



Adaptações e modificações razoáveis na habitação

Várias leis federais exigem que os provedores de habitação façam adaptações e modificações razoáveis para pessoas com deficiência. As leis federais de não discriminação que protegem contra a discriminação por deficiência abrangem não apenas inquilinos e pessoas à procura de moradia com deficiência, mas também compradores e locatários sem deficiência que vivem ou estão associados a pessoas com deficiência.

P: Quem pode solicitar uma acomodação razoável ou modificação de habitação?

Várias leis federais exigem que os provedores de habitação façam adaptações e modificações razoáveis para indivíduos com deficiência. As leis federais de não discriminação que protegem contra a discriminação por deficiência abrangem não apenas inquilinos e pessoas à procura de moradia com deficiência, mas também compradores e locatários sem deficiência que vivem ou estão associados a pessoas com deficiência. Essas leis também proíbem os provedores de habitação de recusar a residência a pessoas com deficiência, ou de impor condições à sua residência, porque exigem adaptações ou modificações razoáveis.

P: Quem deve cumprir esses requisitos?

O requisito de fornecer acomodações e modificações razoáveis se aplica, mas não se limita a, indivíduos, corporações, associações e outros envolvidos no fornecimento de habitação ou empréstimos residenciais, incluindo proprietários, gerentes de imóveis, proprietários e associações de condomínios, credores, imóveis agentes e serviços de corretagem. Isso também se aplica aos governos estaduais e locais, inclusive no contexto de zoneamento de exclusão ou outras decisões de uso da terra.

P: O que é uma acomodação razoável para habitação?

Uma adaptação razoável é uma mudança, exceção ou ajuste a uma regra, política, prática ou serviço que pode ser necessário para que uma pessoa com deficiência tenha igual oportunidade de usar e desfrutar de uma habitação, incluindo espaços públicos e de uso comum, ou para cumprir suas obrigações do programa. Observe que a ADA geralmente se refere a esses tipos de acomodações como “modificações”.

Qualquer mudança na maneira como as coisas são feitas habitualmente que permita que uma pessoa com deficiência desfrute de oportunidades de moradia ou atenda aos requisitos do programa é uma adaptação razoável. Em outras palavras, as adaptações razoáveis eliminam as barreiras que impedem as pessoas com deficiência de participar plenamente das oportunidades de moradia, incluindo moradias particulares e programas ou atividades assistidas pelo governo federal. Os provedores de habitação não podem exigir que as pessoas com deficiência paguem taxas ou depósitos extras ou coloquem quaisquer outras condições ou requisitos especiais como condição para receber uma acomodação razoável.

Uma vez que as regras, políticas, práticas e serviços podem ter um efeito diferente sobre as pessoas com deficiência do que sobre outras pessoas, tratar as pessoas com deficiência da mesma forma que outros às vezes negará às pessoas com deficiência uma oportunidade igual de desfrutar de uma moradia ou participar do programa. Nem todas as pessoas com deficiência terão a necessidade de solicitar uma adaptação razoável. No entanto, todas as pessoas com deficiência têm o direito de solicitar ou receber uma adaptação razoável a qualquer momento.

De acordo com a Seção 504 e a ADA, agências de habitação pública, outros provedores de habitação assistidos pelo governo federal e entidades governamentais estaduais ou locais são obrigados a fornecer e pagar por modificações estruturais como acomodações/modificações razoáveis.

P: O que é uma modificação razoável na habitação?

De acordo com o Fair Housing Act, uma modificação razoável é uma mudança estrutural feita em instalações existentes, ocupadas ou a serem ocupadas por uma pessoa com deficiência, para proporcionar a essa pessoa o pleno gozo das instalações. Modificações razoáveis podem incluir mudanças estruturais nos interiores e exteriores das habitações e nas áreas de uso comum e público. Os exemplos incluem a instalação de uma rampa em um prédio, a redução do limite de entrada de uma unidade ou a instalação de barras de apoio em um banheiro. De acordo com o Fair Housing Act, a discriminação proibida inclui a recusa de permitir, às custas da pessoa com deficiência, modificações razoáveis nas instalações existentes ocupadas ou a serem ocupadas por tal pessoa, se tais modificações forem necessárias para proporcionar a tal pessoa o pleno gozo de as instalações.

