

**DISPOSIÇÕES NORMATIVAS DO
SERVIÇO DE LOCAÇÃO SOCIAL DA POLÍTICA HABITACIONAL**

Suéllen Silva Rosim
Prefeita Municipal

Anderson Prado de Lima
Secretário Municipal de Habitação

Rosa Maria Otuka Barbosa Pereira
Secretária Adjunta de Habitação

Tábata Regina Ribeiro Pinheiro
Coordenadora de Políticas Públicas de Habitação

Priscila Medina Pitta de Souza
Gerente de Habitação Social

- **Nome:** Serviço de Locação Social
- **Unidade:** Organizações da Sociedade Civil em parceria com a Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB)
- **Descrição:**

A Habitação Social no Brasil é regulamentada por um conjunto de legislações e Políticas Públicas que visam assegurar o direito à moradia digna para a população de baixa renda. A base legal para a Habitação Social no país encontra-se na Constituição Federal de 1988, que, em seu artigo 6º, reconhece a moradia como um direito social fundamental. A regulamentação desse direito é reforçada pela Lei nº 11.124 de 2005, que instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), responsável pela coordenação e financiamento das políticas habitacionais.

O Ministério das Cidades foi criado pela Lei Federal nº 10.683 de 2003, incorporando a estrutura da Secretaria Especial de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República. Para compor a estrutura básica do Ministério, foram criadas quatro Secretarias Nacionais: Habitação; Saneamento Ambiental; Mobilidade e Transporte Urbano e Programas Urbanos.

Com o Ministério foi instituído um novo marco político-institucional para o setor habitacional. A área de Habitação de Interesse Social e o setor habitacional de mercado passaram a se articular com eixos importantes da Política de Desenvolvimento Urbano no país. Por meio da Secretaria Nacional de Habitação (SNH), o Ministério das Cidades passou a orientar suas atividades por duas linhas de atuação: uma voltada à reestruturação institucional e legal do setor, e a outra voltada à revisão dos programas existentes e ao incremento dos investimentos em habitação.

A Política Nacional de Habitação (PNH) aponta medidas políticas, legais e administrativas capazes de efetivar o exercício do direito social à moradia por todo cidadão brasileiro e prevê a organização de um Sistema Nacional de Habitação, o qual organiza os agentes que atuam na área de habitação e reúne os esforços dos três níveis de governo e do mercado, além de cooperativas e associações populares.

Outro marco importante é a Lei nº 11.977 de 2009, que criou o Programa Minha Casa, Minha Vida, considerado um dos maiores programas de Habitação

Social no Brasil, com o objetivo de reduzir o déficit habitacional, especialmente entre as famílias de baixa renda, atualmente regulamentado pela Lei nº 14.620 de 2023. Além disso, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257 de 2001) estabelece diretrizes para o desenvolvimento urbano, incluindo a habitação de interesse social, ao promover o uso socialmente justo do solo urbano.

O direito à moradia é tratado como um direito social pela Lei Maior, sendo encontrado no rol dos direitos e garantias fundamentais. Desta maneira, é evidente que para o mesmo ser concretizado, é imprescindível uma atuação positiva do Estado, por meio de políticas públicas, onde devem ser adotados programas eficientes e grandes esforços políticos que visem sua efetivação, principalmente em respeito aos cidadãos menos favorecidos.

A provisão habitacional visa oferecer atendimento habitacional definitivo a famílias de baixa renda, em áreas dotadas de infraestrutura, com condições adequadas de habitabilidade e salubridade. O acesso à moradia adequada tem resultados diretos para a saúde das famílias, especialmente para crianças, idosos e pessoas com deficiência.

A urbanização de comunidades/favelas tem como foco a urbanização de áreas degradadas, ocupadas desordenadamente e sem infraestrutura, abrangendo ainda loteamentos irregulares e precários. A urbanização é indispensável para a regularização fundiária dessas áreas que, por sua vez, é fundamental para promover a inserção dessa população no contexto legal da cidade. O objetivo é transformar comunidades/favelas e loteamentos irregulares em bairros, garantindo a seus moradores o acesso à cidade formal, com ruas asfaltadas, saneamento básico, iluminação e serviços públicos.

Com relação ao número de habitantes de Bauru, conforme o censo IBGE 2022, a cidade possuía 379.146 pessoas e estimativa para 2025 de 392.947 pessoas. Vale observar que mais de 60% dos municípios que integram a microrregião de Bauru tem baixíssima densidade demográfica, com população estimada abaixo de 10 mil habitantes, sendo que Bauru apresenta a maior densidade demográfica da microrregião, além do melhor IDH.

Ao longo dos anos a Prefeitura de Bauru vem trabalhando em ações para a regularização fundiária ou o reassentamento das famílias vivendo em situação de inadequação fundiária.

Alguns desses assentamentos deixaram de existir, enquanto outros foram regularizados. Contudo ainda existe no Município, conforme levantamento feito pela Secretaria de Habitação em 2025, 29 áreas em situação de inadequação fundiária urbana.

O Serviço de Locação Social deve garantir atenção às necessidades mais imediatas das famílias e dos indivíduos atendidos, buscando promover o acesso à rede de serviços socioassistenciais e das demais políticas públicas, promovendo ainda apoio e proteção à população atingida por situações de emergência, que possam ocasionar risco pessoal e social, e, para tal, visa a oferta de Locação Social, atenções e benefícios, conforme as necessidades detectadas.

- **Usuários:**

Indivíduos e famílias atingidas por situações de emergência que se encontram temporária ou definitivamente desabrigados por ocasião de ocupação em áreas de risco, habitação precária, ou ainda urbanização de comunidades/favelas, prioritariamente famílias do Jardim Europa – Vila do Cerrado para construção das unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV, considerando as avaliações dos profissionais da Secretaria de Habitação.

- **Formas de Acesso:**

Por encaminhamento da Secretaria de Habitação.

- **Objetivos:**

Os principais objetivos da Habitação Social no Município são:

- ✓ Promover o acesso à moradia digna para famílias de baixa renda, reduzindo o déficit habitacional;
- ✓ Promover acesso à rede socioassistencial, aos órgãos do sistema de garantia de direitos e demais políticas públicas setoriais;
- ✓ Avaliar a situação vivenciada por indivíduos e famílias que se encontram temporariamente ou definitivamente desabrigados para inserção no benefício de Locação Social;
- ✓ Assegurar acolhimento imediato e provisório em condições dignas e de segurança, promovendo as necessidades emergenciais observando as

especificidades dos grupos étnicos, ciclos de vida, deficiências, dentre outras situações específicas.

- **Meta:**

Conforme a demanda identificada até o limite de 300 locações sociais, referenciadas para a parceria celebrada, sendo prioritariamente famílias do Jardim Europa – Vila do Cerrado para construção das unidades habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV.

- **Período de Funcionamento do Serviço:**

Expediente de 05 (cinco) dias por semana, 08 (oito) horas diárias, de segunda a sexta-feira.

- **Operacionalização:**

O Serviço deverá promover apoio e proteção aos indivíduos e famílias atingidos por situações de emergência que se encontram temporária ou definitivamente desabrigados por ocasião de ocupação em áreas de risco, habitação precária, ou ainda urbanização de comunidades/favelas, considerando as avaliações dos profissionais da Secretaria de Habitação.

A Equipe Técnica da Secretaria de Habitação realizará o atendimento para encaminhamento do indivíduo ou família ao serviço levando-se em consideração os seguintes critérios:

- ✓ Identificação dos indivíduos e famílias prioritariamente residentes nas áreas de construção do Residencial Vila do Cerrado (Comunidades Jardim Europa, Jardim Yolanda e Ilha de Capri);
- ✓ Estudo aprofundado dos indivíduos e famílias, suas necessidades de realocação e sua rede de apoio.

Em situações emergenciais fora do horário de expediente, o Serviço será acionado pela Secretaria de Habitação para atender as providências emergenciais das famílias e indivíduos atendidos e no primeiro dia útil após o ocorrido, deverá

articular com as demais políticas públicas municipais, para dar sequência nos atendimentos e acompanhamentos.

O Serviço poderá disponibilizar benefícios que se referem a necessidades emergenciais específicas diante da ocorrência atendida: refeição, cesta de alimentos, produtos de higiene, produtos de limpeza, vales-transporte, artigos de cama, mesa e banho, colchões, cobertores, seguro fiança sobre o aluguel (desde que não ultrapasse o valor de locação estabelecido – 65% do salário mínimo), custas cartorárias e ração para animais. Se houver necessidade distinta destas descritas, deverá ser analisada junto ao Órgão Gestor previamente.

O serviço realizará entrevista com os indivíduos/famílias atendidos, identificará as necessidades e manterá um cadastro com essas informações.

As famílias beneficiadas com o Serviço de Locação Social deverão buscar pelo imóvel, com auxílio e acompanhamento da equipe do Serviço.

O Serviço também disponibilizará acompanhamento social e custos com as mudanças (transporte).

A. Na oferta do Serviço de Locação Social, serão atribuições:

A1. Da Família:

- ✓ Procurar pelo imóvel para locação, até o valor máximo estabelecido (até 65% do salário mínimo nacional); sendo que este deverá ser aprovado pela Equipe Técnica do Serviço;
- ✓ Manter a conservação do imóvel, conforme contrato de locação assinado entre locador e locatário;
- ✓ Pagar as taxas mensais de água, luz;
- ✓ Participar efetivamente dos atendimentos particularizados e coletivos sobre as metas construídas;
- ✓ Não utilizar o imóvel para outras finalidades que não seja moradia;
- ✓ Não será permitida a inclusão no imóvel de outras pessoas que não foram identificadas na avaliação como composição familiar, as exceções deverão ser avaliadas pela equipe técnica.

A2. Da Equipe da Organização da Sociedade Civil – OSC:

- ✓ Auxiliar na busca por imóvel, levando em consideração as especificidades de cada família;
- ✓ Realizar laudo de vistoria do imóvel indicado pelo usuário se está de acordo com os critérios de habitabilidade, registrando as condições gerais do mesmo, localização e valor da locação (até 65% do salário mínimo nacional);
- ✓ Articular o contrato de locação entre locador e locatário;
- ✓ Elaborar um Plano de Atendimento Individual e/ou Familiar, para acompanhamento dos indivíduos e famílias sistematicamente;
- ✓ Acompanhar a conservação do imóvel, bem como o pagamento das despesas mensais de água e luz.
- ✓ Realizar revisão periódica da concessão do benefício, podendo ser suspenso ou ajustado conforme avaliado pelo serviço social responsável.

O prazo de permanência no Serviço de Locação Social é até no máximo 24 meses, considerando as avaliações dos profissionais da Secretaria de Habitação sendo prioritariamente as famílias do Jardim Europa – Vila do Cerrado.

Plano de Atendimento Individual e/ou Familiar:

O desenvolvimento do Plano de Atendimento Individual e/ou Familiar implica na realização de atendimentos continuados, que podem ser realizados em formatos diversos (individual, familiar, em grupo, com grupos de famílias), considerando as situações vivenciadas e as singularidades de cada família/indivíduo em acompanhamento, além de ações que oportunizem o fortalecimento da autonomia e o acesso a direitos. Implica, portanto, na realização de encaminhamentos e na articulação do trabalho em rede para a atenção integral das famílias/indivíduos.

A Equipe Técnica do Serviço deverá alternar seu horário de trabalho com objetivo de atender as emergências, conforme orientações do Órgão Gestor.

B. Aquisição de vales-transporte:

Fica estabelecido que o fornecimento de vale-transporte aos beneficiários será limitado à quantidade mensal máxima de 20 (vinte) passagens, equivalente a 10 (dez) dias úteis, com o objetivo de garantir o deslocamento necessário para compromissos essenciais, busca de emprego, atendimento em serviços públicos e acompanhamento social.

A concessão do vale-transporte observará os seguintes critérios:

1. Público-Alvo: Apenas beneficiários ativos do Programa de Locação Social que **COMPROVAREM** a necessidade de deslocamento para atividades essenciais.
2. Quantidade Máxima Mensal: até 20 passagens mensais, não cumulativas para o mês seguinte.
3. Forma de Entrega: O benefício será entregue mediante assinatura de recibo e acompanhamento pelo serviço social responsável.
4. Revisão Periódica: O direito ao benefício será avaliado, podendo ser suspenso ou ajustado conforme avaliado pelo serviço social responsável.
5. Penalidades: O uso indevido ou a transferência do benefício a terceiros acarretará suspensão imediata do benefício vale-transporte, além de outras medidas cabíveis.

C. Relação de Itens da Cesta Básica (Mensal):



Grãos e Cereais

- 10 kg de arroz tipo 1
 - 3 kg de feijão
 - 2 pacotes de macarrão espaguete
 - 2 pacotes de macarrão parafuso
 - 1 pacote de farinha de trigo
-

A. **Leite e Derivados**

- 2 pacotes de leite em pó integral 400g
 - 1 pacote de achocolatado 500g
-

B. **Óleos e Gorduras**

- 2 litros de óleo de soja
-

C. **Açúcar e Sal**

- 2 kg de açúcar cristal
 - 1 pacote de sal
-

D. **Café de boa qualidade**

- 500g de café
-

E.  **Outros Itens**

- 02 latas de sardinhas em conserva
- 4 sachês extrato de tomate
- 1 pacote de fubá 500g
- 2 pacotes de biscoitos recheados
- 2 pacotes de biscoitos salgados
- 1 unidade embalagem plástica

RELAÇÃO DE ITENS DO KIT DE HIGIENE (MENSAL)

F.  **Higiene Pessoal**

- 4 sabonetes
- 2 unidades creme dental (90g ou maior)
- 1 escova de dentes
- 1 shampoo (400ml)
- 1 condicionador (400ml)
- 1 desodorante roll on
- 1 pacote de absorventes higiênicos com abas (com 8 ou mais unidades)
- 1 pacote de papel higiênico (com 4 rolos)
- 1 aparelho de barbear descartável
- 1 unidade embalagem plástica


RELAÇÃO DE ITENS DO KIT DE LIMPEZA (MENSAL)

G.  **Produtos de Limpeza**

- 4 detergentes líquidos (500ml ou mais)
- 1 pacote de sabão em barra (5 unidades)
- 1 esponja multiuso
- 1 desinfetante (500ml)
- 1 limpador multiuso (500ml)
- 1 água sanitária (2 litros)
- 1 rodo **(a cada dois meses)**
- vassoura **(a cada dois meses)**
- 1 pano de chão
- 1 saco de lixo (50 litros - rolo com 10 unidades)

- 1 unidade embalagem plástica

RELAÇÃO DE ITENS DIVERSOS

 Roupas de cama, mesa e banho (compra única e imediata e, se houver nova necessidade)

- 02 lençóis
- 02 fronhas
- 02 guardanapos
- 02 toalhas de banho
- 02 toalhas de rosto

OBS.: (caso necessário, adequar outras quantidades)

 • 02 Cobertores microfibra (caso necessário, adequar outras quantidades)

 • 02 Colchões (caso necessário, adequar outras quantidades)

D. Trabalho Social Essencial ao Serviço

- Acolhida/Recepção;
- Escuta;
- Estudo social;
- Orientações e encaminhamentos sobre/para a rede de serviços locais com resolutividade;
- Orientações sociofamiliares;
- Acompanhamento e monitoramento dos encaminhamentos realizados;
- Referência e contrarreferência;
- Elaboração de relatórios;
- Elaboração de prontuários;
- Elaboração do Plano de Atendimento Individual e/ou Familiar;
- Trabalho interdisciplinar;
- Diagnóstico socioeconômico;
- Informação, comunicação e defesa de direitos;

- Atividades de convívio e de organização da vida cotidiana;
- Estímulo ao convívio familiar, grupal e social;
- Mobilização para o exercício da cidadania;
- Articulação da rede de serviços socioassistenciais;
- Articulação com serviços das demais políticas públicas setoriais e defesa de direitos;
- Articulação interinstitucional com os demais órgãos do Sistema de Garantia de Direitos;
- Monitoramento e avaliação do Serviço;
- Organização de banco de dados e informações sobre o Serviço.

✓ **Articulação Intersetorial:**

- Serviços socioassistenciais de Proteção Social Básica e Proteção Social Especial;
- Serviços das políticas públicas setoriais;
- Sociedade civil organizada;
- Demais órgãos do Sistema de Garantia de Direitos;
- Sistema de Segurança Pública;
- Instituições de Ensino e Pesquisa;
- Serviços, programas e projetos de instituições não governamentais e comunitárias.

✓ **Aquisições dos Usuários:**

Segurança de Acolhida

- Ter acesso a provisões para necessidades básicas;
- Ter acesso a espaço de acolhida para cuidados pessoais, repouso e alimentação ou dispor de condições para acessar outras alternativas de acolhimento.
- Ter reparados ou minimizados os danos por vivências de violações e riscos sociais;
- Ter sua identidade, integridade e história de vidas preservadas.

Segurança de convívio ou vivência familiar, comunitária e social

- Ter acesso a serviços e ações intersetoriais para a solução da situação enfrentada, em relação a abrigo, alimentação, saúde e moradia, dentre outras necessidades;
- Ter assegurado o convívio familiar, comunitário e social;
- Ter acesso a serviços de outras políticas públicas setoriais, conforme necessidades.

Segurança de desenvolvimento de autonomia individual, familiar e social:

- Poder construir projetos pessoais e sociais e desenvolver a autoestima;
- Ter acesso à documentação civil;
- Ser ouvido para expressar necessidades e interesses;
- Ter acesso a serviços do sistema de proteção social e indicação de acesso a benefícios sociais e programas de transferência de renda;
- Alcançar autonomia, independência e condições de bem-estar;
- Ser informado sobre seus direitos e como acessá-los;
- Ter ampliada a capacidade protetiva da família e a superação das situações de violação de direitos;
- Vivenciar experiências que oportunizem relacionar-se e conviver em grupo, administrar conflitos por meio do diálogo, compartilhando modos não violentos de pensar, agir e atuar;
- Ter acesso a experiências que possibilitem lidar de forma construtiva com potencialidades e limites;
- Ter acesso a provisões para necessidades básicas;
- Ter acesso a espaço provisório de acolhida para cuidados pessoais, repouso e alimentação ou dispor de condições para acessar alternativas de acolhimento;
- Poder avaliar as atenções recebidas, expressar opiniões e reivindicações.

✓ **Avaliação:**

Para se construir indicadores de desempenho de políticas e programas, deve-se medir o grau em que seus objetivos foram alcançados (eficácia), o nível de utilização de recursos (eficiência) ou as mudanças operadas no estado social da população alvo (impacto).

✓ **Impacto Social Esperado:**

INDICADORES	INSTRUMENTAIS
Garantia de Locação Social como moradia digna e direito humano fundamental à totalidade de famílias apontadas nas meta de atendimento;	- Relatórios de atividades; - Ficha de Encaminhamentos; - Entrevista; - Observação; - Reuniões Focais
Acesso a serviços socioassistenciais e das políticas públicas setoriais;	
Identificação de situações de violação de direitos socioassistenciais;	
Minimização de danos;	
Proteção social a indivíduos e famílias;	
Reconstrução das condições de vida familiar e comunitária.	

✓ **Indicadores para aferição de Metas:**

INDICADORES	INSTRUMENTAIS
Número de famílias e ou indivíduos no Serviço	- Lista Nominal dos usuários do Serviço - Protocolo de Contra Referência - Relatório de Atividades - Visitas in loco

✓ **Provisões:**

Ambiente Físico e Ofertas

- Provisões de benefícios e locação de Imóveis, com condições de salubridade e instalações adequadas para a moradia familiar.
- Materiais de consumo e permanentes necessários para a execução do Serviço.
- Acompanhamento social e custos com as mudanças (transporte).

✓ Equipe de Referência:

Quantidade	Profissional	Formação	Carga Horária semanal
01	Coordenador	Superior	40h
03	Assistente Social	Superior	30 h
01	Psicólogo (a)	Superior	40 h
01	Auxiliar Administrativo	Ensino médio	40h
01	Motorista	Ensino Médio	40 h

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Constituição (1988)**. Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

BRASIL. **Decreto 6.307, 14 de Dezembro de 2007**. Dispõe sobre os Benefícios Eventuais

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2007/Decreto/D6307.htm
acesso em 02/10/2021.

BRASIL. **Lei Orgânica da Assistência Social**: Loas, Brasília, DF: Ministério da Previdência e Assistência Social, 2003.

BRASIL. **Ministério das Cidades**. Secretaria Nacional de Habitação Avanços e Desafios: Política Nacional de Habitação – Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação. Brasília, 2010. 96 p.

BRASIL. **Ministério das Cidades**. Disponível em:
<http://www.cidades.gov.br/>; acesso em 30 de agosto de 2024.

BRASIL. **Norma Operacional Básica**, Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome, julho de 2005.

BRASIL. **Política Nacional de Assistência Social**, Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome, novembro de 2004.

IBGE. **IBGE Cidades - Bauru**. Disponível em:
<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/bauru/panorama> Acesso em 30 de agosto de 2024.