- Assistência técnica judicial
- Perita Judicial nomeada e atuante
- **Entusiasta da Acessibilidade**, desenvolvendo **palestras e consultorias**, voltadas à inclusão nos ambientes novos e construídos.



“Arquitetura,
perícia e políticas públicas
voltadas à acessibilidade e
inclusão.”

ACESSIBILIDADE:

PROPÓSITO



IMAGINE QUE VOCÉ MORA SOZINHÒ, È INDÈPENDENTE, TRABALHA, TEM SUA ROTINA.



VOCÉ MORA NUM CONDOMÍNIO. A CALÇADA È ESTREITA DE PEDRA IRREGULAR, O PONTO DE EMBARQUÉ È DESEMBARQUE ACESSIVEL FICA LONGE DA POR-



A PORTARIA TEM UMA TELA DE RECONHECIMENTO FACIAL, MODERNA, BONITA - MAS ESTÁ A 1.50M DO CHAO, VOCÉ NÃO ALCANÇA. O INTERFONE TAMBÉM NÃO.



ENTÃO, VOCÉ PRECISA ENTRAR PELA GARAGEM, A RAMPA È IN-
GREME. O VIZINHO EMPURRA COM
ÉSFORCO, NO ELEVADOR,
TUDO È APERTADO. A PORTA
DO SEU APARTAMENTO NÃO TEM
ÁREA DE APROXIMAÇÃO.
VOCÉ TENTA ABRIR, MAS QUASE
CAI DA CADEIRA.



IMAGINE QUE VOCÉ MORA SOZINHÒ, È INDÈPENDENTE, TRABALHA, TEM SUA ROTINA.



VOCÉ MORA NUM CONDOMÍNIO. A CALÇADA È ESTREITA DE PEDRA IRREGULAR, O PONTO DE EMBARQUÉ È DESEMBARQUE ACESSIVEL FICA LONGE DA POR-



A PORTARIA TEM UMA TELA DE RECONHECIMENTO FACIAL, MODERNA, BONITA - MAS ESTÁ A 1.50M DO CHAO, VOCÉ NÃO ALCANÇA. O INTERFONE TAMBÉM NÃO.



ENTÃO, VOCÉ PRECISA ENTRAR PELA GARAGEM, A RAMPA È IN-GRÈME. O VIZINHO EMPURRA COM ÉSFORCO, NO ELEVADOR, TUDO È APERTADO. A PORTA DO SEU APARTAMENTO NÃO TEM ÁREA DE APROXIMAÇÃO. VOCÉ TENTA ABRIR, MAS QUASE CAI DA CADEIRA.



“Acessibilidade é um direito que começa no olhar de quem projeta e termina na prática de quem inspeciona.” Eduardo Ronchetti.



Objetivo: Conscientizar profissionais, síndicos e usuários da **urgência** da exigência do atendimento da lei e da norma de **acessibilidade** em inspeções prediais.



O que é ?

ACESSIBILIDADE

e

BARREIRA

No Decreto Federal 5.296/2004 Art. 8º estabelece que:

Para os fins de acessibilidade, considera-se:

- I. *acessibilidade: condição para utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, dos espaços, mobiliários e equipamentos urbanos, das edificações, dos serviços de transporte e dos dispositivos, sistemas e meios de comunicação e informação, por pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida;*
- II. *II- Barreiras: qualquer entrave ou obstáculo que limite ou impeça o acesso, a liberdade de movimento, a circulação com segurança e a possibilidade de as pessoas se comunicarem ou terem acesso à informação.*

AUTONOMIA

e

LIVRE DE BARREIRAS



**RESERVADO PARA
DEFICIENTES E IDOSOS**

Barreira

Atitudinal

PcD – Pessoa com Deficiência

Dados IBGE (2022):

