



Câmara de
Vereadores de
Caxias do Sul

LEI ORDINÁRIA Nº 8.009, DE 5 DE NOVEMBRO DE 2015 (COMPILADA)

Processo: PROCESSO-159/2015

Autor: Poder Executivo

Data de Publicação: 30/11/2015 (jornal - Jornal do Município)

Data de Promulgação: -

[Retornar](#)

[Versão para Impressão](#)

[Impressão Somente Texto](#)

[Visualizar Lei Original](#)

[alterações](#)

[observações](#)

[Enviar por E-mail](#)

Para pesquisar determinada palavra no texto utilize "ctrl + F"

LEI Nº 8.009, DE 5 DE NOVEMBRO DE 2015.

Disciplina a Transferência e Utilização de Potencial Construtivo no âmbito do Município de Caxias do Sul e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei.

CAPÍTULO I DA TRANSFERÊNCIA E UTILIZAÇÃO

Art. 1º Esta Lei disciplina a Transferência e Utilização de Potencial Construtivo, de acordo com o que dispõe a [Lei Complementar nº 290, de 24 de setembro de 2007](#), que institui o Plano Diretor do Município de Caxias do Sul; a [Lei nº 7.074, de 17 de dezembro de 2009](#), que institui o Banco de Índices e o Fundo Municipal para Equipamentos Urbanos e Comunitários, Regularização Fundiária, execução de Programas de Interesse Social, e Proteção de Áreas de Interesse Histórico, Cultural ou Paisagístico e suas alterações; a [Lei nº 7.495, de 19 de outubro de 2012](#), e o Decreto nº 16.581, de 24 de julho de 2013.

Parágrafo único. Entende-se por transferência o mecanismo que autoriza a utilização do Potencial Construtivo de um terreno em outro.

CAPÍTULO II DA ORIGEM

Art. 2º O Potencial Construtivo a ser transferido terá origem nos seguintes casos:

I - no Banco de Índices, de acordo com a [Lei nº 7.074, de 17 de dezembro de 2009](#), e suas alterações;

II - na indenização de Áreas de Interesse Público Específico, de acordo com o art. 9º da [Lei nº 7.074, de 17 de dezembro de 2009](#), e suas alterações;

III - na indenização de espaços viários urbanos a serem incorporados às vias, de acordo com o art. 50 da [Lei Complementar nº 290, de 24 de setembro de 2007](#), exceto Terceiro Anel Viário Perimetral - Contorno Sul;

IV - no tombamento de patrimônio histórico, cultural e paisagístico, situado em zona urbana e em zona rural, ficando estabelecido o Coeficiente de Tombamento (CT) de 3,6 (três vírgula seis) a ser utilizado para o cálculo do Potencial Construtivo a ser transferido; e

V - no entorno de patrimônio tombado, em zona urbana e em zona rural, ficando estabelecido o Coeficiente de Entorno (CE) de 1,8 (um vírgula oito), a ser utilizado para o cálculo do Potencial Construtivo a ser transferido.

§ 1º O cálculo do montante do Potencial Construtivo, nas hipóteses previstas nos incisos I, II e III, será o valor da avaliação do imóvel e das benfeitorias, realizada pela Comissão de Avaliação do Município, dividido pelo valor

Município no edital da última licitação de cessão de direito de Potencial Construtivo realizada pelo Município, reajustado pelo Índice Nacional de Custo da Construção Mensal (INCC- M).

§ 2º O cálculo do montante do Potencial Construtivo, na hipótese prevista no inciso IV, será o resultado da multiplicação da área superficial da poligonal (metragem quadrada) de interesse de tombamento pelo Coeficiente de Tombamento de 3,6 (três vírgula seis), cujo produto será em metros quadrados de Potencial Construtivo.

§ 3º O cálculo do montante do Potencial Construtivo, na hipótese prevista no inciso V, será o resultado da multiplicação da área superficial da poligonal (metragem quadrada) de interesse de proteção ao bem pelo Coeficiente de Entorno de 1,8 (um vírgula oito), cujo produto será em metros quadrados de Potencial Construtivo.

§ 4º Na transferência de Potencial Construtivo originado do tombamento do patrimônio não serão computadas, a título de incentivo, as áreas edificadas objeto do tombamento.

§ 5º Na transferência de Potencial Construtivo originado de tombamento de patrimônio, a área superficial de terreno a ser considerada para cálculo do Potencial Construtivo será definida por Comissão Específica.

§ 6º A delimitação do entorno de patrimônio tombado, será realizada por Comissão Específica, que definirá os imóveis que o comporão, apurando a respectiva metragem quadrada superficial da poligonal de interesse de proteção ao bem.

CAPÍTULO III DA ABRANGÊNCIA E UTILIZAÇÃO

Art. 3º As Zonas de Abrangência (ZAB) para fins de emissão de Potencial Construtivo ficam assim definidas:

I - ZAB 01: para imóveis localizados dentro do 2º Anel Perimetral;

II - ZAB 02: para imóveis localizados fora do 2º Anel Perimetral, até o limite do 3º Anel Perimetral;

III - ZAB 03: para imóveis localizados fora do 3º Anel Perimetral, até o limite do perímetro urbano; e

IV - ZAB 04: para imóveis localizados na área rural.

Art. 4º Para a utilização/aplicação do Potencial Construtivo, nas hipóteses previstas nos incisos I e II, ficam assim definidas as Zonas de Uso nas respectivas Zonas de Abrangência:

I - ZAB 01: para imóveis localizados nas Zonas de Uso dentro do 1º e do 2º Anel Perimetral;

II - ZAB 02: para imóveis localizados nas Zonas de Uso fora do 2º Anel Perimetral, até o limite do 3º Anel Perimetral, exceto Zona das Águas (ZA);

III - ZAB 03: para imóveis localizados nas Zonas de Uso fora do 3º Anel Perimetral (parte urbana) até o limite do perímetro urbano, exceto Zona das Águas (ZA); e

IV - ZAB 04: para imóveis localizados nas Zonas de Centros Secundários Centro Regiões Administrativas (ZC2) ; Zonas de Corredores Comerciais (ZC3) ; Zonas de Uso Misto (ZUM).

Art. 5º O Potencial Construtivo originado da hipótese prevista no inciso III do art. 3º, poderá ser utilizado na área urbana, em qualquer ZAB, exceto em Zona das Águas (ZA).

Art. 6º O Potencial Construtivo originado do tombamento e do entorno de patrimônio tombado, em imóvel localizado em zona urbana do Município, poderá ser utilizado na área urbana, em qualquer ZAB, exceto em Zona das Águas (ZA).

Art. 7º O Potencial Construtivo originado do tombamento e do entorno de patrimônio tombado, em imóvel localizado em Zona Rural do Município, poderá ser utilizado conforme indicado no art. 5º para ZAB 04; nas Zonas de Centro Secundárias Centro Regiões Administrativas (ZC2); Zonas de Corredores Comerciais (ZC3); Zonas de Uso Misto (ZUM).

CAPÍTULO IV

Art. 8º O Potencial Construtivo será desvinculado do terreno original, quando for o caso, e registrado no Livro de Transferências, nos seguintes termos:

I - no Banco de Índices, a partir da publicação do respectivo contrato;

II - na indenização de áreas de interesse público específico ou na doação de espaços viários a serem incorporados às vias, a partir da outorga da respectiva escritura pública; e

III - no tombamento e em área delimitada do entorno de patrimônio tombado, na iniciativa do proprietário requerer a desvinculação.

~~§ 1º O prazo aplicável nas hipóteses dos incisos I, II e III é de 5 (cinco) anos, contados dos termos iniciais ali previstos.~~ (Redação original)

§ 1º O prazo aplicável nas hipóteses dos incisos I, II e III é de 5 (cinco) anos, contados: **(Redação dada pela Lei nº 8.109, de 5 de agosto de 2016)**

I - nos termos iniciais ali previstos para o inciso I; e **(Inciso acrescido pela Lei nº 8.109, de 5 de agosto de 2016)**

II - a partir da emissão do certificado, para os incisos II e III. **(Inciso acrescido pela Lei nº 8.109, de 5 de agosto de 2016)**

§ 2º O Potencial Construtivo poderá ser transferido uma única vez.

~~§ 3º O Potencial Construtivo não alienado tem sua validade assegurada.~~ (Redação original)

§ 3º O Potencial Construtivo não alienado tem sua validade assegurada nos casos dos incisos II e III. **(Redação dada pela Lei nº 8.109, de 5 de agosto de 2016)**

Art. 9º Desvinculado o Potencial Construtivo, o Município emitirá Certificado de Potencial Construtivo.

