**CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO - CBIC**

**PL Nº 7.699, DE 2006**

**PROGRAMAS HABITACIONAIS – Art. 32 e 33**

|  |
| --- |
| **TEXTO DA RELATORA** |
| Art. 32. Nos programas habitacionais, públicos ou subsidiados com recursos públicos, a pessoa com deficiência ou seu responsável goza de prioridade na aquisição de imóvel para moradia própria, observado o seguinte: |
| I – reserva de, no mínimo, 10% (dez por cento) das unidades habitacionais para pessoa com deficiência; |
| II – definição de projetos e adoção de tipologias construtivas que considerem os princípios do desenho universal; |
| III – no caso de edificação multifamiliar, garantia de acessibilidade nas áreas de uso comum e nas unidades habitacionais no piso térreo e de acessibilidade ou adaptação razoável nos demais pisos; |
| IV – implantação de equipamentos urbanos comunitários acessíveis; |
| V – elaboração de especificações técnicas no projeto que permitam a instalação de elevadores. |
| § 1º O direito à prioridade, previsto no *caput* deste artigo, será reconhecido à pessoa com deficiência beneficiária apenas uma vez. |
| § 2º Nos programas habitacionais públicos, os critérios de financiamento devem ser compatíveis com os rendimentos da pessoa com deficiência ou de suas famílias. |
| § 3º Caso não haja pessoa com deficiência interessada nas unidades habitacionais reservadas por força do disposto inciso I do caput deste artigo, as unidades não utilizadas serão disponibilizadas às demais pessoas. |
| Art. 33. Ao Poder Público compete: |
| I – adotar as providências necessárias para o cumprimento do disposto nos arts. 31 e 32 desta Lei; e |
| II – divulgar, junto aos agentes interessados e beneficiários, a política habitacional prevista nas legislações federal, distrital, estaduais e municipais, com ênfase nos dispositivos sobre acessibilidade. |

**Posicionamento da CBIC**

Contrário aos dispositivos do art. 31 e 32. Defende-se a supressão dos artigos e parágrafos.

**Justificativa**

Apesar da reserva de habitações para determinado perfil possa atender uma priorização da política habitacional, entendemos que a reserva de 10% para pessoas com deficiência poderá encarecer determinados programas uma vez que a aplicação do desenho universal para a totalidade de unidades representa em média um acréscimo de 5% no custo da unidade e de 10% na área do imóvel.

A reserva de habitação de acordo com determinado perfil do adquirente (idoso, pessoas com deficiência, outros) muitas vezes não atende a demanda, gerando distorções na definição das prioridades para o enfrentamento do déficit habitacional.

Deve-se procurar incentivar (redução de tributos e da burocracia) a adoção de padrões adaptáveis, pois qualquer limitação de ordem construtiva sempre implica custos adicionais, onerando todas as unidades.

Como se trata de política pública, defendemos um estudo aprofundado nos impactos dessa obrigatoriedade considerando que os orçamentos públicos devem suportar os custos dessa reserva e à adaptação dos imóveis.

Como solução para a viabilidade do texto apresentado, entendemos que a ampliação da reserva de 10% só é viáveis para aquelas unidades habitacionais financiadas com mais de 50% dos recursos públicos, na qual a política pública elege as prioridades de atendimento. Nas demais operações, com menos de 50% de recursos públicos, defende-se a obrigação de adaptação do imóvel, desde que solicitado pelo adquirente, ressalvada a possibilidade de cobrança pelos custos da adaptação.

Isso porque nas unidades com menos de 50% de recursos públicos a demanda por habitação é determinada pelo mercado. Não faz sentido a construção de unidades adaptadas para pessoas que não são portadoras de deficiência, uma vez que para esse tipo de unidade a demanda habitacional não representa 2%. Nessa situação se enquadra o Programa Minha Casa, Minha Vida, no qual a faixa de renda mais baixa (faixa 1) suporta o aumento da reserva, ao contrário das demais faixas (2 e 3), onde a demanda se encontra abaixo de 2%.