18,6 milhões

de pessoas com deficiência

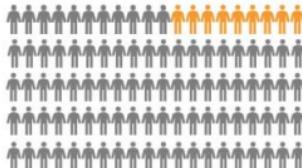


Somam mais de 45% da população

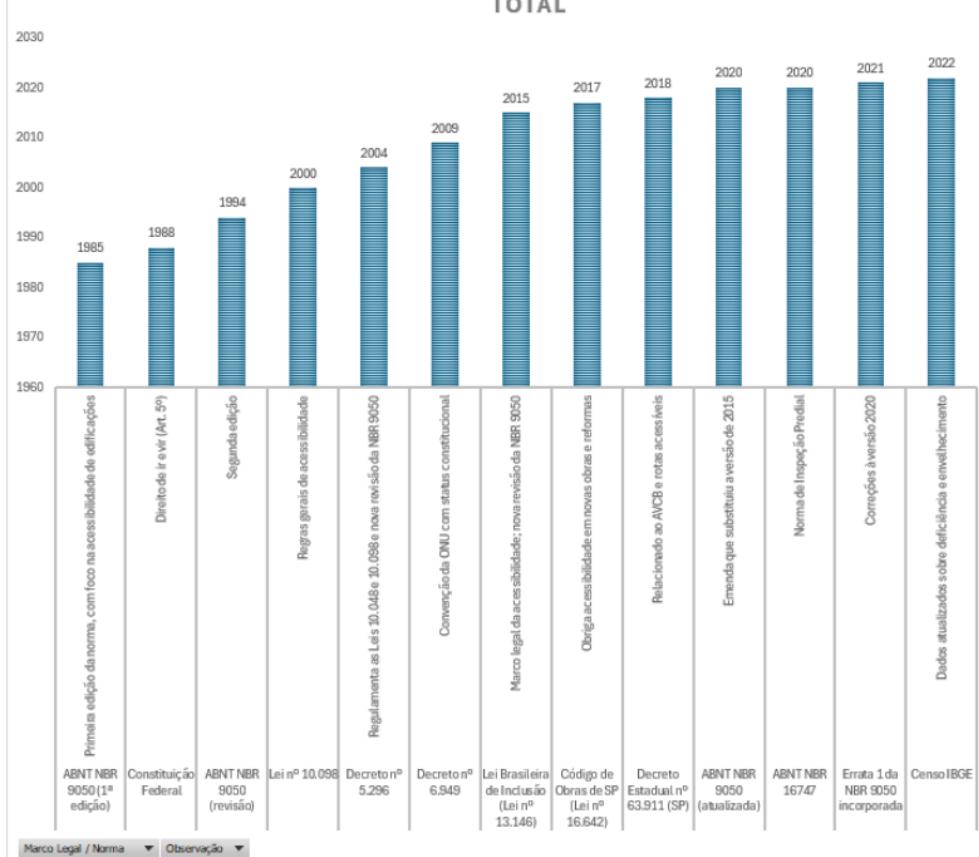
DADOS GERAIS

**203.080.756**TOTAL DA POPULAÇÃO BRASILEIRA
EM 2022**18.579.623 (9,1%)**

TOTAL DE PESSOAS COM DEFICIÊNCIA

9 EM CADA 100 PESSOAS NO BRASIL
TEM ALGUM TIPO DE DEFICIÊNCIA

Fonte: IV Relatório Nacional de Cumprimento da Convenção Interamericana – CIADDIS/PAD. Brasília: Ministério dos Direitos Humanos e da Cidadania, jul. 2024. Disponível em: [\[https://www.gov.br/...\]](https://www.gov.br/...) Acesso em: 29 abr. 2025.



CRONOLOGIA DAS PRINCIPAIS LEIS E NORMAS DE ACESSIBILIDADE

Normas e Leis

Quadro-resumo simplificado diretrizes técnicas:

NBR 9050/2020 – critérios de acessibilidade.

NBR 16747/2020 – inspeção predial deve avaliar acessibilidade.

NBR 15575/2021 – desempenho com foco em acessibilidade.

Código de Obras SP + Decreto do AVCB – exigências locais.

NOVIDADE!!!

NBR 9077/2025 – Projeto de Saídas de Emergências.

***Dimensionamento com base na população**

“Exige uma abordagem mais detalhada e humanizada no projeto de segurança contra incêndio, considerando as particularidades dos usuários para garantir uma evacuação segura e eficiente para todos.”

Categoria	Novas Edificações	Edificações Existentes
Norma Técnica	ABNT NBR 9050/2020 (aplicação integral desde o projeto)	Aplicação parcial ou progressiva, com avaliação técnica.
Exigência Legal	Código de Obras de SP (Lei nº 16.642/2017)	Decreto nº 5.296/2004 e Lei nº 10.098/2000.
Responsável pelas adaptações	Incorporadora / Construtora	Síndico e condôminos (em assembleia).
Quando adaptar?	Durante o projeto e a construção	Em reformas, ampliações ou por determinação legal.
AVCB (Corpo de Bombeiros)	Condicionado à acessibilidade nas rotas de fuga	Pode ser negado se não houver adequações.
Inspeção Predial (NBR 16747)	Deve atestar a conformidade desde a entrega	Deve avaliar e indicar pontos de correção.
Dispensa	Não há dispensa	Avaliação pode considerar limites estruturais, mas não exime do dever de adaptar.

Das obrigações

O QUE FISCALIZAR ? ? ?

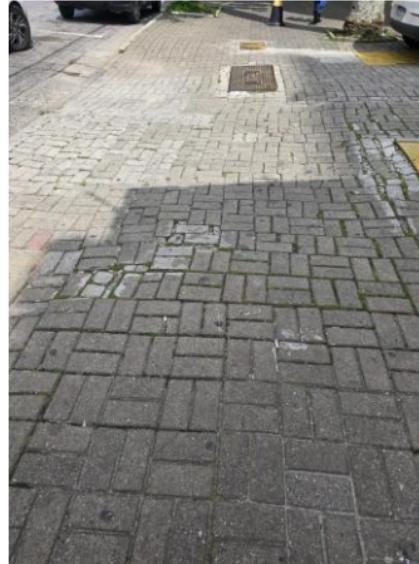
TUDO

FALHAS CONSTRUTIVAS

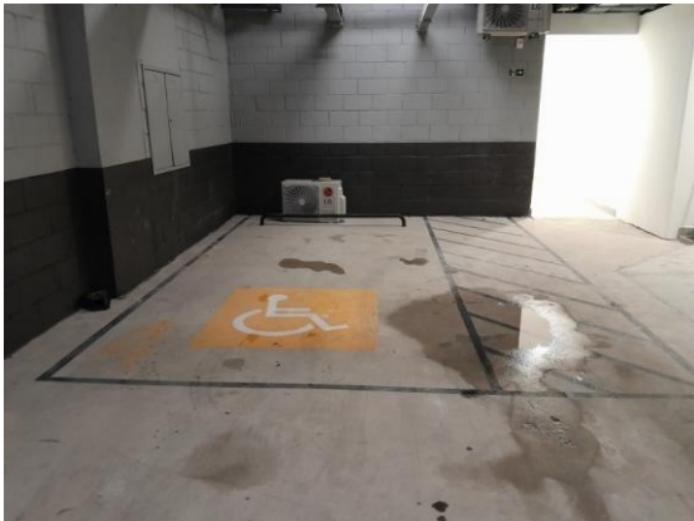
MAIS COMUNS



Desde a calçada

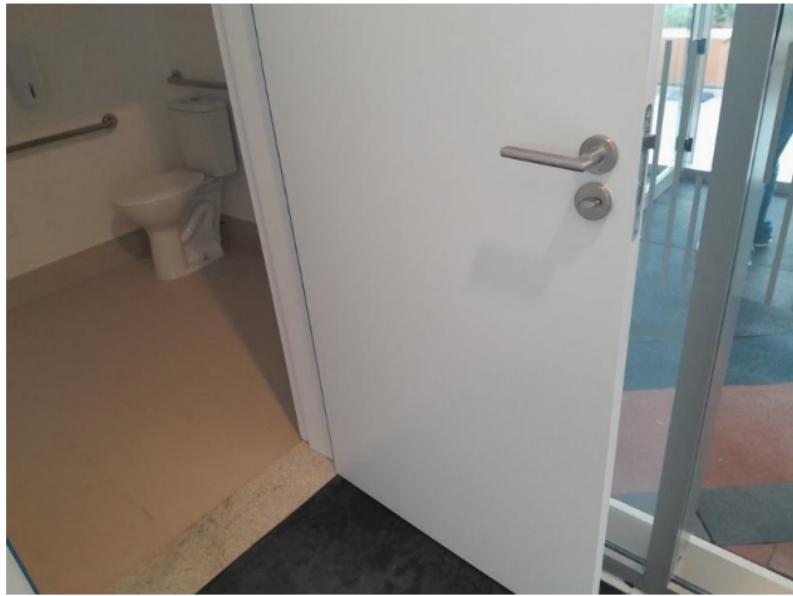














INSTITUTO DE
ENGENHARIA







INSTITUTO DE
ENGENHARIA







INSTITUTO DE
ENGENHARIA

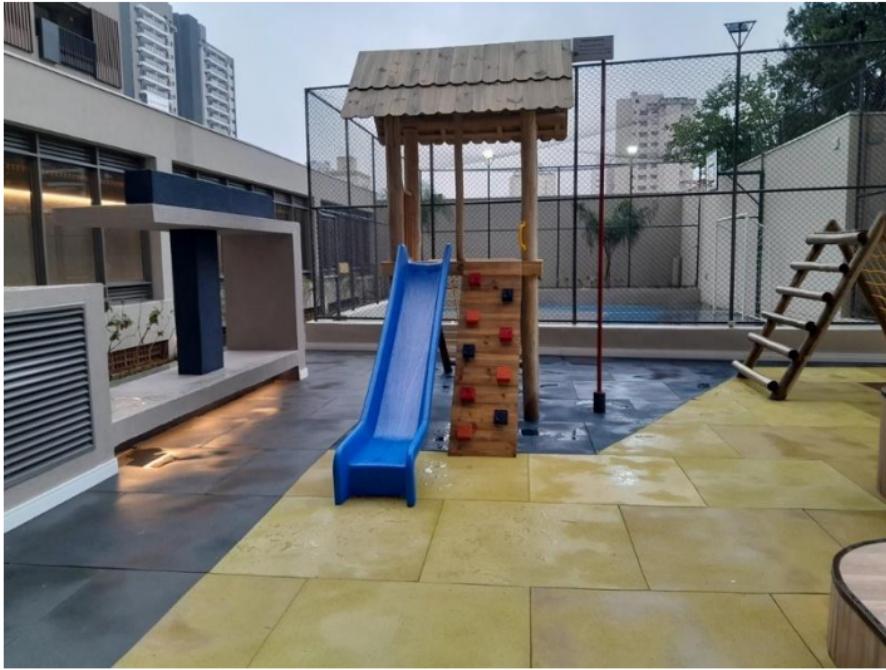


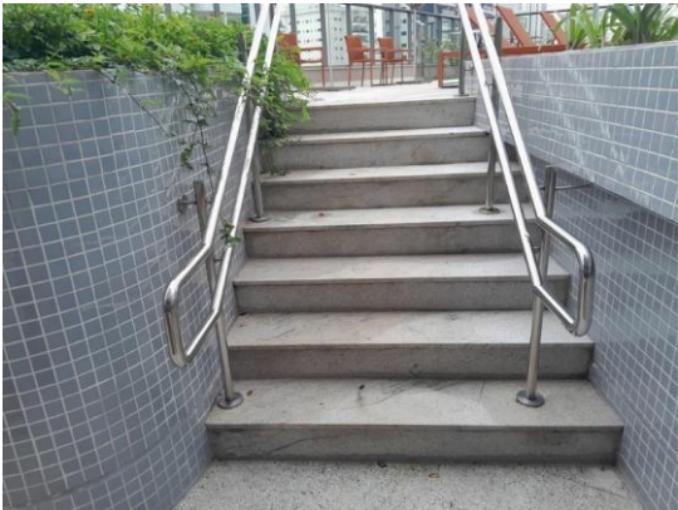


Trilho Superior

Ou

Embutido





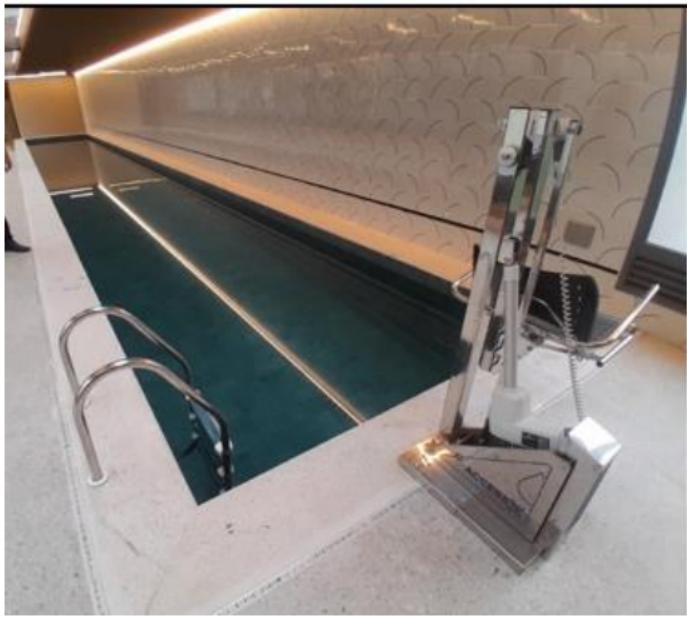


INSTITUTO DE
ENGENHARIA



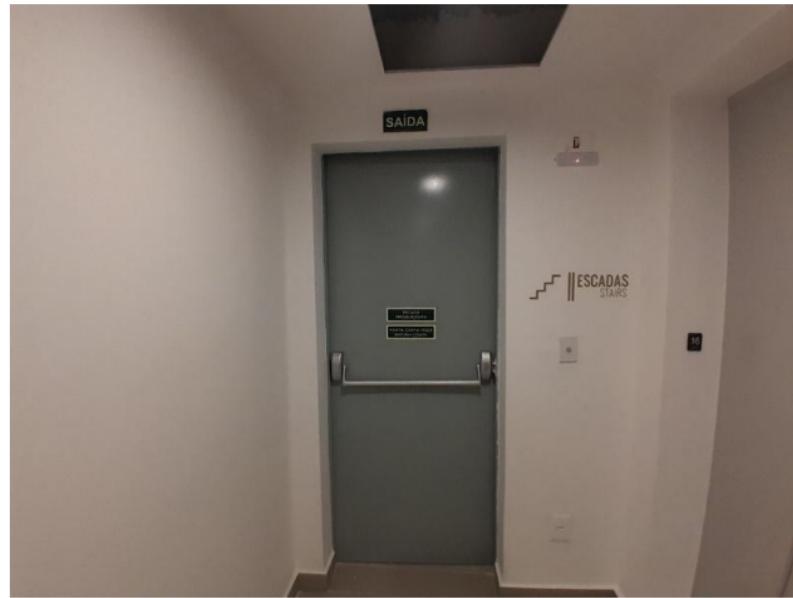


INSTITUTO DE
ENGENHARIA





INSTITUTO DE
ENGENHARIA





INSTITUTO DE
ENGENHARIA









