



**ESTADO DO AMAZONAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE COARI**

MENSAGEM Nº 35/2025/PMC

Coari, 22 de dezembro de 2025.

Senhores Membros da Câmara Municipal de Coari,

Tenho a honra de submeter à apreciação e deliberação dessa Egrégia Casa Legislativa, nos termos do art. 78, III da Lei Orgânica do Município de Coari, o incluso Projeto de Lei que institui o Programa Municipal “Morar com dignidade”, estabelecendo as modalidades de doação de lotes urbanos e de doação de unidades habitacionais construídas, com vistas à ampliação do acesso à moradia digna no Município de Coari.

O presente Projeto materializa um compromisso de gestão que prioriza as famílias que mais precisam, enfrentando o déficit habitacional, promovendo inclusão social e garantindo a função social da propriedade, em consonância com os princípios constitucionais e com as diretrizes do Estatuto da Cidade.

O Programa “Morar com dignidade” foi concebido com base em três pilares:

1. Justiça social — priorizando famílias de baixa renda, chefiadas por mulheres, idosos, pessoas com deficiência e moradores de áreas de risco;
2. Planejamento urbano responsável — com doações vinculadas a áreas regularizadas e dotadas de infraestrutura mínima;
3. Segurança jurídica e transparência — seleção por edital público, critérios objetivos, fiscalização permanente e controle social.

O Projeto contempla duas modalidades complementares:

- Modalidade I — Doação de Lotes Urbanos, destinada às famílias que possuem condições de construir gradualmente sua moradia;
- Modalidade II — Doação de Unidades Habitacionais Construídas, voltada às situações de maior vulnerabilidade, nas quais a família não dispõe de meios para edificar por conta própria.

Em ambas as modalidades, o uso do imóvel é exclusivamente residencial, havendo cláusulas expressas de inalienabilidade, impenhorabilidade e reversão ao patrimônio municipal, de modo a impedir a venda, a especulação ou o desvio de finalidade do benefício.

O Projeto também prevê:

- acompanhamento pelas Secretarias competentes;



**ESTADO DO AMAZONAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE COARI**

- auditorias do Controle Interno;
- cadastro público dos beneficiários;
- prazos e encargos claros para ocupação e construção;
- responsabilização em caso de fraude ou descumprimento.

Trata-se, portanto, de uma política pública moderna, socialmente responsável e alinhada às melhores práticas de gestão pública e de controle, sem gerar conflito com a legislação federal e respeitando integralmente os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

Diante do exposto, solicito a esta digna Casa Legislativa a aprovação do presente Projeto de Lei, certos de que sua implementação representará um marco na política habitacional de Coari, garantindo dignidade, segurança e esperança a centenas de famílias.

Atenciosamente,

MANOEL ADAIL AMARAL PINHEIRO

Prefeito Municipal de Coari



**ESTADO DO AMAZONAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE COARI**

PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 35, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2025.

Institui o Programa Municipal “Morar com dignidade”, estabelece as modalidades de doação de lotes urbanos e de unidades habitacionais construídas.

O PREFEITO MUNICIPAL DE COARI, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo Art. 78, IV da Lei Orgânica do Município de Coari, faço saber que a Câmara Municipal de Coari aprovou e eu sanciono a presente Lei:

**CAPÍTULO I**

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 1º Fica instituído o Programa Municipal “Morar com dignidade”, destinado a promover o acesso à moradia digna por meio de:

- I – doação de lotes urbanos pertencentes ao Município;
- II – doação de unidades habitacionais já construídas, edificadas pelo Município ou por meio de convênios e parcerias.

Art. 2º São objetivos do Programa:

- I – garantir o direito fundamental à moradia digna;
- II – promover a função social da propriedade;
- III – combater o déficit habitacional do Município;
- IV – ordenar o uso do solo urbano de forma planejada;
- V – prevenir ocupações irregulares e situações de risco.