CAPÍTULO V DA ALIENAÇÃO

Art. 10. A alienação do Potencial Construtivo será formalizada por meio de Certificado de Potencial Construtivo, expedido pelo Município, do qual constarão:

I - origem do Potencial Construtivo alienado;

II - montante do Potencial Construtivo alienado;

III - montante do Potencial Construtivo outorgado;

~~IV - prazos para utilização e sanções por descumprimento;~~ (Redação original)

IV - prazos para utilização, e no caso de tombamento, ainda as sanções por descumprimento. **(Redação dada pela Lei nº 8.109, de 5 de agosto de 2016)**

V - interveniência do Município; e

VI - registro das operações efetuadas.

CAPÍTULO VI DA UTILIZAÇÃO E DAS SANÇÕES

Art. 11. A utilização do Potencial Construtivo a ser concedido pelo Município ao proprietário do bem imóvel tombado, obedecerá ao seguinte critério:

[Ir para o conteúdo\[1\]](#)[Ir para a busca\[2\]](#)[Ir para o rodapé\[3\]](#)[Acessibilidade\[4\]](#)

I - no mínimo, o produto da alienação equivalente a 50 % (cinquenta por cento) do total dos índices conferidos por decorrência do tombamento, deverá, obrigatoriamente, ser utilizado na restauração ou conservação do bem tombado; e

II - o restante poderá ser utilizado na área remanescente do imóvel, quando houver, ou transferido, de acordo com os parâmetros vigentes.

§ 1º A emissão do Certificado de Potencial Construtivo dos 50% (cinquenta por cento) referidos no inciso I estará condicionada à apresentação do respectivo projeto, devendo o mesmo ser previamente avaliado e aprovado pelo órgão próprio do Município.

§ 2º A liberação da Transferência do Potencial Construtivo referido no § 1º deverá ser parcelada, observando as etapas de acordo com o cronograma físico-financeiro das obras.

§ 3º A utilização do Potencial Construtivo na restauração ou conservação do bem tombado não implica contagem do prazo para utilização do restante dos índices na forma da legislação vigente.

§ 4º A transferência e liberação do Potencial Construtivo será antecedida pela assinatura de Termo de Compromisso, entre o proprietário e o Município, visando a consecução das normas legais.

Art. 12. Ao proprietário do bem imóvel considerado entorno do patrimônio tombado, não se aplica o critério estabelecido no inciso I do art. 11.

Art. 13. O proprietário do bem imóvel tombado que tiver recebido o Potencial Construtivo originário do tombamento e não tiver procedido a conservação ou restauração devida, deverá ressarcir ao Município, em valor atualizado pelo Valor de Referência Municipal (VRM) ou outro indexador que vier a sucedê-lo, o correspondente aos índices do Potencial Construtivo recebidos para restauração ou conservação do bem e não utilizados para este fim, sob pena das sanções previstas na Lei nº 7.495, de 19 de outubro de 2012.

Art. 14. Ao conceder Potencial Construtivo ao proprietário do bem imóvel tombado ou considerado entorno de patrimônio tombado, o Poder Executivo fica autorizado a compensar os débitos inscritos em dívida ativa com a Fazenda Pública Municipal, decorrentes de tais bens.

Art. 15. O Município terá interveniência em todas as operações de transferências de Potencial Construtivo, através do registro de todas as operações de alienação.

CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 16. Cabe à Secretaria Municipal do Planejamento o controle das Transferências de Potencial Construtivo.

Art. 17. Cabe à Secretaria Municipal de Gestão e Finanças a emissão e o controle dos Certificados de Potencial Construtivo, até que seja implementado o sistema informatizado de gestão e controle de Potencial Construtivo, quando ficarão a cargo da Secretaria Municipal do Planejamento.

Art. 18. É parte integrante da presente Lei o Anexo I Tabela.

Art. 19. Ficam revogadas as leis nºs [5.039, de 29 de dezembro de 1998](#); [5.651, de 14 de junho de 2001](#), e [5.927, de 28 de outubro de 2002](#).

Art. 20. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Caxias do Sul, 5 de novembro de 2015; 140º da Colonização e 125º da Emancipação Política.

Alceu Barbosa Velho,
PREFEITO MUNICIPAL.