



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

LEI COMPLEMENTAR Nº 443, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2024.

Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Osasco e dá outras providências.

ROGÉRIO LINS, Prefeito do Município de Osasco, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte lei complementar,

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I – Das diretrizes e objetivo do licenciamento edilício

Art. 1º A presente Lei Complementar estabelece as condições de licenciamento edilício aplicável a todas construções e projetos de obras públicas ou particulares no Município de Osasco, nos termos que disciplina.

§ 1º O licenciamento edilício compreende a instrução e informação de processo administrativo perante o Município para prévia emissão do alvará e as respectivas certidões, conforme o caso, após verificada a realização da obra.

§ 2º Ficam adotadas as definições do Anexo I – Glossário para os fins desta Lei Complementar.

Art. 2º Constituem diretrizes para o licenciamento municipal das obras e edificações:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

I - o resguardo de condições adequadas de higiene, conforto e segurança das edificações e demais obras;

II - a atualidade de tecnologias construtivas, de acordo com as das normas técnicas aplicáveis e às boas práticas de engenharia e arquitetura;

III - a responsabilidade conjunta entre os profissionais tecnicamente habilitados e os responsáveis pelo imóvel, no que se refere à viabilidade do projeto, da execução da obra e ao atendimento à legislação e às normas técnicas aplicáveis;

IV - o incentivo a medidas de sustentabilidade ambiental e climática, com a promoção de um ambiente urbano mais saudável, eficiente e preparado para o futuro;

V - a promoção da acessibilidade universal;

VI - a eliminação de duplicidade de regras edilícias aplicáveis no nível municipal,

VII - a convergência de esforços para a implantação de um balcão de atendimento único aos munícipes e aos empreendedores, na forma de uma plataforma digital, com a eliminação de redundâncias procedimentais e redução dos prazos de aprovação.

Seção II – Escopo de licenciamento

Art. 3º Ficam sujeitas à prévia emissão de alvará por parte do Município, as seguintes obras, instalações de equipamentos e intervenções, desde que acompanhadas por responsável técnico:

I - instalação temporária;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

II - construção nova;

III - demolição;

IV - reforma com alteração de área;

V - reforma com mudança de área;

VI - regularização de edificação;

VII - terraplenagem;

VIII - muro de arrimo;

IX - instalação de elevadores, monta cargas, plataformas, escadas rolantes, esteiras rolantes, guias, reservatórios de gás liquefeito do petróleo (GLP), tanques de armazenamento de combustível, bomba de combustíveis, equipamentos de publicidade e torres de telecomunicações;

X - funcionamento de elevadores, monta cargas, plataformas, escadas rolantes, esteiras rolantes, guias, reservatórios de gás liquefeito do petróleo (GLP), tanques de armazenamento de combustível, bomba de combustíveis, equipamentos de publicidade e torres de telecomunicações.

§ 1º A emissão do alvará para as obras previstas nos incisos I a VII fica condicionada a alvará de aprovação de projeto elaborado por responsável técnico.

§ 2º Entendem-se por instalação temporária os estandes de vendas, circos, quiosques, tendas e equipamentos ou eventos congêneres de caráter temporário.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

§ 3º Considera-se regularização o licenciamento edilício para enquadramento formal de edificação irregular preexistente à legislação em vigor, nos casos em que não houver a necessidade de qualquer obra na edificação.

§ 4º Considera-se reforma toda intervenção em edificação preexistente, regular ou não, com ou sem alteração de área, conectado ou não à edificação principal.

Art. 4º Ficam dispensadas do processo de licenciamento edilício as seguintes construções e instalações, desde que acompanhadas por responsável técnico:

- I - reforma sem alteração de área;
- II - impermeabilização de lajes;
- III - muros de divisas de terreno, excetuados os muros de arrimo;
- IV - substituição de pisos;
- V - pinturas, serviços de manutenção edilícia e modificações internas às unidades residenciais e não residenciais que não gerem alteração da área construída;
- VI - serviços de manutenção e construção de calçadas;
- VII - escadas e rampas descobertas sobre terreno natural;
- VIII - estruturas destinadas ao abrigo de veículos, animais ou postos de serviços.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

§ 1º Será obrigatória a colocação de uma placa com informações da intervenção, de responsável técnico e formas de endereços, nos casos previstos nos incisos I e II.

§ 2º Será obrigatória a colocação de uma placa com informações da intervenção, de responsável técnico e formas de endereços, nos casos assim previstos em normas técnicas pertinentes.

§ 3º As construções e instalações definidas neste artigo ficam dispensadas do processo de licenciamento somente quando não acarretarem alteração da área construída da edificação.

Seção III – Das normas aplicáveis ao licenciamento edilício

Art. 5º Além das disposições expressamente previstas nesta Lei Complementar, também compõem a disciplina edilícia de edificações e obras de Osasco:

I - as especificações de caráter técnico definidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), especialmente aquelas relacionadas ao dimensionamento e compartimentação interna das edificações, iluminação e ventilação natural, acessibilidade, corredores, escadas, elevadores, rampas e portas de saída;

II - a legislação federal, destacando-se a legislação ambiental, civil, de acessibilidade universal, normas sanitárias e regulamentos sobre trabalho na construção civil;

III - a legislação estadual, sobretudo a disciplina urbanística, ambiental e sanitária, correspondente às condições definidas no Regulamento do Código Sanitário do Estado de São Paulo, aprovado pelo Decreto Estadual no 12.342, de 27 de setembro de 1978, ou norma que lhe vier a substituir;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

IV - demais leis urbanísticas e ambientais do Município de Osasco.

§ 1º Não serão aprovados os projetos ou autorizadas obras que não satisfaçam normas de segurança, salubridade, habitabilidade, utilização e de execução da obra, nos termos desta Lei Complementar e dos normativos vigentes.

§ 2º O Município poderá estabelecer um rol de caráter exemplificativo e orientativo para o licenciamento edilício, que deverá ser atualizado a qualquer tempo pelas respectivas autoridades normatizadoras.

Art. 6º A análise e aprovação de projetos, bem como a emissão dos respectivos alvarás e certidões pelo Município não afastam, quando cabíveis, as manifestações de órgãos ambientais, sanitários, do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo ou de autoridades específicas a serem ouvidas de acordo com o uso pretendido da edificação, nos termos da legislação aplicável.

Art. 7º A aprovação do projeto por parte do Município fica condicionada à prévia manifestação sobre a viabilidade de atendimento por parte de concessionárias de serviços de infraestrutura urbana, quando aplicável, para o abastecimento de água, esgotamento sanitário e conexão à rede de energia elétrica.

Parágrafo único. A manifestação de viabilidade tratada neste artigo será exigida novamente em caso de apresentação de projeto modificativo.

Art. 8º O projeto será examinado pelo Município, nos termos desta Lei Complementar, em sua conformidade com a legislação urbanística e as normas técnicas aplicáveis, bem como de acordo a viabilidade técnica junto de atendimento por serviços públicos prestados por concessionárias, bem como legislação de todas as esferas aplicáveis para disciplinar preceitos de higiene, salubridade e segurança.

Seção IV – Das normas edilícias conforme o uso da edificação



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

Art. 9º O projeto de construção nova, reforma ou regularização deverá revelar o uso a que se destina a obra, no seu todo ou, no caso de reforma, na parcela acrescida, a eles se aplicando os requisitos edilícios pertinentes.

Art. 10. A edificação poderá destinar-se aos usos definidos pela legislação de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano, discriminadas a seguir:

I - R.1 - residencial unifamiliar, uso caracterizado por uma única edificação destinada à habitação permanente por lote;

II - R.2 - residencial multifamiliar, uso caracterizado pela geração de mais de uma unidade habitacional, que se subdivide em:

a) R.2.1 - representada pelo uso residencial multifamiliar de pequeno porte, com unidades residenciais agrupadas horizontalmente;

b) R.2.2v - representada pelo uso residencial multifamiliar com unidades residenciais agrupadas verticalmente.

c) R.2.2h - representada pelo uso residencial multifamiliar com unidades residenciais agrupadas horizontalmente.

III - R.3 - conjunto residencial, caracterizado por duas ou mais edificações, isoladas ou agrupadas horizontalmente ou verticalmente, implantados na forma de condomínio ou na forma combinada de parcelamento do solo e condomínio, com áreas internas destinadas à criação de espaços verdes e de lazer, bem como para a circulação interna de veículos e pessoas;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

IV - não residencial de baixo incômodo 1 (B1), caracterizado por uso não residencial que, por sua natureza e porte, são inteiramente compatíveis com a vizinhança residencial, sem descaracterização da natureza predominantemente residencial do zoneamento e instalação sempre combinada ao uso residencial na forma de uso misto, mas sem atendimento ao público;

V - não residencial de baixo incômodo 2 (B2), caracterizado por uso não residencial que, por sua natureza e porte, são compatíveis com a vizinhança residencial, sem descaracterização da natureza predominantemente residencial do zoneamento, mesmo quando instalados de forma exclusiva, sem combinação ao uso residencial;

VI - não residencial de médio incômodo (M), caracterizado por uso não residencial capazes de gerar algum incômodo à vizinhança residencial, mas ainda assim necessárias ao bom funcionamento da malha urbana e do acesso a serviços, sendo por essa razão toleráveis ao uso residencial, ainda que concentradas em zonas de perfil mais diversificado;

VII - não residencial de alto incômodo (A), caracterizado por uso não residencial que, por sua natureza ou porte, são incompatíveis com o uso residencial e em razão disso, consideradas incômodas, cuja instalação passa a ser restrita a zonas da cidade de perfil não residencial.

§ 1º Consideram-se especiais os seguintes usos não residenciais de baixo, médio e alto incômodo (B1, B2, M, A) sujeitos a regulações específicas:

- a) educação;
- b) saúde humana;
- c) serviços sociais;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

d) artes e cultura em geral;

e) esporte e lazer;

f) outras atividades caracterizadas como locais de reunião de organizações políticas, religiosas, profissionais, sindicais ou outra associação promotora de eventos e reuniões.