Art. 3º Os imóveis destinados ao Programa deverão:

- I – integrar o patrimônio municipal, com registro formal;
- II – estar desafetados de uso público;
- III – situar-se em áreas compatíveis com o Plano Diretor e legislação urbanística;



**ESTADO DO AMAZONAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE COARI**

IV – possuir ou prever infraestrutura básica.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, considera-se infraestrutura básica, nos termos da legislação federal de parcelamento do solo urbano, a existência de vias de circulação, escoamento das águas pluviais, rede para o abastecimento de água potável e soluções para o esgotamento sanitário e para energia elétrica domiciliar.

**CAPÍTULO II**  
**DOS BENEFICIÁRIOS**

Art. 4º Poderão participar das modalidades do Programa as famílias que preencham, cumulativamente:

- I – residência mínima de 03 (três) anos em Coari;
- II – renda familiar mensal de até 3 (três) salários-mínimos;
- III – inexistência de imóvel urbano ou rural em nome de qualquer membro da família;
- IV – não ter sido beneficiária de programas habitacionais com doação ou subsídio integral;
- V – inscrição e atualização no Cadastro Social Municipal.

§1º A comprovação dos requisitos previstos nos incisos II, III e IV deste artigo não se dará por mera declaração do interessado, devendo o Município realizar consulta e cruzamento de dados com o Cadastro Único para Programas Sociais (CadÚnico), registros da Receita Federal, Cartórios de Registro de Imóveis e outros cadastros públicos disponíveis, sem prejuízo da solicitação de documentos complementares.

§2º Terão prioridade:

- a) famílias chefiadas por mulheres;
- b) pessoas com deficiência;
- c) idosos;
- d) famílias removidas por risco ou interesse público;
- e) famílias com crianças e adolescentes em idade escolar;
- f) famílias que residem em estrutura flutuante;
- g) famílias que residem no programa aluguel social.

**CAPÍTULO III**  
**DO PROCESSO DE SELEÇÃO**

Art. 5º A seleção ocorrerá por edital público, contendo:

- I – quantidade e localização dos imóveis;
- II – modalidade ofertada;



**ESTADO DO AMAZONAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE COARI**

III – critérios de pontuação;

IV – documentos exigidos;

V – prazos;

VI – regras de recursos.

Art. 6º A análise caberá à Comissão Municipal de Habitação, integrada por representantes:

I – da Secretaria Municipal de Assistência Social;

II – da Secretaria Municipal de Habitação;

III – da Secretaria Municipal de Planejamento;

IV – da Secretaria Municipal de Obras.

§1º A Comissão emitirá relatório fundamentado.

§2º O resultado final será publicado no Portal Oficial e Diário Oficial.

**CAPÍTULO IV**

**MODALIDADE I — DOAÇÃO DE LOTES URBANOS**

Art. 7º A doação será formalizada por escritura pública com encargo contendo:

I – inalienabilidade;

II – impenhorabilidade;

III – destinação exclusiva à moradia;

IV – cláusula de reversão automática ao Município.

Parágrafo único. O Município, por meio de suas Secretarias competentes e em conformidade com a Lei Federal nº 11.888/2008, oferecerá gratuitamente aos beneficiários da Modalidade I – Doação de Lotes Urbanos, assistência técnica pública e gratuita nas áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia para a elaboração do projeto e acompanhamento da construção da habitação.

Art. 8º Obrigações do beneficiário:

I – iniciar construção em até 12 (doze) meses;

II – concluir em até 36 (trinta e seis) meses;

III – residir no imóvel com sua família;

IV – manter o lote limpo e a edificação conservada.

§1º Prazos prorrogáveis uma única vez, por motivo comprovado;

§2º É vedada cessão, locação, doação, troca ou qualquer transferência do lote.



**ESTADO DO AMAZONAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE COARI**

**CAPÍTULO V**

**MODALIDADE II — DOAÇÃO DE UNIDADES HABITACIONAIS CONSTRUÍDAS**

Art. 9º O Município poderá doar casas prontas, construídas diretamente ou por convênios, observando:

- I – os mesmos critérios de seleção do Capítulo II;
- II – área regularizada e com infraestrutura mínima;
- III – avaliação prévia do bem.

Parágrafo Único. A unidade habitacional somente será entregue após vistoria técnica e emissão do competente termo de habitação.

