

CÓDIGO DE OBRAS

“O código de obras e edificações define as regras para controle, licenciamento, fiscalização e atuação de obras e de edificações, visando regular o funcionamento e o controle da ocupação do solo e garantir segurança, salubridade, sustentabilidade e habitabilidade do ambiente construído, de modo a respeitar a interface entre os espaços público e privado. Portanto, trata das regras gerais para as atividades edilícias, os licenciamentos de obras e a emissão dos alvarás de construção, que também são estabelecidas em âmbito municipal. O conteúdo dos códigos de obras deve respeitar a autonomia profissional e tecnologias da construção na propositura dos projetos de edificação, evitando regramentos e imposições em demasia, que possam gerar limitações e restrições excessivas à arquitetura e, porventura, culminar em edifícios repetitivos, paisagens construídas sem variedade e cidades com estética pouco interessante”.

(Do Guia Orientativo de Boas Práticas para Códigos de Obras e Edificações

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS – MDIC)

LEI COMPLEMENTAR N.º de de 2.024

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

ROGÉRIO LINS, Prefeito do Município de Osasco, no uso de suas atribuições legais,

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou, e ele sanciona a seguinte LEI COMPLEMENTAR:

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei Complementar institui o Código de Obras e Edificações, estabelecendo as normas gerais e as condições para execução de toda e qualquer edificação, construção, modificação ou demolição no Município de Osasco.

Art. 2º O Código de Obras e Edificações do Município Osasco estabelece as diretrizes que garantem o licenciamento municipal das obras e edificações, tendo como premissas:

I. observar o impacto urbanístico que a obra, construção, modificação ou demolição pretendida terá no desenvolvimento e planejamento urbano da cidade;

II. estabelecer a responsabilidade conjunta entre os profissionais tecnicamente habilitados e os proprietários e/ou possuidores do imóvel, no que se refere à exequibilidade do projeto, da execução da obra e ao atendimento às normas urbanísticas vigentes no Município;

III. incentivar medidas voltadas à sustentabilidade ambiental e climática e assegurar as condições de higiene, conforto ambiental e segurança;

IV. evitar a repetição de matérias já dispostas em legislações urbanísticas ou especificações previstas em Normas Técnicas Brasileiras;

Art. 3º O Código de Obras e Edificações deverá ser avaliado periodicamente, com base em trabalhos técnicos desenvolvidos por profissionais habilitados visando sua modernização e atualização, de forma a acompanhar o planejamento e desenvolvimento da cidade de Osasco.

Parágrafo Único. O Executivo Municipal instituirá grupo de trabalho ou comissão para acompanhar as novas tecnologias e instrumentos que versem sobre temas abrangidos por este Código de Obras e Edificações, de modo a incorporar inovações que fortaleçam seus princípios, suas premissas e a segurança das edificações.

CAPÍTULO II – DOS DIREITOS E RESPONSABILIDADES

Art. 4º O Executivo Municipal estabelecerá e implementará as regras e critérios para o licenciamento de obras, edificações e demolições em geral, observado o estabelecido nesta Lei Complementar e nas demais normas urbanísticas pertinentes.

Art. 5º É de competência exclusiva da Prefeitura Municipal a análise de projetos, o licenciamento urbanístico e a fiscalização da execução de toda e qualquer obra, em consonância com esta legislação e as Normas Técnicas Brasileiras vigentes.

Art. 6º São competências e responsabilidades da Administração Pública Municipal:

I. licenciar obras e edificações em geral, nos termos desta Lei Complementar e demais normas legais pertinentes;

II. fiscalizar o cumprimento das disposições previstas neste Código, buscando garantir a ordem, a segurança das edificações e o desenvolvimento econômico sustentável da cidade;

III. acompanhar e fiscalizar obras de toda natureza e, a qualquer tempo, vistoriar, notificar, multar, embargar, solicitar sua demolição e/ou tomar outras providências cabíveis;

IV. aplicar medidas e penalidades administrativas a quem venha a descumprir as normas deste Código ou de qualquer legislação urbanística municipal;

VII. exercer outras atividades inerentes ao poder de polícia administrativa, no que se refere às ações de controle urbano

IV. expedir o Certificado de Conclusão de Obras;

Parágrafo Único. Não é de responsabilidade do Município qualquer sinistro ou acidente decorrente de deficiência no projeto, execução e uso da obra ou edificação.

Art. 7º Ao Prefeito e aos funcionários da Administração Municipal compete cumprir e fazer cumprir, as prescrições deste Código, sob pena de responsabilidade, inclusive pela aprovação de projetos e expedição de alvarás com a violação das normas estabelecidas.

DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR

Art. 8º Considera-se, para os fins desta Lei Complementar, proprietário ou possuidor, toda pessoa física ou jurídica que tenha pleno exercício dos direitos de uso do imóvel objeto do projeto, licenciamento, execução ou demolição da obra.

Art. 9º As obrigações previstas nesta Lei Complementar para o proprietário estendem-se ao possuidor do imóvel e ao seu sucessor a qualquer título.

