

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO**  
**Estado do Rio Grande do Sul**

**LEI N.º 10.401, DE 03 DE NOVEMBRO DE 2025.**

Institui o Programa de Regularização de Edificações, no âmbito do território do Município de São Leopoldo, para a adequação ao disposto na Lei Plano Diretor Municipal e no Código de Obras do Município de São Leopoldo.

**HELIOMAR ATHAYDES FRANCO**, Prefeito Municipal de São Leopoldo.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte:

**L E I**

**CAPÍTULO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** Fica instituído o Programa de Regularização de Edificações, no âmbito do território do Município de São Leopoldo, para a adequação ao disposto na Lei Municipal nº 9.041, de 12 de agosto de 2019 (Plano Diretor Municipal) e na Lei Municipal nº 6.628, de 16 de maio de 2008 (Código de Obras do Município de São Leopoldo).

**Art. 2º** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar as edificações construídas em desacordo com a Lei Municipal nº 9.041, de 2019 (Plano Diretor Municipal) e/ou com a Lei Municipal nº 6.628, de 2008 (Código de Obras do Município de São Leopoldo), desde que concluídas até 31 de dezembro de 2023 e que apresentem condições mínimas de segurança de uso, estabilidade estrutural, higiene, habitabilidade e acessibilidade e não impactem negativamente a cidade, de forma definitiva.

§ 1º Entende-se por edificações concluídas aquelas comprovadamente existentes no levantamento aerofotogramétrico do Município de São Leopoldo realizadas em 2023.

§ 2º As condições mínimas referenciadas no *caput* deste artigo deverão ser comprovadas no processo de regularização, observando as normas urbanísticas vigentes à data do requerimento.

§ 3º O Poder Executivo Municipal deverá exigir as adequações necessárias para garantir as condições mínimas referidas no *caput*, bem como obras de acessibilidade, conforme normas vigentes.

**Art. 3º** As edificações, quando regularizadas na forma da presente Lei, permitirão a expedição de habite-se, de licenciamento de atividades e/ou de usos, desde que atendidos os demais requisitos previstos nesta lei.

**Art. 4º** São passíveis de regularização, as edificações:

I - destinadas:

a) às residências unifamiliares ou multifamiliares, inclusive os acréscimos e reformas nelas executados;

b) a atividades não residenciais, os acréscimos e reformas nelas executados, desde que observados os zoneamentos e usos estabelecidos pela legislação vigente;

II - que estejam em conformidade com a legislação ambiental;

III - que possuam acesso por via pública ou servidão de passagem averbada no Ofício de Registro de Imóveis.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO**  
**Estado do Rio Grande do Sul**

**Parágrafo único.** A regularização deverá contemplar toda e qualquer edificação constante no lote e considerará todos os requisitos urbanísticos previstos na Lei Municipal nº 9.041, de 2019 (Plano Diretor Municipal) e na Lei Municipal nº 6.628, de 2008 (Código de Obras do Município de São Leopoldo), salvo as exceções dispostas nesta Lei.

**Art. 5º** Não serão passíveis de regularização, as edificações:

I - cujos lotes estiverem em áreas de risco definidas pelos órgãos oficiais competentes, ou estiverem em Área de Preservação Permanente (APP), conforme as legislações afetas à área ambiental, ou estiverem na Planície de Inundação da Bacia do Rio dos Sinos, com exceção dos casos em que exista legislação específica;

II - que estiverem localizadas sobre recuo do sistema viário ou sobre logradouro público com previsão de alargamento viário na Lei Municipal nº 9.041, de 2019 (Plano Diretor Municipal);

III - que invadam o alinhamento nos termos da Lei Municipal nº 9.041, de 2019 (Plano Diretor Municipal);

IV - que não possuam acesso a logradouro público oficializado ou não possuam servidão de passagem ou de uso averbada no Ofício de Registro de Imóveis;

V - que estiverem sobre áreas de domínio público;

VI - que estiverem localizadas sobre faixa *non aedificandi* de qualquer natureza;

VII - que causem dano ao meio ambiente ou ao patrimônio histórico e/ou cultural;

VIII - que possam oferecer riscos aos moradores e vizinhos;

IX - que possuam parede externa de material inflamável a menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa do lote;

X - que não estejam de acordo com as normas de acessibilidade e com a Lei Municipal nº 7.737, de 1º de agosto de 2012;

XI - que tenham sido embargadas, após a data da publicação desta Lei.

