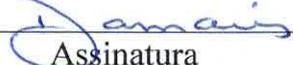




ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Município de Resende
Gabinete do Prefeito

Publicado em 29/08/25
Edição n°: Ano 18-072
Jornal: Boletim Oficial


Assinatura

LEI Nº 4.577, DE 27 DE AGOSTO DE 2025.

EMENTA: Cria a Área de Especial Interesse Cultural – AEIC do Centro Histórico de Resende, estabelece diretrizes específicas para a proteção da Paisagem Cultural, cria mecanismos de incentivo à preservação e dá outras providências.

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:

CONSIDERANDO a necessidade de assegurar a salvaguarda do Patrimônio Cultural como direito das gerações presentes e futuras, em consonância com o disposto no art. 216 da Constituição Federal de 1988;

CONSIDERANDO o princípio da função social do Patrimônio Cultural, que impõe sua preservação, valorização e fruição coletiva, em benefício da identidade, da memória e da diversidade cultural da sociedade;

CONSIDERANDO a relevância histórica, arquitetônica, urbanística, simbólica e afetiva do conjunto edificado, das práticas culturais e da paisagem do Centro Histórico de Resende;

CONSIDERANDO a necessidade de estabelecer mecanismos específicos de proteção e valorização da Paisagem Cultural urbana, compatíveis com as diretrizes do Estatuto da Cidade e com os princípios da gestão democrática da cidade;

CONSIDERANDO que a criação de Áreas de Especial Interesse Cultural constitui instrumento previsto na política urbana nacional para a compatibilização entre a preservação do patrimônio e a renovação urbana;

CONSIDERANDO, por fim, a necessidade de integrar as ações de preservação à política urbana, ambiental, educacional e cultural do Município, de forma a promover um território justo, inclusivo e plural;

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE CULTURAL DO CENTRO HISTÓRICO

Art. 1º. Fica criada a Área de Especial Interesse Cultural – AEIC do Centro Histórico de Resende, conforme delimitação constante no ANEXO I desta Lei.





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Município de Resende
Gabinete do Prefeito

Parágrafo único. A Zona de Entorno e Influência da AEIC do Centro Histórico de Resende será objeto de regulamentação específica, podendo, a critério do Poder Público Municipal, ser-lhe estendidos os dispositivos e instrumentos previstos nesta Lei.

Art. 2º. A AEIC do Centro Histórico de Resende tem por objetivo promover a renovação urbana e a preservação do Patrimônio Cultural com base nos seguintes princípios:

I. Proteção da Paisagem Cultural como expressão da memória, da identidade local e da diversidade sociocultural;

II. Estímulo à conservação e à preservação dos Bens Imóveis Tombados, por meio da promoção de sua ocupação efetiva e uso contínuo;

III. Compatibilização entre as dinâmicas econômicas e sociais locais e as exigências de preservação do Patrimônio Cultural;

IV. Atração de investimentos votados à conservação, preservação, educação patrimonial e promoção cultural;

V. Valorização da identidade local, do turismo cultural e das atividades econômicas ligadas ao patrimônio;

VI. Implementação de políticas de incentivo à habitação, com vistas à promoção da diversidade social, à permanência da população residente e à utilização contínua da infraestrutura urbana instalada;

CAPÍTULO II DA PROTEÇÃO DA PAISAGEM CULTURAL

Art. 3º. Ficam tutelados, para fins de proteção da ambiência, todos os imóveis não tombados e a Paisagem Cultural da Área de Especial Interesse Cultural – AEIC do Centro Histórico de Resende.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, entende-se por Paisagem Cultural o conjunto territorial e ambiental resultante da interação histórica entre o meio natural e os processos culturais, sociais e econômicos da comunidade local, compreendendo Bens Materiais e Imateriais, edificações, espaços públicos, elementos simbólicos, modos de uso e práticas culturais que conformam a identidade e a memória do lugar.

Art. 4º. Serão admitidas novas edificações, modificações em edificações não tombadas e intervenções na Paisagem Cultural da AEIC do Centro Histórico de Resende, desde que compatíveis com os valores históricos, arquitetônicos, ambientais e imateriais que caracterizam a área.

Parágrafo único. As intervenções previstas no caput deverão respeitar a morfologia urbana histórica, a ambiência e os elementos constituintes da Paisagem Cultural, observando-se, entre outros, os seguintes critérios:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Município de Resende
Gabinete do Prefeito

I. Adoção de vãos com proporções predominantemente verticais, mantendo o ritmo, o alinhamento e as proporções das edificações históricas vizinhas;

II. Implantação de telhados com planos inclinados paralelos às testadas do terreno, preferencialmente com telhas cerâmicas, sendo admitidos platibandas ou terraços no pavimento de cobertura desde que preservadas as características arquitetônicas, volumétricas, estruturais, artísticas ou simbólicas que fundamentam a proteção dos Bens Imóveis Tombados.

III. Emprego de cores, materiais e texturas compatíveis com o ambiente histórico, vedadas soluções que comprometam a unidade visual da paisagem, tais como revestimentos metálicos reflexivos, pinturas dissonantes ou elementos arquitetônicos incongruentes;

IV. Preservação e, quando possível, requalificação dos alinhamentos das fachadas, da escala dos lotes e da proporção entre cheios e vazios;

V. Integração das novas edificações à ambiência cultural local, sendo vedadas interferências visuais e volumétricas que comprometam a harmonia do conjunto protegido.

Art. 5º. As novas edificações e as modificações em edificações existentes na Área de Especial Interesse Cultural – AEIC do Centro Histórico de Resende deverão obedecer aos seguintes parâmetros urbanísticos para ocupação do solo:

I. Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABas): 1,25;

II. Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax): 2,50;

III. Gabarito Máximo: 3(três) pavimentos ou 9 (nove) metros de altura, medidos a partir da cota de nível mais alta da(s) testada(s) do terreno até a laje de cobertura, admitidos mais 3 (três) metros até a cumeeira;

IV. Taxa de Ocupação (TO): 80% (oitenta por cento);

V. Taxa de Permeabilidade (TP): 5% (cinco por cento);

VI. Recuo Frontal Mínimo: dispensado;

VII. Afastamentos Laterais Mínimos: dispensados ou de 1,5 m (um metro e meio), nos casos em que houver vãos de ventilação e iluminação;

VIII. Afastamento de Fundos Mínimo: dispensado ou de 3,0 m (três metros), nos casos em que houver vãos de ventilação e iluminação.

§1º. As novas edificações e as modificações em edificações existentes poderão utilizar o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax), desde que respeitados os demais parâmetros estabelecidos por esta Lei.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Município de Resende
Gabinete do Prefeito

§2º. Com o objetivo de induzir a ocupação, o Poder Executivo Municipal poderá instituir, por meio de Lei Complementar específica, Setores Especiais de Incentivos com parâmetros para a ocupação do solo distintos dos previstos por esta Lei, com base na configuração da ocupação existente.

Art. 6º. A instalação de Letreiros, Anúncios, Luminosos e toldos, em Bens Imóveis Tombados e Imóveis Tutelados localizados na AEIC do Centro Histórico será objeto de regulamentação específica.

Art. 7º. Antes da realização de qualquer intervenção em Bens Imóveis Tombados ou Imóveis Tutelados, da instalação de Letreiros, Anúncios ou Luminosos, de intervenções na Paisagem Cultural da AEIC do Centro Histórico de Resende, inclusive aquelas promovidas por obras de serviços públicos, bem como da execução de obras para novas edificações ou de parcelamento do solo, o interessado deverá protocolar Processo Administrativo requerendo autorização.

§1º. Após o protocolo, o Processo Administrativo deverá ser inicialmente encaminhado à SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – SMDU, para análise preliminar da documentação apresentada.

