



CÂMARA DOS DEPUTADOS
Gabinete do Deputado Federal Duda Ramos – PODE/RR

PROJETO DE LEI Nº , DE 2026

(Do Sr. DUDA RAMOS)

Institui a Política Nacional de Qualidade da Mobilidade Vertical nas Edificações Residenciais Multifamiliares, estabelece normas gerais para o dimensionamento dos sistemas de transporte vertical, altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e dá outras providências.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei institui a Política Nacional de Qualidade da Mobilidade Vertical nas Edificações Residenciais Multifamiliares, destinada a assegurar que os sistemas de transporte vertical sejam projetados, dimensionados, implantados e operados em conformidade com a demanda estimada de utilização pelos moradores, promovendo qualidade da infraestrutura predial, segurança, acessibilidade, eficiência operacional, conforto, transparência nas relações de consumo e melhoria da qualidade de vida.

Art. 2º São objetivos da Política Nacional de Qualidade da Mobilidade Vertical:

- I – assegurar adequado desempenho dos sistemas de transporte vertical nas edificações residenciais multifamiliares;
- II – prevenir congestionamentos permanentes decorrentes do subdimensionamento dos elevadores;
- III – promover padrões mínimos nacionais de desempenho dos sistemas de transporte vertical;



IV – fortalecer a qualidade da engenharia das edificações verticais;

V – assegurar transparência ao consumidor imobiliário;

VI – estimular soluções tecnológicas voltadas à melhoria da mobilidade vertical;

VII – promover acessibilidade universal;

VIII – proteger especialmente pessoas idosas, pessoas com deficiência, gestantes, pessoas com mobilidade reduzida e famílias com crianças pequenas.

Art. 3º São princípios desta Lei:

I – dignidade da pessoa humana;

II – direito à moradia adequada;

III – proteção do consumidor;

IV – acessibilidade;

V – eficiência da infraestrutura predial;

VI – sustentabilidade urbana;

VII – desenvolvimento tecnológico;

VIII – prevenção de riscos;

IX – transparência;

X – qualidade das edificações.

Art. 4º Os projetos de novas edificações residenciais multifamiliares dotadas de elevadores deverão ser acompanhados de Estudo de Desempenho da Mobilidade Vertical, elaborado por profissional legalmente habilitado.

§ 1º O estudo constitui documento técnico obrigatório para fins de licenciamento da edificação.



§ 2º O estudo deverá integrar o processo administrativo de aprovação do empreendimento.

Art. 5º O Estudo de Desempenho da Mobilidade Vertical deverá demonstrar que o sistema projetado apresenta capacidade compatível com a demanda prevista da edificação.

Parágrafo único. O estudo considerará, entre outros fatores:

I – número de unidades habitacionais;

II – população estimada;

III – altura da edificação;

IV – número de pavimentos;

V – perfil de ocupação;

VI – horários de maior demanda;

VII – acessibilidade;

VIII – capacidade de transporte;

IX – disponibilidade operacional;

X – redundância operacional;

XI – desempenho esperado;

XII – demais critérios estabelecidos em regulamento.

Art. 6º A aprovação do projeto dependerá da demonstração de atendimento aos parâmetros nacionais mínimos de desempenho estabelecidos nesta Lei e em sua regulamentação.

Art. 7º Os parâmetros nacionais de desempenho observarão, entre outros aspectos:

I – tempo médio de espera;

II – capacidade de transporte;

III – eficiência operacional;



- IV – disponibilidade dos equipamentos;
- V – desempenho nos horários de pico;
- VI – atendimento às normas técnicas brasileiras;
- VII – evolução tecnológica do setor.

Art. 8º Os parâmetros poderão variar conforme:

- I – altura da edificação;
- II – número de unidades;
- III – população estimada;
- IV – perfil dos moradores;
- V – destinação da edificação;
- VI – características arquitetônicas;
- VII – critérios técnicos definidos na regulamentação.

Art. 9º Os sistemas de transporte vertical deverão ser dimensionados considerando a vida útil projetada da edificação e o comportamento esperado da demanda ao longo de sua ocupação.

Art. 10 O Poder Executivo Federal estabelecerá diretrizes nacionais destinadas à atualização periódica dos critérios técnicos de desempenho da mobilidade vertical, observadas:

- I – as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;
- II – estudos científicos;
- III – evolução tecnológica;
- IV – boas práticas internacionais;
- V – pesquisas de engenharia;
- VI – proteção do consumidor.



Art. 11 Os parâmetros nacionais deverão ser revistos, no máximo, a cada cinco anos.

