



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

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 N° 0109/2025 AUTORIA: Poder Executivo
Municipal

I - RELATÓRIO

Trata-se de análise do Projeto de Lei n° 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
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

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

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

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 ressalvando 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.

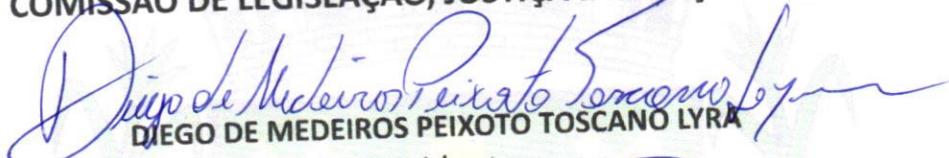
No presente caso, a justificativa do projeto menciona a conformidade com o Plano Diretor e apresenta fundamentos técnicos e urbanísticos para a alteração. Recomenda-se, contudo, que a Câmara Municipal verifique se foram realizados os estudos técnicos detalhados e se houve a devida participação da comunidade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

III - VOTO DO RELATOR

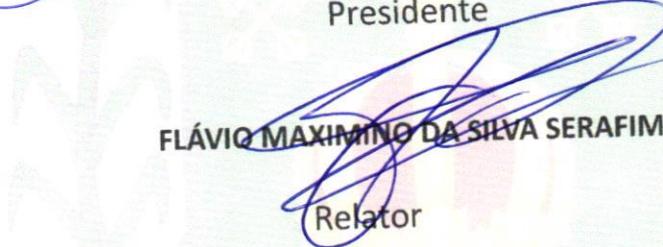
Diante do exposto, e ressalvando a necessidade de confirmação da realização de estudos técnicos e participação popular, opino pela constitucionalidade e legalidade do Projeto de Lei nº 0109/2025, por se tratar de matéria de competência municipal e não apresentar vícios de iniciativa.

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 EMANUEL DA SILVA SOUZA

Membro Suplente