



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**MUNICÍPIO DE RESENDE**  
Gabinete do Prefeito

Publicado em \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Edição nº: \_\_\_\_\_

Jornal: \_\_\_\_\_

**LEI Nº 3399, DE 13 DE AGOSTO DE 2018.**

**EMENTA: FICA INSTITUÍDA E REGULAMENTADA  
A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA NO  
MUNICÍPIO DE RESENDE.**

CONSIDERANDO a Lei Federal Nº 10.257 de 10 de Julho de 2001. Estatuto da Cidade – particularmente no que se referem os artigos 32 e 33, e a necessidade de regulamentá-los segundo as especificidades do Município de Resende;

CONSIDERANDO os objetivos, gerais e específicos, estratégias, e ações para o desenvolvimento Municipal e os instrumentos indutores do desenvolvimento urbano, instituídos pelo Plano Diretor de Resende, notadamente no Capítulo X, artigo 195, inciso III – relativo ao instrumento de ações Conjuntas do Poder Público com o setor privado através de Operações Urbanas Consorciadas; e,

CONSIDERANDO o aprimoramento do planejamento municipal e do processo de gestão para o desenvolvimento, dispondo sobre o potencial representado pelas Operações Urbanas Consorciadas, como meio técnico adequado à expressão da dinâmica de crescimento do Município de Resende.

O **PREFEITO MUNICIPAL DE RESENDE** faz saber que a Câmara Municipal de Resende, no Estado do Rio de Janeiro, **APROVOU**, e no uso de suas atribuições legais e constitucionais, sanciona a seguinte Lei:

**Art. 1º** - Fica instituída e regulamentada a Operação Urbana Consorciada no Município de Resende, instrumento da Política Urbana, em conformidade com o Plano Diretor Municipal objeto da Lei Municipal Nº 3000 de 22 de Janeiro de 2013 e, com a Lei Federal Nº 10.257 de 10 de Julho de 2001 – Estatuto da Cidade e suas alterações posteriores.

**Art. 2º** - A Operação Urbana Consorciada é compreendida como um conjunto de intervenções sobre o meio urbano, planejada e conduzida pelo Município em áreas específicas e previamente determinadas, definidas por seu perímetro e uma intencionalidade, com o propósito de alcançar, em um determinado prazo, objetivos urbanos estruturantes, valorização e revitalização dos espaços e ambientes na área da intervenção, melhorias e ampliação dos espaços públicos, planos, programas e implantação de projetos voltados para a mobilidade e para o transporte público, melhorias de infraestruturas e sistemas viários, patrimônio natural, centros históricos e projetos habitacionais.

**§ 1º** - Para cada uma das Operações Urbanas Consorciadas será criada uma lei específica e definidos seus objetivos e o seu perímetro de intervenção, na forma das disposições contidas na Lei Federal Nº 10257/2001.

**§ 2º** - A Operação Urbana poderá ser proposta pelo Executivo Municipal, na forma de Edital Público ou proposta por entidade privada, quando será submetida à aprovação do Executivo e do Legislativo Municipal.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**MUNICÍPIO DE RESENDE**  
Gabinete do Prefeito

**§ 3º** - A Operação Urbana será apreciada, dentro da sua competência, pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial – CONCIDADE.

**Art. 3º** - Sem prejuízo da previsão na lei específica, são áreas objeto de Operações Urbanas Consorciadas:

**I.** O corredor Centro Urbano, Manejo, Grande Alegria, formado pelas Avenidas Tenente Coronel Mendes, Darcy Ribeiro e Francisco Fortes, e demais corredores estruturantes definidos no Plano Diretor Municipal;

**II.** A complementação das vias de serviço ao longo da Rodovia Federal BR 116, no trecho compreendido dentro do perímetro urbano da cidade de Resende, notadamente os trechos funcionais entre a área urbana e a área denominada Distrito Industrial e a integração dos bairros situados na Fazenda da Barra;

**III.** As acessibilidades definidas pelo Contorno da Cidade de Resende, Estrada Surubi/Bulhões, pontes sobre o Rio Paraíba do Sul e atravessamentos da Linha Férrea e da BR 116;

**IV.** A parcela urbana da Cidade de Resende compreendida pelo Setor Histórico, objeto e perímetro definido pelo Plano Diretor Municipal, compreendido tanto por seu conjunto quanto pelo patrimônio arquitetônico que dispõe o Poder Público;

**V.** As áreas ambientais prioritárias, áreas públicas municipais, as margens do Rio Paraíba do Sul, os Parques Urbanos e Unidades de Conservação Municipal;