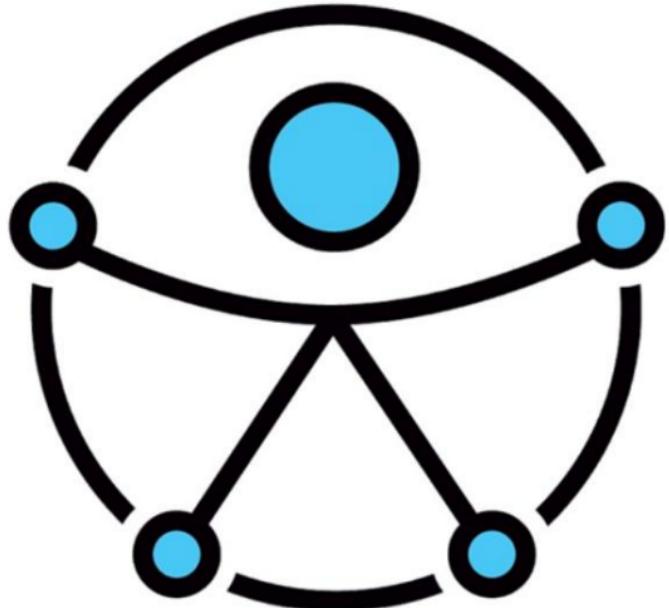
IMPORTANTE!!!!

NÃO ESQUECER DA ÁREA DE GIRO, TANTO DOS SANITÁRIOS

ACESSÍVEIS QUANTO DOS ELEVADORES, PATAMARES E CIRCULAÇÕES







Aguardando

Regulamentação



Decisão Judicial

“Necessidade de eliminação das diversas barreiras que possam obstruir sua participação plena e efetiva na sociedade, em igualdades de condições com as demais pessoas, dentre as quais estão as barreiras arquitetônicas. Obrigação do condomínio em realizar adaptação razoável [...] prescrita pelo Decreto nº 6.949/2009, norma jurídica com 'status' constitucional [...]”.

(Fonte: [JusBrasil - TJ/SP](#))



Arquitetos e Engenheiros!!!

Somos:

RESPONSÁVEIS

PROTAGONISTAS

FISCAIS DA BOA PRÁTICA PROFISSIONAL



SOMOS:

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

SOMOS:

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

Acessibilidade **não** é opcional: é direito constitucional e dever técnico.

Acessibilidade não é um favor — é uma expressão de responsabilidade técnica e compromisso humano

"A inclusão acontece quando se aprende com as diferenças e não com as igualdades"

Paulo Freire.

Muito obrigada!!!

Contatos: 11 -94242-6985

LinkedIn: <https://www.linkedin.com/in/debora-dias-90081a187>

Instagram: @debora.dias.1310

E-mail: arq.deboradias@gmail.com