§ 2º Caracteriza-se como de uso misto a edificação destinada a usos residenciais (R1, R2.1, R2.2v, R2.2h, R3) e não residenciais (B1, B2, M, A) combinados.

§ 3º Os usos residenciais poderão ser destinados a Habitação de Interesse Social (HIS) ou Habitação de Mercado Popular (HMP), desde que assim identificados pelo projeto e de acordo com tipologias construtivas R1 a R3, conforme parâmetros edilícios e urbanísticos próprios.

§ 4º O enquadramento das atividades não residenciais nas respectivas categorias de uso obedece à legislação de uso, ocupação e parcelamento do solo em Osasco.

Art. 11. Naquilo que não contrariarem lei municipal, os usos residenciais (R1, R2.1, R2.2v, R2.2h, R3) obedecerão às especificações técnicas definidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Parágrafo único. Usos não residenciais de baixo incômodo 1 (B1) somente poderão ser instalados combinados à moradia, sendo-lhes aplicada a disciplina edilícia residencial.

Art. 12. Naquilo que não contrariarem lei municipal ou especificação técnica definida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), os usos não residenciais obedecerão



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

ao regulamento do Código Sanitário do Estado de São Paulo, aprovado pelo Decreto Estadual no 12.342, de 27 de setembro de 1978 ou norma que lhe vier a alterar.

§ 1º Usos não residenciais de baixo incômodo 1 (B1) não combinados a usos residenciais obedecerão ao regulamento do Código Sanitário do Estado de São Paulo, nos termos do *caput* deste artigo.

§ 2º Os demais usos não residenciais (B2, M e A) obedecerão ao regulamento do Código Sanitário do Estado de São Paulo, independentemente da edificação apresentar uso misto.

Art. 13. O projeto submetido ao licenciamento edilício será aprovado de acordo com as exigências edilícias definidas para os usos residenciais e não residenciais, nos termos da legislação e regulamentação urbanística e ambiental.

CAPÍTULO II – DAS RESPONSABILIDADES NO LICENCIAMENTO DE OBRAS

Seção I – Do responsável técnico

Art. 14. São denominados responsáveis técnicos habilitados perante a respectiva entidade de classe e inscritos perante o Município de Osasco os seguintes profissionais:

I - os engenheiros habilitados para o exercício profissional perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia no Estado de São Paulo (CREA-SP), os quais se presumem aptos nos limites das atribuições que lhes forem conferidas na regulamentação federal da atividade;

II - os arquitetos habilitados para o exercício profissional perante o Conselho de Arquitetura e Urbanismo no Estado de São Paulo (CAU-SP), os quais se presumem aptos nos limites das atribuições que lhes forem conferidas na regulamentação federal da atividade;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

III - os técnicos industriais com habilitação em edificações inscritos no Conselho Regional dos Técnicos Industriais do Estado de São Paulo (CRT-SP), os quais se presumem aptos a prestar assistência técnica e executar obras nos limites das atribuições que lhes forem conferidas na regulamentação federal da atividade.

Art. 15. Independentemente de aprovação municipal ou emissão de alvará, todo o projeto e execução de obra ou serviço de engenharia no Município de Osasco condiciona-se à responsabilidade técnica.

§ 1º Submete-se à responsabilidade técnica exclusiva do profissional habilitado os projetos, memoriais, cálculos, especificações, desenhos, laudos técnicos, gráficos, bem como a execução das obras e suas instalações complementares.

§ 2º A aprovação de projetos, expedição de alvarás e a fiscalização de obras particulares não transfere ao Município qualquer responsabilidade técnica do profissional habilitado de que trata este artigo.

Art. 16. Sendo o projeto apresentado de autoria de dois ou mais profissionais, todos serão responsáveis solidariamente pelo cumprimento integral do disposto neste Código e na respectiva legislação urbanística vigente.

Art. 17. A inscrição no Município de profissional habilitado perante entidade de classe ocorrerá mediante comprovação de:

- I - regularidade das contribuições anuais perante a entidade de classe;
- II - carteira profissional válida;
- III - quitação de impostos municipais incidentes sobre a atividade.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

§ 1º A verificação dos elementos listados neste artigo poderá ser realizada pelo próprio Município, perante a plataforma da entidade de classe competente e órgãos municipais.

§ 2º A inscrição do profissional no Município poderá ser suspensa caso não verificada qualquer das condições listadas neste artigo.

Art. 18. A inscrição no Município de escritório de engenharia ou arquitetura habilitado perante a entidade de classe ocorrerá mediante comprovação de:

- I - regularidade das contribuições anuais perante a entidade de classe;
- II - registro da pessoa jurídica perante a entidade de classe competente;
- III - contrato social, estatuto ou outro ato constitutivo;
- IV - regularidade fiscal perante o Município de Osasco;
- V - regularidade fiscal perante a União.

§ 1º A verificação dos elementos listados neste artigo poderá ser realizada pelo próprio Município, perante a plataforma da entidade de classe competente e órgãos municipais.

§ 2º A inscrição do profissional no Município poderá ser suspensa caso não verificada qualquer das condições listadas neste artigo.

Art. 19. Os profissionais e escritórios inscritos perante o Município que desejarem manter sua habilitação para assumirem a responsabilidade técnica de obra, deverão atender às



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

exigências da entidade de classe competente, inclusive quanto à quitação de contribuições devidas.

Parágrafo único. A ausência de inscrição municipal de profissional ou de escritório para habilitação de responsabilidade técnica implica o não recebimento ou a interrupção sumária de processamento com indeferimento de quaisquer requerimentos dos alvarás definidos nesta Lei Complementar.

Art. 20. A comunicação de transferência ou de assunção de responsabilidade técnica referente ao objeto de qualquer alvará de licenciamento edilício será solicitada pelo profissional habilitado e pelo proprietário, no processo que licenciou a obra ou atividade, sendo instruído por requerimento próprio, termo de abertura da caderneta de obras e prévio recolhimento dos respectivos emolumentos municipais.

Art. 21. A comunicação baixa de responsabilidade técnica referente a qualquer alvará definido nesta Lei Complementar será solicitada pelo profissional habilitado, no processo que licenciou a obra ou atividade, sendo instruído por requerimento próprio.

Art. 22. A comunicação de baixa de responsabilidade técnica desacompanhada da comunicação de transferência ou assunção da responsabilidade técnica por outro profissional igualmente habilitado implica o cancelamento do respectivo alvará e o embargo da obra.

Art. 23. Cabe ao responsável técnico:

I - atender às exigências legais para elaboração de projeto e execução das obras;

II - observar prazos e condições estipuladas no processo de licenciamento ou de regulamentação de execução da obra;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO

PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

III - estar regularmente matriculado perante o órgão de classe respectivo e inscrito perante o Município;

IV - providenciar o Termo de Responsabilidade Técnica (TRT), Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), a Anotação da Responsabilidade Técnica (ART) no órgão de classe competente, respeitadas as limitações de sua atuação;

V - atender os pedidos de informações, esclarecimentos ou comunicações da Prefeitura de forma clara e objetiva;

VI - acompanhar a tramitação e dar andamento aos processos de licenciamento e fiscalização de obras, respeitando os prazos e os requisitos estabelecidos;

VII - comunicar eventuais intercorrências que interfiram nos prazos ou procedimentos definidos nas licenças;

VIII - executar a obra licenciada de acordo com o projeto aprovado, nos termos das normas em vigor;

IX - submeter-se oportunamente às exigências técnicas e normativas dos órgãos competentes municipais, estaduais e federais, conforme o uso pretendido da edificação;

X - assumir a responsabilidade por dano resultante de falha técnica ou operacional na execução da obra;

XI - manter as condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, evitando danos a terceiros, edificações e propriedades vizinhas, além de passeios, logradouros públicos, redes de utilidades, de distribuição de água e coleta de esgoto;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

XII - dar apoio à fiscalização na vistoria das obras, sempre que requisitado;

XIII - manter sob cuidados a documentação técnica e administrativa pertinente à obra, comprovando sua regularidade perante o Município e demais órgãos de controle;

XIV - promover a execução da obra conforme o projeto aprovado e o emprego adequado de materiais, tecnologias, processos construtivos, componentes, instalações e sistemas que a compõem, conforme as normas técnicas pertinentes.

Art. 24. Admite-se a substituição ou transferência da responsabilidade técnica da obra para outro profissional que esteja devidamente habilitado em entidade de classe e inscrito no Município de Osasco

Parágrafo único. Em caso de substituição ou transferência da responsabilidade técnica, o novo profissional responderá pela parte já executada, sem prejuízo da responsabilização do profissional anterior por sua atuação.

Seção II – Do Proprietário ou Possuidor

Art. 25. O proprietário ou o possuidor a justo título, seja pessoa física ou jurídica, com pleno exercício de uso e gozo do imóvel objeto do projeto e execução da obra será considerado responsável pelo imóvel e corresponsável pela obra.

Parágrafo único. Estende-se a responsabilidade do imóvel prevista neste artigo a eventuais sucessores, massa falida ou espólio.

Art. 26. Compete ao responsável pelo imóvel:

I - prestar informações ao Município e dar andamento a expedientes em andamento, sempre que solicitado;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

II - assegurar a veracidade e autenticidade dos documentos apresentados;

III - garantir o acompanhamento de projetos e obras em seu imóvel por responsável técnico habilitado e seu licenciamento municipal, caso exigido;

IV - permitir o livre acesso da fiscalização do Município para realização de vistorias no imóvel e à documentação técnica correspondente;

V - comunicar intercorrências na obra que interfiram nas condições definidas nas licenças;

VI - manter as edificações, obras e equipamentos em condições de utilização, funcionamento e segurança adequados;

VII - proceder à conservação e limpeza de obras eventualmente paralisadas, fechadas ou abandonadas, independentemente das razões que tenham ensejado sua paralisação, garantindo segurança e salubridade;

VIII - responder pelos eventuais danos e prejuízos causados em função do uso inadequado da manutenção precária e do estado das edificações, instalações e equipamentos.

