

QUANTO VALE UM IMÓVEL NO BRASIL? ELE É ACESSÍVEL? NÃO? ENTÃO VALE MENOS¹

*WHAT IS THE VALUE OF A PROPERTY IN BRAZIL? HE IS APPROACHBLE?
NO? COSTS LESS THEN*

**Adriana Romeiro de Almeida Prado²
Luiz Alberto David Araujo³**

SUMARIO: Introdução; 1 A questão das pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida; 2 A legislação que obriga a acessibilidade; 3 A Convenção da ONU sobre os Direitos das Pessoas com Deficiência como norma hierarquicamente superior, por força do parágrafo terceiro, do artigo quinto; 4 Os prazos já se esgotaram. Imóvel novo deve ser acessível; imóvel antigo deve já ter sido adaptado; 5 O ato de avaliação e a acessibilidade; 6 Uma sugestão de quesitos; Referências das Fontes Citadas.

¹ O trabalho é fruto do projeto A proteção constitucional das pessoas com deficiência, desenvolvido pelo autor na Pontifícia Universidade Católica de São Paulo.

² Mestre e Especialista em Gerontologia, Arquiteta, Urbanista e Especialista em Acessibilidade. Trabalha na Fundação Prefeito Faria Lima – Cepam onde desenvolve projetos de política pública sobre acessibilidade. Coordena a comissão de Acessibilidade à Edificação e ao Meio, na ABNT. Co-autora das publicações Acessibilidade nos Municípios: como aplicar o Decreto 5296/04, editado pelo Cepam (3ª edição, 2012), e Desenho Universal: Caminhos da Acessibilidade no Brasil, editado pela Annablume (2010). Ainda tem publicado muitos outros textos.

³ Mestre, Doutor e Livre Docente em Direito Constitucional. Professor Titular de Direito Constitucional da Faculdade de Direito da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, autor, dentre outros livros de: Curso de Direito Constitucional, Verbatim, 18ª. Edição, A proteção constitucional da própria imagem (2ª. Edição, Verbatim) e A proteção constitucional das pessoas com deficiência, 4ª. Edição, Secretaria Nacional de Direitos Humanos e Barrados. Pessoas com deficiência sem acessibilidade. Kbr, 2011. E-mail: lada10@terra.com.br.

INTRODUÇÃO

O tema das avaliações dos imóveis para os mais diversos fins é uma das questões que mais dificulta os processos judiciais e extras judiciais. Muitas vezes, as avaliações são feitas por peritos capacitados, isentos; outras, em casos isolados, apresentam algumas distorções, quer elevando valores, quer rebaixando, laudos que podem ser ou não adotados pelas decisões judiciais.

O objetivo desse artigo não é discutir tais avaliações, mas mencionar alguns pontos que deveriam estar presentes em uma avaliação. O trabalho vai sugerir, ao final, alguns quesitos que poderão ajudar na real avaliação do imóvel em questão.

1 A QUESTÃO DAS PESSOAS COM DEFICIÊNCIA OU COM MOBILIDADE REDUZIDA

O tema das pessoas com deficiência e mobilidade reduzida não é novo. Já constava da Emenda Constitucional n. 12, de 1978. Foi a primeira menção específica sobre o tema.⁴ A Constituição de 1.988 tratou de garantir a não discriminação, no artigo terceiro, as vagas reservadas, no artigo 37, inciso VIII, mas cuidou também da integração e reintegração, nos artigos 203, inciso IV, além do salário mínimo existencial, no artigo 203, inciso V, tudo envolvido no princípio da igualdade, que vem na regra genérica do artigo quinto, reforçada pela regra do artigo sétimo, inciso XXXI.

Quanto à acessibilidade, o texto traz dois dispositivos importantes. O artigo 227, parágrafo segundo, determinou que uma lei garantisse o direito constitucionalmente anunciado. E no artigo 244, tratou, de forma explícita, de determinar que houvesse a adaptação para que se tornassem acessíveis, evitando qualquer alegação de ato jurídico perfeito ou de direito adquirido. Assim, tanto novos imóveis já seriam acessíveis, assim como os existentes em 05 de outubro de 1.988 teriam que ser adaptados. Dependeria da lei.

