

# COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO

## PROJETO DE LEI Nº 3.635, DE 2021

Apensados: PL nº 2.037/2023, PL nº 3.604/2023, PL nº 4.564/2023 e  
PL nº 38/2024

Estabeleça a obrigação da colocação da tela de proteção janelas que não sejam travadas, em todos os apartamentos, que não sejam no térreo.

**Autor:** Deputado JOSÉ NELTO

**Relatora:** Deputado MAX LEMOS

## I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei 3.635/2021 estabelece a obrigatoriedade da instalação de tela de proteção em janelas que não sejam travadas, com exceção dos apartamentos localizados no térreo. A restrição limita-se aos imóveis em que crianças residem ou frequentem, ainda que de modo ocasional.

O texto legal, além de remeter a definição de criança ao ECA (Lei 8.069/1990), obriga que a exigência conste dos contratos de compra e venda ou locação, cominando penalidades.

Conforme a justificção, o projeto, que entrará em vigor imediatamente após sua publicação, possui como objetivo central prevenir acidentes fatais infantis, protegendo também idosos e animais domésticos.

Foram apensados ao projeto original:

- PL nº 2.037/2023, de autoria do deputado Coronel Telhada, que dispõe sobre a obrigatoriedade, por parte das construtoras, da instalação de grades ou redes de proteção nas janelas, sacadas e mezaninos nos edifícios construídos em todo o país;



- PL nº 3.604/2023, de autoria do deputado Marcos Tavares, que dispõe sobre a instalação de redes de proteção nas janelas, sacadas, varandas e basculantes nos apartamentos dos edifícios residenciais que possuam animais domésticos;

- PL 4.564/2023, de autoria do deputado Damião Feliciano, que dispõe sobre a obrigatoriedade de instalação de telas, grades de proteção ou outra medida de segurança em todas as áreas comuns de condomínios residenciais e comerciais;

- PL 38/2024, de autoria do deputado Delegado Matheus Laiola, que determina o cumprimento das normas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) nas hipóteses de colocação de telas de proteção em janelas e varandas de apartamentos, nos quais residam animais domésticos.

O projeto foi distribuído às Comissões de Desenvolvimento Urbano e de Constituição e Justiça e de Cidadania (art. 54 RICD). A apreciação da proposição é conclusiva pelas Comissões e seu regime de tramitação é ordinário, conforme o art. 24, inciso II e art. 151, inciso III, ambos do Regimento Interno da Câmara dos Deputados (RICD). Nesta CDU, em 2023, a proposição recebeu parecer pela aprovação com substitutivo, não apreciado.

Ao fim dos prazos regimentais, não foram apresentadas emendas ao projeto.

É o relatório.

## II - VOTO DO RELATOR

Como bem ressaltou a relatora que me precedeu, e cujo parecer adoto, os Projetos de Lei nº 3.635/2021, 2.037/2023, 3.604/2023, 4.564/2023 e 38/2024 são oportunos e convergentes, buscando zelar pela segurança da população, reverenciando o princípio da segurança habitacional e da proteção aos vulneráveis.

A segurança nas edificações urbanas é tema recorrente no debate jurídico contemporâneo. Muitos advogam pela implementação de



normas técnicas obrigatórias, defendendo a responsabilidade também do condomínio e do poder público por eventuais lesões provenientes da ausência de proteção adequada.

Atualmente, no mundo, são alarmantes os índices de acidentes domésticos envolvendo quedas de pessoas, sobretudo crianças, de janelas e sacadas de prédios residenciais, tornando-se um grave problema de saúde pública. A inclusão das crianças no grupo de risco se deve às suas características físicas e psicológicas predispostas à curiosidade, independência progressiva e vulnerabilidade.

Estudos apontam uma significativa redução de acidentes fatais em residências e prédios urbanos que adotam barreiras de proteção. Nos EUA pesquisas revelam que anualmente mais de 5.000 crianças caem de janelas, com uma idade média de 5,1 anos<sup>1</sup>.

Nessa linha, diversos desses acidentes poderiam ser evitados com a instalação de telas de segurança nas janelas. Além das crianças, idosos e animais domésticos também teriam seu nível de segurança elevado nos apartamentos, pois as redes e telas de proteção, assim como as grades, são os meios mais eficazes de evitar acidentes e quedas.

Desta sorte, a previsão legal da obrigatoriedade da instalação de redes e telas de proteção em janelas de edifícios revela-se não apenas razoável, mas imprescindível diante do dever de proteção à vida e à segurança (art. 5º, caput, CF/88), sendo obrigação do Estado, mas também de toda a coletividade, adotar medidas que visem à proteção dos cidadãos.

Os projetos apensados contribuem para o aperfeiçoamento da proteção. O PL 2.037/2023, ao responsabilizar as construtoras pela instalação nos imóveis novos, conforme opção do proprietário, almeja assegurar a responsabilidade da construtora e o direito do adquirente em exigir a instalação das redes ou grades. Nesse sentido, a medida encontra-se em consonância com o ordenamento jurídico, vez que impõe obrigação proporcional aos fins almejados, garantindo maior qualidade nas construções.

<sup>1</sup> Using the National Electronic Injury Surveillance System (NEISS), emergency department (ED) data for pediatric injury cases associated with child window falls from 1990– 2008 were reviewed. Disponível em [https://www.ifsta.org/sites/default/files/2.%20Child%20Window%20Fall%20Facts%20For%20Fire%20Departments5\\_31.pdf](https://www.ifsta.org/sites/default/files/2.%20Child%20Window%20Fall%20Facts%20For%20Fire%20Departments5_31.pdf). Acesso em 09 ago 2025.



Os apensados também incluem as áreas comuns e residenciais que tenham riscos (PL 4.564/2023) e determinam o cumprimento das normas da ABNT, sob pena dessa inobservância incorrer em crime de maus-tratos aos animais (PL 38/2024).

Sob essa perspectiva, a exigência de que a instalação das proteções obedeça às normativas de segurança impostas pelo Inmetro encontra-se em consonância com a Lei Federal nº 9.933/1999, que dispõe sobre as competências do Conmetro e do Inmetro, prevendo em seu artigo 5º:

Art. 5º As **pessoas naturais ou jurídicas**, públicas ou privadas, nacionais ou estrangeiras, que atuem no mercado para **prestar serviços** ou para fabricar, importar, instalar, utilizar, reparar, processar, fiscalizar, montar, distribuir, armazenar, transportar, acondicionar ou comercializar bens são **obrigadas ao cumprimento dos deveres** instituídos por esta Lei e pelos **atos normativos expedidos** pelo Conmetro e pelo Inmetro, inclusive regulamentos técnicos e administrativos.

Portanto, recomenda-se a edição de instrumentos normativos federais que torne compulsória a adoção das telas de proteção, em sintonia com a experiência internacional consagrada e como instrumento de efetivação do direito à vida e à segurança, constitucionalmente assegurados.

Quanto à incidência do crime de maus-tratos dos animais, a partir da inobservância do cumprimento das normas da ABNT (PL 38/2024), consideramos essa medida positiva, tendo em vista que os animais são também vulneráveis aos acidentes domésticos.

Para concluir, sob a ótica do direito à segurança habitacional e proteção aos vulneráveis, entendemos que a aprovação desses projetos de lei contribui para a proteção dos mais vulneráveis e, em consequência, de toda a sociedade, ao remediar um grave problema de saúde pública, promover o bem-estar animal e fortalecer a legislação de segurança habitacional. Pelas razões elencadas, votamos pela aprovação dos Projetos de Lei nº 3635/2021, 2.037/2023, 3.604/2023, 4.564/2023 e 38/2024, cujos dispositivos foram coligidos no substitutivo anexo.



**COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO****SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 3.635, DE 2021**

Dispõe sobre a obrigação de instalação de redes, telas ou grades de proteção nas janelas, sacadas, varandas e basculantes dos apartamentos residenciais habitados por crianças ou que possuam animais domésticos e nas áreas comuns de condomínios residenciais e comerciais com riscos de quedas e acidentes.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º É obrigatória a instalação de grades, telas ou redes de proteção nas janelas e basculantes de todos os apartamentos, que não sejam no térreo, em que frequente ou morem crianças, mesmo que de modo ocasional, ou que possuam animais de estimação.

Parágrafo único. A instalação é obrigatória também nas sacadas, mezaninos e varandas dos condomínios residenciais e comerciais, sendo de responsabilidade do síndico, morador ou proprietário do local.

Art. 2º Considera-se criança, para os efeitos desta Lei, a pessoa até doze anos de idade incompletos, conforme definição estabelecida no art. 2º da Lei nº 8.069, de 13 de julho de 1990 (Estatuto da Criança e do Adolescente).

Art. 3º Considera-se animal de estimação aquele criado para o convívio com os seres humanos por razões afetivas, para companhia ou diversão.

Art. 4º Ao efetuar o contrato de compra e venda ou locação do imóvel, deve estar expressa de forma clara e objetiva a obrigatoriedade do uso da tela de proteção para crianças mesmo que frequentem o local eventualmente.

Art. 5º Nos imóveis novos a responsabilidade relacionada à instalação, inclusive financeira, é das construtoras, empreiteiras e incorporadoras.

§1º Os proprietários poderão, no ato da compra do imóvel, optar ou não pela instalação dos equipamentos de proteção previstos nesta Lei.



§2º Caso não tenha interesse, o proprietário deverá se manifestar e comunicar a construtora, empreiteira ou incorporadora no ato da aquisição do imóvel, de forma que conste no contrato de compra e venda.

Art. 6º As redes e grades de proteção devem ser certificadas pelo Instituto Nacional de Metrologia, Qualidade e Tecnologia - INMETRO.

Art. 7º A responsabilidade relacionada à instalação das grades, telas ou redes de proteção será dos proprietários dos imóveis que terão 90 (noventa) dias, a contar da publicação desta Lei, para se adequarem.

Art.8º A violação do disposto nesta Lei pelo síndico, morador ou proprietário acarretará a aplicação progressiva das seguintes penalidades:

I - Advertência;

II- Multa de R\$ 300,00 (trezentos reais) a R\$ 1.000,00 (mil reais), dobrada na reincidência.

§ 1º O valor da multa é elevado em até três vezes o em casos de reincidência.

§ 2º Nos imóveis novos, a construtora, empreiteira ou incorporadora que desobedecer o disposto nesta Lei, será multada no valor correspondente a 1% (um por cento) do valor do contrato por unidade. Persistindo o descumprimento por 30 (trinta) dias, a multa será cobrada em dobro.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala da Comissão, em                      de                      de 2025.

Deputado MAX LEMOS  
Relator

2025-12261