Seção III – Das competências do Município

Art. 27. Caberá ao Município licenciar obras apenas nos casos abrangidos nesta Lei Complementar, o que não obsta a sua competência para estes e todos os demais casos de obras para fiscalizar, impor penalidades administrativas, solicitar medidas judiciais ou demais atividades inerentes ao seu poder de política administrativa e ações de controle urbano.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

Art. 28. A fiscalização da execução de obras pelo Município deverá assegurar que observem rigorosamente os termos do alvará expedido e do projeto aprovado, quando for o caso.

Parágrafo único. No caso de obra dispensada da prévia emissão de alvará municipal, o Município fiscalizará a obrigatoriedade de atribuição de responsabilidade técnica pela execução dos serviços.

Art. 29. As informações inverídicas dos projetos aprovados que venham a ser constatadas em vistoria realizada, em qualquer fase da obra, acarretarão a cassação automática do alvará expedido sem prejuízo da aplicação de outras sanções legalmente previstas.

Art. 30. Ao Município compete cumprir e fazer cumprir, as prescrições desta Lei Complementar, sob pena de responsabilidade.

Art. 31. Não se estende ao Município a responsabilidade técnica sobre o projeto, execução e uso da obra ou edificação, os quais caberão exclusivamente ao proprietário do imóvel e ao responsável técnico pela obra, inclusive por eventuais danos que venham causar a terceiros.

Art. 32. O Município comunicará a entidade de classe competente sobre o exercício profissional de responsável técnico que violar esta Lei Complementar.

CAPÍTULO III – DO LICENCIAMENTO EDILÍCIO

Seção I – Dos atos administrativos

Art. 33. Ficam instituídos os seguintes atos administrativos referentes ao licenciamento edilício:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

- I - alvará de instalação temporária;
- II - alvará de aprovação de projeto;
- III - alvará de execução de obra;
- IV - alvará de demolição;
- V - alvará de reforma com alteração de área;
- VI - alvará de regularização de edificação;
- VII - alvará de terraplenagem;
- VIII - alvará de muro de arrimo;
- IX - alvará de instalação de elevador;
- X - alvará de instalação de montas carga;
- XI - alvará de instalação de esteira rolante;
- XII - alvará de instalação de grua;
- XIII - alvará de instalação de plataformas;
- XIV - alvará de instalação de reservatórios de gás liquefeito do petróleo (GLP);



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

XV - alvará de instalação de tanques de armazenamento de combustível;

XVI - alvará de instalação de bomba de combustíveis;

XVII - alvará de instalação de torres de telecomunicações;

XVIII - alvará de funcionamento de Instalação de elevador;

XIX - alvará de funcionamento de montas carga;

XX - alvará de funcionamento de escada rolante;

XXI - alvará de funcionamento de grua;

XXII - alvará de funcionamento de plataformas;

XXIII - alvará de funcionamento de reservatórios de gás liquefeito do petróleo (GLP);

XXIV - alvará de funcionamento de tanques de armazenamento de combustível;

XXV - alvará de funcionamento de bomba de combustíveis;

XXVI - alvará de funcionamento de torres de telecomunicações;

XXVII - alvará de instalação e funcionamento de equipamentos de publicidade;

XXVIII - certidão de demolição;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

XXIX - certidão de conclusão de obras ("Habite-se").

§ 1º Os alvarás serão solicitados previamente a qualquer execução da obra ou serviço de engenharia, excetuado o alvará de regularização de edificação.

§ 2º Os alvarás obedecerão aos seguintes prazos, dentro dos quais poderão ser renovados uma única vez, sem nova análise técnica do Município:

a) alvará de aprovação de projeto: prazo indeterminado;

b) alvará de execução de obra: dois anos para início das obras, renovável por igual período;

c) alvarás de funcionamento de equipamentos são válidos por prazo indeterminado;

d) demais alvarás: um ano, ressalvada a possibilidade de regulamentação distinta.

§ 3º Empreendimentos de incorporação imobiliária implantados por etapas poderão concluir a execução da obra em até dez anos.

§ 4º Em caso de alteração da legislação urbanística aplicável ao projeto aprovado, o alvará de execução de obra deve ser solicitado em até dois anos, contados da alteração da lei.

§ 5º As certidões de demolição e de conclusão de obras são válidas por prazo indeterminado.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

Art. 34. Sem prejuízo de requisitos específicos por modalidade, todos os atos administrativos previstos nesta Lei Complementar deverão ser requeridos ao Município nos termos exigidos em regulamento, sem prejuízo de atendimento dos seguintes requisitos:

I - endereço do responsável técnico e do proprietário ou possuidor a justo título, para recebimento de intimações, que poderá ser na forma de correio eletrônico;

II - ART, RRT ou TRT referente à obra, instalação ou intervenção, conforme a entidade de classe do responsável técnico;

III - adequação do imóvel à objeto da solicitação, conforme:

- a) título de domínio do bem imóvel (matrícula, transcrição etc.);
- b) regularidade do emplacamento;
- c) regularidade fiscal de tributos incidentes sobre o imóvel.

IV - regularidade fiscal de obrigações tributárias municipais incidentes sobre o imóvel ou sobre o seu proprietário;

V - prévio recolhimento das taxas e emolumentos devidos para o licenciamento edilício;

VI - exigências de Termo de Abertura da Caderneta de Obras para os casos de alvará de execução de obra, demolição ou reforma de edificação existente.

Art. 35. Consideram-se os documentos apresentados ao Município no processo administrativo próprio como vinculantes para qualquer alvará.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

Art. 36. O processamento do licenciamento edilício condiciona-se ao recolhimento das taxas e emolumentos definidos na Lei Complementar nº 404, de 28 de dezembro de 2022 (Código Tributário do Município de Osasco).

Art. 37. Fica vedada ao Município a aprovação de projeto ou expedição de alvará para edificações situadas em lotes derivados de parcelamento do solo ou desdobros não aprovados.

§ 1º O Município poderá incorporar a regularização edilícia em seus processos de regularização fundiária de interesse social (Reurb-S) ou interesse específico (Reurb-E), nos termos da legislação federal.

§ 2º As edificações cuja regularização edilícia for combinada a processos de Reurb-S ou Reurb-E serão consideradas regulares para efeitos desta Lei Complementar, a partir da emissão da respectiva certidão de regularização fundiária (CRF) para o assentamento onde se situarem, caso assim reconhecidas expressamente.

§ 3º O disposto no parágrafo anterior não afasta as exigências desta Lei Complementar para o licenciamento edilício nos casos de novas intervenções.

Seção II – Tipos de projeto

Art. 38. Ficam definidos os seguintes tipos de projeto:

I - Projeto simplificado, correspondendo ao perímetro da edificação situado no terreno de implantação;

II - Projeto arquitetônico completo, elaborado conforme norma técnica pertinente.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

Parágrafo único. Os projetos simplificados deverão ser apresentados conforme especificações definidas pelo Município em regulamento.

Art. 39. O projeto simplificado inclui as seguintes peças gráficas:

I - planta de situação do terreno na quadra;

II - implantação da edificação;

III - planta baixa do perímetro de todos os andares, com a identificação de caixas de escadas, elevadores;

IV - indicação de áreas permeáveis (com identificação do material construtivo) e áreas vegetadas do terreno, contendo dimensões.

Art. 40. O projeto arquitetônico completo caracteriza-se por apresentar todos os desenhos e especificações definidas conforme norma aplicável da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Art. 41. Os projetos deverão possibilitar a caracterização das partes das edificações a conservar, demolir ou edificar, assim como outros elementos de destaque, conforme especificação em modelo definido pelo Município.

Art. 42. Faculta-se a apresentação de projetos simplificados para o licenciamento de edificações, independentemente de uso residencial ou não residencial, desde que elaborado por responsável técnico.

§ 1º O Município poderá exigir projeto arquitetônico completo para os casos sujeitos a Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), assim definidos pela Lei Complementar nº 431, de 17 de janeiro de 2024 (Plano Diretor do Município de Osasco).



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

§ 2º Em havendo a necessidade de apresentação de projeto arquitetônico completo, o responsável técnico terá o prazo de 60 dias para apresentação, contados após a intimação por meio de "COMUNIQUE-SE" emitido pelo Município.

Art. 43. As especificações para apresentação de peças gráficas, quadros, legendas, documentos e declarações para instruir cada um dos pedidos de aprovação de projetos, simplificados ou completos, serão objeto de publicação de manual de aprovação contendo modelos de orientação, aprovado por portaria da Secretaria Executiva de Licenciamento e Cadastro Imobiliário e Controle do Uso do Solo (SELCICUS) ou de sua sucedânea.

§ 1º O manual de aprovação de que trata este artigo possui caráter orientativo aos interessados, não prevalecendo sobre regras posteriormente aprovadas tampouco atualização de normas preexistentes.

§ 2º O manual de aprovação deverá ser atualizado periodicamente.

§ 3º O não atendimento das especificações definidas pelo Município em manual publicado enseja a emissão de "Comunique-se" para a adequação do projeto por parte do interessado.

Seção III – Entrada e processamento dos requerimentos

Art. 44. Todos os requerimentos para licenciamento edifício serão recebidos pelo Município por meio de balcão único de atendimento, a ser implantado de forma gradativa.

§ 1º Entende-se por balcão único o ambiente virtual ou físico destinado à apresentação dos documentos necessários e esclarecimentos de dúvidas.

§ 2º A instituição do balcão único deve eliminar de forma gradativa as exigências de análises prévias de órgãos municipais a qualquer requerimento de alvará ou certidão, os quais devem se manifestar em prazos unificados de análise.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

§ 3º A instituição do balcão único não elimina a necessidade de coleta de manifestações prévias de entidades pertencentes a outras instâncias federativas.

Art. 45. Compete à Secretaria Executiva de Licenciamento e Cadastro Imobiliário e Controle do Uso do Solo (SELCICUS) o recebimento e processamento final de requerimentos de licenciamento edilício por meio de balcão único.

§ 1º A SELCICUS terá até 5 dias úteis para confirmação do recebimento do requerimento e verificação preliminar de pertinência, autenticidade e validade da documentação apresentada ao teor da solicitação.

§ 2º Considera-se incompleta a documentação apresentada para acompanhar a análise de requerimento ao qual não possua pertinência.

