



### RESOLUÇÃO 03/2023 – CTLU

**Dispõe sobre a aplicação do artigo 136, da Lei nº 7.888, de 15/01/2021, para situações da edificação regular, ainda que de USO não conforme.**

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, em sua **10ª Reunião Ordinária**, realizada no dia **07 de dezembro de 2023**, usando de suas atribuições legais, especialmente o inciso I do artigo 21 da Lei 7.888, de 15/01/2021;

Considerando o Memorando 20/2023 – SDU que solicitou esclarecimentos relativos à previsão do artigo 128 da Lei nº 7.888/2021 que assegura a permanência dos usos e atividades regularmente instalados e licenciados com base na lei anterior, ainda que vedados pela nova lei e condiciona à mitigação dos efeitos causados pela instalação e exemplifica que esses efeitos podem ser de ruídos e outros incômodos;

Considerando os artigos 130 a 140, que estão inseridos na “Seção I - Das Edificações Existentes e Usos Instalados”, e dispõem sobre definições e regras de exceção para situações regulares à luz da lei anterior;

Considerando que o artigo 134 define em seu § 4º que o uso/atividade não conforme é “aquele que não é permitido no local ou, no caso de uso não residencial - NR, aquele que, mesmo permitido, não atende a pelo menos um dos parâmetros de incomodidade ou uma das condições de instalação constantes dos Quadros 4 a 6”;

Considerando que o artigo 135 classifica e define o que é edificação conforme e não conforme;

Considerando a redação do artigo 136: “Art. 136. Na edificação em situação regular, ainda que não conforme serão admitidas reformas com ampliação de área construída, desde que o coeficiente de aproveitamento máximo do lote não tenha sido ultrapassado e a ampliação pretendida não agrave a desconformidade da edificação.”, que excepciona e prevê condições em que poderão ser admitidas reformas e ampliações de edificações em situação regular, ainda que não conformes;

Considerando que o regramento prevê a situação da edificação regular, ainda que não conforme, e por se tratar de seção que cuida das edificações e dos usos;

Considerando a omissão no texto, haja vista que, embora a seção trate das edificações e dos usos, citou apenas o caso das edificações existentes;

Considerando que nesse mesmo sentido, o artigo 140 tratou do uso instalado e em seu § 2º atribuiu ao GTAU a análise e permissão de ampliação;

#### RESOLVE:

**Art. 1º** O termo “não conforme” de que trata o artigo 136, da Lei nº 7.888/2021, refere-se ao uso.

**Art. 2º** Aplica-se o que dispõe o §2º, do artigo 140, da Lei nº 7.888/2021, para os casos cabíveis.

**Art. 3º** Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação e tem validade até a aprovação de nova lei que disponha sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo.

Guarulhos, 07 de dezembro de 2023.

**Gabriel Rodrigues de Arruda**  
Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU