

Maria Lucia Refinetti Martins

Colaboração  
João Sette Whitaker Ferreira  
Giselle Megumi Martino Tanaka  
Paulo Emílio Buarque Ferreira

## LABHAB – LABORATÓRIO DE HABITAÇÃO e ASSENTAMENTOS HUMANOS

DEPARTAMENTO DE PROJETO DA FAUUSP

Criado em novembro de 1996 no Departamento de Projeto, o Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos iniciou suas atividades em março de 1997, com a intenção de interligar as atividades de ensino, pesquisa e extensão universitária em um mesmo espaço, dando prioridade à formulação de alternativas para as demandas habitacionais, urbanas e ambientais que visem à inclusão social. Assim, os trabalhos os quais desenvolve – planos, projetos e assessoria a municípios, ONGs e comunidade, têm sempre um caráter experimental, constituindo-se em processo de formação e capacitação para análise crítica e ação propositiva.

Diversas atividades têm sido desenvolvidas com o apoio financeiro de linhas da própria USP (Extensão Universitária e Pró-Reitoria de Pesquisa) e de entidades nacionais e internacionais: Fapesp, Finep, CNPq, CEF, Lincoln Institute of Land Policy. Outras, ainda, são de assessoria ao poder público no desenvolvimento de pesquisas e propostas, várias delas financiadas por programas de cooperação internacional, como Cities Alliance e URB-AL.

O laboratório conta com uma equipe regular de aproximadamente dez pessoas, entre professores e estudantes, à qual se incorporam outros participantes – estudantes, pesquisadores e profissionais, na medida em que tenham interesse para o desenvolvimento de suas pesquisas (iniciação científica, TFG e pós-graduação) ou que projetos e pesquisas em desenvolvimento pelo laboratório requeiram. Além disso, conta com um grupo mais amplo de pesquisadores



associados, os quais participam de debates e seminários temáticos. Desse grupo amplo fazem parte arquitetos e urbanistas, engenheiros, economistas, sociólogos, advogados, geógrafos e estudantes dessas áreas, com experiências a variarem entre políticas públicas habitacionais, militância em movimentos sociais e atuação mais acadêmica.

O Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos constitui grupo de pesquisa na base CNPq, com as seguintes linhas de pesquisa:

**Gestão Local e Participação:** abrange temas relativos à administração municipal e metropolitana, sistema de planejamento e forma de participação direta da população na gestão local e na formulação de políticas públicas.

**Moradia Social e Meio Ambiente:** essa linha busca compreender o conflito do assentamento de loteamentos populares e favelas em áreas ambientalmente frágeis, e enfrentar a situação com nova abordagem arquitetônica, urbanística e jurídica, visando desenvolver soluções urbanísticas ambientalmente sustentáveis e passíveis de regularização.

**Política Urbana – Estado, Mercado e Conflitos Sociais:** trata das dinâmicas urbanas sob seus aspectos políticos, econômicos e culturais, considerando seus principais atores e conflitos. Dentre os temas trabalhados constam: novos paradigmas da economia global e sua relação com a produção do espaço urbano; políticas públicas urbanas e seus impactos na sociedade; mercado e políticas fundiárias; ampliação do mercado privado de HIS; direito à cidade.



Reabilitação Urbana e Habitação em Áreas Centrais: tem por objetivos pesquisar os diversos elementos – habitacionais, urbanísticos, financeiros, fundiários, para uma requalificação não-excludente nas áreas centrais das cidades.

## MÉTODO DE TRABALHO

As atividades desenvolvidas pelo LabHab procuram articular ensino, pesquisa e extensão, buscando desenvolver um ambiente didático e de pesquisa calcado na realidade social. Enquanto temática, busca inserir, na cena da pesquisa acadêmica, as necessidades, demandas e pontos de vista daqueles setores sociais normalmente alijados dos cânones da produção teórica e técnica academicamente reconhecida.

A experimentação e a prática fazem parte da construção teórica. Por isso os projetos desenvolvidos – de assessoria e de pesquisa articulam-se com disciplinas lecionadas pelo grupo de professores, oferecendo contextos e situações reais para o desenvolvimento de exercícios e aprendizado dos conteúdos disciplinares.

