



ESTADO DA PARAÍBA

PREFEITURA MUNICIPAL DE MAMANGUAPE

GABINETE DO PREFEITO

APROVADO

EM: 18/11/25

PROJETO DE LEI Nº 0109/2025 Mamanguape/PB, 11 de novembro de 2025

**ALTERA O ZONEAMENTO DE ÁREA LOCALIZADA NO DISTRITO INDUSTRIAL, RECLASSIFICANDO-A DE ZONA RURAL PARA ZONA URBANA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE MAMANGUAPE, ESTADO DA PARAÍBA**, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município, submete à apreciação da Câmara Municipal o seguinte Projeto de Lei:

**Art. 1º** Fica alterado o zoneamento do imóvel com área de 9,53 hectares (nove hectares e cinquenta e três ares), localizado no Distrito Industrial deste Município, matriculado sob nº 5.400, com Código Nacional de Matrícula 068718.2.0005400-08, no Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, passando de **Zona Rural para Zona Urbana**, conforme a seguinte descrição e memorial descritivo anexo:

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **V1**, de coordenadas **N 9.246.131,068m** e **E 264.452,991m**; deste, segue confrontando com Rua Bela Vista, com os seguintes azimutes de 149°10'01" e distância de 54,17 m, até o vértice **V2**, de coordenadas **N 9.246.084,553m** e **E 264.480,756m**; com os seguintes azimutes de 148°57'18" e distância de 106,73 m, até o vértice **V3**, de coordenadas **N 9.245.993,111m** e **E 264.535,798m**; com os seguintes azimutes de 148°28'51" e distância de 98,40 m, até o vértice **V4**, de coordenadas **N 9.245.909,230m** e **E 264.587,239m**; com os seguintes azimutes de 147°18'36" e distância de 67,78 m, até o vértice **V5**, de coordenadas **N 9.245.852,187m** e **E 264.623,846m**; deste, segue confrontando com Loteamento Bela Vista, com os seguintes azimutes de 237°38'09" e distância de 134,06 m, até o vértice **V6**, de coordenadas **N 9.245.780,427m** e **E 264.510,614m**; com os seguintes azimutes de 237°00'16" e distância de 138,00 m, até o vértice **V7**, de coordenadas **N 9.245.705,274m** e **E 264.394,868m**; deste, segue



ESTADO DA PARAÍBA

PREFEITURA MUNICIPAL DE MAMANGUAPE

GABINETE DO PREFEITO

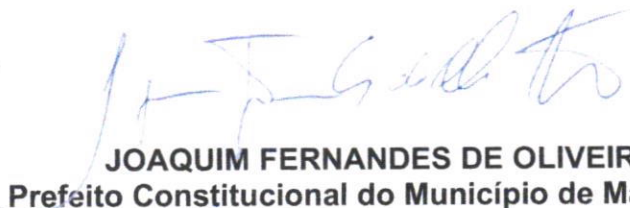
confrontando com Estrada Carroçável, com os seguintes azimutes de 321°32'19" e distância de 325,10 m, até o vértice **V8**, de coordenadas **N 9.245.959,839m** e **E 264.192,658m**; deste, segue confrontando com Área Remanescente do Distrito Industrial, com os seguintes azimutes de 55°21'09" e distância de 86,60 m, até o vértice **V9**, de coordenadas **N 9.246.009,076m** e **E 264.263,904m**; com os seguintes azimutes de 54°59'24" e distância de 113,30 m, até o vértice **V10**, de coordenadas **N 9.246.074,079m** e **E 264.356,704m**; 59°22'49" e 111,89 m até o vértice **V1**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central **33°00'**, fuso **-25**, tendo como datum o **SIRGAS2000**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.


**Art. 2º** A área descrita no art. 1º passa a integrar o perímetro urbano do Município de Mamanguape, ficando classificada como **Zona Urbana de Uso Misto (ZUM)**.

**Art. 3º.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.


Gabinete do Prefeito do Município de Mamanguape, Estado da Paraíba, em 11 de novembro de 2025.

  
Diego de Medeiros Peixoto Toscano Lyra  
Secretário

  
**JOAQUIM FERNANDES DE OLIVEIRA NETO**  
Prefeito Constitucional do Município de Mamanguape/PB

  
João Belina e Silva Neto  
Vereador/Presidente

  
Maria do Socorro de Oliveira  
2ª Secretária

  
Ana Cristina da Silva  
Vice-presidente



**ESTADO DA PARAÍBA**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MAMANGUAPE**

**GABINETE DO PREFEITO**

### **JUSTIFICATIVA**

O presente Projeto de Lei visa promover a reclassificação de área localizada no Distrito Industrial do Município de Mamanguape, alterando seu zoneamento de rural para urbano, medida necessária e oportuna pelos seguintes fundamentos:

#### **1. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA**

A competência municipal para legislar sobre zoneamento urbano está prevista na Constituição Federal de 1988, em seus artigos 30, inciso VIII, e 182, que estabelecem a política de desenvolvimento urbano como responsabilidade municipal. O Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) reforça essa competência, determinando que o planejamento territorial é instrumento essencial para o desenvolvimento urbano sustentável.

#### **2. SITUAÇÃO ATUAL DO IMÓVEL**

O imóvel objeto desta Lei, com área de 9,53 hectares, está localizado no Distrito Industrial do Município, mas permanece classificado como zona rural. Recentemente, através da Lei Municipal nº 1.343/2025, o Município retomou a propriedade deste terreno, que havia sido doado à Associação Missionária Maná através da Lei nº 488/2003. A revogação da doação decorreu do não cumprimento das condições estabelecidas, especialmente quanto à edificação e utilização do imóvel conforme projeto aprovado.

#### **3. JUSTIFICATIVA TÉCNICA E URBANÍSTICA**





ESTADO DA PARAÍBA

PREFEITURA MUNICIPAL DE MAMANGUAPE

GABINETE DO PREFEITO

**3.1. Localização estratégica:** O imóvel está inserido em área que apresenta todas as características de zona urbana consolidada, estando circundado por vias públicas (Rua Bela Vista e Rua Zabelê) e por outros imóveis do Distrito Industrial.

**3.2. Vocação urbana:** A localização no Distrito Industrial evidencia a vocação da área para atividades urbanas, sendo incoerente mantê-la classificada como zona rural.

**3.3. Planejamento territorial:** A reclassificação permitirá melhor aproveitamento do imóvel, possibilitando sua utilização para fins urbanos diversos, incluindo habitação, comércio, serviços e indústrias de baixo impacto.

**3.4. Desenvolvimento econômico:** A transformação em zona urbana atrairá investimentos e gerará oportunidades de emprego e renda para a população local.

**3.5. Regularização fundiária:** A alteração facilitará processos de parcelamento, remembramento e regularização fundiária na região.

#### **4. ASPECTOS AMBIENTAIS**

O projeto preserva área mínima de permeabilidade (20%) e estabelece parâmetros que garantem o equilíbrio ambiental, em conformidade com a legislação ambiental vigente. A área não possui restrições ambientais que impeçam sua urbanização, desde que observadas as normas de proteção ambiental.

#### **5. IMPACTO FISCAL**

A reclassificação como zona urbana aumentará a arrecadação municipal através do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), substituindo o ITR (Imposto Territorial Rural), cuja competência é federal. Além disso, a valorização da área e o desenvolvimento de atividades econômicas incrementarão outras receitas municipais.

#### **6. INTERESSE PÚBLICO**

A medida atende ao interesse público ao:

- Promover o desenvolvimento urbano ordenado;
- Ampliar a oferta de áreas urbanas para diversos usos;
- Gerar emprego e renda;
- Aumentar a arrecadação municipal;
- Regularizar situação urbanística incompatível com a realidade local;



**ESTADO DA PARAÍBA**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MAMANGUAPE**

**GABINETE DO PREFEITO**

- Permitir melhor aproveitamento de imóvel público.

#### **7. CONFORMIDADE COM O PLANO DIRETOR**

A alteração proposta está em consonância com os objetivos e diretrizes do Plano Diretor Municipal, que prevê a expansão urbana planejada e o desenvolvimento equilibrado do território municipal.

#### **CONCLUSÃO**

Diante do exposto, apresentamos o presente Projeto de Lei à apreciação desta Augusta Casa Legislativa, confiantes de que os nobres Vereadores reconhecerão a importância e urgência da matéria, aprovando-a em benefício do desenvolvimento urbano sustentável de nosso Município.

Mamanguape - PB, 11 de novembro de 2025.

