

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

PROJETO DE LEI Nº 810, DE 2025

Dispõe sobre a obrigatoriedade de medidas de segurança em áreas comuns de condomínios e edificações, com foco na proteção de crianças, e dá outras providências.

Autor: Deputado Max Lemos

Relator: Deputado Saulo Pedroso

I – RELATÓRIO

Trata-se de proposição que tem por objetivo instituir medidas de segurança em áreas comuns de condomínios e edificações, com foco na prevenção de acidentes e proteção a crianças.

O projeto de lei não possui apensos.

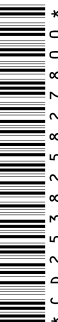
A proposição em análise foi distribuída à Comissão de Desenvolvimento Urbano – CDU e à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania – CCJC (art. 54, do RICD). Compete à CDU apreciar a matéria quanto ao mérito, nos termos do disposto no inciso VII, do art. 32, do Regimento Interno desta Casa.

A matéria está sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões; e possui regime de tramitação ordinário, de acordo com os seguintes dispositivos: artigo 24, inciso II e artigo 151, inciso III, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados.

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao projeto.

É o relatório.

II – VOTO DO RELATOR



A proposta ora analisada tem por objetivo instituir medidas de segurança em áreas comuns de condomínios e edificações, com foco na prevenção de acidentes e proteção a crianças.

Como é consabido, há diversos relatos e registros de incidentes envolvendo crianças e adolescentes que, enquanto brincam ou usufruem das áreas de lazer de condomínios e edifícios, acabam sendo vítimas de acidentes trágicos, muitas vezes provocados por mobiliários que estão sem a manutenção necessária ou instalados de forma inadequada. O autor, em sua justificativa, menciona o caso ocorrido no Rio de Janeiro, em que uma criança de apenas sete anos veio a óbito após uma pilastra de concreto, revestida de madeira, cair sobre ela enquanto brincava em um balanço¹.

Infelizmente, acidentes dessa natureza são frequentes em diversas regiões do país e poderiam, na maioria das vezes, ser facilmente evitados mediante a adoção de medidas básicas de segurança.

Fazendo um paralelo com acidentes domésticos, que envolvem quedas, queimaduras, choque, afogamento, cortes, entre outros, que abrangem os acidentes ocorridos nas áreas comuns das edificações, temos dados apresentados pelo Ministério da Saúde que informam que é uma das principais causas de mortalidade infantil no Brasil, especialmente entre as idades de 0 a 14 anos². Esses números evidenciam a urgência da adoção de políticas preventivas voltadas à proteção desse público.

Destaca-se, ainda, que com o crescimento de moradias coletivas nas cidades torna a segurança de crianças e adolescentes uma preocupação cada vez mais valorosa e, por isso, deve ser considerada e tratada com a devida atenção e responsabilidade.

O Estatuto da Criança e do Adolescente (Lei nº 8.069/1990) discorre sobre o dever da família, sociedade em geral e do Estado em assegurar, com absoluta prioridade, a proteção integral à criança e ao adolescente, assim, clarividente que essa proteção também deve se estender aos espaços coletivos de convivência, como as áreas comuns dos condomínios.

¹ <https://oglobo.globo.com/rio/noticia/2025/03/05/crianca-morre-ao-ser-atingida-por-pilastra-de-concreto-em-condominio-no-recreio-no-rio.ghtml>

² <https://www.gov.br/pt-br/noticias/saude-e-vigilancia-sanitaria/2022/11/ministerio-alerta-para-prevencao-de-acidentes-domesticos-envolvendo-criancas#:~:text=Minist%C3%A9rio%20alerta%20para%20preven%C3%A7%C3%A3o%20de%20acidentes%20dom%C3%A9sticos%20envolvendo%20crian%C3%A7as,-Segundo%20dados%20do&text=Quedas%2C%20sufocamentos%2C%20queimaduras%2C%20afogamentos,entre%200%20e%2014%20anos.>



Outrossim, há algumas normas técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) que estabelecem critérios de segurança obrigatórios para as instalações de uso comum, mas nenhuma com enfoque específico ao público infantil.

Com efeito, não há dúvidas de que a matéria é extremamente importante e merece prosperar. No entanto, embora o propósito principal do projeto seja relevante e meritório, observam-se algumas fragilidades na redação apresentada, que podem gerar a inaplicabilidade da norma e não trazer a efetividade desejada com as medidas protetivas.

Nesse sentido, além da previsão de medidas de segurança, é fundamental que a proposição disponha sobre a responsabilização civil, delimitando os deveres e responsabilidades dos envolvidos, o que trará maior exequibilidade para a Lei. Isso porque, ressalte-se que a promoção de ambientes seguros para crianças e adolescentes é dever não apenas do Estado, mas também da coletividade e das entidades privadas, como incorporadoras, síndicos, administradoras e conselhos condominiais.

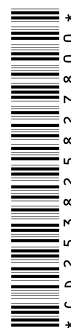
Adicionalmente, destaca-se, ainda, a necessidade de adequação do texto para ampliação da proteção aos adolescentes, em consonância com os princípios do Estatuto da Criança e do Adolescente.

Dessa forma, diante da relevância da matéria, propõe-se a apresentação de texto substitutivo com o objetivo de sanar as adversidades identificadas e assegurar a construção de um instrumento normativo aprimorado, eficaz e aplicável, com benefícios concretos à população.

Com base em todo o exposto, levando em consideração as competências desta Comissão de Desenvolvimento Urbano para deliberar sobre o mérito, somos pela **aprovação** do Projeto de Lei nº 810, de 2025, na forma de Substitutivo.

Sala das Comissões, em de de 2025.

Deputado Saulo Pedroso
Relator



COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 810, DE 2025

Altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 e a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, para dispor sobre a obrigatoriedade de medidas de segurança em áreas comuns de condomínios e edificações, com foco na proteção de crianças e adolescentes, e dá outras providências.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta Lei altera a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, e a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o Código Civil, para dispor sobre a obrigatoriedade de medidas de segurança em áreas comuns de condomínios e edificações, com foco na proteção de crianças e adolescentes, e dá outras providências.

Art. 2º Os artigos 9º, 10 e 22 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art.9º.....

.....

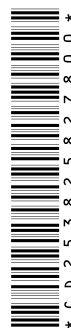
§3º.....

n) implementação de medidas de segurança nas áreas comuns, em especial para crianças e adolescentes.” (NR)

“Art.10.....

.....

V - impedir a implementação de medidas de segurança nas partes comuns das edificações, em especial às realizadas para crianças e adolescentes.



..... “ (NR)

“Art.22.....

§1º.....

h) adotar e fiscalizar medidas de segurança nas áreas comuns, especialmente aquelas voltadas à prevenção de acidentes com crianças e adolescentes, conforme legislação específica e normas técnicas.

.....” (NR)

Art. 3º Acrescente-se o artigo 10-A a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art.10-A Os condomínios edilícios deverão adotar medidas de segurança em suas áreas comuns, com especial atenção à prevenção de acidentes envolvendo crianças e adolescentes, observando, no mínimo:

I – a instalação de cercas, grades, redes de proteção ou sistemas equivalentes em áreas de risco, como piscinas, escadas, janelas e sacadas e dispositivos de proteção em pilares, pilastras, colunas e outras estruturas que possam representar risco à segurança;

II – a manutenção regular e a certificação da integridade estrutural de brinquedos, mobiliários e equipamentos instalados em playgrounds ou espaços de lazer;

III – a adoção de sinalizações claras e visíveis, alertando para os riscos de colisão ou acidentes nas áreas de circulação, com informações sobre os cuidados necessários para evitar incidentes;

IV – a observância das normas técnicas expedidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e por outros órgãos competentes, no que couber. ”



Art. 4º Os artigos 932 e 1.348 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art.932.....

VI) o condomínio edilício, pelos danos causados a crianças e adolescentes em suas áreas comuns quando decorrentes da omissão na adoção de medidas mínimas de segurança, conforme regulamentação específica;

VII) o síndico, solidariamente com o condomínio, nos casos em que ficar comprovada sua negligência no cumprimento das obrigações previstas no inciso X do art. 1.348.” (NR)

“Art.1.348.....

x) adotar e fiscalizar medidas de segurança nas áreas comuns, especialmente aquelas voltadas à prevenção de acidentes com crianças e adolescentes, conforme legislação específica e normas técnicas.

.....” (NR)

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Comissões, em de de 2025.

Deputado Saulo Pedroso
Relator

