



# IMPORTÂNCIA DA ACESSIBILIDADE EM CONDOMÍNIOS

[www.graiche.com.br](http://www.graiche.com.br)



#PRESENTENOFUTURO

# ÍNDICE

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	<b>03</b>
<b>2. Acessibilidade é para todos</b> .....	<b>05</b>
<b>3. LBI: A deficiência está nos espaços</b> .....	<b>10</b>
<b>4. Acessibilidade nos condomínios</b> .....	<b>12</b>
<b>4.1. Planejamento</b> .....	<b>13</b>
<b>4.2. O que precisa ser feito?</b> .....	<b>14</b>
<b>5. Norma ABNT</b> .....	<b>17</b>
<b>6. O que diz a lei</b> .....	<b>19</b>
<b>7. O que é o desenho universal?</b> .....	<b>22</b>
<b>8. Acessibilidade nos condomínios antigos</b> .....	<b>24</b>
<b>9. Acessibilidade na justiça e valorização dos imóveis</b> .....	<b>26</b>
<b>10. Cultura da acessibilidade</b> .....	<b>28</b>
<b>11. Glossário inclusivo</b> .....	<b>30</b>





## INTRODUÇÃO

# ACESSIBILIDADE É INVESTIMENTO INTELIGENTE E HUMANO

A acessibilidade é condição para a cidadania. Permitir que todas as pessoas, inclusive aquelas com algum tipo de limitação temporária ou permanente, frequentem e utilizem adequadamente os espaços é parte essencial para a justiça social e deve estar no centro das políticas de inclusão e diversidade, sejam do Estado ou das organizações civis.

Nesse sentido, os condomínios estão no centro da questão e, atualmente, são obrigados por lei a adequar os ambientes para as pessoas com mobilidade reduzida. Gestores e síndicos têm responsabilidade de enfrentar o tema com atenção para evitar as consequências legais, inclusive acusações de discriminação e danos morais. Mas isso é o mínimo.

A gestão de qualidade trabalha para criar uma cultura de acessibilidade e de inclusão no condomínio, com ações capazes de influenciar o comportamento de funcionários e moradores. Não deve se mudar por medo de multas, mas por empatia, por ser o certo a fazer. E convencer todos disso.

Afinal, um espaço inclusivo traz benefícios gerais. Estimula a boa convivência, o bom senso e o respeito ao próximo, aumenta o conforto e a segurança, contribui para a preservação e ainda valoriza os imóveis. Tornar o condomínio acessível não é gasto, é um investimento inteligente e humano.

Então comece agora. Logo vai perceber a diferença.



**A GESTÃO DE QUALIDADE TRABALHA PARA  
CRIAR UMA CULTURA DE ACESSIBILIDADE  
E DE INCLUSÃO NO CONDOMÍNIO.**

ACESSIBILIDADE  
**É PARA TODOS**

## Acessibilidade É PARA TODOS

Todas as pessoas ficam com a mobilidade reduzida durante a vida, mesmo que temporariamente. Uma perna quebrada, convalescenças variadas, uma gravidez (que afeta a mobilidade do casal), depois o bebê no colo ou no carrinho e, para a grande maioria, o passar dos anos.

O envelhecimento, aliás, é protagonista na questão, pois está presente na maior parte das famílias e é um processo acelerado no Brasil. Hoje, existem aproximadamente **35 milhões de pessoas com 60 anos ou mais** no país e, em 2050, serão quase **70 milhões - 30% da população** incluindo quase todos que estão lendo este texto. E com o avanço da idade é comum o declínio nas habilidades físicas, na visão e audição, na locomoção, entre outras. E tudo isso vai prejudicar a mobilidade mais cedo ou mais tarde.

Também são prioritários outros quase **20 milhões de cidadãos** (vários também com mais de 60 anos) com algum tipo de deficiência física e/ou intelectual que limita os movimentos de forma permanente. São brasileiros que dependem de ferramentas de acessibilidade para exercer plenamente a cidadania que os condomínios têm obrigação de oferecer.

Além disso, é preciso destacar que a mobilidade reduzida de uma pessoa impacta várias outras ao seu redor, bem sabem pais, filhos, irmãos e cônjuges que apoiam familiares com dificuldades para ir e vir. E ainda tem aquele amigo, convidado para o jantar, que não pode subir as escadas de um condomínio que não tem rampas.

Não se engane, sem acessibilidade a sua vida e a de pessoas que você ama também vão ser prejudicadas por barreiras diversas que resistem em condomínios de norte a sul do país. Estamos falando, portanto, de um assunto que é de interesse de todos, embora muita gente ainda não tenha percebido. Cuide do seu direito, mesmo que não esteja precisando exigir no momento.



## Como evolui a população 60+



## Você Sabia?

De acordo com o IBGE, um bebê que nasceu em 2020 tem expectativa de vida até os **76,6 anos**, enquanto, em 1940, **viveria até os 45,5 anos**. Essa previsão, no entanto, vai aumentando conforme o bebê vai crescendo.

**Se ele chegar aos 60, por exemplo, é esperado que viva até os 83.** Se passar dos 65, em geral vai até os 86. E, se bater nos 80, tem grande possibilidade de chegar aos 100.

**O QUE SÃO  
PESSOAS COM  
MOBILIDADE  
REDUZIDA E  
PESSOAS COM  
DEFICIÊNCIA?**

A pessoa com mobilidade reduzida tem um grau de dificuldade de movimentação que produz redução efetiva da mobilidade, da flexibilidade, da coordenação motora ou da percepção. A condição pode ser permanente ou temporária e ocorrer por diversos motivos. Por exemplo, uma pessoa idosa, gestante, lactante, com prótese, com criança de colo, obesa, etc.

E a dificuldade nem sempre é de locomoção. Uma pessoa que foi submetida a uma cirurgia para fixar parafusos no punho pode perder parte dos movimentos da mão. Neste caso, ela continua andando normalmente, mas não vai conseguir abrir uma porta sem a maçaneta adequada.

Já a pessoa com deficiência é aquela que tem impedimento de longo prazo de natureza física, mental, intelectual ou sensorial, que, em interação com uma ou mais barreiras, pode obstruir sua participação plena e efetiva na sociedade em igualdade de condições com as outras pessoas.

**Fonte: Guia de Rodas**



## Você Sabia?

• O Capacitismo é a discriminação da pessoa com deficiência por pressupor que a ausência de um padrão corporal incapacita para as atividades em sociedade.

• O termo “portador” é inadequado porque deficiência não é algo que se decide carregar.

• A nomenclatura correta é Pessoa com Deficiência (PcD), já que as expressões Pessoa Especial, Pessoa Portadora de Deficiência e Pessoa com Necessidades Especiais (PNE) são imprecisas.

• A expressão “necessidades especiais” é equivocada porque todos temos necessidades especiais, independentemente de sermos ou não, pessoas com deficiência.



**LBI:**  
A DEFICIÊNCIA  
ESTÁ NOS ESPAÇOS

Em 2015, foi criada a Lei Brasileira de Inclusão (LBI), conhecida como Estatuto da Pessoa com Deficiência e baseada na Convenção da ONU sobre os direitos da pessoa com deficiência, que trouxe uma nova perspectiva sobre o tema.

“É uma legislação tão grandiosa quanto a nossa luta. Tenho muita gratidão por viver esse momento e saber que, a partir de agora, 45 milhões de brasileiros passarão a ter direitos e poderão deixar de ser invisíveis” definiu a relatora da Lei, Mara Gabrilli, no dia da sua aprovação. O documento trouxe muitos avanços, e uma das principais inovações foi a abordagem de que a deficiência não deve ser tratada isoladamente como uma condição biológica, mas considerada em conjunto com a relação da pessoa com os espaços, ambientes e demais cidadãos. “Não são as pessoas que são deficientes, mas os lugares e situações que não estão prontos para lidar com as suas necessidades e oferecer as mesmas condições para todos”, define o documento.

**A questão, portanto, é:  
Seu condomínio  
é deficiente?**

**“Considera-se discriminação em razão da deficiência toda forma de distinção, restrição ou exclusão, por ação ou omissão, que tenha o propósito ou o efeito de prejudicar, impedir ou anular o reconhecimento ou o exercício dos direitos e das liberdades fundamentais da pessoa com deficiência, incluindo a recusa de adaptações razoáveis e de fornecimento de tecnologias assistivas”.**

*Lei Brasileira de Inclusão (LBI)*



Fonte: Censo 2010, IBGE



## **ACESSIBILIDADE NOS CONDOMÍNIOS**

**“Contrate um profissional especialista em acessibilidade para fazer, se não vai acabar tendo que fazer de novo”.**

*Priscilla Bitar D'Onofrio, síndica profissional*

## PLANEJAMENTO

“Acessibilidade é a possibilidade de acessar um lugar, serviço, produto ou informação de maneira segura e autônoma, sem nenhum tipo de barreira, beneficiando a todas as pessoas, com ou sem deficiência, em todas as fases da vida”.

Para o condomínio, não é simples garantir esse direito aos condôminos. Exige dinheiro, trabalho e muito conhecimento, sobretudo nas construções mais antigas. Mas é obrigação, tanto que alguns especialistas defendem que um investimento para atender a necessidade de um (apenas um que seja) morador com mobilidade reduzida não precisa nem passar por assembleia.

E se a exigência de fazer não está mais em discussão, o importante agora é fazer bem-feito e garantir que os investimentos tragam os resultados esperados. Então, é indispensável planejamento porque adaptações ou construções acessíveis precisam de estudo técnico.

- **Contrate um especialista em acessibilidade**
- **Analise a situação atual e liste as necessidades**
- **Determine um orçamento**
- **Faça um cronograma operacional**
- **Aprove em assembleia**



## O QUE PRECISA SER FEITO?

Todos os espaços comuns do condomínio devem ser acessíveis e permitirem a circulação e o uso de maneira segura e autônoma. Lembrando que não bastam existir, os dispositivos de acessibilidade têm que funcionar.

Cada condomínio tem as suas particularidades e o “desenho universal” não vai ser possível em todas as situações, por isso é fundamental que um especialista faça os projetos e crie soluções personalizadas, pois em todos os casos algum tipo de facilidade tem que ser criada.

Os pontos mais comuns são:



### Planejamento

Todos os espaços acessíveis devem conter a sinalização indicando que estão adaptados para o uso de pessoas com mobilidade reduzida.



### Banheiro

Sinalização e barras para a utilização de acordo com as normas da ABNT. Largura adequada para a cadeira de rodas, vaso e espelhos adaptados e um alarme PNE para solicitar socorro em caso de necessidade.



### Elevadores

Barras fixas de apoio para cadeirantes, além de espelho para servir como “retrovisor”. Informações em relevo e braile, com painel de controle na altura adequada e abertura que permita a entrada da cadeira de rodas. Piso rente ao chão para não criar degraus, entre outras providências.

Tudo tem que estar bem visível, idealmente com displays luminosos para escolher os andares e avisos sonoros para pessoas com dificuldade de visão. Devemos considerar sempre todos os tipos de dificuldades: visão, audição, mobilidade e até mesmo baixa estatura e dificuldades motoras.



## Portas

Todas as portas e corredores devem ter largura mínima para permitir a passagem e a manobra de uma cadeira de rodas. As maçanetas também devem ser acessíveis, na altura adequada para o cadeirante e no formato alavanca.



## Piso tátil

Esse piso tem textura e cores diferentes para facilitar a locomoção de pessoas com deficiência visual e evitar escorregões, sobretudo entre os idosos. Deve ser instalado próximo aos degraus e rampas junto com alertas para os desníveis.



## Estacionamento

Ao menos 2% de vagas de garagem destinadas as pessoas com deficiência e mais 5% demarcadas para idosos, com sinalização e espaço para manobra adequados. Além disso, é importante criar facilidades para o embarque e desembarque de qualquer pessoa com algum tipo de locomoção, permanente ou temporária, como idosos, gestantes, pais com crianças ou moradores com compras, por exemplo.



## Rampas

Devem ser instaladas nos pontos de desníveis, como calçadas, portarias e como alternativa às escadas. Com piso antiderrapante, corrimão dos dois lados e sinalização de acordo com a norma da ABNT. Não pode ser muito inclinada para evitar acidentes.





## **Piscinas**

É indispensável adequar as piscinas para as pessoas com mobilidade reduzida, incluindo os moradores idosos. De acordo com a NBR 9050, o piso do entorno não deve ter superfície escorregadia ou abrasiva e o acesso à água tem que ser seguro por meio de degraus submersos, rampas submersas, bancos de transferência ou equipamentos de transferência (para piscinas com profundidade máxima de 1,20 m). A instalação de barras de apoio e a preferência por uma escada de alvenaria (e não de inox) também são recomendadas.