**JOAQUIM FERNANDES DE OLIVEIRA NETO**  
**Prefeito Constitucional do Município de Mamanguape/PB**



**ESTADO DA PARAÍBA  
CÂMARA MUNICIPAL DE MAMANGUAPE  
CASA SENADOR RUI CARNEIRO**

**PARECER**

PARECER DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO (CCJR)

PROJETO DE LEI Nº 0109/2025 AUTORIA: Poder Executivo  
Municipal

**I - RELATÓRIO**

Trata-se de análise do Projeto de Lei nº 0109/2025, de autoria do Chefe do Poder Executivo, que visa alterar o zoneamento de um imóvel com área de 9,53 hectares, localizado no Distrito Industrial, reclassificando-o de Zona Rural para Zona Urbana de Uso Misto (ZUM).

Conforme a justificativa, o imóvel foi recentemente retomado pelo Município e sua reclassificação visa adequar a sua situação jurídica à realidade fática, uma vez que se encontra

---

Rua Julio Pereira da Silva s/n – Centro – 58.280-000 – Mamanguape-PB – Telefone (83)  
3292.2786

E-mail: [camaramamanguape@hotmail.com](mailto:camaramamanguape@hotmail.com)  
Ouvidoria: (83) 98165.2637



inserido em área com características urbanas consolidadas. A medida busca promover o desenvolvimento ordenado, atrair investimentos e regularizar a situação fundiária da área.

O projeto foi encaminhado a esta Comissão para análise de sua constitucionalidade, legalidade e juridicidade.

## II - ANÁLISE JURÍDICA

Após análise, verifica-se que o projeto de lei se encontra em conformidade com o ordenamento jurídico, pelos motivos que passo a expor.

### 1. Competência Legislativa Municipal

A Constituição Federal, em seus artigos 30, inciso VIII, e 182, confere aos Municípios a competência para legislar sobre assuntos de interesse local, notadamente o planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano. A alteração de zoneamento é um instrumento típico da política de desenvolvimento urbano, inserindo-se, portanto, na esfera de competência municipal.

O Supremo Tribunal Federal (STF) já pacificou o entendimento de que os municípios possuem autonomia para legislar sobre o ordenamento de seu território:

STF – AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE: ADI 6602 SP

Os Municípios têm competência para legislar sobre assuntos de interesse local compreendendo o ordenamento territorial, o

planejamento urbano e a fiscalização de áreas de uso e ocupação do solo.

## 2. Vício de Iniciativa e Requisitos Formais

O projeto foi proposto pelo Chefe do Poder Executivo, a quem compete a iniciativa de leis que versem sobre planejamento e organização administrativa. A jurisprudência reconhece que a matéria de uso e ocupação do solo, por estar ligada à gestão da cidade, é de iniciativa do Executivo, embora a competência para legislar seja concorrente com o Legislativo em certos casos (TJ-MG - Ação Direta Inconst: 08084737020218130000).

Contudo, a validade de leis que alteram o zoneamento urbano está condicionada à observância de requisitos essenciais, como a realização de estudos técnicos prévios e a garantia de participação popular, por meio de audiências e consultas públicas. A ausência desses procedimentos pode acarretar a inconstitucionalidade formal da norma, como reiteradamente decidem os tribunais.

TJ-SP - Direta de Inconstitucionalidade: 22386653320248260000  
São Paulo

A ausência de planejamento técnico adequado e de efetiva participação popular na aprovação de normas que demarcam o perímetro urbano ofende a Constituição.

No presente caso, a justificativa do projeto menciona a conformidade com o Plano Diretor e apresenta fundamentos técnicos e urbanísticos para a alteração. Recomenda-se, contudo, que a Câmara Municipal verifique se foram realizados os estudos técnicos detalhados e se houve a devida participação da comunidade no processo que antecedeu o envio



deste projeto de lei, a fim de assegurar a plena validade da norma.

### III - VOTO DO RELATOR

Diante do exposto, e ressaltando a necessidade de confirmação da realização de estudos técnicos e participação popular, opino pela constitucionalidade e legalidade do Projeto de Lei nº 0109/2025, por se tratar de matéria de competência municipal e não apresentar vícios de iniciativa. Sugiro, no entanto, que a comprovação da participação popular e dos estudos técnicos seja anexada ao processo legislativo antes da votação em plenário.

PARECER DA COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO (CCJR)

PROJETO DE LEI Nº 0109/2025 AUTORIA: Poder Executivo Municipal

### I - RELATÓRIO

Trata-se de análise do Projeto de Lei nº 0109/2025, de autoria do Chefe do Poder Executivo, que visa alterar o zoneamento de um imóvel com área de 9,53 hectares, localizado no Distrito Industrial, reclassificando-o de Zona Rural para Zona Urbana de Uso Misto (ZUM).

