

## ARQUITETOS E HABITAÇÃO POPULAR: POSSIBILIDADES DE ATUAÇÃO E ESTUDO DE CASO NA PERIFERIA DE SÃO PAULO

PACHECO, Beatriz<sup>1</sup>; MILITELLI, Fernanda<sup>2</sup>; ZARPELON, Larissa<sup>3</sup>.

<https://doi.org/10.60035/1678-0795.momentum-v2n24-551>

### **RESUMO**

O contexto habitacional de baixa renda contemporâneo é marcado por desafios complexos, incluindo a prevalência de autoconstrução e a falta de infraestrutura urbana. Este artigo tem como objetivo investigar as diferentes maneiras pelas quais os arquitetos podem atuar neste contexto, a partir de duas abordagens: a primeira é institucional e envolve a análise da Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS), com a exploração de suas possibilidades e limitações. A segunda diz respeito à materialização da atuação do arquiteto nas áreas periféricas, examinando um projeto específico implementado no município de São Paulo. Esse projeto visou explorar as diversas possibilidades e a flexibilidade dos espaços, revelando a dinâmica subjacente à apropriação e ocupação dos espaços de moradia nas áreas periféricas.

**Palavras-chave:** habitação de interesse social; Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social; habitação periférica.

### **ABSTRACT**

The contemporary low-income housing context is marked by complex challenges, including the prevalence of self-construction and the lack of urban infrastructure. This article aims to investigate the different ways in which architects can act in this context, based on two approaches: the first is institutional and involves analyzing the Technical Assistance for Social Interest Housing (TASIH), exploring its possibilities and limitations. The second concerns the materialization of architects' work in peripheral areas, examining a specific project implemented in the city of São Paulo. This project aimed to explore the diverse possibilities and flexibility of spaces, revealing the dynamics underlying the appropriation and occupation of housing spaces in peripheral areas.

**Keywords:** social interest housing; Technical Assistance for Social Interest Housing; peripheral housing.

<sup>1</sup> Arquiteta e Urbanista, pedagoga e mestre e doutora em Comunicação e Semiótica. Especialista em Educação e Urbanismo Contemporâneo. Professora e coordenadora nos cursos de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Paulista e Centro Universitário UNIFAAT, com experiência em disciplinas de projeto arquitetônico, projeto urbano e Trabalho de Conclusão de Curso. Sócia-fundadora do escritório Supernova – Cinema e Arquitetura LTDA.

<sup>2</sup> Arquiteta e Urbanista, doutora em Urbanismo, com experiência em consultoria urbanística e estudos socioambientais no Brasil e Moçambique. Atua como docente na Universidade Paulista desde 2015, ministrando disciplinas de Projeto Urbano e Paisagístico e TCC. Especialista em Direito Urbanístico, Desenvolvimento Ambiental e Regularização Fundiária.

<sup>3</sup> Doutora e mestre em Arquitetura e Urbanismo (Mackenzie), com formação internacional no Politecnico di Milano. Pesquisa espaço público e arquitetura contemporânea na América Latina. Docente na UNIP em disciplinas de Projeto e TCC. Experiência em projetos arquitetônicos, gestão de obras e atuação como conselheira do CAU/SP e co-curadora da Bienal de Arquitetura de São Paulo.

## INTRODUÇÃO E OBJETIVOS

Muito se discute acerca dos problemas enfrentados pela população de baixa renda nas grandes cidades brasileiras. Sobre a questão da moradia, este cenário não é diferente e emerge como um intrincado desafio social. Pode-se destacar aqui a disparidade entre a oferta habitacional de baixo custo e a demanda da população, que relega uma parcela significativa da sociedade a condições precárias de moradia: ocupação de encostas e áreas de preservação ambiental; falta de saneamento básico; carência de equipamentos públicos, áreas verdes e outros serviços; problemas de acesso ao emprego e de mobilidade urbana; além da falta de segurança. A carência de políticas públicas eficazes e o rápido crescimento urbano convergem para criar um panorama no qual se enfrenta a tarefa de encontrar habitação acessível e digna. Nesse cenário intrincado, a busca por soluções sustentáveis e inclusivas é o maior desafio a ser vencido.

Este artigo visa explorar formas de atuação do arquiteto em regiões residenciais periféricas a partir de duas frentes: a institucional, por meio da Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS), discutindo suas possibilidades e limitações, e a segunda, a da materialização, a partir da análise de um projeto executado na periferia do município de São Paulo, que explora as possibilidades e flexibilização dos espaços, desvendando a dinamização da apropriação e ocupação dos espaços de morar periféricos. O estudo de caso visa, portanto, oferecer uma compreensão mais profunda das estratégias adotadas pelos arquitetos nesse contexto, proporcionando percepções valiosas sobre como abordar intervenções e projetos futuros em comunidades periféricas.

## METODOLOGIA

Esta pesquisa parte de uma contextualização da questão habitacional em São Paulo. A seguir, detalha as ações e iniciativas ao longo do tempo, tanto por parte do Estado quanto de movimentos sociais, no enfrentamento do déficit habitacional. Posteriormente aprofunda a análise ao levantar questionamentos sobre a eficácia e abrangência da Lei de ATHIS, especialmente em contextos em que o Estado não adere plenamente à iniciativa, ressaltando a dependência da adesão das prefeituras e da presença de organizações habilitadas da sociedade civil. O texto, então, destaca a importância da presença de profissionais de arquitetura em áreas periféricas, abordando os desafios específicos, como a autoconstrução, o déficit na formação dos profissionais para enfrentarem o contexto urbano periférico e a falta de infraestrutura urbana. Por fim, o artigo apresenta um estudo de caso, visando contribuir para a construção de

conhecimento em arquitetura e urbanismo, explorando possibilidades de atuação do arquiteto e urbanista nesses contextos desafiadores.

## 1 REFERENCIAL TEÓRICO

O histórico da produção de habitação popular em São Paulo é marcado por mudanças na dinâmica urbana. Inicialmente, a convivência de diferentes estratos sociais no núcleo central refletia as dimensões reduzidas e a incipiente atividade econômica da cidade. Inicialmente, a diferença entre as moradias de ricos e pobres residia na organização doméstica, com técnicas construtivas similares e uma localização urbana baseada em critérios topográficos e de abastecimento. No entanto, à medida que a sociedade se tornava mais complexa, surgiam diferenças na localização das moradias por estrato social. Nas últimas décadas do século XIX e início do século XX, o alojamento da crescente população, associado aos movimentos econômicos, tornava-se um desafio urbano (Viola, 2007).

Nos anos 1930, com a cidade atingindo um milhão de habitantes, várias formas de produção habitacional surgiram, incluindo moradias construídas por indústrias para seus operários e construções seriadas para aluguel, próximas aos locais de trabalho. A Lei do Inquilinato de 1942, que congelava o valor dos aluguéis, desestimulou o investimento privado na construção para aluguel, resultando em uma crise habitacional. O "sonho da casa própria" passou a impulsionar periferização da oferta de moradias populares, criando vazios urbanos propícios à especulação imobiliária (Viola, 2007).

A autora (2007) destaca, ainda, que nos anos 1960, os Institutos de Aposentadoria e Pensão introduziram conceitos modernistas na habitação coletiva, contribuindo para a expansão espraiada da cidade. Entretanto, a Lei do Inquilinato e a falta de uma alternativa estatal eficaz levaram à prevalência da autoconstrução como alternativa habitacional. A década de 1960 marcou o início do Sistema Nacional de Habitação, financiado pelo BNH, mas a realidade econômica levou a um foco na classe média. As cidades formal e informal coexistem, revelando disparidades urbanas e arquitetônicas entre as camadas sociais. A segregação social é legalmente reforçada, consolidando a propriedade privada como o único acesso à habitação urbana.

Nesse cenário percebe-se o surgimento e crescimento da autoconstrução, prática na qual as próprias comunidades participam ativamente na edificação de suas moradias, muitas vezes em resposta à falta de opções habitacionais formais. Essa estratégia envolve a construção gradual e autogerida de residências, frequentemente em áreas urbanas desfavorecidas. Vale

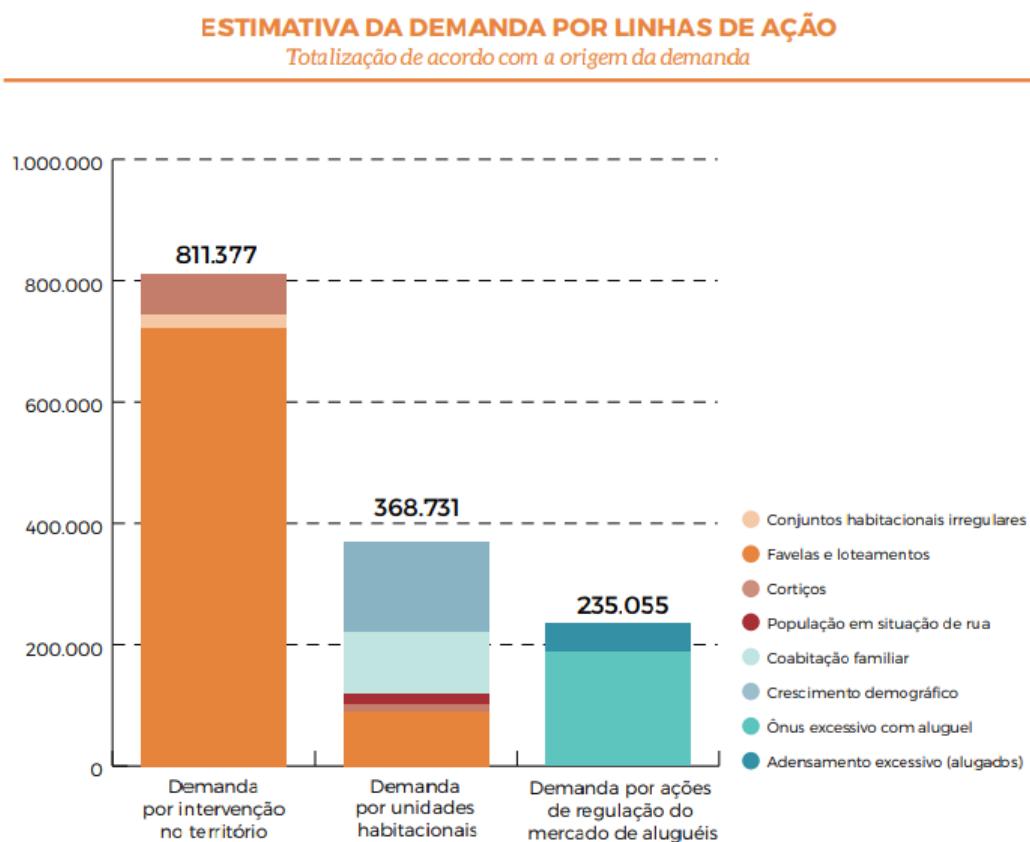
dizer que esta atividade não se limita às construções onde os moradores trabalham diretamente nas obras, mas inclui também as realizadas por profissionais remunerados, muitas vezes moradores da região.

A autoconstrução foi e ainda é modalidade dominante na produção do espaço das periferias brasileiras. Bonduki (1998) reconhece a autoconstrução como uma expressão de resistência e protagonismo por parte das comunidades de baixa renda, oferecendo uma alternativa diante da escassez de moradias acessíveis. Maricato (1982), por sua vez, conecta a prevalência da autoconstrução à carência de políticas públicas eficazes, sublinhando a necessidade de considerar essa prática como um componente essencial ao desenvolver estratégias abrangentes para enfrentar os desafios habitacionais nas grandes cidades do Brasil.

Maricato (1982), ao discutir a produção habitacional e o assentamento popular no Brasil durante as décadas de 1970 e 1980, estabelece uma importante distinção entre os processos tradicionais de construção nas periferias, como mutirão e ajuda mútua, reconhecidos por sua natureza solidária e cooperativa, e a prática de autoconstrução habitacional nos grandes centros. Enquanto esses últimos diminuíram com a modernização, nas áreas periféricas ganharam destaque como método de produção habitacional para a classe trabalhadora. Este processo continua ganhando força e prevalece até hoje.

O déficit habitacional de São Paulo (2016) é composto por três tipos de demanda: novas unidades habitacionais, ações de regulação no mercado de aluguéis e intervenções no território; a mais expressiva é composta por cortiços, conjuntos habitacionais irregulares e principalmente favelas e loteamentos irregulares, onde a autoconstrução é a única alternativa (Figura 01).

**Figura 01 – Estimativas de Demanda Habitacional, por linhas de ação.**



Fonte: Secretaria Municipal de Habitação, Caderno de Discussão Pública para o Plano Municipal Habitacional (2016, p. 23)

Este contexto não é exclusivo de São Paulo. A pesquisa “Como o Brasil Constrói”, realizada pelo Instituto Datafolha para o CAU/BR, constatou que, em 2022, 82% das moradias brasileiras haviam sido construídas sem o auxílio de profissionais arquitetos ou engenheiros. Os motivos passam principalmente por questões financeiras ou por acreditarem não ter sido necessário (Datafolha-CAU/BR, 2022).

A Lei Federal nº 11.888/2008, conhecida como Lei da Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS), estabelece diretrizes para a garantia de assistência técnica pública e gratuita a famílias com renda de até três salários-mínimos. Essa assistência abrange a elaboração de projetos, o acompanhamento e a execução de obras necessárias para a edificação, reforma, ampliação ou regularização fundiária de suas moradias (Brasil, 2008).

Apesar dessa importante iniciativa, entretanto, o problema das habitações de interesse social nas áreas periféricas de cidades como São Paulo se intensifica rapidamente e ganha complexidade a cada ano.

Nesse sentido, a relevância do acesso dessa população aos serviços de arquitetos transcende a esfera meramente estética, erigindo-se como um imperativo social que visa alinhar os pilares da equidade urbana e do direito à cidade. O desenho e a concepção dos espaços habitacionais, quando guiados pela expertise de arquitetos, convertem-se em instrumentos catalisadores de transformações substantivas nas comunidades marginalizadas.

Primordialmente, a presença do arquiteto nas áreas periféricas se traduz em um agente propulsor da melhoria da qualidade de vida. O planejamento arquitetônico não apenas busca a otimização dos espaços, mas, de maneira mais preponderante, procura assegurar ambientes que promovam o bem-estar e a dignidade dos habitantes. A incorporação de técnicas adequadas às peculiaridades locais, aliada a um desenho que leve em consideração as necessidades específicas da comunidade, resulta em moradias mais funcionais, saudáveis e integradas ao tecido social.

Além disso, a presença do arquiteto na periferia reverbera na promoção de um senso de pertencimento e identidade. A arquitetura, quando permeada pela cultura e história locais, não apenas erige edificações, mas erige símbolos que ressoam com a comunidade. A materialização da identidade arquitetônica, ao invés de ser imposta de maneira exógena, emerge como um processo inclusivo, no qual os moradores participam ativamente das decisões que moldarão o ambiente que os circunda.

No âmbito da inclusão social, a presença dos arquitetos nas periferias desafia o estigma histórico que relegou tais comunidades à margem do planejamento urbano. A oferta de assistência técnica pública e gratuita, conforme preconizado pela Lei Federal nº 11.888/2008, não apenas democratiza o acesso aos serviços arquitetônicos, mas representa um passo significativo na construção de cidades mais justas e igualitárias (Brasil, 2008).

A Lei de ATHIS apresenta um grande avanço nos aspectos relacionados ao alcance da moradia digna, entretanto, a configuração da norma demanda provisões orçamentárias vinculadas às políticas habitacionais, sobretudo municipais, ou iniciativas isoladas, como projetos de extensão universitária, de cooperativas e associações com apoio de equipe técnica credenciada e contratada por órgãos governamentais, o que denota entraves da eficácia da lei face às dimensões informais e vulneráveis que experimentam as áreas periféricas de São Paulo (RMSP).

## 2 ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

### 2.1 Assistência Técnica de Interesse Social: Possibilidades e Limitações

A Lei da ATHIS abrange todo o território brasileiro. Seu propósito é reforçar o direito constitucional à moradia digna, valorizando especialmente as áreas demarcadas como Zonas Especiais de Interesse Social.

A Lei Federal nº11.888/2008 enfatiza que, para ser efetivada, demanda apoio financeiro da União aos estados, ao Distrito Federal e aos municípios. O governo local deve apresentar programa habitacional para selecionar as famílias e previsão orçamentária para execução do projeto e obra.