Com base nesses projetos e interação vão sendo construídos os procedimentos metodológicos. O trabalho avança, no transcorrer de disciplinas formais do currículo, pesquisas, palestras, seminários e assessorias. Na graduação, entre 2000 e 2003, trabalhou-se com experiências de recuperação ambiental e regularização em assentamentos consolidados em áreas de mananciais: AUP-0547 – Ambiente Construído e Desenvolvimento Sustentável – Moradia Social. Em 2004 e 2005 trabalhou-se sobre o conceito de ZEIS e suas potencialidades em termos de desenho urbano e de ampliação do acesso à moradia de interesse social: AUP-0274 – Desenho Urbano e Projeto dos Espaços da Cidade. Na pós-graduação, a disciplina AUP-5703 – Desenho do Ambiente Urbano busca o desenvolvimento de conhecimento teórico e instrumental para diagnósticos mais precisos e instrumentos mais eficazes para a melhoria da qualidade de vida da população excluída socialmente, enquanto a AUP-5839 – Políticas Urbanas no Brasil e na América Latina procura discutir essas questões com referências nos países vizinhos.

No campo da pesquisa e das atividades especificamente acadêmicas, o Labhab tem dado apoio e interagido com inúmeros trabalhos de TFG, pesquisas de mestrado e doutorado e de iniciação científica.

Enquanto extensão, a aposta principal é na construção de conhecimentos e qualificação de atores – estudantes, profissionais, agentes do poder público, sociedade civil, com vista à ampliação do direito à cidade e à moradia, em um quadro de diversidade de necessidades e de soluções.

O referencial dessas atividades é a construção conjunta de conhecimento. Nos projetos de assessoria ou de pesquisa conjunta as atividades possuem sempre uma dupla mão: disponibilização de conhecimento, de um lado, e aprendizado de práticas sociais, de outro lado. O resultado é benéfico e enriquecedor para o grupo que recebe assessoria, como o é para a universidade, no sentido em que possibilita aos estudantes – novos profissionais em formação – adquirirem visão concreta e crítica da realidade “do fazer”, de seus requisitos e

limitações. Visa-se à formação de novos perfis de profissionais universitários para tratar dos problemas das cidades brasileiras e também latino-americanas, nas quais a maior parte do espaço se produz sem a intervenção profissional.

Considerando a importância da extensão conforme abordado, concebendo-a enquanto modalidade de pesquisa e prática de aprendizado, o LabHab tem se articulado com outros congêneres no país e no exterior.

Seguindo esses princípios, são diversas as formas de trabalho desenvolvidas. Em termos de **pesquisa**, o primeiro grande trabalho realizado pelo laboratório foi a pesquisa Parâmetros Técnicos para Urbanização de Favelas, durante 1998-99. Foram pesquisadas, por equipes locais, oito comunidades em cinco diferentes cidades: Fortaleza, Goiânia, Rio de Janeiro, São Paulo e Diadema, que ilustram a diversidade da realidade brasileira. Resultou em apresentações públicas dos resultados, oficina de capacitação de agentes sociais relacionados ao tema e no seminário “Favelas: Soluções Urbanísticas”, apresentando o tema como um importante objeto de reflexão e ação do arquiteto e do urbanista.

A partir de 2002 experimentou-se uma alternativa de pesquisa em parceria. A pesquisa Reparação de Danos e Ajustamento de Conduta em Matéria Urbanística, dentro do Programa de Pesquisa em Políticas Públicas da Fapesp, desenvolveu-se de forma conjunta entre prefeituras, Ministério Público e universidade, tendo em vista elaborar alternativas de regularização para assentamentos irregulares, nas áreas de proteção dos mananciais na RMSP, abordando os aspectos técnicos (recuperação ambiental), jurídicos e de gestão. O conflito trabalhado é, em si, o gerador dos temas da capacitação, abordados de diferentes formas e com conteúdos variados conforme a situação ou necessidade do assentamento irregular (população moradora), prefeitura ou Ministério Público.

Outro formato utilizado é o seminário/oficina, em que o próprio seminário é uma forma de pesquisa. Consiste no desenvolvimento inicial de pesquisa sobre tema específico e realização de seminário de alguns dias, sob a forma de grupos de trabalho, tendo por referência os termos da pesquisa. O seminário/oficina de trabalho resulta em um documento final com parâmetros, diretrizes ou uma agenda para o setor. São exemplos desse tipo de atividade os seguintes seminários e respectivas cartas: Mananciais e Urbanização: Há sustentabilidade nisso?, setembro de 1999, Terra Urbana para Políticas Sociais, dezembro de 2000 e novembro de 2002, Ampliação do Mercado Residencial Privado em novembro de 2002.

Assessoria a plano/projeto associada à capacitação: envolve a elaboração de plano ou projeto, cujos elementos são desenvolvidos com dinâmicas participativas, resultando, ao final, em uma proposta. A isso se associa uma atividade formal de capacitação, como elemento de avaliação e consolidação da proposta. Dentre os diversos projetos descritos mais adiante, são exemplos desse tipo de atividade: programas de desenvolvimento urbano com ênfase em habitação social e *workshops* de capacitação de funcionários (Santo André, 1999); Plano de Ação Habitacional e Urbana para áreas em situação de risco pela exclusão socioeconômica e violência (Sehab, PMSP, 2003); Assessoria em Reabilitação Urbana de Áreas Centrais e capacitação de lideranças populares para participação em gestão local (Programa Morar no Centro, PMSP, 2004).

## PRODUTOS

As atividades de pesquisa resultam em relatórios, seminários, cursos de capacitação, debates com públicos diversificados, subsídios a políticas públicas. Os relatórios, correspondentes a cada uma das pesquisas, projetos e atividades, impressos, ficam disponíveis no LabHab e a maior parte deles na biblioteca da FAU.

Metodologicamente, nos casos da elaboração de pesquisa aplicada, plano, programa ou ação local, busca-se chegar a um quadro final que inclua: avaliações, propostas, agentes envolvidos, encaminhamentos, operacionalização. Nesses termos, a perspectiva de “o que fazer, como e com quem” são elementos essenciais do processo. A intersetorialidade e a capacidade de produzir ações sinérgicas são apontadas como desafio e como requisito para a eficácia das intervenções.

Normalmente resultam produtos concretos, ainda que não imediatos. É o caso, por exemplo, de Santo André, onde o trabalho conjunto com a prefeitura resultou no Programa Integrado de Inclusão Social, programa social que combina a intervenção urbanística em favelas com o atendimento da população, visando à inclusão socioeconômica (programa premiado pela agência Habitat da ONU, em 2002). É também a interação diferenciada que vai se consolidando com o Ministério Público e municípios de Diadema e São Bernardo do Campo.

Dos trabalhos desenvolvidos na elaboração do Plano de Ação Habitacional e Urbana para áreas em situação de risco pela exclusão socioeconômica e violência – Jardim Ângela e também da elaboração do Plano Diretor Regional, desdobrou-se o curso de Desenvolvimento de Projetos Urbanos de Interesse Social, realizado em M’Boi. Envolvendo funcionários, agentes de saúde e comunidade, resultou em uma série de projetos e programas locais desenvolvidos coletivamente, bem como o embrião de um conselho de ZEIS, a ser constituído pela comunidade, já com domínio metodológico para iniciar o processo de elaboração do plano de urbanização da respectiva ZEIS. Resultou também em um conjunto de possibilidades de ação imediata, por parte de funcionários, e em um espaço privilegiado de aprendizado para os diversos estudantes de graduação e de pós que participaram do processo.

Reunir agentes públicos, sociedade organizada e universitários em um trabalho conjunto de desenvolvimento de projetos é um processo de aprendizado no qual todos se qualificam – é o que o LabHab vem procurando em seus oito anos de atividades.

## PROJETOS EM DESENVOLVIMENTO

- Pesquisa sobre a implementação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

Tem como objetivo avaliar a aplicação e implementação de ZEIS, em seis municípios selecionados que aprovaram planos diretores municipais,

incorporando instrumentos do Estatuto da Cidade e visando à provisão de habitação de interesse social. A pesquisa terá como produto uma publicação sobre essas experiências de ZEIS, com subsídios metodológicos para a implementação desse instrumento pelos municípios brasileiros. Os trabalhos terão a participação de pesquisadores que estudam o assunto nos municípios selecionados para a elaboração das avaliações.

- **O acesso ao solo e à habitação social em cidades grandes de regiões metropolitanas da América Latina e Europa**

Trata-se de atividade junto da Secretaria de Habitação do Município de São Paulo, no âmbito da Cooperação Internacional da Comissão Européia – Programa URB-AL. Abrange a produção de pesquisa e diagnóstico sobre as condições intervenientes no acesso ao solo e à habitação social em São Paulo e em cidades grandes de regiões metropolitanas da América Latina e Europa, participantes do Programa URB-AL7.

O trabalho envolve tanto o desenvolvimento de estudos, pesquisas e levantamentos, quanto a organização e realização conjunta de seminários, incluindo técnicos representantes dessas cidades, setores envolvidos no tema do acesso ao solo e à habitação social em São Paulo, docentes, pesquisadores e estudantes da FAUUSP.

- **Reparação de danos e ajustamento de conduta em matéria urbanística**

Pesquisa em políticas públicas, associada à disciplina optativa do curso de graduação, desenvolvida em parceria com o Ministério Público – Promotorias de Habitação e Urbanismo, municípios da região metropolitana de São Paulo e Caixa Econômica Federal, visando à elaboração de padrões de regularização da ocupação do solo urbano, particularmente em loteamentos (áreas de habitações de interesse social) que permitam melhor adequação do empreendimento à legislação vigente, com melhoria da qualidade de vida da coletividade e reparação dos danos causados a interesses difusos e coletivos.

Com esse mesmo tema já tinham sido desenvolvidos diversos seminários envolvendo prefeituras, ONGs e universidades, promovendo trocas de experiências entre profissionais, acadêmicos, poder público e população para a melhoria das práticas de planejamento e manejo de nossas fontes de água. Em fase conclusiva, têm prontos dois vídeos: Monte Verde (realizado pelo VIDEOFAU) e Moradia Social e Meio Ambiente.

## PROJETOS CONCLUÍDOS

- **Avaliação do trecho oeste do Rodoanel**

Tendo em vista o amplo debate na sociedade paulista sobre a construção do Rodoanel, particularmente em seu tramo sul, cruzando área de mananciais, o

laboratório desenvolveu, em parceria com o Instituto Socioambiental, uma avaliação do trecho oeste do Rodoanel, já implantado, como subsídio à reflexão e avaliação quanto ao significado e impactos da obra. Constitui o relatório: Estudo preliminar dos impactos urbanísticos do trecho oeste do Rodoanel Mario Covas, 2005.

- **Curso de Capacitação em Desenvolvimento de Projetos Urbanos de Interesse Social**

Programa desenvolvido na região de M'Boi Mirim, envolvendo estudantes da FAU, agentes da Sehab que atuam nesses distritos, funcionários da subprefeitura responsáveis pela política urbana, agentes de saúde do Programa Saúde da Família, professores da rede municipal de ensino, agentes vistoristas e lideranças comunitárias.

A proposta combinou o conteúdo de trabalhos de assessoria anteriores: Plano de Ação Habitacional e Urbana para o Jardim Ângela, Plano Regional de M'Boi Mirim, *Whorkshop* Descentralização da Ação Municipal em Habitação, com metodologia de elaboração de projetos transversais.

Metade da carga de 60 horas consistiu em formação e prática, com base em exercício de projetos concretos: desenvolvimento de planos de implementação de projeto, dentre os vários existentes para a região, escolhidos pelo conjunto de alunos, com base nos orçamentos e programas de atividades das unidades administrativas. Curso e resultados estão disponíveis em relatórios, 2004.

- **Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat (PRIHs) – Brás e Glicério**

O Programa PRIHs, desenvolvido pela Secretaria de Habitação de São Paulo (Sehab), tem como objetivo a melhoria das condições de habitação em perímetros localizados na área central, selecionados por apresentarem um quadro de degradação ambiental, grande número de cortiços e de imóveis vazios ou subutilizados. A particularidade do programa é que todas as ações e projetos são definidos com a participação da população, por meio de instâncias participativas apoiadas e articuladas por uma equipe local. O trabalho desenvolvido pelo LabHab foi de interação com essa equipe e caracterização socioterritorial de perímetros no Glicério e Brás. Houve trabalho conjunto com o Laboratório Paisagem, Arte e Cultura (LABPARC, FAUUSP) que, simultaneamente, estava produzindo o levantamento da oferta e das condições das áreas verdes e espaços públicos nos dois perímetros, apontando propostas específicas para melhoria do espaço urbano, 2004.

- **Plano de Ação Habitacional e Urbana para áreas em situação de risco pela exclusão socioeconômica e a violência**

Elaboração de metodologia para elaboração de planos de ação que possa ser utilizada como instrumento de capacitação para governos municipais. Com base nessa metodologia, foi elaborado o Plano de Ação Habitacional e Urbano

do distrito do Jardim Ângela (São Paulo), e coordenado o desenvolvimento de planos para os distritos de Brasilândia e Cidade Tiradentes por assessorias técnicas (ONGs).

A proposta do plano de ação volta-se para o desenvolvimento de soluções para os problemas urbanos locais, conectadas com as realidades locais e as demandas da sociedade civil, e que possam ser capazes de romper a fragmentação e o distanciamento da realidade, os quais caracterizam as (poucas) políticas públicas nas periferias dos grandes centros urbanos.

Projeto Sehab/PMSP vinculado ao Programa Cities Alliance / BIRD, concluído em 2003. Tem como produtos relatórios da proposta metodológica, diagnóstico específico do distrito do Jardim Ângela e plano de ação habitacional e urbano para o distrito do Jardim Ângela.

- **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de M'Boi Mirim**

Concomitantemente ao plano de ação, foi desenvolvido pelo LabHab um plano diretor regional, no bojo do plano diretor municipal, para a subprefeitura de M'Boi Mirim conectado aos encaminhamentos do plano de ação. Relatórios de problematização e de propostas, 2003.

- **Como ampliar o mercado popular de habitação? – Construindo uma agenda**

Seminário realizado pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano (Sehab), da Prefeitura Municipal de São Paulo, e LabHab em 2002, reunindo cooperativas, empresas privadas, associações populares, universidade, assessorias técnicas, lideranças políticas e profissionais que atuam na área habitacional para debater as limitações – financeiras, legais, institucionais, sociais, tecnológicas – relacionadas com os empreendimentos habitacionais populares e propor uma agenda síntese.

- **Parâmetros técnicos para urbanização de favelas**

Pesquisa realizada no âmbito do Programa Habitaré – Finep, em cinco cidades brasileiras, com objetivo de avaliar as características e qualidades técnicas de obras de urbanização de favelas, por meio de análise das intervenções tecnológicas, institucionais e dos resultados sociais obtidos nessas comunidades. Relatório final em CD-ROM, 2000.

- **Demais seminários e trabalhos desenvolvidos**

Pesquisa e *Workshop*: Terra Urbana para Políticas Sociais (2002); Assessoria e Capacitação em Gestão de Programas de Reabilitação Urbana de Áreas Centrais (2000): Curso e Seminário Gestão de Programas de Reabilitação, ciclo de conferências sobre Reabilitação Urbana, *Workshop* Habitação no Centro de São Paulo: como viabilizar essa idéia?; Assessoria à prefeitura municipal de Santo André para a elaboração de planos e programas de desenvolvimento urbano com ênfase em habitação social (1998-99).

### Professores FAUUSP vinculados ao LabHab

Ermínia Maricato, coordenadora (licenciada entre dezembro de 2002 e outubro de 2005), Maria Lucia Refinetti Martins (coordenadora durante a licença), João Sette Whitaker Ferreira, Nuno de Azevedo Fonseca, Nabil Bonduki.

### Professores externos

Laura Machado Bueno, Ricardo de Souza Moretti (PUC Campinas).

### Pesquisadores (julho 2005)

Beatriz Kara José, Caio Boucinhas, Daniela Motisuke, Eduardo Galli Ewbank, Giselle Megumi Martino Tanaka, Letícia Sigolo, Letizia Vitale, Helena Menna Barreto Silva, Isadora Tami Lemos Tsukumo, Karina Oliveira Leitão, Luciana Nicolau Ferrara, Mariana Fix, Paulo Emílio Buarque Ferreira, Roberta Menezes Rodrigues, Tatiana Morita Nobre.

### Estudantes (julho 2005)

Ana Paula Guimarães Pereira, André Lopes do Prado, Andréa Quintanilha de Castro, Camila Saraiva, Daniel Nobre, Fernanda Accioly Moreira, Gustavo Pires de Andrade Neto, Helena Galvão Rios, Isabel Falleiros Nunes, Juliana Becker, Lara Figueiredo, Renata Rocha Gonçalves, Wagner Isaguirre Amaral.

### Apoio

Francie Helen Mamede.

### Licenciados

Ana Carolina Louback Lopes, Mônica Nogara, Francisco Comaru.

### LabHab

e-mail: [labhab@usp.br](mailto:labhab@usp.br)

[www.usp.br/fau/depprojeto/labhab](http://www.usp.br/fau/depprojeto/labhab)

---

### **Maria Lucia Refinetti Martins**

Professora do Departamento de Projeto FAUUSP e da pós-graduação da FAUUSP.