§2º. Concluída a análise preliminar, a proposta será submetida à consulta ao CONSELHO MUNICIPAL DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO E CULTURAL – CMPHAC que poderá, a seu critério, solicitar diligências ou complementações técnicas e terá prazo de até 15 (quinze) dias, prorrogável uma única vez por igual período mediante justificativa expressa, para emissão de parecer preliminar.

§3º. Emitido o parecer preliminar pelo CMPHAC, caberá à SMDU elaborar o parecer técnico conclusivo, aprovando ou reprovando a intervenção, e dar prosseguimento ao processo conforme a legislação urbanística e edilícia vigente, nos seguintes termos:

I. Em caso de deferimento, será expedida a autorização para a execução da intervenção ou obra proposta, com as condições estabelecidas no parecer;

II. Em caso de exigências, serão indicadas as adequações necessárias, que deverão ser atendidas pelo interessado para posterior emissão da autorização;

III. Em caso de indeferimento, a decisão será devidamente motivada, com a indicação das razões que impediram a aprovação da proposta.

TÍTULO II DOS INCENTIVOS À PRESERVAÇÃO

CAPÍTULO I DOS INCENTIVOS FISCAIS



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Município de Resende
Gabinete do Prefeito

Art. 8º. Os incentivos fiscais previstos somente serão concedidos a Bens Imóveis Tombados por meio de processo administrativo regularmente instaurado e concluído nos termos da legislação vigente.

Art. 9º. Serão concedidos os incentivos fiscais, a serem regulamentados por Lei Complementar específica:

I. Redução da alíquota do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN aplicável às atividades econômicas vinculadas à economia criativa, ao lazer, à cultura, à gastronomia, aos profissionais liberais e a outras atividades a serem definidas por Lei Complementar específica, instaladas em Bens Imóveis Tombados e Imóveis Tutelados na AEIC do Centro Histórico de Resende;

II. Isenção do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN incidente sobre as obras realizadas nos limites da AEIC do Centro Histórico de Resende, nos seguintes casos:

a. Construção de Edificações multifamiliares ou de uso misto em Imóveis Tutelados;

b. Adequação de Bens Imóveis Tombados ao uso multifamiliar ou misto.

Parágrafo único. Para fins desta Lei, consideram-se de uso misto as edificações que integrem, em uma mesma estrutura, atividades residenciais e não residenciais.

Art. 10. Com o objetivo de induzir a ocupação, promover a conservação e incentivar a preservação do Patrimônio Cultural na AEIC do Centro Histórico de Resende, o Poder Executivo Municipal poderá instituir, por meio de Lei Complementar específica, Setores Especiais de Incentivos, nos quais poderão ser oferecidos os incentivos complementares, aplicáveis aos Bens Imóveis Tombados e Imóveis Tutelados:

I. Concessão de novos incentivos fiscais para imóveis ou atividades econômicas;

II. Subvenções econômicas destinadas à locação e adequação de imóveis;

III. Desapropriação com posterior cessão de uso para fins compatíveis com sua preservação, conforme a legislação vigente;

IV. Concessão de incentivos financeiros, por meio de convênios, termos de fomento, instrumentos congêneres ou recursos orçamentários próprios.

TÍTULO III
DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Município de Resende
Gabinete do Prefeito

CAPÍTULO I

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 11. Fica permitida, mediante regulamentação específica, a aplicação do instrumento da Transferência do Direito de Construir – TDC aos Bens Imóveis Tombados situados nos limites da Área de Especial Interesse Cultural – AEIC do Centro Histórico de Resende, como mecanismo de financiamento de obras e serviços de manutenção, conservação, reforma ou restauração destes bens.

§1º. Poderá ser objeto de TDC o potencial construtivo excedente, correspondente ao produto da área do terreno pela diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Máximo (CAMax) e o Coeficiente de Aproveitamento Básico (CABas), desde que:

I. O Bem Imóvel Tombado esteja devidamente regularizado;

II. Não haja débitos de IPTU;

III. O potencial a ser transferido não tenha sido utilizado na área construída existente.

§2º. Para fins de cálculo do potencial construtivo transferível, será considerada a área do terreno constante no registro imobiliário do Bem Imóvel Tombado.

§3º. O potencial construtivo transferível poderá ser destinado, total ou parcialmente, para um ou mais imóveis receptores.

§4º. Poderão receber o potencial construtivo transferido os imóveis localizados em zoneamentos cuja legislação urbanística preveja a aplicação do Coeficiente de Aproveitamento com Outorga Onerosa, observadas as seguintes disposições:

I. Os imóveis receptores serão autorizados a acrescer 1 (um) pavimento ao gabarito máximo e até 3 (três) metros à altura máxima permitida pela legislação vigente, desde que observados os demais parâmetros urbanísticos e edifícios aplicáveis;

II. Os imóveis localizados em Zona Residencial 1 – ZR-1 poderão receber o potencial construtivo transferido exclusivamente para fins de regularização de edificação existente, nos termos definidos por legislação específica.

CAPÍTULO II

DOS DEMAIS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

Art. 12. Fica permitida, mediante regulamentação específica, a aplicação dos seguintes instrumentos nos Limites da Área de Especial Interesse Cultural – AEIC do Centro Histórico de Resende:



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Município de Resende
Gabinete do Prefeito

I. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios do Solo Urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado;

II. Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU Progressivo no Tempo;

III. Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública.

Art. 13. Fica permitida, mediante regulamentação específica, a aplicação do instrumento do Direito de Superfície, que faculta ao proprietário urbano conceder, de forma gratuita ou onerosa, a terceiros o direito de utilizar o solo, subsolo ou espaço aéreo de seu terreno.

Art. 14. Fica permitida, mediante regulamentação específica, a aplicação do instrumento do Direito de Preempção, conferindo ao Poder Público Municipal preferência na aquisição de imóveis localizados nos limites da AEIC do Centro Histórico de Resende, sempre que houver interesse na alienação onerosa pelo proprietário.

Art. 15. Fica permitida, mediante regulamentação específica, a aplicação do instrumento da Desapropriação por Hasta Pública, consistente na alienação do imóvel previamente declarado de utilidade pública em favor de terceiro, com encargo de realizar obras ou intervenções de conservação, restauração ou requalificação.

Art. 16. Fica permitida, mediante regulamentação específica, a aplicação do instrumento da Arrecadação de Imóveis Abandonados, quando caracterizada situação de abandono do imóvel situado nos limites da AEIC do Centro Histórico de Resende.

TÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17. O Poder Executivo Municipal poderá instituir, mediante regulamentação específica, outros instrumentos de política urbana compatíveis com os objetivos de preservação, reabilitação e valorização do Patrimônio Cultural na AEIC do Centro Histórico de Resende.

Art. 18. São partes integrantes desta Lei:

I. ANEXO I – DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE CULTURAL – AEIC DO CENTRO HISTÓRICO; e,

II. ANEXO II – SUMÁRIO.

Art. 19. Ficam revogadas todas as disposições em contrário, inclusive a Lei Municipal nº 3.446, de 13 de dezembro de 2018.

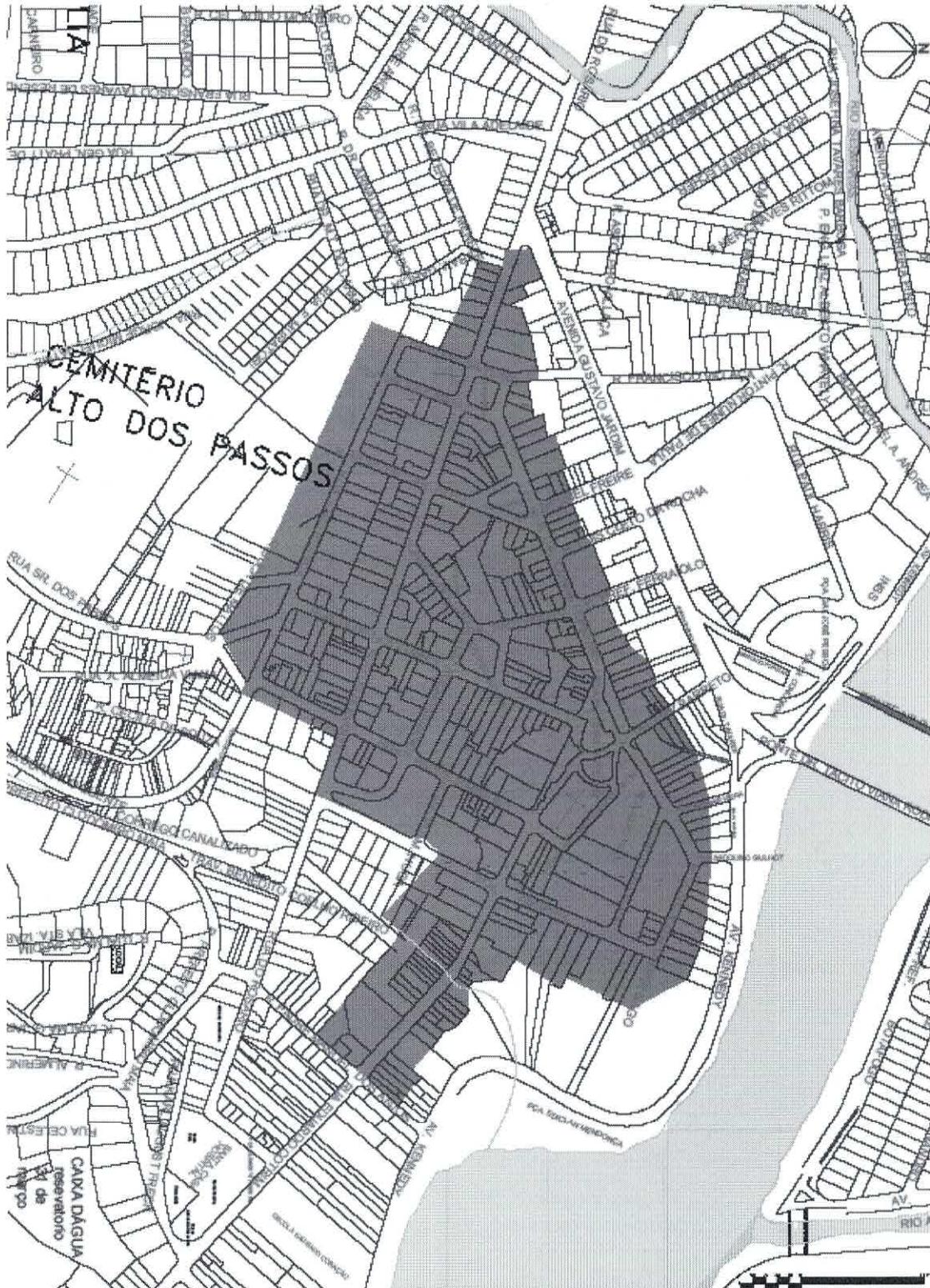
Art. 20. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.


Alexandre Sérgio Alves Vieira
Prefeito Municipal



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Município de Resende
Gabinete do Prefeito

ANEXO I - DELIMITAÇÃO DO ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE DO CULTURAL DO CENTRO HISTÓRICO





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Município de Resende
Gabinete do Prefeito

ANEXO II – SUMÁRIO

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	1
CAPÍTULO I – DA ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE CULTURAL DO CENTRO HISTÓRICO	1
CAPÍTULO II – DA PROTEÇÃO DA PAISAGEM CULTURAL	2
TÍTULO II – DOS INCENTIVOS À PRESERVAÇÃO	4
CAPÍTULO III – DOS INCENTIVOS FISCAIS	4
TÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA	5
CAPÍTULO IV – DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	6
CAPÍTULO V – DOS DEMAIS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA	6
TÍTULO IV – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	7
CAPÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	7
ANEXO I – DELIMITAÇÃO DO ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE DO CULTURAL DO CENTRO HISTÓRICO	8
ANEXO II – SUMÁRIO	9