⁴ A palavra "excepcional" já constava do texto de 1.969. Mas "deficiente" tratado especificamente foi introduzido pela referida Emenda que, por sinal, não foi diluída no texto (revelando a sua segregação), mas ficou estante, com alguns direitos arrolados, ao final do texto. O simples fato de não ter sido diluída no texto, já mostrava como havia segregação. A emenda, portanto, não foi incorporada em seus postos próprios, mas ficou concentrada, isolada, ao final do texto de 1967 (com a Emenda n. 1-69).

PRADO, Adriana Romeiro de Almeida; ARAUJO, Luiz Alberto David. Quanto vale um imóvel no Brasil? ele é acessível? não? então vale menos. Revista Eletrônica Direito e Política, Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica da UNIVALI, Itajaí, v.9, n.1, 1º quadrimestre de 2014. Disponível em: www.univali.br/direitoepolitica - ISSN 1980-7791.

Antes de entrarmos no aspecto legal, não se pode deixar de mencionar que a acessibilidade é um direito instrumental fundamental para as pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida. De nada adianta garantir vaga na escola, na empresa, no serviço público, se o ambiente não é acessível. Não adianta assegurar o direito à saúde na Constituição, se não há transporte acessível. Ou se o Posto de Saúde não é acessível.

Não se pode falar em direito ao trabalho sem um ambiente acessível; ou direito ao lazer, sem que o cinema, teatro ou mesmo o parque não tenha acessibilidade. Portanto, a acessibilidade se traduz em um direito instrumental, necessário para assegurar outros direitos. É um direito em si, certamente; mas assegura o exercício de uma gama de outros direitos, todos necessários e indispensáveis à inclusão das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

2 A LEGISLAÇÃO QUE OBRIGA A ACESSIBILIDADE

Demorou, mas foram elaboradas pelo Congresso Nacional as leis 10.048 de 8 de novembro e 10.098 de 19 de novembro de 2000. Foram doze anos desde a promulgação da Constituição para que a Constituição fosse efetivada. Com o surgimento da Lei 10.098, o comando constitucional se concretizou. Foi preciso tempo longo, precioso, mais 4 anos, para que fossem regulamentadas pelo Decreto 5296/04 que definiu prazos para que a acessibilidade fosse implantada.

A lei 10.098 dedicou um capítulo para garantir a acessibilidade nos edifícios públicos ou de uso coletivo (Capítulo IV).

“Artigo 11- 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 com deficiência ou com mobilidade reduzida”.

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

I – nas áreas externas ou internas da edificação, destinadas a garagem e a estacionamento de uso público, deverão ser reservadas vagas próximas dos acessos de circulação de pedestres, devidamente sinalizadas, para veículos que transportem pessoas com deficiência com dificuldade de locomoção permanente;

II – pelo menos um dos acessos ao interior da edificação deverá estar livre de barreiras arquitetônicas e de obstáculos que impeçam ou dificultem a acessibilidade de pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida;

III – pelo menos um dos itinerários que comuniquem horizontal e verticalmente todas as dependências e serviços do edifício, entre si e com o exterior, deverá cumprir os requisitos de acessibilidade de que trata esta Lei; e

IV – os edifícios deverão dispor, pelo menos, de um banheiro acessível, distribuindo-se seus equipamentos e acessórios de maneira que possam ser utilizados por pessoa com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Art. 12. Os locais de espetáculos, conferências, aulas e outros de natureza similar deverão dispor de espaços reservados para pessoas que utilizam cadeira de rodas, e de lugares específicos para pessoas com deficiência auditiva e visual, inclusive acompanhante, de acordo com a ABNT, de modo a facilitar-lhes as condições de acesso, circulação e comunicação.

Como é possível observar este dispositivo legal disse muito claro que a acessibilidade deve ser garantida em todas as edificações de uso público ou coletivo e até mesmo nas áreas comuns das edificações de uso privativo.

No entanto, a lei não trazia prazos para adaptação do tema, o que seria veiculado por um decreto regulamentar. A lei determinada, no entanto, já deixou claro seu escopo. Seria necessário adaptar os imóveis já existentes; e o Poder Público não deveria permitir que nenhum imóvel fosse licenciado sem a acessibilidade a partir da lei.