Assim, a assistência técnica poderá ser ofertada diretamente às famílias com renda até 03 salários-mínimos, cooperativas ou outros grupos organizados. Contudo, o regimento legal indica que a assistência técnica deve ser priorizada em iniciativas a serem implantadas sob regime de mutirão e/ou em zonas especiais de interesse social.

A assistência técnica para habitação de interesse social aborda diferentes frentes, entre elas destacam-se: elaboração de projetos para novas edificações, reformas estruturais, ampliações dos espaços de moradia, regularização edilícia e fundiária.

É importante destacar as diferenças simbólicas entre os termos assessoria e assistência. O termo "assessoria técnica" remonta às primeiras experiências de contratação de arquitetos pelos movimentos de moradia em São Paulo nos anos 1990. Estas práticas foram significativas e influenciadas pelas cooperativas habitacionais uruguaias, que se referem ao trabalho de arquitetos e outros profissionais como *asesoramiento técnico*. O termo assistência, utilizado na lei federal, denota caráter assistencialista, pois a Lei de ATHIS foi inspirada no Sistema Único de Saúde e em outros ramos da assistência social (Baltazar & Kapp, 2016).

Segundo Baltazar e Kapp (2006), ambos os termos apresentam questões a serem discutidas. O termo assistência reconhece a dificuldade de grupos vulneráveis de superarem determinadas condições por conta própria e se contrapõe ao termo assessoria, por estar vinculado com o alcance de autonomia, coletiva ou individual.

Há diferença entre prestar assistência na perspectiva de que as pessoas se “adaptem a um padrão prescrito de necessidades e satisfações ou, inversamente, buscar uma assessoria na perspectiva de que consigam articular suas próprias demandas e orquestrar, com autonomia crescente, os meios de satisfazê-las” (Baltazar & Kapp, 2016, p. 5).

A ATHIS figura como uma, dentre o conjunto de possibilidades, para o desenho de políticas habitacionais para o enfrentamento do déficit de moradias dignas e o direito à cidade.

Ao contrário dos programas habitacionais de larga escala, que disponibilizam financiamento para aquisição de unidades habitacionais para famílias de baixa renda, a ATHIS individualiza as soluções por estreitar a relação entre técnicos e moradores, em uma relação mais horizontal e direcionada para as demandas específicas dos usuários finais.

Na prática, ainda há entraves para sua aplicabilidade de maneira mais ampla e horizontal. A tabela 01 – elaborada a partir da pesquisa de Borel (2020) e da apresentação feita pela Comissão de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (CATHIS) do CAU/SP em 2021 – indica as entidades e possibilidades de ação para o campo da ATHIS, bem como suas dificuldades e limitações.

As universidades são importantes neste processo, pois além das possibilidades de promover ATHIS a partir de projetos de extensão – obrigatórios para os cursos de Arquitetura e Urbanismo e Engenharia – e escritório-modelo, podem promover novas metodologias de ação, contribuir para a formação de profissionais mais críticos e sensíveis a estas demandas sociais com profusão de ações junto às comunidades e movimentos de moradia. Contudo, não são todas as faculdades de Arquitetura e Engenharia que apresentam aporte para desenvolvimento de escritório-modelo, laboratório de pesquisa e extensão com esta interface. Além disso, o tempo necessário para o desenho das propostas de ATHIS junto às comunidades, em geral, não é o mesmo do calendário acadêmico, dificultando a adesão. A escassez de bolsas de estudos para estudantes também foi apontada como uma das limitações para a difusão da ATHIS nas universidades.

O desenho de políticas habitacionais que considerem a ATHIS nos governos locais ainda tem pouca expressividade. A pesquisa de Borel (2020) analisou a legislação e programas habitacionais específicos para a ATHIS de 11 municípios brasileiros e revelou características em comum, que esbarram em enclaves inerentes à produção do espaço urbano em áreas periféricas e de vulnerabilidade social. Entre elas: a. a família atendida precisa ter acesso à terra urbana por seus próprios meios, pois os programas não preveem oferta ou financiamento de lotes; b. exigem documentos que comprovam a posse ou propriedade do imóvel e c. não vinculam a ATHIS com subsídios que garantam a execução das obras.

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo, autarquia federal, não responde pelo desenho de políticas públicas, mas pode mobilizar arquitetos, conselhos regionais e universidades para estabelecer parcerias, colaborar com organizações da sociedade civil, auxiliar o poder público na implementação de políticas específicas de habitação social e esclarecer dúvidas sobre a Lei de ATHIS.

No estado de São Paulo, os fomentos em ATHIS realizados pelo CAU/SP em 2021 beneficiaram 1514 famílias, aproximadamente 6.132 habitantes, e, segundo o relatório do CAU/SP, gestão de 2021-2023, podem ter impactado indiretamente até 82.500 pessoas (CAU/SP, 2022).

**Tabela 01 – Possibilidades e Limitações para o campo da ATHIS**

Possibilidades para o campo da ATHIS	Dificuldades e Limites
UNIVERSIDADES Grupos de pesquisa e extensão e escritório-modelo	Falta reconhecimento por professores e universidades;  Faltam bolsas para os estudantes e pós-graduandos;  Tempo das demandas é diferente do tempo dos estudantes e pós-graduandos.
MUNICÍPIOS Políticas Públicas Locais	Ausência de subsídios para execução de obras;  A família atendida precisa ter acesso à terra urbana por seus próprios meios;  Exigência de documentos que comprovem a posse ou propriedade do imóvel.
CAU Chamadas Públicas Mobilização de universidades e profissionais	O CAU como autarquia federal não responsável por desenho de Políticas Públicas;  Chamadas Públicas devem seguir a legislação do MROSC (Lei 13.019/2014 e Lei 13.204/2015 – entraves burocráticos);  Distribuição de recursos e ações é desigual no território brasileiro.