De acordo com a Seção 504, um provedor de habitação é obrigado a fornecer e pagar pela modificação estrutural como uma acomodação razoável, a menos que isso represente um encargo financeiro e administrativo indevido ou uma alteração fundamental do programa. Se existir um encargo indevido ou alteração fundamental, o provedor ainda é obrigado a fornecer qualquer outra adaptação razoável até o ponto que não resulte em um encargo financeiro e administrativo indevido para o beneficiário e/ou constitua uma alteração fundamental do programa.

Para obter mais informações, visite a página de perguntas frequentes da Seção 504 (https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/disabilities/sect504faq).

Observação: Este requisito para acomodar a solicitação de um indivíduo por recursos acessíveis sob a Seção 504 é separado da obrigação afirmativa do beneficiário de fornecer acesso ao programa e ter um inventário de unidades acessíveis disponíveis para pessoas

com deficiência. Da mesma forma, sob a Lei de Habitação Justa, existem requisitos de projeto e construção para propriedades cobertas, independentemente da exigência de fornecer modificações razoáveis. Informações adicionais sobre esses requisitos de acessibilidade física estão disponíveis na página [Acessibilidade física \(https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/physical_accessibility\)](https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/physical_accessibility).

P: Quais são alguns exemplos de adaptações ou modificações razoáveis?

- Atribuir uma vaga de estacionamento acessível a uma pessoa com mobilidade condicionada
- Permitir que um inquilino se transfira para uma unidade no piso térreo
- Ajustar um cronograma de pagamento de aluguel para acomodar quando um indivíduo recebe assistência de renda
- Adicionar uma barra de apoio ao banheiro de um inquilino
- Permitir que um requerente apresente um pedido de habitação através de um meio diferente
- Permitir um animal de assistência em um prédio "sem animais de estimação" para uma pessoa surda, cega, com convulsões ou com deficiência mental. Informações adicionais sobre animais de assistência estão disponíveis aqui (https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/assistance_animals).

P: Que informações um provedor pode buscar quando uma adaptação razoável ou modificação relacionada à habitação é solicitada?

Um provedor tem o direito de obter informações necessárias para avaliar se uma adaptação ou modificação razoável solicitada pode ser necessária devido a uma deficiência. Se a deficiência de uma pessoa for óbvia, prontamente aparente ou conhecida do provedor, e se a necessidade de adaptação ou modificação solicitada também for prontamente aparente ou conhecida, o provedor não poderá solicitar nenhuma informação adicional. Se a deficiência e/ou a necessidade relacionada à deficiência da acomodação ou modificação solicitada não for conhecida ou óbvia, o provedor pode solicitar apenas as informações necessárias para avaliar a deficiência e/ou a necessidade relacionada à deficiência da acomodação. Essas informações podem ser do indivíduo solicitante, de um profissional médico, de um grupo de apoio de pares, de uma agência de serviços não médicos ou de um terceiro confiável que esteja em posição de saber sobre a deficiência do indivíduo. Na maioria dos casos, os registros médicos de um indivíduo ou informações detalhadas sobre a natureza da deficiência de uma pessoa não são necessários para esta consulta e podem ser inadequados.

P: Quando um provedor de habitação pode negar uma acomodação ou modificação solicitada?

Um provedor de habitação pode negar uma solicitação de adaptação ou modificação razoável se a solicitação não tiver sido feita por ou em nome de uma pessoa com deficiência ou se não houver necessidade de adaptação ou modificação relacionada à deficiência. Além disso, um

pedido de adaptação ou modificação razoável pode ser negado se fornecer a acomodação ou modificação impor um encargo financeiro e administrativo indevido ao provedor de moradia ou alterar fundamentalmente a natureza do programa do provedor de habitação. A determinação de encargos financeiros e administrativos indevidos deve ser feita caso a caso envolvendo diversos fatores. Se existir um encargo indevido ou alteração fundamental, o provedor de habitação ainda é obrigado a fornecer qualquer outra adaptação razoável até o ponto que não resulte em um encargo financeiro e administrativo indevido para o provedor de habitação particular e/ou constitua uma alteração fundamental do programa.

Quando um provedor de habitação nega uma acomodação ou modificação solicitada, o provedor deve discutir com o solicitante se há uma habitação ou modificação alternativa que atenda efetivamente às necessidades relacionadas à deficiência do solicitante sem uma alteração fundamental nas operações do provedor e sem impor um pagamento financeiro e encargos administrativos indevidos. Como parte desse processo interativo, o provedor de habitação deve reconhecer que o indivíduo que solicita a acomodação ou modificação está mais familiarizado com sua deficiência e está na melhor posição para determinar que tipo de auxílio ou serviço será eficaz para atender a uma necessidade relacionada à deficiência. Essas discussões geralmente resultam em uma acomodação ou modificação efetiva para o solicitante que não represente um ônus financeiro e administrativo indevido para o provedor.

P: O que posso fazer se meu provedor de habitação não reconhecer minha solicitação ou negar minha solicitação, ou se não conseguirmos chegar a um acordo sobre minha solicitação de adaptação ou modificação razoável?

Um provedor tem a obrigação de fornecer respostas imediatas a solicitações de acomodação razoáveis. Um atraso indevido na resposta a um pedido de adaptação razoável pode ser considerado uma falha em fornecer uma adaptação razoável. A falta de acordo sobre um pedido de acomodação é, com efeito, uma decisão do provedor de não conceder a acomodação solicitada. Quando uma pessoa com deficiência acredita que foi submetida a uma prática discriminatória de moradia, incluindo a negação indevida de um pedido de acomodação razoável por parte de um provedor, ela pode apresentar uma reclamação (https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/online-complaint) com o Escritório de Habitação Justa e Igualdade de Oportunidades (FHEO). Se o indivíduo a quem foi negada uma acomodação apresentar uma reclamação ao FHEO para contestar essa decisão, então Desenvolvimento Urbano e de Habitação (HUD) (ou a agência estadual ou local que recebe a reclamação) analisará as provas à luz da lei aplicável e avaliar se o provedor de habitação violou essa lei.

P: Que leis são aplicáveis a pedidos de acomodações razoáveis em habitação?

A Lei de Habitação Justa

De acordo com a Lei de Habitação Justa, uma adaptação razoável é uma mudança, exceção ou ajuste a uma regra, política, prática ou serviço. A Lei de Habitação Justa torna ilegal a recusa de fazer adaptações razoáveis a regras, políticas, práticas ou serviços quando tais

adaptações podem ser necessárias para proporcionar às pessoas com deficiência uma oportunidade igual de usar e desfrutar de uma habitação e áreas de uso público e comum.

Além disso, a Lei de Habitação Justa proíbe que um provedor de habitação se recuse a permitir, às custas da pessoa com deficiência, modificações razoáveis das instalações existentes ocupadas ou a serem ocupadas por tal pessoa, se tais modificações forem necessárias para permitir a tal pessoa plena usufruto do local.