PRADO, Adriana Romeiro de Almeida; ARAUJO, Luiz Alberto David. Quanto vale um imóvel no Brasil? ele é acessível? não? então vale menos. Revista Eletrônica Direito e Política, Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica da UNIVALI, Itajaí, v.9, n.1, 1º quadrimestre de 2014. Disponível em: www.univali.br/direitoepolitica - ISSN 1980-7791.

Desta forma, os imóveis privados de uso público ou os imóveis públicos de uso público deverão ser acessíveis. E qualquer reforma, já deverá obedecer aos novos requisitos.

O decreto, ao regulamentar as leis, no artigo 8º, tratou de disciplinar o que se entendia por acessibilidade, desenho universal edificações de uso público, coletivo e privado, entre outras definições.

“Artigo 8º Para os fins de acessibilidade, considera-se:

I - acessibilidade⁵: 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 com deficiência ou com mobilidade reduzida;

...

VI - edificações de uso público: aquelas administradas por entidades da administração pública, direta e indireta, ou por empresas prestadoras de serviços públicos e destinadas ao público em geral;

VII - edificações de uso coletivo: aquelas destinadas às atividades de natureza comercial, hoteleira, cultural, esportiva, financeira, turística, recreativa, social, religiosa, educacional, industrial e de saúde, inclusive as edificações de prestação de serviços de atividades da mesma natureza;

VIII - edificações de uso privado: aquelas destinadas à habitação, que podem ser classificadas como unifamiliar ou multifamiliar; e

...

⁵ O conceito de acessibilidade foi aprofundado na Convenção dos Direitos das Pessoas com Deficiência, Decreto 6949/09

PRADO, Adriana Romeiro de Almeida; ARAUJO, Luiz Alberto David. Quanto vale um imóvel no Brasil? ele é acessível? não? então vale menos. Revista Eletrônica Direito e Política, Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica da UNIVALI, Itajaí, v.9, n.1, 1º quadrimestre de 2014. Disponível em: www.univali.br/direitoepolitica - ISSN 1980-7791.

IX - desenho universal⁶: 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”.

Além do artigo mencionado dedica um capítulo (4) para definir como implementar a acessibilidade. Afirma que os projetos devem atender os princípios do desenho universal, acima mencionado, tendo como referências básicas as normas técnicas de acessibilidade da ABNT.

A norma técnica que detalha este conteúdo é a ABNT NBR 9050 Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. Há também a ABNT NM 313 - Elevadores de passageiros – Requisitos de segurança para construção e instalação – Requisitos particulares para a acessibilidade das pessoas, incluindo pessoas com deficiência.

Além disso, este decreto diz que os profissionais de Engenharia e Arquitetura ficam obrigados a atender às regras de acessibilidade previstas nas normas. Atrelando a aprovação ou alvarás de licença ou certificado de conclusão de projeto ao atendimento das mesmas.

Desta forma, as edificações privadas de uso público ou as edificações públicas de uso público deverão ser acessíveis. E qualquer reforma, já deverá obedecer aos novos requisitos.

3 A CONVENÇÃO DA ONU SOBRE OS DIREITOS DAS PESSOAS COM DEFICIÊNCIA COMO NORMA HIERARQUICAMENTE SUPERIOR, POR FORÇA DO PARÁGRAFO TERCEIRO, DO ARTIGO QUINTO

A Constituição Federal, a partir da Emenda Constitucional n. 45, permitiu que um Tratado Internacional de Direitos Humanos fosse recebido com status de emenda constitucional, caso respeitasse determinado regramento formal. Pois foi o que aconteceu com a Convenção da ONU sobre os Direitos das Pessoas com

⁶ O conceito de desenho universal foi esmiuçado na Convenção dos Direitos das Pessoas com Deficiência, Decreto 6949/09

PRADO, Adriana Romeiro de Almeida; ARAUJO, Luiz Alberto David. Quanto vale um imóvel no Brasil? ele é acessível? não? então vale menos. Revista Eletrônica Direito e Política, Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica da UNIVALI, Itajaí, v.9, n.1, 1º quadrimestre de 2014. Disponível em: www.univali.br/direitoepolitica - ISSN 1980-7791.