Art. 10º Compete ao proprietário da edificação, ou usuário a qualquer título, conforme o caso:

I. responder pelas informações prestadas ao Executivo Municipal, e pela veracidade e autenticidade dos documentos apresentados, bem como por todas as consequências, advindas de seu uso indevido;

II. acompanhar a tramitação interna dos processos, obedecendo aos prazos e requisitos estabelecidos pelo Município em seus procedimentos administrativos;

III. garantir que os projetos e as obras no imóvel de sua propriedade estejam devidamente licenciados e sejam executados por responsável técnico habilitado, nos exatos termos da licença emitida e do disposto na legislação vigente;

IV. viabilizar o ingresso de agente fiscalizador da Prefeitura para realização de vistorias e fiscalização das obras e edificações, permitindo-lhe livre acesso ao imóvel e à documentação técnica correspondente;

V. comunicar eventuais ocorrências que interfiram nos prazos, procedimentos e requisitos definidos nas licenças;

VI. manter as edificações, obras e equipamentos em condições de utilização e funcionamento adequados, observando o disposto neste Código;

VII. proceder à conservação e limpeza de obras eventualmente paralisadas, fechadas ou abandonadas, independentemente das razões que tenham ensejado sua paralização, 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;

DO RESPONSÁVEL TÉCNICO

Art. 11 São denominados responsáveis técnicos e considerados aptos a projetar, calcular e construir, e executar obras de edificações de todas as classes, os profissionais legalmente habilitados perante seus respectivos órgãos de classe e perante a Prefeitura, para o exercício da atividade, bem como as empresas por eles constituídas com esta finalidade.

Parágrafo Único. 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. 12 Cabe ao responsável técnico pelo projeto, ou ao responsável técnico pela execução da obra ou demolição, atender às exigências legais para elaboração e aprovação dos projetos e para execução das obras, dentro dos prazos e nas condições estipulados.

Art. 13 São deveres dos responsáveis técnicos, conforme suas competências:

I. estar regularmente matriculado perante o órgão de classe respectivo e perante a Prefeitura;

II. elaborar os projetos respeitada a legislação vigente;

III. providenciar o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou a Anotação da Responsabilidade Técnica (ART) no órgão de classe competente, respeitadas as limitações de sua atuação;

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

V. acompanhar a tramitação dos processos, respeitando os prazos e os requisitos estabelecidos pela Prefeitura;

VI. comunicar eventuais ocorrências que interfiram nos prazos ou procedimentos definidos nas licenças;

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

VIII. submeter-se oportunamente às exigências técnicas e normativas dos órgãos competentes municipais, estaduais e federais, conforme o caso;

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

X. 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;

XI. dar apoio à fiscalização na vistoria das obras, sempre que requisitado;

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

XIII. 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 Brasileiras.

Art. 14 É permitida a substituição ou transferência da responsabilidade técnica da obra para outro profissional que esteja devidamente habilitado e que atenda às exigências dispostas neste Código de Obras e Edificações e na legislação urbanística vigente.

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.

CAPÍTULO III – DO LICENCIAMENTO DAS OBRAS

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 15 São documentos de autorização municipal para o licenciamento de obras de construção civil:

I. Alvará de Construção;

- II. Alvará de Reforma;
- III. Alvará de Demolição;
- IV. Alvará de Regularização de Obra; e
- V. Alvará de Regularização de Edificação.

Parágrafo Primeiro. O início ou continuidade de toda e qualquer obra no Município deverá ser precedido da competente obtenção do respectivo Alvará.

Parágrafo Segundo. A aprovação dos projetos e expedição de alvarás serão precedidos do pagamento de taxas e emolumentos.

Art. 16 São modalidades de licenciamento:

- I. a Dispensa de Licenciamento (ou Isenção de Licença);
- II. o Licenciamento Simplificado Declaratório;
- III. o Licenciamento Convencional; ou
- IV. o Licenciamento Especial (ou de Projetos Especiais).

Art. 17 Para cada uma das modalidades a Prefeitura estabelecerá, oportunamente, o formato dos processos de licenciamento, que poderá ser:

- I. auto declaratório, realizado através do autosserviço;
- II. convencional, realizado através de análise técnica específica.

Parágrafo Único Os processos de licenciamento tramitarão por intermédio de sistema digital ou em meio físico.

Art. 18 O processo de licenciamento seguirá as etapas e os procedimentos administrativos aqui descritos, independentemente da modalidade de licença demandada pelo solicitante:

- I. Cadastro do requerente, do responsável legal da obra, construção ou demolição e dos responsáveis técnicos na Prefeitura;
- II. Consulta Prévia de Viabilidade da Obra;
- III. Licenciamento para Obra, Construção ou Demolição;
- IV. Comunicado de Término da Obra, para a obtenção do Certificado de Conclusão de Obra.

DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 19 A Consulta Prévia de Viabilidade da Obra é o procedimento que contém as orientações edilícias, urbanísticas, normativas e processuais para o licenciamento de obra, demonstrando sua viabilidade e condicionantes, se existirem.

Art. 20 A Consulta disponibilizará ao requerente as orientações necessárias sobre o processo de licenciamento, incluindo documentação necessária, prazos e taxas, entre outras informações pertinentes.

Art. 21 A apresentação do termo da Consulta Prévia será obrigatória para a emissão do alvará.

DA ISENÇÃO OU DISPENSA DE LICENCIAMENTO

Art. 22 São passíveis de isenção da Licença de Obras as obras declaradas de baixíssima complexidade.

Parágrafo único. O Executivo definirá por Decreto, no prazo de até 60 (sessenta) dias, as obras consideradas de baixíssima complexidade para os fins de que trata a presente Lei Complementar.