Nesse sentido, a CBIC sugere o aperfeiçoamento do texto para um regramento mais razoável e condizente coma realidade da construção civil, a saber:

**Art. 34**. Nos programas habitacionais, públicos ou subsidiados com recursos públicos, a pessoa com deficiência ou seu responsável gozam de prioridade na aquisição de imóvel para moradia própria, observado o seguinte:

I – reserva de 5% (cinco por cento) das unidades residenciais adaptadas para atendimento às pessoas com deficiência nas operações com 50% ou mais de recursos públicos.

II – nas operações subsidiadas com menos de 50% de recursos públicos o empreendedor fica obrigado a fazer a adaptação às pessoas com deficiência, até a formalização do contrato, desde que solicitado, ressalvando a possibilidade de cobrança dos custos adicionais devidamente justificados.

III – no caso de edificação multifamiliar, garantia de acessibilidade nas áreas de uso comum e nas unidades habitacionais no piso térreo e de acessibilidade ou adaptação razoável nos demais pisos;

IV – implantação de equipamentos urbanos comunitários acessíveis;

V – elaboração de especificações técnicas no projeto que permita a instalação de elevadores.

§ 1º Para atendimento ao disposto nos incisos I e II, os recursos ou subsídios dos programas públicos de habitação devem ser acrescidos de, no mínimo, 5% dos valores originais.

§ 2º O direito à prioridade, previsto no caput deste artigo, será reconhecido à pessoa com deficiência beneficiária apenas uma vez.

§ 3º Nos programas habitacionais públicos, os critérios de financiamento deverão ser compatíveis com os rendimentos da pessoa com deficiência ou de suas famílias.

§ 4º Caso não haja pessoa com deficiência interessada nas unidades habitacionais reservadas por força do inciso I, deste artigo, as unidades não utilizadas serão disponibilizadas às demais pessoas.

§ 4º Para efeitos deste artigo, os recursos provenientes do FGTS não são considerados recursos públicos.

**LICENCIAMENTO/ ALVARÁ – Arts.54 e 60**

|  |
| --- |
| **TEXTO DA RELATORA** |
| Art. 54. Ficam sujeitas ao cumprimento das disposições desta lei e outras normas relativas à acessibilidade, sempre que houver interação com a matéria nela regulada: |
| I – a aprovação de projeto arquitetônico e urbanístico ou de comunicação e informação, a fabricação de veículos de transporte coletivo e a prestação do respectivo serviço, e a execução de qualquer tipo de obra, quando tenham destinação pública ou coletiva; |
| II – a outorga ou renovação de concessão, permissão, autorização ou habilitação de qualquer natureza; |
| III – a aprovação de financiamento de projetos com a utilização de recursos públicos, por meio de renúncias ou incentivos fiscais, contrato, convênio ou instrumento congênere; e |
| IV – a concessão de aval da União para obtenção de empréstimos e financiamentos internacionais por entes públicos ou privados. |
| Art. 60. Orientam-se, no que couber, pelas regras de acessibilidade previstas na legislação e normas técnicas, observado o disposto na Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, na Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001, e na Lei nº 12.587, de 03 de janeiro de 2012:  I – os Planos Diretores Municipais, Planos Diretores de Transporte e Trânsito, Planos de Mobilidade Urbana e Planos de Preservação de Sítios Históricos elaborados ou atualizados a partir da publicação desta lei;  II – o Código de Obras, Código de Postura, a Lei de Uso e Ocupação do Solo e a Lei do Sistema Viário;  III – os estudos prévios de impacto de vizinhança;  IV – as atividades de fiscalização e a imposição de sanções; e  V – a legislação referente à prevenção contra incêndio e pânico. |
| § 1º A concessão e renovação do alvará de funcionamento para qualquer atividade ficam condicionadas à observação e certificação das regras de acessibilidade. |
| § 2º A emissão da carta de "habite-se" ou habilitação equivalente e sua renovação, quando esta tiver sido emitida anteriormente às exigências de acessibilidade, fica condicionada à observação e certificação das regras de acessibilidade. |

**Posicionamento da CBIC**

Contrário aos incisos I e II do art. 54. Defende-se a supressão do referidos dispositivos.

**Justificativa**

A certificação e o condicionamento de regras de acessibilidade para o funcionamento das atividades podem gerar entraves burocráticos nos órgãos de licenciamento, notadamente nas prefeituras. Como a presente Lei possui alcance geral e estabelece a acessibilidade de forma ampla, não é exagero considerar que hoje mais de 95% das edificações da cidade de São Paulo estariam em situação irregular. Defende-se uma adaptação gradativa pautada pela realidade econômica, considerando a importância de uma conscientização da população e dos agentes públicos.

Nesse sentido, a CBIC sugere o aperfeiçoamento do texto para retirar do texto as menções a projetos arquitetônicos e urbanísticos, que já se encontram disciplinadas nos dispositivos referentes às habitações e construção de edificações, e para inserir regras específicas de cumprimento em financiamento habitacional, a saber:

“**Art. 54.** Ficam sujeitas ao cumprimento das disposições desta lei e outras normas relativas à acessibilidade, sempre que houver interação com a matéria nela regulada:

I - a aprovação de comunicação e informação, a fabricação de veículos de transporte coletivo e a prestação do respectivo serviço:

III - a aprovação de financiamento de projetos com a utilização de recursos públicos, por meio de renúncias ou incentivos fiscais, contrato, convênio ou instrumento congênere; e

IV - a concessão de aval da União para obtenção de empréstimos e financiamentos internacionais por entes públicos ou privados.

VI - a aprovação de financiamento habitacional que utilize mais de 50% de recursos públicos ou subsidiados”.

Quanto ao artigo 60, faz-se necessário excluir o inciso III (os estudos prévios de impacto de vizinhança) e os § 1º e 2º. O Estatuto das Cidades já prevê as regras de impacto de vizinhança, de forma que a previsão de regras de acessibilidade irão gerar contrapartidas no que se refere às barreiras urbanísticas e de infraestrutura. Além disso para os novos planos urbanísticos as regras de acessibilidade já devem se adaptar às disposições do presente projeto lei.

**Redação Sugerida**

**Art. 60** Orientam-se, no que couber, pelas regras de acessibilidade previstas na legislação e normas técnicas, observado o disposto na Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, na Lei no10.257, de 10 de julho de 2001, e na Lei nº 12.587, de 03 de janeiro de 2012:

I – os Planos Diretores Municipais, Planos Diretores de Transporte e Trânsito, Planos de Mobilidade Urbana e Planos de Preservação de Sítios Históricos elaborados ou atualizados a partir da publicação desta lei;

II – o Código de Obras, Código de Postura, a Lei de Uso e Ocupação do Solo e a Lei do Sistema Viário;

IV – as atividades de fiscalização e a imposição de sanções; e

V – a legislação referente à prevenção contra incêndio e pânico.