Art. 10. A doação será formalizada por escritura contendo:

- I – inalienabilidade por prazo mínimo de 10 (dez) anos;
- II – impenhorabilidade;
- III – uso exclusivo para moradia;
- IV – cláusula de reversão automática em caso de descumprimento.

Art. 11. O beneficiário deverá:

- I – residir no imóvel com sua família;
- II – zelar pela conservação;
- III – não utilizá-lo para fins comerciais sem autorização legal.

**CAPÍTULO VI**

**DA PROIBIÇÃO DE VENDA E DA PERDA DO IMÓVEL**

Art. 12. É proibida a venda, cessão, doação, locação, permuta ou qualquer forma de transferência do imóvel, em qualquer modalidade do Programa, pelo prazo mínimo de 10 (dez) anos.

Art. 13. O beneficiário perderá o direito ao imóvel quando:

- I – descumprir prazos ou obrigações;
- II – vender, transferir ou alugar o imóvel;
- III – abandonar o imóvel por mais de 12 (doze) meses;
- IV – comprovar-se fraude ou informações falsas;
- V – usar o imóvel para fim diverso do autorizado.

Parágrafo único. Nessas hipóteses, o imóvel reverterá automaticamente ao Município, sem direito a indenização por benfeitorias.



**ESTADO DO AMAZONAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE COARI**

**CAPÍTULO VII**

**DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Art. 14. O Município poderá adotar instrumentos da Lei Federal nº 13.465/2017 (REURB) para titulação e regularização das áreas contempladas.

**CAPÍTULO VIII**

**DO ACOMPANHAMENTO, FISCALIZAÇÃO E TRANSPARÊNCIA**

Art. 15. Compete às Secretarias responsáveis, em especial à Secretaria Municipal de Habitação:

I – realizar vistorias periódicas, no mínimo anuais, para fiscalizar o cumprimento dos encargos e o uso adequado dos imóveis;

II – prestar orientação técnica e social aos beneficiários;

III – notificar formalmente o beneficiário em caso de constatação de irregularidade, concedendo-lhe prazo para defesa e regularização, antes de iniciar o procedimento de reversão;

IV – comunicar formalmente à Procuradoria-Geral do Município o descumprimento dos encargos, após esgotadas as vias administrativas, para a adoção das medidas cabíveis.

§1º O procedimento de apuração de irregularidades e de reversão do bem garantirá o contraditório e a ampla defesa.

§2º O relatório das vistorias e fiscalizações será público e anexado ao cadastro de que trata o Art. 17.

Art. 16. O Controle Interno realizará auditorias periódicas.

Art. 17. Será mantido cadastro público com:

I – lista dos beneficiários;

II – localização dos imóveis;

III – situação de obras e ocupação;

IV – processos de reversão.

Art. 18. O beneficiário e seu núcleo familiar somente poderão ser contemplados uma única vez em qualquer das modalidades do Programa.

**CAPÍTULO IX**

**DISPOSIÇÕES FINAIS**

Art. 19. O Programa Municipal “Morar com dignidade”, deverão observar, quando aplicável, os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030, cabendo à



**ESTADO DO AMAZONAS**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE COARI**

Secretaria Municipal de Assistência Social promover iniciativas de educação e conscientização, bem como acompanhar indicadores relacionados, e em todas as ações e divulgação do programa estarem acompanhadas dos ODS em articulação com o Conselho Municipal de Assistência Social.

Art. 20. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, consignadas anualmente no orçamento.

Parágrafo único. Fica o Poder Executivo autorizado a abrir créditos adicionais e realizar suplementações, remanejamentos ou transposições necessárias à execução desta Lei, observadas a legislação orçamentária e a Lei de Responsabilidade Fiscal.

Art. 21. As diretrizes, os objetivos, as metas e as ações prioritárias estabelecidas nesta Lei incorporam a Lei do Plano Plurianual (PPA), a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e da Lei Orçamentária Anual (LOA), de modo a assegurar os recursos necessários para sua plena e efetiva implementação.

Art. 22. O Executivo poderá regulamentar a Lei.

Art. 23. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE COARI, Estado do Amazonas, em 22 de dezembro de 2025.

**MANOEL ADAIL AMARAL PINHEIRO**

Prefeito Municipal de Coari