Art. 23 As obras consideradas de baixíssima complexidade serão dispensadas da licença desde que:

I. sejam respeitados os critérios legais relacionados à localização, ao porte, aos usos pretendidos, aos parâmetros urbanísticos e aos impactos eventualmente gerados à vizinhança e/ou ao entorno pelo imóvel ou obra, de acordo com a legislação pertinente em vigor;

II. sejam dispensados de licenciamento ambiental;

III. não sejam obras ou serviços em imóveis protegidos, em imóveis com tombamento específico declarado ou de interesse da preservação.

DO LICENCIAMENTO DE OBRAS OU CONSTRUÇÃO

Art. 24 O licenciamento de obras, construção ou demolição pode se dar nas modalidades isenção, simplificada, convencional ou especial.

Art. 25 O licenciamento simplificado pode ser aplicado às obras de baixa complexidade e baixo impacto urbanístico.

Parágrafo Único. O Executivo definirá por Decreto, no prazo de até 60 (sessenta) dias, as obras consideradas de baixo impacto urbanístico para os fins de que trata a presente Lei Complementar.

Art. 26 O licenciamento simplificado não será aplicável às obras incidentes em imóveis situados em conjuntos urbanos protegidos, imóveis com tombamento específico, imóveis com interesse de preservação do patrimônio paisagístico, histórico, cultural e/ou arqueológico, ou que apresentem potencial de geração de impacto à vizinhança e/ou ao entorno.

Art. 27 A modalidade simplificada não exige o requerente da apresentação, de acordo com que estabelece a norma em vigor, do projeto arquitetônico à Prefeitura e de sua respectiva análise técnica.

Art. 28 A garantia da idoneidade da documentação apresentada para a análise e aprovação do projeto e da obra caberão ao responsável pelo imóvel e aos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução da obra.

Parágrafo único. Os requerentes deverão anexar ao processo de licenciamento declaração de atendimento às normas e legislação aplicáveis para atestar a idoneidade referida no caput deste artigo.

Art. 29 O licenciamento de obras na modalidade especial será aplicável em edificações de grande porte ou alta complexidade ou para obras de caráter específico que devido à sua localização ou características apresentam potencial geração de impactos à vizinhança e/ou ao entorno.

Parágrafo único. Também são consideradas obras na modalidade especial aquelas que não possuem parâmetros urbanísticos estabelecidos pela legislação, bem como as situações em conjuntos urbanos protegidos, em imóveis com tombamento específico ou de interesse de preservação.

Art. 30 Todas as demais tipologias de obras e construções que não se enquadrarem como isenções, simplificações ou projetos especiais deverão ser submetidas ao processo de licenciamento convencional, que envolve todos os procedimentos básicos de licenciamento eletrônico ou presencial.

Art. 31 Em qualquer modalidade de licença, serão submetidos a exame os seguintes elementos:

- I. dados e documentos dos responsáveis técnicos;
- II. dados e documentos do imóvel em que se pretende executar a obra;
- III. projeto arquitetônico e demais peças técnicas exigidas, conforme a tipologia da obra pretendida.

Parágrafo Único. Os documentos e peças gráficas necessários à instrução de cada fase do licenciamento da construção serão definidos em Decreto a ser publicado em até 60 (sessenta) dias da data da publicação da presente Lei Complementar.

Art. 32 O exame documental do projeto inclui as seguintes etapas:

- I. análise prévia que verificará o atendimento aos parâmetros urbanísticos descritos na consulta prévia;
- II. análise técnica do projeto arquitetônico e dos projetos complementares, se exigidos; e
- III. aprovação do projeto.

Art. 33 A análise técnica do projeto arquitetônico verificará o atendimento de todos os aspectos do projeto, a depender da localização, tipologia, porte e complexidade da obra pretendida.

Parágrafo 1º. Para a emissão da Licença de Execução de Obra é necessária a regular aprovação do projeto arquitetônico.

Parágrafo 2º. A Licença assim emitida vale por 2 (dois) anos, para que se dê início à edificação, renovável se persistirem as condições que permitiram a aprovação do projeto.

Parágrafo 3º - Para que se inicie a construção após o prazo de validade do alvará, será necessário requerer nova Licença e pagar nova taxa.

Art. 34 A aprovação do projeto arquitetônico consiste no reconhecimento, por parte do órgão de análise de que o projeto apresentado está em conformidade com os parâmetros urbanísticos e normas edilícias previstos para aquela localidade.

Art. 35 Na elaboração de projeto arquitetônico de edificação de qualquer tipo deverão ser obrigatoriamente, consideradas a classificação, forma e dimensionamento dos compartimentos, de acordo com suas finalidades, considerando-se os seguintes parâmetros:

I. VESTÍBULOS E DAS SALAS DE ENTRADA OU ESPERA

Art. 36 Os vestíbulos e as salas de entrada ou de espera não poderão ter área inferior 6,00 m² (seis metros quadrados).

Parágrafo Único - O pé direito mínimo dos compartimentos no presente artigo será de 2,50 (dois metros e cinquenta centímetros).

Art. 37 Quando os vestíbulos e as salas de entrada ou de espera não tiverem acesso direto do exterior, poderá ser dispensada abertura para o exterior, desde que estejam convenientemente iluminados e ventilados.