Deficiência. Inaugurou (e infelizmente, é o único instrumento) a nova sistemática, sendo votado em dois turnos, pelo Congresso Nacional e, obteve o quórum de três quintos, tornando-se o primeiro tratado internacional a ser recebido pelo sistema normativo com status de emenda constitucional. O decreto legislativo n. 186 de 09 de julho de 2008 e o Decreto n. 6949, de 25 de agosto de 2009 trataram de incorporá-lo com tal hierarquia ao sistema jurídico brasileiro. Estamos, portanto, diante de uma norma de importância superior⁷.

Sobre a acessibilidade, já nas definições do artigo segundo, a Convenção cuida do tema do desenho universal e das adaptações razoáveis; no artigo segundo, nos princípios gerais, inclui a acessibilidade como tal. E o tema vem tratado de forma clara e minuciosa no artigo nono, cujo título é "Acessibilidade".

Não bastassem as normas nacionais, que tinham suporte constitucional, o tema vem ratificado e com um acréscimo de status normativo com a Convenção da ONU. Estamos tratando de norma com hierarquia de emenda à Constituição.

4 OS PRAZOS JÁ SE ESGOTARAM. IMÓVEL NOVO DEVE SER ACESSÍVEL; IMÓVEL ANTIGO DEVE JÁ TER SIDO ADAPTADO

Tudo seria acessível, nos termos da legislação. As edificações novas de uso coletivo deveriam já ser acessíveis. Construídas, com alvará e responsabilidade técnica, já deveriam obedecer às normas vigentes, ou seja, deveriam respeitar as normas técnicas de acessibilidade. E os imóveis existentes já deveriam ter feito as adaptações necessárias. Teoricamente, portanto, não haveria imóveis não acessíveis. Não é essa a realidade, no entanto.

Vamos relembrar, seguindo a definição trazida pela Lei, do que seriam edificações de uso coletivo. Por exemplo as delegacias devem ter suas calçadas com pisos adequados e em boas condições de manutenção, o trajeto de acesso à porta de entrada deve ser sem degraus, nem o da soleira. O vão da porta de entrada de, no mínimo, 0,80m de largura, garantirá qualquer pessoa passar até àquelas em cadeira de rodas ou andadores. Além disso, em seu interior deve ser garantido sanitário acessível para ambos os sexos e pelo menos uma cela deve ser acessível com cama e mobiliário adequados às pessoas com deficiência.

⁷ A Convenção é encontrada no site do Governo Brasileiro: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/decreto/d6949.htm (consulta em 28.4.14, às 11h30).

PRADO, Adriana Romeiro de Almeida; ARAUJO, Luiz Alberto David. Quanto vale um imóvel no Brasil? ele é acessível? não? então vale menos. Revista Eletrônica Direito e Política, Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica da UNIVALI, Itajaí, v.9, n.1, 1º quadrimestre de 2014. Disponível em: www.univali.br/direitoepolitica - ISSN 1980-7791.

Outras edificações como serviços de saúde, pelo menos 10% dos apartamentos (quarto e banheiro) devem ser acessíveis. Ambulatórios, postos de saúde, pronto-socorros, laboratórios de análise, centro de diagnósticos, devem ter 10% de sanitários acessíveis, sendo no mínimo, um por pavimento. Além dos locais de espera garantirem poltronas para as pessoas com mobilidade reduzida e espaço para acomodar uma pessoa em cadeira de rodas.

Outros exemplos são as salas de espetáculo, cinemas, museus e estações de transportes. Nos teatros além do acesso a plateia, também deve ser garantida a acessibilidade para os camarins e um deles deve possibilitar o acesso e uso de uma pessoa com deficiência.

Os hotéis, motéis, pousadas, piscinas também tem que se ajustar às exigências das normas de acessibilidade. Pelo menos 5% dos dormitórios devem ser acessíveis, com espaço para circular, alcançar o armário, acessar a janela, entrar e usar o banheiro.

As edificações de ensino públicas ou privadas foram detalhadas no artigo 24 do decreto.

"Art. 24. Os estabelecimentos de ensino de qualquer nível, etapa ou modalidade, públicos ou privados, proporcionarão condições de acesso e utilização de todos os seus ambientes ou compartimentos para pessoas com deficiência ou com mobilidade reduzida, inclusive salas de aula, bibliotecas, auditórios, ginásios e instalações desportivas, laboratórios, áreas de lazer e sanitários.

