



OF/SGM/278/2023

Caxias do Sul, 15 de setembro de 2023.

Senhor Presidente,

Submetemos à deliberação desse Poder Legislativo, o anexo Projeto de Lei Complementar, que autoriza o Poder Executivo a conceder os serviços de restauro, reforma, requalificação, gestão, operação, manutenção e conservação do Mercado Público Municipal MAESA, institui o Fundo Municipal de Restauração e Conservação da MAESA (FUNMAESA) e dá outras providências.

Atenciosamente,

**Documento assinado eletronicamente em 15/09/2023 às 15:50**  
ADILÓ DIDOMENICO - Prefeito Municipal

À Sua Excelência o Senhor  
Vereador José Pascual Dambrós,  
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL.  
Nesta Cidade.



## EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhor Presidente,  
Senhoras Vereadoras e Senhores Vereadores,

Submetemos à apreciação dessa Egrégia Casa, o presente Projeto de Lei Complementar, que autoriza o Poder Executivo a conceder os serviços de restauro, reforma, requalificação, gestão, operação, manutenção e conservação do Mercado Público Municipal MAESA, e institui o Fundo Municipal de Restauração e Conservação da MAESA (FUNMAESA).

A presente proposição reflete os estudos desenvolvidos, direta e indiretamente, pelo Município, bem como os resultados das etapas de Consulta Pública e Audiências Públicas, que instruíram a delimitação da política pública a ser desenvolvida e o respectivo instrumento para sua execução. No ponto, ficou evidenciada a demanda de priorização da implementação do Mercado Público Municipal, a partir da restauração, reforma e requalificação de espaços integrantes do Complexo MAESA (“Mercado Público Municipal MAESA”).

Com efeito, é de conhecimento de Vossa Excelência e de seus Dignos Pares que o Município não dispõe dos recursos necessários à realização de obras e serviços de engenharia relativos ao restauro e reforma do Complexo MAESA, muito embora sejam de suma importância para a preservação do patrimônio histórico, desenvolvimento econômico, cultural e turístico de Caxias do Sul.

Nesse cenário, o Poder Executivo Municipal avaliou formatos de participação privada na execução de investimentos e prestação de serviços que, atualmente, não podem ser priorizados pelo Município sem que haja prejuízo ao atendimento de áreas de interesse público imediato, como saúde e educação.

O instrumento da concessão comum se mostra adequado à viabilização de investimentos privados na restauração de áreas do Complexo MAESA com o objetivo de implementar o Mercado Público Municipal MAESA, garantindo, ainda, a sua preservação, manutenção e fruição pública ao longo do prazo contratual, sem que haja o emprego ou dispêndio de recursos públicos.



Nesse sentido, o Projeto de Lei Complementar proposto respeita as diretrizes gerais elencadas na Lei Federal n.º 8.987, de 13 de fevereiro de 1995 (“Lei de Concessões”), bem como as disposições específicas da legislação municipal.

Note-se, inclusive, que o próprio Plano de Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município (Lei Complementar n.º 589/2019) indica a efetivação de PPPs para a garantia da preservação e recuperação dos bens culturais, materiais ou imateriais, conforme art. 10, inc. XIII e art. 90, inc. II. De igual forma, a Lei de Proteção ao Patrimônio Cultural do Município (Lei n.º 7.495/2012) segue nesta mesma linha, autorizando o município a efetivar parcerias público-privadas para garantir a preservação e recuperação do patrimônio cultural, conforme art. 3º, inc. II.

Em atenção às diretrizes legais supramencionadas, o Projeto de Lei Complementar (“PLC”) em apreço autoriza (art. 1º) o Poder Executivo Municipal a *delegar, na forma da Lei Federal n.º 8.987/95 e mediante prévia licitação, a realização dos investimentos e a prestação dos serviços necessários à reforma, restauro, requalificação, manutenção, conservação, operação e gestão do Mercado Público Municipal Maesa*, considerando a área de concessão delimitada no Anexo Único deste PLC (§1º do art. 1º).

A fim de garantir o acesso público ao Complexo, o PLC veda a cobrança de ingresso para acesso à área da concessão, sendo permitido, contudo, que o Edital de licitação preveja a possibilidade de cobrança por serviços ou atividades específicas, que serão pagos somente pelos respectivos usuários (§ 2º do art. 1º e inc. II do art. 2º).

Conforme art. 2º, os serviços e obras objeto da Concessão que se pretende autorizar deverão ser, necessariamente, pautados pelas seguintes diretrizes:

- i. resguardo do patrimônio histórico e cultural presente na MAESA, sendo as intervenções sujeitas às autorizações do órgão municipal competente, conforme Lei Municipal n.º 7.495/2012 e art. 93 da Lei Complementar n.º 589/2019;
- ii. acesso gratuito às áreas de uso comum do Complexo MAESA;
- iii. obrigatoriedade de implantação do Mercado Público Municipal Maesa, considerando sua vocação para a representatividade da cultura e gastronomia local.



É de suma importância ressaltar que, dado o tombamento existente sobre a área da concessão, conforme Av. 1/127.229 da matrícula 127229 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul, as obras e serviços a serem executados no âmbito da Concessão deverão considerar as especificidades técnicas do tombamento, especialmente no que diz respeito aos requisitos de Projeto de Restauro.

De igual forma, a Concessão deverá, direta ou indiretamente, fomentar a atividade de expositores, artistas, artesãos, comerciantes e demais atores que contribuam com a materialização da finalidade cultural do equipamento público, conforme parágrafo único do art. 2º.

Destaco, ainda, que, em atenção ao previsto no Capítulo II do PLC proposto, se institui o Fundo Municipal de Restauração e Conservação do Complexo MAESA (FUNMAESA), a fim de garantir recursos para a restauração, recuperação e/ou conservação das demais áreas do Complexo. No ponto, note-se, inclusive, que todas as receitas decorrentes da Concessão autorizada pelo PLC, outorgas fixa e variável, deverão, obrigatoriamente, ser recolhidas ao FUNMAESA (art. 5º).

Dessa forma, o artigo 8º propõe a instituição do FUNMAESA, estabelecendo que seus recursos serão provenientes de outorgas da concessão, doações públicas ou particulares, subvenções e auxílios, tendo por finalidade única a realização de medidas relativas à restauração, requalificação, conservação, manutenção e ocupação do Complexo MAESA. O FUNMAESA será gerido pela Secretaria Municipal de Cultura, a quem competirá a aplicação de seus recursos (arts. 9º e 10).

As previsões deste Projeto de Lei Complementar certamente aportarão o suporte legal suficiente à concessão dos serviços de restauro, reforma, gestão, operação, manutenção e conservação do Mercado Público Municipal MAESA, bem como auxiliarão na sustentabilidade da integralidade do Complexo Maesa, proporcionando o alicerce jurídico adequado ao desenvolvimento de um espaço urbano de fruição e interação pública.

Nesse sentido, tendo em vista a necessidade de fomento ao desenvolvimento econômico e social do Município, bem como, em especial, de restauração e ativação de espaços do Complexo MAESA para fruição da população de Caxias do Sul, submetemos o presente Projeto de Lei Complementar para apreciação desta Colenda Câmara com a certeza de que Vossas Senhorias terão condições de analisar e ratificar a importância desta iniciativa.



Pelas considerações acima expostas, e na certeza da acolhida do presente Projeto, pelos Nobres Vereadores, colocamo-nos à disposição para outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Caxias do Sul, 15 de setembro de 2023; 148º da Colonização e 133º da Emancipação Política.

**Documento assinado eletronicamente em 15/09/2023 às 15:50**  
ADILÓ DIDOMENICO - Prefeito Municipal

Protocolado em 15/09/2023 15:59

Disponibilizado em 15/Setembro/2023

Comissões: CCJL, CDEFOT, CDUTH, CECTICDL - 15/09/2023

O documento pode ter sua autenticidade comprovada pelo link <https://legix.camaracaxias.rs.gov.br/legix/integracaoWeb.do?alvo=autenticidade-documento&identificadorDocumento=A1269.28.2023> ou acessando <https://legix.camaracaxias.rs.gov.br/legix/integracaoWeb.do?alvo=autenticidade-documento> e digitando o código de documento A1269.28.2023.



## **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR nº 23/2023**

LEI COMPLEMENTAR Nº ....., DE ....., DE ..... DE ....

**Autoriza o Poder Executivo a conceder os serviços de restauro, reforma, requalificação, gestão, operação, manutenção e conservação do Mercado Público Municipal MAESA, institui o Fundo Municipal de Restauração e Conservação da MAESA (FUNMAESA) e dá outras providências.**

### **CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS DA CONCESSÃO DO MERCADO PÚBLICO MUNICIPAL MAESA**

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a delegar, por meio de concessão, na forma da Lei Federal nº 8.987/95 e mediante prévia licitação, a realização dos investimentos e a prestação dos serviços necessários ao restauro, reforma, requalificação, manutenção, conservação, operação e gestão do Mercado Público Municipal MAESA.

§ 1º A área da concessão poderá abranger o imóvel integrante da matrícula nº 127229 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul, objeto de doação pelo Estado do Rio Grande do Sul ao Município de Caxias do Sul, nos termos da Lei Estadual nº 14.617, de 08 de dezembro de 2014, alterada pela Lei Estadual nº 15.742, de 30 de novembro de 2021, conforme delimitado no Anexo Único desta Lei.

§ 2º Fica vedada a cobrança de ingresso para acesso à área da concessão, sendo permitido, porém, que o edital de licitação e o contrato dele decorrente estabeleçam a possibilidade de cobrança por serviços ou atividades específicas, que serão pagos somente pelos respectivos usuários.

§ 3º Eventual Operação Urbana instituída pelo Município em conformidade com os arts. 71, inc. XVIII, e 137, e na forma do art. 80 do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) de Caxias do Sul-RS (Lei Complementar nº 589, de 19 de novembro de 2019), bem como Plano Urbanístico e Programa de Intervenções decorrentes da Operação Urbana, deverão observar as normas da concessão de que trata o art. 1º desta Lei, quando aplicável.