§ 3º A entrada de requerimento no balcão único sem a documentação mínima exigida enseja a interrupção sumária de qualquer processamento, não se considerando recebida a documentação e sendo comunicado os interessados por mensagem eletrônica.

§ 4º Não cabe recurso de requerimento não recebido por inadequação de preenchimento do requerimento ou de documentação incompleta.

§ 5º Não se aplica o disposto no § 1º para o licenciamento edilício de processos não entrados por meio de balcão único.

Art. 46. A entrada via balcão único enseja análise concomitante na plataforma digital de licenciamento edilício nas seguintes secretarias:

I - Secretaria Executiva de Licenciamento e Cadastro Imobiliário e Controle do Uso do Solo (SELCICUS), a quem compete analisar o projeto, simplificado ou completo, e emitir o respectivo alvará;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

II - Secretaria de Transportes e Mobilidade Urbana (SETRAN), a quem compete analisar aspectos de trânsito e transportes nos casos definidos em regulamento;

III - Secretaria de Meio Ambiente e de Recursos Hídricos (SEMARH), a quem cabe avaliar casos de autorização e licenciamento ambiental, além da análise de compensações exigíveis em relação à área construída;

IV - Secretaria de Finanças, a quem cabe calcular taxas e emolumentos incidentes no processo de licenciamento edilício.

§ 1º No processo de análise, poderão ser consultados outros órgãos ou entidades municipais ou de outras esferas federativas.

§ 2º O licenciamento edilício de edificações destinadas a usos especiais poderá requisitar a oitiva de órgãos municipais pertinentes ao uso pretendido, no prazo de 10 dias úteis.

§ 3º Ficam dispensados de análise da SETRAN os requerimentos de alvarás de muro de arrimo e de instalação ou de funcionamento de equipamentos (elevador, escada rolante, esteira rolante, equipamentos de publicidade).

§ 4º Ficam dispensados de análise da SEMARH os requerimentos de alvarás de instalação ou de funcionamento de equipamentos (elevador, escada rolante, esteira rolante, equipamentos de publicidade).

Art. 47. Será distribuído e processado com prioridade qualquer requerimento de alvará decorrente de intimação do Município para reparos necessários a mau estado de conservação de edificação e risco à segurança pública ou de vizinhos.

Art. 48. A necessidade de qualquer adequação ao requerimento de alvará, seja por problemas na documentação, erros, inconsistência de informações ou no teor das



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ACESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

informações enseja a intimação dos interessados, tanto o responsável técnico como o proprietário (ou possuidor a justo título), por meio de “COMUNIQUE-SE” no endereço eletrônico cadastrado.

§ 1º A expedição de “COMUNIQUE-SE” suspende a contagem do prazo de processamento do licenciamento edilício, que se reiniciará após a apresentação de sua resposta.

§ 2º Em caso de não atendimento na íntegra de itens repetidos em “COMUNIQUE-SE”, pela terceira vez, o processo de licenciamento edilício será indeferido e arquivado, cabendo ao interessado reiniciá-lo com as adequações devidas, em novo processo, com nova incidência de emolumentos.

§ 3º Não se aplica o disposto no parágrafo anterior à análise de projeto arquitetônico completo, Estudo de Polo Gerador de Tráfego (EPGT) ou Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

§ 4º A possibilidade de confirmação de ofício de informações oficiais pelo próprio Município não será objeto de “COMUNIQUE-SE”, cabendo ao responsável pela análise intimar o interessado apenas os casos de descumprimento.

§ 5º Verificada pendência fiscal do interessado perante o Município, a qualquer tempo do licenciamento edilício, será expedido “COMUNIQUE-SE” para regularização.

Art. 49. O interessado deverá proceder às adequações solicitadas em “COMUNIQUE-SE” em até 30 (trinta) dias úteis, renovável uma única vez por igual período a pedido do responsável técnico.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

Art. 50. Serão apresentados por meio de requerimentos complementares, por meio de formulário próprio e sempre vinculados a um processo administrativo de análise do licenciamento edilício:

I - atendimento de “COMUNIQUE-SE”;

II - pedidos de reconsideração de despacho;

III - comunicação de baixa de responsabilidade técnica;

IV - comunicação de transferência ou assunção de responsabilidade técnica;

V - apresentação de projeto modificativo, nos termos definidos nesta Lei complementar;

VI - pedido de revalidação de alvará;

VII - os requerimentos para quaisquer dos alvarás e certidões previstos nesta Lei complementar que porventura não tenham sido anteriormente solicitados.

§ 1º Os requerimentos complementares deverão apresentar todas as informações solicitadas em formulário próprio, sob pena de não processamento da análise solicitada.

§ 2º Os requerimentos complementares para as finalidades descritas nos incisos V e VI serão acompanhados de termo de abertura da caderneta de obras e de nova ART, RRT ou TRT referente à obra, instalação ou intervenção, conforme a entidade de classe do responsável técnico.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

Art. 51. Todos os requerimentos relacionados a alvarás e certidões discriminados nesta Lei complementar, serão processados dentro de 30 dias úteis pelas Secretarias responsáveis pela análise, contados após seu recebimento.

§ 1º Em havendo necessidade de análise de projeto arquitetônico completo, interrompe-se o prazo a partir do “COMUNIQUE-SE” ao interessado, recomeçando-se a sua contagem após a apresentação do projeto completo.

§ 2º O licenciamento edilício de projetos arquitetônicos completos, quando requisitados pelo Município, terão seu prazo de processamento triplicado.

§ 3º Os Empreendimentos sujeitos por lei a Estudo de Polo Gerador de Tráfego (EPGT) terão seu prazo de processamento triplicado.

§ 4º Os Empreendimentos sujeitos por lei a Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) terão seu prazo de processamento do licenciamento edilício quadruplicado.

§ 5º A oitiva de órgãos pertencentes a outras esferas federativas suspende a contagem do prazo de análise do licenciamento edilício.

Art. 52. O enquadramento de empreendimento para apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) dispensa a necessidade de apresentação de Estudo de Polo Gerador de Tráfego (EPGT).

Art. 53. Decorrido o prazo para análise do requerimento definido no artigo anterior, sem qualquer decisão, a obra poderá ser iniciada sob a inteira responsabilidade do responsável técnico e do responsável pelo imóvel pelo cumprimento fiel de normas edilícias aplicáveis.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

Art. 54. Todos os órgãos municipais deverão concluir sua análise dois dias úteis anteriormente ao encerramento do prazo de análise do licenciamento edilício definidos nesta Lei complementar, de forma a permitir a inserção em sistema e emissão de alvará ou comunicação de indeferimento do pedido, em ambos os casos a serem comunicados aos interessados pela Secretaria Executiva de Licenciamento e Cadastro Imobiliário e Controle do Uso do Solo (SELCICUS).

Art. 55. Após encerrado o prazo definido nesta Lei Complementar para o processamento de qualquer requerimento de licenciamento edilício, o objeto de sua solicitação ficará sujeito ao embargo no caso de indeferimento do pedido ou descumprimento do projeto apresentado ao Município.

Art. 56. Na análise de qualquer requerimento de alvará ou certidão, o Município poderá utilizar-se de vistoria do terreno por servidor, de imagens aéreas ou outros recursos que permitam aferir as condições do terreno no último ano.

Seção IV – Condições gerais dos alvarás

Art. 57. Os alvarás emitidos deverão conter os seguintes elementos:

- I - modalidade de alvará;
- II - uso da edificação, especificando a área construída por categoria de uso;
- III - incidência ou não de Habitação de Interesse Social (HIS) ou Habitação de Mercado Popular (HMP), com a identificação da área construída;
- IV - tipo de projeto, em se tratando de alvará de aprovação;
- V - endereço completo do imóvel;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

- VI - identificação perante o cadastro imobiliário fiscal do Município;
- VII - responsabilidade técnica;
- VIII - proprietário ou possuidor a justo título do imóvel;
- IX - processo(s) administrativo(s) de licenciamento edilício;
- X - datas de emissão do alvará;
- XI - área do terreno;
- XII - descrição resumida da obra ou intervenção, especificando conforme o caso:
 - a) área construída total da edificação, com a especificação do que será considerado construção nova, reforma ou regularização;
 - b) área construída computável da edificação;
 - c) área demolida;
 - d) altura máxima e comprimento linear de muro de arrimo;
 - e) quantidade de equipamentos a serem instalados;
 - f) quantidade de equipamentos a funcionarem.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

Art. 58. Todas as intimações de responsáveis técnicos ou de proprietários ou possuidores a justo título dos imóveis com processos de licenciamento edilício serão realizadas por meio digital, no endereço de correio eletrônico informado pelos interessados.

§ 1º Todos os prazos para manifestações e recursos serão contados a partir do primeiro dia útil seguinte ao recebimento do correio eletrônico enviado pelo Município.

§ 2º É de inteira responsabilidade dos interessados informar corretamente o endereço de correio eletrônico para o recebimento de intimações.

Art. 59. É obrigatória a colocação de uma placa com as indicações de responsável técnico, sua qualificação e registro na entidade de classe e no Município, bem como endereços de contato, número do processo e alvará no local da obra, da instalação de equipamento ou da intervenção, em lugar visível ao público.

Art. 60. A emissão de qualquer alvará ou certidão referente ao licenciamento edilício não exime o proprietário ou possuidor a justo título do imóvel do cumprimento das obrigações tributárias incidentes.

Art. 61. A reforma com alteração do uso da edificação condiciona-se ao atendimento dos requisitos edilícios e urbanísticos específicos para o novo uso.

Art. 62. A emissão de alvará de aprovação de projeto se condiciona à aprovação, prévia ou concomitante, dos estudos para polos geradores de tráfego (EPGT) ou estudos de impacto de vizinhança (EIV), nos casos exigidos por lei.

Art. 63. Em caso de necessidade de alteração do projeto aprovado, independentemente do início ou não da obra, deverá o interessado apresentar requerimento complementar de projeto modificativo ao processo de licenciamento edilício do alvará de aprovação de projeto, acompanhado da documentação exigível para o requerimento de alvará.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

Art. 64. A aprovação do projeto modificativo constará de apostila no alvará de edificação e será comunicado ao interessado por meio digital.

Art. 65. O alvará de aprovação de projeto em imóvel sujeito à desapropriação decretada ou à incidência de área não edificável definida em lei somente admite recomposição de revestimentos ou pisos, nas parcelas do terreno onde incidirem as referidas restrições urbanísticas.

Seção V – Das condições gerais para “Habite-se”

Art. 66. A certidão de conclusão de obra (“Habite-se”) será emitida em até 10 dias após constatação de obra realizada nos termos do respectivo alvará, conforme procedimento de vistoria a ser objeto de regulamento pelo Município.

§ 1º O “Habite-se” será objeto de requerimento complementar apresentado pelo interessado no processo de licenciamento edilício de alvará de execução de obra ou de reforma com alteração de área.

§ 2º Admite-se a emissão de “Habite-se” para constatar a conclusão de edificação sem a implantação de revestimento nas áreas molhadas, metais e pias, desde que assim expressamente manifestado pelo adquirente.

Art. 67. Admite-se o “Habite-se” parcial de edificações cujas partes que possam ser ocupadas independentemente umas das outras, constituindo cada uma delas unidade autônoma definida.

Parágrafo único. Para os edifícios de apartamentos, além das exigências estabelecidas no presente artigo deverão ser observadas ainda:

a) habitabilidade e acesso às unidades imobiliárias;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

- b) conclusão de todas as áreas comuns;
- c) remoção de tapumes e andaimes;
- d) conclusão e numeração dos apartamentos.

Art. 68. O “Habite-se” será encaminhado para transcrição dos elementos de interesse tributário no cadastro fiscal do Município.

CAPÍTULO IV – REQUISITOS DAS EDIFICAÇÕES

Seção I – Requisitos edifícios gerais

Art. 69. Os lotes de esquina respeitarão o recuo frontal para todas as faces voltadas para via pública ou outro logradouro.

Art. 70. As edículas deverão obedecer integralmente à legislação edilícia, de uso e ocupação do solo, em especial a taxa de ocupação, área vegetada, coeficiente de aproveitamento e pé-direito.

Art. 71. Em terrenos edificados, deverão ser construídos muros de divisa, limitados a 3,00m de altura, acompanhando a cota que os circundarem.

Parágrafo único. Muros, gradis ou outras formas de delimitação da divisa frontal do lote com o logradouro obedecerão ao mesmo limite de altura.

Art. 72. Mezaninos localizados imediatamente acima do pavimento térreo em edificações com fachada ativa poderão ocupar 1/3 da área do térreo sem serem considerados para o cálculo do coeficiente de aproveitamento.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

Parágrafo único. No caso previsto neste artigo, o pé direito do térreo e do mezanino será limitado a 2,50 m de altura mínima.

Art. 73. As edificações obedecerão ao pé-direito mínimo nas seguintes condições:

I - 2,50 m para os usos residenciais R1 a R3 e não residenciais B1 e B2;

II - 3,00 m para usos não residenciais M;

III - 4,00 m para usos não residenciais A.

§ 1º A dimensão do pé direito é calculada entre o piso e o teto de um mesmo andar.

§ 2º Admite-se pé direito de 2,30 m para banheiros, vestiários, circulação, lavanderia e terraços, independentemente do uso da edificação.

§ 3º Os subsolos e sobressolos poderão apresentar vão livre mínimo de 2,00 m, assim calculado entre o piso e a face interior da viga de maior altura do andar.

§ 4º Admite-se inclinação de 25% nas rampas de garagem para acesso e circulação de veículos.

Art. 74. A implantação de empreendimentos sem aberturas nas paredes laterais e fundos ficarão dispensados dos recuos laterais e de fundos até o limite de 12,60 m de altura.

Parágrafo único. Acima da altura da edificação definida no *caput*, incide a regra de recuo definida pelo zoneamento.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

Art. 75. Permite-se a ocupação do recuo para estruturas removíveis utilizadas como abrigo de veículos ou de animais, ou em postos de serviços, desde que mantida a taxa de permeabilidade mínima aplicável ao lote.

Art. 76. Admite-se varanda em balanço de até um metro sobre área de qualquer recuo, desde que respeitado o distanciamento mínimo do lote vizinho.

Parágrafo único. O balanço será reduzido a 0,50 m quando o recuo for menor que 5 m.

Art. 77. Os compartimentos dos subsolos deverão ter aberturas que garantam no mínimo ventilação permanente, podendo ser utilizados para depósito, adega, despensa, rouparia, arquivo ou garagens.

Art. 78. Nos pavimentos localizados abaixo do pavimento térreo, quando não caracterizados como subsolo e sim como embasamento ou pavimento inferior, são admitidos usos de permanência prolongada, como lazer ou unidades autônomas entre outros.

Art. 79. As vagas de garagens destinadas a automóveis de passeio terão as seguintes dimensões:

I - largura variando entre 2,20 m e 3 m;

II - comprimento entre 4,50 m e 6 m.

Parágrafo único. Nos casos de garagens implantadas em locais com barreiras estruturais ou infra, admitem-se dimensões mínimas de 2,1 m de largura por 4,2 m de comprimento.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

Art. 80. Serão consideradas vagas para veículos utilitários aquelas destinadas a embarque e desembarque, bem como carga e descarga, cujo dimensionamento será definido pela SETRAN.

Art. 81. Em vias públicas cujo leito carroçável apresentar largura inferior a 9 m, ficam sujeitas à apresentação de Estudo de Polo Gerador de Tráfego (EPGT), na forma simplificada e para as finalidades definidas pela Lei Complementar nº 431, de 17 de janeiro de 2024 (Plano Diretor do Município de Osasco) as edificações destinadas aos seguintes usos:

I - residenciais multifamiliares (R2 e R3);

II - não residenciais de médio e alto incômodo (M e A), independentemente de sua área construída ou destinação específica.

Parágrafo único. O Município poderá condicionar a aprovação de projeto nas hipóteses descritas no caput a adequações no sistema viário do entorno ou mesmo o alargamento de vias de acesso.

Art. 82. Exige-se distanciamento mínimo de 5 m entre o eixo da via e a fachada das edificações destinadas a usos exclusivamente residenciais multifamiliares R2.2v, R2.2h e R3 ou com eles combinados.

Art. 83. Onde não houver disciplina municipal específica, as calçadas implantadas nas novas edificações apresentarão faixa de serviços mínima de 0,70 m e uma faixa livre mínima de 1,20 m.

§ 1º A intervenção em calçadas confrontantes a edificações preexistentes que apresentarem dimensões menores que o disposto no caput deste artigo deverão observar uma faixa livre mínima de 1,00 m.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

§ 2º Lixeiras, postes e demais elementos do mobiliário urbano serão implantados nas faixas de serviço.

§ 3º Fica vedada a implantação de lixeiras em calçadas com largura inferior a 1,20 m.

Seção II – Requisitos edifícios de sustentabilidade urbana

Art. 84. Será obrigatório o plantio de espécies arbóreas, respeitando o espaçamento mínimo de 7 metros, nas faixas de serviço compreendidas por calçadas implantadas nas novas edificações, garantindo-se a adoção de espécies de crescimento e enraizamento adequado para permitir a circulação segura dos pedestres.

Parágrafo único. As áreas vegetadas exigidas pelo zoneamento vigente deverão priorizar espécies adaptadas ao clima e condições locais.

Art. 85. Fica dispensada da obrigatoriedade do plantio de espécies arbóreas nas calçadas:

I - os lotes com frente mínima inferior a 10 metros;

II - os lotes com a presença de postes da rede elétrica instalados e que não permitam distanciamento mínimo de 7 metros para a espécie arbórea;

III - calçadas implantadas em edificações preexistentes, cuja largura seja inferior a 1,20 m;

IV - calçadas com largura de até 1,50 m, com presença de rede elétrica de fiação aérea.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

Art. 86. Será realizada a compensação ambiental na forma estipulada pela Secretaria competente em relação à área construída.

§ 1º A quantidade de mudas a ser doada ou plantadas a título de compensação ambiental será calculada de acordo com o valor das mudas das espécies, obedecendo o teto do valor da contrapartida definidas pelo Município.

§ 2º O valor das mudas será aferido a partir da fórmula:

VALOR (Reais) = Área construída (m²) x 0,1 UFMO (Unidade Fiscal do Município de Osasco)

§ 3º O plantio de árvores para compensação será realizado preferencialmente na área vegetada do lote, conforme definido no zoneamento.

§ 4º Não havendo possibilidade de plantio das espécies arbóreas no lote, a compensação poderá ser realizada em outro lote localizado no mesmo Bairro, inclusive em áreas públicas.

Art. 87. A taxa de permeabilidade definida da legislação de uso e ocupação do solo será calculada de acordo com o material utilizado, nos termos de regulamento municipal.

Art. 88. As novas edificações destinadas, exclusivamente ou de forma mista, a usos residenciais (R2 e R3) ou usos não residenciais de médio ou alto incômodo (M e A) deverão apresentar área interna de armazenamento temporário de resíduos sólidos (lixeiros), com as seguintes características:

I - ventilação;

II - localização no interior dos lotes, mantendo-se livres calçadas e logradouros;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

III - acesso independente para o logradouro.

§ 1º O Município regulamentará o dimensionamento mínimo das áreas de armazenamento temporário de resíduos sólidos, conforme o uso a que forem destinados.

§ 2º Enquanto não regulamentada a matéria, será exigida a implantação da área interna de armazenamento temporário de resíduos sólidos na seguinte forma:

a) usos residenciais multifamiliares (R2 e R3): 1 m³ (um metro cúbico) para cada 40 habitantes;

b) usos não residenciais de médio e alto incômodo (M e A): conforme exigência do Município.

CAPÍTULO V – DA FISCALIZAÇÃO E DAS PENALIDADES

Seção I – Das Atividades de Fiscalização

Art. 89. Durante a execução das obras, instalações e demais intervenções autorizadas nos termos desta Lei complementar, a fiscalização municipal zelar pelo fiel cumprimento da disciplina edilícia aplicável, incluindo leis, normas técnicas de desempenho e demais regulamentos, podendo, a qualquer tempo, intimar, embargar, ou determinar a demolição de obras.