**CONSTRUÇÃO, REFORMA E AMPLIAÇÃO E MUDANÇA DE USO – Art.56**

|  |
| --- |
| **Texto da relatora** |
| Art. 56. A construção, a reforma, a ampliação ou a mudança de uso de edificações abertas ao público, de uso público ou privadas de uso coletivo, deverão ser executadas de modo a serem acessíveis. |
| § 1º As entidades de fiscalização profissional das atividades de Engenharia, Arquitetura e correlatas, ao anotarem a responsabilidade técnica dos projetos, devem exigir a responsabilidade profissional declarada do atendimento às regras de acessibilidade previstas na legislação e normas técnicas pertinentes. |
| § 2º Para a aprovação, o licenciamento ou a emissão de certificado do projeto executivo arquitetônico, urbanístico e de instalações e equipamentos temporários ou permanentes, e para o licenciamento ou a emissão de certificado de conclusão de obra ou serviço, deve ser atestado o atendimento às regras de acessibilidade. |
| § 3º O Poder Público, após certificar a acessibilidade de edificação ou serviço, determinará a colocação, em espaços ou locais de ampla visibilidade, do "Símbolo Internacional de Acesso", na forma prevista na legislação e normas técnicas correlatas. |
| Art. 57. As edificações públicas e privadas de uso coletivo já existentes devem garantir acessibilidade à pessoa com deficiência em todas suas dependências e serviços, tendo como referências as normas de acessibilidade vigentes. |

**Posicionamento da CBIC**

Contrário ao art. 56. Defende-se a supressão do referido dispositivo.

**Justificativa**

As adaptações para edificações já existentes não se mostram razoáveis do ponto de vista das condições físicas espaciais, técnico estrutural e econômico. A prioridade da acessibilidade para projetos urbanísticos devem recair para os novos empreendimentos. Em muitas edificações não será possível adaptar, pois uma reforma não representa uma adaptação geral do imóvel.

Nesse sentido, a CBIC sugere o aperfeiçoamento do texto para:

* Estabelecer que apenas as áreas comuns devem ser obrigatoriamente accessíveis desde que tecnicamente viável
* Inserir a obrigatoriedade para edificações públicas (repartições, órgãos, atendimento ao público) e excluir as edificações privadas de uso público.
* O § 2º significa burocratizar o processo de licenciamento. A declaração com ART ou RTT do profissional habilitado já garante o cumprimento das normas, nos termos previsto no § 1º. Por isso, recomenda-se a exclusão do parágrafo 2º.
* Adequar a redação do parágrafo 3º para retirar a certificação e apenas se referir ao cumprimento do § 1º.
* Estabelecer a regra de acessibilidade apenas para as edificações públicas. Não é viável do ponto de vista técnico e econômico a universalização da acessibilidade para todas as edificações já existentes.

**Redação sugerida**

**Art. 56**. A construção de edificações abertas ao público, de uso público ou privadas de uso coletivo deverão ser executadas de modo que as áreas de uso comum e de acesso público devem ser plenamente acessíveis, desde que tecnicamente viável.

§ 1º As entidades de fiscalização profissional das atividades de Engenharia, Arquitetura e correlatas, ao anotarem a responsabilidade técnica dos projetos, devem exigir a responsabilidade profissional declarada do atendimento às regras de acessibilidade previstas na legislação e normas técnicas pertinentes.

§ 2º O Poder Público, após o cumprimento do disposto no § 1º, determinará a colocação, em espaços ou locais de ampla visibilidade, do "Símbolo Internacional de Acesso", na forma prevista na legislação e normas técnicas correlatas

Art. 70. As edificações públicas já existentes devem garantir acessibilidade às áreas de uso comum e de acesso público à pessoa com deficiência em todas suas dependências e serviços, tendo como referências as normas de acessibilidade vigentes

**HABITAÇÃO PRIVADA – Art.58**

|  |
| --- |
| **Texto da relatora** |
| Art. 58. O projeto e a construção de edificação de uso privado multifamiliar devem atender aos preceitos de acessibilidade. |
| Parágrafo único. As construtoras e incorporadoras responsáveis pelo projeto e construção das edificações a que se refere o *caput* deste artigo devem assegurar, no mínimo, 10% (dez por cento) de suas unidades internamente acessíveis, concebidas em desenho universal ou adaptadas, e as demais, adaptáveis. |

**Posicionamento da CBIC**

Contrário ao art. 58. Defende-se a supressão do referido dispositivo.

