

---

**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO**

---

**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO**  
**DECRETO Nº 11.222 DE 04 DE DEZEMBRO DE 2025 - REPUBLICAÇÃO**

Regulamenta o processo de regularização de edificações a que se refere o Programa de Regularização de Edificações, instituído pela Lei Municipal nº 10.401, de 03 de novembro de 2025.

**O PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO LEOPOLDO**, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 152 da Lei Orgânica do Município,

**DECRETA**

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

**Art. 1º** O processo de regularização de edificações a que se refere o Programa de Regularização de Edificações, instituído pela Lei Municipal nº 10.401, de 03 de novembro de 2025, obedecerá o disposto neste Decreto.

**Art. 2º** A expedição da carta de habitação (habite-se) ocorrerá de forma consecutiva ao processo de regularização de edificações.

**Art. 3º** Nos termos da Lei Municipal nº 10.401, de 03 de novembro de 2025, 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.

**Parágrafo único.** Poderá ser utilizada as informações de zoneamento obtida por meio da plataforma GEO São Leo ou por manifestação do Conselho Técnico Permanente Multidisciplinar

- CPTM, assegurada a possibilidade de revisão pelo Poder Público.

**Art. 4º** Nos termos da Lei Municipal nº 10.401, de 03 de novembro de 2025, 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, salvo exceções legais.

**Art. 5º** 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, nos termos da Lei Municipal nº 10.401, de 03 de novembro de 2025.

**§ 1º** A compensação pecuniária não afasta a incidência das taxas estabelecidas na Lei Municipal nº 6.628, de 2008 (Código de Obras do Município de São Leopoldo) e as eventuais multas decorrentes de autos de infração instaurados antes da vigência da Lei Municipal nº 10.401, de 03 de novembro de 2025.

**§ 2º** Na hipótese dos §2º e § 3º do art. 5º da Lei Municipal nº 10.401, de 03 de novembro de 2025, o valor da compensação pecuniária será de 5 (cinco) UPMs por abertura,

independentemente do material utilizado ou do formato da abertura.

**Art. 6º** A regularização de edificação não implicará no reconhecimento de uso ou de destinação vedados, ou no licenciamento de atividades vedadas ou irregulares, porventura existentes no imóvel.

## CAPÍTULO II DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

**Art. 7º** O processo de regularização de edificações deverá ser solicitado pelo proprietário, por meio de requerimento protocolizado no Protocolo-Geral do Município de São Leopoldo.

§ 1º O requerimento pode ser protocolado por meio do sistema eletrônico oficial de tramitação de processos em meio digital da Administração Direta do Município de São Leopoldo.

§ 2º O requerente poderá autorizar que a solicitação seja realizada pelo profissional responsável técnico pela regularização.

§ 3º Quando exigido por legislações específicas, o processo deverá anexar:

I - licenciamento ambiental do órgão competente.

II - estudo de impacto de vizinhança (EIV) aprovado ou dispensa, quando aplicável.

III - sistema de retenção de águas pluviais aprovado pelo órgão competente ou dispensa, quando aplicável.

IV - parecer favorável à regularização emitido pelo órgão competente quando se tratar de imóveis tombados ou listados como de interesse histórico devem apresentar.

**Art. 8º** O requerimento de regularização deverá contemplar toda e qualquer edificação constante no lote e considerará todos os requisitos urbanísticos previstos 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), salvo as exceções dispostas na Lei Municipal nº 10.401, de 03 de novembro de 2025.

**Art. 9º** O requerimento de regularização de edificações residenciais unifamiliares será instrumentalizado com a seguinte documentação:

I - requerimento padrão;

II - matrícula atualizada do Registro de Imóveis, emitida há, no máximo, 12 (doze) meses contados da data do requerimento de regularização;

III - planta de situação/localização com selo e tabelas de parâmetros urbanísticos e quadros de áreas totalmente

preenchidos;

IV - laudo técnico, conforme Anexo I, com fotos externas contemplando todas as fachadas e áreas permeáveis do imóvel;

V - Documento de Responsabilidade Técnica, na forma de:

a) Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, de regularização de arquitetônico, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, estrutural e de fundações, quando couberem;

b) Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, de laudo técnico, e no campo "Descrição", contendo Regularização de arquitetônico, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, estrutural e de fundações, quando couberem;

c) Termo de Responsabilidade Técnica - TRT, nos termos da Lei Federal nº 5.524, de 5 de novembro de 1968, regulamentada nos termos do Decreto Federal nº 90.922, de 06 de fevereiro de 1985, para edificações de até 80m<sup>2</sup>;

VI - informação de zoneamento;

VII - declaração, conforme Anexo II, na qual o proprietário se responsabiliza por qualquer irregularidade que venha a ferir os direitos de vizinhança em razão do prédio objeto de regularização, acompanhado de cópia de documento para reconhecimento de firma;

VIII - Certidão de alinhamento do Departamento Nacional de Infraestrutura Terrestre - DNIT ou da Empresa Concessionária da Rodovia Estadual e de anuência de acesso direto às rodovias, quando couber.

**Art. 10.** Para a regularização de edificações residenciais multifamiliares, não residenciais e de uso misto, independentemente da área, será necessária a seguinte documentação:

I - requerimento padrão;

II - matrícula atualizada do Registro de Imóveis, emitida há, no máximo, 12 (doze) meses contados da data do requerimento de regularização;

III - planta de situação/localização com selo e tabelas de parâmetros urbanísticos e quadros de áreas totalmente preenchidos;

IV - laudo técnico, conforme Anexo I, com fotos externas contemplando todas as fachadas e áreas permeáveis do imóvel;

V - Documento de Responsabilidade Técnica, na forma de:

a) Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, de regularização de arquitetônico, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, estrutural e de fundações, quando couberem;

b) Registro de Responsabilidade Técnica - RRT, de laudo técnico, e no campo "Descrição", contendo Regularização de arquitetônico, instalações hidrossanitárias, instalações elétricas, estrutural e de fundações, quando couberem;

c) Termo de Responsabilidade Técnica - TRT, nos termos da Lei Federal nº 5.524, de 5 de novembro de 1968, regulamentada nos

termos do Decreto Federal nº 90.922, de 06 de fevereiro de 1985, para edificações de até 80m²;

VI - informação de zoneamento;

VII - planta Baixa de todos os pavimentos que serão regularizados, em escala adequada, sendo dispensados cortes e fachadas quando substituídos por imagens que proporcionem a compreensão da edificação a ser regularizada, sendo facultada ao setor de aprovação a solicitação de cortes e fachadas desde que devidamente justificado;

VIII - declaração, conforme Anexo II, na qual o proprietário se responsabiliza por qualquer irregularidade que venha a ferir os direitos de vizinhança em razão do prédio objeto de regularização, acompanhado de cópia de documento para reconhecimento de firma;

IX - certidão de alinhamento do Departamento Nacional de Infraestrutura Terrestre - DNIT ou da Empresa Concessionária da Rodovia Estadual e de anuência de acesso direto às rodovias, quando couber;

X - quadro de áreas da NBR da ABNT, com áreas de cada pavimento e a área global, bem como o cálculo das áreas das unidades autônomas, definindo a fração ideal e o rateio das áreas comuns para cada unidade, para edificações multifamiliares;

XI - APPCI (Alvará de Prevenção e Proteção contra Incêndio), expedido pelo Corpo de Bombeiros, dentro do prazo de validade.

**§ 1º** O imóvel que tiver desocupado poderá ser dispensado do Alvará de Prevenção e Proteção Contra Incêndio, desde que o proprietário declare, com firma reconhecida, que o imóvel não será ocupado antes do respectivo alvará de Prevenção contra Incêndio, constatada a desocupação quando da vistoria do setor de habite-se.

**§ 2º** As edificações já aprovadas deverão ser representadas em planta de implantação, sem necessidade de detalhamento, informando a palavra "existente com o respectivo número do protocolo de aprovação" e devidamente cotada, com o respectivo número do protocolo de aprovação ou habite-se.

**Art. 11.** No trâmite do processo de regularização de edificações: I - para primeira análise do processo é facultada a apresentação de apenas uma via do projeto e documentação;

II - quando todas as pendências forem sanadas, será necessário anexar, no mínimo, mais uma via da documentação, idêntica à documentação analisada, para arquivamento no setor competente;

III - não serão admitidas rasuras, devendo ocorrer a substituição das plantas e vias, quando solicitadas;

IV - será admitida assinatura eletrônica avançada, baseada em certificado digital emitido por autoridade certificadora não

credenciada na Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras - ICP-Brasil, inclusive as assinaturas eletrônicas originadas através da Plataforma gov.br, prevista no Decreto Federal nº 8.936, de 19 de dezembro de 2016;

V - esclarecimentos sobre as pendências somente serão tratadas com o responsável técnico, sendo necessário agendamento prévio;

VI - as incorreções eventualmente não apontadas na primeira análise realizada, poderão ser objeto de nova notificação, com base no poder de autotutela da administração pública.

**Art. 12.** As pendências apontadas na análise do processo de regularização deverão ser atendidas no prazo de até 120 (cento e vinte) dias.

**Parágrafo único.** Na hipótese do prazo fixado no caput esgotar de forma injustificada, sem que as pendências sejam atendidas, o processo de regularização será encerrado e arquivado.

**Art. 13.** Encerrado o processo de regularização, o requerente poderá solicitar o encaminhamento ao setor responsável pela expedição da carta de habite-se, para os trâmites devidos, quando da realização do pagamento de, pelo menos, 30% do valor da compensação pecuniária, independentemente da forma de pagamento escolhida, nos termos do § 4º do art. 9º da Lei Municipal nº 10.401, de 03 de novembro de 2025.

**Art. 14.** Para a expedição do habite-se, será realizada vistoria para verificar se a obra foi executada conforme projeto aprovado.

### CAPÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 15.** Para demonstrar o atendimento da exceção prevista no art. 15 da Lei Municipal nº 10.401, de 03 de novembro de 2025, será admitido atestado emitido pela Defesa Civil ou por outro setor Poder Público Municipal com competência para o reconhecimento, que comprove que o imóvel foi atingido diretamente pelas águas da enchente de maio de 2024.

**Parágrafo único.** A exceção estabelecida no art. 15 da Lei Municipal nº 10.401, de 03 de novembro de 2025, afasta, unicamente, o disposto no inciso XII do art. 5º da Lei, permanecendo hígida a exigência do inciso I do art. 5º da Lei.

**Art. 16.** Os processos de regularização submetidos ao disposto na Lei Municipal nº 8.664, de 16 de agosto de 2017, cujo processo tenha encerrado antes da entrada em vigência da Lei Municipal nº 10.401, de 03 de novembro de 2025, não serão alcançados pelo disposto neste Decreto.

§ 1º Considera-se encerrado o processo quando iniciado o pagamento do valor da multa a que se refere o art. 15 da Lei Municipal nº 8.664, de 16 de agosto de 2017.

§ 2º O requerente de processo de regularização submetido ao disposto na Lei Municipal nº 8.664, de 16 de agosto de 2017, poderá requerer o encaminhamento ao setor responsável pela expedição da carta de habite-se, para os trâmites devidos, quando da realização do pagamento de, pelo menos, 30% do valor da multa, independentemente da forma de pagamento escolhida.

**Art. 17.** Fica revogado o Decreto nº 5.290, de 05 de outubro de 2007.

**Art. 18.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de São Leopoldo, 04 de dezembro de 2025.

***HELIOMAR ATHAYDES FRANCO***

Prefeito Municipal

#### **ANEXO I**

#### **LAUDO DE REGULARIZAÇÃO**

Art. 2º da Lei Municipal de nº 10.401/2025

Venho, pelo presente instrumento e na melhor forma de Direito, atestar que o imóvel localizado no endereço: \_\_\_\_\_, objeto da Inscrição Municipal nº \_\_\_\_\_ e Matrícula nº \_\_\_\_\_ com requerimento de Regularização de Projeto e Habite-se a ser aberto nesta Prefeitura, atende a todos os requisitos exigidos pelas Normas Técnicas vigentes e pela legislação pertinente, com documento de Responsabilidade Técnica emitida de nº \_\_\_\_\_ para os itens:

- Integridade e Estabilidade Estrutural;
- Instalações Elétricas;
- Instalações Hidros sanitários, com reservatório adequado a demanda;
- Instalações de gás (quando couber);
- Acessibilidade (quando couber).

garantindo assim a segurança, estabilidade e plenas condições de habitabilidade da edificação, comprometendo-me a sanear e corrigir qualquer anormalidade que a edificação vir a apresentar após a regularização, seguindo as determinações que o poder público solicitar.

São Leopoldo, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_

---

**Responsável Técnico**

Registro n°: \_\_\_\_\_

**ANEXO II****DECLARAÇÃO**

Art. 2º da da Lei Municipal de nº 10.401/2025

Pelo presente instrumento, nesta e na melhor forma de Direito, **DECLARO** para os devidos fins, que assumo única e exclusivamente a total responsabilidade por eventuais problemas que venham a surgir e ferir os direitos de vizinhança em decorrência da regularização do prédio, conforme Lei Municipal nº 10.401/2025, mediante requerimento protocolado sob o nº \_\_\_\_\_, referente ao imóvel situado na quadra: \_\_\_\_\_, lote: \_\_\_\_\_, e Matrícula nº \_\_\_\_\_ ou descrito na certidão de matrícula nº \_\_\_\_\_.

São Leopoldo/RS, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_.

---

**Proprietário****ANEXO III****TERMO DE COMPROMISSO**

Art. 8º, § 1º da Lei Municipal de nº 10.401/2025

Declaro que estou ciente que a regularidade da edificação é precária em razão da construção sobre recuo, razão pela qual reconheço a inaplicabilidade de indenização em relação à edificação 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).

Proprietário: CPF:

Endereço: Bairro:

Protocolo de Regularização: nº \_\_\_\_\_, referente ao imóvel situado na quadra: \_\_\_\_\_, lote: \_\_\_\_\_, Matrícula nº \_\_\_\_\_ ou descrito na certidão de matrícula nº \_\_\_\_\_.

Área Irregular sobre o recuo: \_\_\_\_\_ m²

São Leopoldo, de \_\_\_\_\_ de 202\_\_.

---

**Proprietário****ANEXO IV****TERMO DE ANUÊNCIA**

Art. 5º, § 2º da Lei Municipal de nº 10.401/2025

Eu, (Nome) \_\_\_\_\_,  
(nacionalidade) \_\_\_\_\_, (estado  
civil) \_\_\_\_\_,  
(profissão) \_\_\_\_\_,  
RG \_\_\_\_\_, CPF \_\_\_\_\_,  
residente e domiciliado na Av./Rua  
(endereço) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, proprietário do imóvel  
registrado junto ao Cartório de registro de imóveis sob  
matrícula nº \_\_\_\_\_, situado na Av./Rua \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, declaro para fins de regularização  
administrativa junto a Prefeitura Municipal de São Leopoldo  
**que não me oponho a permanência das aberturas (janelas,  
portas, sacadas, varandas) localizadas a menos de 1,50 metros  
(um metro e cinquenta centímetros) da divisa** entre o lote de  
minha propriedade e o lote nº \_\_\_\_\_ de propriedade de  
(nome) \_\_\_\_\_, localizado na  
Av./Rua (endereço) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, inscrito junto ao registro de imóveis  
sob matrícula nº \_\_\_\_\_.

**Esta anuência é de caráter precário e pode ser revista a  
qualquer momento por ambas as partes.**

São Leopoldo RS, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_.

---

**Proprietário Anuente  
reconhecer firma****Publicado por:**

Cristiane Rodrigues do Nascimento

**Código Identificador:**C53DA3FB

---

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Estado  
do Rio Grande do Sul no dia 08/12/2025. Edição 4221  
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita

informando o código identificador no site:  
<https://www.diariomunicipal.com.br/famurs/>