Art. 90. Os seus responsáveis são obrigados a permitir o livre acesso da fiscalização municipal no desempenho de suas funções legais em quaisquer casos disciplinados por esta Lei Complementar.

Art. 91. O Município intimará o interessado sempre que necessário o atendimento ou adequação de qualquer das disposições desta Lei Complementar ou em disciplina edilícia aplicável.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

Art. 92. As intimações serão assinadas pelo Chefe de Departamento responsável, deverão indicar o fundamento legal a ser atendido e serão realizadas nas seguintes formas:

I - quando houver processo de licenciamento edilício processado inteiramente na forma digital, no endereço eletrônico fornecido pelos interessados;

II - nos demais casos, sucessivamente por:

a) por correspondência impressa, com recebimento atestado pelo interessado ou com aviso de recebimento fornecido pelos Correios;

b) por edital, quando a correspondência impressa retornar sem qualquer recebimento.

Art. 93. O prazo de atendimento das intimações decorrentes desta Lei Complementar será:

I - conforme especificado nesta Lei Complementar;

II - de 8 dias úteis, nos demais casos.

§ 1º O interessado poderá requerer de forma justificada a prorrogação do prazo para atendimento, por igual período, a critério da autoridade signatária da intimação.

§ 2º O interessado poderá recorrer do objeto da intimação à titular da Secretaria responsável, suspendendo o prazo de atendimento até a decisão do recurso.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

§ 3º Em caso de decisão favorável ao recurso referido no parágrafo anterior, cessarão os efeitos da intimação.

§ 4º No caso de indeferimento do recurso, a decisão será publicada na imprensa oficial, retomando-se a contagem do prazo original da intimação.

Art. 94. O Município possui a prerrogativa de exercer a fiscalização de obras e demais intervenções previstas nesta Lei Complementar por meio de vistorias administrativas realizadas por servidor.

Art. 95. As vistorias nas edificações terão lugar nos seguintes casos:

I - em qualquer hipótese julgada necessária, a fim de assegurar o cumprimento de norma edilícia ou de resguardar o interesse público;

II - quando, por motivos de segurança, for considerada necessária e imediata demolição de qualquer obra em andamento ou paralisada, bem como a desmontagem das instalações;

III - quando em qualquer edificação e instalação existentes forem observados indícios de desmoronamento ou ruína, ameaçando a segurança pública;

IV - quando deixar de ser cumprida, dentro do prazo fixado, a intimação para demolição parcial ou total de obras de edificação, ou para desmontagem parcial ou total das instalações;

V - para efeito de legalização de obra clandestina;

VI - para verificar sua eficiência e segurança de tapumes e andaimes;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

VII - as condições de acessibilidade e circulação de pedestres nas calçadas no entorno das obras.

Art. 96. A vistoria será realizada preferencialmente na presença do responsável pelo imóvel, de seu representante legal, responsável técnico da obra ou ocupante e em dia e hora previamente marcados, salvo nos casos julgados de risco iminente.

Parágrafo único. O responsável pelo imóvel, seu representante legal, responsável técnico da obra ou o ocupante serão intimados da data e horário da vistoria previstos para vistoria.

Art. 97. Se a edificação a ser vistoriada for encontrada fechada ou abandonada, no dia e na hora marcados para vistoria, far-se-á a sua interdição.

§ 1º No caso de existir suspeita de iminente desmoronamento, ruína, ou outros riscos a segurança e saúde da população, ficam os órgãos de fiscalização e defesa civil do Município autorizados a proceder à imediata vistoria, mesmo quando a entrada dependa de seu arrombamento.

§ 2º A necessidade de arrombamento do imóvel deverá ser confirmada por testemunha.

Art. 98. O servidor municipal responsável pela vistoria deverá elaborar laudo contendo:

- I - natureza do edifício, obras ou instalações;
- II - condições de segurança, conservação e higiene;
- III - existência de licença para edificar ou realizar obras ou instalações;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

IV - modificações em relação a eventual projeto aprovado;

V - obras ou instalações irregulares não passíveis de regularização;

VI - providências a serem tomadas pelos interessados, bem como prazos para seu cumprimento;

VII - assinatura de testemunha, confirmando necessidade de arrombamento, quando for o caso.

§ 1º Lavrado o laudo de vistoria, será intimado a tomar ciência de seu teor o responsável pelo imóvel ou seu representante legal.

§ 2º Fica dispensada a intimação do responsável pelo imóvel ou seu representante legal no caso de ao menos um deles atestar sua ciência.

§ 3º Não sendo cumpridas as determinações do laudo de vistoria no prazo fixado, deverá ser imediatamente renovado a intimação por edital.

§ 4º Decorrido o prazo fixado na intimação, e não tendo sido cumpridas as providências estabelecidas no laudo de vistoria, deverá ser solicitado judicialmente o despejo e interdição da edificação ou qualquer medida de proteção e segurança.

§ 5º Nos casos de ameaça à segurança pública, pela iminência de desmoronamentos de qualquer natureza, que exijam imediatas medidas de proteção e segurança, a execução de despejo e interdição da edificação serão realizadas de ofício pelo Município, contanto que a urgência medida esteja demonstrada em laudo de vistoria.

Art. 99. No caso de serviços ou obras decorrentes de laudo de vistoria executados ou custeados pela Prefeitura, as despesas correspondentes, acrescidas de 20% (vinte por cento), serão pagas, pelo interessado, na forma da lei.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ACESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

Art. 100. Dentro do prazo fixado na intimação resultante de laudo de vistoria, o interessado poderá apresentar recurso ao Prefeito, por meio de requerimento.

§ 1º O requerimento referido no presente artigo, terá caráter de urgência, devendo seu encaminhamento feito de maneira a chegar a despacho final do Prefeito antes de decorrido o prazo marcado pela intimação para o cumprimento das exigências estabelecidas no laudo de vistoria.

§ 2º O despacho do Prefeito deverá tomar por base as conclusões do laudo de vistoria e a manifestação técnica do órgão competente da Prefeitura às razões formuladas no requerimento.

§ 3º O recurso não suspende a execução das medidas urgentes a serem tomadas, nos casos de ameaças de desabamentos, com perigos para a segurança pública.

Seção II – Das Penalidades

Art. 101. A infração a qualquer dispositivo nesta lei complementar fica sujeita à seguintes penalidades:

- I - advertência;
- II - multa;
- III - suspensão da inscrição de responsável técnico perante o Município;
- IV - exclusão da inscrição de responsável técnico perante o Município;
- V - cassação do alvará ou de certidão;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

VI - embargo da obra ou do local de instalação e funcionamento de equipamento;

VII - demolição ou desmontagem parcial ou total das obras ou instalações executadas em desacordo com o aprovado ou com as normas edilícias aplicáveis.

§ 1º Será estendida de forma solidária ao escritório responsável técnico inscrito perante o Município idêntica penalidade imposta ao profissional que integre seu quadro de colaboradores.

§ 2º As penalidades aplicam-se solidariamente ao responsável técnico e ao responsável pelo imóvel, proprietário ou possuidor a justo título, excetuados os incisos IV e V deste artigo.

§ 3º As penalidades serão igualmente aplicadas nos casos de infrações cometidas por entidades vinculadas à administração pública das três esferas federativas, bem como empresas concessionárias de serviços públicos.

§ 4º Poderão ser cominadas de forma concomitantemente as penalidades previstas neste artigo.

Art. 102. As penalidades impostas de decorrência desta Lei Complementar serão comunicadas em até 10 dias úteis à entidade de classe competente pelo responsável técnico.

Art. 103. O Município representará junto à entidade de classe pertinente contra o responsável técnico que, no exercício de suas atividades profissionais, violar as normas edilícias em vigor.

Art. 104. Verificada a infração, será lavrado o respectivo auto por servidor municipal, onde deverão constar os seguintes elementos:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

I - dia, mês, ano, hora e lugar em que foi lavrado;

II - qualificação do infrator encontrado no local;

III - descrição do fato determinante da infração e dos pormenores que possam servir de atenuante ou de agravante;

IV - dispositivo normativo infringido;

V - identificação e assinatura de quem o lavrou;

VI - assinatura do infrator, sendo sua recusa atestada pelo responsável pela lavratura do auto.

§ 1º A lavratura do auto de infração independe de testemunhas e o servidor municipal que o lavrou assume inteira responsabilidade pelo seu teor, ficando eventuais erros ou excessos sujeito caracterizados como falta grave.

§ 2º O infrator terá o prazo de 5 (cinco) dias, a partir da data da lavratura do auto de infração, para apresentar defesa, por meio de requerimento dirigido ao Prefeito.

Art. 105. O profissional e a firma suspensos ou excluídos do registro dos profissionais e firmas legalmente habilitados, não poderão apresentar projetos para aprovação, iniciar obras de qualquer tipo nem prosseguir nas que estiverem executando, enquanto viger a penalidade.

Art. 106. É facultado ao proprietário de obra embargada, por força de penalidade aplicadas ao profissional responsável requerer do órgão competente da Prefeitura a substituição do responsável técnico, mediante anuência expressa do novo profissional ou escritório.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

Art. 107. O prosseguimento das obras ou instalações a ensejarem a aplicação de qualquer penalidade somente poderá ser retomado após serem sanadas as infrações.

Art. 108. É da competência do Prefeito a confirmação dos autos de infração e o arbitramento de penalidades, ouvido previamente o órgão competente do Município.

Art. 109. As penalidades julgadas procedentes serão incorporadas ao histórico do responsável técnico, sendo consideradas para a aplicação futuras penalidades.

Art. 110. A aplicação de penalidades desta Lei Complementar não isenta o infrator das demais penalidades que lhes forem aplicáveis pelos mesmos motivos e aplicadas por outros órgãos de fiscalização, isenta o infrator da obrigação de reparar os danos que tenha dado causa.