II. CORREDORES

Art. 38 Os corredores deverão ter as seguintes larguras mínimas:

1. 1,20m (um metro e vinte centímetros) quando de acesso a, ou, quando situado no interior de edifícios residenciais ou comerciais até 3 (três) pavimentos;
2. 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) quando de acesso a, ou, quando situado no interior de edifícios de mais de 3 pavimentos ou destinados a locais de reunião com capacidade de até 150 (cento e cinquenta) pessoas;
3. 2,00m (dois metros) nos trechos correspondentes à frente das portas de elevadores;

4. 1,20m (um metro e vinte centímetros) quando internos em edifícios de apartamentos ou 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), quando, nestes mesmos casos, tiverem mais de 10,00 m (dez metros) de comprimento;

5. 0,80cm (oitenta centímetros) quando internos em edifícios de uma residência.

§ 1º Em edifícios destinados a locais de reunião com capacidade superior a 150 (cento e cinquenta) pessoas, a soma de largura dos corredores de acesso deverá corresponder a um centímetro por pessoa.

§ 2º Todo corredor que tiver mais de 10.00 m (dez metros) de comprimento, deverá ter iluminação e ventilação permanente adequada para cada 10.00 m (dez metros) de extensão no mínimo.

§ 3º O pé direito mínimo para corredores será de 2.30 m (dois metros e trinta centímetro).

III - CAIXAS DE ELEVADORES, E CASAS DE MÁQUINAS.

Art. 39 Em edifícios que tenham de dispor de um ou mais elevadores, o projeto arquitetônico deverá assegurar o mais adequado sistema de circulação vertical, apresentando claramente a localização, arranjo e dimensões da caixa dos elevadores, localização, dimensões e ventilação da casa de máquinas e meio de acesso à mesma, além da profundidade dos poços, adequada à velocidade dos elevadores.

§ 1º As medidas mínimas das caixas de elevadores obedecerão às prescrições técnicas da ABNT, dos fabricantes e das normas a serem baixadas pela Prefeitura.

§ 2º O pé direito da casa de máquinas deverá ser, de no mínimo, 2,10 m (dois metros e dez centímetros) e o espaço livre entre a parte mais alta das máquinas e o teto deverá ser de 1,00 m (um metro);

§ 3º O acesso à casa de máquinas deverá ser o mais adequado possível e ter largura suficiente para entrada de qualquer parte da maquinaria.

IV - CAIXAS DE ESCADA

Art. 40 As caixas de escada deverão ser providas de iluminação e ventilação permanente e adequada.

§ 1º A iluminação das caixas de escadas deverá ser obrigatoriamente

natural e direta para toda edificação de mais de três pavimentos.

§ 2º A ventilação permanente das caixas de escada deve ser assegurada adequadamente ao nível de cada pavimento.

Art. 41 Nas edificações de mais de 4 (quatro) pavimentos, isto é, pavimento térreo e três pavimentos superiores, as escadas obedecerão também às seguintes características:

1. serem construídas de material incombustível;
2. estarem separadas das circulações horizontais a que atendam mediante patamar de comprimento igual, no mínimo, à largura da escada;
3. disporem de portas dotadas de mola, fechadas apenas com trinco e tratadas para retardarem a ação do fogo, com abertura no sentido de quem ingressa no patamar;
4. serem contínuas, de modo que não seja necessário transpor trecho de circulação horizontal para a continuidade da descida ou da subida.
5. demais prescrições do Corpo de Bombeiros.

V - SALAS

Art. 42 As salas dos edifícios residenciais deverão ter:

1. Área mínima de 7,50 m² (sete metros e meio quadrados);
2. Pé direito mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ Único No caso de edifícios de salas para escritórios e consultórios ou para fins comerciais e lojas, as salas deverão ter área mínima de 10,00 (dez metros quadrados) e 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) na sua menor dimensão, não se considerando corredores, saletas, vestíbulos ou sanitários.

VI - DORMITÓRIOS

Art. 43 Os dormitórios deverão ter:

1. área mínima de 8 m² (oito metros quadrados).
3. pé direito mínimo de 2,70m (dois metros e setenta centímetros).

§ 1º No caso de mais de dois dormitórios, os demais poderão ter área mínima de 7 m² (sete metros quadrados).

§ 2º No cálculo da área do dormitório não se computa a correspondente ao armário embutido.

§ 3º Todo dormitório deverá ter abertura para o exterior, em plano vertical ou não, provida de veneziana ou de dispositivos apropriados, a fim de serem asseguradas adequadas iluminação natural e renovação de ar.

VII - COZINHAS, COPAS E DESPENSAS

Art. 44 As cozinhas e copas deverão ter:

1. área mínima de 3,50 m² (três metros quadrados e meio);
2. forma tal que permitida traçar, no plano do piso, um círculo de diâmetro mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);
3. pé direito mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);
4. teto construído de material incombustível, quando existir pavimento superposto;
5. aberturas que assegurem adequadas iluminação - natural e ventilação permanente.

Art. 45 As despensas deverão ter:

1. área mínima de 2,25 m² (dois metros e vinte e cinco decímetros quadrados); com a sua maior dimensão até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);
2. forma tal que permita traçar, no plano do piso, um círculo de diâmetro mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);
3. pé direito mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros).

Parágrafo Único - As despensas poderão ter área superior à fixada no presente artigo, desde que exista pelo menos três dormitórios.