XII - que tenham sido concluídas após 2023.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, considera-se logradouro público oficializado as vias de trânsito que se originaram de processo de regularização fundiária, de processo de parcelamento do solo e vias de uso público já consolidadas, observadas as disposições pertinentes na Lei Municipal nº 9.041, de 2019 (Plano Diretor Municipal).

§ 2º Quando se tratar de irregularidade em aberturas a menos de 1,50m das divisas, o proprietário deverá anexar o Termo de Anuência firmado pelo proprietário lindeiro, bem como cópia da certidão de matrícula do imóvel vizinho envolvido.

§ 3º Cumprido o disposto no § 2º, não afasta a necessidade de recolhimento da compensação pecuniária.

**CAPÍTULO II**  
**DA COMPENSAÇÃO PECUNIÁRIA**

**Art. 6º** A regularização das edificações ficará condicionada ao recolhimento de compensação pecuniária a ser calculada com base na metragem quadrada da área que contrariar o respectivo regramento vigente.

**Parágrafo único.** A compensação pecuniária de que trata este Capítulo não afastará a incidência das taxas estabelecidas na Lei Municipal nº 6.628, de 16 de maio de 2008 (Código de Obras do Município de São Leopoldo) e as eventuais multas decorrentes de autos de infração instaurados antes da vigência desta lei.

**Art. 7º** Para as edificações irregulares que tenham sido executadas sem o devido processo de aprovação no termos da Lei Municipal nº 6.628, de 2008 (Código de Obras do Muni-

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO**  
**Estado do Rio Grande do Sul**

cípio de São Leopoldo), desde que atendam integralmente ao disposto Lei Municipal nº 9.041, de 2019 (Plano Diretor Municipal) e na Lei Municipal nº 6.628, de 2008 (Código de Obras do Município de São Leopoldo), o valor da compensação pecuniária será calculada a razão de 01 (uma) Unidade Padrão Municipal - UPM por m<sup>2</sup> (metro quadrado) de área sujeita à regularização.

**Art. 8º** Para as edificações irregulares que não atendam à Lei Municipal nº 9.041, de 2019 (Plano Diretor Municipal) ou a Lei Municipal nº 6.628, de 2008 (Código de Obras do Município de São Leopoldo), executadas em desacordo com o índice de aproveitamento (IA), taxa de ocupação (TO), taxa de permeabilidade (TP), recuos e demais dispositivos legais vigentes, o valor da compensação pecuniária será de 1 (uma) Unidade Padrão Municipal - UPM por m<sup>2</sup> (metro quadrado) de área sujeita à regularização referente à ausência de processo de aprovação, acrescido de:

- I - 05 (cinco) Unidades Padrão Municipal - UPM, por metro quadrado (m<sup>2</sup>), quando a área a ser regularizada infringir o índice de aproveitamento (IA);
- II - 05 (cinco) Unidades Padrão Municipal - UPM, por metro quadrado (m<sup>2</sup>), quando área a ser regularizada infringir a taxa de ocupação (TO);
- III - 05 (cinco) Unidades Padrão Municipal - UPM, por metro quadrado (m<sup>2</sup>), quando área a ser regularizada infringir a taxa de permeabilidade (TP).
- IV - 05 (cinco) Unidades Padrão Municipal - UPM, por metro quadrado (m<sup>2</sup>), quando área a ser regularizada infringir recuo de ajardinamento.
- V - 05 (cinco) Unidades Padrão Municipal - UPM, por metro quadrado (m<sup>2</sup>), quando área a ser regularizada infringir os recuos frontais, laterais e de fundos.