Art. 111. Aplica-se a advertência nos seguintes casos:

I - projeto em flagrante desacordo com o local a ser edificado;

II - modificação de projeto aprovado sem autorização do Município;

III - início ou execução de obras durante o prazo de análise ou após o indeferimento de requerimento de alvará.

Art. 112. Aplicam-se as seguintes multas, solidariamente ao responsável técnico e ao responsável pelo imóvel, proprietário ou possuidor a justo título:

I - 20 salários-mínimos em caso de:

a) assumir responsabilidade de uma obra e entregar sua execução a terceiros sem a devida habilitação;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

b) não cumprimento de intimação em virtude de vistoria ou de determinações fixadas no laudo de vistoria.

II - 10 salários-mínimos em caso de:

a) apresentar projeto em desacordo com o local, falseando medidas, cotas e demais indicações;

b) falsear cálculos do projeto e elementos de memoriais descritivos ou por viciar projeto aprovado, introduzindo-lhes ilegalmente alterações de qualquer espécie;

c) inobservância das prescrições técnicas e de garantia de vida e de bens de terceiros na execução de edificações ou demolições;

d) executar obras de qualquer tipo sem a necessária licença ou em desacordo com o projeto aprovado ou qualquer norma edilícia;

III - 1 salário-mínimo em caso de:

a) inexistência no local da obra de cópia do projeto ou alvará;

b) inexistência no local da obra de placa contendo os elementos mínimos sobre a obra ou intervenção, nos termos desta Lei Complementar;

c) descumprimento de desrespeito a qualquer disposição desta Lei Complementar não contemplada nos casos anteriores.

Art. 113. Será aplicada multa de 10 salários-mínimos ao responsável pelo imóvel, proprietário ou possuidor a justo título, que ocupar ou permitir ocupar edificação sem o correspondente “Habite-se”, nos casos requeridos nesta Lei Complementar.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

Art. 114. As multas não pagas nos prazos legais serão atualizadas monetariamente e inscritas em dívida ativa.

Art. 115. Em caso de reincidência, o valor das multas será dobrado.

Parágrafo único. Considera-se reincidência a repetição da infração causada sob o mesmo fundamento pelos mesmos infratores.

Art. 116. A quitação da multa não desobriga o infrator do atendimento de qualquer exigência edilícia.

Art. 117. Aplica-se a suspensão da habilitação do responsável técnico inscrito perante o Município nos seguintes casos:

I - quando no período de um ano, receber 12 (doze) advertências;

II - quando modificar projeto aprovado, introduzindo alterações contrárias às normas edilícias;

III - quando iniciar ou executar obras em desacordo com o disposto nesta Lei Complementar;

IV - quando o processo movido perante entidade de classe concluir a delegação do objeto da responsabilidade técnica a terceiros sem a devida habilitação;

V - quando o processo movido perante entidade de classe concluir pela falsa autoria de projeto ou pela falsidade de informações contidas no projeto;

VI - quando o processo movido perante entidade de classe concluir pela negligência ou imperícia do profissional;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

VII - quando autuado em flagrante na tentativa de suborno no exercício de sua atividade profissional ou se assim apurado por processo administrativo ou judicial atividade profissional.

§ 1º A suspensão será de 24 meses.

§ 2º No caso de reincidência, o será excluída a habilitação do responsável técnico inscrito perante o Município.

Art. 118. Aplica-se a exclusão da habilitação do responsável técnico inscrito perante o Município nos seguintes casos:

I - ocorrência de acidente em obra ou instalação em decorrência de imperícia, negligência ou fraude do responsável técnico;

II - grave erro técnico no projeto ou na sua execução que ponha em perigo a estabilidade da obra ou a segurança de pessoas ou bens;

III - emprego de fraude, material inadequado ou de qualidade inferior ao especificado;

IV - reincidência de qualquer motivo ensejador da penalidade de suspensão.

Art. 119. Aplica-se a cassação do alvará ou certidão nos seguintes casos:

I - quando for modificado o projeto aprovado sem apresentação ao Município;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

II - quando forem executados serviços em desacordo com as normas edilícias.

Art. 120. Aplica-se o embargo de obra ou instalação nos seguintes casos:

I - quando indeferido requerimento de alvará ou certidão;

II - quando desobedecidas as prescrições do alvará;

III - quando empregados materiais inadequados para assegurar a segurança da edificação, do pessoal que a constrói e do público em geral;

IV - quando desrespeitadas quaisquer normas edilícias;

V - quando a juízo do órgão competente da Prefeitura, a edificação estiver ameaçada na sua segurança, estabilidade ou resistência;

VI - quando não houver responsável técnico pela execução da obra ou do serviço ou quando for substituído sem a devida comunicação ao Município;

VII - quando responsável técnico ou responsável pelo imóvel se recusarem a atender qualquer intimação do Município.

§ 1º Além de notificação por servidor do Município, o embargo será informado em por edital, publicado pela imprensa oficial.

§ 2º As obras que forem embargadas deverão ser imediatamente paralisadas.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

§ 3º O Município poderá requisitar força policial ou medida judicial para assegurar a paralisação de obra embargada, devendo ser observados os direitos de qualquer cidadão.

§ 4º O embargo será levantado após o cumprimento integral das exigências que o motivarem, mediante requerimento do interessado dirigido ao Prefeito e acompanhado dos respectivos comprovantes do pagamento das multas, taxas e emolumentos devidos.

Art. 121. Aplica-se a demolição da obra ou desmonte da instalação nos seguintes casos:

I - quando, decorridos mais de 30 (trinta) dias de intimação, sem atendimento das exigências exigidas pelo Município que oferecer perigos a segurança pública;

II - quando, decorridos mais de 60 (sessenta) dias de intimação, sem atendimento de quaisquer exigências exigidas pelo Município, nos casos que não ofereçam perigo a segurança pública;

III - imediatamente quando as obras forem julgadas em risco, na sua segurança, estabilidade ou resistência por laudo de vistoria e inércia do responsável técnico pela obra ou o responsável pelo imóvel.

Parágrafo único. Ressalvados os casos de comprovada urgência, o prazo para início da demolição será de até 7 (sete) dias, contados da intimação.

Seção III – Das situações de risco

Art. 122. Constatado pelo Município o mau estado de conservação de edificação de forma a que possa oferecer risco à segurança pública ou de vizinhos, o proprietário será intimado para que proceda os reparos necessários dentro do prazo que lhe for concedido.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

§ 1º A intimação incluirá relação sumária dos serviços a executar e o prazo para o seu atendimento.

§ 2º Os serviços referidos no parágrafo anterior serão executados sob orientação de responsável técnico e às expensas do proprietário ou dos ocupantes do imóvel.

§ 3º Quando solicitadas a demolição ou a reforma da edificação, do proprietário ou dos ocupantes do imóvel, sem prejuízo ao atendimento imediato das demais providências solicitadas, deverão requerer o respectivo alvará, com tramitação prioritária perante o Município.

Art. 123. Independentemente de prévia intimação, os órgãos de fiscalização e de defesa civil no Município poderão, a qualquer tempo, interditar a edificação e determinar sua desocupação, mediante laudo de pericial que constate o risco de colapso estrutural ou risco à integridade física de pessoas.

§ 1º Em caso de interdição da edificação, o proprietário ou os ocupantes do imóvel deverão iniciar, dentro de 48 horas, os serviços de consolidação de edifício ou a sua demolição, quando for o caso.

§ 2º Os serviços referidos no parágrafo anterior serão executados sob orientação de responsável técnico, ficando o requerimento do respectivo alvará perante o Município diferida para o momento seguinte à consolidação ou demolição necessária.

§ 3º Em caso de descumprimento do previsto no § 1º, a Prefeitura procederá à demolição da edificação, cujos custos serão calculados e atribuídos ao responsável pelo imóvel, mediante majoração do valor em 20%, a título de penalidade.

CAPÍTULO VI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

Art. 124. Não serão atingidos por esta Lei Complementar os processos em trâmite na Prefeitura em data anterior a sua entrada em vigor, salvo se a atual legislação for mais benéfica ao particular ou por ele solicitada.

Art. 125. Para as edificações clandestinas ou construídas em desacordo com a legislação deverão adequar à legislação vigente.

§ 1º A adequação será objeto de licenciamento edilício na forma de regularização de edificação.

§ 2º A critério do Município, poderão ser regularizados imóveis constatados em imagem aérea de 2004, com recuos menores que aqueles exigidos na legislação vigente, desde que respeitados os demais parâmetros urbanísticos e edilícios.

Art. 126. A contagem dos prazos previstos nesta Lei Complementar considerará apenas os dias úteis, iniciando-se o primeiro dia útil seguinte à intimação.

Art. 127. O Município poderá criar um grupo de análise para analisar novas técnicas e tecnologias edilícias com a competência de:

I - compilar os normativos edilícios aplicáveis;

II - conhecer e, conforme o caso, incorporar novas técnicas ou tecnologias construtivas, admitidas em boas práticas da construção ou em normas técnicas aplicáveis;

III - propor normativos de regulamentem de procedimentos ou a uniformização de interpretações;

IV - editar guias ou manuais contendo esclarecimentos sobre procedimentos adotados pelo Município no momento de aprovação de obra ou edificação.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

Parágrafo único. Não compete ao grupo definido neste artigo a análise ou manifestação em processos de licenciamento de obra ou edificação.

Art. 128. As compensações ambientais decorrentes da análise do licenciamento poderão ser oportunamente destinadas pelo Município a:

I - Pagamento por Serviços Ambientais (PSA), cujos recursos serão prioritariamente destinados a projetos de recuperação ambiental, restauro das funções ambientais de margens de cursos e desenvolvimento de parques urbanos.

II - criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPN) como uma alternativa de compensação ambiental, garantindo-se sua preservação a longo prazo.

Art. 129. Fica autorizado o Município a estabelecer benefícios fiscais a edificações que adotarem práticas sustentáveis devidamente reconhecidas por certificações ambientais reconhecidas internacionalmente.