Fontes: Relatório de Gestão Integrado CAU/SP (2021) e Borel (2020)

Um exemplo, fomentado pelo CAU/SP, é o projeto Plantões de Atendimento ATHIS e as Boas Práticas da Arquitetura e Urbanismo, criado em 2024 pelo Coletivo ATHIS na Baixada, que atua na Vila dos Criadores, na Baixada Santista (SP), com foco na prestação de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS). A proposta visa à realização de diagnósticos habitacionais e desenvolve projetos participativos de arquitetura e urbanismo, em assentamento precário em área de manguezal. O projeto promoveu plantões com equipe multidisciplinar e estudantes, visando orientar moradores sobre melhorias em suas moradias e fortalecer a luta contra o despejo. Os atendimentos geraram relatórios técnicos que subsidiaram decisões judiciais e contribuem para o processo de regularização fundiária (Coletivo ATHIS na Baixada, 2025).

Outro exemplo relevante são as oficinas de ATHIS – promovidas pela Peabiru Trabalhos Comunitários e Ambientais<sup>4</sup> – entre 2015 e 2016 em 14 áreas vulneráveis de São Paulo, com objetivo de construir e fortalecer as redes voltadas à Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS). As oficinas promoveram o debate sobre as diversas dimensões das necessidades habitacionais e o quanto estas são contempladas nas políticas públicas. As ações também visam contribuir para a formulação de arranjos institucionais e produtivos adequados às diferentes realidades locais, além de fomentar a formação de estudantes e profissionais no campo da habitação social (Santo Amore *et al.*, 2016).

No entanto, além dos entraves econômicos, burocráticos e de permeabilidade efetiva da ATHIS nos territórios informais com vulnerabilidade, a formatação da norma não engloba os fatores simbólicos que envolvem a questão do morar:

Conforme a definição e diretrizes indicadas na Lei Nº 11.888/2008, podemos entender a “assistência” como um serviço técnico direcionado aos problemas físico espaciais da unidade habitacional, não abrangendo questões simbólicas, sociopolíticas e econômicas do “habitar” popular. Para assegurar o direito à cidade e à moradia adequada é preciso um atendimento mais amplo e participativo, que conte com o tratamento conjunto das carências sociais, econômicas e políticas, bem como das subjetividades que se refletem nos modos e expressões do morar da classe trabalhadora de menor renda (Demartini, 2016, p. 05 *apud* Borel, p. 127).

De acordo com Borel (2020), a ausência do aspecto simbólico e as questões tecnicistas que envolvem a ATHIS direcionam à prevalência do domínio do conhecimento técnico em detrimento do protagonismo dos moradores e usuários.

Nesse sentido, o protagonismo da população usuária na tomada de decisões, as relações mais horizontalizadas, a consideração do valor simbólico do habitar, da morada são fundamentais para elaboração de projetos e reformas em áreas vulneráveis. Como consequência, a prevalência de moradias construídas ou reformadas sem a orientação de profissionais habilitados representa uma preocupação substancial nas políticas habitacionais, mas que, de maneira geral, não costuma chegar à maioria da população.

A pesquisa Datafolha – CAU/BR (2022) aponta que, infelizmente, a maioria da população ainda opta por engajar-se em projetos liderados por mestres de obras e pedreiros, desprovidos de habilitação legal e responsabilidade técnica. Os dados apontam que os responsáveis pela condução de 77% das obras no Brasil eram mestres de obras ou pedreiros, seguidos por autoconstrução (14%). Somente 7% das obras tiveram acompanhamento por profissional arquiteto e urbanista (CAU/ BR, 2022). A pesquisa revelou que a experiência da

<sup>4</sup> em parceria com o Sindicato dos Arquitetos no estado de São Paulo (SASP), com apoio do edital de patrocínio nº 002/2015 do CAU/SP e patrocínio complementar da Caixa Econômica Federal.

maioria dos entrevistados foi marcada por uma série de problemas, abrangendo desde deficiências no planejamento até questões relacionadas à mão de obra e material. Ao serem questionados sobre o porquê de não terem contratado um arquiteto, cerca de metade dos entrevistados alegou questões financeiras, enquanto 40% deles disseram que não houve necessidade.

A partir dessa discussão, é relevante abordar alguns questionamentos significativos. Muitos indivíduos não conseguem acessar os serviços de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS), muitas vezes devido à falta de conhecimento ou à falta de conexão com as entidades que facilitam essa assistência. A população de baixa renda muitas vezes acredita que não possui recursos financeiros para contratar os serviços de um arquiteto. A prática de autoconstrução é uma realidade prevalente em todas as periferias das grandes cidades brasileiras. Portanto, a atuação dos arquitetos nesses locais torna-se importante para desmistificar esses argumentos e apresentar soluções que assegurem habitações de qualidade para essa população.

## **2.2 Estudo de caso: projeto de arquitetura popular contemporânea**

A partir da década de 1960, observou-se uma transformação significativa no cenário habitacional de São Paulo e outras grandes cidades brasileiras, caracterizada pela emergência de diversas formas de moradia. A opção pela casa própria, muitas vezes de maneira irregular, tornou-se uma prática disseminada, impulsionando a autoconstrução como alternativa habitacional. Paralelamente, os cortiços ganharam destaque como espaços de habitação subnormal, refletindo condições precárias de moradia. As favelas também se tornaram uma expressão marcante desse período, representando outra forma de habitação subnormal que se disseminou na paisagem urbana. Essas mudanças refletem não apenas a dinâmica habitacional, mas também os desafios e transformações sociais que moldaram a cidade nesse período (Viola, 2007).