§ 1º Na hipótese dos inciso IV e V, a regularização da edificação ficará condicionada à celebração de Termo de Compromisso em que constará a precariedade da regularização e a inaplicabilidade de indenização em relação à edificação regularizada em caso de intervenção ou desapropriação pelo Município de São Leopoldo nas hipóteses autorizadas e/ou determinadas pela Lei Municipal nº 9.041, de 2019 (Plano Diretor Municipal).

§ 2º O valor da compensação pecuniária será aplicada de forma cumulativa, nos termos dos acréscimos previstos nos incisos I, II, III, IV e V do *caput* deste artigo, quando as irregularidades incidirem sobre a mesma área.

**Art. 9º** O valor consolidado da compensação pecuniária poderá ser quitado:

- I - à vista, com 20% (vinte por cento) de desconto; ou
- II - de forma parcelada, em até 36 (trinta e seis) vezes, com:
  - a) redução de 15% (quinze por cento) para pagamento em 02 (duas) parcelas, mensais e sucessivas;
  - b) redução de 10% (dez por cento) para pagamento em 03 (três) parcelas, mensais e sucessivas;
  - c) redução de 5% (cinco por cento) para parcelamento em até 04 (quatro) parcelas, mensais e sucessivas;
  - d) sem redução para parcelamento acima de 04 (quatro) parcelas mensais e sucessivas.

§ 1º O valor da parcela mínima será correspondente a 50 (cinquenta) Unidades Padrão Municipal - UPM.

§ 2º O atraso no pagamento de qualquer parcela, além da eventual atualização do valor da UPM, acarretará a incidência de multa moratória de 5% (cinco por cento) e de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, desde o vencimento até o efetivo pagamento.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO**  
**Estado do Rio Grande do Sul**

§ 3º O não pagamento de 2 (duas) parcelas, consecutivas ou não, ou de qualquer parcela por mais de 90 (noventa) dias, implicará a imediata rescisão do parcelamento, independentemente de notificação, tornando-se automática e imediatamente exigível o valor devido, com a consequente inscrição do débito em Dívida Ativa.

§ 4º O encaminhamento ao setor responsável pela expedição da carta de habite-se, para os trâmites devidos, fica condicionado à realização do pagamento de, pelo menos, 30% do valor da compensação pecuniária, independentemente da forma de pagamento escolhida.

**CAPÍTULO III**  
**DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 10.** A regularização acarretará a atualização no cadastramento imobiliário municipal.

**Art. 11.** Os valores arrecadados pelas compensações pecuniárias serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU, para as finalidades descritas no art. 321 da Lei Municipal nº 9.041, de 2019 (Plano Diretor Municipal).

**Art. 12.** A regularização de edificação decorrente desta Lei não implicará no reconhecimento de uso ou de destinação vedados, ou no licenciamento de atividades vedadas ou irregulares, porventura existentes no imóvel.

**Art. 13.** O processo administrativo referente ao Programa de Regularização de Edificações será disciplinado por meio de decreto regulamentar.

**CAPÍTULO V**  
**DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS**

**Art. 14.** Às solicitações de regularização de edificações, protocoladas anteriormente à presente lei, serão aplicadas as disposições da presente lei.

**Art. 15.** De forma excepcional, o disposto nesta lei será aplicável às edificações localizadas em áreas direta e comprovadamente atingidas pelas enchentes de maio de 2024, ainda que concluídas posteriormente à 31 de dezembro de 2023.

**Art. 16.** Ficam revogadas:

I - a Lei Municipal nº 8.664, de 16 de agosto de 2017;

II - a Lei Municipal nº 8.737, de 02 de janeiro de 2018.

**Art. 17.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação e vigorará até 31 de dezembro de 2028.

Prefeitura Municipal de São Leopoldo, 03 de novembro de 2025.

**HELIOMAR ATHAYDES FRANCO**  
Prefeito Municipal