Art. 46 Nas cozinhas, copas e despensas deverá ser previsto o escoamento das águas de lavagem.

VIII - BANHEIROS E SANITÁRIOS

Art. 47 Os banheiros e sanitários, quando em compartimentos conjuntos, deverão ter:

1. área mínima de 2,50 m² (dois metros e meio quadrados) e largura mínima de 1m (um metro);
3. pé direito mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros);
4. dispositivos que assegurem perfeita iluminação e ventilação.

Art. 47 Toda residência deverá dispor, no mínimo, de um banheiro com chuveiro, vaso sanitário e pia com acesso independente de dormitório.

§ 1º Quando for privativo do dormitório, o compartimento do banheiro e sanitários, poderá ser ligado diretamente ao mesmo.

§ 2º Os banheiros e sanitários não poderão ter comunicação direta com cozinha, copa e despensa.

Art. 48 Nos banheiros e sanitários deverá ser previsto o escoamento das águas de lavagem.

Art. 80 O piso dos banheiros e sanitários e as paredes nas faces internas, até a altura de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) no mínimo, deverão ser revestidas de camada resistente, lisa e impermeável.

Art. 49 Não serão permitidas caixas de madeira, blocos de cimento ou outro material envolvendo as bacias sanitárias.

IX - GARAGENS INDIVIDUAIS

Art. 50 As garagens individuais deverão ter:

1. área mínima de 12,00 m² (doze metros quadrados) para o local de estacionamento do carro;
2. largura mínima de 2,80 m (dois metros e oitenta centímetros);
3. pé direito mínimo de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros);
4. piso e paredes, nas faces internas, até a altura de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) revestidos de camada resistente, lisa e impermeável;

5. aberturas que assegurem ventilação permanente;
6. teto de material incombustível, quando existir pavimento superposto.

§ 1º Nas garagens deverá ser previsto o escoamento das águas de lavagem.

§ 2º A garagem individual não poderá ter comunicação com dormitórios.

X - SUBSOLOS

Art. 51 Os subsolos, para serem utilizados, deverão satisfazer os seguintes requisitos:

1. ter pé direito mínimo de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros) e vão livre mínimo de 2,00 m (dois metros), este tomado sempre da superfície do piso à face interior da viga de maior altura;
2. sempre serem ventilados por meio de aberturas protegidas com dispositivos que assegurem renovação de ar e impeçam passagem de pequenos animais.

§ 1º Os compartimentos dos subsolos deverão ter comunicação entre si, com aberturas que garantam no mínimo ventilação permanente.

§ 2º Os compartimentos de subsolos poderão ser utilizados para depósito, adega, despensa, rouparia, arquivo ou garagens.

§ 3º É proibida a utilização de compartimentos de subsolo para dormitório e cozinha.

Art. 52 No caso em que não for possível assegurar a ventilação permanente dos subsolos por abertura externa permanente, a mesma deverá ser feita através de dispositivo mecânico de ventilação.

DA REGULARIZAÇÃO DE OBRAS

Art. 53 São passíveis de regularização:

- I. obra em execução, iniciada sem alvará, e que não estejam em desacordo com a legislação urbanística pertinente;

II. edificação ou conjunto de edificações existentes, concluídas e que não estejam em desacordo com a legislação urbanística pertinente;

Parágrafo 1º No caso indicado no inciso II do caput, a emissão da regularização terá validade de “Certificado de Conclusão de Obra”.

Parágrafo 2º Os critérios para o licenciamento da regularização de obras e edificações serão definidos por lei municipal específica.

Art. 54 Ao final da obra, o requerente deverá solicitar à Prefeitura a vistoria final da obra, na qual será verificado o atendimento ao projeto aprovado e aos requisitos da licença concedida.

Parágrafo 1º. A Prefeitura emitirá o Certificado de Conclusão de Obra, quando a obra tiver sido executada em conformidade com o projeto previamente aprovado.

Parágrafo 2º O Certificado de Conclusão de Obra atestará a conclusão total ou parcial da obra.

CAPÍTULO IV - DAS TIPOLOGIAS DE EDIFICAÇÕES

Art. 55 Os projetos dos elementos construtivos das diferentes edificações deverão observar as exigências deste Código, das boas normas construtivas, das prescrições normalizadas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, da Associação Brasileira de Mecânica dos Solos, e de outras organizações públicas ou particulares de reconhecida idoneidade e qualificação técnica.

Parágrafo Único - O autor do projeto arquitetônico e dos projetos estruturais, bem como os responsáveis técnicos pela execução da obra e o requerente e/ou o proprietário são únicos responsáveis pela segurança e estabilidade da edificação e o atendimento às Normas Técnicas Brasileiras não cabendo ao Poder Público Municipal nenhuma responsabilidade pelas falhas porventura decorrentes do projeto ou da construção.

Art. 56 O Executivo definirá por Decreto, no prazo de até 60 (sessenta) dias da publicação desta Lei Complementar, normas técnicas, parâmetros e procedimentos executivos relativos à tipologia das edificações, especificações de materiais e serviços pertinentes aos aspectos construtivos dos respectivos tipos de edificações.

Art. 57 Classificam-se as edificações de acordo com seus usos, podendo ser:

- I. Edificação residencial;
- II. Edificação não residencial;
- III. Edificação de Uso Misto
- IV. Edificação de Uso Especial

Parágrafo único. A classificação descrita no caput deste artigo, o porte da edificação, a atividade nela exercida e seu impacto no espaço urbano determinará o procedimento a ser adotado para seu licenciamento.