**VI.** As Áreas e Regiões de Interesse Turístico e Ambiental;e,

**VII.** As Áreas Urbanas Centrais, delimitadas no Plano Diretor Municipal.

**Art. 4º** - São requisitos básicos da Operação Urbana Consorciada, que constarão obrigatoriamente no Plano Operacional Consorciado, os seguintes itens:

**I.** delimitação da Área Atendida;

**II.** programa de ocupação da área, constando o termo de referência que orientará os projetos e ação a serem desenvolvidos;

**III.** valoração dos benefícios sociais e econômicos associados da Operação Urbana Consorciada, para a população diretamente afetada pela Operação;

**IV.** relatório circunstanciado das finalidades específicas da operação;

**V.** Estudo Prévio do Impacto de Vizinhança ou elaboração do Estudo de Impacto Ambiental e do Relatório do Impacto sobre o Meio Ambiente - EIA-RIMA;

**VI.** relação das contrapartidas ou dimensionamento dos esforços das partes envolvidas para a realização da Operação Urbana Consorciada –



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**MUNICÍPIO DE RESENDE**  
Gabinete do Prefeito

Proprietários, Investidores Privados, Usuários e Poder Público, em função dos benefícios gerados pelas ações do consorciamento e seus objetivos;

**VII.** forma de estabelecer o controle social da operação; e

**VIII.** data da Vigência para implantação da Operação Urbana Consorciada.

**Art. 5º** - A Operação Urbana Consorciada tem, no seu contexto geral, as seguintes finalidades:

**I.** fortalecimento da Gestão Pública, nos processos de desenvolvimento local;

**II.** implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano, ambientais, econômicos e sociais da cidade;

**III.** a promoção mais justa e adequada de ônus e benefícios do processo de urbanização;

**IV.** a recuperação de valorização imobiliária e distribuição proporcional da mais valia, decorrente de flexibilização da normativa urbanística, dos investimentos associados e dos objetivos socioambientais alcançados;

**V.** a promoção da sustentabilidade, como responsabilidade comum a todos os usuários da cidade;

**VI.** a produção da Habitação de Interesse Social, como compromisso e contrapartidas aos projetos cuja implantação tenha significativo resultado de lucro para o empreendedor;

**VII.** a implantação de áreas públicas e equipamentos públicos, estratégicos e estruturadores do desenvolvimento urbano;

**VIII.** melhorias no sistema viário notadamente estruturante, mobilidades e mobiliários urbanos;

**IX.** regularização fundiária, em áreas informais e irregularmente parceladas;

**X.** reutilização de áreas centrais, recuperação funcional do espaço urbano e recuperação qualitativa do cenário urbano e da paisagem; e

**XI.** o exercício das garantias relacionadas à função social da cidade e da propriedade, expressas no Plano Diretor Municipal.

**Art. 6º** - Fica o Executivo Municipal autorizado a proceder ao chamamento público de manifestação de interesse em empreendimentos viabilizáveis através de Operações Urbanas Consorciadas para apresentação de



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**MUNICÍPIO DE RESENDE**  
Gabinete do Prefeito

propostas e recebimento de propostas, ficando assegurados os regimes urbanísticos e as regras estabelecidas na Lei Específica da Operação Urbana, bem como contrapartidas exigidas.

**Art. 7º** - Nas áreas abrangidas por uma Operação Urbana Consorciada, o Executivo Municipal poderá estabelecer, na Lei Específica, entre outros as seguintes ações:

**I.** mudanças de índices construtivos e características do parcelamento, bem como alteração de normas de edificação, com a respectiva justificativa técnica que considere o eventual impacto ambiental decorrente e os aspectos funcionais da cidade;

**II.** regularização de construções; e

**III.** possibilidades de utilização de potencial construtivo adicional, alienado e aplicado na intervenção relacionada diretamente a área de Operação Urbana, definido na Lei Específica.

**§ 1º** - Cada uma das Leis Específicas que regularão uma Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão, pelo Município de Resende, de certificados de Potencial Adicional de Construção, negociáveis e realizadas nas obras e serviços necessários a Operação Urbana.

**§ 2º** - Os certificados adquiridos do Município de Resende serão negociados pelos adquirentes, porém somente conversíveis em direito de construir na área da Operação Urbana Consorciada e referente ao seu perímetro interno.

**§ 3º** - No processo de licenciamento da construção, os certificados de Potencial Adicional serão utilizados no pagamento de área construída que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso do solo, até o limite fixado pela Lei Específica de Operação Urbana Consorciada.