Art. 130. As disposições relacionadas à análise prévia de empreendimentos e análise de Relatório de Impacto de Tráfego (RIT) obedecerão a partir desta Lei Complementar as disposições pertinentes ao Estudo de Polo Gerador de Tráfego (EPGT), disciplinadas pela Lei Complementar nº 431, de 17 de janeiro de 2024 (Plano Diretor do Município de Osasco).

Art. 131. O Poder Executivo regulamentará os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância desta Lei Complementar.

Art. 132. Os casos omissos ou as dúvidas suscitadas na aplicação desta Lei Complementar serão resolvidos pelo Poder Executivo Municipal, através da Secretaria competente.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

**PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO
PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA**

Art. 133. Este código entrará em vigor 30 dias após a data de sua publicação.

Art. 134. Fica revogada a Lei 1.025, de 5 de julho de 1971.

Art. 135. Revogam-se as demais disposições em contrário.

Osasco, 20 de dezembro de 2024.

ROGÉRIO LINS
Prefeito



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

Anexo I – Glossário

Abertura: qualquer elemento ou vão que possibilite a circulação, ventilação e/ou iluminação.
Acessibilidade: possibilidade e condição de alcance, percepção e entendimento para a utilização com segurança e autonomia, total ou assistida, de edificações, espaços, mobiliários e elementos.
Alinhamento: linha divisória legal, que separa o lote do logradouro público.
Altura ou gabarito da edificação (H): distância medida do piso do pavimento mais baixo até o forro do pavimento mais alto, descontando-se os subsolos, as caixas d'água e as coberturas sem ocupação (sem permanência humana).
Alvará: instrumento pelo qual a Administração Pública expede autorização ou licença.
Ampliação: obra em acréscimo à edificação existente em um mesmo terreno, ligada ou não à mesma.
Andar: volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos, ou entre o pavimento e o nível superior de sua cobertura.
Área computável: área construída considerada no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA) e de Taxa de Ocupação (TO).
Área construída ou edificada: toda área coberta, projetada em plano horizontal, de cada pavimento de uma edificação, com exceção do beiral e/ou marquise.
Área de acumulação: espaço interno ao lote destinado a acomodar veículos em espera para acesso ao estacionamento.
Área livre: parte do lote não ocupada pelas projeções das edificações.
Área não computável: área construída não considerada no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA) e da Taxa de Ocupação (TO).
Área permeável: área que permite a infiltração de água pluvial direta e indiretamente no solo, considerada no cálculo do Coeficiente de Permeabilidade (CP).
Área vegetada (AV): relação entre a área coberta por vegetação arbórea ou arbustiva de um determinado imóvel e sua área total.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

Autor do projeto: profissional habilitado responsável pela elaboração do projeto, que responderá pela qualidade ambiental e do processo construtivo, demonstrados por meio do conteúdo das peças gráficas, memoriais descritivos, especificações e exequibilidade de seu trabalho.

Beiral e ou marquise: prolongamento da cobertura além da prumada das paredes da edificação, até o limite de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), não podendo servir de piso para o pavimento superior.

Certificado de Conclusão de Obra ou "Habite-se": documento que atesta que a obra está concluída de acordo com o projeto aprovado e em condições de utilização para o fim estabelecido.

Coeficiente de Aproveitamento (CA): relação entre a área edificável e a área do terreno e subdivide-se em Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA_b) e o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CA_{min}).

Divisa: linha divisória legal, que define os limites do lote com os lotes adjacentes.

Drenagem urbana: toda a infraestrutura executada para fins de escoamento superficial, ou canalizado das águas pluviais composta por sarjetas, bocas de lobo, galerias e demais dispositivos de retenção e dissipação.

Edícula: edificação complementar à edificação principal.

Edificação clandestina: aquela executada sem licença ou autorização municipal.

Edificação existente: aquela que possui Certificado de Conclusão de Obra ou "Habite-se", ou área averbada na matrícula do lote.

Edificação irregular: aquela em desacordo com a legislação urbanística e/ou construtiva, ou em desacordo com o projeto aprovado.

Elementos de cercamento: os muros, gradis, alambrados, cercas-vivas, muretas e similares.

Equipamento: elemento construtivo ou eletromecânico, de caráter estético e/ou funcional, temporário ou permanente, que pode ser instalado em edifícios ou espaços públicos ou privados.

Estrutura removível: material não vinculado à estrutura da edificação, destinada ao abrigo de pessoas, veículos ou animais.

Faixa de acesso: área da calçada lindeira aos imóveis, caracterizada pelo espaço excedente entre a faixa livre e o limite do lote.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

Faixa de serviço: área da calçada lindeira à guia, destinada à instalação de rampa de acesso de veículos, mobiliário urbano, vegetação e outras interferências permanentes ou temporárias existentes nas calçadas.

Faixa livre: área da calçada de circulação principal cuja acessibilidade deve ser sempre garantida, desobstruída de qualquer tipo de barreira física, como degraus, buracos, floreiras e mobiliários urbano ou qualquer outra interferência.

Garagem: local destinado a abrigar ou recolher veículos.

Habitação coletiva: hotéis, motéis, pensões e pousadas.

Habitação de interesse social: destinada a famílias de baixa renda e/ou outros fins, implementadas ou fomentadas por entidades públicas, agentes promotores ou entidades privadas autorizadas por lei.

Habitação multifamiliar: conjunto de unidades habitacionais incorporada em um único lote urbano, ou fração ideal privativa, contendo circulação coletiva e espaços comuns.

Habitação unifamiliar: unidade habitacional incorporada em um único lote urbano, ou fração ideal privativa.

Licença: ato administrativo vinculado pelo qual a Administração Pública permite ao interessado a realização do que foi requerido mediante a observação de prazos e condições.

Logradouro público: espaço livre, destinado à circulação pública de veículos e pedestres, reconhecido pela municipalidade que lhe confere denominação oficial, podendo se caracterizar como ruas, avenidas, praças, rotatórias, canteiros centrais, parques, pontes ou demais formas de espaços que se caracterizem pelo uso coletivo.

Loteamento irregular: é aquele que foi aprovado e não cumpriu uma ou mais das determinações estabelecidas na legislação na qual se pautou o processo de aprovação.

Memorial descritivo: texto descritivo para a compreensão de um serviço ou de uma obra, composto de especificações de materiais, componentes e processos de trabalho a serem empregados.

Mezanino: pavimento que subdivide parcialmente um andar em dois andares.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

Mobiliário urbano: conjunto dos equipamentos de natureza utilitária ou de interesse urbanístico, paisagístico, simbólico ou cultural implantados em logradouro público, tais como, telefone público, lixeiras, bebedouros, vasos, floreiras, abrigos para ônibus, postes de sinalização, iluminação pública e energia elétrica, placas toponímicas, bancos, parquímetros, balizadores, elementos de publicidade e propaganda visual, letreiros, outdoors, placas, faixas entre outros.

Movimento de terra: modificação do perfil do terreno por meio de cortes e/ou aterros, implicando em uma nova configuração topográfica.

Muro de arrimo: muro estrutural destinado a conter terra, com altura superior a 1 m (um metro).

Nível de referência: nível adotado para fins de referência das demais cotas de nível de pisos externos e pavimentos.

Notificação: comunicação emitida pela PMO aos interessados, relativa às pendências, esclarecimentos, recursos, infrações e demais atos administrativos relacionados ao processo de licenciamento.

Obra emergencial: obra de caráter urgente, essencial à garantia das condições de estabilidade, segurança ou salubridade de um imóvel.

Passeio público ou calçada: setor do logradouro público destinado exclusivamente ao trânsito de pedestres, composto prioritariamente pela faixa livre, podendo também possuir as faixas de acesso e serviço.

Pavimento térreo: pavimento da edificação diretamente acessível ao passeio público;

Piso tátil: piso caracterizado pela diferenciação de cor e textura, destinado a constituir aviso (piso tátil de alerta) ou guia (piso tátil direcional) perceptível para pessoas com deficiência visual.

Poço de infiltração: reservatório de detenção ou retenção de águas pluviais.

Possuidor do imóvel ou superficiário: pessoa física ou jurídica que tenha de fato o direito de usar e alterar as características do imóvel objeto da obra.

Profissional habilitado: técnico credenciado pelo órgão federal fiscalizador do exercício profissional, podendo atuar como pessoa física ou como responsável por pessoa jurídica, respeitadas as atribuições e limitações consignadas pelo órgão fiscalizador.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE OSASCO

PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO PROCURADORIA DE ASSESSORIA TÉCNICO-LEGISLATIVA

Proprietário do imóvel: pessoa física ou jurídica, portadora do título de propriedade registrado em Cartório de Registro de Imóveis.

Recuo: a distância da parede ou projeção da edificação às divisas do terreno ou a distância entre corpos edificados;

Reforma: conjunto de obras ou serviços para modificação de edificação mediante demolição, construção ou reconstrução;

Reforma com alteração de área: reforma com acréscimo ou decréscimo de área edificada.

Responsável técnico: profissional responsável pela direção técnica das obras, respondendo por sua correta execução e adequado emprego de materiais especificados, conforme projeto aprovado e pela observância das normas técnicas pertinentes.

Rota acessível: trajeto contínuo, desobstruído e sinalizado que conecta os elementos e espaços internos ou externos de um local e pode ser utilizado de forma autônoma e segura por todas as pessoas, inclusive aquelas com deficiência ou com mobilidade reduzida.

Subsolo: pavimento situado abaixo do térreo.

Tapume: vedação provisória da obra em execução localizada no alinhamento ou no logradouro público destinado a proteger o transeunte.

Taxa de Ocupação (TO): relação existente entre a projeção da área construída computável da edificação no solo e a área do terreno.

Taxa de Permeabilidade (TP): relação existente entre a área permeável e a área do terreno.

Unidade habitacional: espaço físico destinado à moradia, ao descanso, à higiene e à alimentação, com instalações prediais e acesso exclusivo.

Varanda: parte da construção em complemento a qualquer de seus cômodos, desprovida parcial ou totalmente de paredes, e aberta em pelo menos uma das faces.

Vistoria: exame pericial, feito por profissionais legalmente habilitados, que tem por objetivo constatar a fiel observância das normas edilícias municipais.