

PÓLIS

Nº 2, 1991



**Cortiços em São Paulo:
o problema e
suas alternativas**

José Geraldo Simões Junior



Publicações PÓLIS

CATALOGAÇÃO NA FONTE — CDI

SIM	SIMÕES JUNIOR, José Geraldo <i>Cortiços em São Paulo: o problema e suas alternativas.</i> São Paulo, PÓLIS, 1991. 50 p. (PÓLIS Publicações, 2)	
	1. Cortiços — São Paulo(cidade) 2. Condições habitacionais 3. Habitação popular 4. Movimentos por moradia - Políticas públicas I. PÓLIS II. Título III. Série	
		Tesouro PÓLIS: 224.292.63 224.292 224.292.6 422.7 337.3

Índices para catálogo sistemático

Condições habitacionais	224.292
Cortiços	224.292.63
Habitação popular	224.292.6
Movimentos por moradia	422.7
Políticas públicas	337.3

(c) PÓLIS – Instituto de Estudos, Formação e Assessoria em Políticas Sociais

Endereço: Rua Joaquim Floriano, 462 - Itaim Bibi
CEP 04534 – São Paulo, SP
Tel.: (011) 820-2945, 820-6572, 829-8213
Fax: (011) 820-5279

Com Apoio financeiro da
EZE – Evangelische Zentralstelle für Entwicklungshilfe,
Alemanha

Fotos: do autor

Produzido pela TEC art Editora (011) 255-7531

CIRCULAÇÃO INTERNA

CORTIÇOS EM SÃO PAULO:
O PROBLEMA E
SUAS ALTERNATIVAS

PUBLICAÇÕES PÓLIS

Com esta linha de publicações, o PÓLIS visa socializar informações e abrir um canal para debates sobre um conjunto de estudos e pesquisas centrados em seu objetivo mais abrangente - a reflexão sobre o urbano e a intervenção no espaço público das cidades. Tais documentos estão, portanto, voltados para subsidiar a ação e reflexão dos múltiplos atores sociais que hoje produzem e pensam as cidades na ótica dos valores democráticos da igualdade, liberdade, justiça social e equilíbrio ecológico: movimentos e entidades populares, assessorias aos movimentos populares, ONG's, entidades de defesa de direitos humanos, sindicais, de estudos e pesquisas urbanas, prefeituras e órgãos formuladores de políticas sociais, parlamentares comprometidos com os interesses populares, público universitário, etc. A temática destes estudos se volta para aquilo que a equipe do PÓLIS, em seu trabalho coletivo, privilegiou como campos de conhecimentos prioritários:

Gestão Democrática, Poder Local e Políticas Públicas — envolvendo temas como democratização da gestão municipal; descentralização política; reforma urbana; planejamento urbano; experiências de poder local; políticas públicas.

Participação Popular e Construção da Cidadania — envolvendo temas como participação popular; lutas sociais urbanas; conselhos populares; mecanismos jurídico-institucionais de participação; direitos de cidadania.

Meio Ambiente e Qualidade de Vida — envolvendo temas como meio-ambiente urbano; saneamento ambiental; educação ambiental; políticas ambientais; estilos de desenvolvimento e aspectos político-culturais da qualidade de vida urbana.

Cultura Urbana — envolvendo temas como políticas culturais; cultura popular; o imaginário das cidades; valores e comportamentos dos cidadãos; cultura política; memória urbana; o fazer cultural nas cidades.

A crise que hoje atinge de cheio a maioria das cidades do país não se refere tão somente à perversidade da marca da exclusão e segregação no espaço urbano, à desigualdade e injustiça social no acesso a serviços públicos essenciais, à deterioração sempre crescente da qualidade de vida, mas a uma crise civilizatória onde os patamares de cidadania que se pretende alcançar encontram um ancoradouro em portos ainda frágeis e incertos. Contribuir para a reflexão e debate da multi-

plicidade de enfoques que envolvem estas questões significa um outro pensar sobre a cidade que, de forma mais instigante, avance na formulação de alternativas e recoloque no horizonte as utopias de uma cidade mais justa, onde a busca da felicidade seja uma perspectiva possível.

ÍNDICE

	pág.
Apresentação.....	1
1. O Cortiço ao Longo da História da Cidade.....	3
1.1. Origens do fenômeno e sua predominância como alternativa de habitação popular até a década de 1930.....	3
1.2. Dos anos 30 aos anos 70 - o surgimento de uma nova alternativa habitacional: o lote próprio na periferia com casa auto-construída.....	15
1.3. Os anos 80 e 90 - o cortiço volta a ser a principal opção de moradia popular.....	19
2. Aspectos Atuais sobre a Questão do Cortiço.....	23
2.1. Características gerais.....	23
2.2. A violência no cotidiano das relações.....	29
2.3. O Movimento dos Moradores de Cortiço na ci- dade, suas reivindicações e os primeiros projetos de intervenção governamental.....	33
3. Conclusão.....	41
Bibliografia.....	45
Anexo.....	47

AGRADECIMENTOS

- à Bernardete, moradora do Pari.
 - ao Rildo, da Associação de Defesa da Moradia
 - à Ana Beatriz e ao Domingos, do Centro Gaspar Garcia.
 - à Yoko e Darcisio, da Pastoral de Moradia
 - à Solange, do Centro Oscar Romero.
 - à Pina e ao Gutemberg, da Associação dos Trabalhadores da Moóca.
 - ao Manetti e ao Sales da Secretaria Municipal de Habitação
 - à Renata e ao Luis Carlos Moura.
 - à Míriam, da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano
 - ao pessoal do Pólis.
 - a todos os moradores de cortiços entrevistados, pela receptividade e pelos depoimentos sinceros.
-

APRESENTAÇÃO

Este estudo visa divulgar ao conhecimento público uma realidade pouco conhecida pelos moradores de São Paulo, e que no entanto aflige a existência de quase 30% de seus habitantes - a vida nos cortiços.

O fenômeno cortiço passou por diversas fases ao longo da história da cidade. Num primeiro momento, que vai de 1870 a 1930, o cortiço se apresenta como alternativa predominante de moradia popular. Numa segunda etapa, entre as décadas de 30 e 70, ele é suplantado pela opção "casinha auto-construída em lote próprio de periferia". E, por fim, a fase atual aponta para o reen-cortiçamento da cidade, ou seja, o cortiço volta a se colocar como praticamente a única alternativa possível de moradia para grande parte dos trabalhadores de baixa renda de São Paulo: ajudantes gerais, balconistas, manobristas, costureiras, domésticas, camelôs, etc...

Esse trabalho, além de uma perspectiva histórica sobre o fenômeno do cortiço, procura apresentar alguns aspectos pertencentes ao cotidiano da vida desses moradores, principalmente aquele relacionado à violência nas suas mais diversas formas: a da exclusão social, a da exploração econômica, a do convívio em ambiente degradado, a da disputa pelo espaço. Procura explorar também um fenômeno bem recente que vem ocorrendo com esses moradores: o da organização. Organização dos moradores de um determinado cortiço, que se amplia para um movimento de bairro e mais recentemente para o Movimento dos Encortiçados da Cidade. Organização dos moradores que se aglutinam com a intenção de resolver pequenos problemas de manutenção comum do cortiço e que pouco a pouco vai conseguindo redução de tarifas de água e luz, conseguindo eliminar a figura do intermediário, conseguindo pressionar o poder público para ter acesso às linhas de financiamento para aquisição e reforma dos cortiços. Conseguindo enfim ter direito a um espaço e ao usufruto do que a cidade tem para oferecer ao cidadão comum.

Esta aproximação com a realidade cotidiana do encortiçado se fez a partir de um trabalho de campo realizado pela equipe de habitação do PÓLIS, visitando cortiços, entrevistando mora-

dores, lideranças e assessores de movimento nos bairros da Moóca, Belenzinho, Pari, Ponte Pequena, Ipiranga, Bela Vista, Sé, Santa Efigênia e Santa Cecília.

O objetivo desta publicação, ao trazer para o debate a realidade dos cortiços de São Paulo, é contribuir para a análise e a busca de alternativas para a questão da moradia popular, dirigindo-se especialmente aos movimentos de moradia, lideranças, assessorias e administração pública.

1. O cortiço ao longo da história da cidade

1.1. ORIGENS DO FENÔMENO E A SUA PREDOMINÂNCIA COMO ALTERNATIVA DE HABITAÇÃO POPULAR ATÉ A DÉCADA DE 1930.

O problema da moradia surge em São Paulo a partir de 1870, quando a cidade começa a passar por um vertiginoso crescimento populacional advindo da expansão da economia cafeeira e do início de industrialização na Província.

Desde a década de 1850, quando se inicia a penetração da cultura cafeeira pelo interior da Província de São Paulo é que a Capital paulista passa a registrar um incremento até então nunca observado em suas atividades. A viabilização desse crescimento se dá especialmente através da implantação das primeiras linhas ferroviárias ⁽¹⁾ e da introdução da política de imigração de mão-de-obra para o trabalho agrícola e industrial.

O fato de os caminhos ferroviários de penetração no interior da Província convergirem todos para o porto de Santos, com passagem obrigatória pela cidade de São Paulo, transforma a Capital no centro econômico da Província, polarizando as atividades comerciais ligadas à exportação do café e vindo também abrigar as residências dos grandes cafeicultores do interior. Estes preferem se transferir para a Capital em busca não só da facilidade para a realização de suas transações, mas principalmente pelo fato de a cidade propiciar condições de civilidade e de modernidade que os aproximava mais dos padrões e valores culturais europeus.

Além disso o ritmo de crescimento por que a cidade passava vem favorecer atividades especulativas com a terra urbana vindo então os empreendimentos de incorporação e loteamento de chácaras a se constituir numa enorme e rentável possibilidade de inversão para os capitais excedentes advindos da cafeicultura.

O fato então de o capital e os detentores desse capital centralizarem suas atividades na Cidade de São Paulo, acaba por torná-la o grande polo de atração de mão-de-obra de toda a

A partir de 1870, a cidade de São Paulo começa a passar por um vertiginoso crescimento populacional advindo da expansão da economia cafeeira e do início da industrialização na Província.

Província. A consolidação de uma política de importação de mão-de-obra livre européia, realizada a partir de 1871, através da Associação de Colonização e Imigração sediada na Capital, vem não somente atender à crescente demanda que o setor agrícola exigia para a produção do café, como também centralizar toda a triagem desses imigrantes na cidade, muitos dos quais nem chegavam a se dirigir às colônias agrícolas, permanecendo na Capital e se empregando em atividades de comércio, serviço e de indústria (cerca de 30% dos imigrantes chegados a São Paulo se dirigiam às atividades urbanas (2)).

Dessa forma, a cidade de São Paulo que em 1872 registrava uma população de 26.040 habitantes (pouco diferente da existente em 1850) passa em 1886 a 47.697 habitantes, chegando em 1900 a 239.820 habitantes. Ou seja, em pouco menos de 30 anos a população chega a aumentar em quase dez vezes.

Imagine-se então, a partir daí, os problemas urbanos e sociais decorrentes. A Cidade e a Província, emergindo ainda de uma estrutura colonial inteiramente despreparada para enfrentar essa nova dinâmica. A organização da administração pública voltada para o urbano é quase que inexistente: algumas comissões de obras por parte da Câmara com o fim de resolver questões de alinhamentos e arruamentos e, na administração provincial, alguns engenheiros mais preocupados em melhorar o sistema viário e fazer o dessecamento de várzeas. Isso era tudo o que se dispunha. O resto eram recursos financeiros incipientes, instrumentos urbanísticos de controle de ocupação do solo inexistentes, ausência de poder de interferência do poder público sobre as diretrizes de implantação dos serviços de infraestrutura urbana (a cargo de companhias privadas) e conseqüentemente sobre a orientação dos eixos de expansão da cidade.

Aliás, sobre esse último aspecto, é importante ressaltar que o setor privado nesse período sempre agiu com grande liberdade na configuração e construção do espaço urbano, definindo-o segundo a ótica de seus próprios interesses.

E isso não parece ser tão revelador assim. Afinal, o capital privado ligado às atividades urbanas e o poder público constituído eram faces da mesma moeda: ambos representados pela elite da aristocracia cafeeira paulista. Se Antônio Prado, o maior cafeicultor do Estado, banqueiro e industrial vem a ser o primeiro Prefeito da Cidade no período de 1899 a 1910, outros elemen-

tos dessa mesma classe social o sucederem nesse cargo até o final dos anos 20: Raymundo Duprat, Washington Luis, Moraes Pinto e outros. Da mesma forma na área de incorporação e loteamento teremos o Barão de Itapetininga, o Conde de Prates e mais tarde os empresários Horácio Belfort Sabino e Cincinato Braga que em 1911 se associam a banqueiros londrinos e realizam a maior incorporação imobiliária da história da cidade: a compra de uma área equivalente a 37% da área urbanizada de então e a criação da Cia. City de Empreendimentos. ⁽³⁾

A partir daí fica fácil perceber a total ausência de visão urbanística global que o discurso dos administradores públicos da cidade deixa transparecer. É o mesmo discurso da elite, cuja visão da cidade limita-se a uma porção territorial localizada na sua área central e em parte do lado oeste. Eram os bairros da Sé, Campos Elíseos, Higienópolis e Paulista, os bairros onde essa elite habitava e aonde os ideais urbanísticos de modernidade poderiam ser implementados: projetos de renovação urbana, construção de grandes e arborizadas avenidas, teatros, bairros-jardim, enfim, tudo o que pudesse justificar os ideais positivistas contidos no discurso dos primeiros administradores e urbanistas paulistanos, com a intenção de transformar a cidade de casario de taipa e aspecto colonial numa metrópole moderna comparável aos grandes centros europeus. Eram os ideais baseados em princípios de estética, da salubridade e de fluidez viária visando dar à capital o aspecto de cidade industrializada, eficiente e agradável com o fim de atrair investimentos do capital estrangeiro para a economia paulista.

Se por um lado, esses fatos descritos pelo discurso oficial apontam para uma cidade civilizada e moderna, de uma outra ótica, mais abrangente e considerando a cidade enquanto existência territorial real e concreta, vê-se emergir algo bem distinto.

O incremento populacional de cerca de 1.000% verificado no período anterior a 1900 não foi acompanhado de uma expansão compatível da moradia urbana. A pouca flexibilidade das linhas do sistema de transporte coletivo (bondes) aliado ao desinteresse da Light pela ampliação do serviço, inviabilizaram a extensão das linhas para localidades periféricas e conseqüentemente não se propiciou o surgimento de loteamentos periféricos de padrão popular.

A moradia em vilas operárias localizadas próxima às linhas de transporte ferroviário era uma opção somente que alguns industriais ofereciam aos seus empregados mais qualificados.

Se somarmos a esses fatos a inexistência de qualquer

O incremento populacional de cerca de 1.000% verificado entre 1870 e 1900 não foi acompanhado de uma expansão compatível da moradia urbana.

política de cunho social voltada para a questão das habitações veremos que, para a grande massa da população operária, a única alternativa de moradia possível é dentro da mancha urbana existente e em áreas próximas ao centro da cidade. Os baixos salários de então, que expressam a busca, por parte dos empresários, do custo mínimo para a reprodução da força de trabalho, constitui-se, por fim, no fator que vai conduzir o trabalhador a ter como única alternativa de moradia a **habitação de aluguel**.

A grande demanda por habitações de aluguel, de baixo preço locatício e com localização em áreas próximas ao centro faz surgir um mercado de locação bastante interessante como investimento para os especuladores: **a habitação coletiva de aluguel** também conhecida como **cortiço**.

Esse fato está exposto num relatório oficial de 1916, quando, no discorrer sobre as possibilidades existentes no mercado de locação, descarta-se para a classe operária, a opção de habitação unifamiliar, pois o aluguel podia corresponder à metade do salário do trabalhador: "casas desse preço há muitas, e quem mora nelas não são os operários: são os pequenos empregados; os operários moram nos cortiços..." (4).

O cortiço passa a ser então uma atividade de grande rentabilidade para o especulador uma vez que, para a maior parte da população, torna-se a única opção possível de moradia, simbolizando o aviltamento e a humilhação imposto pelo sistema sócio-econômico de então.

Segundo KOWARICK, "o capitalismo que se instaura baseia seu processo de excedentes na pauperização dos trabalhadores, e ao mesmo tempo, precisa manter a unidade familiar a fim de explorá-la e garantir a sua continuidade. O cortiço - subdivisão de moradias em maior número possível de cubículos - aparece como a forma mais viável para o capital de reproduzir a classe trabalhadora a baixos custos" (5). Além disso, "com a industrialização, a terra urbana transforma-se numa mercadoria que gera enormes lucros e a construção ou aluguel de casas são realizados com semelhantes expectativas de ganho pelos proprietários de imóveis." (6)

Esse fenômeno não será característico desse período de virada de século. Como será visto adiante, o cortiço se manterá perene durante todo o século XX, como o símbolo da espoliação da reprodução da força de trabalho, da especulação com a terra

urbana e da ausência de políticas habitacionais voltadas aos segmentos sociais de mais baixa renda.

Cortiço, segundo definição de AURÉLIO, significa "caixa cilíndrica, de cortiça, na qual as abelhas se criam e fabricam o mel e a cera" e, por analogia, habitação coletiva das classes pobres; casa de cômodos, cabeça de porco, calojo, estância, quadro, zungu". (7) Outras denominações também existem: pensão, hotel, hospedaria, vila, avenida, quintal, estalagem, casa de malta.

O cortiço originalmente surgiu em bairros centrais: Sé, Santa Efigênia, Bexiga, Consolação, passando a se manifestar também em bairros operários como Brás e Móoca e, logo após a virada do século, em bairros de elite como Campos Elíseos e região da Paulista (mais especificamente na Alameda Santos). Isso denota o caráter não inteiramente segregador existente entre os diversos bairros da cidade na virada do século.

Ou pelo menos mostrando-se menos segregador do que num período posterior quando da criação dos elitizados bairros-jardim.

Aliás, essa vai ser uma característica marcante do fenômeno. Em períodos da história da cidade onde a presença de cortiços se torna dominante enquanto opção de moradia para as populações de baixa renda, veremos que o gradiente de segregação social entre os diversos bairros da cidade diminui sensivelmente. Isso é atribuído às diferentes formas de manifestação do fenômeno cortiço que, como será visto adiante, pode ir desde o barracão construído no fundo do quintal de casas de periferia (bairros de baixa renda) até o casarão decadente dos bairros centrais (bairros de média e média-alta rendas).

O cortiço, enquanto padrão qualitativo de moradia, vem se opor ao chamado "padrão higiênico e unifamiliar" que as habitações operárias deveriam ter segundo as normas da legislação edílica e sanitária da época. Na verdade, esse padrão higiênico vai existir, mas só para aquelas habitações destinadas às faixas de maior poder aquisitivo.

A presença do cortiço sempre será dominante, sobretudo por representar uma excelente forma de investimento para o especulador, apresentando um rendimento de capital muito superior ao da casa higiênica e unifamiliar.

A grande demanda por moradia de aluguel, de baixo preço locatício e próximo ao centro da cidade faz surgir um mercado de locação extremamente rentável para os especuladores: a habitação coletiva de aluguel, também conhecida como cortiço.

O cortiço torna-se, desde fins do século XIX, a única opção possível de moradia para classes de menor renda.

Segundo KOWARICK, "desconhece-se o tipo de capitalista que explorava os cortiços...mas tudo leva a crer que médias e grandes fortunas também foram aplicadas neste tipo de negócio. O caso mais célebre é o do Conde D'Eu, o assim denominado Conde Cortiço". (8)

Esse padrão de moradia pode ser definido por diversas características que, com algumas poucas variações, se mantiveram constantes desde o século passado até os dias de hoje.

- a) habitação coletiva constituída por uma ou mais edificações no mesmo lote, ou subdivisão de cômodos na mesma edificação, com índices de ocupação excessivos;
- b) cômodos alugados, sub-alugados ou cedidos a qualquer título, sem contrato de locação e conseqüentemente sem o respaldo da Lei do Inquilinato;
- c) uso comum de equipamentos hidráulicos e sanitários (banheiro, cozinha, tanques) e de instalações elétricas. Congestionamento permanente no uso desses equipamentos devido à insuficiência dos mesmos face ao número de moradores;
- d) superlotação de pessoas no mesmo ambiente;
- e) várias funções exercidas no mesmo cômodo (dormitório, cozinha, sala...);
- f) deficiência ou ausência de iluminação natural e de ventilação nos cômodos;
- g) coabitação involuntária, com pouca ou nenhuma privacidade;
- h) precariedade na manutenção da edificação causando infiltrações, entupimentos, curto-circuitos, com risco de ruína e incêndio;
- i) condições sanitárias críticas advindas da limpeza deficiente e da presença de lixo e esgoto em contato com o ambiente.

Quanto à tipologia desses cortiços existentes em fins do século passado, um relatório oficial de 1893 nos descreve as seguintes modalidades:

- a) o cortiço de quintal, em geral ocupando o centro do quarteirão, com um pequeno corredor unindo-o à rua. Na frente do lote, localiza-se um prédio com uso comercial;

-
- b) os aposentos-de-dormir, situados no fundo das vendas;
 - c) os cortiços improvisados, edificados no fundo de depósitos de materiais de construção e de oficinas, nas cocheiras e estábulos. Em geral muito precários, construídos com tábuas e cobertos com zinco;
 - d) o cortiço-casinha, como prédio independente e com frente para a rua;
 - e) o hotel-cortiço, espécie de restaurante onde a população operária se aglomera à noite para dormir;
 - f) a casa-de-cômodos, prédios de sobrado convertidos em cortiço por meio de divisões e subdivisões dos primitivos aposentos transformados.

Esse documento de 1893, intitulado "Relatório da Comissão de Exame e Inspeção das Habitações Operárias e Cortiços no Distrito de Santa Ephigenia" ⁽⁹⁾, na verdade, trata-se de um levantamento realizado pelo poder público com o intuito de demolir o casario de cortiços existente no bairro de Santa Efigênia e de realocar a população que aí vivia de forma extremamente adensada e insalubre em outras regiões mais afastadas da cidade, em habitações unifamiliares e higiênicas.

A idéia de "limpar a cidade" de seus cortiços remonta desse período. O viver de forma aglomerada, em cubículos e porões anti-higiênicos e em grande promiscuidade eram os fatores principais para o surgimento de focos de doenças que poderiam se alastrar e infectar o restante da cidade.

A epidemia de febre amarela ocorrida pouco antes de 1893 veio reforçar a ação "saneadora" do poder público sobre as áreas onde se aglomeravam a população operária.

A prática sanitária nesse período baseando-se em conhecimentos científicos tradicionais de origem européia (corrente infectiologista e teoria dos miasmas), preconizava que os locais com grande aglomeração humana, com pouca circulação de ar, com águas estagnadas e sem esgotamento e limpeza adequados se tornavam ideais para a propagação de epidemias como cólera, peste, febre amarela, difteria, febre tifóide e tuberculose. Essas doenças seriam transmitidas pelo ar e não pelo contato físico. Os bairros operários, por abrigarem habitações com essas características de insalubridade tornavam-se portanto alvo dessas políticas saneadoras na cidade.

"Soluções desta ordem estão presentes em inúmeras publicações durante as primeiras décadas de 1900. Do ponto de vista

dos grupos dominantes, o discurso visa, em última análise, sanar a cidade das epidemias que freqüentemente assolavam a cidade, trazendo grandes temores às camadas mais abastadas que se viam também na iminência de serem contaminadas. Dar saúde à cidade, significa, portanto, desinfetá-la, ou seja, erradicar os cortiços de onde os focos contagiosos poderiam se alastrar" (10)

Ao nível normativo, esse discurso procura quando não proibir inteiramente a existência dos cortiços, pelo menos disciplinar alguns aspectos higiênicos referentes ao seu arranjo físico e localização espacial na cidade.

O cortiço passa a existir na clandestinidade, uma vez que não se enquadra no "padrão higiênico e unifamiliar" que a Prefeitura prescrevia para as habitações operárias.

Exemplo disso são os mecanismos de regulação no mercado que são estabelecidos pelo poder público para a oferta de habitações populares, principalmente nos incentivos concedidos a outros tipos de moradia, como as vilas operárias e as casas de habitação operária.

Em 1897, pela lei nº 315, de 14/08, é criada a modalidade de vilas operárias, "conjunto de casas contíguas, construídas ou compradas já prontas pelas fábricas, e que se destinavam ao uso de seus empregados mediante aluguel ou comodato" (11).

Nessa lei e em leis posteriores, serão definidos incentivos, por parte da prefeitura para a construção de tais vilas como cessão de terrenos municipais, isenção de impostos predial, e de transmissão de propriedade, de taxas de água e esgoto, e até de impostos estaduais.

No entanto, como se perceberá, ao longo das primeiras décadas desse século, as vilas operárias ocorrerão em maior número no interior do Estado, em locais onde é importante fixar a mão-de-obra ao lado da indústria dada a sua escassez regional e as dificuldades de transporte. Na Capital, existirão algumas vilas, mas em número irrisório face à demanda por moradia da classe trabalhadora. Essas vilas serão destinadas especialmente à mão-de-obra mais qualificada da indústria e se constituirá numa estratégia do empresariado industrial de exercer um controle ampliado sobre a vida privada desses empregados mais especializados, impondo-lhes padrões, regras de conduta e valores de grande valia para o controle da produção e das condições de trabalho dentro das fábricas.

Uma outra modalidade de habitação também recebendo incentivos, no caso, isenção de impostos municipais, é a casa de

habitação operária de que trata a lei nº 498, de 14/12/1900.

O cortiço, por sua vez, além dessa ausência de incentivos, passa também a ser discriminado a partir de 1913, quando diversas leis são promulgadas dividindo o município em zonas central, urbana, suburbana e rural. Nessa sub-divisão territorial, o cortiço fica proibido de se instalar na zona central, aquela mais privilegiada pelo poder público em termos de melhoramentos viários, sanitários, estéticos e de provisão de infra-estrutura básica.

Dessa forma, fica clara a intenção do poder público em negar o direito ao centro da cidade às populações de mais baixa renda, apesar de, na realidade, esse fato não acontecer.

"É necessário assinalar-se, todavia, uma questão de ordem geral, suscitada pela insistência com que a legislação sempre procurou remeter os cortiços para regiões distantes do centro: ao longo de sua história, o cortiço aparece sempre como uma alternativa habitacional típica de zonas centrais ... em suma: a uma determinação alijante centrífuga, correspondeu sempre um movimento espontâneo exatamente oposto, centrípeto. O que pode comprovar que leis urbanísticas, embora possuidoras de força de coerção, nem sempre conseguem sustar tendências naturais e processos sociais ditados pelos anseios e necessidades da população."⁽¹²⁾

Apesar dessa tendência natural sempre ser dominante sobre os preceitos da legislação, outros mecanismos foram encontrados pelo poder público para forçar essa segregação. Incluem-se aí as medidas visando "modernizar" o centro da cidade, que acabaram por expulsar grande parte da população indesejada desse setor.

As **Reformas Urbanas** foram as medidas mais eficientes neste sentido. Iniciados no começo do século, na gestão de Antônio Prado, visavam embelezar o centro através do alargamento de ruas, criação e remodelação de praças e construção de edifícios públicos suntuosos. Na década de 10, essas obras adquirem um caráter mais amplo, interferindo com maior profundidade na estrutura urbana existente: é o momento em que são alargadas as ruas do triângulo central, com grandes desapropriações de áreas encortiçadas e quando também são saneados e ajardinados os vales do Anhangabaú e Tamanduateí.

Dentro desse mesmo espírito, é realizado em 1918, pela

O poder público sempre procurou eliminar a presença de cortiços em áreas centrais da cidade, alegando motivos de ordem "estética" e "sanitária", porém nunca conseguiu fazê-lo.

Prefeitura, a primeira **Concorrência de Projetos para Casas Proletárias Econômicas** como mais uma tentativa de incentivar o mercado para se direcionar às soluções de habitação popular permitidas por lei, desta vez propondo alternativas econômicas que pudessem ser competitivas, em termos de rentabilidade, com os cortiços.

Se essas medidas trazem em seu bojo um cunho segregador (pois as casas higiênicas seriam construídas em loteamentos novos, e portanto distantes do centro), por outro lado, procuram criar condições para a melhoria do padrão higiênico da moradia operária. O objetivo de se querer essa melhoria porém, é que não se limita unicamente à classe trabalhadora: visa também conter a proliferação de focos de epidemias (uma ameaça a toda a população), visa eliminar a poluição "estético-sanitária" causada pela presença desse casario degradado em áreas nobres (que tanto incomodavam às elites) e visa também evitar a excessiva aglomeração da população operária num único local (o que facilitava em muito a organização de mobilizações de protesto de forte impacto à ordem estabelecida, como lutas contra a carestia, greves, manifestações, anarquistas, etc.).

Apesar de todos esses esforços, o poder público não consegue levar adiante seu projeto de eliminação da habitação insalubre.

Ao longo dos anos 20, através de outros incentivos concedidos pelo poder público, como por exemplo, a isenção de alvará para construção na área suburbana na cidade, passa a haver então o início da ocupação de áreas mais distantes da cidade, através de loteamentos clandestinos. Nesses locais se daria a produção de habitações populares também carentes de condições adequadas de segurança e higiene. Dessa forma, a questão sanitária envolvendo a moradia operária não vai mais se limitar unicamente aos cortiços.

No final dos anos 20, com a população atingindo 1 milhão de habitantes na Capital, o fenômeno de ocupação periférica, já atinge proporções significativas.

A irregularidade em relação aos padrões edíficos e urbanísticos faz surgir uma imensa "cidade clandestina" ao redor da "cidade oficial" existente. Em 1931, ao abrir o 1º Congresso de Habitação de São Paulo, o prefeito Anhaia Mello já constata que a cidade clandestina é maior que a oficial.

A partir dos anos 20, torna-se viável para o trabalhador a aquisição de um lote popular na periferia e a auto-produção de sua casa.

NOTAS:

- (1) Em 1860 é criada a The São Paulo Railway com o fim de construir uma estrada de ferro de Santos a Jundiaí, passando por São Paulo. Posteriormente surgirão a Companhia Viação Paulista (1868), a Companhia Ituana, a Companhia Sorocabana e a Companhia Mogiana (1870 a 1872).
- (2) SILVA, Sérgio. **Expansão cafeeira e origens da indústria no Brasil**. São Paulo, Alfa-ômega, 1978. p. 44.
- (3) SOUZA, Maria Cláudia Pereira de. **Capital imobiliário e produção do Espaço Urbano: o caso da Companhia City: São Paulo**, 1988, p.65. (Dissertação - Mestrado, FGV).
- (4) **BOLETIM DO DEPARTAMENTO ESTADUAL DO TRABALHO**, São Paulo, ano 5, no. 20, 1916. p. 377.
- (5) KOWARICK, Lucio, ANT, Clara, VERAS, Maura. **O cortiço em São Paulo: sua história e atualidade**. São Paulo, s.d. p.1.(mimeo).
- (6) Idem.
- (7) NOVO DICIONÁRIO AURÉLIO. São Paulo: Nova Fronteira, s.d.
- (8) KOWARICK, ... op. cit., p.5.
- (9) RELATÓRIO apresentado pelo Intendente Cesário Ramalho da Silva. São Paulo, 1893.
- (10) KOWARICK, ... op. cit., p. 12
- (11) BLAY, Eva Alterman. Dormitórios e Vilas Operárias: o trabalhador no espaço urbano brasileiro. In: VALLADARES, Lícia do Prado org. **Habitação em Questão**. Rio de Janeiro, Zahar, 1980.
- (12) SÃO PAULO (Cidade)-Secretaria Municipal do Planejamento. **O Cortiço na Legislação Urbanística do Estado e do Município de São Paulo**, SEMPLA, 1982, p. 14.

*1.2. DOS ANOS 30 AOS ANOS 70 -
O SURGIMENTO DE UMA NOVA ALTERNATIVA
HABITACIONAL: O LOTE PRÓPRIO NA
PERIFERIA COM CASA AUTO-CONSTRUÍDA*

A partir de meados dos anos 20, as atividades especulativas de investimento em habitação de aluguel começam a entrar em declínio. Isso porque passam a existir outras formas mais rentáveis de aplicação para o capital, principalmente a indústria e as atividades de loteamento de glebas na periferia da cidade.

O mercado de venda de lotes populares à prestação em locais distantes do centro, passa a ser possível em função da maior acessibilidade que essas áreas vêm a ter com a introdução do transporte coletivo por ônibus.

O ônibus vem oferecer, em relação ao tradicional bonde, a vantagem de percorrer com maior facilidade os meandros viários em pontos mais isolados da cidade e de assim poder, potencialmente, estender seus itinerários até esses novos arruamentos abertos, mesmo que desprovidos de infra-estrutura básica como asfaltamento e iluminação pública.

No começo dos anos 40, o governo Vargas decreta a Lei do Inquilinato (1942), prescrevendo o congelamento dos aluguéis por um período de 2 anos. Se, por um lado, essa lei possuía um cunho populista, procurando defender o interesse de inquilinos perante a alta excessiva que se verificava nos valores de locação, no fundo ela visava uma alteração mais profunda: direcionar os investimentos especulativos do setor de locação para o setor produtivo: a indústria. O resultado viria em pouco tempo: desestímulo de novos investimentos em moradias de aluguel e, pior ainda, uma maciça quantidade de ações de despejo contra os inquilinos.

Estima-se que nos anos imediatamente posteriores à guerra, o número de moradores despejados de suas residências chegou a atingir 15% da população da cidade, uma cifra realmente espantosa. ⁽¹³⁾

Opções alternativas de moradia eram quase

Em 1942, visando conter os aumentos excessivos que se registravam nos valores das locações, foi promulgada a Lei do Inquilinato, congelando os aluguéis por um período de 2 anos. Estima-se que nos anos posteriores à guerra, em decorrência dessa medida, os despejos residenciais chegam a atingir 15% da população da cidade.

que inexistentes. Havia as carteiras prediais dos Institutos de Aposentadorias e Pensões, mas que se destinavam a segmentos mais específicos e qualificados do operariado, e que acabaram sendo usadas pelo governo como instrumento político de cooptação de lideranças de trabalhadores no momento em que estes eram contemplados com a habitação.

Daí, a única opção que se colocava para o morador de aluguel na época era ou aceitar fazer um novo contrato de locação com valor bem superior, ou então adquirir à prestação um destes precários lotes populares, em rincões afastados da cidade e desprovidos de infra-estrutura, para aí, a muito custo e vagarosamente, construir por si mesmo sua casa.

Nos anos posteriores à guerra e durante toda a década de 50, a cidade vai assistir a uma imensa proliferação dessas habitações auto-construídas nos novos arruamentos. É o momento em que a cidade vai passar por uma grande expansão de sua mancha urbana, com o surgimento dos subúrbios e dos bairros de periferia. Essas novas áreas incorporadas à cidade serão todas irregulares, quer por não possuírem os lotes escriturados, quer por não atenderem às exigências mínimas de infra-estrutura prescritas na lei dos arruamentos. Uma imensa cidade clandestina forma-se então, tal qual um cinturão de pobreza, envolvendo a antiga mancha urbana, a cidade oficial. Esta, em sua maior parte, provida de infra-estrutura urbanística mínima e ocupada pelas classes de média e alta rendas.

Entre os anos 40 a 60, o cortiço ainda se mantém como opção da moradia para grande parte da população de baixa renda, apesar de predominar a alternativa de casa auto-construída, quer em lote próprio na periferia, quer em terreno invadido (favela).

Esse fenômeno de construir sua própria habitação em um terreno próprio de periferia, vai ser a opção então, para a grande parte da população assalariada de baixa renda. Àqueles de baixíssima renda, aos migrantes recém-chegados à cidade, aos desempregados, enfim àqueles que não conseguiriam arcar com a prestação de um lote popular restará a última alternativa possível: a invasão de um terreno e a posterior produção de sua própria moradia, na maior parte das vezes um precário barraco de madeira, construído com os recursos e técnicas disponíveis. Tem aí surgimento a favela, que a partir dos anos 50 vai também estar presente na paisagem da cidade. Durante as décadas seguintes a favela, juntamente com o cortiço, vai se constituir na moradia, por excelência, dessas classes sociais de mais baixa renda.

Nesse período, onde prevaleceu a auto-construção em lotes

periféricos ou invadidos, a perenidade do cortiço ainda se mantém. Em todos os distritos da cidade é possível constatar a sua existência:

"Assim como no passado, encontram-se hoje diversas modalidades de habitação coletiva. Nas áreas mais centrais da cidade, de implantação mais antiga, em zonas que jamais alcançaram altos valores imobiliários e mesmo em áreas extremamente valorizadas, estão os cortiços que, pela disponibilidade de infraestrutura e principalmente pela facilidade dos transportes, abrigam aquela parcela de trabalhadores que, por opção ou por obrigação, recusa o padrão periférico.

Comprar um terreno, construir uma casa, por mínima que seja, exige um arranjo familiar e econômico que nem todos podem enfrentar.

Por outro lado, estar próximo do trabalho, ter um transporte de fácil acesso aos diversos pontos da cidade, gastar menos tempo e dinheiro para se locomover, usufruir dos serviços e até mesmo da diversão são fatores que, contrapostos ao isolamento e precariedade da periferia, pesam significativamente." (14)

Num levantamento apresentado em 1968 por ocasião do Plano Urbanístico Básico de São Paulo, é estimado em 9,3% a parcela da população habitando cortiços e 0,7% em favelas. Em meados da década de 70, essa mesma cifra para a população favelada passará a 2,2%. Em 1980, os valores serão 4,2% para a favela e 17,7% para o cortiço.

Em resumo, se em 1968 cerca de 10% da população já habitava favelas e cortiços, 12 anos depois, esse valor passa para 22%.

Esses dados vêm refletir o processo de empobrecimento geral ocorrido com as camadas inferiores da população durante os anos 70. Esse processo não vai ter origem só na crise econômica e no desemprego, mas sobretudo na crescente especulação ocorrida com a terra urbana, que faz os valores da prestação de um terreninho na periferia ficarem menos acessíveis a essa população.

Por outro lado, as políticas oficiais de habitação, sobretudo as advindas do BNH (após 1967) em nada contribuíram para amenizar esse processo. Embora originalmente destinadas à produção de moradias para os segmentos de renda de 1 a 5 salários mínimos, até 1980 esse banco só havia atribuído para essa faixa cerca de 8% do total de seus 4,5 milhões de unidades financiadas, ou seja, 360 mil unidades.

Em 1968, cerca de 12% da população paulistana habitava favelas e cortiços. Em 1980, essa cifra chega aos 22%.

Como consequência disso tudo, observa-se então um grande incremento nas invasões de terra e nas opções de moradia em locações irregulares, principalmente o cortiço.

Outro fato vem reforçar esse processo: a promulgação da Lei Lehman, em 1979, estabelecendo a punição criminal ao especulador que comercializasse lotes clandestinos, buscando assim por um fim a esse mercado de lotes periféricos desprovidos de infra-estrutura básica e que tão grande ônus estava causando ao poder público.

A partir desse momento, tem origem um novo movimento de expansão da cidade: ao invés do crescimento desta se dar de dentro para fora, no sentido periférico e com baixa densidade de ocupação, ele passará a se dar de forma mais concentrada, estante aos limites então existentes, através do aumento da densidade de ocupação das áreas já urbanizadas.

Para a população de baixa renda, isso vai ocorrer principalmente de duas maneiras: primeiro, pela ocupação de áreas vazias existentes nessa mancha urbanizada (em geral via invasão de terrenos públicos) e segundo, pelo aumento da densidade de ocupação nas construções já existentes (encortiçamento).

Esta segunda opção é que vai se configurar como modo de habitação dominante para essa população após 1980. Será presenciado então, durante os anos 80 e 90, o **reencortiçamento** da cidade.

NOTAS:

- (13) BONDUKI, Nabil. Crise na habitação e a luta pela moradia no pós-guerra. In: KOWARICK, Lúcio org. **As Lutas Sociais e a Cidade**. São Paulo: Paz e Terra, 1988, p. 111.
- (14) ANT, Clara & KOWARICK, Lúcio. Cem anos de promiscuidade: o cortiço na Cidade de São Paulo. In: KOWARICK, Lúcio org. **As Lutas Sociais e a Cidade**. São Paulo: Paz e Terra, 1988, p. 66-67.