A vida dos trabalhadores na cidade de São Paulo, a partir dos anos 1980, passou por mudanças significativas, especialmente no que diz respeito à habitação. A pesquisa "Periferia de São Paulo: heterogeneidade e novas formas de vida coletiva" foca nas estratégias de sobrevivência da população, explorando a autoconstrução e as transformações no padrão habitacional, especialmente no extremo leste paulistano. A transitoriedade desse cenário é evidente na prática do "puxadinho" nas moradias (Sousa, 2020).

Sousa (2020, p.01) destaca que a população trabalhadora, por conta própria e organização, construiu suas moradias e buscou garantir direitos básicos, como infraestrutura, saúde e educação. O "se virar" tornou-se a universidade da população brasileira. Em períodos de crise, como o pandêmico, acentua-se a pobreza, e a população busca condições mínimas de subsistência, refletindo-se nas ruas e espaços urbanos precários.

Sousa (2020) aponta ainda que há um constante trânsito entre diferentes formas de habitação, a ocupação de terrenos e a divisão de casas destacam a transitoriedade urbano-periférica. A falta de segurança jurídica na posse da moradia é um desafio constante, refletindo a condição de transitoriedade permanente imposta aos trabalhadores precarizados.

Pode-se destacar também a divisão e ampliação das casas, não apenas como resposta à necessidade de abrigar mais pessoas, mas como estratégia de geração de renda. O "puxadinho" é utilizado como ponto comercial, demonstrando a criatividade da população na busca pela sobrevivência. A casa torna-se não apenas um espaço de reprodução da força de trabalho, mas também uma fonte de renda para enfrentar as crises conjunturais (Sousa, 2020).

Infere-se, então, que a transitoriedade urbano-periférica se revela não apenas na arquitetura dos puxadinhos, mas também no modo de vida da população. Essas estratégias heterogêneas refletem a diversidade das condições impostas pelo contexto econômico, político e sociocultural. A casa, enquanto único bem acessível para muitos, mesmo que não regularizado, torna-se um ponto de resistência e adaptação, caracterizando a transitoriedade como uma constante na vida dos trabalhadores precarizados.

Nesse contexto, vale pensar em formas de se produzir uma arquitetura de certa qualidade e que atenda às demandas de tal população. O presente estudo apresenta um exercício projetual para habitação de uma família na periferia de São Paulo.

Para o projeto considerou-se um terreno típico das ocupações periféricas: menor que o lote básico regularizado, com aclividade muito acentuada e dois acessos: um em uma via coletora e outro em uma viela de comunidade. No entorno, autoconstruções que desconsideraram a topografia e fizeram grandes cortes no terreno.

**Figura 02 – Vista aérea e detalhe do lote e sua ocupação inicial**



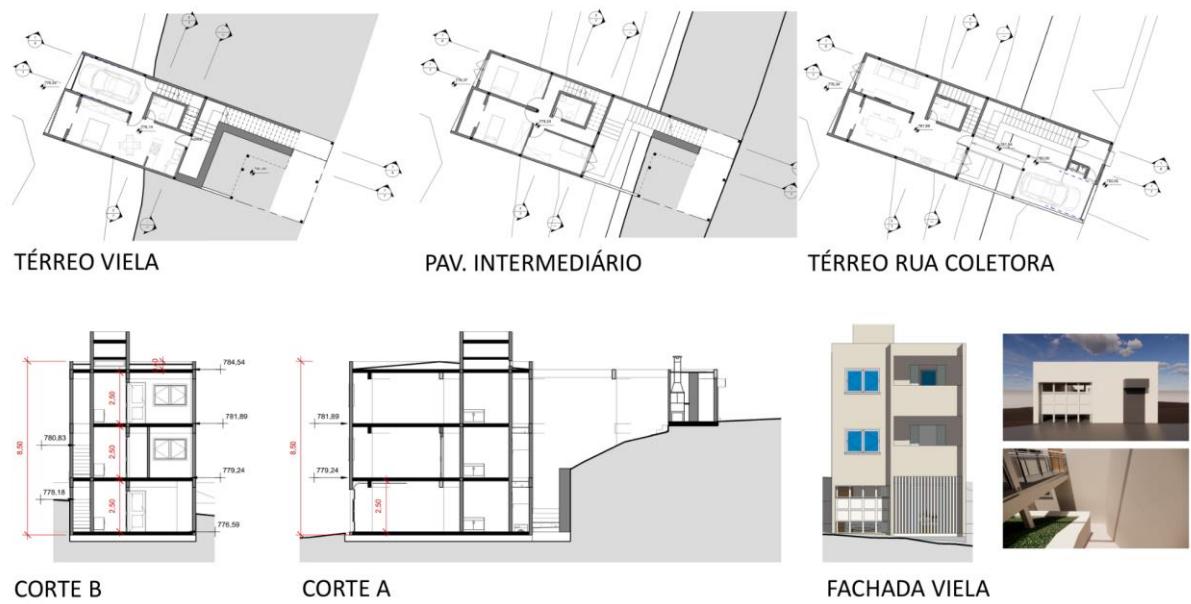
Fonte: Elaborada pelos autores

O projeto de arquitetura habitacional considerou diversas formas de utilização dos espaços habitacionais, que são adaptáveis. Assim, com a flexibilidade dos espaços e acessos independentes, o projeto considera a subdivisão da unidade habitacional em outras unidades autônomas, que podem abrigar a ampliação do núcleo familiar ou gerar renda com a locação de unidades independentes. Também foram incorporados ao projeto área de lazer e um espaço comercial, ambos podem ser utilizados de forma conjunta ou independente para diversas finalidades, dependendo da demanda dos moradores.

Além das questões relacionadas às adaptações das formas de ocupação do espaço habitacional, ao conceber o projeto para a construção de uma residência, deve-se considerar diversas condicionantes de arquitetura, especialmente as relacionadas às condições climáticas e características do terreno. A topografia do lote, de aproximadamente 84 m<sup>2</sup> e um desnível de 6,0 m, ditou o conceito do projeto.

O desafio residia em integrar a casa com o terreno, movimentando o mínimo de terra e garantindo certa permeabilidade, levando em conta a frente de 5,20 m (leste) na rua principal e 6,5 m na viela (oeste). Além disso, as condições climáticas, como exposição solar, incidência de chuva, variações de temperatura e direções predominantes dos ventos foram consideradas no desenho arquitetônico.

A Figura 03, a seguir, mostra, esquematicamente, o projeto proposto:

**Figura 03 – Representação esquemática do projeto**

Fonte: Elaborada pelos autores

O projeto parte do pressuposto de que os usos em uma residência periférica são adaptáveis. Com base na topografia, foram propostos três pavimentos: um na cota da viela, outro intermediário e, por fim, um na cota da via coletora. Esses pavimentos podem operar de forma conjunta ou independente, sendo que cada um deles possui infraestrutura hidráulica para servir como habitação autônoma. O elemento central consiste nos banheiros sobrepostos, com a caixa d'água posicionada acima, proporcionando uma solução que reduz os custos hidráulicos. O banheiro do pavimento superior é iluminado e ventilado pelo telhado, o inferior pela garagem, enquanto o intermediário é o único com sistema de ventilação forçada.

Ao redor do banheiro, está posicionada a circulação vertical. Ela parte da garagem inferior e chega ao andar intermediário, garantindo privacidade caso o morador opte por usar este pavimento de forma independente. Já a partir do pavimento superior, esta escada pode ser fechada ou aberta, garantindo total independência entre eles, ou que funcionem de forma conjunta.

Na configuração apresentada, o pavimento intermediário está configurado como área íntima, enquanto o superior, como área social. Este tem acesso por uma passarela à via coletora, onde há uma área de lazer e uma loja (para aluguel ou uso dos habitantes da casa). Pela loja tem-se acesso ao andar inferior por escada externa.

Pode-se perceber, na solução proposta, as aberturas para leste e oeste, e a construção chegando ao limite do lote nas faces norte e sul. Outro ponto de destaque foi o uso de cobogós

na fachada da viela, garantindo a ventilação e iluminação mesmo no térreo. Os portões propostos também permitem ventilação, mas garantem a privacidade dos moradores.

Outro ponto de destaque foi a manutenção da topografia original, com um platô na via coletora de cerca de 2,5 m e outro na viela, de cerca de 9,0 m. Foi proposta a construção de um muro de arrimo reforçado após este platô da cota da viela, para que houvesse a contenção da terra e a preservação da área verde existente (vide fig. 03).

Diante disso, o projeto apresentado abrangeu uma variedade de usos e a adaptabilidade do espaço, característica marcante nas habitações periféricas. As residências foram concebidas para serem utilizadas de forma independente ou em conjunto, considerando diferentes momentos familiares. Houve especial atenção à preservação da topografia existente, ao conforto térmico e lumínico dos ambientes projetados, visando assegurar a salubridade, um aspecto frequentemente comprometido nas autoconstruções. Além disso, o projeto enfatizou a permeabilidade e a preservação da área verde do lote, identificada na Figura 01 como uma das últimas presentes na comunidade. Esses elementos juntos caracterizam uma proposta que atende às necessidades diversas dessa população de forma empática e abrangente.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A análise da questão habitacional em São Paulo deve ser abordada como uma questão complexa e multifacetada. A expansão periférica da cidade, baseada no trinômio autoconstrução, lote irregular e casa própria, apresentou significativas ações e omissões do Estado, fundamentais para a situação atual, pois a ausência de condições para a produção de moradias via políticas habitacionais resultou em uma cidade espontânea (Bonduki, 1998). A ausência significativa de arquitetos e engenheiros na construção dessa paisagem está diretamente relacionada à pouca importância que o Estado atribuiu à construção física da cidade. O que é hoje considerado luxo, como bairros organizados e habitações de qualidade, deveria ser um dever público, que foi negligenciado. A posição do Brasil na periferia do capitalismo não justifica a ausência de projetos de qualidade para habitação nas periferias das cidades, especialmente em um município com a dimensão de São Paulo.

Esta pesquisa buscou posicionar de maneira breve a situação da questão habitacional das áreas periféricas e de vulnerabilidade social, com foco no município de São Paulo, bem como contextualizar algumas ações e iniciativas por parte do Estado e de movimentos sociais, de algumas formas de enfrentamento do déficit habitacional, inserindo a população moradora no centro da questão, como as assessorias técnicas e assistência habitacional de interesse social.

É inquestionável que a Lei Federal de ATHIS de 2008 é um grande avanço nas políticas públicas habitacionais, do direito à moradia digna, porque, em sua concepção mais ampla, procura individualizar as soluções, e ao estreitar os laços entre os técnicos e moradores, direciona as demandas personalizadas e adaptadas ao contexto.

Contudo, ao avaliar as possibilidades de sua aplicabilidade, verificamos diversos impasses e contradições, principalmente no desenho das políticas públicas em esfera local. As prefeituras são responsáveis por incluir a ATHIS nos programas habitacionais do município, envolvendo a previsão orçamentária. A pesquisa revelou que poucos municípios do Brasil consideram a ATHIS como uma das propostas para o déficit habitacional. E a avaliação de sua aplicabilidade nos municípios que a utilizam revelou que os entraves burocráticos e econômicos – solicitação de documentos que comprovem a posse ou propriedade, requisitos de composição da renda familiar, a ausência de financiamento para concepção das obras, entre outros – apontam dissonância com a realidade periférica urbana brasileira.