Art. 58 Edificação residencial é aquela destinada à habitação de caráter permanente, podendo ser:

- a) **Unifamiliar:** corresponde a uma única unidade habitacional por lote ou por fração ideal da unidade autônoma;
- b) **Multifamiliar:** corresponde a um conjunto de mais de uma unidade habitacional, agrupadas horizontal ou verticalmente, com áreas e instalações comuns.

Art. 59 Edificação não residencial é aquela destinada ao uso comercial, industrial ou de serviços, sendo:

- I) **comercial:** edificação destinada à armazenagem e venda de mercadorias pelo sistema de varejo ou atacado;
- II) **industrial:** edificação destinada à execução, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção, guarda de matérias-primas ou de mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal;
- III) **serviços:** edificação destinada às atividades de serviços à população ou de apoio às atividades comerciais e industriais.

Art. 60 Edificação de Uso Misto é aquela que reúne em uma mesma edificação, ou em um conjunto integrado de edificações, mais de uma categoria de uso.

Art. 61 Edificações de Uso Especial são aquelas destinadas às atividades de educação, pesquisa e saúde, a locais de reunião que desenvolvam atividades culturais, religiosas, recreativas e de lazer, bem como aos locais de atividades geradoras de riscos, industriais ou comerciais, classificando-se em:

I) **permanente**: destinada a abrigar atividades em caráter definitivo;

II) **temporário**: dotada de estrutura específica, destinada a abrigar atividades por prazo determinado ou pela duração do evento.

CAPÍTULO V - DA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 62 Somente após a expedição da respectiva Licença pela Prefeitura poderá ser iniciada a execução da obra, edificação ou demolição, a qual deverá obedecer integralmente ao projeto aprovado e respectiva Licença, assim como às Normas Técnicas Brasileiras aplicáveis.

Art. 63 Os Agentes Fiscalizadores da Prefeitura poderão, em qualquer momento, proceder a vistoria e fiscalização das obras, devendo o responsável legal garantir o seu livre acesso ao local.

Art. 64 O canteiro de obras é o espaço destinado ao apoio à execução das obras, serviços preparatórios e complementares, implantação de instalações temporárias, entre as quais: alojamento, escritório de campo, depósitos e outros de mesma natureza.

§ 1º É obrigatória a instalação de placa de identificação conforme os padrões do Município e as normas da respectiva entidade de classe, em posição visível a partir do logradouro público.

§ 2º O canteiro de obras, suas instalações e equipamentos, bem como os serviços preparatórios e complementares, deverão respeitar o direito de vizinhança previsto no Código Civil Brasileiro e o disposto nesta Lei Complementar, nas Normas Técnicas Brasileiras e na legislação urbanística aplicável.

Art. 65 Uma cópia do projeto aprovado e do respectivo alvará de construção deverão ser mantidos no canteiro de obras em local protegido e de fácil acesso.

Art. 66 Durante a execução das obras será obrigatória a instalação de dispositivos de segurança, conforme critérios definidos em legislação específica, visando a proteção de pedestres e edificações vizinhas.

Art. 67 As vias e o passeio público deverão ser mantidos limpos, desobstruídos e em perfeitas condições, sendo proibido a sua utilização, ainda que temporária, como canteiro de obras, salvo se devidamente autorizado pela Prefeitura.

Parágrafo Único. Os materiais, instrumentos, veículos ou equipamentos da obra não poderão prejudicar a arborização da via, a iluminação pública, a visibilidade de placas, avisos ou sinais de trânsito e outras instalações de interesse público.

Art. 68 As atividades de movimentação de terra devem fazer parte integrante do projeto submetido à aprovação, com anotação de responsabilidade e acompanhamento de técnico legalmente habilitado.

Parágrafo único. Havendo necessidade de deslocamento e transporte de material para local externo ao imóvel, deverá ser observado o disposto nas posturas municipais, nas normas que dispõem sobre os resíduos sólidos e limpeza urbana, assim como nas normas estaduais pertinentes.

Art. 50 O responsável técnico e/ou o proprietário ou possuidor que der causa a instabilidade, danos ou ruptura a logradouro público ou terreno vizinho e também ao solo, às redes de utilidades ou ao pavimento, fica obrigado a executar as obras corretivas necessárias à sua pronta recomposição.

Art. 69 Em se fazendo necessária a supressão de arborização, o proprietário ou possuidor, não poderá fazê-lo sem submeter sua solicitação aos órgãos ambientais locais e regionais competentes, quando cabível, para a necessária autorização prévia.

Art. 70 As obras de construção, reforma, modificação ou ampliação de edificações em geral, deverão atender as regras de acessibilidade previstas nas Normas Técnicas Brasileiras e na legislação específica.

Art. 71 Nas obras de reforma, modificação ou ampliação de edificação será exigido o atendimento às regras de acessibilidade na parte da edificação a ser alterada.

Parágrafo Único. É necessária a apresentação de laudo técnico justificativo, emitido por profissional devidamente habilitado, em casos de eventual impossibilidade de atendimento às normas de acessibilidade.

Art. 72 A manutenção das condições de acessibilidade universal nos logradouros públicos do entorno das obras e seus canteiros, é obrigatória sob pena de infração ao disposto neste Código de Obras e Edificações.

CAPÍTULO VI - FISCALIZAÇÃO, VISTORIA E PENALIDADES

Art. 73 A inobservância a qualquer disposição deste Código de Obras e Edificações, seja por ação ou omissão, é considerada infração e implicará na lavratura do competente Auto de Notificação ao infrator.

Art. 74 Para os efeitos deste Código de Obras e Edificações, considera-se infrator o proprietário ou possuidor do imóvel e, ainda, quando for o caso, o síndico, o usuário, o responsável pelo uso, o autor do projeto se deu causa à infração, bem como o executor da obra.

Art. 75 A fiscalização será exercida por agente público devidamente credenciado pela Prefeitura, neste Código de Obras e Edificações denominado Agente Fiscalizador, sendo assegurado seu livre acesso aos locais das obras.

Art. 76 Em caso de não atendimento ao disposto neste Código de Obras e Edificações, o agente fiscalizador lavrará notificação, que conterá:

- I. Data, local e hora de sua lavratura;
- II. Qualificação do notificado com indicação de nome, documento e/ou razão social, se possível;
- IV. Local em que a infração se tiver verificado;
- V. Descrição sucinta e objetiva da infração;

- VI. Identificação e assinatura do agente fiscalizador, com indicação clara de sua matrícula e/ou cargo ou função;

§ 1º A notificação do infrator será feita pessoalmente ou por via postal, com aviso de recebimento.

§ 2º Havendo recusa do infrator em receber a notificação, o agente fiscal fará constar o fato no próprio documento.

§ 3º Não sendo possível notificar o infrator por uma das formas elencadas no § 1º deste artigo, a Notificação deverá ser publicada via edital na Imprensa Oficial do Município de Osasco, IOMO.

Art. 77 O prazo para atendimento da notificação será de 30 dias, contados da data de seu recebimento ou de sua publicação no IOMO.

Parágrafo único. O prazo poderá ser prorrogado, a critério da Autoridade Municipal competente, desde que requerido e fundamentado tempestivamente.

Art. 78 O não atendimento ao contido na Notificação acarretará a lavratura do Auto de Infração e imposição de multa em desfavor do infrator.

Art. 79 O Auto de infração deverá ser lavrado com precisão e clareza, e conterá as seguintes informações:

- I. Data, local e hora de sua lavratura;
- II. Qualificação do autuado com indicação de nome e/ou razão social, endereço, número do Alvará ou Processo de Licenciamento e C.P.F./M.F. ou C.N.P.J./M.F., se possível;
- III. Local em que a infração se tiver verificado;
- IV. Descrição sucinta e objetiva da infração;
- V. Capitulo da infração com indicação do dispositivo legal infringido;
- VI. Medida preventiva aplicável, quando for o caso;
- VII. Sanção cabível;
- VIII. Prazo para apresentação de defesa;
- IX. Identificação e assinatura do agente fiscalizador, com indicação clara de sua matrícula e/ou cargo ou função;

Parágrafo único. A ausência de qualquer das informações acima não incidirá em nulidade do Auto de Infração, desde que possibilite ao autuado o exercício de seu direito de defesa.

Art. 80 A notificação do autuado acerca da lavratura do Auto de Infração se dará pessoalmente, mediante entrega de cópia do Auto ao próprio autuado, ou a seu representante mandatário ou preposto.

§ 1º Em caso de recusa na assinatura do Auto de Infração, o agente fiscalizador anotará o fato na presença de uma ou mais testemunhas e entregará uma via do documento ao autuado.

§ 2º Não sendo possível localizar o autuado, o Auto de Infração será encaminhado ao seu endereço, com aviso de recebimento.

Art. 81 A multa será aplicada pelo agente fiscalizador nos seguintes casos:

- I. por descumprimento do disposto nesta Lei;
- II. por falsidade de declarações apresentadas ao Poder Público;
- III. por descumprimento do embargo, da interdição ou da intimação demolitória.

Parágrafo único. O pagamento da multa não isenta o infrator de sanar as irregularidades que lhe deram causa.

Art. 82 Para efeitos desta Lei, as infrações classificam-se em leves, graves e gravíssimas.

Art. 83 São infrações leves:

- I. Deixar de instalar placa de identificação no canteiro de obras;
- II. Utilizar de vias públicas, logradouros e calçadas para depósito de material, sem a devida autorização;
- III. Não disponibilizar no canteiro de obras o alvará e o projeto aprovado;
- IV. Executar obra de edificação de uso residencial unifamiliar sem responsável técnico;

Art. 84 São infrações graves:

- I. Impedir o acesso da fiscalização à obra ou edificação;
- II. Executar obra em desacordo com a licença;
- III. Executar obra sem a devida licença;
- IV. Não reparar eventuais danos causados ao espaço público ou de terceiros;
- V. Não viabilizar a acessibilidade universal no entorno da obra, durante sua execução;
- VI. Ocupar a edificação sem o competente Certificado de Conclusão de Obras;

Art. 85 São infrações gravíssimas:

- I. Manter edificação ou executar obra não passíveis de regularização;
- II. Colocar em risco a estabilidade e a integridade dos imóveis vizinhos e áreas públicas;
- III. Não adotar as medidas determinadas pelo órgão competente em obras com risco iminente ou abandonadas;
- IV. Permitir que resíduos e materiais provenientes da obra, em qualquer de suas fases, escoem para redes de infraestrutura ou para os logradouros públicos;
- V. Deixar de conservar e garantir a segurança da obra ou edificação;
- VI. Descumprir embargo, interdição ou determinação de demolição;
- VII. Executar obra sem acompanhamento de profissional habilitado, salvo quando residência unifamiliar;

Art. 86 Para fins de imposição de multa, as infrações não previstas nos artigos acima são consideradas leves.