Seção 504

Ao contrário da Lei de Habitação Justa, a Seção 504 não distingue entre acomodações razoáveis e modificações razoáveis. Em vez disso, ambas são capturados pelo termo "acomodações razoáveis". De acordo com a Seção 504, a exigência de fazer adaptações razoáveis se aplica a quaisquer mudanças que possam ser necessárias para fornecer oportunidades iguais de participação em qualquer programa ou atividade assistida pelo governo federal. Isso inclui uma mudança, adaptação ou modificação de uma política, programa, serviço, instalação ou local de trabalho que permitirá que uma pessoa qualificada com deficiência participe plenamente de um programa, tire proveito de um serviço, viva em moradia ou desempenhe um trabalho. Acomodações razoáveis também incluem quaisquer mudanças estruturais que possam ser necessárias. Acomodações razoáveis podem incluir mudanças que possam ser necessárias para que a pessoa com deficiência use e desfrute de uma moradia, incluindo espaços públicos e de uso comum, ou participe do programa ou atividade assistida pelo governo federal. De acordo com a Seção 504, acomodações razoáveis devem ser fornecidas e pagas pelo provedor de habitação, a menos que fornecê-las seja um encargo financeiro e administrativo indevido ou uma alteração fundamental do programa. Nesses casos, o provedor ainda é obrigado a fornecer qualquer outra adaptação razoável até o ponto que não resulte em encargos financeiros e administrativos indevidos para o beneficiário e/ou constitua uma alteração fundamental do programa. Além da exigência estatutária de fazer adaptações razoáveis sob a Seção 504, o regulamento da Seção 504 do HUD prevê a realização de "ajustes de alojamento" em 24 C.F.R. § 8.33.

Lei de Americanos com Deficiências (ADA)

Semelhante e com base no requisito de adaptação razoável da Seção 504, os Títulos II e III da ADA exigem que as entidades públicas e as acomodações públicas façam modificações razoáveis nas políticas, práticas ou procedimentos para evitar discriminação. Esta obrigação aplica-se a menos que a entidade pública possa demonstrar que as modificações alterariam fundamentalmente a natureza do seu serviço, programa ou atividade (Título II), ou a acomodação pública possa demonstrar que as modificações alterariam fundamentalmente a natureza dos bens, serviços, facilidades, privilégios, vantagens ou acomodações (Título III). Para obter mais informações, consulte a página ADA do Departamento de Justiça (<http://www.usdoj.gov/crt/ada/adahom1.htm>).

P: Quais são os elementos essenciais de um pedido de acomodação ou modificação razoável?

O pedido de acomodação ou modificação não precisa ser apresentado por escrito, embora seja recomendado para documentar o pedido. As informações que devem ser incluídas em

uma solicitação de acomodação ou carta de modificação incluem:

- Informações apropriadas do destinatário
- Nome do indivíduo que solicita uma adaptação ou modificação razoável
- Se você é um inquilino, indique e inclua seu endereço
- Declaração de que, como pessoa com deficiência, você está solicitando uma adaptação ou modificação razoável
- Indique qual adaptação ou modificação razoável você está solicitando.
- Cite a lei aplicável
- Inclua documentação de um profissional médico declarando que a acomodação é necessária, se necessário, e que a necessidade de acomodação ou modificação devido a uma deficiência não for imediatamente aparente.
- Exemplo

Maria Inquilina
Edifício 522 Apt 5
West Missoula, Wisconsin 10243

João Proprietário do Edifício
Edifício do Administrador 522
West Missoula, Wisconsin 10243

Prezado João,
Sou inquilina do Edifício 522, Apt 5, West Missoula, Wisconsin 10234. Estou solicitando uma adaptação ou modificação razoável como pessoa com deficiência sob a Lei de Habitação Justa. Devido à minha deficiência, dependo do uso de um cão-guia. Estou solicitando uma adaptação razoável em sua política de proibição de animais de estimação para permitir que eu mantenha meu cão-guia em meu apartamento. Estou incluindo uma carta do meu médico documentando minha necessidade de um cão-guia. Por favor, responda a esta solicitação em até 20 dias úteis.

Atenciosamente,
Maria Inquilina

P: Que tipo de animais podem ser acomodados sob a Lei de Habitação Justa?