Conforme a justificativa, o imóvel foi recentemente retomado pelo Município e sua reclassificação visa adequar a sua situação jurídica à realidade fática, uma vez que se encontra inserido em área com características urbanas consolidadas. A medida busca promover o desenvolvimento ordenado, atrair investimentos e regularizar a situação fundiária da área.

O projeto foi encaminhado a esta Comissão para análise de sua constitucionalidade, legalidade e juridicidade.

## II - ANÁLISE JURÍDICA

Após análise, verifica-se que o projeto de lei se encontra em conformidade com o ordenamento jurídico, pelos motivos que passo a expor.

### 1. Competência Legislativa Municipal

A Constituição Federal, em seus artigos 30, inciso VIII, e 182, confere aos Municípios a competência para legislar sobre assuntos de interesse local, notadamente o planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano. A alteração de zoneamento é um instrumento típico da política de desenvolvimento urbano, inserindo-se, portanto, na esfera de competência municipal.

O Supremo Tribunal Federal (STF) já pacificou o entendimento de que os municípios possuem autonomia para legislar sobre o ordenamento de seu território:

STF – AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE: ADI 6602 SP

Os Municípios têm competência para legislar sobre assuntos de interesse local compreendendo o ordenamento territorial, o planejamento urbano e a fiscalização de áreas de uso e ocupação do solo.

## 2. Vício de Iniciativa e Requisitos Formais

O projeto foi proposto pelo Chefe do Poder Executivo, a quem compete a iniciativa de leis que versem sobre planejamento e organização administrativa. A jurisprudência reconhece que a matéria de uso e ocupação do solo, por estar ligada à gestão da cidade, é de iniciativa do Executivo, embora a competência para legislar seja concorrente com o Legislativo em certos casos (TJ-MG - Ação Direta Inconst: 08084737020218130000).

Contudo, a validade de leis que alteram o zoneamento urbano está condicionada à observância de requisitos essenciais, como a realização de estudos técnicos prévios e a garantia de participação popular, por meio de audiências e consultas públicas. A ausência desses procedimentos pode acarretar a inconstitucionalidade formal da norma, como reiteradamente decidem os tribunais.

TJ-SP - Direta de Inconstitucionalidade: 22386653320248260000  
São Paulo

A ausência de planejamento técnico adequado e de efetiva participação popular na aprovação de normas que demarcam o perímetro urbano ofende a Constituição.

No presente caso, a justificativa do projeto menciona a conformidade com o Plano Diretor e apresenta fundamentos técnicos e urbanísticos para a alteração. Recomenda-se, contudo, que a Câmara Municipal verifique se foram realizados os estudos técnicos detalhados e se houve a devida participação da comunidade no processo que antecedeu o envio deste projeto de lei, a fim de assegurar a plena validade da norma.

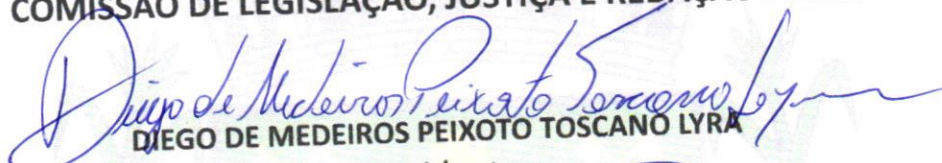


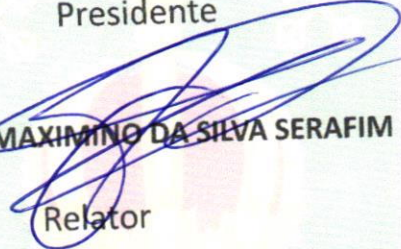
### III - VOTO DO RELATOR

Diante do exposto, e ressaltando a necessidade de confirmação da realização de estudos técnicos e participação popular, opino pela constitucionalidade e legalidade do Projeto de Lei nº 0109/2025, por se tratar de matéria de competência municipal e não apresentar vícios de iniciativa.

Mamanguape, 18 de novembro de 2025.

#### COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO FINAL

  
**DIEGO DE MEDEIROS PEIXOTO TOSCANO LYRA**  
Presidente

  
**FLÁVIO MAXIMINO DA SILVA SERAFIM**  
Relator

**GUILHERME ANTONIO DE ANDRADE FERNANDES**  
Membro

**RUAN EMANOEL DA SILVA SOUZA**  
Membro Suplente