As ações das universidades – via projetos de extensão e escritórios modelo – e do CAU, por meio da mobilização dos profissionais e chamadas públicas para projetos que envolvam ATHIS, são fundamentais e de suma importância, mas ainda precisam ampliar sua permeabilidade.

A presença de arquitetos, urbanistas e engenheiros em áreas periféricas, principalmente aquelas onde predomina a autoconstrução e a falta de infraestrutura urbana, é de suma importância, da mesma forma que a formação de profissionais habilitados para enfrentarem esse contexto urbano específico.

O estudo projetual apresentado é um exemplo de como a parceria entre arquiteto e moradores é fundamental para os aspectos de habitabilidade e funcionalidade da edificação, como também considera a flexibilidade e adaptabilidade dos espaços de acordo com as demandas sociais, econômicas e simbólicas para apropriação do espaço pelos usuários.

A Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS), apesar de um avanço, ainda não atinge grande parte da população. Por outro lado, de forma autônoma, a atuação de arquitetos em regiões periféricas apresenta baixa capilaridade. A prática da autoconstrução prevalece como norma em grande parte das periferias brasileiras. A atuação dos arquitetos e urbanistas em conjunto com a população é urgente e demanda maiores esforços para que projetos como o apresentado se tornem regra e não exceção.

## REFERÊNCIAS

BALTAZAR, Ana Paula; KAPP Silke. Assessoria Técnica com Interfaces. **Anais [...] IV Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo** Porto Alegre, 25 a 29 de julho de 2016.

BONDUKI, Nabil. **Origens da Habitação Social no Brasil:** arquitetura moderna, lei do Inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade / FAPESP, 1998.

BOREL, Mariana Barbosa Miranda. **Políticas públicas de assessoria técnica em arquitetura e urbanismo:** práticas na direção da autonomia. Dissertação de Mestrado. Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal de Minas Gerais. Belo Horizonte, 2020.

BRASIL. Lei 11888:2008: Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social e altera a Lei no 11.124, de 16 de junho de 2005. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2008/lei/11888.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/11888.htm). Acesso em: out. de 2023.

CARDOSO, Fernanda Simon. **Experiências contemporâneas em assessoria e assistência técnica para habitação de interesse social.** Apresentação da Comissão de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (CATHIS) na semana da habitação, promovida pelo CAU/BR. Agosto de 2021. Disponível em: [https://caubr.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/Semana-Habitacao\\_CAUFR\\_o-que-e-ATHIS.pdf](https://caubr.gov.br/wp-content/uploads/2022/08/Semana-Habitacao_CAUFR_o-que-e-ATHIS.pdf). Acesso em: out. de 2023.

COLETIVO ATHIS NA BAIXADA. Projeto Arq. Pop. Popularizar a arquitetura, 2025. Disponível em: <https://arqpop.org.br/project/plantoes-de-atendimento-athis-e-enfrentamento-ao-despejo-na-baixada-santista/>. Acesso em: ago. de 2025

CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DE SÃO PAULO (CAU/SP) Relatório de Gestão Integrado, 2021. São Paulo, 2022. Disponível em: <https://transparencia.causp.gov.br/wp-content/uploads/Relatorio-de-Gestao-Integrado-CAUSP-Exercicio-2021.pdf>. Acesso em: out. de 2023.

Datafolha-CAU/BR”. Pesquisa Como o Brasil Constrói. 2020. Disponível em: <https://www.caubr.gov.br/pesquisa2022/>. Acesso em: out. de 2023.

MARICATO, Ermínia. Autoconstrução, a Arquitetura Possível. In: MARICATO, Ermínia (org.). **A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial.** São Paulo: Alfa-Omega, 1982.

MEYER, Regina Maria Prosperi; GROSTEIN, Marta Dora; BIDERMAN, Ciro (Org.). **São Paulo Metrópole.** São Paulo: Edusp / Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 2004.

SANTO AMORE, Caio; Horigoshi, Maria Rita; BARRIO, Marina; PEREIRA, Rafael. Cadernos de ATHIS: Oficina De Assistência Técnica Em Habitação De Interesse Social, 2016. Disponível em: [https://drive.google.com/file/d/12pEWh2wykCMqKBXJaRjGoLxq\\_Iz-A2jM/view](https://drive.google.com/file/d/12pEWh2wykCMqKBXJaRjGoLxq_Iz-A2jM/view). Acesso em: ago. de 2025.

**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO (SEHAB). Plano Municipal de Habitação de São Paulo:** Caderno para discussão pública, 2016. Disponível em: <http://www.favelasaopaulomedellin.fau.usp.br/wp-content/uploads/2016/09/CadernoPMH.pdf>. Acesso em: ago. de 2025.

SOUSA, Renata Adriana. A produção do espaço urbano-periférico: barracos, ocupações e puxadinhos. *Le Monde Diplomatique* (blog). **Le Monde Diplomatique Brasil**. 2020. Disponível em: <https://diplomatique.org.br/a-producao-do-espaco-urbano-periferico-barracos-ocupacoes-e-puxadinhos/>. Acesso em out. 2023.

VIOLA, Assunta. [s.d.]. “Arquitextos 088.04: A Formação Da Paisagem Na Periferia Da Cidade de São Paulo (1)”. Disponível em: <https://vitrivius.com.br/revistas/read/arquitextos/08.088/207>. Acesso em out. de 2023.