



**PREFEITURA MUNICIPAL DE IGARASSU  
GABINETE DA PREFEITA**

**LEI ORDINÁRIA Nº 3.434/2022**

**Ementa:** Dispõe sobre a Criação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) na APA Nova Cruz e na ZPHAM e dá outras providências.

**A Prefeita do Município de Igarassu,**

Faço saber que a Câmara de Igarassu aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Fica instituído o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) previsto na Seção VI da Lei Complementar Municipal de nº 2.629/2006, aplicável nos limites da Área de Proteção Ambiental Nova Cruz – APA Nova Cruz - criada pelo Decreto Municipal nº 113, de 25 de novembro de 2004, na ZPHAM - Zona Especial de Preservação Histórico Ambiental dos Marcos e na SPHAM - Setor de Preservação Histórico-Ambiental dos marcos, ambas incluídas na MZ2 da Planta Diretora do Município de Igarassu.

§1º Para os fins desta lei, a macrozona denominada APA Nova Cruz corresponde às áreas delimitadas:

- a) pelo art. 3º do Decreto Municipal nº 113, de 25 de novembro de 2004;
- b) pelo art. 4º, III, da Lei nº 2.466/03 – Planta Diretora de Igarassu.

§2º Adota-se, para os fins desta lei, os índices urbanísticos definidos na “Tabela 44” dos Anexos da Lei nº 2.466/03 para cada uma das Zonas localizadas na área correspondente à indicada na alínea b) do §1º deste artigo.

Art. 2º A outorga onerosa do direito de construir (OODC) é o instrumento que permite ao Poder Executivo Municipal outorgar onerosamente o potencial construtivo adicional dos imóveis, mediante pagamento de contrapartida financeira a ser realizada pelos beneficiários.

Praça da Bandeira, 14, Centro  
Igarassu/PE - 53.610-610  
CNPJ: 10359560/0001-90





Parágrafo único. A concessão da OODC facultará ao outorgado o exercício do direito de construir em padrões e coeficientes superiores aos fixados na Lei Municipal nº 2.466, de 03 de novembro de 2003 – Planta Diretora de Igarassu, observados os limites estabelecidos nos Anexos I, II, III e IV da presente lei.

Art. 3º Os recursos arrecadados em razão das contrapartidas financeiras da outorga onerosa do direito de construir (OODC) serão depositados no Tesouro Municipal de Igarassu e serão aplicados de acordo com as seguintes finalidades:

- I – Regularização fundiária;
- II – Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III – Constituição de reserva fundiária;
- IV – Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V – Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII – Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

Parágrafo único. O Chefe do Poder Executivo Municipal fica autorizado a, mediante decreto, respeitadas as normas de direito financeiro e mantidas as finalidades elencadas neste artigo, dispor sobre a destinação dos recursos auferidos com a concessão da outorga onerosa do direito de construir.

Art. 4º A contrapartida financeira será calculada de maneira proporcional à área acrescida a título de OODC.

§1º A outorga de 1 (um) metro quadrado (m<sup>2</sup>) custará o equivalente ao valor venal obtido na aplicação da seguinte fórmula matemática:

$$I - C = (At/Ac) \times V \times Fs \times Fp \times Fr, \text{ onde:}$$

- a) C – significa a contrapartida financeira relativa a cada m<sup>2</sup> de potencial construtivo adicional;
- b) At – significa a área de terreno em m<sup>2</sup>;

Praça da Bandeira, 14, Centro  
Igarassu/PE - 53.610-610  
CNPJ: 10359560/0001-90





- c) Ac – significa a área construída computável total do empreendimento de acordo com a legislação vigente no município em m<sup>2</sup>;
- d) V – é o valor do m<sup>2</sup> do terreno constante do Cadastro de Valor de Terreno publicado pela Secretaria Executiva de Receita Municipal;
- e) Fs – significa o fator de interesse social, de valor 1(um);
- f) Fp – significa o fator de planejamento, de valor 1(um);
- g) Fr – é o fator de regularização, de valor 1(um).

§2º Para os fins deste artigo, o valor venal do m<sup>2</sup> do bem imóvel é o definido pelo Poder Executivo Municipal com o propósito de fixar a base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU no exercício fiscal correspondente à data do pedido de outorga.