§ 4º O Edital de licitação referente à concessão de que trata o caput do art. 1º poderá incluir a transferência do potencial construtivo decorrente do tombamento da área da concessão, nos termos da Lei Municipal n.º 8.009/2015, desde que a integralidade do proveito econômico relativo ao potencial construtivo transferido seja aplicado na Área da Concessão, a fim de auxiliar na garantia e preservação do patrimônio histórico-cultural e arquitetônico.

§ 5º O regime urbanístico do Setor Especial MAESA, inclusive a área da concessão disposta no Anexo Único desta Lei, deverá ser objeto de legislação específica, que regramos seus parâmetros urbanísticos.

Art. 2º A concessão de que trata o art. 1º será pautada pelas seguintes diretrizes:

I – preservação do patrimônio histórico e cultural representado na MAESA, sendo as intervenções destinadas à reforma, restauro e requalificação dos bens tombados sujeitas às diretrizes técnicas e autorizações do órgão municipal competente, conforme disposto na Lei Municipal n.º 7.495, de 19 de outubro de 2012;

II – acesso gratuito às áreas de uso comum do Complexo MAESA; e

III – obrigatoriedade de implantação do mercado público municipal dentre os encargos do concessionário, considerando sua vocação considerando sua vocação de representatividade da cultura e gastronomia local.

Parágrafo único. A concessão deverá, direta ou indiretamente, fomentar a atividade de expositores, artistas, artesãos, comerciantes e demais atores que contribuam à materialização da finalidade cultural do equipamento público.

Art. 3º A concessão de que trata esta Lei será outorgada por prazo compatível com a amortização e remuneração dos investimentos previstos, revertendo-se ao Município de Caxias do Sul, após a extinção da concessão, todos os bens, edificações e benfeitorias constituídas pela concessionária.

Art. 4º O Poder Público Municipal cooperará com a concessionária do Mercado Público Municipal MAESA com vistas à coordenação e integração das análises e decisões que competem às instâncias municipais no processo de aprovações urbanísticas, licenciamento ambiental, estudos de impacto viário, de vizinhança, entre outros, observado o interesse e corresponsabilidade do Poder Público com a concessionária na implementação de medidas de compensação, mitigação e outros efeitos do empreendimento.

Art. 5º Toda e qualquer outorga pecuniária, fixa ou variável, a ser percebida pelo Município de Caxias do Sul no âmbito da concessão de que trata o art. 1º desta Lei deverá ser recolhida ao Fundo Municipal de Restauração e Conservação da MAESA (FUNMAESA), instituído pelo art. 8º desta Lei, tal como disciplinado no edital de licitação.

Art. 6º No âmbito da concessão a que se refere esta Lei Complementar, poderá a concessionária, em contratos de financiamento que porventura celebrar, oferecer os direitos emergentes da delegação da prestação dos serviços, desde que não reste prejudicada a regularidade e a adequação dos serviços prestados.



Art. 7º Como forma de garantir a ocupação sustentável e a expansão de atividades de caráter de inovação, cultural e turístico no Complexo MAESA, a incidência de Imposto sobre Serviço de Qualquer Natureza (ISSQN) sobre quaisquer serviços prestados dentro da área do Setor Especial MAESA poderá ser limitada à alíquota de 2% (dois por cento), na forma de regulamentação específica e respeitados os critérios de previsão orçamentária.

## **CAPÍTULO II DO FUNDO MUNICIPAL DE RESTAURAÇÃO E CONSERVAÇÃO DA MAESA (FUNMAESA)**

Art. 8º Fica instituído o Fundo Municipal de Restauração e Conservação do Complexo MAESA (FUNMAESA) no Município de Caxias do Sul, destinado à captação do produto de receitas auferidas no âmbito da concessão de que trata o art. 1º desta Lei ou decorrentes doações públicas ou particulares, subvenções, auxílios, tendo por finalidade única a realização de medidas relativas à restauração, requalificação, conservação e manutenção do Complexo MAESA.

Parágrafo único. Para os fins de que trata o caput do art. 7º desta Lei, considera-se Complexo MAESA a área integrante do Setor Especial MAESA, conforme art. 71, inc. XVIII, da Lei Complementar nº 589, de 19 de novembro de 2019.

Art. 9º Os recursos destinados ao Fundo Municipal de Restauração e Conservação do Complexo MAESA serão aplicados pela Secretaria Municipal da Cultura em medidas relativas à restauração, requalificação, conservação e manutenção do Complexo MAESA, podendo promover, inclusive, a aquisição de materiais correlatos ao desenvolvimento de sua requalificação e ocupação, bem como da prestação direta ou indireta de serviços culturais na área relacionada.

Art. 10. O FUNMAESA será gerido pela Secretaria Municipal da Cultura, que fará uso de seus recursos por meio de dotações específicas vinculadas à Fonte relacionada na medida em que a arrecadação ocorrer.

Art. 11. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Caxias do Sul, em

---

**PREFEITO MUNICIPAL**