Art. 12. A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 32-A:

Art. 32-A. Nos empreendimentos residenciais multifamiliares dotados de sistemas de transporte vertical, o incorporador deverá disponibilizar aos interessados e adquirentes, antes da celebração de qualquer instrumento contratual, resumo executivo do Estudo de Desempenho da Mobilidade Vertical elaborado para o empreendimento.

§ 1º O resumo deverá conter, em linguagem clara, objetiva e acessível, no mínimo:

- I – a população estimada considerada no dimensionamento;
- II – os critérios técnicos adotados para definição do sistema de transporte vertical;
- III – a declaração de conformidade com os parâmetros nacionais de desempenho previstos na legislação;
- IV – a indicação da quantidade de elevadores prevista no projeto aprovado;
- V – outras informações definidas em regulamento.

§ 2º O resumo não substitui o estudo técnico completo, que permanecerá disponível aos órgãos públicos competentes.

Art. 13. A Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 32-B:

Art. 32-B. O resumo executivo do Estudo de Desempenho da Mobilidade Vertical integrará obrigatoriamente o material de informação disponibilizado aos adquirentes e



permanecerá acessível durante todo o período de comercialização do empreendimento.

Art. 14. É vedada a divulgação de publicidade que atribua ao sistema de transporte vertical características técnicas incompatíveis com o estudo aprovado ou que possa induzir o consumidor a erro quanto ao desempenho esperado da infraestrutura.

Art. 15. Os memoriais descritivos dos empreendimentos sujeitos a esta Lei deverão fazer referência expressa ao Estudo de Desempenho da Mobilidade Vertical, indicando sua existência e disponibilidade para consulta pelos órgãos competentes.

Art. 16. Os parâmetros nacionais de desempenho dos sistemas de transporte vertical deverão contemplar critérios específicos para edificações residenciais que, em razão de sua destinação, perfil de ocupação ou características da população usuária, demandem padrões diferenciados de acessibilidade, mobilidade e capacidade operacional.

§ 1º A regulamentação observará, entre outros fatores:

- I – a predominância de pessoas idosas;
- II – a predominância de pessoas com deficiência;
- III – a existência de habitações assistidas ou residenciais destinados a pessoas com mobilidade reduzida;
- IV – empreendimentos de habitação de interesse social vertical;
- V – edificações de grande porte ou elevada densidade populacional;
- VI – outras situações que justifiquem requisitos técnicos diferenciados de desempenho.

§ 2º Os critérios específicos deverão priorizar a acessibilidade universal, a redução dos tempos de espera, a continuidade do serviço, a



segurança dos usuários e a eficiência operacional dos sistemas de transporte vertical.

Art. 17. A União poderá instituir programas destinados ao incentivo da modernização tecnológica dos sistemas de transporte vertical existentes, especialmente mediante:

- I – substituição de equipamentos obsoletos;
- II – atualização dos sistemas de comando;
- III – implantação de tecnologias destinadas à melhoria do desempenho operacional;
- IV – aumento da eficiência energética;
- V – ampliação da acessibilidade.

Art. 18. Os condomínios residenciais poderão elaborar Plano de Melhoria da Mobilidade Vertical, contendo diagnóstico da situação existente e medidas destinadas ao aperfeiçoamento do desempenho operacional dos elevadores.

Parágrafo único. O plano poderá contemplar:

- I – modernização tecnológica;
- II – reprogramação operacional;
- III – substituição de equipamentos;
- IV – adequações de acessibilidade;
- V – outras soluções tecnicamente recomendáveis.

Art. 19. A elaboração do Plano de Melhoria da Mobilidade Vertical não implicará obrigatoriedade de instalação de novos elevadores quando demonstrada inviabilidade técnica, estrutural ou econômica, sem prejuízo da adoção de medidas alternativas destinadas à melhoria do desempenho do sistema existente.

Art. 20. Compete à União:



I – estabelecer normas gerais sobre desempenho dos sistemas de transporte vertical nas edificações residenciais multifamiliares;

II – editar diretrizes nacionais destinadas à implementação desta Lei;

III – promover estudos e pesquisas voltados ao aperfeiçoamento da mobilidade vertical nas edificações;

IV – estimular a inovação tecnológica aplicada aos sistemas de transporte vertical;

V – promover a integração entre os órgãos públicos responsáveis pela política urbana, habitação, defesa do consumidor, acessibilidade e desenvolvimento tecnológico.

Art. 21. Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas suplementares e critérios mais rigorosos para o dimensionamento e desempenho dos sistemas de transporte vertical, observadas as normas gerais desta Lei.

Art. 22. Os Municípios deverão exigir, como condição para aprovação dos projetos de edificações residenciais multifamiliares, a demonstração do atendimento aos parâmetros técnicos previstos nesta Lei e em sua regulamentação.

Parágrafo único. A análise do Estudo de Desempenho da Mobilidade Vertical integrará o procedimento administrativo de licenciamento da edificação.

Art. 23. A regulamentação desta Lei deverá ser elaborada com participação de representantes, entre outros, dos seguintes segmentos:

I – órgãos públicos competentes;

II – entidades nacionais de engenharia;

III – entidades nacionais de arquitetura e urbanismo;

IV – fabricantes de sistemas de transporte vertical;



- V – instituições de pesquisa;
- VI – entidades de defesa do consumidor;
- VII – entidades representativas das pessoas com deficiência;
- VIII – entidades representativas da população idosa;
- IX – instituições acadêmicas.

Parágrafo único. A participação prevista neste artigo poderá ocorrer mediante consultas públicas, audiências públicas ou outros mecanismos de participação social.

Art. 24. Os parâmetros nacionais de desempenho previstos nesta Lei serão obrigatoriamente revisados no prazo máximo de cinco anos.

§ 1º A revisão observará:

- I – evolução tecnológica;
- II – normas técnicas brasileiras;
- III – estudos científicos;
- IV – boas práticas internacionais;
- V – experiência acumulada pelos órgãos licenciadores;
- VI – indicadores de desempenho operacional.

§ 2º As revisões deverão buscar o aperfeiçoamento permanente da qualidade das edificações residenciais brasileiras.

Art. 25. O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de cento e oitenta dias.

Art. 26. A regulamentação estabelecerá, entre outros aspectos:

- I – metodologia do Estudo de Desempenho da Mobilidade Vertical;
- II – critérios mínimos nacionais de desempenho;
- III – indicadores de eficiência operacional;



IV – requisitos mínimos de transparência ao consumidor;

V – procedimentos de atualização periódica.

Art. 27. Os empreendimentos cujos processos de licenciamento tenham sido protocolados antes da entrada em vigor desta Lei permanecerão submetidos à legislação anteriormente vigente.

Art. 28. Esta Lei entra em vigor após decorridos trezentos e sessenta e cinco dias de sua publicação oficial.

JUSTIFICAÇÃO

O processo de verticalização das cidades brasileiras intensificou-se nas últimas décadas, transformando profundamente a forma de ocupação do espaço urbano. Em praticamente todas as regiões do País observa-se o crescimento contínuo das edificações residenciais multifamiliares, especialmente em centros urbanos de médio e grande porte, tornando os sistemas de transporte vertical elemento essencial da infraestrutura das edificações.

Os elevadores deixaram de representar mera comodidade para constituírem verdadeiro serviço essencial à utilização plena da moradia, especialmente em edifícios de múltiplos pavimentos. Seu adequado funcionamento influencia diretamente a qualidade de vida dos moradores, a acessibilidade, a mobilidade interna da edificação, a segurança, a inclusão social e o exercício do próprio direito à moradia.

Entretanto, inúmeros empreendimentos residenciais têm apresentado problemas relacionados ao subdimensionamento dos sistemas de transporte vertical. Em diversos edifícios, especialmente aqueles com elevado número de unidades habitacionais, verifica-se a formação permanente de filas, longos tempos de espera, superlotação dos elevadores e dificuldades de



deslocamento nos horários de maior utilização, comprometendo significativamente a rotina dos moradores.

Tais situações afetam de forma ainda mais intensa pessoas idosas, pessoas com deficiência, gestantes, famílias com crianças pequenas e pessoas com mobilidade reduzida, que frequentemente dependem do elevador para o exercício das atividades mais básicas da vida cotidiana.

O problema possui natureza estrutural.

Em muitos casos, o empreendimento é aprovado observando integralmente a legislação urbanística vigente, mas sem que exista obrigação legal de apresentação de estudo específico destinado a demonstrar que o sistema de transporte vertical foi efetivamente dimensionado para atender à demanda prevista da futura população residente.

Como consequência, inúmeros consumidores somente percebem a insuficiência dos elevadores após a ocupação integral do edifício, quando as limitações estruturais já não podem ser corrigidas sem elevados custos ou intervenções de grande complexidade técnica.

A presente proposição busca enfrentar exatamente essa lacuna normativa.

Ao invés de estabelecer, em lei, uma quantidade fixa de elevadores por edifício, solução inadequada diante da enorme diversidade de projetos arquitetônicos existentes no País, o projeto adota abordagem moderna baseada em desempenho.

A proposta determina que todo novo empreendimento residencial multifamiliar apresente Estudo de Desempenho da Mobilidade Vertical Residencial, elaborado por profissional legalmente habilitado, demonstrando que o sistema de transporte vertical foi dimensionado segundo critérios objetivos de engenharia compatíveis com a população estimada da edificação.



Essa metodologia acompanha a evolução contemporânea das normas técnicas brasileiras, privilegiando soluções baseadas em desempenho, eficiência e qualidade, em substituição a modelos excessivamente prescritivos que rapidamente se tornam obsoletos diante da constante evolução tecnológica.

Outro aspecto inovador consiste na instituição de parâmetros nacionais mínimos de desempenho, cuja regulamentação observará estudos científicos, normas técnicas brasileiras, boas práticas internacionais, evolução tecnológica e critérios de acessibilidade, permitindo permanente atualização dos requisitos técnicos sem necessidade de sucessivas alterações legislativas.

O projeto também fortalece significativamente a proteção do consumidor imobiliário.

Atualmente, o adquirente de imóvel recebe informações detalhadas acerca da área privativa, acabamento, vagas de garagem, áreas comuns e demais características do empreendimento, mas normalmente não possui acesso a informações técnicas mínimas sobre o desempenho esperado do sistema de elevadores, infraestrutura que utilizará diariamente durante toda a vida útil da edificação.

A proposta corrige essa assimetria informacional ao tornar obrigatória a disponibilização de resumo executivo do Estudo de Desempenho da Mobilidade Vertical Residencial antes da contratação, permitindo ao consumidor conhecer, de forma clara e transparente, os critérios técnicos empregados no dimensionamento do sistema de transporte vertical.

A iniciativa fortalece, assim, os princípios da boa fé objetiva, da transparência e do direito à informação previstos na legislação consumerista, contribuindo para relações contratuais mais equilibradas e para maior segurança jurídica no mercado imobiliário.

Igualmente relevante é a previsão de critérios específicos para empreendimentos destinados ou voltados predominantemente a populações que demandam padrões diferenciados de mobilidade, especialmente pessoas



idosas, pessoas com deficiência, moradores com mobilidade reduzida e edificações de elevada densidade populacional, assegurando que a regulamentação considere as diferentes necessidades existentes na sociedade brasileira.

A proposição também incentiva a modernização tecnológica dos edifícios já existentes, sem impor obrigações desproporcionais ou estruturalmente inviáveis aos condomínios antigos. Ao prever programas de incentivo e planos voluntários de melhoria da mobilidade vertical, o projeto busca elevar gradualmente a qualidade da infraestrutura predial nacional, respeitando as limitações técnicas, econômicas e construtivas das edificações já consolidadas.

Sob o aspecto constitucional, a matéria encontra fundamento na competência da União para editar normas gerais sobre direito urbanístico, proteção e defesa do consumidor e desenvolvimento urbano, bem como nos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana, da função social da propriedade, da defesa do consumidor, da acessibilidade, da eficiência da Administração Pública e do direito à moradia.

A proposta também se harmoniza com a Política Nacional de Mobilidade Urbana, com a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, com os princípios da acessibilidade universal e com as normas de proteção às pessoas com deficiência e às pessoas idosas, reafirmando o compromisso do Estado brasileiro com cidades mais inclusivas, eficientes e sustentáveis.

Importa destacar que esta Lei não pretende substituir a autonomia dos Municípios quanto ao licenciamento urbano nem afastar a aplicação das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. Ao contrário, estabelece normas gerais de âmbito nacional, preservando a competência municipal para suplementação das regras urbanísticas e permitindo permanente atualização técnica por meio da regulamentação federal.



Além de seus benefícios diretos para os moradores, a iniciativa tende a estimular a inovação tecnológica, incentivar soluções construtivas mais eficientes, valorizar empreendimentos que adotem elevados padrões de engenharia e reduzir conflitos futuros entre consumidores, incorporadores e condomínios decorrentes do inadequado dimensionamento dos sistemas de transporte vertical.

Trata-se, portanto, de medida preventiva, moderna e orientada pela engenharia de desempenho, capaz de elevar significativamente a qualidade das edificações residenciais brasileiras, proteger milhões de consumidores e contribuir para o desenvolvimento de cidades mais acessíveis, funcionais e preparadas para o contínuo processo de verticalização observado no País.

Diante da relevância social, urbanística, econômica e consumerista da matéria, esperamos contar com o apoio das Senhoras Deputadas, dos Senhores Deputados, das Senhoras Senadoras e dos Senhores Senadores para a aprovação da presente proposição, que representa importante avanço para a qualidade da habitação, para a proteção do consumidor e para a melhoria da infraestrutura das edificações residenciais brasileiras.

Sala das Sessões, em 2026.

Deputado DUDA RAMOS