**§ 4º** - Ocorrendo modificações nos índices construtivos, de parcelamento, uso e ocupação do solo ou alteração das normas edilícias, será obrigatório a realização do Estudo de Impacto de Vizinhança e, mediante critério técnico do órgão ambiental licenciador, do Estudo de Impacto Ambiental – EIA e Relatório de Impacto do Meio Ambiente – RIMA.

**Art. 8º** - Após a análise e aprovação dos órgãos municipais competentes, as propostas compatíveis com as diretrizes e disposições da Lei Específica da Operação Urbana, serão definidas as contrapartidas e responsabilidades de investidores, investidores associados, agentes imobiliários, proprietários e usuários, em função dos benefícios decorrentes da intervenção urbana que será realizada.

**Parágrafo único.** As contrapartidas a serem definidas na Lei Específica de uma Operação Urbana poderão ser:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**MUNICÍPIO DE RESENDE**  
Gabinete do Prefeito

- I. contrapartidas financeiras, integradas a conta da Operação Urbana Consorciada;
- II. bens imóveis situados na área de Operação Urbana Consorciada;
- III. obras Públicas vinculadas aos objetivos da Operação Urbana Consorciada; e,
- IV. habitação de Interesse Social, Equipamentos Públicos, Infraestrutura Urbana e Parques e Áreas Verdes Públicas, na área de abrangência da Operação Urbana Consorciada.

**Art. 9º** - Na elaboração da Operação Urbana Consorciada, quando da existência de contrapartida decorrente dos benefícios urbanos, será necessária a abertura da conta vinculada a Operação ou a criação de um fundo Municipal Específico, para gerenciamento e controle de recursos.

**Art. 10** - Os valores oriundos da Operação Urbana Consorciada serão obrigatoriamente destinados à conta vinculada e aplicados exclusivamente na própria Operação, conforme previsto na Lei Federal.

**Art. 11** - O plano de uma Operação Urbana Consorciada, de qualquer natureza, será submetido ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Territorial - CONCIDADE - que mediante aprovação por ato próprio, analisará o conteúdo da Operação.

**§ 1º** - Após a aprovação do plano de uma Operação Urbana Consorciada, no CONCIDADE, o mesmo será enviado a Câmara Municipal.

**§ 2º** - A Câmara Municipal poderá recomendar a instalação de uma Audiência Pública, para apreciação e aprovação final da matéria.

**§ 3º** - O Projeto de Lei Específica de uma Operação Urbana Consorciada deverá conter:

- I. as medidas previstas no Artigo 7º;
- II. as contrapartidas definidas de forma clara e objetivamente;
- III. a data de vigência de Operação Urbana Consorciada;
- IV. a forma de gestão de implantação da Operação Urbana Consorciada; e
- V. o Plano de Operação Urbana Consorciada;

**§ 4º** Para gestão de cada operação deverá ser instituído um Conselho Gestor, com a seguinte formação:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**MUNICÍPIO DE RESENDE**  
Gabinete do Prefeito

- I.** dois (2) representantes do Poder Executivo;
- II.** um (1) representante do(s) Empreendedor(es);
- III.** dois (2) representantes do CONCIDADE; e
- IV.** dois (2) representantes da Câmara de Vereadores.

**§ 5º** - Competirá ao Conselho Gestor da Operação Urbana Consorciada:

- I.** fiscalizar a aplicação das normativas definidas na Lei Específica que criou a Operação Urbana;
- II.** avaliar as contrapartidas;
- III.** controlar o fluxo financeiro nas contas vinculadas específicas à sua aplicação; e,
- IV.** decidir sobre conflitos e controvérsias, no decorrer do processo de implantação da Operação Urbana.

**§ 6º** - O prazo de vigência da Operação Urbana Consorciada poderá ser prorrogado por período igual ao prazo inicial, observado o interesse público.

**Art. 12** - A partir da aprovação da Lei Específica que regulamenta uma Operação Urbana Consorciada, as licenças e autorizações expedidas a cargo da Administração Pública Municipal, deverão estar de acordo com o Plano da Operação Urbana Consorciada, pertinente, nos termos do § 2º, do Artigo 33 da Lei Federal Nº 10257 de 10 de julho de 2001 e suas alterações posteriores.

**Art. 13** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, passando a fazer parte do Conjunto de Leis Municipais que compõem o Plano Diretor Municipal de Resende.

**Art. 14** - Revogada as disposições em contrário.

**Diogo Gonçalves Balieiro Diniz**  
Prefeito Municipal