

# Cortiços no centro de São Paulo: um convite à permanência<sup>1</sup>

Fecha de recepción: 4 de noviembre de 2008. Fecha de aceptación: 8 de Abril de 2009

Ligy Hrycylo Bianchini

Arquiteta

Pontifícia Universidade Católica de Campinas

ligyahb@hotmail.com

Maria Cristina Schicchi

Doctora en Estructuras Ambientales Urbanas

Profesora titular e Investigadora

Pontifícia Universidade Católica de Campinas

schicchi@terra.com.br

**Resumo** Cortiços são habitações coletivas de aluguel, localizadas nas áreas centrais, subdivididas ilegalmente, onde as áreas de serviços e os quintais são compartilhados. A história dos cortiços se inicia com a industrialização da cidade e a fixação de trabalhadores próximos às unidades de produção. O fenômeno se expandiu e persistiu ao longo dos anos. Até 1985, o cortiço era visto como uma situação a ser erradicada. Após essa data —com a abertura política— os movimentos de moradia iniciam lutas por melhorias. Essa pesquisa apresenta como o problema foi enfrentado e quais as soluções propostas por cinco gestões consecutivas, entre 1985 e 2005. Através de pesquisa bibliográfica e documental, do levantamento de campo das condições das áreas encortçadas e análise comparativa das soluções propostas, foi possível constatar que a atuação dos movimentos de moradia foi o fator mais importante para a garantia de direitos dos moradores de cortiços.

**Palavras-chave autor** Centros históricos, cortiços, habitação, reabilitação, São Paulo (Brasil).

**Palavras-chave descritor** Sitios históricos, Barrios marginados, Rehabilitación urbana, São Paulo (Brasil).

<sup>1</sup> Artigo baseado em trabalho de pesquisa de Iniciação Científica sob o título *Cortiços no centro de São Paulo: Um convite à permanência*, realizado de setembro de 2006 a agosto de 2007, por Ligy Hrycylo Bianchini, sob orientação da Profa. Dra. Maria Cristina Schicchi, líder do grupo de Pesquisa *Patrimônio Urbano e Arquitetônico das Cidades Paulistas* da Pontifícia Universidade Católica de Campinas, São Paulo, Brasil, com financiamento da FAPESP - *Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo*.

## Tenement Houses in Downtown São Paulo: an Invitation to Remain<sup>2</sup>

**Abstract** Tenement houses are collective rental buildings, located in central areas, subdivided illegally, where the service areas and courtyards are shared. The history of tenements goes parallel with the industrialization of São Paulo and the need for worker's dwellings near the factories. The phenomenon spread and persisted through the years. Until 1985, tenancy was seen as an issue to be eradicated. Thereafter —when the political environment opened up— housing movements began their struggle to improve conditions. This research shows in what ways the problem was dealt with and which were the solutions proposed by five consecutive administrations between 1985 and 2005. Through literature review, study of documentation, field survey of housing conditions in tenement areas and comparative analysis of the proposed solutions, the conclusion was reached that the actions of housing movements were the most important factor leading to a guarantee of rights of the tenement houses' inhabitants.

**Key words author** **Historic Centers, Tenement Houses, Housing, São Paulo, Rehabilitation.**

**Key words plus** **Historic sites, Slums, Urban renewal, São Paulo(Brazil)**

## Los inquilinatos en el centro de São Paulo: una invitación para permanecer

**Resumen** Los inquilinatos son grandes casas, ubicadas en las zonas centrales, ilegalmente subdivididas para arriendo, donde las áreas de servicio y los patios son compartidos. La historia de los inquilinatos se inicia con la industrialización de la ciudad y la fijación de trabajadores cerca a las unidades de producción. El fenómeno se expandió y persistió a lo largo de los años. Hasta 1985, el inquilinato era visto como una situación a ser erradicada. Después de ese año —con la apertura política— los movimientos por la vivienda inician luchas por mejoras. Esa investigación presenta como el problema fue enfrentado e cuales son las soluciones propuestas por cinco gestiones consecutivas, entre 1985 y 2005. A través de investigación bibliográfica y documental, del levantamiento en campo de las condiciones de las áreas de inquilinatos y el análisis comparativo de las soluciones propuestas, fue posible constatar que la actuación de los movimientos en favor de la vivienda fue el factor más importante para la garantía de derechos de los moradores de inquilinatos.

**Palabras clave autor** **Centros históricos, inquilinatos, vivienda, São Paulo, rehabilitación.**

**Palabras clave descriptor** **Lugares históricos, bairros marginales, renovación urbana, São Paulo(Brazil).**

<sup>2</sup> This article is based on Ligya Hrycylo Bianchini's Scientific Initiation research, titled *Cortiços no centro de São Paulo: Um convite à permanência* (Tenement houses in downtown São Paulo: an invitation to remain), carried out between September 2006 and August 2007 and tutored by Dr. Maria Cristina Schicchi, leader of the research group on architectural and urban heritage in the state of São Paulo at Pontifícia Universidade Católica de Campinas, São Paulo, Brazil, and funded by FAPESP - *Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo*.

## Introdução

A cidade de São Paulo é uma das mais populosas do Brasil e da América Latina, tendo passado por momentos marcantes de desenvolvimento, emblemáticos para o entendimento das transformações ocorridas na maioria das cidades paulistas.

Na primitiva São Paulo de taipa, quando o desejo de melhoria da cidade se traduzia em novas construções ou reconstruções de tijolos, já estava próxima a abolição dos escravos e começava a vinda de imigrantes. A compra de escravos era um sistema perigoso nesse momento, por isso os fazendeiros começaram a investir em terras e construções no centro. A moradia urbana, desde os primeiros alinhamentos constituídos, era, portanto, uma manifestação exterior da riqueza de seus proprietários. Quem não podia comprar buscava a solução no aluguel de residências. Assim, o mercado imobiliário urbano se fortaleceu, sendo que o trabalhador assalariado, pela própria origem e condição de migrante, não proprietário, tinha como única perspectiva o aluguel de um cômodo, que desde o início tornou-se uma forma de moradia operária (Pereira, 1998:54).

O processo de metropolização de São Paulo trouxe um crescimento populacional exponencial que pode ser avaliado pelo crescimento ocorrido entre 1890 e 1900, quando passa de 64.934 para 239.820 habitantes, causando uma expansão desordenada, com a ocupação de áreas de várzeas e encostas, desprezadas pela população de maior poder aquisitivo, com a localização de sub-habitações, iniciando um processo de segregação das classes de menor renda no próprio centro de São Paulo. Entre 1959 e 1978 houve um aumento da população nas favelas e cortiços devido à diminuição dos salários dos trabalhadores e o aumento do preço da terra, causando grande

dificuldade na compra de terrenos para a construção da casa própria, recurso que muitos já estavam utilizando para a solução de moradia, nas áreas de expansão periféricas. A partir de 1890, a população nos centros urbanos cresceu 28% ao ano, totalizando um pouco mais que 20 mil habitantes. Esse crescimento gerou uma crise habitacional levando muitas pessoas a recorrer aos cortiços como forma de moradia.

Nesse processo de urbanização, as sub-habitações construídas como moradia de aluguel e outras, subdivididas ilegalmente —cortiços—, localizaram-se nas áreas centrais ou próximas do centro, pela possibilidade de aproveitamento da infraestrutura existente e proximidade de postos de trabalho, estratégia que explica a permanência deste tipo de solução até os dias atuais. As casas alugadas começaram a ser mais frequentes e lucrativas com a vinda de imigrantes em busca de trabalho nas indústrias (Blay, 1985:42). A ocupação de bairros inteiros foi operada por este tipo de empreendimento, alguns construídos para este fim, outros adaptados a construções remanescentes, sendo que, hoje, algumas dessas construções são consideradas patrimônios culturais. A rotatividade nos cortiços é alta devido à insegurança profissional e aos frequentes aumentos de aluguel por parte dos proprietários ou locadores, fato que caracteriza o cortiço como forma de habitação temporária. (Schor, 1997:152).

A criação de novos cortiços acompanhou as transformações urbanas, com a destruição de armazéns e antigos cinemas e o abandono de velhos casarões no centro, graças à grande valorização de outras áreas da cidade. A expansão dos cortiços na cidade é difícil de ser avaliada porque há uma ausência de informações sobre os imóveis nessa condição, seja quando se instalam ou quando

desaparecem. Apesar do desconhecimento dessa trajetória, a grande proporção de cortiços com até dez anos de uso, nas regiões leste e sul, aponta que o ritmo de criação de novos cortiços acentuou-se nos últimos dez anos (Schor, 1997:154).

De acordo com Piccini (2004:43), podemos identificar três processos diferentes de encortiçamento: Os cortiços que surgiram juntamente com a formação e estrutura dos bairros populares; os cortiços que surgiram em consequência de uma deterioração urbana de bairro e, os cortiços que surgiram em consequência de desvalorização pontual de alguns imóveis, mais antigos e abandonados pelos proprietários.

As principais características dos primeiros cortiços predominam até os dias de hoje. Cômodos pequenos, superlotação, uso coletivo de banheiro, cozinha e tanque, precariedade das instalações hidráulicas e elétricas, falta de privacidade, exploração de alugueis, várias funções exercidas em um mesmo cômodo, tais como o quarto servindo de cozinha e a sala de quintal para secar roupa. Para alugar um imóvel é necessário dispor do valor do aluguel, ter renda fixa e muitas vezes possuir um fiador, exigências que são inviáveis para um trabalhador informal. E, ainda que este consiga obter a renda necessária para alugar um imóvel, as dificuldades citadas impedem que a locação seja formalizada e, portanto, dificulta futuros cadastramentos e sua participação em programas oficiais. Segundo Brandmilles (2004:34), pode-se concluir que os moradores optam por viver em cortiços mais por falta de vínculo empregatício do que de renda para pagar o aluguel. Por isso o encortiçamento é um processo que tem características diferenciadas de outras formas de sub-habitação.

Dos tipos mais comuns de cortiços encontrados em 1893, as características que permanecem na área central ainda hoje são: *o cortiço de quintal*, que ocupa o centro do quarteirão com acesso

através de um pequeno corredor, onde, de face para a rua, ao lado do portão de entrada, há quase sempre um prédio de uso comercial; *o cortiço casinha*: construção independente com frente para a rua, também chamada de pensão; *a casa de cômodo*: sobrado com várias subdivisões internas; *os cortiços improvisados*, com ocupação precária de fundos de depósitos, fundo de bares, armazéns, cocheiras e estábulos, sempre no centro do quarteirão e *o hotel-cortiço*, que tem uso de restaurante durante o dia e, à noite, as pessoas sublocam para dormir (Piccini, 2004:21).

Por volta de 1870 surgem os primeiros núcleos de cortiços nos bairros centrais, como Sé, Santa Efigênia, Bela Vista e nos bairros operários, Brás e Mooca. Nesse período a população de São Paulo passou de 15 mil habitantes, em 1850, para 65 mil, em 1890, e constituía a maior massa de população trabalhadora pobre em São Paulo, revelando-se uma oportunidade lucrativa para empreendedores imobiliários. Com a expansão dos cortiços, no início do século XX foi criada a Polícia Sanitarista, encarregada de por em prática a vigilância e os procedimentos de combate às epidemias que assolavam a cidade, no que denominavam os “ninhos de tuberculose”. É com base em todo avanço da ideologia sanitária e higienista que se dá, em 1894, a formulação do Código Sanitário do Estado de São Paulo, no qual a maior atenção é dirigida para as chamadas casas coletivas ou, como constam genericamente na lei “habitações de classes pobres”, proibindo-se “terminantemente” a construção dos cortiços e convidando a administração municipal a providenciar a destruição dos existentes. Esse código, que se tornou o mais importante e completo instrumento para edificação, estabelecia regras de higiene, saúde e limpeza na construção de cortiços para que fossem regularizados como “casas coletivas” (Piccini, 2004: 45).

O crescimento populacional nos anos que se seguiram, em pleno processo de metropolização

da cidade e, mais tarde, a expansão dos bairros periféricos e a urbanização baseada no transporte rodoviário, provocaram o esvaziamento do centro de São Paulo, causando deterioração de alguns setores, num contexto econômico em rápida transformação, ao mesmo tempo em que modificaram e definiram novas formas de apropriação e valorização do solo urbano.

No final dos anos 1970 e início dos anos 1980 houve uma fase de criação de incentivos e investimentos no processo de autoconstrução da casa própria em regiões periféricas, mas devido à grande distância destas às áreas de trabalho, muitos deixaram suas casas e voltaram para as áreas centrais da cidade. Essa mudança da periferia para o centro se caracterizou em um aumento do encortiçamento nesse período. (Piccini, 2004: 43). Houve uma acentuada desvalorização imobiliária do centro que inibiu qualquer investimento privado ou público. As intervenções, a princípio, com o propósito de erradicação, depois, de urbanização dos cortiços e a reestruturação dos bairros em que predominavam, se deram através de uma política de renovação das áreas e substituição dos moradores de baixa renda. Foram necessários muitos anos para que esta visão –que tinha como pressuposto que a simples expulsão ou transferência seria uma solução definitiva– se alterasse, diante da permanência das mesmas condições econômicas das classes de menor poder aquisitivo e da dificuldade cada vez maior de obter estabilidade no emprego.

Em São Paulo, no início dos anos 1990, havia 23.688 imóveis encortiçados, o que significa 160.841 famílias e 595.110 pessoas morando em cortiços (FIPE, 1993). Apesar da grande quantidade de pessoas dividindo o mesmo imóvel no cortiço, o custo do aluguel é muito elevado,

podendo chegar a 50% da renda da família, sendo o metro quadrado mais caro da cidade (PAC, 2003:67).

Essa situação favoreceu a criação, em 1991, da lei nº 10.928 do Vereador Luiz Carlos Moura, conhecida como Lei Moura. Essa lei foi criada para adequar os cortiços de melhores condições de moradia e garantir os direitos dos moradores. A lei Moura obriga o proprietário do imóvel a fazer as mudanças necessárias para conquistar o mínimo de habitabilidade, tais como iluminação nos cômodos de 1/7 —um sétimo—, no mínimo, da área de piso conter, no mínimo, cinco metros quadrados, com a menor dimensão não inferior a dois metros, etc. Caso o proprietário não possa fazer todas as modificações prescritas na lei ele pode fazer um acordo com a prefeitura para obter mais prazo, porém, se não cumprir os requisitos, será multado (Lei Moura, 1991). Entretanto, a aplicação da lei para regularização de cortiços existentes só começou a ser feita a partir de 2001.

A última gestão municipal estudada (2000-2004) concedeu uma atenção especial na solução do problema de moradia na área central de São Paulo. Desde o ano de 2000, a prefeitura da cidade de São Paulo vinha desenvolvendo propostas para requalificação do centro que se iniciaram com o programa “Morar no Centro”, coordenado pela SEHAB –Secretaria Municipal de Habitação. O programa visava atender a demanda por habitação social com modalidades diversas, dentre as quais, o Programa de Intervenção em Cortiços, que naquele momento estava em fase de elaboração, visando melhorias nas condições de habitabilidade nos cortiços, com financiamento público, incluindo a fiscalização de obras e a capacitação e envolvimento dos moradores.<sup>3</sup>

3 Em notícia recente publicada no site da Secretaria de Habitação da Prefeitura foi anunciado o início de um programa de reformas nos cortiços existentes para que se adaptem à Lei Moura. Na página da prefeitura de São Paulo “Prefeitura inicia amplo programa de reforma de cortiços na Cidade” 10/01/2007 – Habitação. Acessível em: <http://www6.prefeitura.sp.gov.br/noticias/sec/habitacao/2006/08/0010>, acesso em: jan/2007.

## Objetivos e métodos

O foco da pesquisa, inicialmente, se direcionou para os cortiços existentes, com o objetivo de estudar o período de 1985 a 2005, cujo início foi escolhido por ser o marco da abertura política no Brasil, a partir do qual foi possível a mobilização e maior participação dos movimentos de moradia nas discussões sobre a área central da cidade.

No primeiro momento foi dada preferência para a busca de informações sobre as soluções adotadas pelas gestões e as formas de lidar com o problema, ou seja, como cada gestão o enfrentou e quais foram suas propostas, planos e projetos para a população encortiçada.

A pesquisa bibliográfica permitiu conhecer os problemas recorrentes desta forma de habitar e a mudança de visão sobre os cortiços por parte do poder público nesses vinte anos. Com a pesquisa documental pudemos revelar aspectos da atuação dos técnicos em cada gestão, uma vez que foi possível o acesso também a documentos e levantamentos que não foram transformados em programas, planos ou projetos oficiais, mas tão somente foram produzidos com intuito de estabelecer parâmetros internos para análises de futuros investimentos. Ainda na primeira etapa, foram realizados os levantamentos de campo de uso do solo, volumetrias e estado de conservação do entorno das áreas encortiçadas, segundo os limites dados pelos mapas cadastrais oficiais.

Na segunda parte, o foco foi na análise dos projetos e ações empreendidas pelas gestões, onde foram eleitos um programa e um edifício, ou conjunto de edifícios, construídos para a população encortiçada, realizados em cada uma das gestões, com o intuito de comparar os resultados destas propostas e discutir a sua eficácia como solução para o problema. O critério para a escolha decorreu das análises dos documentos pesquisados e de conversas preliminares realizadas com os agentes envolvidos nos processos (técnicos, profissionais, movimentos de moradia). Foi realizado o levanta-

mento dos dados físicos, cadastrais e financeiros da construção, a situação atual e os problemas de gestão dos edifícios já habitados, elementos que foram sistematizados em fichas técnicas, do tipo utilizado para inventários, para posterior comparação de dados dos diversos empreendimentos e períodos. Foram feitos os levantamentos de material gráfico e fotográfico sobre as construções e do material bibliográfico e documental junto aos arquivos dos órgãos de habitação e planejamento da prefeitura da cidade. Foram realizadas ainda, entrevistas com os movimentos de moradia e com os profissionais, técnicos e agentes envolvidos.

## Breve histórico da gestão do problema: da erradicação à permanência

Com o crescimento populacional desordenado na cidade de São Paulo, agravado pelo processo de metropolização, houve a expansão e a formação de bairros periféricos, conforme já foi apontado, concomitante ao processo de esvaziamento do centro urbano, com o deslocamento das atividades empresariais e o comércio e serviços mais sofisticados para outros centros desdobrados (Av. Paulista, Jardins e Av. Faria Lima), gerando deterioração de alguns setores e desvalorização do solo urbano central. Por outro lado, a formação de periferias distantes criava um problema estrutural para a estratégia de vida da população mais pobre, pois implicava em grandes deslocamentos por parte dessa população para os locais de trabalho, inviabilizando economicamente sua fixação nos bairros habitacionais criados, cuja expansão também seguiu a lógica dos preços mais baixos da terra urbana.

O aumento de moradias irregulares construídas e os problemas urbanos advindos justificaram a postura de várias gestões de operar uma limpeza urbana, com ações de desmonte de favelas e cortiços em pontos diferentes da cidade, atitude muito criticada, já que os cortiços derrubados

muitas vezes estavam instalados em imóveis de valor histórico e artístico.

Devido à péssima situação de moradia e ao modo como os proprietários ou sublocadores agiam em relação aos inquilinos dos cortiços —com violência, autoritarismo e indiferença em relação às suas condições de vida—, muitos moradores começaram a formar movimentos organizados para obter melhorias, o que, em muitos casos, implicou em expulsões dos moradores pelos proprietários e sublocadores (Bonduki, 2000:39). Essas expulsões ocorriam de forma traumática, onde os moradores tinham seus pertences jogados na rua repentinamente, além de sofrer ameaças para não registrar denúncia à polícia.<sup>4</sup>

A atividade dos movimentos ganhou reforço com a criação e atuação conjunta de ONGs e instituições religiosas, que participaram da formação dos primeiros movimentos de moradias, ainda no final da década de 1970. As lideranças eram definidas pelos moradores, que freqüentavam os movimentos para discutir questões políticas —ainda no período de ditadura militar— e organizar reivindicações por melhores condições de moradia.

Apenas no período de 1989 a 1992, após a promulgação da nova constituição (1988),<sup>5</sup> foram criados os primeiros programas habitacionais voltados aos moradores de cortiços. Foram desenvolvidos dois subprogramas de intervenção. O primeiro se baseava na compra ou desapropriação de terrenos centrais pela prefeitura. Sua finalidade era implantar projetos habitacionais de grande porte para absorver moradores de cortiços de uma deter-

minada área. O outro subprograma era baseado na autogestão, onde a prefeitura, através da Funaps<sup>6</sup> concedia um financiamento para as associações comunitárias, para que comprassem imóveis encortiçados, ou deteriorados, para realizar reformas ou reconstruções (Bonduki, 2000:41).

Os subprogramas iniciados nesse período não foram finalizados. Paralisados nas duas gestões seguintes —Paulo Maluf e Celso Pitta—, ou seja, por oito anos, durante os quais foi dada ênfase a soluções de moradia para a população favelada, situadas em áreas mais próximas do centro, ao longo de grandes eixos viários, ou seja, em áreas de grande visibilidade, tais como o “Projeto Cingapura” na gestão do Paulo Maluf e o “Guarapiranga” na gestão Celso Pitta.<sup>7</sup>

Foi durante esse período de paralisação dos programas habitacionais voltados aos moradores de cortiços que foram intensificadas as reuniões por parte dos moradores e líderes de movimentos. A União dos Movimentos de Moradia (UMM) realizou uma grande manifestação no palácio do governo do Estado, em 1992, exigindo moradia, e assinou, em 1993, os primeiros convênios do programa Mutirão com o CDHU — Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo. A UMM inicia neste momento uma fase de intermediação na formulação e luta para implementação dos programas e projetos do governo do Estado. Esse movimento também ganhou dimensão nacional implantando-se em outras cidades do país. Isso possibilitou que, em 1992, com quase um milhão de assinaturas, composta por integrantes de ONGs, entidades e pessoas, fosse encaminhado ao Congresso Nacional,

4 Visita a um cortiço localizado no bairro do Bom Retiro em São Paulo, Brasil, no dia 28/05/07, onde parte dos moradores havia sido expulsa pelo proprietário de forma violenta. Visita realizada no dia 29/05/07 com a Socióloga Regiane Picolo de Novais Freitas e o Arquiteto Julio César Delgado da PMSP do setor HABI Centro

5 Segundo o relatório “Observatório dos direitos do cidadão”, a Constituição de 1988, no artigo 182, estabeleceu que o objetivo da política urbana é o ordenamento e desenvolvimento das funções sociais da cidade e, em 2000, após aprovação de uma emenda constitucional, foi incluído no capítulo 6, o direito à moradia como direito social (Observatório dos Direitos do Cidadão, 2002).

6 Funaps – Fundo de Atendimento a Populações Moradoras em Habitação Subnormais. O Funaps foi o primeiro fundo municipal voltado à habitação, criado em 1979 como resultado da pressão conjunta da Igreja Católica, das comunidades de base e das organizações populares, dotando o setor responsável de um instrumento jurídico e financeiro com maior capacidade de ação.

7 Sobre a gestão Paulo Maluf, apesar de ter sido encontrada maior documentação sobre o programa Cingapura, que trata sobre a problemática das favelas, também foi possível ter acesso a documentos relativos à atuação sobre cortiços na sua gestão. Os documentos encontrados na PMSP foram Planos de Ações, Intervenções em cortiços, diretrizes habitacionais, Relatórios, Processos, Ofícios e Formulações de Diretrizes. A leitura desses documentos permitiu constatar que, mesmo não havendo programas específicos implementados para a questão dos encortiçados, havia uma discussão técnica sobre a questão, em grande parte, promovida pelos técnicos atuantes.

o primeiro projeto de lei de iniciativa popular para a criação do *Fundo Nacional de Moradia Popular* (Observatório dos direitos do cidadão, 2002).

As atitudes enérgicas e isoladas tomadas por parte do poder público municipal nessas duas gestões deram início às invasões sucessivas a edifícios desocupados na área central. Outra iniciativa dos movimentos foi a realização de um levantamento próprio dos edifícios vazios no centro da cidade, tanto públicos quanto particulares, para que pudessem ser reivindicados para habitação social.<sup>8</sup>

Nesse momento, de 1993 a 2000, que entendemos ser de inflexão, em termos da ação do poder público municipal com relação à moradia social na área central de São Paulo, iniciou-se um projeto, pelo governo do estado de São Paulo, através da CDHU (Companhia do Desenvolvimento Habitacional e Urbano) especificamente voltado aos cortiços, através do Programa de Atuação em Cortiços (PAC).<sup>9</sup> Apenas em 2001, porém, se deu continuidade aos programas e subprogramas iniciados na gestão da prefeita Luiza Erundina. Juntamente com as obras em andamento, iniciou-se o processo de fiscalização dos cortiços com base na Lei Moura,<sup>10</sup> aprovada em 1991. Os governos municipal e estadual começaram a trabalhar em conjunto e equipes de profissionais do governo municipal saíram a campo vistoriando os cortiços, alertando os proprietários e sublocadores sobre a lei e orientando-os quanto às mudanças que deviam realizar.

Já os profissionais da CDHU, responsáveis pela implementação do programa PAC, a partir da fiscalização e levantamentos de dados socioeconômicos dos moradores realizados pela prefeitura, conseguiram encaminhá-los para os programas de acordo com a sua renda. Alguns puderam se

mudar para um apartamento da CDHU já finalizado, enquanto outros procuraram um imóvel que atendesse às suas necessidades, em termos de localização e custos.<sup>11</sup>

O PAC foi implantado definitivamente em junho de 2002. O empréstimo para a realização dos projetos voltados para cortiços veio do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) com o total de 70 milhões de dólares. O Programa tem o propósito de recuperar habitações nas áreas centrais onde já existe infra-estrutura consolidada, mantendo os moradores originais (PAC, 2003:04). Essa iniciativa vinha ao encontro dos objetivos do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo que indicava a necessidade de reestruturar o centro, reciclando os imóveis abandonados e reabilitando-os como moradia para população de baixa renda (Câmara Municipal de São Paulo, 2002).

Em maio de 2003, a CDHU montou um caderno do programa com o levantamento cadastral e pesquisa socioeconômica sobre os cortiços. Esse caderno foi iniciado com um projeto de planejamento estratégico, delimitando as áreas prioritárias para o atendimento da população encortiçada. A área definida foi gerada em função das concentrações dos imóveis encortiçados, divididos em Setores Básicos de Intervenção (SBI). O objetivo dessa delimitação espacial foi programar as atividades de planejamento, projetos e a organização da demanda. O levantamento cadastral dos imóveis encortiçados foi realizado pela Fundação SEADE, que a partir destes dados estabeleceu uma amostra para a pesquisa sócio-econômica com os moradores. Os nove Setores Básicos de Intervenção estão constituídos pelos bairros do chamado “anel intermediário”: Santa Cecília, Bom Retiro, Consolação, Bela

8 Entrevista com a socióloga responsável da Pastoral da Moradia Região Episcopal Ipiranga, no dia 14/07/07.

9 Entrevista com as arquitetas da CDHU, responsáveis pelo programa PAC – Programa de Ação em Cortiços, realizada em 05/03/07.

10 O Objetivo da Lei Moura é criar melhores condições de habitabilidade nos cortiços, adequando-os a padrões mínimos como forma de segurança e dignidade aos seus moradores. Alguns itens citados pela lei são: Área mínima do cômodo ou divisão não inferior a 5,00 m<sup>2</sup>, com sua menor dimensão não inferior a 2,00 m<sup>2</sup>; segurança do imóvel no tocante à instalação elétrica e sua estrutura; iluminação mínima por cômodo de 1/7 da área do piso; ventilação mínima por cômodo de 1/2 da área de iluminação; banheiro revestido com piso lavável e de barra impermeável; banheiro com abertura para o exterior, dotado com vaso sanitário, lavatório e chuveiro e pé direito mínimo de 2,30m.

11 Entrevista com as arquitetas da CDHU do programa PAC – Programa de Ação em Cortiços, realizada em 05/03/07.

Vista, Liberdade, Cambuci, Pari, Brás, Belém e Mooca. No levantamento, foram encontradas 1.648 edificações encortiçadas onde 47,3% são sobrados, 40,4% são casas térreas e 12,3% são prédios encortiçados (PAC, 2003:06).

Com a fiscalização e atuação da prefeitura de São Paulo, a aplicação da lei Moura imposta aos proprietários e sublocadores, e a atuação da CDHU com o PAC, iniciou-se uma nova maneira de condução da questão. O papel dos movimentos de moradia foi e continua sendo importante para a melhoria de cortiços. A população encortiçada muitas vezes não possui as informações de que precisam para reivindicar e monitorar as ações do poder público, e ainda sofrem com o estigma que historicamente envolveu a sua condição de moradia e as estratégias de vida coletiva. Os movimentos acabam desempenhando o papel de agentes intermediários e promotores, entre a população carente de moradia e o governo. Na última gestão analisada, os movimentos ganharam assento em vários dos conselhos municipais ligados às questões de moradia no centro, alguns chegando mesmo a ser incorporados como funcionários comissionados pela própria gestão.<sup>12</sup>

## A escolha dos empreendimentos voltados para Cortiços

Ainda sobre o método utilizado neste trabalho, é necessário esclarecer que os critérios de escolha das unidades habitacionais exemplares da atuação de cada gestão estudada serão apresentados mais adiante, na descrição das características de cada uma, com exceção das gestões dos prefeitos Paulo Maluf e Celso Pitta, por não terem implementado ou dado prosseguimento aos programas habitacionais voltados aos cortiços.

Foram estudados conjuntos construídos de diferentes formas, utilizadas no período de 1989-1992, alguns através de mutirão e outros por construtoras, como, por exemplo, o “Mutirão Celso Garcia” e o “Mutirão Madre de Deus”, que foram construídos por mutirão, e o conjunto habitacional “Vilinha Vinte e Cinco de Janeiro” - iniciado na gestão Luiza Erundina (1989-1992) e finalizado oito anos depois, já na gestão Marta Suplicy (2001-2004) - que foi, por sua vez, construído por construtora. Uma outra forma estudada foi a de reforma de edifício existente, através do “Edifício Almeida”, tido como exemplar pelo CDHU.

Para tal, foram alinhados os dados relativos a custos, formas de construção, gestão, dimensionamento, perfil da população, usos e atividades nos edifícios, nas áreas de entorno, nível de conservação, estado de alteração e formas de apropriação e utilização dos espaços habitados (Tabelas 01 e 02).

A esses dados, foram adicionadas as informações colhidas junto aos movimentos de moradia, aos moradores dos edifícios ou antigos cortiços, e as constatações realizadas em visitas de vistoria aos cortiços existentes. Estas visitas foram acompanhadas dos técnicos responsáveis, elementos que nos possibilitaram detalhar os aspectos referentes às condições de habitabilidade dos cortiços e os avanços alcançados pelos moradores dos mesmos.

A construção dos mapas de entornos das áreas encortiçadas permitiu realizar a comparação sobre o contexto em que foram inseridos os conjuntos, como, por exemplo, se houve ou não alguma melhoria do entorno, seja por intervenção pública ou induzida pela localização do novo empreendimento. Dessa forma foi possível

12 Informação obtida a partir de entrevista feita no dia 29/03/2007 com a socióloga da PMSP no setor da HABI Centro.

Tabela 1  
Análise Comparativa do Entorno – Atividades.

Equipamentos	Mutirão Madre de Deus	Mutirão Celso Garcia	Conjunto Habitacional Vila 25 de Janeiro	Edifício Almeida
Supercadernos e Mini-mercado	1	3	1	1
Bar	17	14	7	18
Cabeleireiro	13	14	1	4
Farmácia	2	1	1	1
Vídeo locadora	1	-	-	1
Açougue	-	1	-	1
Marcenaria	1	-	-	1
Chaveiro	1	-	-	1
Lavanderia e Tinturaria	1	-	1	1
Correio	-	-	-	1
Pet-shop	-	-	-	1
Quitanda de Fruta	-	1	-	2
Academia de ginástica	1	-	-	-
Creche	-	1	1	-
Sapataria rápida	-	-	1	-
Dentista	1	1	-	-
Vidraçaria	-	1	-	-
Padaria	2	-	-	-
Escola	1	-	-	-
Alfaiate	-	1	-	-
Hospital	1	?	-	-

Fonte: Ligya Bianchini, 2007

Tabela 2  
Análise Comparativa do Entorno – Conservação dos Edifícios.

Conservação	Mutirão Madre de Deus	Mutirão Celso Garcia	Conjunto Habitacional Vila 25 de Janeiro	Edifício Almeida
Muito deteriorado	3,09%	29,09%	6,31%	17,17%
Deteriorado	18,36%	32,76%	25,45%	23,73%
Médio deteriorado	31,19%	30,52%	38,24%	30,8%
Médio conservado	28,98%	7,57%	18,78%	18,18%
Conservado	15,26%	-	10,87%	8,08%
Muito Conservado	1,76%	1	0,35%	2,02%

Fonte: Ligya Bianchini, 2007

perceber se os equipamentos existentes eram suficientes para atender a demanda dos espaços habitacionais criados, ou constatar que, apesar de suas localizações centrais, não possuíam os serviços complementares à habitação —as figuras mostram mapas que indicam os locais onde os edifícios estudados se situam.

A escolha do “Mutirão Celso Garcia” e do cortiço “Madre de Deus” se deu por serem experiências pioneiras do programa de intervenção em cortiços nas áreas centrais. Esse programa consistia na compra ou desapropriação do terreno onde se localizava o cortiço pela Prefeitura, e, se necessário, do terreno e construções ao redor. A finalidade era de possibilitar a implantação de um conjunto habitacional que deveria ser construído através de mutirão<sup>13</sup> para diminuir o custo da obra. Foram os únicos exemplos construídos desse programa.

Já a escolha da “Vilinha Vinte e Cinco de Janeiro” se deu pelo fato dessa construção ser um exemplo do subprograma proposto na gestão Luiza Erundina. Embora não tenha sido construído durante a gestão, e sim dez anos depois, na gestão Marta Suplicy. O subprograma se baseava na compra ou desapropriação dos cortiços, para ser doado a uma das associações comunitárias, que eram formadas por famílias moradoras de cortiços, cuja prioridade era para compra de imóvel deteriorado e promoção de reforma, ou mesmo, de uma nova construção através de mutirão.

No caso da “Vilinha Vinte e Cinco de Janeiro” a construção deveria ter sido feita através de mutirão, na gestão Luiza Erundina, mas, não foi terminada até o final da gestão e, devido à sua paralisação nas gestões subsequentes, somente na gestão Marta Suplicy foi concluída. A questão só foi equacionada entre moradores e a Prefeitura, através da intermediação e contratação de uma construtora.

Com relação ao “Edifício Almeida”, a escolha se deu pelo fato do projeto ser exemplo do Programa de Atuação em Cortiço (PAC) que obteve o melhor resultado com relação à construção e à ocupação dos moradores, segundo os próprios técnicos responsáveis pela implementação do programa.

## O mutirão Celso Garcia

A construção do “Mutirão Celso Garcia” foi fruto da luta dos movimentos de moradia, (Movimento dos “Sem Teto” (ST) e Unificação de Lutas dos Cortiços (ULC) no período de 1989-1992, porém, a construção só foi concluída em 2004, como já foi apontado.

O “Mutirão Celso Garcia” (figuras 1 e 2) é um conjunto habitacional dividido em quatro blocos, mais o antigo casarão onde foi anteriormente o cortiço, e que assim ainda se mantém. Os blocos 01 e 02 estão separados dos blocos 03 e 04 por uma praça central. Nos blocos 01 e 04 os apartamentos não possuem área de serviço, há apenas um tanque e, para esses prédios, há uma área de serviço coletiva. Já nos blocos 02 e 03, existe um tanque e um local para estender a roupa

Figura 1  
Localização do edifício do Mutirão Celso Garcia.

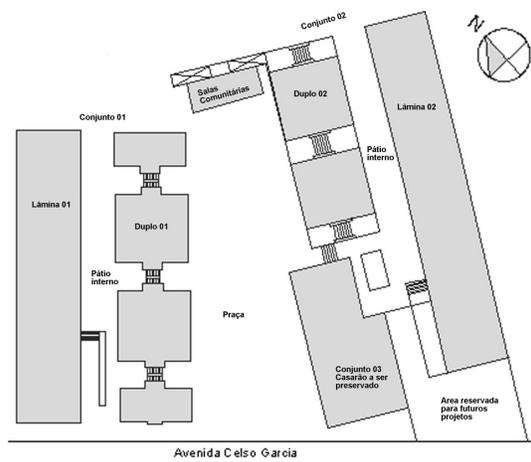


Fonte: Google Earth, 2007

13 Mutirão: designa qualquer tipo de iniciativa coletiva para a execução de um serviço não remunerado, como, por exemplo, a construção civil de casas populares.