1.3. OS ANOS 80 E 90: O CORTIÇO VOLTA A SER A PRINCIPAL OPÇÃO DE MORADIA POPULAR

Durante os anos 80, além da Lei Lehman e da crise econômica já mencionadas, outros fatores vêm contribuir para diminuir o processo de periferização:

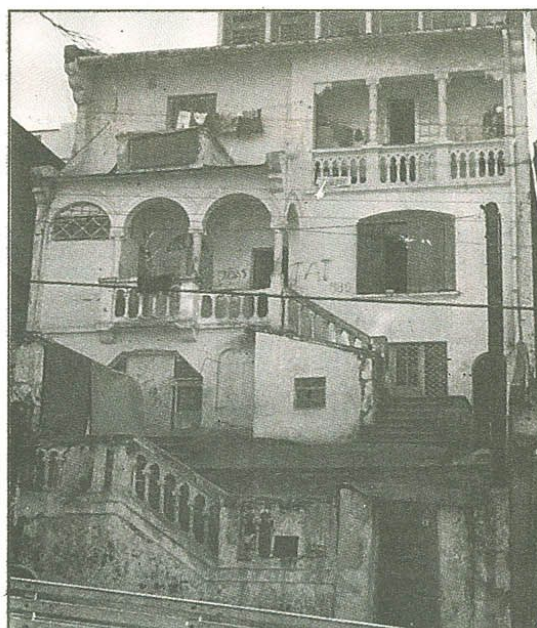
- em primeiro lugar, a mudança do perfil econômico assumida pela metrópole paulistana, que gradativamente vem se terciarizando, ou seja, incrementando mais as atividades de comércio e serviços do que as atividades industriais. Isso vem implicar numa maior concentração de oferta de empregos nas regiões centrais e intermediárias, onde esses serviços se encontram, e não mais em pólos industriais periféricos;
- em segundo lugar, pode-se citar a precariedade do sistema de transporte coletivo, implicando para o trabalhador num alto custo para o deslocamento moradia-trabalho e também num grande dispêndio físico dado o excessivo tempo de deslocamento e as condições de desconforto em que ocorre. Daí o desestímulo de se ir morar em locais distantes do centro;
- somando-se esses fatores, temos que para grande parte da população trabalhadora de baixa renda, o item proximidade de moradia ao emprego surge como determinante principal para a localização habitacional. Daí decorre que esse morar vai se realizar nas zonas centrais ou proximidades, onde a oferta de empregos, de infra-estrutura e de serviços é maior.

Por esses motivos apresentados, conclui-se que essa nova opção de moradia popular de aluguel em zonas de urbanização já consolidada só pode se dar num tipo de habitação: **o cortiço**.

O depoimento de um encortiçado é bastante revelador disso:

"A vantagem aqui no cortiço é que dá para ir a pé trabalhar. Desde que mudei para cá, há 11

A partir de 1980, volta a predominar a alternativa de "moradia em habitação coletiva de aluguel" para a população de baixa renda, localizada sobretudo em áreas centrais da cidade. Constata-se, a partir de então, o reencortiçamento da cidade.



Casarão totalmente encortiçado
Rua Maestro Cardim



Trecho encortiçado - Rua Major Diogo

"A vantagem aqui é que dá para ir a pé trabalhar. Desde que mudei para cá, há 11 anos, não tenho problema de chegar atrasado e ser cortado. Nem de chegar muito cansado em casa. Olha, quando mudei já tinha começado a pagar um terreno..."



Casas encortiçadas - Rua Vergueiro - Liberdade

anos, não tenho problema de chegar atrasado e ser cortado. Nem de chegar muito cansado em casa. Olha, quando mudei já tinha começado a pagar um terreno..."⁽¹⁵⁾.

Num diagnóstico recentemente publicado pela SEMPLA - Secretaria Municipal do Planejamento, com o fim de subsidiar a elaboração do Plano Diretor da Cidade para 1990 ⁽¹⁶⁾, é estimada a existência de 3.000.000 de encortiçados em São Paulo, ou cerca de 28% de sua população, valor esse muito superior aos 17% existentes em 1980.

Além disso, nesses últimos dez anos foi constatado um grande aumento na demanda por creches, escolas e equipamentos de uso social em regiões do anel central e intermediário da cidade. Nessas áreas ocorreu também um aumento considerável da densidade populacional sem ter havido uma equivalente verticalização das construções. Aliando-se a esses fatores, a pesquisa origem-destino (1987) mostra o grande incremento havido nas viagens a pé para os deslocamentos moradia-trabalho.

Todos esses fatores só podem ser explicados pela presença maciça de cortiços nessas áreas. Daí se concluir que na década de 80 e no começo da de 90, o padrão de crescimento dominante na cidade passou a ser o adensamento de áreas já urbanizadas através de "empilhamento humano" dentro dos cortiços. O fenômeno de reencortiçamento é observado não só nas áreas centrais e intermediárias da cidade, mas também nas periferias.

Com isso, a grande segregação espacial que era observada na década de 70 entre regiões centrais e periféricas deixou de ser tão forte. As constantes altas verificadas no valor das locações, causando um processo de expulsão das classes médias para bairros menos valorizados e mais distantes (movimento

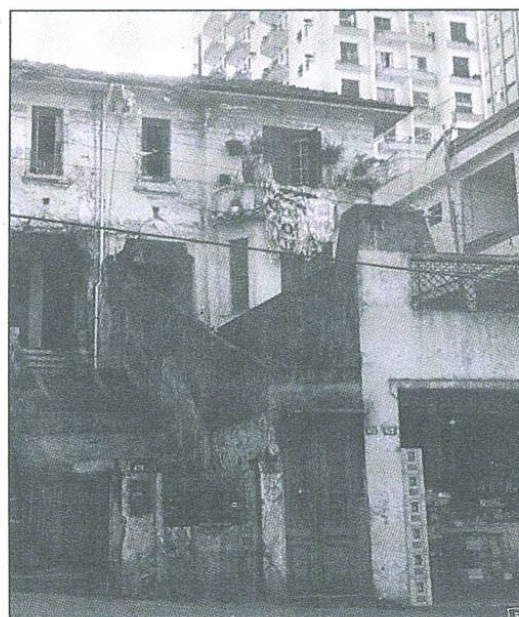
centrífugo) acompanhado desse processo de proliferação de habitações populares em todo o território da cidade (com tendência centrípeta) fez com que enquistamentos tradicionais de classe média, como por exemplo: Belém, Tatuapé, Moóca, Perdizes, Liberdade, etc., deixassem de existir como tal. Hoje em dia as classes sociais mesclam-se indistintamente pelos territórios da cidade. Excetuam-se aí apenas alguns bairros da classe média alta e as Z1.

Nesse mesmo estudo da SEMPLA, concluem-se também que os bairros que mais adensaram na cidade ao longo dos anos 80, são os que hoje apresentam maior quantidade de cortiços. Liberdade e Bela Vista são os campeões, com mais de 155 cortiços por km²; seguem-se depois os bairros de Cambuci, Pari, Brás, Belenzinho, Bom Retiro, Vila Maria Alta, Santa Cecília e Santa Efigênia, com valores entre 75 e 155 cortiços por km². Por fim, vem Vila Maria Baixa, Moóca, Sé, Consolação e Barra Funda, Vila Madalena, Aclimação e Vila Mariana com 35 a 75 cortiços por km².

Nos cortiços existentes atualmente, prevalecem ainda aquelas características apresentadas no início desse trabalho: superlotação nos cômodos alugados, ausência de ventilação e iluminação nos mesmos, saturação e precariedade no uso de banheiros e pias, infiltrações, vazamentos, etc.

A situação locacional também é precária: ausência de contrato dada a clandestinidade do uso do imóvel e a não-obrigatoriedade de comprovação de renda e fiador por parte do locatário; sujeição deste locatário aos mandos e desmandos arbitrários do encarregado ou proprietário do cortiço; valor de locação altíssimo em comparação com a metragem disponível e as condições de conforto e higiene (o valor médio em out./90 de um cubículo de 4 m² na região central era de Cr\$ 20.000,00/mês), etc...

A expectativa dos seus moradores, que até há algum tempo atrás era de mera situação transitória, torna-se hoje



Casarões encortiçados - Rua Maestro Cardim



Sobrado encortiçado - Rua Vergueiro



Casarão parcialmente encortiçado - Vila Iitororó

em dia única alternativa possível de moradia, solução definitiva. Não raro encontram-se moradores residindo há mais de dez anos em cortiços.

Aos migrantes recém-chegados do norte e nordeste que aceitavam essas condições precárias como uma etapa efêmera na sua transição para a grande cidade, vêm-se juntar paulistas do interior e até moradores nascidos aqui na Capital e que por motivos de rebaixamento de seus padrões de vida, acabaram tendo que abandonar suas moradias originais (em geral casas, apartamentos ou barracos alugados) e indo residir nos cortiços.

Esse caráter de não transitoriedade, acaba criando em seus moradores uma maior consciência sobre a situação de penúria em que se encontram e daí começam a se originar os primeiros movimentos dos encortiçados na cidade.



Sobrado encortiçado - Rua Conselheiro Ramalho

Com apoio de assessorias, da Pastoral da Moradia e de entidades de defesa de direitos humanos, esse movimento conseguiu chamar a atenção do poder público para o atendimento de suas principais reivindicações: continuar morando nos locais em que se encontram e terem seus imóveis reformados de forma a obterem condições mínimas de higiene e segurança.

Por esse motivo, desde 1988, pela primeira vez na história das políticas habitacionais em São Paulo, são elaborados projetos e programas voltados especificamente para a problemática do cortiço.

Esses fatos mais recentes serão examinados com maior detalhe no capítulo a seguir.

NOTAS

- (15) ANT, Clara & KOWARICK, Lúcio. Cem anos de promiscuidade: o cortiço na Cidade de São Paulo. In: KOWARICK, Lúcio org. *As Lutas Sociais e a Cidade*. São Paulo: Paz e Terra, 1988, p. 67.
- (16) SÃO PAULO (Cidade). SEMPLA. *São Paulo: Crise e Mudança*. São Paulo: Brasiliense, 1990.

2. Aspectos atuais sobre a questão do cortiço

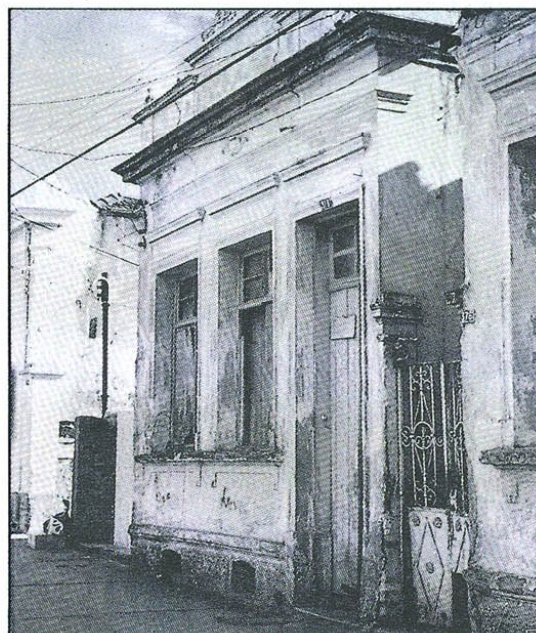
2.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

De uma forma geral, os cortiços localizam-se em áreas de urbanização já consolidadas na cidade, pois, como já foi visto anteriormente, o cortiço só se viabiliza se estiver inserido em uma região servida por infra-estrutura e próxima a locais de oferta de emprego (bairros industriais, zonas de comércio e serviços).

Nas regiões centrais e intermediárias da cidade, onde há muitas construções antigas, prevalece aquela situação de o cortiço surgir em áreas que estão em processo de transformação urbana ou que já se deterioraram.

No caso de áreas de transformação, a existência do cortiço é temporária. Essas áreas, por estarem passando por uma fase de valorização imobiliária (advinda de planos de renovação urbana ou de empreendimentos imobiliários especulativos), faz com que o proprietário de um determinado imóvel que se apresenta em estado de conservação precário, opte por encortiçá-lo como possibilidade de auferir uma boa renda com ele sem precisar investir nada na sua recuperação ou conservação. Essa situação vai perdurar até que o terreno atinja uma valorização tal que o proprietário decida vendê-lo para uma incorporadora que via de regra vai demolir a construção e verticalizar no local. Essa situação pode ser observada em algumas ruas da Bela Vista, Liberdade, Cambuci, Ponte Pequena, Moóca, Perdizes, Pinheiros, etc.

Em outras zonas da cidade onde o processo é o inverso, ou seja, o valor da terra está diminuindo ou já diminuiu o suficiente para se configurar a deterioração do entorno existente (em geral



Pensão-cortiço - Rua Vergueiro

áreas fabris abandonadas, zonas residenciais localizadas fora da direção dos vetores de expansão dos valores imobiliários, áreas ambientalmente deterioradas por tráfego intenso, ruídos, etc. ...), a presença do cortiço parece ser mais perene. É o caso que atinge parcialmente os bairros do Brás, Pari, Barra Funda, Campos Elíseos.



Prédio comercial - encortiçado - Rua Major Diogo

Nessas duas situações apontadas, prevalece o **cortiço adaptado**, ou seja, o imóvel que atualmente está encortiçado, servia originalmente para outro tipo de uso, na maioria das vezes, residencial. São observados aí a casa de 1 ou 2 pavimentos, em geral com porão e com os quintais transformados de forma a abrigar uma construção precária contendo diversos quatinhos. A adaptação interna do imóvel se dá pela subdivisão dos cômodos originais em pequenos cubículos de 4 a 10 m² em geral, que vão abrigar pessoas sozinhas, casais ou famílias inteiras. A ocupação do imóvel ocorre então de forma super-concentrada, desde os porões até o sótão e o quintal, chegando no todo a abrigar 10, 20 ou até 50 famílias. Esse imóvel, na maioria das vezes, disporá de 1 ou 2 banheiros e igual número de tanques para atender a todos.

A cozinha em comum é inexistente e o cubículo mal ventilado e iluminado passa a servir não só de quarto de dormir, mas também de sala, de cozinha, de local de lazer e de área de secagem de roupa.

As crianças são as que sofrem mais com essa situação:

"Aqui no Pari, muitas das crianças de cortiço morrem antes de 1 ano de idade...A maioria delas é doente, porque falta a nutrição adequada. Só aquelas que conseguem uma vaga na creche é que podem comer melhor. As outras ficam enfraquecidas, porque só têm uma refeição por dia em casa ... Elas andam descalças o tempo todo e ficam pisando nessas porcalhadas que ficam pelo chão dos banheiros e na água empoçada do cano que estourou no quintal ... Tem muita hepatite e icterícia ...no mês passado fiquei sabendo de três aidéticos que morreram só nos cortiços dessa rua ... É um perigo para todo o mundo, ainda mais vivendo nessa promiscuidade e com essa falta de higiene ..." (17)



Casa encortiçada no Pari onde moram mais de 70 pessoas

Essa é a situação que prevalece em cortiços situados nos anéis central e intermediário da cidade.

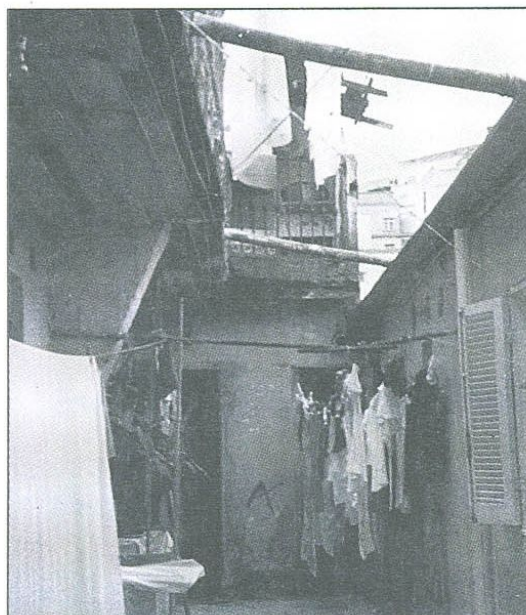
Ainda em relação à tipologia, outras situações menos frequentes são a de casa de comércio na frente do lote com construção encortiçada no fundo, o prédio comercial de 3 a 5 andares que teve seu uso inicial abandonado e se encortiçou, prédios de dois andares com o piso inferior abrigando uma atividade de comércio ou serviço e o piso superior encortiçado, antigas vilas operárias e ruas particulares que tiveram suas casinhas encortiçadas, e ainda os prédios de apartamentos encortiçados.

Nessas zonas da cidade são também encontrados os **cortiços concebidos**, que na maioria dos casos são constituídas por casas coletivas de aluguel de 1 ou 2 pavimentos e de séries de casinhas geminadas localizadas em becos e lotes de centro de bairro.

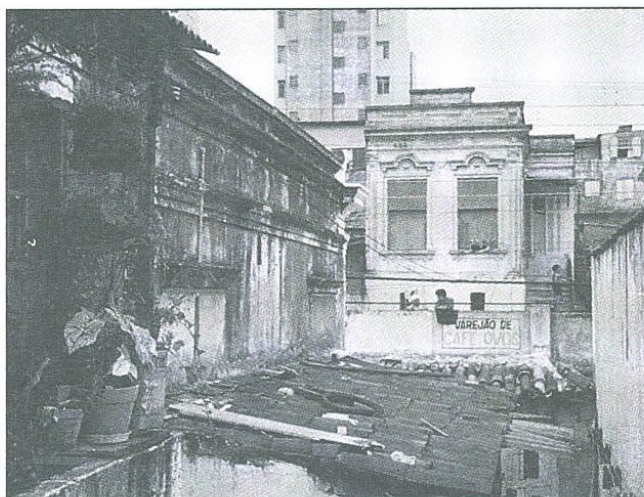
Nas zonas periféricas da cidade, o cortiço concebido também será a forma dominante encontrada. Sua manifestação vai ser um pouco diferenciada: em geral, constituída por fileiras de quartos localizados nos fundos do lote de uma residência unifamiliar auto-construída: é o chamado "quintal de periferia", muito comum nos bairros de Pirituba, São Mateus, Vila Prudente e Vila Maria.

A população residente nos cortiços é constituída em grande parte por migrantes. Em estudo realizado pela SEMPLA em 1986 ⁽²⁸⁾, constatou-se que 38,5% dos moradores eram naturais do norte e nordeste do Brasil, 35,8% eram paulistanos, 10,5% paulistas e 9,7% mineiros. Em visitas realizadas pelo PÓLIS em 1991, foram observados também muitos imigrantes nessa população, provenientes especialmente da Bolívia e do Chile.

Ao contrário do que se pensa, o morador de cortiço não é aquele recém-chegado à Capital e que recorre à essa moradia como uma etapa efêmera na sua adaptação à cidade. O encortiçado, em quase 50% dos casos ⁽¹⁹⁾, está residindo na cidade há mais de dez anos



Quartos em quintal de lote encortiçado
Rua Conselheiro Ramalho



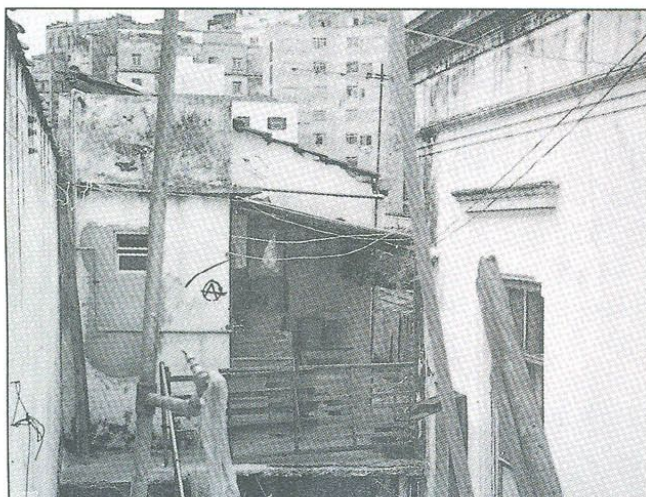
Área encortiçada - Rua Conselheiro Ramalho

e o cortiço significa para ele uma opção quase que definitiva de moradia. Podem não permanecer numa mesma casa por muito tempo, porque a rotatividade é muito alta - dado o caráter de espoliação presente na relação de locação - mas as mudanças de moradia se processam sempre de um cortiço para outro.

"Já faz 14 anos que cheguei a São Paulo e sempre morei de aluguel nesses quartos. Já mudei umas 5 vezes, sempre porque o proprietário resolve despejar todo mundo dizendo que vai demolir para construir um prédio ... às vezes é tudo mentira, eles só dão uma pintadinha na casa e alugam de novo cobrando muito mais caro. Gosto de morar aqui na Bela Vista. É perto de tudo. Uma vez fiquei uns meses num quarto lá em Interlagos. Era muito ruim e tinha que gastar muito com a condução"⁽²⁰⁾

Para muitos moradores, o cortiço sempre foi e será a única alternativa possível de moradia. Pelo nível de renda observado

nessa população - 1 a 3 salários mínimos - é impossível adquirir um terreno à prestação na periferia ou alugar um imóvel unifamiliar. As exigências que a lei do inquilinato impõe para os contratos de locação (comprovação de renda, existência de fiador) faz com que essa população não tenha outra opção a não ser a clandestinidade: se não vão morar na rua ou em terrenos invadidos, vão para os cortiços, onde além de não precisar de contrato de locação, no geral são bem localizados, próximos do trabalho. Economia de tempo e de gastos com transporte.



Edícula encortiçada - Rua Conselheiro Ramalho

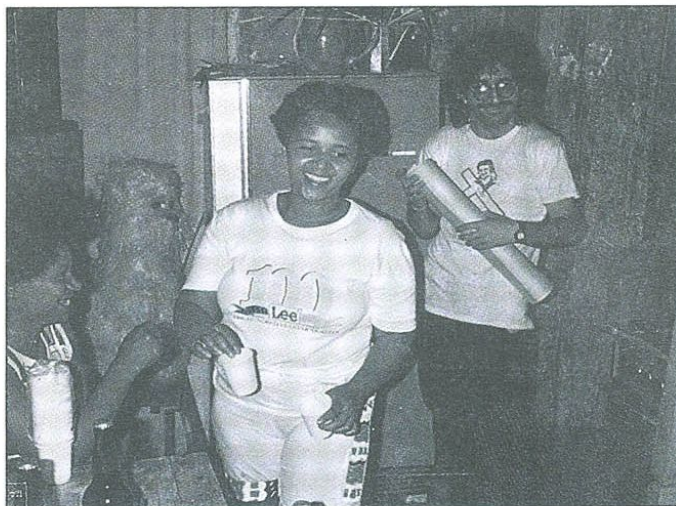
Para uma parte menos significativa dos moradores, o cortiço representa o fim da linha em termos de moradia: uns por terem tido o nível de renda rebaixado, e daí serem obrigados a abandonar o aluguel da moradia unifamiliar ou a prestação do terreno na periferia. Outros por anteriormente residirem em favelas distantes e não poderem mais arcar com as despesas diárias de transporte até o emprego.

"Quando cheguei aqui, fui morar numa casinha lá na vila (periferia). Mas depois que meu marido morreu as coisas ficaram difíceis. Minha filha tinha só 2 anos. Daí passei a alugar um cômodo nesse cortiço e estou aqui até hoje. Isso faz 12 anos." ⁽²¹⁾

Atualmente entretanto, muitos estão tendo que abandonar os cortiços e buscar alternativas mais de fim de linha ainda:

"Aqui na Ponte Pequena já morei em mais de 10 cortiços diferentes. Hoje todos eles já não existem mais. O pessoal reformou as casas e virou boutique ou então as indústrias compraram. Hoje em dia os despejos por aqui tão acontecendo como nunca vi igual e as pessoas não têm mais para onde ir morar. Muitos colegas meus tão morando embaixo daquele viaduto ali e outros construíram uns barracos na pracinha em frente da garagem dos ônibus. A miséria tá cada vez maior e as pessoas não podem mais pagar 20 mil por um quarto desses, mais 6 mil de água e 2 mil de luz...o jeito é ir morar na rua..." (22)

Em relação à atividade que esses moradores desempenham, a maioria trabalha no setor de serviços (36% dos chefes de família pesquisados), sendo seguidos pelo setor indústria (30%), por autônomos e diaristas (12%) e pelo setor comércio (6%). Apenas 5% são desempregados.⁽²³⁾ Isso vem desmistificar a imagem que em geral a população tem do encortiçado: a de desocupado, marginal, vagabundo. O morador do cortiço é antes de tudo, um cidadão digno, assalariado, trabalhando em atividades de pouca remuneração: balconistas, copeiros, garagistas, faxineiros, atendentes de enfermagem, etc. ...O mito da marginalidade pode quando muito se aplicar a no máximo uns 5% desses moradores o que representa uma opção absolutamente normal, tendo em vista as alternativas que se apresentam para alguém que dificilmente conseguirá ganhar mais de Cr\$ 25.000,00 num emprego regular.



Aspectos do interior de um cômodo - Rua São Caetano

NOTAS

- (17) Depoimento de moradora de um cortiço situado na Rua Dr. Clementino, na Ponte Pequena.
- (18) SÃO PAULO (Cidade) SEMPLA. **Cortiços em São Paulo; Frente e Verso**. São Paulo: SEMPLA, 1986. p. 133.
- (19) Idem, p. 136.
- (20) Depoimento de moradora de um prédio encortiçado na Rua Major Diogo, na Bela Vista.
- (21) Depoimento de moradora de um cortiço situado na Rua Conselheiro Ramalho, na Bela Vista.
- (22) Depoimento de moradora de um cortiço situado na Rua Deocleciano, na Ponte Pequena.
- (23) SÃO PAULO (Cidade). SEMPLA. **Cortiços em São Paulo**, p. 139

2.2. A VIOLÊNCIA NO QUOTIDIANO DAS RELAÇÕES

A violência é a situação mais presente no cotidiano da vida do encortçado.

Sem considerar a violência social - mais abstrata para a realidade do encortçado - aquela proveniente do baixo salário e da exclusão social - o que impera é a violência palpável, concreta, advinda da clandestinidade em que o fenômeno se dá.

A começar pela figura do administrador do cortiço - que em alguns casos é o proprietário, mas na maioria das vezes é um sub-locador ou encarregado - junta-se a situação de ausência de contrato formal de locação e o conseqüente desamparo do inquilino perante os seus direitos legais.

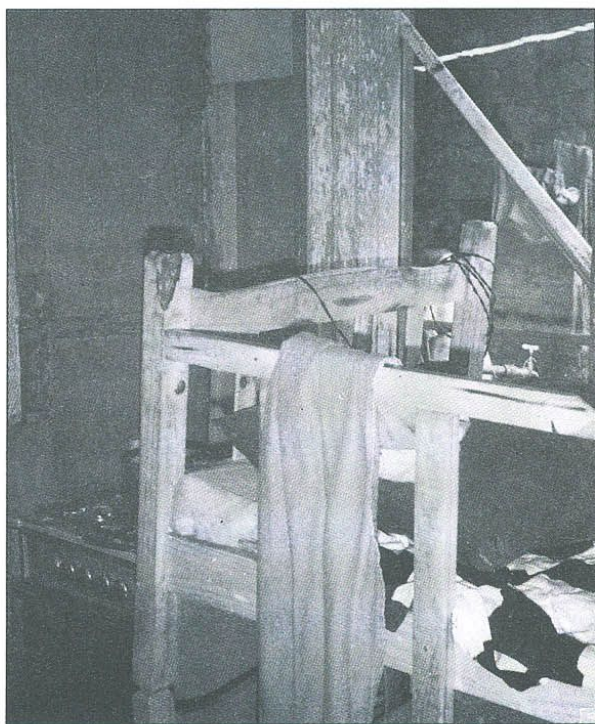
A partir daí vem se originar grande parte das situações de conflito e violência nos cortiços: atitudes autoritárias por parte do encarregado para se impor e fazer valer seus interesses perante os moradores, aumentos abusivos dos valores de locação, ameaças aterrorizantes, despejos injustificados e violentos, cobrança de contas de luz e água acima dos valores consumidos, etc.

"O proprietário aqui mora no andar de cima e ele tem o controle da luz. Qualquer barulho, um pouquinho que a gente faça, algazarra de criança, rádio, conversa, ele corta a luz e a gente fica uns dois dias aqui na maior penúria..." (24)

"O intermediário chega aqui com os seus capangas e já vai chutando as portas exigindo que pague cada mês um valor maior pelas contas. Se a gente reclama eles ameaçam de abusar das meninas e



Interior de um quarto encortçado - Paris



Multiplicidade de usos no mesmo cômodo

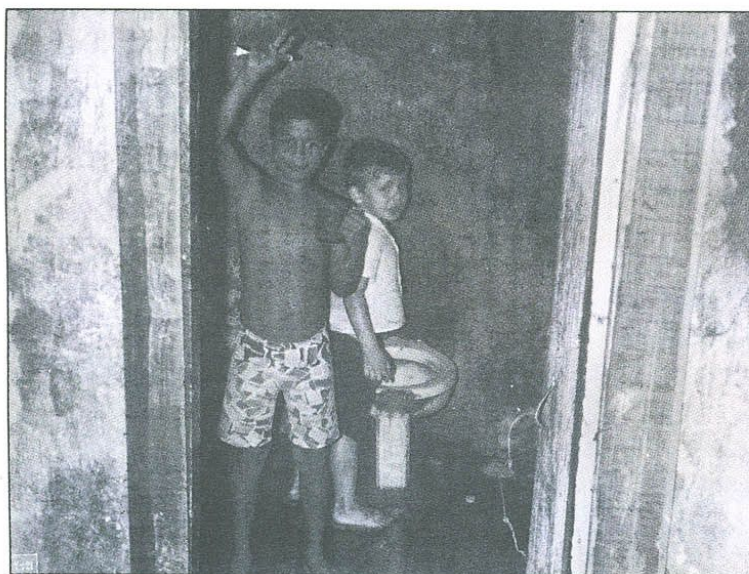
de por a gente na rua...Se alguém fica devendo algum dinheiro eles entram no quarto e levam o rádio e a televisão..." (25)

Atualmente existem cerca de 3 milhões de pessoas morando nos mais de 90 mil cortiços espalhados pela cidade.

"Nos cortiços tem muita mulher que mora sozinha com os filhos porque o marido abandonou ou morreu. E os intermediários se aproveitam disso para explorar a gente mais ainda... Eles vêm aqui sempre na hora que os homens não estão e ficam fazendo ameaça..." (26)

"Aqui na Moóca tem um cortiço que tinha uns três quartos desocupados. Chegaram uns maus elementos e invadiram eles e daí começou o maior terror dentro. Mês passado eles mataram o intermediário, que também era uma pessoa muito ruim. Agora são eles que tomam conta do lugar e o pessoal tem que pagar o aluguel para eles. Muitos foram embora de medo..." (27)

Há também a violência advinda pela excessiva aglomeração de pessoas convivendo um espaço tão reduzido: as brigas na fila do banheiro, disputas pelo uso do tanque, brigas pelo alto volume do rádio do quarto do vizinho, pelo barulho das crianças, violência presente na total ausência de privacidade, no conflito constante entre as "famílias distintas" e os indivíduos "mau caráter", etc. ...



O único banheiro atende mais de 50 pessoas - Ponte Pequena

"Todo o dia tem discussão aqui na fila do banheiro, sempre nas horas antes de se sair para o trabalho." (28)

"Aqui todas as pessoas são gente de bem. Tem só uns 3 ou 4 que criam problemas: chegam à noite e estouram o cadeado do portão porque perderam a chave... outro dia deu a maior confusão porque um deles fez um buraco no quarto do chuveiro e ficava espiando as meninas na hora que elas iam no banho." (27)

E por fim a violência da existência do cortiço em si, como forma tão degradada de moradia, violência que se impõe atualmente a quase 30% da população da cidade (ou cerca de 3 milhões de pessoas) como única opção possível de residência. A violência pela espoliação máxima do espaço edificado, pela convivência em cubículos insalubres, muitas vezes sem janelas, sem

ventilação e úmidos, pela existência de instalações sórdidas, com vazamentos e entupimentos, pela presença permanente de ratos, baratas e piolhos, pelos constantes riscos de incêndio e desabamento, etc. ...

"A gente está vivendo cada vez de forma mais inchada. A cada dia que passa mais pessoas estão indo para os cortiços. Num quarto onde antes moravam duas pessoas, agora estão sendo divididos entre 6 ou 7. É o único jeito possível para que a gente consiga pagar os 30 mil que estão pedindo hoje pelo aluguel de um desses quatinhos. Sem contar os adiantados de 2 ou 3 meses que tem que pegar na hora que entra...Aqui nesse cortiço tem 14 quartos com mais de 70 pessoas morando. Ontem mesmo chegou um caminhão de Garanhuns com mais de 30 pessoas na boléia. Despejaram todos aqui. A gente acomoda eles da forma que pode, até que eles consigam arrumar um outro lugar. Você sabe, aqui nessa miséria, a solidariedade acaba sendo muito grande." (27)



Aspectos de um fundo de quintal encortiçado - Pari

"A gente está vivendo cada vez de forma mais inchada. A cada dia que passa, mais pessoas estão indo para cortiços. Num quarto onde antes moravam duas pessoas agora estão sendo divididos entre seis ou sete".

NOTAS

(24) Depoimento de moradora de um cortiço situado na Rua Bororós, Bela Vista.

(25) Depoimento de moradora de um cortiço situado na Rua Deocleciano.

(26) Depoimento de moradora de um cortiço situado na Rua Conselheiro Ramalho.

(27) Depoimento de assessora que trabalha junto aos encortiçados da região da Moóca.

(28) Depoimento de moradora da Rua Deocleciano.

(29) Depoimento de moradora - R. Conselheiro Ramalho.

(30) Depoimento da líder do Movimento dos Encortiçados na região da Sé/Pari.

2.3. O MOVIMENTO DOS ENCORTIÇADOS NA CIDADE, SUAS REIVINDICAÇÕES E OS PRIMEIROS PROJETOS DE INTERVENÇÃO GOVERNAMENTAL

Existia, até pouco tempo atrás, uma crença geral de que população encortiçada era difícil de se organizar espontaneamente; quer porque as pessoas mudavam muito de um cortiço para outro, quer porque tinham problemas de relacionamento com os vizinhos, brigas, medo do intermediário, desinformação, etc.

No entanto, diversos acontecimentos que têm sido observados nos últimos anos, vêm mostrar que essa crença não é verdadeira, ou seja, a organização da população moradora dos cortiços tem crescido muito por todos os bairros da cidade. Se em 1988 as famílias mobilizadas não chegavam ao número de 300 hoje elas já passam dos 4.000.

Na verdade, essa união da população moradora em busca de melhores condições de vida para os cortiços não vem de 1988, mas de um período bem anterior, movidas pela ação de organismos não governamentais e de militâncias partidárias.

Uma breve retrospectiva histórica, a partir de relatos de diversas lideranças e assessorias, é interessante de ser apresentada.

O primeiro trabalho realizado junto à população encortiçada ocorreu em 1975, época de grande carestia, quando a Pastoral da Igreja percorreu diversas áreas encortiçadas na região do Brás, Belém, Moóca e Santa Cecília, procurando amenizar a miséria desses moradores e esclarecê-los sobre seus direitos.

Nos anos seguintes, essa assessoria aos moradores é reforçada pela ação de diversos grupos políticos, principalmente aqueles ligados ao sindicato dos metalúrgicos da região da Moóca.

Em 1979, a Paróquia de São Rafael, nesse bairro, realiza um audio-visual retratando as condições de moradia, os problemas e mostrando os direitos do encortiçado. O material é divulgado e causa uma repercussão muito forte nessa população. Imediatamente surgem mobilizações de moradores exigindo maior quantidade de banheiros, menor valor de aluguel, etc., que

A organização da população moradora dos cortiços tem crescido muito por todos os bairros da cidade. Em 1988, a população mobilizada não atingia 700 famílias. Hoje, 3 anos depois elas chegam ao número de 4.000.

são acompanhadas da contrapartida dos intermediários: grande repressão, ameaças de despejo, etc.

Nesse mesmo ano, um cortiço da Moóca é demolido e as famílias despejadas se reúnem e pressionam a Secretaria do Bem-Estar Social para ter acesso a um dos programas de construção por mutirão (FUNAPS), o que só vão conseguir anos mais tarde.

No início dos anos 80, a Pastoral de Moradia amplia seus trabalhos junto aos encortiçados dos bairros do Brás, Glicério, Sé e Santa Cecília, com acompanhamento da A.D.M. - Associação de Defesa da Moradia.

Entre 84 e 86, no governo Mário Covas, ocorrem mobilizações de moradores em diversos outros bairros da cidade. Os encortiçados unem-se ao MUF - Movimento Unificado de Favelas. No bairro de Vila Carrão, mais de 50 cortiços organizados unem-se aos movimentos de moradores dos bairros da Sé, Moóca, Brás e Santa Cecília, reivindicando redução de taxa de água e luz e o fim do intermediário.

Na Moóca, a população dos cortiços, assessorada pela União dos Trabalhadores da Moóca, invade a sede da FABES exigindo a construção de uma creche.

Nessa mesma gestão, é dado início à construção de 90 casas feitas por mutirão no Jardim Yvone (no extremo Leste da cidade), destinadas às famílias despejadas de cortiços da Moóca.

Nos anos seguintes, até 1988, na gestão de Jânio Quadros, ocorre grande desmobilização. Muitas áreas encortiçadas são postas abaixo, a exemplo da R. da Assembléia, no Bexiga e propõe-se a construção de um "novo centro" na região dos Campos Elíseos, Santa Efigênia, Ponte Pequena e Brás, com a intenção de valorizar a área para empreendimentos imobiliários voltados ao comércio e serviços. O projeto, que não foi realizado, previa o arrazamento de todas as edificações deterioradas aí existentes e conseqüentemente a expulsão da população encortiçada do centro da cidade.

No Brás, dá-se início a um infundável número de despejos. Muitos casarões são demolidos para dar lugar a lojas comerciais e estacionamentos. A população desalojada muda-se para cortiços mais distantes principalmente na região de Vila Prudente e Vila Alpina.

Na Moóca, os moradores de um casarão parcialmente desabado, conseguem obter uma área municipal na Vila Alzira (ao

lado do Jardim Yvone) para construírem suas moradias por meio do FUNAPS.

A partir de 1988, o Movimento dos Encortiçados passa a trabalhar com a proposta do Movimento dos Sem-Terra, invadindo áreas na Fazenda de Juta, Jardim Colorado e Jardim Sapopemba. Conseguem obter, junto ao governo estadual, a declaração de "área de interesse social" para 22 terrenos na cidade.

A partir de 89, na gestão de Luiza Erundina, os movimentos de moradia de cortiços voltam a se fortalecer, assessorados principalmente pela ADM, Pastoral de Moradia, Centro Gaspar Garcia e Associação dos Trabalhadores da Moóca.

Os Movimentos dos bairros da Zona Leste são filiados à Secretaria de Cortiços da UMM - União dos Movimentos de Moradia.

Na região central, ocorre a 1a. Assembléia do Movimento de Encortiçados e Catadores de Papelão, envolvendo moradores dos bairros do Pari, Luz, Bom Retiro, Campos Elíseos, Glicério, Ponte Pequena e Bela Vista, com coordenação do Centro Gaspar Garcia.

Na região do Ipiranga, o Movimento é assessorado pelo Centro Oscar Romero.

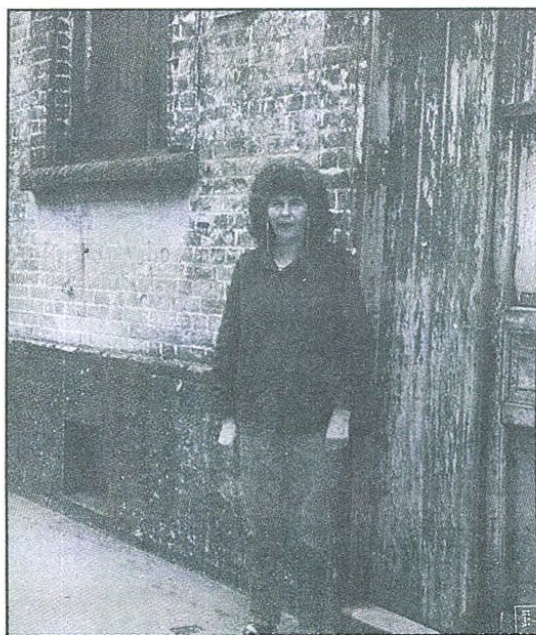
A bandeira de luta a partir desse instante deixa de se limitar às demandas por redução de tarifas de água e luz ou de eliminação do intermediário visando a auto-gestão do imóvel.

A compreensão da dimensão do problema amplia-se e ganha âmbito do **urbano**. Atualmente o principal lema do Movimento dos Encortiçados é de **garantir o direito ao centro da cidade**.

Isso significa poder continuar morando onde estão, em áreas centrais (centro da cidade ou centros regionais e de bairro) onde o emprego é próximo e onde é possível usufruir da infraestrutura existente (transporte, creche, posto de saúde, escola, etc.).

A partir daí as propostas do Movimento adquirem dois desdobramentos possíveis:

- a. num nível mais imediato, conseguir as melhorias mais urgentes: redução de tarifas, me-



Bernadete de Barros Gomes, pernambucana, líder do movimento dos encortiçados da região Sé/Pari.

Atualmente, o principal lema do movimento dos encortiçados é a garantia do direito de morar no centro da cidade.

lhor organização interna para resolver problemas comuns por ajuda-mútua, ter acesso a uma relação contratual de locação direta com o proprietário eliminando as explorações e as ilegalidades praticadas pelo intermediário ou sublocador;

b. num nível de mais médio e longo prazo, conseguir o direito de ter acesso à propriedade de terra nessas áreas centrais. Isso implica na superação do estágio atual de mobilização do movimento, onde grande parte dos avanços e melhorias obtidos podem, mais cedo ou mais tarde, vir a ser usufruídos pelo proprietário do imóvel, uma vez que a relação inquilino/locador continuaria existindo.

Propostas visando reformar ou adaptar os imóveis, quer sejam financiados pelo poder público ou pelo proprietário, podem potencialmente trazer uma grande melhoria na qualidade de vida do encortiçado. Mas na verdade o que vai ocorrer é uma valorização do imóvel e conseqüentemente a apropriação dessas benfeitorias pelo proprietário. Se o investimento para tais melhorias tiver ainda sido realizado por este, vai causar certamente uma enorme elevação do valor locatício com a expulsão da população encortiçada originalmente aí sediada.