§ 1º Para a concessão de autorização de funcionamento, de abertura ou renovação de curso pelo Poder Público, o estabelecimento de ensino deverá comprovar que:

I - está cumprindo as regras de acessibilidade arquitetônica, urbanística e na comunicação e informação previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica ou neste Decreto;

II - coloca à disposição de professores, alunos, servidores e empregados portadores de deficiência ou com mobilidade reduzida ajudas técnicas que permitam o acesso às atividades escolares e administrativas em igualdade de condições com as demais pessoas; e

III - seu ordenamento interno contém normas sobre o tratamento a ser dispensado a professores, alunos, servidores e empregados portadores de deficiência, com o objetivo de coibir e reprimir qualquer tipo de discriminação, bem como as respectivas sanções pelo descumprimento dessas normas.

§ 2º As edificações de uso público e de uso coletivo referidas no caput, já existentes, têm, respectivamente, prazo de trinta e quarenta e oito meses, a contar da data de publicação deste Decreto, para garantir a acessibilidade de que trata este artigo”.

Este prazo já expirou.

Portanto, quando encontramos um hospital sem acessibilidade, sabemos que ele o imóvel está em situação irregular. Deveria ter sido adaptado (ou ter já sido construído com respeito às normas de acessibilidade). Quando nos deparamos com uma Delegacia de Polícia ou um Posto da Polícia Federal ou Estadual ou mesmo da Guarda Municipal, deveríamos encontrar tais imóveis acessíveis.

Não é assim que ocorre? Infelizmente, não.

O fato de as edificações não serem acessíveis não significa que não deveriam ser. E o fato de os imóveis não terem adaptação, se feitos para uso coletivo ou dentro das exigências acima mencionadas, não podem afastar sua obrigatoriedade.

Ora, se há obrigatoriedade de adaptação ou de construção originalmente acessível, estamos diante de duas situações: ou a edificação está sem adaptação ou foi construído sem acessibilidade. Em qualquer caso, o imóvel está irregular, ou seja, necessitará de obras para que seja considerado um imóvel regular.

5 O ATO DE AVALIAÇÃO E A ACESSIBILIDADE

O laudo pericial deve buscar o valor de mercado, fornecendo ao juiz elementos que determinem que tal imóvel tem um determinado valor. Sua localização, o preço do metro quadrado para a área, a juventude do prédio, sua solidez, são elementos indispensáveis para a boa avaliação. E, se o imóvel for de uso coletivo, se ele é acessível? Se não for acessível, o imóvel está irregular. E, nesse caso, não tem o mesmo valor do que outros imóveis. Quanto o novo adquirente deverá gastar para torna-lo acessível? Portanto, uma boa perícia, com um perito responsável e dedicado, deve começar por uma pergunta: qual a natureza da edificação, diante da Lei n. 10.098-2000? Se a resposta for que o imóvel é de uso coletivo ou será usado para uso coletivo, outra pergunta deve ser feita de imediato: "A edificação em questão é acessível, respeita a legislação e normas de acessibilidade?" Em caso positivo, esclareça os itens em que a acessibilidade está cumprida? E os itens onde ela não foi atendida? E em outro quesito: Não sendo acessível, qual é o valor da adaptação para que se torne acessível? Quanto tempo será despendido para que o imóvel se torne acessível? Quanto representa a não utilização desse período para o valor do imóvel? Quanto representa o valor para torna-lo acessível, respeitando a lei 10.098/00, o decreto 5296/04 e as normas de acessibilidade?

A garantia de acessibilidade a uma edificação inicia na calçada. Como a calçada deve ser? Deve ter piso antiderrapante, até mesmo molhado, e não podem provocar trepidação para ser seguro o trânsito sobre este pavimento. Além disso, devem garantir uma faixa para circulação livre de obstáculos de, no mínimo, 1,20 m de largura e altura de 2,10 m. Esta faixa livre deve ser desobstruída e isenta de interferências como: vegetação, vasos, bancos, cadeiras, entre outros.

Observem! A declividade transversal da calçada não pode exceder a 3% (quase plana). Declividade transversal mede-se do alinhamento à guia. Então rampa para acesso de veículos à edificação não pode invadir a faixa livre de pedestres.