Figura 2

Foto e desenho de implantação do edifício do Mutirão Celso Garcia: o conjunto se localiza na avenida de mesmo nome, que possui trânsito e comércio intensos.



Mutirão Celso Garcia - Implantação esquemática



Fonte: Ligya Bianchini, 2007

nos próprios apartamentos. Nos blocos 01 e 04, o salão de jogos se localiza no térreo.

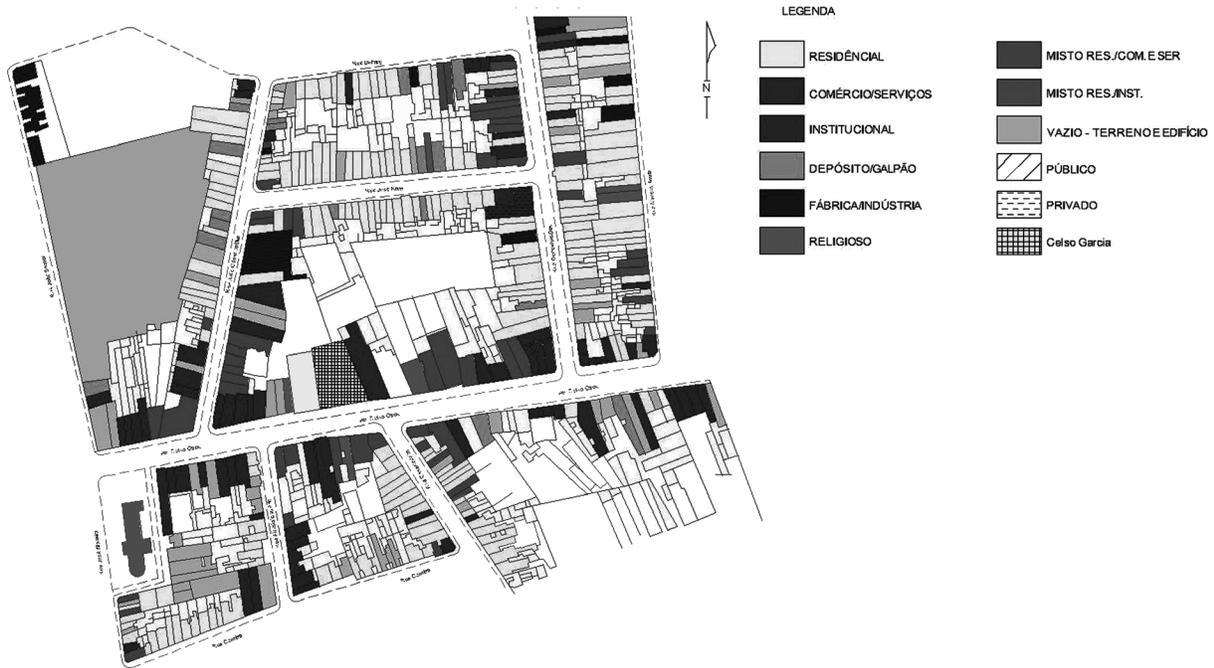
Além dos pátios que fazem a separação entre os blocos, há uma praça central que tem a função de dar continuidade à rua e que se manteve aberta no período de construção. Após os moradores se mudarem, ela foi fechada por segurança. Ao fundo dessa praça central encontra-se uma brinquedoteca e uma biblioteca, ambas fechadas. No bloco 02, com face para a praça central se encontram seis lojas, onde também funciona a associação de moradores do próprio conjunto e um espaço pertencente ao movimento de moradia dos “Sem Teto”. As outras lojas servem aos moradores.

O conjunto habitacional se encontra em frente da movimentada Avenida Celso Garcia, principal corredor de tráfego da zona leste da cidade, paralela com a Rua José Kauer que faz cruzamento com as ruas Julio César da Silva e Gonçalves Dias. A região possui um gabarito de altura de prédios de um a quatro pavimentos, sendo poucos edifícios mais altos. A região possui muitos prédios mal conservados e deteriorados, a maioria das casas existentes é antiga e não há nenhum prédio recentemente construído na região levantada.

No trecho levantado da Avenida Celso Garcia (figuras 3 e 4), está concentrado um comércio variado, constituído por venda de objetos e utensílios de cozinha, desde troca de peças até o conserto de panelas e carrinhos de alimentos que são feitos e comercializados nas ruas, como por exemplo, carrinhos de “cachorro quente” e de “milho verde”. Adentrando as ruas paralelas e perpendiculares à Rua Celso Garcia, os usos são predominantemente residenciais.

Em termos da gestão do edifício, após sua ocupação, cada bloco possui um administrador, que gerencia as necessidades do edifício. Além disso, há 16 pessoas que coordenam as questões administrativas do conjunto, as arrecadações de verbas, a distribuição das contas para os administradores dos blocos e coordenam as reuniões administrativas, que ocorrem uma vez por mês, juntamente com os moradores. Caso haja a necessidade de alguma reforma ou modificação que envolva dinheiro, é marcada uma reunião e as obras são aprovadas em grupo. Já a relação entre o governo municipal e a população é diferente, pois não há um acompanhamento e a impressão que os moradores têm é de abandono, já que a partir da conclusão da obra não são mais realizadas vistorias pela prefeitura e a manutenção ficou a cargo exclusivamente dos moradores, o que exige uma organização, coesão e consenso do grupo, para que todos os blocos estejam sempre em boas condições de uso, o que nem sempre ocorre.

Figura 3  
Mapas do entorno do edifício do Mutirão Celso Garcia com levantamento geral do uso do solo.



Fonte: Ligya Bianchini, 2007

Figura 4  
Mapas do entorno do edifício do Mutirão Celso Garcia com levantamento específico dos usos dos pavimentos térreo e sobreloja dos edifícios.



Fonte: Ligya Bianchini, 2007

## Mutirão Madre de Deus

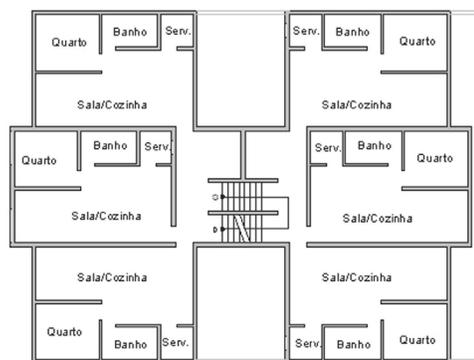
Também o “Mutirão Madre de Deus” foi uma conquista dos movimentos, no caso, do Movimento de Moradia da Mooca, cuja articulação ocorreu no período de 1989-1992 —gestão Luíza Erundina. A construção (figuras 5 e 6) consiste em dois edifícios interligados por um pátio central que foram construídos através de mutirão pelos moradores que hoje residem no prédio. O projeto apresenta uma solução em blocos de apartamentos em forma de “H”, ligados por um pátio aberto que se tornou uma área de lazer para as crianças. Há, no total 45 apartamentos. Cada andar possui seis apartamentos, sendo esses separados três a três por um lance de escada. Os pisos dos andares não são contínuos e apenas meio lance de escadas liga cada grupo de três apartamentos. No primeiro bloco existem 21 apartamentos e no segundo, 24.

Figura 5  
Localização do Edifício Madre de Deus.



Fonte: Google Earth, 2007

Figura 6  
Foto e planta do pavimento tipo do Edifício Madre de Deus que está localizado em área residencial com pouca movimentação.



Edifício Madre de Deus - Planta esquemática



Fonte: Ligya Bianchini, 2007

O edifício se encontra próximo à Avenida Paes de Barros com a Rua Visconde de Inhomerin e Rua Guaimbé. A Avenida Paes de Barros é bem servida de ônibus, contendo pontos de parada em toda a sua extensão. O fluxo de carros é intenso e possui comércio e serviços diversificados. Na avenida encontra-se o Teatro Popular Arthur de Azevedo e o Colégio Estadual Pandiáo Calógeras. Nas ruas Madre de Deus, Padre Raposo e Dias Leme há um maior número de habitações.

Na Avenida Rangel Pestana —continuação da Av. Celso Garcia, eixo principal da zona leste— o estado de conservação das construções pode ser considerado como “mais conservado” (figura 7). Já nas ruas paralelas, a conservação das construções não é maior, encontrando-se muitas delas deterioradas. Este bairro é predominantemente de edifícios baixos, na sua maioria de até dois pavimentos (figura 8).

Figura 7  
Mapa de estado de conservação das edificações do entorno do Edifício Madre de Deus.



Fuente: Elaboración propia. (2007)

Após a ocupação do edifício, os moradores tiveram que enfrentar o convívio com os espaços sem os acabamentos necessários, como piso, azulejo e louças nos banheiros. Hoje, os moradores já concluíram esses acabamentos. O conjunto nunca foi repintado e a manutenção é realizada quando necessário. Foi iniciada a construção de uma guarita, mas não está finalizada. Muitas alterações foram realizadas dentro dos apartamentos. Alguns moradores dividiram a sala, criando mais um dormitório, enquanto outros separaram a cozinha da sala, para ter mais privacidade nos dois cômodos. A prefeitura prometeu a entrega de carnês para os

moradores pagarem durante 20 a 30 anos, após o que poderiam requerer legalmente o apartamento como propriedade. Mas até o momento em que se encerrou a pesquisa, nenhum dos moradores recebera os carnês e todas as manutenções necessárias no edifício foram feitas por eles mesmos, sem nenhum respaldo da municipalidade. Isso tem criado um problema crônico em relação aos moradores, pois, suas lutas e a opção de sair do cortiço passavam também pela perspectiva de se legalizarem, no limite, se tornarem proprietários e, com isso, terem acesso, eles próprios e seus descendentes, a outros benefícios de cidadania.

Figura 8  
Alturas das edificações do entorno do Edifício Madre de Deus.



Fuente: Elaboración propia. (2007)

## Mutirão vilinha vinte e cinco de janeiro

O mutirão “Vilinha Vinte e Cinco de Janeiro” (figura 9), foi construído em um terreno que originalmente era da Cúria Metropolitana e foi utilizado como cortiço por seu sublocador (figura 10). Os moradores foram constituídos pelos antigos moradores, 22 famílias, que moravam no local há mais de 20 anos e mais 11 famílias indicadas pelos movimentos de moradia, totalizando 33 famílias.

O terreno foi comprado na gestão Luiza Erundina, mas a escritura do terreno só foi liberada um ano e meio depois, já no governo Paulo Maluf. Apenas no último ano da gestão Marta Suplicy

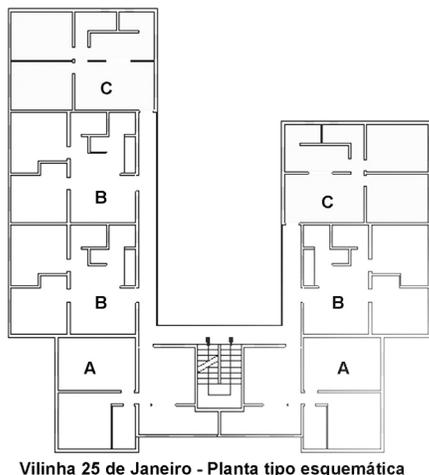
Figura 9  
Localização da Vilinha Vinte e Cinco de Janeiro.



Fonte: Google Earth, 2007

Figura 10

Foto e planta do pavimento tipo da Vilinha Vinte e Cinco de Janeiro. A Vilinha se localiza em área de usos mistos com predominância de comércio.



Fonte: Ligya Bianchini, 2007

foi construído o prédio da Vilinha Vinte e Cinco de Janeiro. Ou seja, foram necessárias três gestões para se concluir o processo, desde a compra do terreno até a construção final —em média, 8 a 10 anos.

Os apartamentos têm dois dormitórios, um banheiro, área de serviços, cozinha e sala. Na parede que faz a separação da cozinha com a sala há uma abertura que integra os dois ambientes. Este detalhe arquitetônico do projeto agradou a muitos

moradores que viram neste ponto algo diferente, já outros, no entanto, não gostaram e fecharam essa abertura, com o intuito de permitir mais privacidade na cozinha e na sala.

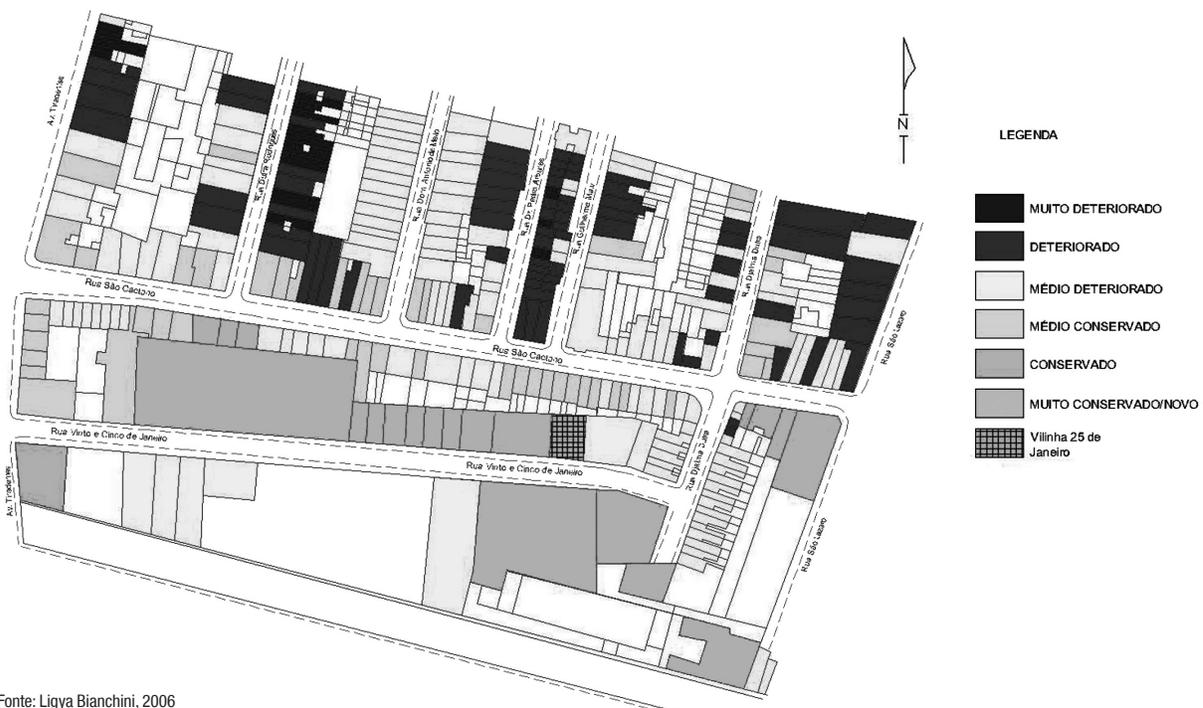
O Edifício possui um salão de festas que também é utilizado para reuniões administrativas e uma grande área aberta onde os moradores ficam conversando e as crianças brincando. Além disso, o edifício fica perto do Parque da Luz, em frente à Estação da Luz, na Avenida Tiradentes, principal eixo de acesso à zona norte da cidade e local que possui várias edificações históricas e equipamentos públicos.

Por outro lado, também está situado na Rua Vinte e Cinco de Janeiro próximo à Rua São Caetano, também conhecida como “rua das noivas”, onde o comércio predominante é de trajes de noivas e madrinhas, confecções e tudo o que envolva festas e casamentos. A Rua Vinte e Cinco de Janeiro é bem tranqüila e parte da quadra, na ocasião do levantamento, estava cercada com tapumes de um grande terreno onde estava sendo construído um edifício residencial, criando um grande vazio na quadra. Do outro lado da rua, estava sendo construído outro edifício residencial e ao seu redor algumas edificações estavam sem uso e para alugar. Ou seja, é um entorno em transição, o que permite inferir que, neste momento —um ano após o levantamento—, deve estar totalmente modificado.

Na Rua São Caetano há um grande movimento tanto de veículos quanto de pedestres. As lojas são mais conservadas (figura 11), e nos lotes há uma predominância de altura de dois a três pavimentos contendo poucos prédios que se destacam em altura. Nas ruas perpendiculares à Rua São Caetano há uma concentração maior de edifícios de uso misto que aparentemente parecem cortiços,<sup>14</sup> os prédios e

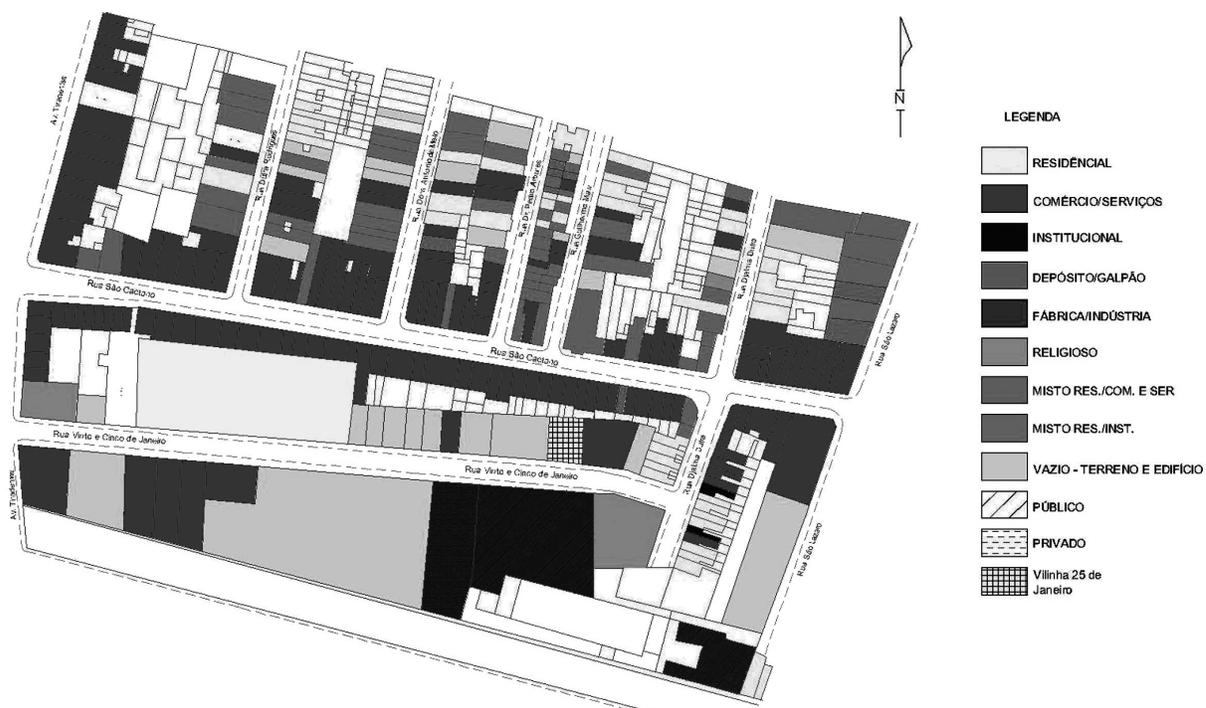
14 Para se ter certeza de que as residências são realmente cortiços, é necessário entrar em cada casa ou apartamento e verificar as condições das famílias. Julgamos que eram cortiços pela condição dos imóveis e pelo que foi possível observar a partir de visitas às áreas. Pessoas que estavam na rua na ocasião das visitas e as informações fornecidas por estas, confirmaram que em algumas casas, mal conservadas, havia muitas famílias morando juntas, ou seja, se tratavam de cortiços.

Figura 11  
Mapa de estado de conservação das edificações do entorno da Vilinha Vinte e Cinco de Janeiro.



Fonte: Ligya Bianchini, 2006

Figura 12  
Mapa de usos do solo das edificações do entorno da Vilinha Vinte e Cinco de Janeiro.



Fonte: Ligya Bianchini, 2006

casas são mais degradados e se dilui a concentração de comércio de artigos para noivas, contendo mais bares, oficinas mecânicas e depósitos (figura 12), usos de caráter menos central e mais periférico.

No conjunto habitacional Vila Vinte e Cinco de Janeiro não existe nenhum síndico ou coordenador do prédio, apenas há alguns moradores que tomam frente dos problemas e necessidades do prédio, que lideram e reúnem os moradores para encontros que ocorrem mensalmente. Por ter sido entre há pouco tempo para ocupação dos atuais moradores, não há muitos problemas e nem inadimplências. Há apenas algumas reclamações quanto ao tamanho dos apartamentos. Há algumas modificações que os moradores gostariam de fazer no edifício com relação ao lazer e segurança, mas a falta de documentação legal do conjunto habitacional, os impede de fazer tais melhorias. Como nos outros conjuntos habitacionais estudados, a falta de respaldo do governo com relação às manutenções prediais após a ocupação dos edifícios, a demora no envio dos carnês, para que os moradores comecem a pagar pelo apartamento, para adquiri-los como propriedade, a falta de experiência de como se relacionar em um conjunto habitacional ou edifício condominial, onde são necessários vários acordos entre eles, dificultam a gestão do dia a dia e geram muitos atritos.

## Edifício Almeida

Por fim, o Edifício Almeida —CDHU do Programa PAC— foi construído na década de 1940. Possui 11 pavimentos (figura 13 e 14), contendo, no total, 34 unidades habitacionais, que, após ter ficado durante vários anos sem moradores, acabou sendo ocupado pelo movimento do Fórum dos Cortiços, em 1999. Somente em 2004 é que a CDHU conseguiu uma liminar de reintegração de posse. Após mudanças no projeto original, conseguiu-se distribuir o espaço para conter 70 unidades habitacionais no edifício.

Figura 13  
Localização do Edifício Almeida.



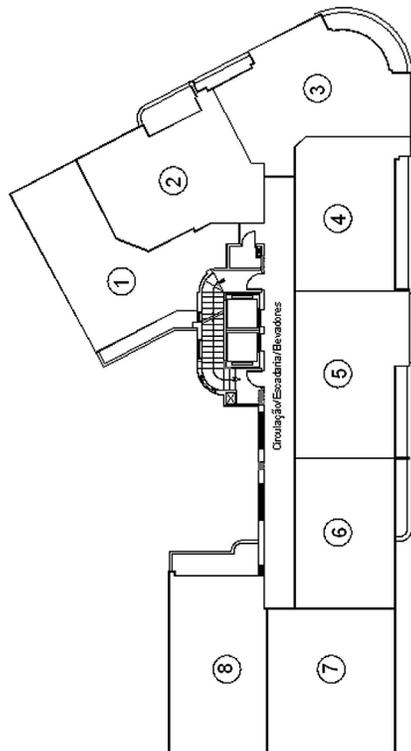
Fonte: Google Earth, 2007

A diferença dos apartamentos está apenas no tamanho, já que todos possuem uma sala-cozinha, uma área de serviço, um banheiro e um dormitório. Alguns possuem um terraço maior devido à sua localização no prédio.

O edifício possui duas áreas de convívio, uma no térreo, onde são realizadas as reuniões condominiais. Esse espaço é pouco utilizado já que tem muito eco, pois o pé direito é muito alto. Outra área de uso coletivo do prédio fica no sétimo andar, e é mais utilizada pelas crianças.

O Edifício Almeida fica localizado entre a Avenida São João e a Rua Ana Cintra, a Rua Duque de Caxias, no cruzamento com a Rua Barão de

Figura 14  
Foto e plantas tipo do 1º ao 6º pavimentos do Edifício Almeida, que está localizado em uma região de edifícios altos e comércio especializado voltado para peças e acessórios automobilísticos.



Edifício Almeida - Planta tipo do 1º ao 6º pavimento



Fonte: Ligya Bianchini, 2007

Campinas, em uma região do centro histórico da cidade onde há muito movimento e fácil acesso, tanto por ônibus quanto por metrô.

O entorno é ocupado por edifícios antigos e altos (figura 15). Próximo ao metrô e ao viaduto Costa e Silva, as construções são mais degradadas e, quanto mais afastadas do metrô, mais conservadas. A trezentos metros de distância do Edifício Almeida encontra-se a Praça Alfredo Paulino, local bastante arborizado e próximo à Academia Paulista de Letras e à Casa do Turismo Governador Mario Covas Jr. Na Rua Barão de Limeira encontra-se a sede do jornal Folha de São Paulo. Na região existem muitos edifícios habitacionais e hotéis e o comércio é especializado em acessórios para motos e carros (figura 16).

Após a chegada dos moradores, algumas mudanças foram realizadas no edifício, tais como a questão de segurança, com a colocação de câmeras, porta de vidro e a realização de uma bancada para a portaria. Na área de convívio, aberta no sétimo andar, foi feita uma pia próxima à churrasqueira, já que esse espaço é muito mais utilizado. Com relação aos apartamentos, alguns moradores separaram os quartos com parede de gesso ou com um armário de roupa, transformando-os em dois dormitórios. O síndico, escolhido pelos próprios moradores através de votação, conseguiu fazer essas mudanças no prédio sem aumentar o valor do condomínio, para não correr o risco de ter inadimplência no prédio.

No Edifício Almeida, a CDHU terceirizou os serviços de uma construtora que faz as vistorias no prédio e manutenções necessárias. Para que os moradores soubessem lidar com a nova moradia foi confeccionada uma “cartilha” contendo explicações sobre o prédio e regras para a manutenção dos apartamentos.



## Conclusões

Uma das constatações mais importantes da pesquisa foi sobre a importância da mobilização dos moradores e da atuação contínua dos movimentos para a mudança de visão em relação aos cortiços, pois, isoladamente, a população encortificada não possui as informações de que precisa para reivindicar e monitorar as ações do poder público, e ainda, como apontado, encontra maior dificuldade de inclusão nos programas voltados para população de baixa renda, por não poderem comprovar renda fixa. Nos movimentos, os líderes agem como orientadores da população e como disciplinadores, pois para fazer parte do movimento é necessário freqüentar as reuniões, opinar e decidir sobre as reivindicações pleiteadas e atividades planejadas. Portanto, esse papel de intermediação desempenhado pelos movimentos de moradia, tornou possível a realização de empreendimentos voltados especificamente para a população dos cortiços, o que significou, muitas vezes, levar-se em conta a coesão prévia existente entre eles, ou a possibilidade de compartilhamento de equipamentos e serviços como princípio de projeto, aspecto que jamais seria considerado nos empreendimentos voltados para a população de baixa renda, atendida por meio de inscrições ou cadastros diferenciados apenas pela renda.

Cabe ainda salientar que o processo de construção dos conjuntos habitacionais, Madre de Deus, Celso Garcia, Vila Vinte e Cinco de Janeiro se deu de forma morosa, já que houve a paralisação das obras durante duas das gestões e o reinício delas não ocorreu imediatamente após o início da seguinte. O reinício das obras demandou também processos de mudança, tanto no projeto como na retomada da construção, implicando inclusive em mudanças na legislação de uso e ocupação do solo, para permitir soluções apropriadas aos encortificados, que foram concluídas apenas na gestão de 2001 -2004. A demora para a finalização

do processo é um agravante ainda maior, quando se tem em conta a instabilidade financeira a que estão sujeitas as populações de cortiços.

Por outro lado, a falta de respaldo do governo municipal, juntamente com o fato do processo de obtenção de uma moradia ser longo e desgastante, também contribuiu para uma maior união entre os moradores, em vários casos. As diferentes formas de gestão adotadas para gerenciar os conjuntos habitacionais, hoje, demonstram que não houve nenhuma preocupação, informação ou orientação por parte da prefeitura, após a ocupação dos conjuntos. Isso tende a acarretar problemas futuros, em termos de manutenção dos empreendimentos e, portanto, dos investimentos feitos pelos próprios governos—tanto municipal quanto estadual—, implicando em custos indiretos que não foram computados inicialmente, pois, se as unidades são financiadas por bancos internacionais e órgãos de financiamento federais, os problemas de gestão podem afetar a manutenção e valorização dos investimentos públicos realizados em infra-estruturas no âmbito municipal. Sob esse aspecto, podemos afirmar que o processo de realização de empreendimentos para moradores encortificados ainda não está consolidado por parte do governo municipal.

Empreendimentos tidos como exemplares e frutos de vários estudos anteriores foram iniciados na gestão Luiza Erundina, mas foram paralisados durante mais de uma gestão, como foi o caso “Vila Vinte e Cinco de Janeiro”, onde foram priorizados os programas voltados para a população moradora de favela, como o “Cingapura” e o “Guarapiranga”.

Embora não tenha sido objeto desse estudo, sabemos que em todas as gestões municipais, foram implantados projetos de habitação social para a população de baixa renda, proveniente de áreas de favelas, loteamentos periféricos e outras formas anteriores de habitação, sendo esse um processo

continuo ao longo dos anos. Já, em relação aos cortiços, esses projetos, além de iniciados tardiamente, ficaram sem continuidade. Além de ainda não terem sido consolidados como processo, na gestão atual, demandam um longo processo para a sua legalização. Após esses vinte anos e sucessivas gestões, os cortiços continuam sendo tratados como um problema habitacional específico, para não dizer, excepcional. Em parte isso se explica pelo fato de que a favela e os loteamentos precários são formas de habitação percebidas por todos, e os cortiços são, muitas vezes, camuflados ou não reconhecidos como tal, por ocuparem imóveis que não permitem a visibilidade das condições de precariedade e promiscuidade, fruto de sua condição de ilegalidade.

A partir de 2001, a fiscalização dos cortiços vem sendo feita baseada na Lei Moura 10.928/91, portanto, criada dez anos antes, o que se constituiu num grande avanço. Técnicos da prefeitura vistoriam os cortiços para adequá-los à lei e proporcionar melhores condições de moradia, sendo multados os proprietários que não se adequarem à lei.

Embora dificilmente essa ação do poder público possa fazer com que os cortiços deixem de existir, contribuirá, certamente, para que tenham maior habitabilidade. A fiscalização pode resultar ainda em um aumento de preço dos aluguéis para os seus moradores, ou futuros moradores, já que as despesas com as melhorias que os proprietários venham a realizar serão diretamente repassadas aos locatários. Isto trará outras implicações sociais, como deslocamentos frequentes e até mesmo impossibilidade de permanência de famílias de menor renda morando próximas a áreas de trabalho e, quanto a esse aspecto, não há nenhuma garantia por parte da prefeitura ou da legislação de que esses moradores serão mantidos.

A fiscalização municipal age de modo indireto, porém, tem como meta a regularização das pés-

simas condições hoje encontradas nesta forma de morar coletiva. No limite, atua para que não haja mais a formação de cortiços da forma como se constituíram historicamente, pois, caso o proprietário queira manter o funcionamento do cortiço ou construir outros, como forma de obter renda de propriedades em áreas desvalorizadas, terá que fazê-lo de acordo com a lei, o que necessariamente implicará em investir minimamente nas condições de habitabilidade das construções.

Outra questão já observada nas áreas pesquisadas, embora apenas empiricamente, é que, com as fiscalizações além de muitos moradores não terem mais condições de continuar pagando para residir em cortiços, o que os levará a procurar outra maneira de morar, como já apontamos, estão ocorrendo invasões em galpões vazios ou abandonados, por grupos de moradores “sem teto”, e isso começa a se constituir como uma nova forma de ‘encortiçamento’. Nessas ocupações, os próprios invasores dividem o espaço, às vezes, formando uma divisória entre os compartimentos apenas com um cobertor, resultando em condições ainda mais precárias de habitação. Contudo, possuem a vantagem de não pagarem aluguel, água e luz.

Além da fiscalização realizada pela prefeitura há o Programa da CDHU —Programa de Atuação em Cortiços— PAC, que permite construir e reciclar prédios nas áreas centrais para moradores de cortiços. Entretanto, as iniciativas e programas de melhoria das condições de vida do morador de cortiço não eliminaram a formação de novos cortiços e, muitos dos que foram vistoriados, ainda não deram retorno às solicitações, num processo que também envolve certa morosidade, pois são necessários vários deslocamentos até o imóvel: dos fiscais para identificação, dos técnicos para vistoria, do pessoal administrativo para as notificações, novamente visita dos fiscais para intimação e, por último, nova vistoria técnica para autorização de regularização.

Apenas na gestão Luiza Erundina 1989-1992 foram realizados programas e sub-programas que retiraram os moradores dos cortiços e os colocaram em edifícios construídos para habitação. Com isso, dependendo de suas condições de conservação, o edifício anterior era destruído, não permitindo que novos moradores viessem a ocupar o local novamente naquelas condições precárias. Na gestão Marta Suplicy 2001-2004 houve a continuidade das construções iniciadas e não finalizadas na gestão Luiza Erundina e iniciou-se a fiscalização dos cortiços baseada na Lei Moura, aprovada dez anos antes, o que significa que a alternância política de gestão contribuiu para um atraso de oito anos para a retomada dos dois processos de enfrentamento da questão do cortiço no centro de São Paulo.

O que se verifica como característica histórica marcante das intervenções sobre os cortiços na área central de São Paulo, é que foram intervenções tópicas, individualizadas, havendo uma grande dificuldade em se estabelecer algum procedimento mais sistêmico. Nesse sentido, é possível que iniciativas como as discutidas nesse trabalho, ao longo do tempo, e se houver continuidade de programas e procedimentos —fiscalizações e regularizações— possam resultar num impacto mais visível sobre a qualidade dos espaços de habitação social no centro.

E esperamos que, os projetos mais gerais de reabilitação urbana ou os novos empreendimentos para a área central tenham em conta a necessidade de reverter os rendimentos advindos de operações imobiliárias e das valorizações das propriedades em áreas renovadas para projetos de habitação e equipamentos sociais. Talvez seja essa a única possibilidade de operar com “folga” os investimentos na área social.

## Bibliografia

Blay, E. A. (1985). *Eu não tenho onde morar. Vilas operárias na cidade de São Paulo*. São Paulo: Ed. Nobel.

Bonduki, N. G. (1998). *Origens da habitação social no Brasil. Arquitetura moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria*. São Paulo: Ed. Estação Liberdade.

Bonduki, N. G. (2000) *Habitar São Paulo. Reflexões sobre a gestão urbana*. São Paulo: Ed. Estação Liberdade.

Brandimilles, L. B.. (2004) *Globalização, trabalho informal e moradia em cortiço na região central do município de São Paulo*. Trabalho de Conclusão de Curso não publicada, Faculdade de Engenharia de São Paulo. São Paulo. Câmara Municipal de São Paulo, 2002

FIPE - Fundação Instituto de Pesquisa Econômica. (1993). *Estudo das favelas e cortiços da cidade de São Paulo*. São Paulo: Publicação interna.

Lei Moura. (1991). Câmara Municipal de São Paulo. *Lei Municipal nº 10.928 de 08 de janeiro de 1991*. Dispõe sobre a condição de habitação dos cortiços e dá outras providências. Diário Oficial do Estado.

Observatório dos direitos dos cidadãos. (2002). *Acompanhamento e análise das políticas públicas da cidade de São Paulo*. Caderno 4. São Paulo: Instituto Polis/PUC-São Paulo.

PAC - Programa de Atuação em Cortiço (2003). *Setores básicos de intervenção*. São Paulo: CD-HU-SEADE: Publicação Interna.

Pereira, P. C. X. (1998). A Modernização de São Paulo no final do século XIX. Da demolição da cidade de taipa à sua reconstrução com tijolos. En: Sampaio, Maria Ruth Amaral de, *Habitação e cidade*. 1.ed: 53-66. São Paulo: (Ed.) FAU USP.

Piccini, A. (2004) *Cortiços na cidade. Conceito e preconceito na reestruturação do centro urbano de São Paulo*. São Paulo: Ed. Anna Blume.

PMSP - Prefeitura Municipal de São Paulo. (2004). Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano. *Cortiços e Pensões: Construindo Cidadania*. São Paulo: Publicação interna.

Schor, S. M. e Borin, M. do E. S.. (1997). *Cortiços Adaptados e Concebidos na cidade de São Paulo. Flexibilidade, Empregabilidade e Direito*. São Paulo: s.n.

Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano. (2004). *Cortiços e Pensões: Construindo Cidadania*. São Paulo: Publicação interna.

## LOCAIS PESQUISADOS

CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, março/2007.

PMSP – Prefeitura Municipal de São Paulo, Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano, outubro/2006.

Centro Gaspar Garcia de Diretor Humanos, abril/2007.

Pastoral da Moradia Região Episcopal Ipiranga, junho/2007.

## SÍTIOS DA REDE

Câmara Municipal de São Paulo. (2002). *Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002*. Dispõe sobre a revisão e a sistematização do Plano Diretor Estratégico e revoga a Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, bem como os artigos 1º a 47 da Parte I da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004. Diário Oficial do Estado, 2002. Disponível em: [http://www2.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/planejamento/plano\\_diretor/0004](http://www2.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/planejamento/plano_diretor/0004). Acesso em: 26 abr. 2009.

PMSP – Prefeitura Municipal de São Paulo. Disponível em: <http://www6.prefeitura.sp.gov.br/noticias/sec/habitacao/2006/08/0010>. Acesso em: jan/2007: