



DEPARTAMENTO TÉCNICO DE PROJETOS

INFORMATIVO TÉCNICO IT/SEDUC – 07/2024

REF: **Ofício 245/2024/SEDUC e Laudo de avaliação 01/2024 cfme Portaria 26.168/2024**

OBJETO: **Aluguel de edificação comercial – Rua General Osório, 928. Bairro Centro**

O presente informativo técnico tem como objetivo complementar o Laudo de avaliação mercadológica elaborado conforme a Portaria 26.168/2024, em relação a análise do imóvel urbano constituído de uma edificação de alvenaria de uso comercial com aproximadamente 65,86m², situado à Rua General Osório, 928, bairro Centro em Caçapava do Sul, Cadastro Imobiliário nº 4585000, código de localização Lote 04 da Quadra 44, Setor 05. O referido imóvel é objeto de processo de locação para abrigar o Centro Municipal Multidisciplinar Interação.

O laudo de avaliação mercadológica foi concluído com a seguinte ressalva:

“A edificação é oriunda de adequação de espaço e possui algumas características residenciais e não atendem a NBR 9050, recomenda-se o uso só após a adequação do espaço para abrigar repartições públicas com condições mínimas de acessibilidade, como circulações internas e banheiro PNE.”

Em observação à NBR 9050/2015 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, extraímos as seguintes redações:

6.2 Acessos – Condições gerais

6.2.2 Na adaptação de edificações e equipamentos urbanos existentes, todas as entradas devem ser acessíveis e, caso não seja possível, desde que comprovado tecnicamente, deve ser adaptado o maior número de acessos. Nestes casos a distância entre cada entrada acessível e as demais não pode ser superior a 50 m. A entrada predial principal, ou a entrada de acesso do maior número de pessoas, tem a obrigatoriedade de atender a todas as condições de acessibilidade. O acesso por entradas secundárias somente é aceito se esgotadas todas as possibilidades de adequação da entrada principal e se justificado tecnicamente.

6.3 Circulação – Piso

6.3.4 Desníveis

6.3.4.1 Desníveis de qualquer natureza devem ser evitados em rotas acessíveis. Eventuais desníveis no piso de até 5 mm dispensam tratamento especial. Desníveis superiores a 5 mm até 20 mm devem possuir inclinação máxima de 1:2 (50 %), conforme Figura 68. Desníveis superiores a 20 mm, quando inevitáveis, devem ser considerados como degraus, conforme 6.7.

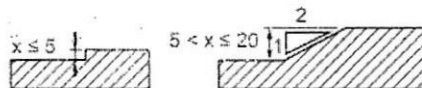


Figura 68 – Tratamento de desníveis

6.3.4.2 Em reformas, pode-se considerar o desnível máximo de 75 mm, tratado com inclinação máxima de 12,5 %, conforme Tabela 7, sem avançar nas áreas de circulação transversal, e protegido lateralmente com elemento construído ou vegetação.

6.3.4.4 As soleiras das portas ou vãos de passagem que apresentem desníveis de até no máximo um degrau devem ter parte de sua extensão substituída por rampa com largura mínima de 0,90 m e com inclinação em função do desnível apresentado e atendendo aos parâmetros estabelecidos nas Tabelas 6 ou 7. Parte do desnível deve ser vencido com rampa, e o restante da extensão pode permanecer como degrau, desde que associado, no mínimo em um dos lados, a uma barra de apoio horizontal ou



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO



vertical, com comprimento mínimo de 0,30 m e com seu eixo posicionado a 0,75 m de altura do piso, sem avançar sobre a área de circulação pública.

6.11 Circulação interna

6.11.1.1 Em edificações e equipamentos urbanos existentes, onde a adequação dos corredores seja impraticável, devem ser implantados bolsões de retorno com dimensões que permitam a manobra completa de uma cadeira de rodas (180°), sendo no mínimo um bolsão a cada 15,00 m. Neste caso, a largura mínima de corredor deve ser de 0,90 m.

7.5 Dimensões do sanitário acessível e do boxe sanitário acessível

As dimensões do sanitário acessível e do boxe sanitário acessível devem garantir o posicionamento das peças sanitárias e os seguintes parâmetros de acessibilidade:

p) em edificações existentes ou em reforma, quando não for possível atender às medidas mínimas de sanitário da Figura 99, serão admitidas as medidas mínimas demonstradas na Figura 100.

Dimensões em metros

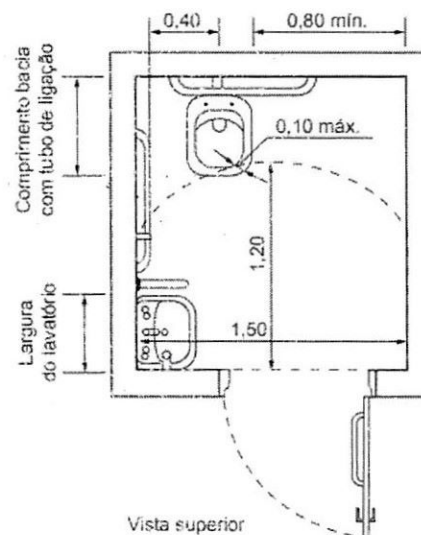


Figura 100 – Medidas mínimas de um sanitário acessível em caso de reforma – Vista superior

7.10.1 Boxes comuns

Nos boxes comuns, as portas devem ter vão livre mínimo de 0,80 m e conter uma área livre com no mínimo 0,60 m de diâmetro, conforme Figuras 115 e 116. Nas edificações existentes, admite-se porta com vão livre de no mínimo 0,60 m. Recomenda-se que as portas abram para fora, para facilitar o socorro à pessoa, se necessário.

Dimensões em metros

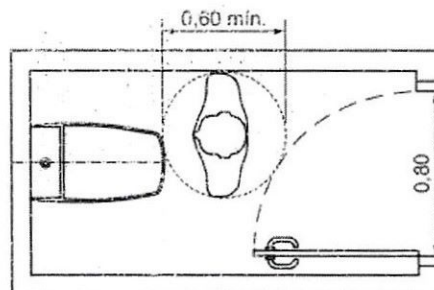


Figura 115 – Boxe comum com porta abrindo para o interior

ds.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO



Dimensões em metros

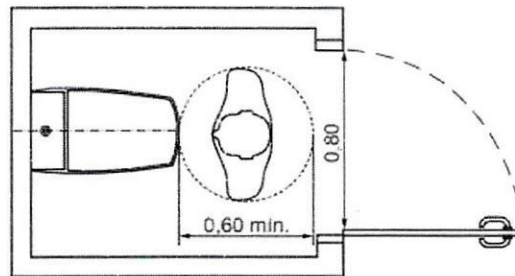
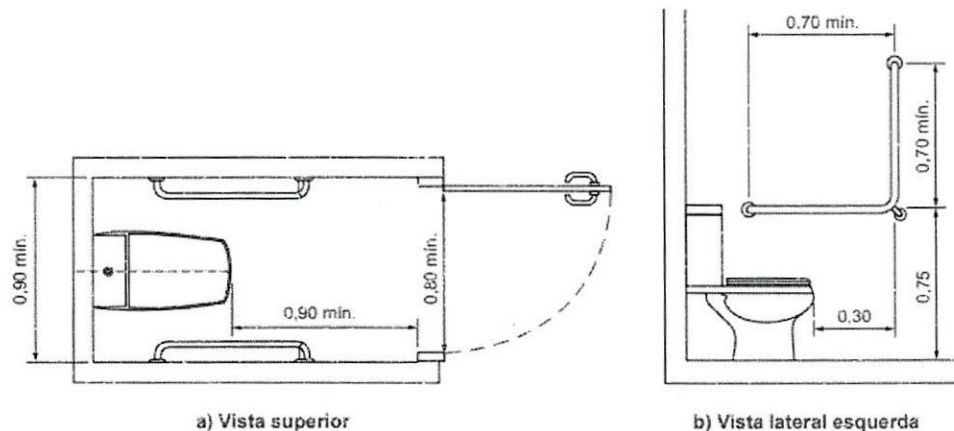


Figura 116 – Boxe comum com porta abrindo para o exterior

7.10.2 Boxes com barras de apoio

Nos sanitários e vestiários de uso coletivo, recomenda-se pelo menos um boxe com barras de apoio em forma de "L", de 0,70 m por 0,70 m, ou duas barras retas de 0,70 m no mínimo e com o mesmo posicionamento, para uso de pessoas com redução de mobilidade, flexibilidade, coordenação motora e percepção, conforme Figura 117. Este boxe com barra de apoio não substitui o boxe sanitário acessível disposto em 7.5.

Dimensões em metros



a) Vista superior

b) Vista lateral esquerda

Figura 117 – Boxe com duas barras de 90°

Apesar de alguns gestores afirmarem que estão preparados para lidar com a diversidade, existe na verdade um esforço comum entre gestores, equipe pedagógica e professores, para que na prática os espaços públicos do município sejam totalmente adequados para essa realidade, pois a inclusão ainda possui muitas barreiras tanto arquitetônicas, quanto atitudinais. Existem diversos dispositivos e mecanismos legais a fim de garantir de maneira efetiva a acessibilidade, porém é necessário planejamento e recursos financeiros para que soluções efetivas sejam aplicadas.

O planejamento das ações precisa considerar que a grande maioria das edificações que abrigam repartições públicas em nosso município, tanto próprias quanto alugadas, tiveram seus projetos arquitetônicos concebidos antes da publicação das legislações de acessibilidade, e existem impedimentos técnicos, tornando bastante difícil a implantação de muitas das soluções exigidas, pois requerem grandes reformas estruturais.

No caso da edificação em questão, o acesso principal fica ao nível do passeio público, as áreas de circulação internas atendem a largura mínima de 0,90m, possuindo alguns



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO



desníveis que serão tratados com a instalação de rampas móveis de madeira, com superfície antiderrapantes, respeitando a declividade citada na NBR.

Quanto à acessibilidade dos sanitários, ocorre impedimento técnico e administrativo que não podem ser transpostos, pois a edificação é alugada e entendemos que o proprietário (locador) não pode ser penalizado, a menos que concorde, por uma exigência que diz respeito diretamente ao desenvolvimento da atividade pretendida pelo locatário, o qual não pode executar por conta própria uma reforma estrutural no imóvel. Além disso, o locatário teria que aplicar na reforma um montante considerável de recursos públicos em uma edificação que não é de sua propriedade. Neste caso, recomenda-se ao Poder Público o planejamento para a execução de adequações mínimas nos sanitários existentes, de forma a ter boxes comuns com barras de apoio e a porta abrindo para o exterior, como forma de melhorar a acessibilidade.

Salientamos que durante a pesquisa por imóveis disponíveis não foram encontrados imóveis de propriedade do Município que tenham a acessibilidade implantada, possuam as características e a localização do imóvel objeto, que fica próximo aos demais órgãos vinculados ao Centro e a Administração Pública. Também não foram encontrados imóveis que atendam a todos estes requisitos na pesquisa de imóveis ofertados para aluguel, respeitando a faixa de valores do imóvel objeto.

Ainda, o Centro vai atender alunos da rede municipal de ensino e com base na declaração apresentada pela Coordenadora do Centro, as atividades desenvolvidas no local não atendem alunos PNE, caso houverem no futuro, o atendimento destes alunos é direcionado para a APAE – Associação dos Pais e Amigos dos Excepcionais do Município, a qual já possui a infraestrutura necessária para este atendimento.

Caçapava do Sul, 04 de julho de 2024

Helmesona de O. Santana

Helmesona de O. Santana
Engenheira Civil – CREA RS152843
DT - SEDUC