**Justificativa**

A reserva 10% das unidades habitacionais privadas poderá se tornar um entrave à incorporação imobiliária, pois estaria presente o risco de unidades serem adaptadas inadequadamente ou que não sejam comercializadas. Observar que estruturas adaptáveis dependem do método construtivo. Estruturas de alvenaria (utilizadas em larga escala nas edificações populares) encontram limitação para modificação e adaptação, ao contrário das estruturas feitas com base em pilares e vigas, nas quais a adaptação pode ser considerada do ponto de vista técnico, possível na maior parte das edificações.

Nesse sentido, a CBIC sugere o aperfeiçoamento do texto para inserir que até a celebração do contrato de compra e venda, a pedido do adquirente, o incorporador poderá oferecer as adaptações necessárias, ressalvando a possibilidade de ser cobrado pelos custos adicionais devidamente justificados.

Adicionar novo dispositivo para inserir os incentivos para adaptação das unidades imobiliárias, como ocorre hoje com a indústria automobilística, na situação em que o comprador recebe isenção fiscal tributos para adquirir veículo adaptado.

**Redação sugerida**

**Art. 58**. O projeto e a construção de edificação de uso privado multifamiliar devem atender aos preceitos de acessibilidade **para as áreas de uso comum, desde que tecnicamente viável.**

§ 1º. **As construtoras e incorporadoras responsáveis pelo projeto e construção das edificações a que se refere o caput deste artigo devem adaptar as unidades residências destinadas as pessoas com deficiência, até a formalização do contrato, desde que solicitada e tecnicamente viável, ressalvando a possibilidade de cobrança dos custos adicionais devidamente justificados, que deverão ser subsidiados pelo Poder Público.**

**MERCADO DE TRABALHO – Art.103 (art. 93 da Lei 8.213/91)**

|  |
| --- |
| **Texto da relatora** |
| Art. 103. A Lei nº 8.213, de 24 de julho de 1991, passa a vigorar com as seguintes alterações: |
| “Art. 93. As empresas com cinquenta ou mais empregados estão obrigadas a preencher seus cargos com pessoas com deficiência e beneficiários reabilitados da Previdência Social, na seguinte proporção:  **\***I – de cinquenta a noventa e nove empregados, um empregado;  II – de cento e um a duzentos empregados, dois por cento;  III – de duzentos e um a quinhentos empregados, três por cento;  IV – de quinhentos e um a um mil empregados, quatro por cento;  V – mais de um mil empregados, cinco por cento.  § 1° A dispensa de beneficiário reabilitado da Previdência Social ou pessoa com deficiência ao final de contrato por prazo determinado de mais de 90 (noventa) dias e a dispensa imotivada no contrato por prazo indeterminado só poderá ocorrer após a contratação de outro trabalhador beneficiário reabilitado da Previdência Social ou com deficiência.  § 2° Os Ministérios do Trabalho e Emprego e da Previdência Social deverão gerar estatísticas sobre o total de empregados e as vagas preenchidas por reabilitados e pessoas com deficiência habilitados, fornecendo-as, quando solicitadas, aos sindicatos ou entidades representativas dos empregados.  § 3º Para a reserva de cargos será considerada somente a contratação direta de pessoa com deficiência, excluído o aprendiz com deficiência de que trata a lei da aprendizagem.  § 4º O cumprimento da reserva de cargos nas empresas entre cinquenta e cem empregados passará a ser fiscalizado no prazo de três anos.” (NR) |

**Posicionamento da CBIC**

Contrário ao art. 103, na parte que alterada o art. 93 da Lei 8.213/91 Defende-se a supressão do referido dispositivo.

**Justificativa**

Em razão da dificuldade e em determinadas situações pela impossibilidade de cumprimento do preenchimento da cota prevista na legislação vigente, não vislumbramos como oportuna a alteração desse dispositivo que impactará de forma relevante o mercado de trabalho para as empresas de médio e pequeno porte.