Art. 87 As multas são aplicadas em moeda corrente nacional e seus valores seguirão regramento municipal próprio.

Art. 88 A reincidência ensejará aplicação da multa com acréscimo de 100% no seu valor.

Parágrafo único. Considera-se reincidente o infrator que não regularizou a situação que deu causa à autuação, no prazo estipulado.

Art. 89 O valor da multa será reduzido em 50% quando se tratar de habitação unifamiliar, desde que paga no prazo legal.

Art. 90 O embargo poderá ser aplicado em qualquer etapa da execução da obra, seja ela construção, ampliação, modificação ou demolição de edificação.

Art. 91 O embargo é cabível nos seguintes casos:

- I. Obra sem a devida licença;
- II. Descumprimento do projeto aprovado ou outras condições impostas no licenciamento;
- III. Situação de instabilidade da obra e risco a terceiros;

§1º Será embargada imediatamente a obra quando a irregularidade identificada não permitir a alteração do projeto arquitetônico para adequação à legislação vigente e a consequente regularização da obra.

§2º O embargo será parcial quando a irregularidade constatada não acarretar prejuízos ao restante da obra, e risco aos operários e a terceiros.

Art. 92 O embargo só será suspenso quando forem eliminadas as causas que o determinaram.

Parágrafo único. Durante o embargo somente será permitida a execução de serviços indispensáveis à segurança do local, mediante autorização expressa da Prefeitura.

Art. 93 O descumprimento à interdição importará em aplicação de multa.

Art. 94 A interdição poderá ser imposta para o imóvel ou edificação em situação irregular ou de risco quanto às condições de estabilidade, segurança ou salubridade.

§ 1º A interdição se dará por escrito após vistoria do agente fiscalizador e sua suspensão somente será possível mediante comprovação de que foram eliminadas as causas que a determinaram.

§ 2º Durante a interdição, fica permitida somente a execução de serviços indispensáveis à eliminação da irregularidade constatada, mediante autorização da Prefeitura.

§ 3º Não cumprida a interdição imposta, a Prefeitura promoverá as medidas cabíveis para sua efetivação.

§ 4º O descumprimento da interdição importará em aplicação de multa.

SEÇÃO VII – DA DEMOLIÇÃO

Art. 95 A demolição total ou parcial de uma edificação poderá ser imposta quando a obra estiver em desacordo com a legislação vigente e não for passível de adequação às normas estabelecidas.

§ 1º O prazo para que o infrator realize a demolição total ou parcial da edificação conforme determinado, será de 30 dias.

§ 2º Caso o infrator não proceda à demolição no prazo estipulado, a Prefeitura deverá fazê-lo em até 15 dias sendo os custos de sua execução, cobrados do infrator.

§ 3º Os custos da demolição serão estipulados conforme disposto em norma específica da Municipalidade.

Art. 96 É cabível a interposição de recurso contra as notificações, as autuações e as penalidades conforme descritas neste Código de Obras e Edificações.

§ 1º O recurso deverá ser interposto no prazo de até 15 dias da data de conhecimento do respectivo documento e será dirigido ao órgão municipal responsável pelos licenciamentos de obras e edificações da Prefeitura.

§ 2º O recurso deverá ser feito por intermédio de petição e deverá conter:

- I. o número do Auto de Notificação;
- II. a qualificação do interessado e o endereço para sua notificação;
- III. os motivos de fato e de direito em que se fundamenta;
- IV. o pedido.

Art. 97 A interposição de recurso não suspende a medida preventiva aplicada.

Art. 98 Da decisão que julgou o recurso, cabe pedido de reconsideração ao (à) Prefeito (a) Municipal, no prazo de até 15 dias.

Art. 99 Quando mantida, a decisão definitiva obrigará o autuado a pagar a multa no prazo estipulado, sob pena de inscrição em dívida ativa com subsequente cobrança judicial, mantidas as demais medidas aplicadas.

Art. 100 Julgado procedente o recurso e insubsistente a autuação, a decisão definitiva produzirá os seguintes efeitos, conforme o caso:

- I. autorizará o autuado a receber a devolução da multa paga indevidamente, mediante requerimento administrativo;
- II. levantará o embargo da obra; e
- III. revogará as demais medidas aplicadas por meio do auto de infração.

CAPÍTULO IX – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 101 O Poder Executivo praticará os atos administrativos que se fizerem necessários à fiel observância desta Lei Complementar.

Art. 102 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.

Art. 103 Os casos omissos ou as dúvidas suscitadas na aplicação desta Lei Complementar serão resolvidos pelo Poder Executivo Municipal, através da Secretaria competente.

Art. 104 Os prazos estipulados nesta Lei Complementar serão contados em dias corridos, sendo que, em não havendo expediente no termo final, prorrogam-se automaticamente o prazo de término para o primeiro dia útil imediatamente posterior.

Art. 105 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Osasco, de de 2024

ROGÉRIO LINS

Prefeito

MINUTA