Art. 5º A contrapartida financeira referente à outorga onerosa do direito de construir (OODC) poderá ser paga à vista ou parceladamente.

§1º O recolhimento à vista dos valores referentes à contrapartida financeira da OODC deverá ser realizado no momento da expedição do alvará de construção do empreendimento.

§2 Fica o Prefeito autorizado a regulamentar, mediante decreto, as formas parceladas de pagamento, dispondo o ato normativo sobre os seguintes pontos:

I – Percentual ou valor mínimo a ser adimplido no momento da expedição do alvará de construção;

II - Número máximo de parcelas e prazo final de pagamento;

III – Hipóteses necessárias de oferecimento de garantia equivalente ao saldo restante devido pelo outorgado;

§3º Não será expedido o habite-se ou documento equivalente sem a integral quitação dos valores devidos a título de contrapartida financeira da OODC;

§4º A contrapartida financeira à OODC paga à vista ou de forma parcelada não será restituída ao empreendedor no caso de desistência na realização do empreendimento, sem prejuízo de eventuais sanções legais aplicáveis aos particulares na hipótese de eventual abandono da obra.

§5º Na oportunidade da edição do decreto referido no §2º deste artigo, o Prefeito poderá prever possibilidade de restituição na hipótese de a obra não ter

Praca da Bandeira, 14, Centro  
Igarassu/PE - 53.610-610  
CNPJ: 10359560/0001-90





sido iniciada, condicionadas ao requerimento formal no prazo de 10 (dez) dias úteis após o pagamento e no mesmo exercício financeiro.

§6º A comunicação formal ao Poder Executivo Municipal de desistência de empreendimento onde as obras de implantação não tenham sido iniciadas, acarreta tão somente a perda dos valores já pagos a título de OODC e o dever de pagamento exclusivamente das parcelas já vencidas, sendo cabível a execução das garantias ofertadas quanto a valores referentes a parcelas vencidas e não pagas, salvo se o pedido de restituição ter sido formulado nos termos do §5º deste artigo.

§7º Caso verificado abandono ou comunicação formal endereçada ao Poder Executivo Municipal a respeito de desistência de empreendimento de obras iniciadas, resta antecipado o saldo devedor referente à OODC, sem prejuízo da execução de eventual garantia e a sujeição do imóvel ao parcelamento, edificação e utilização compulsórios.

Art. 6º Ficam facultados, mediante a OODC, incrementos construtivos em relação aos índices urbanísticos estabelecidos na "Tabela 44" da Lei 2.466/03, ora definida como Anexo I.

§1º Os pedidos de incrementos construtivos mediante OODC deverão observar os limites fixados em uma das três Planilhas de índices ordenadas na presente Lei como Anexos II, III ou IV.

§2º O deferimento do pedido de OODC, independentemente da planilha de incremento utilizada, ainda ficará condicionado à observância da legislação ambiental pertinente, além de os projetos de construção serem comprovadamente inovadores e ambientalmente sustentáveis nos termos dos padrões de qualidade definidos em decreto.

§3º O Chefe do Poder Executivo Municipal estabelecerá, mediante decreto, de acordo com o interesse público, que a apresentação de selos ou certificações ambientais e de qualidade emitidos por determinadas instituições públicas ou privadas caracterizam presunção relativa de que os projetos de construção respeitam os requisitos estabelecidos na presente Lei.

Art. 7º A contrapartida financeira fixada nos termos do art. 4º da presente Lei será reduzida caso o projeto observe padrões de qualidade a serem definidos em decreto.

§1º A redução será:

Praça da Bandeira, 14, Centro  
Igarassu/PE - 53.610-610  
CNPJ: 10359560/0001-90





I – Em **30%** para os projetos de construção aprovados no padrão definido como “mínimo”;

II – Em **60%** para os projetos de construção aprovados no padrão definido como “médio”;

III – Em **90%** para os projetos de construção aprovados no padrão definido como “máximo”.

§2º O Chefe do Poder Executivo, para os fins deste artigo, poderá estabelecer que determinados selos ou certificações ambientais e de qualidade emitidos por instituições públicas ou privadas correspondem a um dos padrões acima previstos.

Art. 8º Compete ao Presidente do Departamento Municipal de Planejamento e Controle Urbano DECONUR a análise e emissão de parecer sobre os pedidos de outorga onerosa do direito construir (OODC) e reduções das contrapartidas financeiras fixadas no art. 7º.

Art. 9º Ao Chefe do Poder Executivo competirá o julgamento do pedido de outorga onerosa do direito de construir (OODC).

§1º O Chefe do Poder Executivo, mediante decreto, estabelecerá prazos para análise e julgamento dos pedidos e demais etapas procedimentais para o regular trâmite do processo administrativo referente à outorga onerosa do direito de construir (OODC) e eventual redução das contrapartidas financeiras fixadas no art. 7º.

§2º Das decisões previstas no *caput* deste artigo caberá recurso endereçado ao Chefe do Poder Executivo no prazo de 15 (quinze) dias que, para fundamentar sua decisão irreversível, poderá requisitar dos órgãos e conselhos da Administração Pública Municipal e da DECONUR pareceres técnicos e consultas que entender pertinentes.

Art. 10 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Palácio de Afonso Gonçalves, Igarassu 16 de agosto de 2022.

  
Elcione da Silva Ramos Pedroza Barbosa  
Prefeita do Município de Igarassu





**PREFEITURA MUNICIPAL DE IGARASSU  
GABINETE DA PREFEITA**

**ANEXO I**

**PARÂMETROS VIGENTES DE ACORDO COM A LEI Nº 2.466/2006 - Tabela 44**

<b>TABELA 44- MACROZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO AMBIENTAL – APA NOVA CRUZ – MZ 3</b>													
Zona	Recuos (m) (*1)(*2)			TO %	Coef.de Utiliz. μ	Taxa de Arbor. (%)	Taxa de Solo Natural (%)	Gabarito (pavt/m)	Lote Min. (m2)	Testada Min. (m)	Dist. max. entre ruas (m)	Largura (m) min. ruas locais	
	Frontal	Lateral	Fundo										
<b>Área Urbana de Nova Cruz</b>													
ZUNC 1	5,0	1,5	3,0	30 %	0,50	35 %	70 %	01 pvto/ 3,50m	300	12	250	10	
ZUNC 2	3,0(*3)	1,5	3,0	50 %	1,00	05 %	30 %	02 pvto/ 7,50m	300	12	250	10	
ZEPHA- NC(*4)	5,0(*3)	1,5	3,0	30 %	0,50	30 %	70 %	01 pvto/ 3,50m	300	12	-	-	
<b>Zonas especiais de Proteção Ambiental</b>													
Zona	Recuos (m)			TO (%)	Gleba Min. (ha) (testada min/m)	Taxa de Arborização (%)	Taxa de Solo Natural (%)	Gabarito					
	Frontal	Lateral	Fundo										
ZPESC*	-	-	-	-	-	-	-	-					
ZOEU **	-	-	-	5%	-	-	-	1p					
ZOE 1	10,00*5	10,00	10,00	10%	10 (100)	30 %	80%	7,5 (2p)					
ZOE 2	10,00*5	10,00	10,00	10 %	7 (100)	30 %	80%	7,5 (2p)					
ZOE 3	10,00*5	10,00	10,00	10 %	1 (50)	30 %	75%	7,5 (2p)					
ZOE 4***	10,00*5	10,00	10,00	10 %	5 (100)	30 %	80%	7,5 (2p)					
ZERT***	10,00*5	10,00	10,00	0,5 %	10	30 %	95%	7,5 (2p)					
ZRA ****	-	-	-	-	-	-	-	-					
CPA*****	-	-	-	-	-	-	-	-					
ZPFT													
ZPAG	-	-	-	-	-	-	-	-					
ZEIS NC													
<b>Zona de ocupação restrita da vida silvestre da Coroa do Avião – ZPVS</b>													
SOR *****	-	-	-	-	-	-	-	-					
SVS *****	-	-	-	-	-	-	-	-					
<b>Zona especial de preservação histórico-ambiental dos Marcos – ZPHAM</b>													
SPHAM	-	-	-	15%	1	75%	75%	1p					
SOOIT	-	-	-	15%	1	75%	75%	1p					



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGARASSU  
GABINETE DA PREFEITA