Resolvido o quesito as condições da calçada é preciso olhar como se dará o acesso à edificação. Qual é a largura mínima do portão ou porta de acesso para garantir a passagem de uma pessoa em cadeira de rodas? Não pode ser inferior a um vão de 0,80m de largura. Importante. Este acesso deve ser em nível, sem degrau, se tiver desnível, é necessário garantir uma rampa ou um elevador.

Como esta rampa deve ser? A declividade máxima é de 8,33% desde que atenda a um desnível de, no máximo, 0,80m. Se a rampa for continuar é preciso ser garantido um patamar (área plana) de, no mínimo, 1,20m de comprimento. E a largura desta rampa qual é? É de, no mínimo, 1,20 m. Outros itens a serem

PRADO, Adriana Romeiro de Almeida; ARAUJO, Luiz Alberto David. Quanto vale um imóvel no Brasil? ele é acessível? não? então vale menos. Revista Eletrônica Direito e Política, Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica da UNIVALI, Itajaí, v.9, n.1, 1º quadrimestre de 2014. Disponível em: www.univali.br/direitoepolitica - ISSN 1980-7791.

respeitados estão definidos na ABNT NBR 9050. As rampas precisam ter corrimãos em duas alturas (0,70m e 0,92m do piso) e nos dois lados. Um elevador acessível deve atender a ABNT NM 313.

Todas as pessoas tem o direito de acessar os diferentes pavimentos das edificações públicas ou coletivas. Portanto deve ser garantido o acesso das pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida a todos os pavimentos da edificação, por elevador ou rampa e por escada.

As escadas também precisam ser acessíveis. Devem apresentar corrimãos para garantir a segurança das pessoas que a usam. As pessoas com deficiência visual preferem estas às rampas porque o trajeto fica mais curto.

No início e termino das escadas e rampas é preciso instalar piso de alerta (piso com bolinhas) para informar o pedestre do risco.

É necessário garantir sanitário acessível em todos os pavimentos das edificações, no mínimo, um para cada sexo. Destaca-se que qualquer pessoa pode utilizá-lo, desde que seja dada a preferência às pessoas com deficiência. As condições de sanitário acessível estão definidas na ABNT NBR 9050.

Os móveis devem estar dispostos de tal forma que garantam a circulação segura de uma pessoa em cadeira de rodas, ou muletas e até mesmo andador em todos os pavimentos.

Os pavimentos precisam ser sinalizados indicando o andar e o uso do espaço (por exemplo: sala do presidente, sala de espera, caixa e sanitário). Esta sinalização deve ser apresentada em letras, em alto relevo e em Braille, para garantir a leitura por qualquer pessoa.

No estacionamento, 2% do total das vagas devem ser reservadas para as pessoas com deficiência e 5% para os idosos. As medidas e sinalização das vagas para as pessoas com deficiência estão descritas na ABNT NBR 9050.

Esses quesitos são indispensáveis a qualquer perícia de imóvel. Se a resposta for: essa edificação não é de uso coletivo e nem será utilizada para tanto, não haverá necessidade de responder aos demais quesitos. No entanto, se tal pergunta obtiver uma resposta positiva, os demais quesitos devem ser respondidos pelo perito judicial e pelos assistentes técnicos. Ou por qualquer laudo de avaliação de um imóvel, sob pena de causar prejuízos para o comprador, que comprará um imóvel com irregularidade.

No caso de o Poder Público ser o comprador, a situação é mais grave, porque o prejuízo é de todos nós, incluindo aí possíveis configurações de improbidade administrativa. E, nesse caso, com o dever do Ministério Público e do próprio juiz de apurar eventuais irregularidades. Tudo isso sem falar dos Tribunais de Contas, que devem averiguar se a acessibilidade dos bens está sendo obedecida e consta de laudos e de propostas de aquisição de imóveis.

Assim, se a questão da acessibilidade não for analisada, estaremos diante de uma avaliação incompleta, que causará, à adquirente, prejuízos e que poderá responsabilizar o perito por deixar de mencionar ponto já constante da legislação e da norma. E o juiz acolherá um laudo sem uma análise completa, baseando-se em valor de mercado. O laudo deve responder especificamente questões de acessibilidade de forma clara e objetiva. Pois o valor de mercado é valor de mercado de imóveis regulares. Imóveis irregulares não tem o mesmo valor de mercado de imóveis regulares, como é óbvio.

Assim, na rotina das avaliações judiciais e extra-judiciais, tais quesitos devem ser incluídos, sob pena de descumprimento do valor de mercado e de má avaliação dos imóveis.

O juiz, como rotina, em suas designações, já deve exigir que o perito responda o rol que faz parte dos quesitos judiciais. E os corregedores já devem exigir que tais quesitos façam parte dos quesitos judiciais em cada perícia. E a rotina da Administração Pública e dos particulares terá o ponto de acessibilidade como uma regra comum e rotineira (e não como é hoje, totalmente desconhecida). Assim, todos vamos colaborar com a inclusão desse grupo de pessoas (que representa 23,9% da população brasileira), cumprimos a Constituição e, por fim, economizaremos valores quando das desapropriações, aquisições ou incorporações, adquirindo imóveis que estejam em situação regular. E as Prefeituras dispensarão ao tema cuidado especial, porque poderão também ser acionadas pela falta de cumprimento dos requisitos da acessibilidade. E, poderá haver responsabilização do gestor público, do funcionário que teria sido encarregado de tal verificação. Enfim, é tarefa do Poder Judiciário, do Tribunal de Contas, das Corregedorias da Magistratura e do Ministério Público zelar pela implementação da acessibilidade. Um bom começo é criar a rotina de aferição da acessibilidade nas perícias o que, salvo melhor juízo, não ocorre.

PRADO, Adriana Romeiro de Almeida; ARAUJO, Luiz Alberto David. Quanto vale um imóvel no Brasil? ele é acessível? não? então vale menos. Revista Eletrônica Direito e Política, Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica da UNIVALI, Itajaí, v.9, n.1, 1º quadrimestre de 2014. Disponível em: www.univali.br/direitoepolitica - ISSN 1980-7791.

6 UMA SUGESTÃO DE QUESITOS

Para facilitar, seguem alguns quesitos que, entendemos, devam estar presentes em qualquer perícia de imóveis no âmbito da Administração Pública e, porque não, entre particulares:

1. Qual a natureza da edificação, diante da Lei n. 10.098-2000?

Se a resposta for que o imóvel é de uso coletivo ou será usado para uso coletivo, outra pergunta deve ser feita de imediato:

2. A edificação em questão é acessível, respeita a legislação e normas de acessibilidade?" Em caso positivo, esclareça os itens em que a acessibilidade está cumprida? E os itens onde ela não foi atendida?

3. Não sendo acessível, qual é o valor da adaptação para que se torne acessível? Quanto tempo será despendido para que o imóvel se torne acessível? Quanto representa a não utilização desse período para o valor do imóvel? Quanto representa o valor para torna-lo acessível, respeitando a lei 10.098/00, o decreto 5296/04 e as normas de acessibilidade?

REFERÊNCIAS DAS FONTES CITADAS

Araujo, Luiz Alberto David. **Barrados. Pessoas com deficiência sem acessibilidade**. KBR, 2011, ebook.

_____, **A proteção constitucional das pessoas com deficiência**. Secretaria Nacional de Direitos Humanos, Brasília, 4ª. Edição, 2011, cópia gratuita no site: <http://www.pessoacomdeficiencia.gov.br/app/publicacoes/a-protecao-constitucional-das-pessoas-com-deficiencia>

Prado, A. R.. A.; Rodrigues, J. M. T.e Lopes, M. E.. Fundação Prefeito Faria Lima – Cepam. **Acessibilidade nos Municípios: como aplicar o Decreto 5296/04**. 3ª ed. rev. atual. São Paulo, 2012, cópia gratuita no site: www.cepam.sp.gov.br

PRADO, Adriana Romeiro de Almeida; ARAUJO, Luiz Alberto David. Quanto vale um imóvel no Brasil? ele é acessível? não? então vale menos. Revista Eletrônica Direito e Política, Programa de Pós-Graduação Stricto Sensu em Ciência Jurídica da UNIVALI, Itajaí, v.9, n.1, 1º quadrimestre de 2014. Disponível em: www.univali.br/direitoepolitica - ISSN 1980-7791.

Secretaria Nacional de Direitos Humanos - Secretaria Nacional de Promoção dos Direitos da Pessoa com Deficiência – **Normas de Acessibilidade**. NBR 9050 e NM 313, cópia gratuita no site: <http://www.pessoacomdeficiencia.gov.br/app/normas-abnt>