Indivíduos com deficiência podem solicitar a manutenção de um animal de assistência como uma acomodação razoável às restrições de animais de estimação de um provedor de habitação. Um animal de assistência é um animal que trabalha, presta assistência ou executa tarefas em benefício de uma pessoa com deficiência, ou que fornece apoio emocional que alivia um ou mais efeitos identificados da deficiência de uma pessoa. Um animal de

assistência não é um animal de estimação.

P: Como posso registrar uma reclamação se achar que meus direitos à moradia foram violados?

As reclamações podem ser apresentadas junto ao Escritório de Habitação Justa e Igualdade de Oportunidades em todo o país, e nas agências locais e estaduais com base nas leis locais e estaduais.

FHEO online

Você pode registrar uma reclamação com o FHEO on-line em Inglês (<https://portalapps.hud.gov/FHEO903/Form903/Form903Start.action>) ou Espanhol (https://portalapps.hud.gov/AdaptivePages/HUD_Spanish/Espanol/complaint/complaint-details.htm).

E-mail para o FHEO

Você pode baixar este (https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12150.PDF) (também disponível em árabe (https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12147.PDF), cambojano (https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12148.PDF), chinês (https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12149.PDF), coreano (https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12151.PDF), russo (https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12152.PDF), somali (https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_20596.PDF), espanhol (https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12153.PDF), e vietnamita (https://www.hud.gov/sites/documents/DOC_12154.PDF)) e enviá-lo por e-mail para o seu escritório local do FHEO no endereço de email desta lista (https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_op/contact_fheo).

Telefone do FHEO

Você pode falar com um especialista do FHEO ligando para 1-800-669-9777 ou 1-800-877-8339.

Você também pode ligar para o escritório regional do FHEO nos números de telefone nesta lista (https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_op/contact_fheo).

Correio do FHEO

Você pode imprimir [este formulário](#) (também disponível em [árabe](#), [cambojano](#), [chinês](#), [coreano](#), [russo](#), [somali](#), [espanhol](#), e [vietnamita](#)) e enviá-lo por correio para o seu escritório regional do FHEO no endereço [desta lista](#).

Fonte: https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_op/online-complaint

Fontes: https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_op/reasonable_accommodations_and_modifications
https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_op/assistance_animals
https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_op/online-complaint

Precisa falar com alguém?

Nossos especialistas em informação estão disponíveis para responder às suas perguntas.

Ligue gratuitamente para 1-800-539-7309 de segunda a sexta, das 9h às 20h EST. Ou agende uma ligação ou faça uma pergunta online em

<https://www.christopherreeve.org/pt/international/portuguese-hub/envie-nos-sua-pergunta>.

As informações contidas nesta mensagem são apresentadas com o propósito de educar e informar sobre a paralisia e seus efeitos. Nada contido nesta mensagem deve ser interpretado nem deve ser usado para diagnóstico ou tratamento médico. Não deve ser usado no lugar do conselho de seu médico ou outro profissional de saúde qualificado. Se você tiver alguma dúvida relacionada a cuidados de saúde, ligue ou consulte seu médico ou outro profissional de saúde qualificado imediatamente. Sempre consulte seu médico ou outro profissional de saúde qualificado antes de iniciar um novo tratamento, dieta ou programa de condicionamento físico. Nunca ignore o conselho médico ou demore em procurá-lo por causa de algo que leu nesta mensagem

Esta publicação é apoiada pela Administração para Vida na Comunidade (ACL), Departamento de Saúde e Serviços Humanos (HHS) dos EUA como parte de um prêmio de assistência financeira totalizando US\$ 8.700.000 com financiamento de 100 por cento do ACL/HHS. Os conteúdos são de responsabilidade do(s) autor(es) e não representam necessariamente as opiniões oficiais, nem um endosso, do ACL/HHS ou do Governo dos Estados Unidos.