**ANEXO II**  
**ODC NÍVEL 1**

PARÂMETROS E ÍNDICES URBANÍSTICOS MÍNIMOS - APA NOVA CRUZ - MZ3 E ZPHAM / SPHAM - MZ2

Zonas Especiais de Proteção Ambiental e ZEPHA Marcos

Zonas	Recuos (m)			TO %	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Gleba Mínima (Ha) Testada (m)	Taxa de Arborização (%)	Taxa Solo Natural (%)	Gabarito	Coeficiente (C <sub>μ</sub> )
	Frontal	Lateral	Fundo							
ZOEU	10	10	10	20	x	20	80	70	3	x
ZOE 1	10	10	10	30	x	20	45	65	4	x
ZOE 2	10	10	10	30	x	20	45	65	4	x
ZOE 3	10	10	10	30	x	20	45	65	4	x
ZOE 4	10	10	10	30	x	20	45	65	4	x
ZRA	20	20	20	5	x	40	85	80	2	x
ZUNC 1	5	1,5	3	55	300	x	30	35	4	1,5
ZUNC 2	5	1,5	3	55	300	x	30	35	4	1,5
ZERT	10	10	10	10	x	10	50	70	3	1
ZPAG	20	20	20	5	x	30	75	85	1	x
ZPFT	20	20	20	5	x	30	75	85	1	x
SPHAM	-	-	-	20	x	20	80	80	2	x
ZPHAM	-	-	-	20	x	20	80	80	2	x



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGARASSU  
GABINETE DA PREFEITA

**ANEXO III**  
**OODC NÍVEL 2**

PARÂMETROS E ÍNDICES URBANÍSTICOS MÉDIOS - APA NOVA CRUZ - MZ3 E ZPHAM / SPHAM - MZ2

Zonas Especiais de Proteção Ambiental e ZEPHA Marcos

Zonas	Recuos (m)			TO %	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Gleba Mínima (Ha) Testada (m)	Taxa de Arborização (%)	Taxa Solo Natural (%)	Gabarito	Coeficiente (C <sub>μ</sub> )
	Frontal	Lateral	Fundo							
ZOEU	10	10	10	25	x	20	80	65	3	x
ZOE 1	10	10	10	35	x	20	45	55	6	x
ZOE 2	10	10	10	35	x	20	45	55	6	x
ZOE 3	10	10	10	35	x	20	45	55	6	x
ZOE 4	10	10	10	35	x	20	45	55	4	x
ZRA	20	20	20	5	x	40	85	85	2	x
ZUNC 1	5	1.5	3	60	300	x	30	30	4	2
ZUNC 2	5	1.5	3	60	300	x	30	30	4	2
ZERT	10	10	10	20	x	10	50	70	3	1
ZPAG	20	20	20	15	x	30	70	80	1	x
ZPFT	20	20	20	15	x	30	70	80	1	x
SPHAM	-	-	-	30	x	20	70	70	2	x
ZPHAM	-	-	-	30	x	20	70	70	2	x





PREFEITURA MUNICIPAL DE IGARASSU  
GABINETE DA PREFEITA

ANEXO IV  
OODC NÍVEL 3

PARÂMETROS E ÍNDICES URBANÍSTICOS MÁXIMOS - APA NOVA CRUZ - MZ3 E ZPHAM / SPHAM - MZ2

Zonas Especiais de Proteção Ambiental e ZEPHA Marcos

Zonas	Recuos (m)			TO%	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Gleba Mínima Testada (m)	Taxa de Arborização (%)	Taxa Solo Natural (%)	Gabarito	Coeficiente (C <sub>μ</sub> )
	Frontal	Lateral	Fundo							
ZOEU	10	10	10	30	x	20	90	60	4	x
ZOE 1	10	10	10	40	x	20	45	50	6	x
ZOE 2	10	10	10	40	x	20	45	50	6	x
ZOE 3	10	10	10	40	x	20	45	50	6	x
ZOE 4	10	10	10	40	x	20	45	50	4	x
ZRA	20	20	20	10	x	40	85	80	3	x
ZUNC 1	5	1.5	3	65	300	x	30	30	4	2.5
ZUNC 2	5	1.5	3	65	300	x	30	30	4	2.5
ZERT	10	10	10	25	x	10	50	70	3	1
ZPAG	20	20	20	20	x	30	80	70	2	x
ZPFT	20	20	20	20	x	30	80	70	2	x
SPHAM	-	-	-	40	x	20	60	60	3	x
ZPHAM	-	-	-	40	x	20	60	60	3	x