



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Altera dispositivos da Lei Complementar nº 7.817/1999 (LUOPS) para estabelecer requisitos mínimos às empresas executoras de obras no Município de Santo André e dispor sobre medidas de segurança em períodos de chuvas.

Vereador Lucas Zacarias

A Câmara Municipal de Santo André Decreta:

Art. 1º Fica acrescido o art. 238-A à Lei Complementar nº 7.817, de 29 de outubro de 1999 – LUOPS, com a seguinte redação:

Art. 238-A. A execução de obras de parcelamento do solo, edificação, movimentação de terra, escavações, obras de drenagem ou qualquer intervenção física no solo urbano do Município de Santo André somente poderá ser realizada por empresas que atendam, cumulativamente, aos seguintes requisitos:

I – Comprovação de capital de giro igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), mediante documentação contábil assinada por profissional habilitado;

II – Apresentação de apólice de seguro de responsabilidade civil específica para a obra, com cobertura mínima equivalente a 10% (dez por cento) do valor global do empreendimento;

III – Comprovação de tempo mínimo de constituição de 5 (cinco) anos, mediante contrato social ou certidão simplificada da Junta Comercial;

IV – Proibição da execução de obras que envolvam movimentação de terra, escavações ou intervenções similares durante o período compreendido entre 1º de novembro e 31 de março, salvo por expressa autorização da Defesa Civil Municipal, mediante aprovação prévia de plano de mitigação de riscos;

V – Apresentação, quando cabível, de plano de contingência e segurança geotécnica, a ser exigido pela autoridade técnica competente, conforme a natureza e localização da obra.





§ 1º O descumprimento dos requisitos estabelecidos neste artigo implicará na suspensão imediata da obra e sujeitará o responsável às sanções previstas na legislação vigente, inclusive embargo e demolição.

§ 2º A Defesa Civil Municipal terá competência autônoma para promover o embargo de obras, independentemente de parecer técnico de outras secretarias, sempre que constatada situação de risco iminente à segurança da população, à estabilidade do solo ou à integridade de edificações preexistentes.

Art. 2º O Poder Executivo regulamentará a presente lei no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de sua publicação.

Art. 3º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

O presente Projeto de Lei Complementar visa agregar à Lei Complementar nº 7.817/1999 – LUOPS – o art. 238-A, instituindo critérios objetivos de qualificação técnica, patrimonial e institucional para empresas que realizem obras urbanas no Município de Santo André, bem como mecanismos de controle preventivo para o enfrentamento de riscos urbanos e ambientais.

As alterações propostas decorrem da constatação, pelo Poder Público e pela sociedade civil, de que a execução de obras por empresas inexperientes, mal estruturadas financeiramente ou desprovidas de seguros técnicos adequados tem gerado prejuízos coletivos significativos, especialmente em áreas urbanas consolidadas, zonas de expansão e regiões com passivos geotécnicos.

Destaca-se, ainda, a correlação direta entre movimentações de terra não fiscalizadas e o agravamento de ocorrências de deslizamentos, alagamentos e rompimentos de taludes, notadamente durante o período chuvoso (novembro a março).

Tal constatação alinha-se às diretrizes da Lei Federal nº 12.608/2012 (Política Nacional de Proteção e Defesa Civil), que determina aos entes municipais a formulação de políticas de prevenção de riscos e a adoção de medidas emergenciais com base no princípio da precaução.

Nesse sentido, os cinco principais eixos da proposta são:

1. Capital de giro mínimo de R\$ 1.000.000,00 – como critério para evitar que empresas financeiramente frágeis iniciem obras que depois são abandonadas ou descumpridas, muitas vezes deixando passivos urbanísticos e ambientais irreversíveis;
2. Apólice de seguro de responsabilidade civil obrigatória, proporcional ao valor da obra – como forma de garantir cobertura para eventuais danos materiais e morais causados a terceiros ou ao erário;
3. Tempo mínimo de constituição empresarial de 5 anos – a fim de selecionar empresas que possuam histórico comprovado de atuação no setor e conhecimento técnico consolidado;
4. Vedação de movimentação de terras no período de maior risco pluviométrico – contribuindo para a prevenção de desastres naturais, com exceção para casos tecnicamente justificados e devidamente autorizados pela Defesa Civil;



5. Autonomia decisória da Defesa Civil Municipal – que poderá embargar qualquer obra que represente risco à segurança pública, independentemente de manifestação prévia de outros órgãos administrativos, garantindo celeridade e eficácia no controle de danos.

A inclusão deste novo artigo visa fortalecer a governança urbanística, a proteção ambiental e o ordenamento territorial de Santo André, reforçando a responsabilidade das empresas frente às exigências técnicas e sociais do planejamento urbano sustentável.

Acreditamos que a presente medida representa um avanço institucional e normativo de grande relevância, e solicitamos, por conseguinte, o apoio dos nobres pares para sua aprovação.

Plenário "João Raposo Rezende Filho - Zinho", em 10 de junho de 2025.

Lucas Zacarias
Vereador

MINUTA DE DECRETO REGULAMENTADOR DO ART. 238-A DA LUOPS

(Lei Complementar nº 7.817/1999, com redação acrescida pelo Projeto de Lei Complementar nº ____/2025)

DECRETO Nº _____, DE ____ DE _____ DE 2025

Regulamenta o art. 238-A da Lei Complementar nº 7.817, de 29 de outubro de 1999 (LUOPS), que dispõe sobre requisitos técnicos, patrimoniais e medidas de segurança para execução de obras no Município de Santo André.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 69, inciso IX, da Lei Orgânica do Município, e considerando o disposto no art. 238-A da Lei Complementar nº 7.817, de 29 de outubro de 1999,

DECRETA:

Art. 1º Para os fins do disposto no art. 238-A da Lei Complementar nº 7.817/1999, consideram-se obras sujeitas ao cumprimento das exigências nele previstas aquelas que envolvam:

I – parcelamento do solo urbano, incluindo loteamentos, desmembramentos e remembramentos com movimentação física do terreno;



II – edificação de obras verticais ou horizontais com área superior a 500 m²;

III – movimentação de terra, escavações, rebaixamento de lençol freático ou obras de contenção de encostas;

IV – implantação de infraestrutura urbana com impacto ambiental relevante, a critério dos órgãos competentes.

Art. 2º. A comprovação de capital de giro de que trata o inciso I do art. 238-A será feita por meio da apresentação de:

I – balanço patrimonial do último exercício social encerrado, acompanhado de demonstrações contábeis;

II – declaração firmada por contador regularmente inscrito no CRC, com descrição expressa do capital de giro apurado.

Parágrafo único. O capital de giro deverá corresponder ao valor líquido disponível para financiamento das operações correntes da empresa, conforme critérios de contabilidade empresarial.

Art. 3º. A apólice de seguro de responsabilidade civil, nos termos do inciso II do art. 238-A, deverá:

I – conter cláusula expressa de cobertura para danos a terceiros decorrentes da execução da obra;

II – indicar o número do processo administrativo ou de licenciamento da obra junto ao Município;

III – apresentar cobertura mínima de 10% (dez por cento) sobre o valor estimado total da obra.

Art. 4º. O prazo mínimo de 5 (cinco) anos de constituição empresarial será demonstrado por:

I – contrato social com data de constituição e alterações posteriores;

II – certidão simplificada da Junta Comercial do Estado de São Paulo.



Art. 5º. Durante o período compreendido entre 1º de novembro e 31 de março de cada ano, fica vedada a execução de obras que envolvam movimentação de terra, exceto nos casos em que:

I – a Defesa Civil Municipal autorize expressamente a execução, mediante análise técnica prévia;

II – seja apresentado e aprovado **Plano de Mitigação de Riscos**, contendo, no mínimo:

a) estudo geotécnico assinado por responsável técnico;

b) plano de contenção, drenagem e estabilização;

c) cronograma de execução e medidas emergenciais.

Art. 6º. A Defesa Civil Municipal poderá promover o embargo imediato de qualquer obra nos casos de:

I – constatação de risco iminente à integridade do solo, edificações vizinhas ou segurança de trabalhadores e moradores;

II – execução de obra sem o atendimento aos requisitos do art. 238-A da LUOPS;

III – descumprimento das restrições impostas no período chuvoso.

Parágrafo único. O embargo poderá ser realizado independentemente de parecer prévio de outros órgãos técnicos municipais, devendo ser lavrado auto de embargo circunstanciado, com imediata comunicação à Secretaria de Obras.

Art. 7º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