## **Lazer**

Após tornar todas as áreas comuns, inclusive as de lazer, acessíveis aos moradores com limitações físicas, é recomendável promover atividades adaptadas para esses públicos nos espaços. Busque instrutores e recreadores especializados para incentivar a prática de esportes e a participação nos eventos do condomínio. Dessa maneira, além de promover o acesso e a segurança, a gestão vai garantir a inclusão de verdade. Lembre-se de que acesso é convidar para a festa e inclusão é chamar para dançar.

## **Você sabia?**

O morador com deficiência ou mobilidade reduzida 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 do morador.



**NORMAS ABNT**



Todas as construções ou adaptações para a acessibilidade nos condomínios são orientadas por uma norma específica da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a ABNT NBR 9050, que “estabelece critérios e parâmetros técnicos a serem observados quanto ao projeto, construção, instalação e adaptação do meio urbano e rural, e de edificações às condições de acessibilidade”.

**Veja o documento [aqui](#).**



**O QUE DIZ A LEI**

Por lei, o condomínio será considerado acessível com os seguintes recursos:



Rampas de acesso



Piso tátil e direcional



Elevadores de acesso à área externa do imóvel (equipamento eletromecânico de descolamento vertical) e também interna



Estacionamento ou vagas na garagem reservadas



Escadas com corrimão



Circulação interna acessível



Sanitários adaptados



Sinalização visível



Fonte: PROAD – Programa de Certificação



**Dá para arrumar o cabelo no espelho do elevador, mas ele está ali para servir como um “retrovisor” para as pessoas em cadeiras de rodas, que entram de frente e saem de ré do equipamento.**

*Paulo André Stein Messetti, do escritório Stein Messetti Advocacia*



O QUE É O  
**DESENHO  
UNIVERSAL?**

O termo “Desenho Universal” é usado para o projeto de produtos, serviços e ambientes que possam ser usados por todos. No caso de ambientes físicos, idealmente eles devem atender às necessidades de todas as pessoas que desejam usá-lo. Isso não significa que seja um espaço exclusivo, voltado apenas a uma minoria da população. Pelo contrário, como o nome já diz, “desenho universal” tem justamente como base a universalidade.

O princípio fundamental do desenho universal é exatamente esse: permitir que o uso dos produtos, serviços e ambientes sejam feitos da maneira mais independente e natural possível, no maior número de situações, sem a necessidade de adaptação, modificação, uso de dispositivos de assistência ou soluções especializadas.

Fonte: Guia de rodas

# 7 PRINCÍPIOS DO DESENHO UNIVERSAL

### Uso Equitativo

Pode ser utilizado por qualquer grupo de usuários, evitando, na medida do possível, segregar ou estigmatizar determinados grupos.



### Flexível

Acomoda um grande leque de habilidades e preferências individuais, oferecendo opções de diferentes formas de uso



### Tolerância ao Erro (Segurança)

Considerar a segurança na concepção de ambientes e a escolha dos materiais de acabamento e demais produtos a fim de minimizar acidentes



### Simple e Intuitivo

Eliminar complexidades desnecessárias e ser coerente com as expectativas e intuição do usuário



### Informação de fácil percepção

Utilizar diferentes meios de comunicação, como símbolos, informações sonoras e táteis para compreensão dos usuários.

MULHER



### Esforço Físico Mínimo

Dimensionar elementos e equipamentos para que sejam utilizados de maneira eficiente, segura, confortável e com o mínimo de fadiga.



### Dimensionamento de Espaços para Acessos e Usos Abrangentes

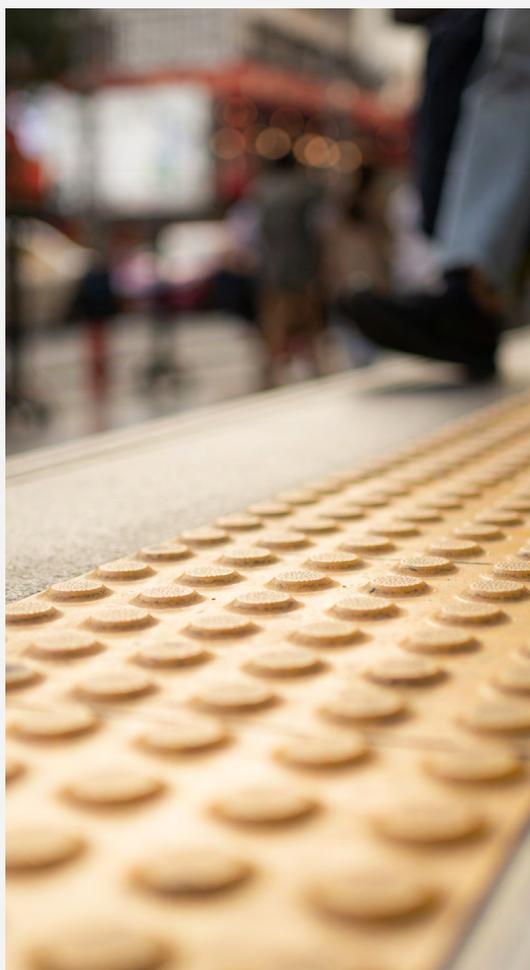
Possibilitar a utilização dos espaços por usuários de acordo com suas necessidades para atividades cotidianas de forma a acomodar variações ergonômicas.



Fonte: CARDOSO, E. SILVA; T. L. K.; STRACK, V. L. . *Uso de infográficos no ensino de acessibilidade em design e arquitetura.*



**ACESSIBILIDADE NOS  
CONDOMÍNIOS  
ANTIGOS**



Grande parte dos condomínios foram construídos antes das leis de conscientização sobre a acessibilidade e não contam com recursos inclusivos. Nesses casos, as novas reformas devem ser adaptadas. Apesar disso, é importante que as administrações desses edifícios tomem a iniciativa de promover os ajustes para atender às necessidades do público com mobilidade reduzida. Realizar as adaptações nessas construções, no entanto, é muitas vezes complexo porque a maioria não seguiu os conceitos de acessibilidade quando foi construída. E o problema mais comum para a modernização dos ambientes é a falta de espaço.

De qualquer maneira, sempre existem soluções de engenharia e arquitetura para minimizar as barreiras, mesmo que o resultado não atenda plenamente ao desenho universal. Porém, elas normalmente exigem projetos personalizados, que considerem as características próprias de cada local. Então, a exigência principal para as adaptações nos prédios

antigos é a participação de um especialista com conhecimento de engenharia e da legislação sobre acessibilidade em condomínios. Veja as principais orientações:

## Adaptação razoável

**A Lei Brasileira de Inclusão (LBI) diz o seguinte:**

- O desenho universal será sempre tomado como regra de caráter geral.
- Nas hipóteses em que comprovadamente o desenho universal não possa ser empreendido, deve ser adotada adaptação razoável.



Braille





**ACESSIBILIDADE  
NA JUSTIÇA  
E VALORIZAÇÃO  
DOS IMÓVEIS**

## ACESSIBILIDADE NA JUSTIÇA

Os condomínios antigos só são obrigados a atender às leis de acessibilidade em caso de reformas. Porém, moradores com mobilidade reduzida podem acionar a Justiça para que as obras sejam realizadas.

Em geral, as decisões dos juízes não só exigem as adaptações como, de acordo com o caso, pode condenar o síndico e o condomínio a indenizações por danos morais. Acessibilidade, portanto, também é questão de segurança jurídica.



## VALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS



Promover a acessibilidade nos condomínios valoriza os imóveis em **cerca de 20%**, de acordo com estimativas do mercado imobiliário. Além disso, oferece liquidez ao patrimônio, já que aumenta significativamente o público com interesse no bem, para comprar ou alugar, considerando o número de pessoas com mobilidade reduzida ou familiares impactados por isso.



## **CULTURA DA ACESSIBILIDADE**

- **Acessibilidade é uma questão de cidadania**
- **Todos, em algum momento da vida, têm a mobilidade reduzida**
- **Tenha empatia e seja cuidadoso com os vizinhos**
- **Espaços acessíveis são mais confortáveis para todos, inclusive para as visitas**
- **Imóveis em condomínios acessíveis são mais valorizados**
- **Existe a obrigação legal**

Promover a acessibilidade nos condomínios não é uma tarefa simples. Principalmente nos mais antigos, exige investimento considerável e um período de obras que traz transtorno para todos. Mas é preciso ser feito, e a maneira ideal de realizar o empreendimento é com o engajamento de todos. Por isso, é importante criar uma cultura de acessibilidade entre os funcionários e os moradores.

O objetivo principal dessa conscientização é fazer com que todos concordem que a adaptação não é apenas uma obrigação, mas o certo a ser feito. E que todos têm responsabilidade de promover a acessibilidade, agindo com empatia, paciência e presteza para auxiliar os vizinhos com mobilidade reduzida.



Nesse sentido, o condomínio pode realizar uma campanha de comunicação destacando os pontos principais.

Em último estágio, é importante esclarecer que tornar o condomínio acessível não é uma questão de escolha. Existem leis que obrigam as adaptações e mesmo os prédios mais antigos podem ser obrigados judicialmente a partir da solicitação de um morador. Para os mais resistentes, acene com as multas e outras condenações judiciais, que podem chegar até a processos de discriminação.

A cultura une forças e divide responsabilidades. Não abra mão desse recurso para promover a inclusão em seu condomínio.





## GLOSSÁRIO INCLUSIVO

## Tecnologia assistiva ou ajuda técnica

É um termo utilizado para identificar todo e qualquer recurso que facilita ou amplia habilidades de uma pessoa com deficiência. Elas podem ser usadas tanto para mobilidade, quanto para acessar uma informação. Exemplos: uma bengala para o cego se locomover melhor ou um software com leitor de tela para que ele possa acessar um conteúdo virtual.

## Barreiras

Qualquer obstáculo que impeça de alguma forma a pessoa de acessar algum espaço, serviço ou produto. As barreiras podem se apresentar de várias maneiras: barreiras urbanísticas, arquitetônicas, obstáculos em prédios públicos ou privados, nos transportes, nas comunicações, etc.



## Pessoa com deficiência

É aquela que tem impedimento de longo prazo de natureza física, mental, intelectual ou sensorial, o qual em interação com uma ou mais barreiras, pode obstruir sua participação plena e efetiva na sociedade em igualdade de condições com as demais pessoas.

## Desenho Universal

O Desenho Universal é um conceito que tem por objetivo definir produtos e espaços que atendam a todos: crianças, adultos e idosos, pessoas altas e baixas, anões, gestantes e pessoas sem ou com qualquer tipo de deficiência ou mobilidade reduzida. Podemos dizer que onde há acessibilidade, há aplicação do Desenho Universal.

## **Pessoa com mobilidade reduzida**

É a pessoa que tem, por qualquer motivo, dificuldade de movimentação, permanente ou temporária. Pode ser uma pessoa que quebrou a perna, um obeso ou um idoso, por exemplo.

## **Adaptações razoáveis**

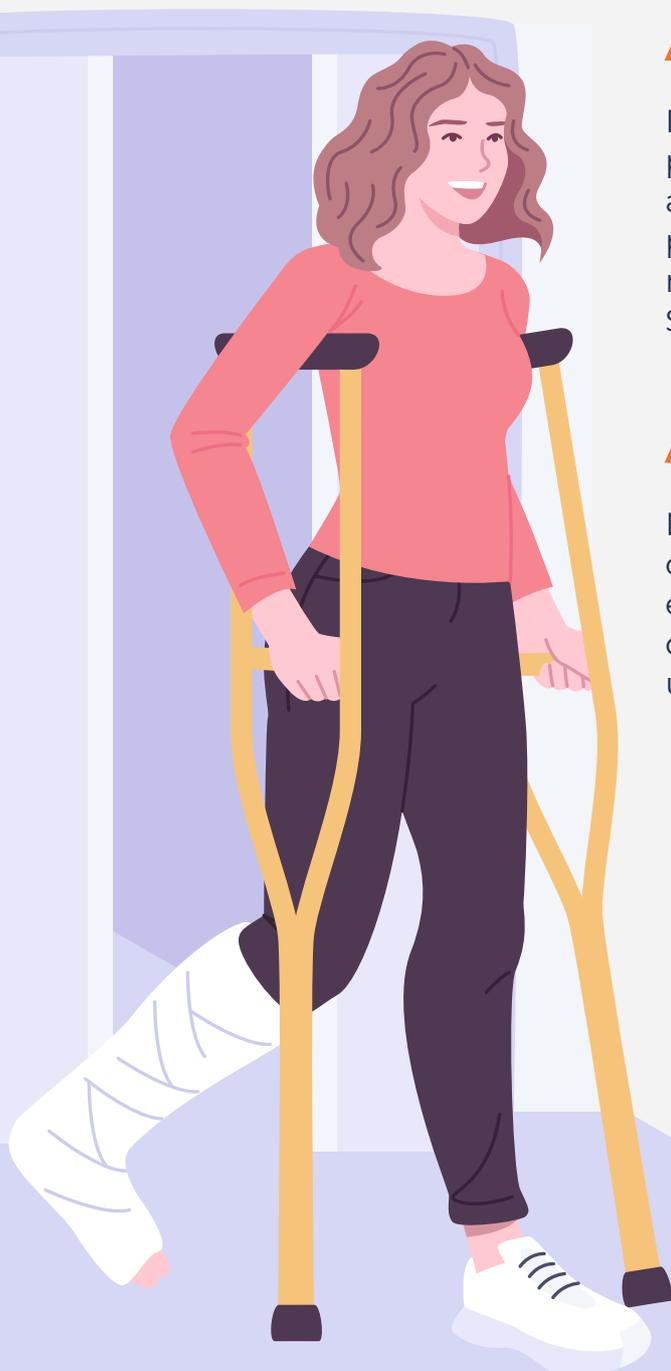
São modificações ou ajustes necessários para que a pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida possa exercer seus direitos em igualdade de condições com as demais pessoas.

## **Acessibilidade**

É a possibilidade de qualquer pessoa, com ou sem deficiência, acessar um lugar, serviço, produto ou informação de maneira segura e autônoma. Sem nenhum tipo de barreira.

## **Acompanhante**

É a pessoa que acompanha a pessoa com deficiência em diversos locais e situações. Ela pode ou não desempenhar as funções de um atendente pessoal.



## **Atendente pessoal ou cuidador**

É a pessoa, membro ou não da família, que presta cuidados básicos e essenciais à pessoa com deficiência em sua vida diária. O atendente pessoal pode ter ou não uma remuneração.

## **Braille**

É um sistema de sinalização ou de comunicação tátil utilizado pelas pessoas com deficiência visual. Vale lembrar que outros meios podem ser utilizados pelas pessoas com deficiência visual: caracteres ampliados, linguagem escrita e oral, dispositivos multimídia, sistemas auditivos e os meios de voz digitalizados.



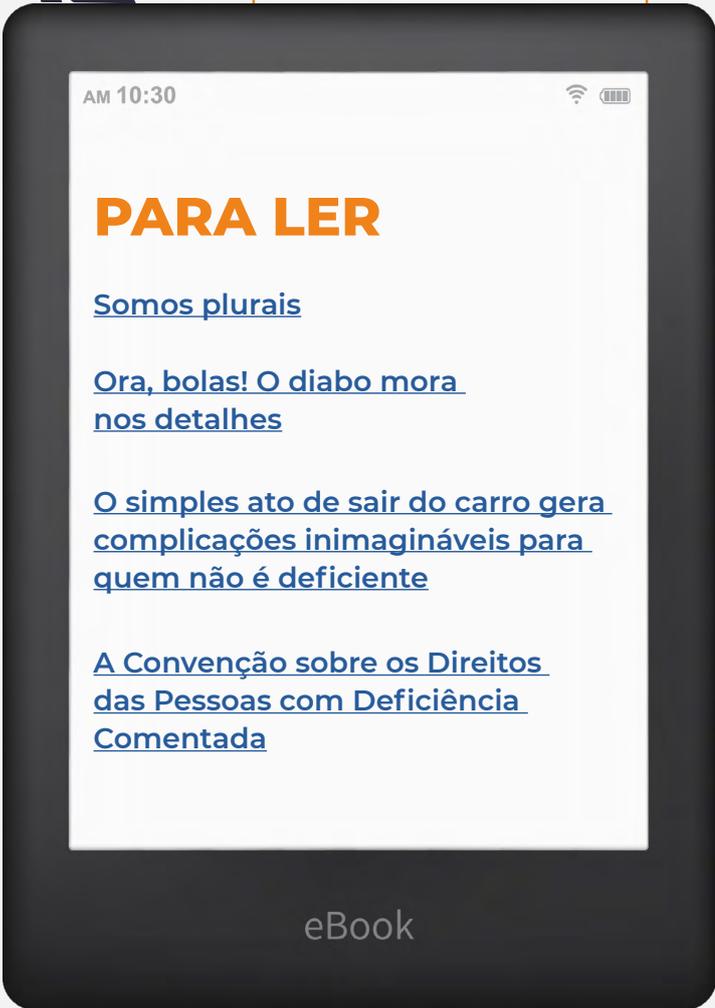
## **Libras – Língua Brasileira de Sinais**

É a língua oficial do Brasil utilizada pelas pessoas com deficiência auditiva. A Libras foi reconhecida através da lei nº 10436 de 2002. Vale lembrar que nem todas as pessoas com deficiência auditiva utilizam a Libras para se comunicar. Há surdos que foram alfabetizados em língua portuguesa e praticam leitura labial. Há também as pessoas que perderam a audição na vida adulta. Para estas, recursos de comunicação visual também são fundamentais.





# GLOSSÁRIO



## PARA LER

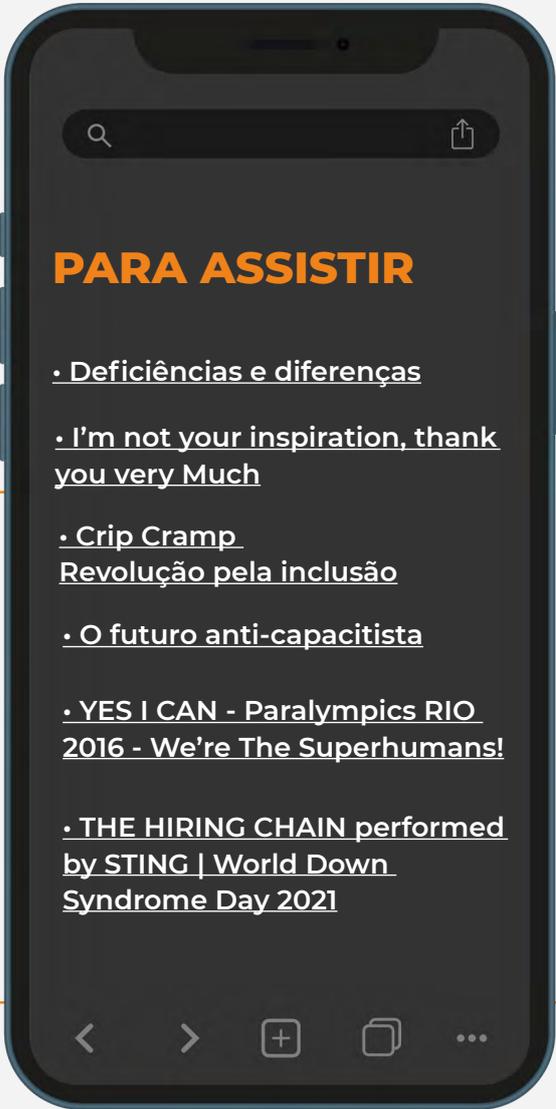
[Somos plurais](#)

[Ora, bolas! O diabo mora nos detalhes](#)

[O simples ato de sair do carro gera complicações inimagináveis para quem não é deficiente](#)

[A Convenção sobre os Direitos das Pessoas com Deficiência Comentada](#)

eBook



## PARA ASSISTIR

• [Deficiências e diferenças](#)

• [I'm not your inspiration, thank you very Much](#)

• [Crip Cramp  
Revolução pela inclusão](#)

• [O futuro anti-capacitista](#)

• [YES I CAN - Paralympics RIO 2016 - We're The Superhumans!](#)

• [THE HIRING CHAIN performed by STING | World Down Syndrome Day 2021](#)





# CONDOMÍNIO  
PARA TODOS

#PRESENTENOFUTURO

[WWW.GRAICHE.COM.BR](http://WWW.GRAICHE.COM.BR)