É por esse motivo que hoje em dia a perspectiva de luta do movimento dos encortiçados vem se centrar na questão da **posse da terra** que, no seu bojo, traz em si a conquista da cidadania pelo morador do cortiço e o seu autêntico direito à cidade.

Nesse sentido, o movimento dos encortiçados tem sugerido diversas alternativas possíveis para se atingir esse fim:

a. desapropriação pelo poder público, de áreas de grande concentração de cortiços, para a posterior reforma ou reedificação de habitações coletivas auto-geridas. O financiamento para tais obras seria feito basicamente pelo poder público e a construção executada por mutirão, tipo FUNAPS. A associação de moradores teria assim direito à propriedade do imóvel devendo restituir ao poder público o financiamento concedido;

b. desapropriação de edificações abandonadas e vazias (prédios, galpões industriais, casarões) e de terrenos particulares vazios com o fim de construção de moradias para a população encortiçada, da mesma forma como descrita no item anterior;

c. aproveitamento de terrenos públicos sem destinação, ainda vazios, que se localizam nessas regiões, para construção de moradias à população encortiçada.

Como se percebe, para que se atinja tais objetivos é imprescindível a existência de dois agentes trabalhando conjuntamente:

- a. o movimento dos encortiçados, consolidado, unido e bem organizado em torno de diversas associações de moradores (de bairro e de cortiço);
- b. a administração pública (coordenada, preferencialmente, pela Secretaria Municipal de Habitação).

Na evolução desses acontecimentos, a Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano do Município vem, juntamente com o Movimento dos Encortiçados e assessorias, desenvolvendo um projeto-piloto de intervenção em algumas áreas da cidade.

O projeto, intitulado "Programa Habitacional para População de Baixa Renda na Região Central de São Paulo", propõe uma frente de projetos habitacionais com custos médios por família de até 1.500 URF, com sub programas voltados ao financiamento para compra de imóveis ou para a reforma de um imóvel já adquirido. O programa destina-se unicamente a famílias organizadas e a Associações proprietárias de imóveis encortiçados.

Quatro experiências-piloto estão tendo início: 2 na região da Moóca/Belenzinho, uma na região Pari/Sé e outra no Ipiranga.

A primeira área de intervenção situa-se no entorno de um casarão encortiçado na Av. Celso Garcia, altura do no. 849. O projeto prevê a aquisição de diversos lotes ao redor do casarão, num total de 4.031 m². O casarão e o bloco de comércio vizinho serão reformados para abrigarem atividades diversas e integradas à estrutura de bairro (comércio e serviços). No restante da área serão construídos 2 condomínios habitacionais com 180 unidades, contendo também uma praça e uma creche.

A segunda área é construída pelo conjunto Madre de Deus, onde se prevê a construção, num terreno de 750 m², de 48 unidades habitacionais dispostas em dois blocos, compostos de dois pavimentos cada.

O terceiro projeto, localizado no Pari, define como local de intervenção a região encortiçada do Morro do Pari. Outras duas áreas também são objeto de estudo: a da Rua da Piscina e da Victor Hugo. No todo, essas áreas no Pari totalizam quase que 25.000 m², que é uma metragem suficiente para construir e abrigar 925 famílias, cada uma numa unidade habitacional de 35 m².

O quarto projeto, no Ipiranga, baseia-se na reciclagem de edifícios de antigas fábricas desocupadas de forma a transformá-

Hoje em dia, pela primeira vez na história das políticas habitacionais de São Paulo, estão começando a se implantar programas e projetos voltados especificamente para a população moradora de cortiços.

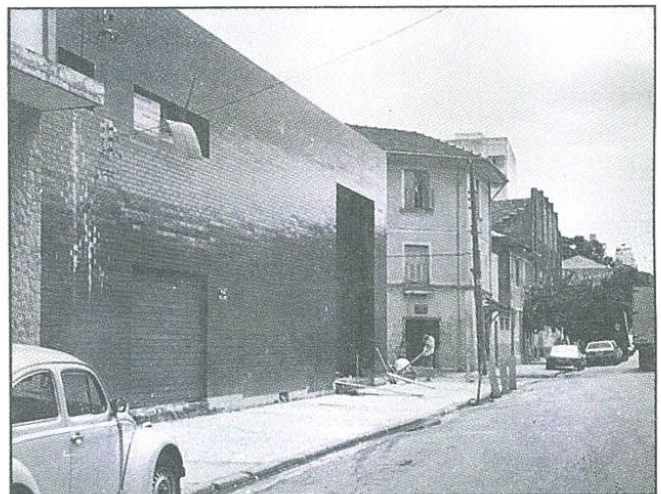
las em habitações coletivas para 400 famílias, providas de equipamentos públicos.

Além desse programa desenvolvido pela SEHAB, há também uma proposta de criação de zonas especiais de interesse social - as ZEIS 4 - destinadas fundamentalmente à recuperação de áreas encortiçadas na cidade de forma a assegurar aos moradores a permanência na região em que se encontram. Essa proposta foi apresentada pela SEMPLA, por ocasião da elaboração do novo Plano Diretor da Cidade, e atualmente encontra-se em tramitação pelas diversas Comissões da Câmara.

Por fim, cabe mencionar a recente aprovação do projeto de lei do vereador Luis Carlos Moura (Lei no. 10.928 de 08 de janeiro de 1991), que estabelece condições mínimas de habitabilidade nos cortiços, segundo padrões adequados de salubridade, higiene, conforto e segurança.



Cortiços que foram reformados e transformados em casas de uso comercial - Ponte Pequena



Antiga área encortiçada que foi transformada em galpão industrial - Ponte Pequena

A valorização imobiliária que vem ocorrendo neste bairro tem feito aumentar muito o número de despejos. Diversos dos antigos moradores desses cortiços desativados são hoje em dia moradores de rua.

3. Conclusão

O cortiço é um fenômeno perene ao longo da história da cidade nos últimos 120 anos. Desde a década de 1870, vem servindo de moradia para uma parcela significativa da população de baixa renda da cidade: trabalhadores menos qualificados, migrantes e imigrantes recém-chegados à cidade, biscateiros, desempregados, etc.

Nos últimos 10 anos tem-se verificado um crescimento muito grande do número de cortiços em São Paulo. O rebaixamento dos níveis de renda, o aumento do desemprego e as constantes altas nos valores dos aluguéis têm conduzido um contingente cada vez maior da população para essa alternativa última de moradia onde a miséria, a exploração, a violência e a insalubridade convivem com o cotidiano das pessoas.

Estima-se atualmente que o número de encortiçados na cidade supere os 3 milhões de pessoas (ou 28% da população).

As primeiras mobilizações de moradores de cortiço surgiram também nessa última década. Hoje se constituem num movimento organizado que se estende por diversos bairros da cidade.

O poder de pressão conseguiu sensibilizar a administração pública municipal que, pela primeira vez na história da cidade, define e realiza um projeto de intervenção nessa área.

O Programa de Cortiços elaborado pela Secretaria Municipal de Habitação, propõe-se inicialmente a atuar em apenas quatro áreas-piloto, dada a quase que inexistente experiência acumulada nesse setor de intervenção. A partir da finalização de uma primeira etapa, pretende-se que esses quatro produtos possam gerar um efeito multiplicador tanto a nível de aumento de demanda e de mobilização geral da população encortiçada em outras áreas da cidade quanto da obtenção de uma maior capacidade financiadora do sistema, através da introdução de novas parcerias atuando conjuntamente com o setor governamental, principalmente aquelas advindas dos diversos segmentos da iniciativa privada (incorporadores, construtores, fornecedores de materiais, etc.).

Cabe considerar que nessa fase inicial, os projetos estão

sendo financiados com recursos provenientes do FUNAPS, que é um programa com alto grau de subsídio, e que portanto, não teria capacidade para, sozinho, poder sustentar uma escala maior de intervenção.

Outro fator importante de ser considerado é o elevado grau de mobilização atingido pela população encortçada em função da expectativa gerada com esses primeiros projetos-piloto. O ineditismo da experiência dentro do campo de atuação da administração municipal está trazendo consigo uma série de dificuldades de ordem burocrática e jurídica, o que tem causado uma grande morosidade no cumprimento dos cronogramas e uma conseqüente desmotivação da população encortçada em relação ao projeto.

Por outro lado, existem outros fatores que podem contribuir para que o projeto de cortiços dê um salto quantitativo e atinja uma escala de intervenção bem mais ampla.

O principal deles reside na aprovação do novo Plano Diretor pela Câmara. Como já foi mencionado anteriormente, esse Plano estabelece, para diversas áreas encortçadas da cidade, a inserção na categoria de **zona especial de interesse social** (ZEIS-4). Nessas áreas, a iniciativa privada só poderá executar empreendimentos do tipo "habitação de interesse social" e o executivo municipal elaborará um plano de urbanização definindo padrões de parcelamento, edificação, uso e ocupação do solo, formas de gestão e de participação da população, participação de iniciativa privada, fixação de preço e forma de financiamento das unidades habitacionais produzidas, entre outros pontos.

Além disso, estão também previstas formas de incentivos à produção de moradias de aluguel social. A locação de interesse social se apresenta nesse caso como um instrumento de grande valia para viabilizar a produção de moradias de aluguel para as populações de baixa renda. Um importante estudo sobre essa questão foi elaborado recentemente pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano - CDHU, com base nas bem sucedidas experiências das HLM francesas e similares em outros países europeus.

Dessa forma, o equacionamento do problema dos cortiços passa a ser realizado em termos de "soluções via regulação de mercado", onde o poder público desempenha unicamente um papel indutor e coordenador.

Esta é, no nosso entender, a alternativa mais adequada para o enfrentamento do problema na dimensão em que se apresenta

atualmente: mais de 90 mil cortiços espalhados pela cidade.

Por fim, em relação à lei nº 10.928, que dispõe sobre as condições de habitação nos cortiços, cabem algumas considerações.

As prescrições da lei, se forem rigidamente fiscalizadas pelas administrações regionais, tenderão a induzir o proprietário do cortiço a promover reformas e adaptações visando a melhoria qualitativa da habitação coletiva, sob pena de multa ou desapropriação da mesma.

No entanto, como o ganho especulativo maior fica em poder do intermediário e não do proprietário, a punição com a desapropriação pode não significar um grande ônus para esse último: o valor recebido com a desapropriação pode ser mais interessante do que o retorno que obteria caso reformasse o imóvel.

Além disso, caso as reformas sejam executadas e custeadas pelo proprietário, o montante desse investimento certamente seria repassado aos valores locatícios cobrados, em prejuízo aos moradores do cortiço.

Uma outra modalidade de melhorias previstas nessa lei é aquela obtida via convênio com o Programa de Cortiços da SEHAB, onde os moradores receberiam um financiamento para a execução das reformas e o proprietário do cortiço se comprometeria a garantir a permanência dos inquilinos no seu imóvel por um prazo a ser determinado em proporção ao investimento realizado.

Em todas essas situações, o retorno do investimento sempre recairá sobre o proprietário explorador do cortiço. Além disso, reformas e adaptações só são viáveis para algumas modalidades de cortiço, preferencialmente os "cortiços concebidos". Os "cortiços-adaptados", no geral edificações antigas e bastante deterioradas, não compensam serem reformados dado o estado de precariedade e de quase ruína em que se encontram. Além disso, qualquer projeto de reforma nessas edificações implicaria em realocação temporária de seus moradores para outras moradias, o que não é fácil de ser administrado.

Dentro desse quadro geral de soluções que se apresentam, é bem provável que alguns avanços sejam logo atingidos, uma vez que o Plano Diretor receba aprovação na Câmara.

Complementarmente ao Plano e mais a médio prazo, a elaboração de uma legislação de inquilinato voltada especifica-

mente para a locação de interesse social, poderá definitivamente apontar possibilidades mais concretas para a melhoria do padrão habitacional para essa grande parte da população que até hoje sempre se viu excluída de todas as políticas de moradia implementadas neste país.

BIBLIOGRAFIA

A listagem a seguir não se limita só aos títulos bibliográficos utilizados na elaboração deste estudo. Procura, sobretudo, apresentar um inventário de toda a produção já realizada sobre o tema Cortiços em São Paulo.

ALMEIDA, Fernando R. Casério. **Avaliação do Programa "Cortiços"**, São Paulo, 1985. (mimeo).

ANNAES do 1º Congresso de Habitação, São Paulo, 1931.

ANT, Clara, KOWARICK, Lúcio, VERAS, Maura. **O Cortiço em São Paulo: sua história e atualidade**. São Paulo, 1981. (mimeo).

ANTUNES, Marile Hussler. **Propostas de ação do serviço social junto a moradores de cortiço**. São Paulo, PUC, 1978.

BONDUKI, Nabil G. Origens do problema da Habitação Popular em São Paulo: primeiros estudos. **Espaço & Debates**, São Paulo, (5): 1982.

BONDUKI, Nabil G., ROLNIK, Raquel. Periferias: ocupação do espaço e reprodução da força de trabalho. **Cadernos Prodeur**, São Paulo, (2), 1979.

DECCA, Maria Auxiliadora Guzzo. **Vilas, cortiços e porões: habitação operária em São Paulo**. Campinas, Unicamp, 1979.

IDORT Jornada de Habitação Econômica. **Revista do Arquivo Municipal**. São Paulo, 82, 1942.

LANGENEST, Baruel. Os Cortiços de São Paulo. **Revista Anhembi**, São Paulo, (139), 1962.

LOWRIE, Samuel Harman. Pesquisa do padrão de vida das famílias dos operários da limpeza pública da municipalidade de São Paulo. **Revista do Arquivo Municipal**, São Paulo, 51, 1938.

MARGONARI, Emília. **Alguns aspectos da realidade social dos Cortiços na área da Paróquia de Santa Cecília da cidade de São Paulo**. São Paulo, 1979. (Dissertação Mestrado, PUC-SP).

MAZZEO, Antonio Carlos et alli. **Cortiços: subsídios para intervenção**. São Paulo, Secretaria Municipal Família e Bem Estar Social, 1984. (mimeo).

MEDINA, Ceres. **Bexiga: do 460 ao 490**. São Paulo, 1982 (Dissertação Mestrado PUC-SP).

PASTERNAK, Suzana e MAUTNER, Yvonne. **Habitação da Pobreza**. São Paulo, FAU-USP, 1982.

PENTEADO, José Roberto Leite. **Relatório apresentado à Câmara Municipal pelo intendente de Polícia e Higiene**. São Paulo, 1896.

PIERSON, Donald. Habitação em São Paulo: estudo comparativo. **Revista do Arquivo Municipal**. 81, São Paulo, 1941.

SÃO PAULO (Cidade). Secretaria do Bem Estar Social. **Diagnóstico sobre o fenômeno Cortiço no Município de São Paulo**. São Paulo, 1975.

SÃO PAULO (Cidade). Secretaria do Bem Estar Social. **Cortiços. Minuta de decreto: dispõe sobre normas técnicas especiais para habitações de uso multifamiliar de interesse social**. São Paulo, 1985. (mimeo).

SÃO PAULO (Cidade). Secretaria do Bem Estar Social FABES. **Resultado do levantamento de cortiços na região administrativa de Pinheiros**. São Paulo, 1985

SÃO PAULO (Cidade). **Plano Urbanístico Básico**. São Paulo, 1983.

- SÃO PAULO (Cidade). - SEHAB. **Plano Municipal de Habitação**. São Paulo, 1963.
- SÃO PAULO (Cidade)- COGEP. Coordenadoria Geral do Planejamento. **Aspectos Jurídicos do Cortiço**. São Paulo,s.d.
- _____. **Caracterização do problema Cortiço**. São Paulo,1982.
- _____. **Os Cortiços da Bela Vista**. São Paulo, 1973.
- SÃO PAULO (Cidade). SEMPLA. **Cortiços em bairros centrais de São Paulo: o caso de Campos Elíseos**, São Paulo, 1988.
- SÃO PAULO (Cidade). SEMPLA. **O Cortiço na legislação urbanística do Estado e do Município de São Paulo**. São Paulo, 1982.
- SÃO PAULO (Cidade). SEMPLA. **Cortiços em São Paulo, frente e verso**. São Paulo, 1986.
- SÃO PAULO (Estado). Companhia de Desenvolvimento Habitacional - CDH. **Programa de aluguel de interesse social**. São Paulo, 1988.
- SÃO PAULO (Estado). IPT. Instituto de Pesquisas Tecnológicas. **Problemática Habitacional em São Paulo**. São Paulo, 1979.
- SILVA, Cesário Ramalho da. **Relatório da Comissão de Exame e Inspeção das Habitações Operárias e Cortiços no Distrito de Santa Ephigenia**. São Paulo, 1893.
- TASCHNER, Suzana P. **Moradia da Pobreza: habitação sem saúde**. São Paulo,1982. (Tese - Doutorado, FAU-USP).
- TEIXEIRA, Antonio Carlos. **Cortiço, o pequeno espaço do povo**. São Paulo, 1985. (Dissertação - Mestrado, FAU-USP).
- TEIXEIRA, Antonio Carlos. **Legislação Urbanística sobre Cortiços no Município de São Paulo de 1875 a 1955. Sinopses 3**. São Paulo, FAU-USP, 1982.
- TELLES, Guiomar Urbiria. **O problema do cortiço**. São Paulo, Secretaria da Justiça e Negócios Interior, 1940.
- VERAS, Maura Pardini Bicudo. **A vida em conjunto**. São Paulo, 1980. (Dissertação - Mestrado, PUC-SP).

Anexo

Lei Nº 10.928, DE 8 DE JANEIRO DE 1991 (Projeto de Lei nº 504/89, do Vereador Luís Carlos Moura)

Regulamenta o inciso II artigo 148 combinado com o inciso V do artigo 149 da L.O.M., dispõe sobre as condições de habitação dos cortiços, e dá outras providências.

LUIZA ERUNDINA DE SOUSA, Prefeita do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei. Faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 13 de dezembro de 1990, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º - Define-se cortiço como a unidade usada como moradia coletiva multifamiliar, apresentando, total ou parcialmente, as seguintes características:

- a) constituída por uma ou mais edificações construídas em lote urbano;
- b) subdividida em vários cômodos alugados, subalugados ou cedidos a qualquer título;
- c) várias funções exercidas no mesmo cômodo;
- d) acesso e uso comum dos espaços não edificadas e instalações sanitárias;
- e) circulação e infraestrutura, no geral precárias;
- f) superlotação de pessoas.

Art. 2º - A Prefeitura fiscalizará as condições de habitação nos cortiços e tomará as medidas necessárias para fazer respeitar as exigências da presente lei e demais normas pertinentes, atendendo às necessidades da população moradora.

Parágrafo único - Serão solidariamente responsáveis pelas condições de habitação, perante o Poder Público, o proprietário, o locatário-sublocador, terceiros que tomem o lugar destes e/ou o responsável pela exploração do cortiço.

Art. 3º - Independentemente de outras normas aplicáveis, consideram-se condições mínimas de habitação, para os fins desta lei, as seguintes:

- a) segurança do imóvel no tocante à sua instalação elétrica e à sua estrutura (VETADO);
- b) ventilação mínima por cômodo (VETADO);
- c) iluminação mínima por cômodo (VETADO);
- d) área mínima do cômodo ou divisão não inferior a 5m² (cinco metros quadrados), com sua menor dimensão não inferior a 2 m (dois metros);
- e) adensamento máximo de duas pessoas por 8 m² (oito metros quadrados), considerando toda a área construída da edificação, vedado o revezamento;
- f) banheiro revestido de piso lavável e de barra impermeável até 2 (dois) metros de altura;
- g) os banheiros serão dotados, pelo menos, de vaso sanitário, lavatório e chuveiro em funcionamento, compartimentados sempre que possível, forma independente, com abertura para o exterior;
- h) haverá no mínimo 1 (um) tanque, 1 (uma) pia e 1 (um) banheiro para cada grupo de 20 moradores;
- i) o pé direito será de, no mínimo, 2,30 m (dois metros e trinta centímetros);
- j) as escadas e corredores de circulação terão, pelo menos, 80 (oitenta) centímetros de largura.

Parágrafo único- A Prefeitura poderá, em casos excepcionais, tolerar padrões inferiores àqueles vistos nas alíneas "b", "c", "d", "e", "i" e "j" se comprovar que as características concretas do imóvel apresentam condições razoáveis de habitabilidade.

Art. 4º - A Prefeitura orientará e coordenará, quando for o caso, a assinatura de convênios entre o proprietário do imóvel, o locatário-sublocador e/ou os moradores e as empresas concessionárias de serviços de distribuição de energia elétrica, de gás e de redes de água e esgoto, visando a melhoria das condições de habitabilidade.

Art. 5º - O proprietário do imóvel, o locatário-sublocador, terceiros que tomem o lugar destes e/ou responsável pela exploração do cortiço, afixarão obrigatoriamente, em quadro mantido em local visível, (VETADO) as contas de água, energia elétrica, gás e similares, de forma a comprovar, perante os moradores, o consumo, o valor e sua quitação.

Parágrafo único - Do quadro que trata o "caput" deste artigo deverá constar, também, o nome e endereço completos do proprietário, bem como do locatário-sublocador, de terceiros que tomem o lugar destes e/ou do responsável pela exploração do cortiço.

Art. 6º - A fiscalização dos preceitos da legislação pertinente a cortiços fica a cargo da Prefeitura, através de seus órgãos competentes.

Parágrafo único - Fica instituído o cadastro obrigatório, perante a Prefeitura, dos imóveis enquadrados na categoria de cortiços.

Art. 7º - As infrações à presente lei serão objeto de 2 (duas) notificações consecutivas para sua correção plena, as quais estabelecerão prazos para as providências determinadas.

§ 1º - Desatendidas as notificações da autoridade, será aplicada aos infratores a multa de 20 (vinte) a 200 (duzentas) UFM's, sem prejuízo de sujeitar-se o imóvel à declaração de utilidade pública ou de interesse social para fins de desapropriação, neste caso mantida sua destinação residencial pelo Poder Público.

§ 2º - Quando as condições físicas e de habitabilidade do cortiço evidenciarem grave e iminente risco à vida ou à saúde dos moradores, a autoridade municipal competente, mediante laudo fundamentado, o interditará, sem prejuízo das sanções administrativas e penais a que estiverem sujeitos o proprietário, o locatário-sublocador, terceiros que tomarem o lugar destes e/ou responsável pela exploração, ou, se julgar conveniente, realizará de imediato, as obras necessárias à eliminação do risco, delas se ressarcindo ulteriormente.

Art. 8º - O Executivo poderá criar programas específicos, voltados para a melhoria dos cortiços e sua adequação aos parâmetros previstos nesta lei, através de financiamentos, assistência técnica e outras formas, mediante contratos coletivos firmados entre as entidades representativas dos moradores e o proprietário, garantindo sempre a permanência dos primeiros por prazo a ser ajustado em função do investimento previsto.

Art. 9º - Os terrenos vazios, resultantes da demolição de imóveis residenciais, sofrerão tributação progressiva, nos termos da lei pertinente.

Art. 10 - Os cortiços com mais de 50 (cinquenta) moradores, deverão, eleger comissão para os representar perante os órgãos públicos.

Art.11 - A população moradora de cortiço, através de seus procuradores, suas entidades representativas e outras formas de organização, terão direito de solicitar ao Poder Público Municipal informações sobre a situação do imóvel, no aspecto físico ou jurídico, bem como a fiscalização das condições de habitabilidade.

Art.12 - A presente lei, será regulamentada, no que couber, por ato do Executivo, (VETADO).

Art.13 - As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das verbas orçamentárias próprias.

Art.14 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO,
aos 8 de janeiro de 1991, 437ª da fundação de São Paulo.

LUIZA ERUNDINA DE SOUSA, PREFEITA

WALTER PIVA RODRIGUES, Respondendo pelo Cargo de Secretário dos Negócios Jurídicos

AMIR ANTONIO KHAIR, Secretário das Finanças

JOSÉ CARLOS PEGOLARO, Secretário das Administrações Regionais

ERMÍNIA TEREZINHA MENON MARICCATO, Secretária da Habitação e Desenvolvimento Urbano

PAUL ISRAEL SINGER, Secretário Municipal do Planejamento

LADISLAS DOWBOR, Secretário dos Negócios Extraordinários

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 8 de janeiro de 1991.

JOSÉ EDUARDO MARTINS CARDOZO, Secretário do Governo Municipal

Morador de Cortiço

Para garantir seus direitos procure uma das entidades de assistência jurídica conveniadas com a Prefeitura de São Paulo:

REGIÃO CENTRO

Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos
Rua Guaporé, 335 - Ponte Pequena - fone: 228-6043

Serviço Promocional A. S. Santa Cecília - SPES
Largo Santa Cecília, 202 - fone: 220-7486

Associação da Moóca
Rua Canuto Saraiva, 795 - Moóca - fone: 273-5261

REGIÃO OESTE

Associação em Defesa da Moradia - ADM/Oeste
Rua Dronsfield, 280 - Lapa - fone: 832-8637

REGIÃO NORTE

Associação em Defesa da Moradia - ADM/Norte
Rua Dr. Zuquim, 398 - Santana - fone: 290-2502

REGIÃO LESTE

SEPAS - Sociedade de Ensino Profissional e Assistência Social
Rua Santa Rosa de Lima, 723 - fone: 297-7845

Associação em Defesa da Moradia - ADM/Leste
Rua Dr. Clementino, 572 - fone: 291-0492

Centro Social São Francisco
Rua Miguel Rachid, 997 - Ermelino Matarazzo

REGIÃO SUDESTE

Associação Jurídico Social - Ajus
Rua Canuto Saraiva, 795 - Alto da Moóca - fone: 273-5261

Associação em Defesa da Moradia
Praça Andréa Dória, 38 - fone: 524-9044

Ceats - Departamento Jurídico "22 de Agosto"
Rua Marquês dos Lajes, 1397 - fone: 914-7545

REGIÃO SUL

Espaço - Formação, Assessoria e Documentação
Rua Dinazar Ferras de Camargo, 15 - sala 3, Cidade Dutra
fone: 825-5166 (Mauro)

Centro de Defesa de Direitos Humanos de Campo Limpo
Rua Serra de Esperança, 85 - Campo Limpo - fone: 511-5073

Associação em Defesa da Moradia - ADM/Sul
Praça Andréa Dória, 38 - Santo Amaro - fone: 524-9044

PÓLIS

Instituto de Estudos, Formação e
Assessoria em Políticas Sociais

O Pólis é um instituto que atua no campo das políticas sociais com o objetivo de contribuir para a ampliação dos direitos civis e políticos na nossa sociedade.

O objetivo principal do Instituto é desenvolver programas de estudos e pesquisas, de formação, assessoria e consultorias no campo das políticas sociais, visando contribuir para o debate, a divulgação de idéias e ampliação dos direitos civis e políticos em nossa sociedade.

Nesta perspectiva, as atividades desenvolvidas pelo PÓLIS compreendem temas como movimentos sociais, administração pública, processos legislativos, análises de conjuntura política e econômica, bem como representações no campo da cultura e do cotidiano.

O Pólis desenvolve as seguintes atividades:

- diagnósticos, estudos e pesquisas no campo das políticas sociais;
- projetos técnicos para a formulação de políticas das diversas áreas dos serviços públicos e da administração municipal;
- formação e treinamento de técnicos do serviço público e de lideranças da sociedade civil;
- assessoria e consultoria para prefeituras, órgãos legislativos, entidades e movimentos da sociedade civil.

O Pólis para isso utiliza de instrumentos como seminários, cursos, debates, publicações, vídeos, pesquisas de opinião e pesquisas aplicadas.

O Pólis possui uma equipe de profissionais habilitados para responder às exigências técnicas e às demandas próprias à construção de um projeto democrático de gestão municipal.

Próximo número:
Ambiente Urbano e Qualidade de Vida

