

**UNIVERSIDADE NOVE DE JULHO  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM CIDADES INTELIGENTES E  
SUSTENTÁVEIS**

**MARCOS VENANCIO CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE LUI**

**CORTIÇOS NA REGIÃO CENTRAL DE SÃO PAULO EM 2020/2021, NOVOS  
OLHARES**

**SÃO PAULO**

**2022**

**MARCOS VENANCIO CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE LUI**

**CORTIÇOS NA REGIÃO CENTRAL DE SÃO PAULO EM 2020/2021, NOVOS  
OLHARES**

**FLOOR HOUSE IN THE CENTRAL REGION OF SÃO PAULO IN 2020/2021, NEW  
VISION**

Dissertação de Mestrado apresentado  
ao Programa de Pós-Graduação em  
Cidades Inteligentes e Sustentáveis da  
Universidade Nove de Julho –  
UNINOVE, como requisito para  
obtenção do grau de Mestre em Cidades  
Inteligentes e Sustentáveis

Orientador: Prof. Dr. Renato Cymbalista

**SÃO PAULO**

**2022**

Lui, Marcos Venancio Cavalcanti de Albuquerque.

Cortiços na região central de São Paulo em 2020/2021, novos olhares. / Marcos Venancio Cavalcanti de Albuquerque Lui. 2022. 159 f.

Dissertação (Mestrado) - Universidade Nove de Julho - UNINOVE, São Paulo, 2022.

Orientador (a): Prof. Dr. Renato Cymbalista.

1. Cortiços. 2. São Paulo. 3. Habitação. 4. Bom Retiro.

I. Cymbalista, Renato. II. Título.

CDU 711.4

**CORTIÇOS NA REGIÃO CENTRAL DE SÃO PAULO EM 2020/2021, NOVOS  
OLHARES**

**Por**

**MARCOS VENANCIO CAVALCANTI DE ALBUQUERQUE LUI**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Cidades Inteligentes e Sustentáveis da Universidade Nove de Julho – UNINOVE, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Cidades Inteligentes e Sustentáveis, sendo a banca examinadora formada por:

---

Prof. Dra. Suzana Pasternak – Universidade de São Paulo – USP

---

Prof. Dr. Renato Cymbalista– Universidade Nove de Julho – UNINOVE

---

Prof. Wilson Levy– Universidade Nove de Julho – UNINOVE

**São Paulo, 29 de abril de 2022**

Dedico esta dissertação a minha mãe Mercia que me apoiou em todos os momentos do mestrado, ao meu orientador Renato Cymbalista pelo apoio e parceria em todo o trabalho e ao meu mestre da vida Daisaku Ikeda pelos incentivos constantes.

## **AGRADECIMENTOS**

Meus agradecimentos a minha família, em especial minha mãe que me apoiou, ao meu orientador Renato Cymbalista, que sem ele nada disso seria possível, aos meus companheiros de turma, e toda equipe discente e docente da UNINOVE, a equipe do FICA, aos companheiros do grupo de orientandos do Renato denominado *Só Pesquisas Legais*, ao auxílio financeiro essencial da CAPES e da UNINOVE e principalmente a todos os entrevistados que se dispuseram em contar um pouco da sua vida para engrandecer esse trabalho,

“Na minha opinião, soluções autênticas não podem resultar da reforma do sistema ou estrutura de uma dada sociedade. É essencial começar com o reexame dos valores que informam os fundamentos da ação humana individual. Em primeiro lugar, tentemos definir o sistema de vida que se reveste do maior valor universal para o homem moderno. Em seguida, podemos encarar com novos olhos as atitudes individuais e a ação prática. Em suma, depois de ter estabelecido inicialmente um critério universal de valor, procuremos descobrir organizações e sistemas ótimos que contribuam para sua realização.” **Daisaku Ikeda**

## RESUMO

Os cortiços são uma opção de moradia dos pobres no centro de São Paulo desde a década de 1870 até os anos 20 do século XXI. Estudos sobre esse tema na cidade já são feitos há mais de um século, o qual evidenciamos através de uma detalhada pesquisa bibliográfica sobre cortiços, em que dividimos em três principais categorias: o cortiço como denúncia; o cortiço como uma potencialidade; e o cortiço como realidade. Sendo que cinquenta e sete por cento dos quarenta e nove cortiços, estão dentro da categoria denúncia, mostrando o viés predominante de exposição das precariedades e denúncia ao poder público. O trabalho realizou uma visita de campo a vinte e três cortiços no Bom Retiro e identificou permanências e transformações recentes. Detectamos nesse estudo que o grande sujeito ausente da literatura são os intermediários ou proprietários e os operadores de cortiços que são os agentes articuladores de todo o esquema. Mostramos através de sete entrevistas um novo olhar sobre esses operadores, ajudando a suprir a lacuna observada na literatura e mostrando outras facetas saindo do binômio explorador-vítima que identifica permanências e transformações recentes. E por fim, analisamos os resultados do Bom Retiro com os estudos anteriores sobre cortiços na capital, realizando um trabalho de seriação histórica dos resultados de pesquisas.

**Palavras-chave:** Cortiços, São Paulo, Habitação, Bom Retiro

## ABSTRACT

Tenements are a housing option for the poor in downtown São Paulo from the 1870s to the 20s of the 21st century and studies on this topic in the city have been carried out for more than a century, which we evidenced through a detailed research. bibliography on tenements where we divide it into three main categories: tenements as a complaint; the tenement as a potentiality; and the tenement as reality. 57% of the forty-nine are within the complaint category, showing the predominant bias of exposing precariousness and reporting to the public power. The work carries out a field visit in tenements in Bom Retiro, in 23 tenements in Bom Retiro, which identifies recent permanences and transformations. We detected in this study that the great subject absent from the literature are the intermediaries or owners, the tenement operators who are the articulating agent of the entire scheme. We show through seven interviews a new look at these operators, helping to fill the gap observed in the literature and show other facets coming out of the exploiter-victim binomial. that identifies recent permanences and transformations. Finally, we analyze the results of Bom Retiro with previous studies on tenements in the capital, carrying out a work of historical series of research results.

**Keywords:** Tenements, São Paulo, Housing, Bom Retiro

## LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 -Tipo de edifício e número de pavimentos	46
Gráfico 2- Número de moradores por imóvel	47
Gráfico 3- Domicílios por cortiço	47
Gráfico 4 - Tempo de vacância dos cômodos	47
Gráfico 5- Cozinha de uso comum	47
Gráfico 6 - Valor da locação	48
Gráfico 7- Custos incluídos no aluguel	48
Gráfico 8 -Forma de pagamento do aluguel	49
Gráfico 9 - número de moradores por domicílio	50
Gráfico 10- Quantidade de filhos na família	50
Gráfico 11 -Faixa etária dos moradores	50
Gráfico 12-Forma de acesso á internet	50
Gráfico 13 - Tamanho das habitações em m2	55
Gráfico 14- Área útil por pessoa (m2)	56
Gráfico 15 - Pessoas por pia	56
Gráfico 16- Pessoas por tanque de lavar roupas	57
Gráfico 17- Pessoas por banheiro completo	57
Gráfico 18 - Tempo de permanência no imóvel atual	61
Gráfico 19- Bairro/região da residência anterior	63
Gráfico 20- Moradia anterior	63
Gráfico 21- período de permanência na residência anterior	64
Gráfico 22- Valor do aluguel anterior	64
Gráfico 23- Motivo da última mudança	64
Gráfico 24 -Grau de escolaridade dos chefes de família	65
Gráfico 25- País de origem	66
Gráfico 26- Estado de origem (para os brasileiros)	66
Gráfico 27- Anos de moradia no Brasil (estrangeiros)	66
Gráfico 28- Anos de moradia em São Paulo	66
Gráfico 29- Etnia declarada	68
Gráfico 30- Estado de legalização (imigrantes)	68
Gráfico 31-Local de trabalho	68
Gráfico 32- Atividade econômica	69
Gráfico 33- Número de quartos que a família aluga	69
Gráfico 34 - Meio de transporte utilizado para ir trabalhar	69
Gráfico 35 - Renda Familiar	70
Gráfico 36 - Formas de lazer	70
Gráfico 37- Aspectos positivos percebidos sobre o imóvel	72
Gráfico 38 - Aspectos negativos percebidos sobre o imóvel.	72
Gráfico 39- Aspectos positivos percebidos sobre o cômodo	73
Gráfico 40 - Percepção negativa dos moradores sobre o cômodo	73
Gráfico 41 - Avaliação dos moradores sobre a iluminação natural dos quartos (1 péssimo a 5 ótimo)	74
Gráfico 42- Avaliação dos moradores sobre a ventilação natural dos quartos (1 péssimo a 5 ótimo)	74
Gráfico 43 - Percepção do morador sobre infiltração e mofo no cômodo	75
Gráfico 44 - Tipologia dos cortiços	118
Gráfico 45- Pessoas por imóvel	119
Gráfico 46 - Domicílios por imóvel	119
Gráfico 47- Valor da locação das habitações - sobre o salário-mínimo	120
Gráfico 48- % Renda Familiar gasto com moradia	120
Gráfico 49 - Número de moradores por domicílio	121
Gráfico 50 - Famílias com filho por habitação	121

Gráfico 51- % de moradores por gênero	122
Gráfico 52 - Faixa etária dos moradores	122
Gráfico 53 - Tamanho do cômodo (m2)	124
Gráfico 54- Área útil por pessoa em m <sup>2</sup>	125
Gráfico 55 - Pessoas por bacia sanitária/ por chuveiro e por tanque de lavar por cortiços	125
Gráfico 56- Banheiro coletivo nos cortiços	126
Gráfico 57- Risco de Incêndio - Botijões de gás dentro da habitação e falta de extintores de incêndio nas áreas comuns	126
Gráfico 58- Tempo de residência do chefe de família na moradia atual	128
Gráfico 59 - Moradia anterior	129
Gráfico 60- Grau de escolaridade dos chefes de famílias	130
Gráfico 61 - Origem da família por país e região	130
Gráfico 62 - Anos de moradia em São Paulo	131
Gráfico 63 - Etnia declarada dos moradores	132
Gráfico 64 - Ocupação econômica dos moradores	133
Gráfico 65 - Trabalhadores com carteira assinada - Moradores de cortiços	133
Gráfico 66 - Deslocamento ao trabalho	133
Gráfico 67 - Rendimento por família - sobre o salário-mínimo	134
Gráfico 68 - Aspectos físicos dos cortiços	134

## LISTA DE IMAGENS

Imagem 1 - O mapa dos cortiços do centro de São Paulo, elaborado por Barruel de Langenest (1962, p.6), mostra o Bom Retiro entre os bairros que apresentava mais cortiços na cidade, marcados no mapa em hachurado diagonal, com mais de 50% da população vivendo em cortiços. ....	37
Imagem 2 A frente e o verso do Bom Retiro no final dos anos 1960 no filme “Bebel garota propaganda”. A protagonista nascida no bairro fez uma carreira de modelo e abandonou suas origens. O filme mostra o comércio popular da rua José Paulino, cenas do cortiço onde Bebel nasceu e uma visita à sua família ainda moradora de cortiço no bairro. ....	38
Imagem 3 - exemplo de edifício originalmente residencial unifamiliar que foi alugado por cômodos - rua Newton Prado 618.....	43
Imagem 4 - Conjunto concebido como cortiço desde sua primeira utilização - rua Joaquim Murinho, 183.....	44
Imagem 5 - Edifício comercial adaptado para o uso residencial como cortiço - rua Matarazzo, 396 .....	44
Imagem 6 - Edifício comercial adaptado para o uso residencial como cortiço com mais de 70 quartos e 200 moradores- rua Afonso Pena, 484.....	46
Imagem 7 - Após décadas de invisibilidade perante a legislação, os cortiços voltaram a ser previstos pelo município no início da década de 1990, quando sob o mandato de Luíza Erundina os assentamentos populares e seus sujeitos sociais passaram por processos de legitimação em diversos níveis. O <i>Manual explicativo da Lei Moura</i> para os moradores de cortiços foi uma das ferramentas de construção desse novo lugar dos cortiços no imaginário da cidade e de seus próprios moradores, que podiam passar a se enxergar como sujeitos de direitos.....	55

## LISTA DE MAPAS

Mapa 1 - cortiços visitados	42
Mapa 2 – Localização dos cortiços por operador	85

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Ficha técnica de edificação - Rua Joaquim Murtinho, 183	41
Quadro 2 -Seriação “Estruturas e Relações de aluguel”	112

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 -Estudos utilizados como base dos questionários	111
Tabela 2-Seriação “Adequação à Lei Moura”	113
Tabela 3 -Seriação “Trajetórias e percepção dos moradores”	114

## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

BID Banco Interamericano de Desenvolvimento

CGG Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos

COHAB Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

CDHU Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do governo do estado

FGTS Fundo de Garantia do Tempo de Serviço

FICA Fundo Imobiliário de Propriedade Coletiva

FIPE Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

HIS Habitação de Interesse Social

IPTU Imposto Predial e Territorial Urbano

LABHAB - Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos da FAU - USP

ONG Organização Não Governamental

PAC Programa de Atuação em Cortiços

PMSP Prefeitura do Município de São Paulo

PRIH Perímetros de reabilitação Integrada do Habitat

RequaliFICA Projeto de Requalificação de cortiços do FICA

SEADE Fundação SEADE – Sistema Estadual de Análise de Dados

SEHAB Secretaria Habitação de São Paulo

SEMPLA Secretaria Municipal de Planejamento

## SUMÁRIO

Introdução.....	19
Histórico da intervenção pública.....	20
Uma revisão da literatura .....	24
Estrutura da dissertação.....	29
Metodologia.....	31
Capítulo 1: Bom Retiro, 2021: um retrato da moradia precária .....	33
Introdução .....	33
Cortiços e pensionatos constroem o bairro.....	35
O levantamento 2020-2021 .....	39
Estrutura e relações de aluguel .....	44
Adequação à Lei Moura .....	51
Trajetórias e percepções dos moradores .....	60
Conclusão .....	76
Capítulo 2: A voz dos operadores de cortiços.....	78
Introdução: o grande ausente.....	78
Início da atividade .....	85
Zeladoria.....	91
Convivência.....	93
Seleção e Contratos.....	96
Valores e ganhos .....	99
Futuro e projetos de vida.....	103
Conclusão .....	105
Capítulo 3 .....	108
Em busca de uma série histórica: permanências e transformações em cortiços em São Paulo, 1990-2020. ....	108
Introdução .....	108
Estruturas e relações de aluguel .....	117
Adequação à Lei Moura .....	123
Trajetórias e percepção dos moradores .....	127
Conclusão .....	135
Considerações finais.....	138
REFERÊNCIAS .....	140
APÊNDICES.....	150

APÊNDICE A - Questionário preparado pelo autor para moradores utilizado no COMPARTILHA .....	150
APÊNDICE B - Questionário base preparado pelo autor para intermediários.....	157
APÊNDICE C - Questionário base preparado pelo autor para proprietários .....	158

## Introdução

No município de São Paulo, a definição técnica de um cortiço é a de uma moradia coletiva multifamiliar; constituída por uma ou mais edificações construídas em lote urbano; subdividida em vários cômodos alugados; sub alugados ou cedidos a qualquer título; várias funções exercidas no mesmo cômodo; acesso e uso comum dos espaços não edificadas e instalações sanitárias; circulação e infraestrutura, no geral precárias e superlotação de pessoas (São Paulo, 1993).

No início do século 21, cerca de 9% da população, aproximadamente 1 milhão de pessoas (Kowarick, 2013), moravam em cortiços, assentamentos precários caracterizados como habitações coletivas de aluguel, e altíssimos valores de aluguel por m<sup>2</sup> edificado (Kohara, 2012). As maiores concentrações de cortiços se dão nas regiões centrais da cidade. Nas subprefeituras da Sé e da Mooca existem 1.506 cadastrados (PMSP, SEHAB. 2016), mas existem cortiços em todas as subprefeituras da capital. Apesar de focarmos na capital paulista, a realidade dos cortiços está presente em muitas cidades brasileiras e de outros países.

Normalmente, os moradores são famílias em condições de vulnerabilidade social com subempregos e baixa renda, que as tornam “invisíveis” para a sociedade, como está amplamente documentado na bibliografia por autores como Veras (1987,1994), Simões Jr. (1991), Piccini e Kohara (1999), LABHAB FAUUSP (2004), Kohara (2009 e 2012), Martins (2011), Kowarick (2013 e 2016), Luchesi (2015) e Andalaft e Barrela (2018).

O presente trabalho busca responder a seguinte questão: qual o panorama dos cortiços na região central de São Paulo em 2020 e 2021 e a relação entre os agentes envolvidos dentro destes espaços? Também analisa a relação entre os protagonistas dos cortiços na região central de São Paulo, com um exemplo prático da nossa atuação junto ao projeto Compartilha do Fundo Fica no levantamento qualitativo de cortiços no bairro tradicional do Bom Retiro. Os protagonistas são os operadores, que entre outras atividades, garantem o funcionamento dos cortiços por meio da: administração no recolhimento de aluguéis junto aos moradores e repasse ao proprietário, pagamento de contas de água e luz, manutenção do imóvel e garantia da ordem interna. Outra personagem importante são os moradores, que se utilizam

desses serviços oferecidos. Com essa dissertação, damos voz aos operadores, saindo do binômio comum da literatura de operadores exploradores e moradores explorados, e mostrando um lado mais comercial do negócio de cortiços. Por fim, não esquecemos do poder público, que faz as leis e é responsável pela fiscalização dos imóveis e deve realizar ações junto aos moradores mais carentes através de políticas públicas.

### ***Histórico da intervenção pública***

A regulamentação dos cortiços de maneira digna pelo poder público foi em 1991, pela Lei Moura (Lei nº 10.928 de 1991) regulamentada pelo Decreto nº 33.189 de 1993, um marco na legislação sobre esse tipo de moradia. A lei Moura definiu esse tipo de habitação com as seguintes características: a) constituída por uma ou mais edificações construídas em lote urbano; b) subdividida em vários cômodos alugados, sub-alugados ou cedidos a qualquer título; c) várias funções exercidas no mesmo cômodo; d) acesso e uso comum dos espaços não edificados e instalações sanitárias; e) circulação e infraestrutura, no geral precárias; f) superlotação de pessoas.

A legislação definiu um conjunto parâmetros mínimos para habitabilidade dos cortiços, como: área mínima do cômodo de 5 m<sup>2</sup>; adensamento máximo de duas pessoas por 8 m<sup>2</sup>; banheiro revestido de piso lavável e de paredes com barra impermeável até 2 m; banheiros compartimentados de forma independente, com abertura para o exterior; equipamentos mínimos para os banheiros (vaso sanitário, lavatório e chuveiro em funcionamento); mínimo de um tanque, uma pia e um banheiro para cada grupo de vinte moradores; pé direito mínimo de 2,30 m; escadas e corredores de circulação com pelo menos 80 cm de largura. Em condições excepcionais, tais parâmetros podem ser flexibilizados. No lugar da repressão, a nova lei institui a responsabilidade pública de “criação de programa de recuperação, renovação e regularização”, em uma mudança radical de postura (Lei 10.928 de 1991).

Apesar dessa regulamentação recente, o cortiço está presente desde o século XIX sendo a forma mais antiga de moradia de baixa renda no centro de São Paulo. O

poder público nunca foi capaz de responder ao desafio por eles representado, ainda que as décadas recentes tenham sido mais legitimadoras. Assim, a ação do poder público nessa área pode ser dividida em três períodos: *repressão sanitaria* (1886-1929), *ilegalidade* (1930-1991), *regulação e reconhecimento* (1991-dias atuais).

A população de São Paulo cresceu muito na virada do século XIX para o século XX. Multiplicou por dez seu número de habitantes, que em 1872 era de pouco mais de 26 mil, chegando, em 1900, a quase 240 mil. Nesse período houve um grande aumento na quantidade de edificações com baixo valor de aluguel, para atender aos trabalhadores pobres (Bonduki, 1994). Desde o início da industrialização, no final do século XIX, a forma de habitação popular em São Paulo foi o cortiço (Veras, 1994 e Kowarick, 2013).

Em 1886 foi publicado o primeiro documento que citava os cortiços, o Código de Posturas da cidade de São Paulo. Essa norma regulamentou a superlotação dos imóveis, definiu um mínimo de cinco metros quadrados por cômodo, altura mínima do pé direito, tipos de janelas e portas, e outros itens de salubridade como: número de vasos sanitários, pias de cozinha e tanques de lavar roupa. Também definiu multas e demolições aos que infringissem as legislações, e incumbiu a Câmara dos Vereadores de aprovar as construções e alterações mediante solicitações de cada dono (Lopez Silva, 2011).

Em 1893, o *Relatório da comissão de exame e inspeção das habitações operárias e cortiços no distrito da Santa Efigênia* identificava os tipos de cortiços, define os zoneamentos, as edificações. Também retratava a precariedade dos encortiçados, demonstrada pela alta densidade habitacional, má qualidade dos imóveis e insalubridade. A partir do relatório foram proibidos os novos cortiços nas regiões comerciais, com destaque para região da Santa Efigênia, seguindo o modelo municipal de 1886, e ficou estabelecido também que um regime especial de polícia e higiene fiscalizaria os cortiços, interditando os que não atendessem as condições de habitabilidade, podendo até desapropriar e demolir os imóveis (Lopez Silva, 2011).

Em 1894, aconteceu a primeira chamada “limpeza urbana”, uma operação de demolição de cortiços insalubres, considerados focos de infecções na região da Santa Efigênia. Nessas operações da polícia sanitaria há um método de intervenção no espaço urbano que misturava conceitos de higiene e limpeza, embelezamento da cidade, paisagem agradável para a elite, utilizando para isso a luta contra o que significava o cortiço como locais de promiscuidade e degeneração social. Esses

moradores eram transferidos para casas unifamiliares e higiênicas nas periferias da época, locais distantes do centro urbano tais como os bairros de São Miguel, Penha, Vila Prudente e Ipiranga, com ligação ferroviária ao centro, e distantes da classe rica da cidade (Piccini, 2004). Nesse mesmo ano foi regulamentado o código sanitário com as regras para construção das habitações, casas de pensão e habitações coletivas definindo aspectos técnicos de ventilação, insolação e drenagem das águas fluviais e pluviais. Um dos capítulos proibia as construções dos cortiços (Lopez Silva, 2011). Em 1911, houve a criação do serviço sanitário do estado de São Paulo, e em 1914 a lei 788 novamente proibia a construção de novos cortiços e habitações coletivas.

Em 1929 o código de obras Arthur Saboya previa somente dois tipos de habitações coletivas: os hotéis e os prédios de apartamentos. Os cortiços deixaram de ser mencionados na legislação (Amaral de Sampaio, 2007). Nas leis estaduais número 1.561 e 4.615, de 1951 e 1955, são retiradas todas as referências a cortiços, com citação somente a pensões com caráter familiar (Piccini, 2004).

Mesmo assim, os cortiços permaneceram na cidade e ainda estão presentes até os dias de hoje. Em 1990 a estimativa da Secretaria de Planejamento era de que existiam cerca de 3 milhões de pessoas vivendo em cortiços no município de São Paulo, ou 28% da população (Simões Jr, 1991).

Na década de 1980, o município começou a retomar a discussão sobre os cortiços, através de novos estudos e propostas, como os da SEMPLA de 1982, 1986 e 1988. Na década de 1990, a prefeitura associada a movimentos de mobilização de moradores de cortiço, desapropriou dois conjuntos, e construiu novas moradias pelo sistema de mutirão nos bairros do Brás (182 apartamentos) e da Mooca (45 apartamentos), que foram pioneiros na área central (López silva, 2011).

Após um hiato nas gestões de Paulo Maluf e Celso Pitta, em 2001 foram implementadas novas iniciativas no município. O programa de cortiços da prefeitura foi lançado em 2004, por meio da Resolução nº 15<sup>1</sup> do Conselho Municipal de Habitação. Essa resolução estabeleceu que a propriedade dos cortiços poderia permanecer privada. Seguindo os critérios da Lei Moura, também notificou os operadores (proprietários e intermediários) para adequarem os imóveis, exigiu a

---

<sup>1</sup> Conselho municipal de Habitação, Resolução 14, de 7 de dezembro de 2004. Disponível em: [https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/ResolucaoCMH15\\_1252612911.pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/ResolucaoCMH15_1252612911.pdf) . Acesso em 05 de março de 2021

permanência da população e determinou possibilidades de financiamento para as reformas (Santo Amore, 2016).

Em 2002, o governo do Estado implementou o Programa de Atuação em Cortiços (PAC) da CDHU, que realizou em parceria com a prefeitura. O PAC foi financiado parcialmente através do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) e em parceria com a prefeitura da capital. O programa tinha dois focos: a aquisição de imóveis encortiçados nas áreas centrais, demolição e construção de novas unidades habitacionais; a emissão de cartas de crédito para os moradores encontrarem uma outra solução mais adequada (Pasternak, 2003).

O PAC entregou 2.319 unidades habitacionais em trinta empreendimentos na área central da capital e mais 870 unidades através da emissão de cartas de crédito. Essas cartas atenderam 34% das famílias, porcentagem superior à projetada inicialmente. Mas devido ao alto valor dos imóveis, nem todos que optaram pela carta de crédito conseguiram permanecer na região central. Os 41% que ficaram na região, adquiriram predominantemente kitnetes. Os outros 59% foram para outras regiões, principalmente para a Zona Leste, em apartamentos da COHAB, enquanto parte se mudou para o interior e litoral (CDHU, 2012).

Entre 2005 e 2010, a prefeitura vistoriou 1.168 cortiços, ocasião em que notificou os operadores para intervenções necessárias à adequação das moradias e interditou os cortiços irrecuperáveis. Como resultado, 280 estabelecimentos foram reformados pelos proprietários, com acompanhamento da prefeitura, conforme estabelece a Lei Moura. Cerca de 2.700 famílias receberam cartas de crédito, o que gerou novas moradias e permitiu um menor adensamento dos cortiços. O programa terminou em 2011 com o fim da cooperação com o PAC do Governo do Estado de São Paulo (Lopez, 2010). Apesar de ter sido a maior intervenção em cortiços já realizada, existem críticas à ação do Estado no período 2002-2010.

Após 2010 não houve intervenções significativas em cortiços. O tema reaparece na gestão municipal em 2016 na minuta de Plano Municipal de Habitação que previa três grandes ações: o atendimento à população moradora em cortiço, promovendo a adequação das condições de habitabilidade de cortiços e o incremento da oferta habitacional para a população de cortiços em regiões dotadas de infraestrutura urbana (Plano 2016, SEHAB, p. 8). O plano não chegou a ser votado na Câmara.

Em 2019, a prefeitura abriu uma chamada pública para a realização de um novo censo de cortiços. A chamada teve um consórcio vencedor (Instituto Pólis/Peabiru), mas o contrato não chegou a ser assinado. Em 2021 foi aberta uma nova licitação para o Censo de Cortiços, vencida pela empresa Qualitest Ciência e Tecnologia<sup>2</sup>. O Censo ocorre nas subprefeituras da Sé e Mooca, nos distritos onde há mais recorrência de cortiços. O início do contrato deu-se em novembro de 2021 e a previsão é de término em dezembro de 2022. Em fevereiro de 2022 construiu-se um conselho de acompanhamento do Censo com representação da sociedade civil, e em março foi realizado o treinamento dos recenseadores. O trabalho de campo iniciou-se em abril de 2022.

### ***Uma revisão da literatura***

A literatura científica sobre os cortiços em São Paulo é quase tão antiga quanto a própria patologização desse tipo de moradia na cidade. Pode ser dividida em três categorias analíticas principais: 1. o cortiço como *denúncia*, ou trabalhos que têm foco na descrição da precariedade, na ausência ou insuficiência de políticas públicas; 2. o cortiço como *potencialidade*, pois nesses estudos é a estrutura física, social e econômica que vem garantindo a presença dos mais pobres em áreas centrais, merecendo ser estimulado e valorizado; 3. o cortiço como *realidade*, modo de vida específico que produz uma certa relação de qualificação: o que é a cidade, o que é o cortiço, modo de vida, estrutura social, cotidianidade, relações específicas entre a esfera pública e privada.

O conjunto de textos que trata o cortiço como *denúncia* expõe a precariedade e explorações permanentes, revela as perversidades das relações de espoliação, a precariedade da moradia, o superadensamento e as consequências na saúde mental e física dos moradores.

Simões Jr. (1991) e Veras (1994) descrevem os cortiços do presente como persistência do morar dos mais pobres na cidade desde o século 19. Luchesi (2015) e Amaral de Sampaio e Pereira (2003) fazem um movimento semelhante de denúncia de um presente que reproduz a ineficácia pública e social de lidar com a problemática

---

<sup>2</sup> Diário oficial do Município de São Paulo, 4 agosto 2021.

dos cortiços. Simões Jr. (1991) deposita expectativas na mobilização dos encortiçados, mas mostra que os objetivos de médio prazo da população organizada passam pela saída dos cortiços e acesso à propriedade. Kowarick (2013) dá ênfase nos sentimentos de humilhação e subalternidade nos moradores de cortiços, e na aceitação de sua condição inferior na sociedade. Prado (2015) mostra como, na falta de condições financeiras de buscar outros locais para viver, os encortiçados têm alta vulnerabilidade, e estão sujeitos aos riscos de insalubridade, violência e incerteza. Camargo (2011), em um estudo em Campinas (interior de São Paulo), demonstra como os proprietários que também vivem nos próprios cortiços são pressionados pelas construtoras a se desfazer dos imóveis desgastados e desvalorizados e se mudarem para regiões periféricas da cidade.

Outros estudos com viés de denúncia ancoram-se em diagnósticos da contemporaneidade. Piccini e Kohara (1999) apontam para as altas rentabilidades dos cortiços para proprietários e intermediários; Labhab FAUUSP (2004) mostra os valores exorbitantes cobrados pela água e luz devido às cobranças coletivas que aumentam o consumo do edifício e acabam por encaixá-lo em faixas de consumo mais altas e mais caras. Kohara (2012) e Grace Costa et. al (2011) defendem que as inúmeras expressões da precariedade das moradias, o comprometimento de renda e a segregação social fazem dos cortiços um fator de reprodução da pobreza e ampliação da desigualdade social, mesmo com as lutas das últimas décadas. Kohara (2009) mostra como a insegurança, falta de condições de estudo e trocas frequentes de moradia prejudicam o desempenho escolar das crianças moradoras de cortiços. Andalaft e Barrella (2018) levantam e qualificam indicadores de salubridade de cortiços em Santos, mostrando as condições insatisfatórias de conforto térmico, acústico e umidade. Também para o caso de Santos, Micheletti et. al (2009) mostram a alta prevalência de transtornos de saúde mental em moradores de cortiços. Santo Amore et. al (2016) mostram como a informalidade estruturante, através das falta de contrato de locação com o proprietário do cortiço no acesso aos programas sociais e habitacionais do estado que são fatores a mais na dificuldade de manter a família em boas condições mesmo em meio a vulnerabilidade social. Uriarte (2019) mostra duas tendências recentes nos cortiços do centro velho de Salvador: o tráfico de drogas e as ocupações organizadas em casarões e prédios por pessoas pobres, majoritariamente negras, ligadas aos movimentos Sem Teto.

Outra vertente de denúncia na literatura traz a omissão do Estado no enfrentamento do problema. Vieira e Kohara (2008) interpretam essa omissão no descompromisso com questões sociais da maioria dos gestores públicos, de uma visão higienista da classe dominante, do fato de as relações em cortiços se estabelecerem entre particulares, da pouca visibilidade na paisagem urbana e também da pouca pressão social dos moradores. Colela (1991) e Martins (2011) apontam como a visão higienista da classe dominante moldou as políticas públicas de moradia na primeira metade do século XX, principalmente em relação aos encortiçados os designando vício, delinquência e promiscuidade. Kara José (2010) e Domenecis (2014) mostram como a partir da metade da década de 1990, parte da população encortiçada do centro, e de trabalhadores pobres se organizou solicitando ao poder público a utilização para moradias dos edifícios ociosos no centro de São Paulo. Labhab FAUUSP (2004) mostra a falta de estrutura da Secretaria de Habitação para vistoriar cortiços e emitir declarações de habitação coletiva que permitiria a redução de tarifas. Simone (2014) levanta o caso das “oficinas - cortiços” que são locais de moradias e trabalho para imigrantes bolivianos que não são fiscalizados pelo poder público. Veras (1987) alerta já no final do século XX, como os cortiços, favelas e ocupações são uma falta de resposta ao direito de moradia constante na constituição federal do estado contra a população mais carente. Amore e Santoro (2016) mostram como a permanência de imóveis encortiçados na bacia do rio Tamandateí na cidade de São Paulo, com nascimento e morte de novos cortiços, demandam a necessidade de ações urbanas integradas pelo poder público. Schor (2000), Bianchini e Schicchi (2009) e Silva e Sanches (2018) interpretam como a produção governamental de habitação social na região do centro de São Paulo tem sido inconsistente e sujeita às flutuações do panorama político-eleitoral tanto nos níveis municipais e estaduais. Pasternak (2003) aponta a falta de integração entre as prefeituras, governo do estado e governo federal na região metropolitana de São Paulo, dificultando a eficácia em políticas habitacionais para população de baixa renda.

Outra vertente de denúncia na literatura traz a omissão do Estado no enfrentamento do problema. Vieira e Kohara (2008) interpretam essa omissão no descompromisso com questões sociais da maioria dos gestores públicos, de uma visão higienista da classe dominante, do fato das relações em cortiços se estabelecerem entre particulares, da pouca visibilidade na paisagem urbana e também da pouca pressão social dos moradores. Colela (1991) e Martins (2011)

apontam como a visão higienista da classe dominante moldou as políticas públicas de moradia na primeira metade do século XX, principalmente em relação aos encortiçados, os designando vício, delinquência e promiscuidade. Kara José (2010) e Domenecis (2014) mostram como a partir da metade da década de 1990, parte da população encortiçada do centro, e de trabalhadores pobres se organizou solicitando ao poder público a utilização para moradias dos edifícios ociosos no centro de São Paulo. Labhab FAUUSP (2004) mostra a falta de estrutura da Secretaria de Habitação para vistoriar cortiços e emitir declarações de habitação coletiva que permitiria a redução de tarifas. Simone (2014) levanta o caso das “oficinas - cortiços” que são locais de moradias e trabalho para imigrantes bolivianos que não são fiscalizados pelo poder público. Veras (1987) alerta já no final do século XX, como os cortiços, favelas e ocupações são uma falta de resposta ao direito de moradia constante na constituição federal do estado contra a população mais carente. Amore e Santoro (2016) mostram como a permanência de imóveis encortiçados na bacia do rio Tamanduateí na cidade de São Paulo, com nascimento e morte de novos cortiços, demandam a necessidade de ações urbanas integradas pelo poder público. Schor (2000), Bianchini e Schicchi (2013) e Da Silva e Sanches (2018) interpretam como a produção governamental de habitação social na região do centro de São Paulo tem sido inconsistente e sujeita às flutuações do panorama político-eleitoral tanto nos níveis municipais e estaduais. Pasternak (2003) aponta a falta de integração entre as prefeituras, Governo do Estado e Governo Federal na região metropolitana de São Paulo, dificultando a eficácia em políticas habitacionais para população de baixa renda.

Em menor recorrência do que os estudos de denúncia, existem trabalhos na literatura científica que representam os cortiços como *potencialidade*. Sem ignorar os aspectos de precariedade e exploração, esses estudos destacam que a modalidade de moradia em cortiço foi o elemento que garantiu a permanência de moradores de baixa renda no centro da cidade, e que os espaços podem ser remodelados para acomodar melhor essa população. É uma literatura com propostas, diretrizes e projetos que buscam viabilizar que essa permanência se perpetue, em condições melhores de habitabilidade, e que mostram que são possíveis resultados nessa área se existir o engajamento do poder público.

Miranda (2016) mostra como as formas de moradia em ocupações no centro de São Paulo podem ser aproveitadas como insumos de projeto. Massara (1999) e Piccini (2004) analisam os projetos aplicados no centro de São Paulo junto a

população encortiçada. Comaru e Abiko (1998) mostram como o projeto piloto Celso Garcia no bairro do Brás em São Paulo, do mutirão em substituição dos cortiços obteve êxito mesmo em meio às dificuldades nas trocas de gestão municipal. López, França e Costa (2010). Lopez Silva (2011), Lima (2011) e CDHU (2012) sistematizam a experiência de intervenção em cortiços realizada entre 2005 e 2010, destacando os avanços em termos de compreensão do problema pelo Estado e os ganhos incrementais atingidos. Souza (2011) assume a lei Moura e o programa da prefeitura (2005-2010) como avanços, vistoriou 30 cortiços incluídos no programa da prefeitura, e identificou alterações de adequação em 11 deles. Gatti, (2011) defende a possibilidade de permanência da população nos cortiços, mas aponta que no perímetro da Nova Luz apenas quatro de 53 cortiços passaram por processo de adequação no âmbito da política levada adiante entre 2005 e 2009. Sanches (2017) desenvolve diretrizes de intervenção a partir das necessidades das crianças, no espaço para estudar e brincar. Dias (2019) demonstra através das necessidades das crianças moradoras de cortiço a aplicabilidade de um projeto de habitação social compartilhado e adaptado às necessidades da comunidade. Barros e Maher Junior (2010) projetam um edifício adaptado para moradores de cortiço no bairro do Brás, em área de entorno de bem tombado sem descaracterizar o sítio. Ferreira da Costa (2012) e Gil Garcia (2013) realizam propostas de intervenção em substituição de cortiços no bairro da Bela Vista em São Paulo de maneira sustentável e holística.

Um terceiro conjunto de trabalhos traz o que chamamos de cortiço como *realidade*. Tais trabalhos estão mais preocupados com a compreensão das mecânicas de funcionamento dos cortiços do que com o binômio denúncia-intervenção reparadora. Schor e Borin (1997) buscam identificar se há diferenças significativas de funcionamento entre cortiços “concebidos” (aqueles que nascem com unidades para aluguel) e “adaptados” (aqueles que foram originalmente residências unifamiliares), e concluem que são espaços bastante similares no que diz respeito à média de número de unidades, densidade, valor de aluguel e formas de gestão. Paris (2013) problematiza a invisibilidade dos cortiços, tanto na paisagem da cidade como dos moradores como sujeitos sociais, submersos em uma teia de relações de propriedade, locação e gestão ambíguas e pouco transparentes. Pinto (2003) percebe que a proximidade física entre os vizinhos e o compartilhamento de espaços não cria intimidade, ao contrário, cria desconfiança e necessidade de se manter afastado da fofoca e do falatório. Herling (2016) mostra o planejamento da secretaria municipal da

habitação da cidade de São Paulo em identificar as habitações de interesse social com foco nos assentamentos precários tais como os cortiços. Souza (2018) realiza um esforço comparativo dos cortiços e políticas de intervenção em São Paulo e no Porto.

Esta dissertação filia-se ao terceiro grupo de estudos, aqueles que investigam os cortiços como realidade, como ecossistema de moradia que se reinventa às margens da legislação e das políticas, e que por sua capacidade de adaptação necessita ser investigado permanentemente. Faz isso sem desconsiderar a precariedade ou a exploração dos mesmos.

A dissertação apoiou-se em uma oportunidade de campo ímpar, em parceria com o projeto Compartilha da Associação pela Propriedade Comunitária (FICA), que busca adquirir propriedade no centro de São Paulo para atender à população de moradores de cortiços. A parceria significou uma importante sinergia com este trabalho, de construção conjunta de uma ficha de levantamento que permitiu a redação dos capítulos 1 e 3 deste trabalho, e da constatação conjunta de uma enorme lacuna intelectual que buscamos suprir no capítulo 2, conforme descrito a seguir.

### ***Estrutura da dissertação***

Além das sínteses parciais sobre os estudos e sobre o histórico das políticas públicas que constam desta introdução, a dissertação se estrutura em três capítulos que buscam avançar no conhecimento existente sobre cortiços nos bairros centrais de São Paulo.

O capítulo 1 intitulado *Bom Retiro, 2021: um retrato da moradia precária* traz dados empíricos inéditos sobre o levantamento realizado em parceria com o FICA. Foram visitados 22 cortiços no Bom Retiro em uma pesquisa comprometida com uma posterior intervenção, que tem em vista a compra e reforma de cortiços. Minha contribuição com o levantamento foi a montagem dos questionários, a realização de algumas das visitas e entrevistas com a equipe e de dar densidade acadêmica ao levantamento, aproveitando levantamentos de estudos anteriores. A interpretação dos dados tecida neste capítulo é também de minha autoria - ainda que não fosse possível realizá-la sem o trabalho em equipe.

O Capítulo 2, *A voz dos operadores de cortiços*, é a contribuição mais original ao debate. Analisa, pela primeira vez na literatura acadêmica, o grande sujeito ausente dos estudos: os intermediários e proprietários ou operadores de cortiços, o agente articulador de todo o esquema. O texto é construído a partir de sete entrevistas realizadas com operadores proprietários e intermediários de cortiços da região central da capital paulista, proprietários ou intermediários. O capítulo faz uma análise do mundo dos operadores de cortiços com algumas categorias analíticas: categorias analíticas: o início da atividade: onde mostramos o porquê da aquisição e transformação do local em cortiço; formas de seleção de moradores e contratos; zeladoria; regras de convivência; receitas com a atividade; planos de futuro. No lugar do personagem obscuro e violento, os operadores emergem como figuras banais, buscando a sobrevivência econômica em um mundo de pouco capital, em uma atividade muito trabalhosa.

O Capítulo 3, *Em busca de uma série histórica*, traz o resultado da estratégia de construção da ficha de levantamento aplicada no Bom Retiro em 2021. Tal levantamento foi feito para permitir a construção de uma seriação histórica com levantamentos anteriores. Mesmo com abordagens parciais e fragmentárias, tal método permite a construção de algumas hipóteses sobre as transformações recentes dos cortiços. Na falta de censos mais generalizados e confiáveis, é um exercício válido de lidar com os dados existentes e colocá-los em conversa entre si e com a contemporaneidade.

Em seu conjunto, os três textos deste trabalho mostram os cortiços como objeto sempre latente para os estudos urbanos, como é típico de desafios sociais sem resposta adequada por parte do Estado e da sociedade. Parte da introdução foi publicada no IV Simpósio Brasileiro Online de Gestão Urbana (SIBOGU) e na Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades em 2020; uma primeira versão do capítulo 1 foi aprovada para apresentação e publicação nos anais do XIX Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional (ANPUR) em maio de 2022; e uma primeira versão do capítulo 2 está atualmente em avaliação por um periódico científico.

Apesar de cortiço ser o termo técnico utilizado na legislação, nos trabalhos acadêmicos e até na literatura, principalmente na obra do autor naturalista Aluísio de

Azevedo (1890)<sup>3</sup>, raramente os agentes envolvidos no ecossistema dos cortiços (moradores e operadores) usam esse termo. Usam-se quase sempre os termos pensão, pensionato ou casa de cômodos. A exceção são os movimentos populares de luta por moradia, que usam o termo como forma de denúncia e reivindicação, como a ULC (Unificação de Lutas de Cortiço) e o Fórum de Cortiços e Sem-teto de São Paulo. O Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos<sup>4</sup> define cortiço como o cômodo alugado sem móveis, em oposição à pensão quando o cômodo é oferecido mobiliado, com ou sem serviços adicionais. Neste trabalho preferimos adotar a nomenclatura técnica presente na legislação e na literatura acadêmica, pois, são estas as interlocuções que buscamos construir. Mas em vários pontos preservamos os termos que os próprios agentes usam para se referir à moradia popular e subdividida.

## **Metodologia**

Na revisão da literatura presente na introdução, a análise foi realizada em alguns dos principais periódicos científicos internacionais, como *Google Scholar*, *SciELO* e *Directory of Open Access Journals* por meio de uma revisão bibliográfica sistemática nos meses de março e abril de 2020. Foram empregadas as seguintes palavras-chave: cortiço, pensão, moradias precárias e vulnerabilidade. Os gráficos, quadros, tabelas são de autoria própria, exceto quando apontado com as devidas referências.

No capítulo 1 montei o questionário para os moradores, intermediários e proprietários em agosto de 2020 com base em estudos anteriores, e foi dividido em quatro módulos: propriedade, estrutura física do imóvel, unidade habitacional e ocupação. O questionário dos moradores foi aplicado no estudo do *Compartilha*, do qual pude participar em algumas entrevistas. A pesquisa quantitativa deu origem a

---

<sup>3</sup> O cortiço de Aluísio de Azevedo retrata as péssimas condições de cortiços no final do século XIX, no Rio de Janeiro, às relações de poder e exploração. Foi um momento de expansão desordenada das grandes cidades brasileiras e como o cortiço representava a urbanização na época.

<sup>4</sup> Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos: é uma organização ecumênica, não governamental, sem fins lucrativos ou econômicos. Desde 1988 atua junto a pessoas de baixa renda que possuem seus direitos violados, conferindo a esta população o papel de protagonista social. fonte: <http://gaspargarcia.org.br/institucional/> acesso em 23/03/2022

uma tabela que utilizamos de maneira consolidada, apresentados em três conjuntos de dados pelas suas associações: que analisamos de estruturas e relações de aluguéis, adequação à Lei Moura e trajetórias e percepções dos moradores. Foram feitas entrevistas em 22 cortiços com 43 moradores, onde moram cerca de 465 pessoas, equivalente a 1,3% da população do bairro.

No capítulo 2, com base em questionário preparado para os intermediários e proprietários de cortiços, fizemos sete entrevistas qualitativas de maneira semi-estruturada com os operadores. Onde investigamos início da atividade, zeladoria, convivência, seleção e contratos, ganhos, futuro e projetos de vida. Não foi objetivado fazer uma projeção estatística, mas mostrar de maneira original o mundo desses operadores.

No capítulo 3, usando como referência o estudo do *Compartilha* realizado no Bom Retiro apresentado no capítulo 1, fizemos um cruzamento de dados com estudos anteriores, produzindo séries históricas que revelam as mudanças nas estruturas e relações de aluguéis, a adequação à Lei Moura, trajetórias e percepções dos moradores.

## Capítulo 1: Bom Retiro, 2021: um retrato da moradia precária

### *Introdução*

O Bom Retiro é um dos chamados bairros centrais de São Paulo, parte do anel de bairros envolvendo a região central que concentraram múltiplas funções e classes sociais. Assim como os demais bairros centrais de São Paulo, o Bom Retiro oferece alguns desafios interpretativos, não é apreensível com abordagens dualizadoras (Feldman, 2011).

O bairro tem uma posição tensa, por um lado é muito próximo do centro de São Paulo e favorecido do ponto de vista das redes de transporte de massa como trens e metrô, sendo vantajoso a sua utilização comercial e utilização de pequenas indústrias, assim como oferece boas vantagens para a localização da habitação, principalmente aquela que se beneficia da proximidade moradia-trabalho.

Por outro lado, como parte da várzea do Tietê, tem uma história de inundações e de reserva de terras para usos menos nobres como a primeira hospedaria de imigrantes e depois desinfectório público, indústrias de vários tamanhos, a moradia densa de baixa renda para recém-chegados na cidade. Mesmo esse caráter de várzea tem complexidades, o leve declive do bairro já configura regiões mais e menos inundáveis, o que se reflete em diferentes valores da terra, mercados imobiliários diferentes e diferenciação social dentro do bairro (Mangilli, 2009).

O caráter múltiplo e diverso do bairro tem dado o tom das interpretações. A diversidade étnica é uma das linhas de força da literatura, que em geral escolhe grupos específicos a partir da etnia ou religião para analisar sua inserção no bairro.

A maior recorrência dos estudos recai sobre a comunidade judaica que se instalou no bairro com força a partir da década de 1920, e segue com muita presença apesar de muitos terem deixado a região. Kosminsky (2012) narra o processo de adaptação dos imigrantes judeus recém-chegados e Corrêa (2007) investiga o bairro pela chave da experiência e sociabilidade judaica. Póvoa (2007) mostra o Bom Retiro como local que acolheu os judeus em sua primeira etapa de inserção social, e como

o grupo passou a ocupar outras regiões conforme ascendia. Andrade (2018) mostra um dos aspectos dessa ascensão, trazendo o foco para o centro comercial do bairro, a rua José Paulino, mostrando como a comunidade judaica passa de inquilina a proprietária e depois rentista dos espaços. Feldman (1989) mostra como a infraestrutura construída pelos imigrantes judeus ligados à confecção a partir do final da década de 1920 produziu o que chama de uma “armadura” que permitiu a chegada de novas levas de imigrantes chegassem e se instalassem no bairro. Mangili (2009) detalha as transações imobiliárias e processos físicos no bairro no período de 1930 e 1954, identificando as regiões de maior e menor enraizamento judaico. Andrade (2018) mostra como a rua José Paulino ofereceu estrutura física para o acolhimento e ascensão social da comunidade judaica, como inquilinos, proprietários, investidores imobiliários e rentistas sucessivamente. Feldman (1989), Kushnir (1996) e Janovitch (1994) abordam os quarteirões ocupados pela zona do meretrício nas décadas de 1940 e 1950, com forte presença de judias e judeus.

Outros estudos apontam para a incidência de outras comunidades. Choi (1991), Chi (2016) e Buitoni e Mandelbaum (2019) abordam a chegada da comunidade coreana a partir da década de 1980. Kim (2018) estuda as tradições mantidas pelos coreanos no Bom Retiro, e Ângelo e Netto (2018) abordam os dilemas da dupla identidade coreano-brasileira. Souchaud (2011) e Cymbalista e Xavier (2007) detalham a existência dos trabalhadores bolivianos nas oficinas de costura após a reestruturação produtiva provocada pela chegada dos coreanos.

Um trabalho que escolhe uma abordagem distinta é o de Siqueira (2002), que mostra como os clubes e sociedades dos trabalhadores do Bom Retiro entre 1915 a 1924 foram importantes como uma rede social de construção de uma identidade operária na região.

Seguimos aqui alguns passos interpretativos de Feldman (2015) que revelam a “armadura sólida” construída nas décadas de 1930 a 1950 pelo segmento da confecção no bairro, que ao mesmo tempo resulta de seu caráter de porta aberta para recém-chegados e permite que ele siga existindo como tal. Trazemos um dos componentes complementares a essa armadura: a disponibilidade, no decorrer das décadas, de moradia de aluguel informal para a baixa renda, especificamente os cortiços, existentes desde o início da formação do bairro no final do século 19.

Informalidade, rotatividade e instabilidade dão o tom desse tipo de moradia, constituindo atividade imobiliária altamente adaptável e capaz de se instalar e

reinstalar nos interstícios do mercado formal. É necessário um permanente esforço de descrição e análise para acompanhar essa fluidez. Este texto oferece um retrato contemporâneo da moradia em cortiços no Bom Retiro, a partir de levantamento realizado em 2020-2021. Mostra a nebulosa dos cortiços em plena atividade no bairro, desafiando tanto as tentativas de estetização do bairro quanto as narrativas de gentrificação.

Dividimos este artigo em cinco seções: uma retomada da história do bairro mostrando como *cortiços e pensionatos estruturam a urbanização* no passado e no presente; a apresentação dos *métodos e possibilidades do levantamento* realizado em 2020 e sistematizado em 2021; e três seções apresentando resultados do levantamento, no que diz respeito à *Estrutura e relações de aluguel; Adequação à Lei Moura e Trajetória e percepção dos moradores* sobre a moradia.

### ***Cortiços e pensionatos constroem o bairro***

O crescimento da cidade começou a pressionar a várzea do Bom Retiro já no final do século 19. A vasta área inundável de uso comum, os chamados “campos do Guaré”, eram espaços de reserva de pastagem de animais. Em meados daquele século, a terra foi cedida pela Câmara a Antônio da Silva Prado, o barão de Iguape (Mangilli, 2009), que operava uma enorme rede de transporte por mulas e possivelmente usava o lugar como pouso e entreposto. Em 1869 a área foi adquirida por João Ribeiro de Lima, que instalou uma olaria para explorar a argila da várzea e ajudar a construir a cidade de tijolo que se sobrepunha à cidade de taipa dos tempos coloniais (Toledo, 1983).

Em 1878 Ribeiro de Lima vendeu a terra com a olaria para o alsaciano Manfred Meyer em sociedade com Veríssimo Ferreira de Paiva. O negócio cresceu e se sofisticou, passando a vender muito mais do que telhas e tijolos: artefatos de cimento, estátuas para jardim, louças sanitárias, entre outros. Em 1880 Meyer comprou a parte do sócio e tornou-se proprietário único do negócio.

Meyer fazia parte da onda de imigração alsaciana em que chegaram também os negociantes Glete, Nothmann e Burchard, que se envolveram no loteamento de chácaras e sua transformação em bairros urbanos como Campos Elíseos e Higienópolis. Aproveitando a localização de suas terras na orla das ferrovias inglesa e sorocabana, Meyer loteou e construiu intensamente, atividade que foi mais rentável do que a própria olaria. Esse processo criou a maior parte do bairro atual do Bom Retiro, que teve também a conversão de propriedades do Marquês de Três Rios, Dudley, Carvalho, Prates, Elias Chaves e Maria Marcolina em lotes urbanos (Mangilli, 2009, p.31-32).

Diferente dos empreendimentos de Glete, Nothmann e Burchard, as terras baixas e inundáveis de Meyer não eram atraentes para as elites e tiveram uma destinação popular. As primeiras áreas a serem ocupadas com usos urbanos foram as mais próximas da estação da Luz, e com o passar do tempo foram atingindo a várzea, com um padrão de ocupação residencial em geral popular, com casas térreas de frente estreita, muitas delas com cômodos de aluguel para renda. Logo algumas ruas começaram a receber atividades comerciais e de pequenas indústrias e manufaturas pela proximidade às estações da Luz e Sorocabana, principalmente a rua dos Imigrantes, futura José Paulino. Por várias décadas os lotes comerciais e industriais tinham residências nos fundos onde se reproduziram as locações e sublocações que acomodaram por décadas os recém-chegados.

A moradia de baixa renda de aluguel foi uma permanente na história do bairro. Em 1901 muitos dos 4 mil habitantes viviam nas casinhas de aluguel exploradas por Meyer. Em 1920 eram mais de 29 mil moradores no bairro, que tinha 63 cortiços (Mangilli, 2009, p.50) Naquele ano foi aberta uma subsede no bairro da Liga dos Inquilinos, fundada havia seis anos para defender os moradores dos aluguéis abusivos.

Em 1937 o Bom Retiro foi descrito como um “typical slum district” (bairro típico de favela), equivalente brasileiro ao Lower East Side nova iorquino caracterizado pela imigração recente, pobreza, superadensamento e sobreposição de funções de moradia e trabalho ligados em grande medida à cadeia da costura de roupas prontas (Feldman, no prelo).

Rudolfer (1942, p.48) descreve no início da década de 1940 uma casa na avenida Tiradentes, anteriormente habitada por uma família rica, mas já então subdividida para 8 famílias no piso térreo e em situação ainda mais precária no porão.

A casa era alugada para um intermediário que sublocava os cômodos, quanto menores os cômodos, maior era o valor por m<sup>2</sup> (Siqueira, 2002). Em 1947 o, o Bom Retiro foi considerado em estudo do padre Lebrecht como o bairro com maior incidência de moradia em péssimas condições (Mangilli, 2009, p. 87).

Entre 1940 e 1953, é institucionalizado e transferido para três ruas do bairro pelo interventor federal Adhemar de Barros, a zona do meretrício de toda a cidade, onde prostitutas estrangeiras e brasileiras moravam em cortiços da região (Rechtman, 2015)

Em 1960 no Bom Retiro e em outros bairros da região central, cerca de 50% da população era moradora de cortiços com alta densidade de ocupação, com cerca de 5 m<sup>2</sup> de área por pessoa, e precariedade nos banheiros e cozinhas coletivas, falta de ventilação e luminosidade baixa (Langenest, 1962).



Imagem 1 - O mapa dos cortiços do centro de São Paulo, elaborado por Barruel de Langenest (1962, p.6), mostra o Bom Retiro entre os bairros que apresentava mais cortiços na cidade, marcados no mapa em hachurado diagonal, com mais de 50% da população vivendo em cortiços.



Imagem 2 A frente e o verso do Bom Retiro no final dos anos 1960 no filme “Bebel garota propaganda”. A protagonista nascida no bairro fez uma carreira de modelo e abandonou suas origens. O filme mostra o comércio popular da rua José Paulino, cenas do cortiço onde Bebel nasceu e uma visita à sua família ainda moradora de cortiço no bairro.

A relação com a costura para o mercado popular caracterizou cada vez mais a moradia precária no Bom Retiro a partir da década de 1980. No final do século 20 a cadeia descrita por Silva (1997) e no início do 21 por Cymbalista e Xavier (2007) e Souchaud (2011), com as máquinas de costura convivendo com muita proximidade com a moradia.

Desse modo, as casas de aluguel subdivididas fazem parte da estrutura e da armadura do bairro desde que ele é povoado e em todos os momentos históricos. São componente estrutural da materialidade do bairro e da experiência do território, em uma complexa rede de relações que envolve todos os espaços e classes, como descreve Borin para a Barra Funda (2014), para Santa Ifigênia e o Glicério (2020). Se tratamos essa moradia como desvio, estamos assumindo como norma a habitação unifamiliar formalizada, o que é tão equivocado quanto definirmos raça a partir da branquitude (Santana, 2016), ou definirmos gênero a partir da heteronormatividade (Butler, 1990). Investigar o bairro a partir da permanente reprodução e adaptação do arranjo dos cortiços permite também uma leitura alternativa àquelas que descrevem as partes da cidade como inevitavelmente enobrecidas e/ou ascendentes; ou empobrecidas e/ou decadentes. No Bom Retiro, os cortiços são um dado da realidade, no passado e no presente - e nada aponta que desaparecerão no futuro

Para além da denúncia das más condições de moradia, buscamos aqui contribuir com a narrativa das formas que assume essa constante no bairro. Mostrando a persistência do arranjo dos cortiços ajudamos a normalizá-los, a tratá-los como dado de realidade que precisa de tratamento e melhorias, mas não de invisibilização, criminalização ou patologização. O artigo se desenvolve no mesmo sentido de alguns movimentos de legislação e políticas públicas, assistência técnica e organização popular, contribuindo com a produção de dados em uma nova rodada de levantamento no início da terceira década do século 21.

### ***O levantamento 2020-2021***

O levantamento feito em 2020 e 2021 foi uma pesquisa-ação no território. Vinculou-se a um projeto de intervenção em cortiços com foco inicial no bairro do Bom Retiro. O projeto tinha como atividade inicial a realização de um diagnóstico da moradia em cortiços no bairro, originando o levantamento aqui relatado.

A pesquisa não tinha o objetivo de fazer um censo dos cortiços do bairro, ou seja, não tinha compromisso com um diagnóstico total. Objetivava construir uma amostragem que produzisse uma base suficiente para o conhecimento da realidade e posterior modelagem de um projeto de intervenção. Um segundo objetivo era

identificar possíveis imóveis encortiçados à venda e verificar as suas condições físicas e sociais. Foi adotado o método “bola de neve<sup>5</sup>”, com indicações de novos imóveis a serem visitados pela rede que foi se construindo. O levantamento se encerrou quando os dados começaram a redundar, informando que havíamos chegado a um cenário suficiente de informação para modelar a etapa de intervenção.

O questionário de pesquisa foi construído em agosto de 2020. A primeira ação foi uma pesquisa bibliográfica nos trabalhos anteriormente realizados que possuíam pesquisas de campo. A ideia foi partir dos questionários desses trabalhos, para poder produzir dados comparáveis e construir séries históricas. Os trabalhos mais utilizados foram os de Souza (2011) e Lopez Silva (2011), que trazem aspectos técnicos dos cortiços baseados na Lei Moura, e alguns aspectos sociais investigados por Prado (2015). Fizemos um questionário para os moradores, outro para intermediários e outro para os proprietários. Dividimos os questionários em quatro seções: *a. Propriedade*: endereço, geolocalização, topologia do imóvel, proprietário, intermediário, ano da construção. *b. Estrutura física do imóvel*: número de famílias, quantidade de cômodos, acesso, manutenção das áreas. *c. Unidade habitacional*: presença de janelas, iluminação, se existe cozinha e banheiro privativos, metragem do quarto. *d. Ocupação*, nome, nacionalidade, idade, filhos, escolaridade, ofício, renda familiar, tempo de moradia, lazer. E para melhor organização dividimos estes dados em três conjuntos: Estruturas e relações de aluguéis, adequação à Lei Moura e Trajetórias e percepções dos moradores. Não se trata de um censo - o qual está planejado para ser realizado em 2022.

Não detalhamos dados técnicos sobre o estado do edifício, como trincas, fiação elétrica, água, forro e teto, o que requereria uma vistoria mais detalhada em todos os quartos e ambientes, inviável no momento por causa da pandemia.

Em setembro de 2020 foi reunida a equipe de pesquisa. Foi elaborada uma primeira versão do questionário, rodada em uma visita-teste na casa onde morava uma das voluntárias. Os resultados foram discutidos e o questionário foi refeito, porque a pesquisa estava muito aberta com viés qualitativo e verificamos que seria mais produtivo, questões mais fechadas com foco quantitativo. As questões foram

---

<sup>5</sup> Método bola de neve: técnica amostral que se utiliza de rede, onde um participante indica outro que indica o próximo até o objetivo final da amostra. BALDIN, Nelma; MUNHOZ, Elzira M. Bagatin. Snowball (bola de neve): uma técnica metodológica para pesquisa em educação ambiental comunitária. In: Congresso Nacional de Educação. 2011. p. 329-341.

organizadas em formato *google forms*, preenchível pelo celular. Com as dificuldades pela pandemia do coronavírus e a dificuldade de acesso a todos os moradores de cada cortiço, optou-se em realizar entrevistas mais longas com poucos moradores em cada cortiço, visando diminuir a quantidade, mas preservar a qualidade das informações, e as entrevistas com os moradores foram feitas sem a presença do operador para não haver constrangimento nas respostas.

De setembro a dezembro de 2020 foram visitados 22 cortiços. O último levantamento oficial, de 2001, listou 172 cortiços no Bom Retiro (Lopez, 2010 p. 108). Assumindo a hipótese de que o número atual é próximo disso, a amostragem equivale a cerca de 13% do total, permitindo um retrato bastante preciso da moradia precária no bairro. Nestes cortiços moram 465 pessoas, equivalente a 1,3% da população do bairro.<sup>6</sup> De janeiro a julho de 2021 o material foi sistematizado e tabulado, foram produzidos gráficos e quadros, colocamos a ficha do imóvel 1 como exemplo (quadro 1), mas apresentaremos os resultados consolidados e não em formato de quadros para melhor análise.

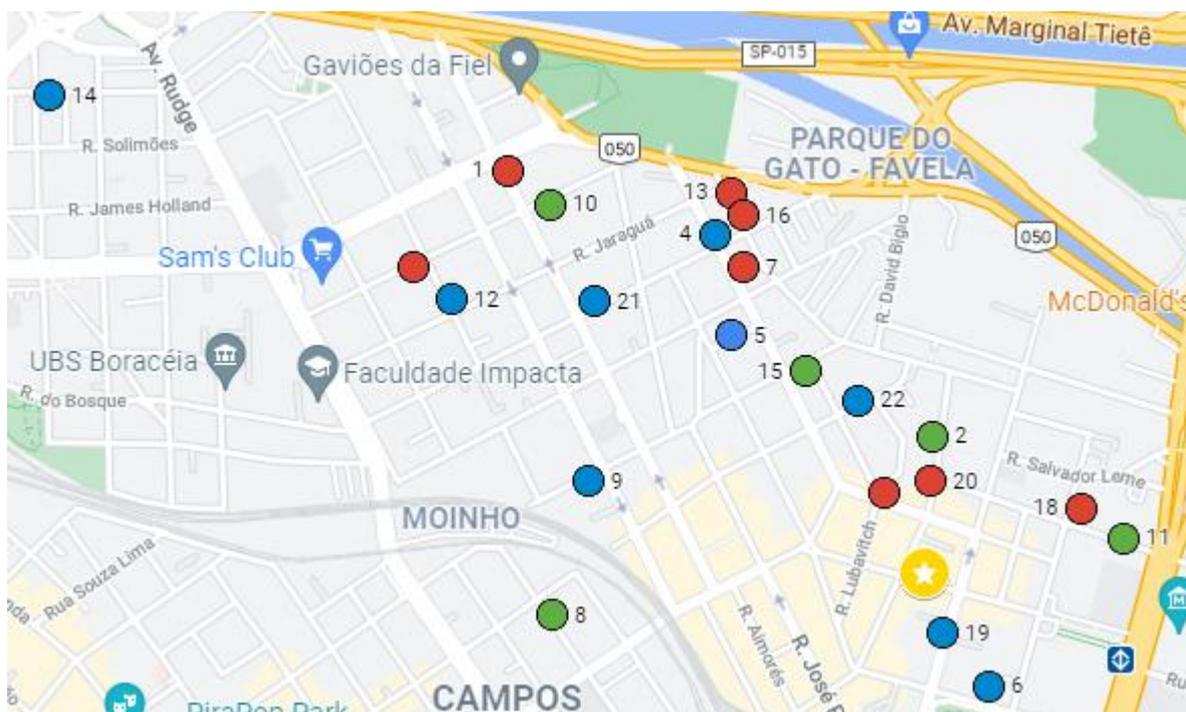
Quadro 1 - Ficha técnica de edificação - Rua Joaquim Murtinho, 183

<b>Ficha técnica da edificação</b>	
Setor:	018
Quadra:	019
Lote:	0053
Proprietário:	Antônio Mussumeci
Área do terreno (m2):	742
Área construída (m2)	410
Tipologia:	Casas e construções irregulares com pátio interno
Observação sobre o cortiço:	Típico cortiço clássico
Número de moradores:	33
Número de quartos:	27 (9 desocupados)

Fonte: Autores, 2021

<sup>6</sup> Dados do censo IBGE, 2010, extraído de [https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/subprefeituras/dados\\_demograficos/index.php?p=12758](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/subprefeituras/dados_demograficos/index.php?p=12758) acesso em 01/12/2021

Mapa 1 - cortiços visitados



Fonte: autores, 2021

**Edifícios residenciais unifamiliares que viraram casas de cômodos:** 4. Rua Newton Prado, 618; 5 Rua Dr. Leonardo Pinto, 62; 6 Rua Samuel Brenner, 9; 9 Rua Tenente Pena, 275; 12 Rua Neves de Carvalho 158; 14 Rua Baronesa de Porto Carreiro 291; 19 Rua Prates 329; 21 Rua Barra do Tibagi 579; 22 Rua Júlio Conceição 152, casa 4;

**Conjuntos concebidos como cortiços desde sua primeira utilização:** 2. Rua Joaquim Murinho, 183; 8 Alameda Dino Bueno, 562; 10 Rua Javaés, 219; 11 Rua dos Bandeirantes 110 e 112 e 15 Rua Mamoré 493;

**Edifícios comerciais adaptados para o uso residencial como cortiços:** 1. Rua dos Italianos, 1016; 3. Rua Javaés, 545; 7 Rua Newton Prado, 532; 13 Rua Matarazzo 396; 16 Rua Matarazzo 354; 17 Rua Antônio Coruja 32; 18 Rua Afonso Pena 484 e 20 Rua Joaquim Murinho 83;

Obs: Estrela amarela no mapa é a Casa do Povo, local de reunião dos pesquisadores

Cada cortiço tem sua história, formação, perfil de ocupação e características físicas, e a pesquisa buscou identificar se existem formas específicas levando a submercados ligadas às diferentes origens e histórias. Aqui refazemos uma pergunta tradicional dos estudos sobre cortiços, como Langenest (1962), que divide-os em “porões”, “meias-águas” e “andares superiores”, ou Schor (1997) que difere os cortiços em “concebidos” e “adaptados”.

Inicialmente identificamos cinco categorias: casas subdivididas, conjuntos de casas com pátio, casa de fundos de imóveis, sobrelojas adaptadas e fundo de imóveis comerciais. Após a pesquisa de campo dividimos os imóveis em três categorias através da sua finalidade original de construção: *Imóveis que perderam a característica de residência unifamiliar para casa de cômodos* (4,5,6,9,12,14,19,21,22), por serem imóveis maiores não atraentes e seu alto custo inviabilizou a presença de uma única família; *imóveis que desde a sua construção já foram projetados como cortiço* (2,8,10,11,15) e se mantêm assim até os dias atuais devido a demanda sempre presente no bairro; e uma característica presente no bairro de *imóveis comerciais que devido a retração da indústria e comércio na região foram adaptadas para serem cortiços* (1,3,7,13,16,17,18,20).

Imagem 3 - exemplo de edifício originalmente residencial unifamiliar que foi alugado por cômodos - rua Newton Prado 618



Fonte: autores, 2021

Imagem 4 - Conjunto concebido como cortiço desde sua primeira utilização - rua Joaquim Murinho, 183



Fonte: autores, 2021

Imagem 5 - Edifício comercial adaptado para o uso residencial como cortiço - rua Matarazzo, 396



Fonte: autores, 2021

### ***Estrutura e relações de aluguel***

O Bom Retiro foi urbanizado com usos mistos, encontrando-se no bairro oferta de imóveis de origem residencial, comercial e industrial. 55% de cortiços existindo em casa de um pavimento ou sobrado; 27% em andares superiores de edifícios com lojas no térreo e 14% em galpões (gráfico 1).

Metade dos imóveis são pequenos locais com até 10 moradores, refletindo a estrutura fundiária original do Bom Retiro, com imóveis estreitos e terrenos pequenos. Alguns têm ocupação maior (gráfico 2) A média é de 22,6 pessoas por imóvel, mas

um deles possui mais de 200 moradores (imagem 7). Retirando essa situação excepcional da amostragem, a média é de 12,8 moradores por cortiço. Os imóveis originalmente unifamiliares apresentam 9,6 moradores em média, aqueles concebidos como cortiços têm 16,6, enquanto os imóveis comerciais adaptados têm a média de 58 moradores.

Na média são 11 quartos por imóvel (gráfico 3). Casas unifamiliares transformadas em cortiços têm média de 5,1 quartos; cortiços de origem têm média de 10,5 e imóveis comerciais adaptados têm 17,5.

As entrevistas foram feitas no primeiro ano da pandemia do novo coronavírus, quando 33% dos quartos estavam vagos, vacância relatada como muito alta pelos moradores. A moradia em cortiço é cara e apertada, e se justifica pela proximidade ao trabalho. Com a pandemia, muitos trabalhadores do setor da costura e confecção ficaram desempregados, e saíram de seus quartos ou para voltar para suas cidades de origem ou por não conseguirem pagar o aluguel. A rotatividade é alta, e o tempo médio em que os moradores relataram que os quartos ficam desocupados foi de no máximo 2 meses (gráfico 4), apesar de 48% estavam vazios. Em 2021, com a reabertura do comércio, a vacância reduziu significativamente.

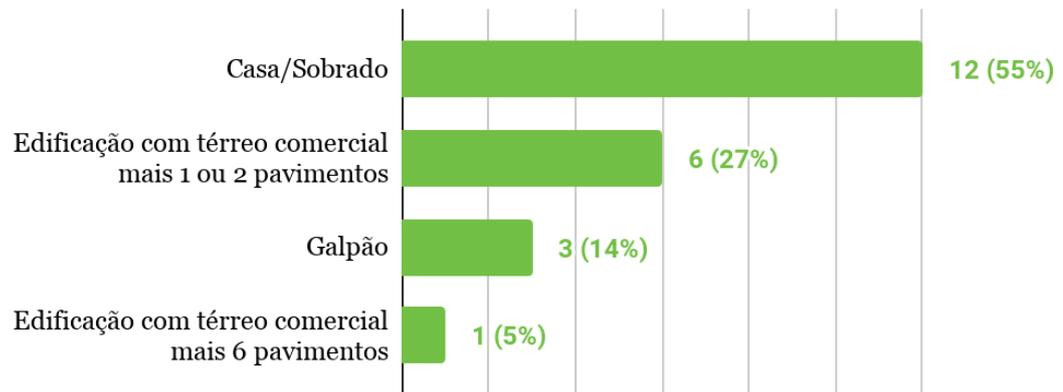
43% dos moradores somente podem cozinhar dentro dos cômodos, não havendo áreas comuns para preparação de alimentos, demonstrando a precariedade do ambiente único para múltiplas atividades (gráfico 5). Mais da metade, 55% dos operadores (proprietário ou intermediário) mora no cortiço, o que mostra que a atividade é até hoje artesanal e intensiva em trabalho de gestão.

A locação varia de acordo com a localização e as condições dos cortiços. Quase 30% situam-se na faixa entre R\$ 700 e R\$ 800. O valor médio é de R\$ 734, equivalente a 70% do valor do salário-mínimo (gráfico 6). Cortiços concebidos têm valor médio de R\$ 822, quartos adaptados em ex-moradias familiares têm média de R\$ 591 e ex-espços comerciais custam em média R\$ 799. O gasto com moradia é de 54,5% da renda familiar, indicando um enorme ônus com moradia.

As formas de cobrança são variadas: em 42% a luz e água são inclusas no valor do aluguel incluso no valor do aluguel; alguns pagam frações do IPTU em separado, 20% pagam água, luz e IPTU separados do valor de aluguel (gráfico 7).

81% dos moradores pagam ao operador em dinheiro (gráfico 8), demonstrando a informalidade como predominância, conforme constante em estudos anteriores.

Gráfico 1 - Tipo de edifício e número de pavimentos



Fonte: autores, 2021

Imagem 6 - Edifício comercial adaptado para o uso residencial como cortiço com mais de 70 quartos e 200 moradores- rua Afonso Pena, 484



Fonte: autores, 2021

Gráfico 2 - Número de moradores por imóvel

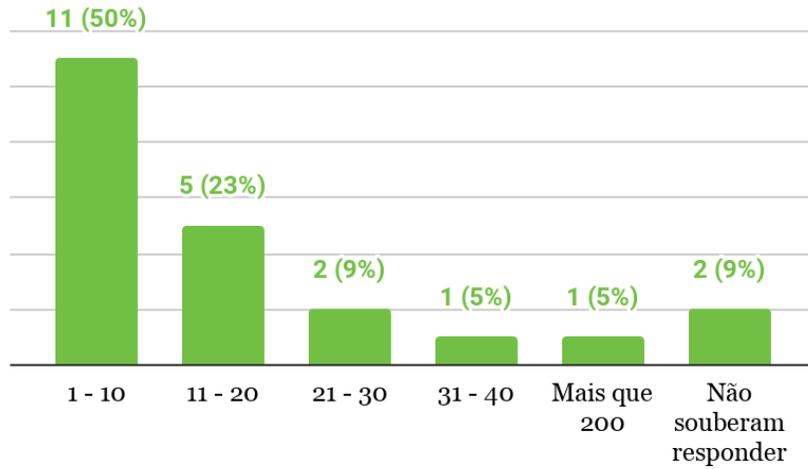


Gráfico 3 - Domicílios por cortiço

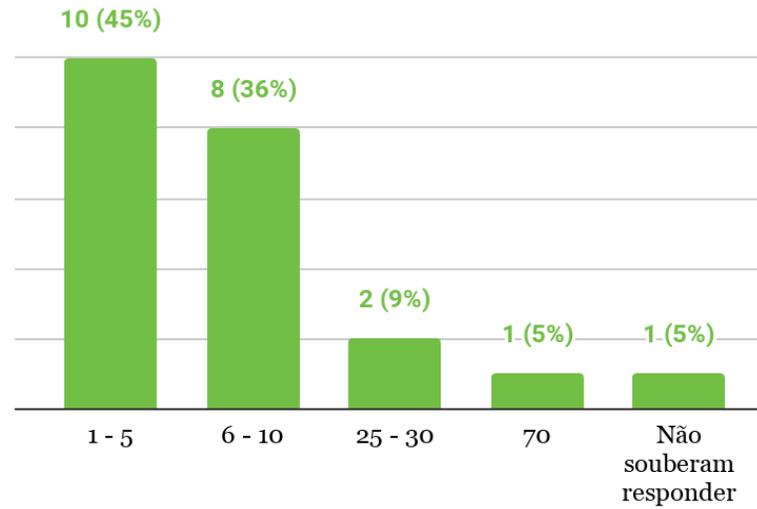


Gráfico 4 - Tempo de vacância dos cômodos

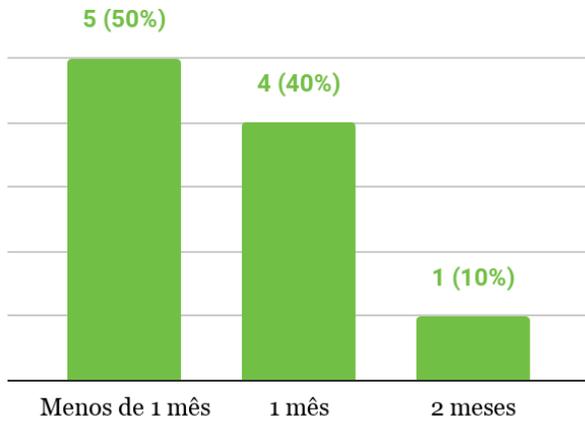


Gráfico 5 - Cozinha

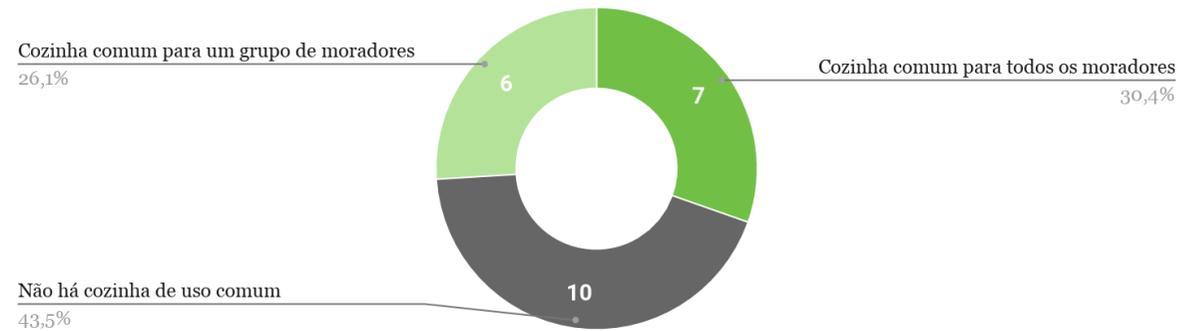


Gráfico 6 - Valor da locação

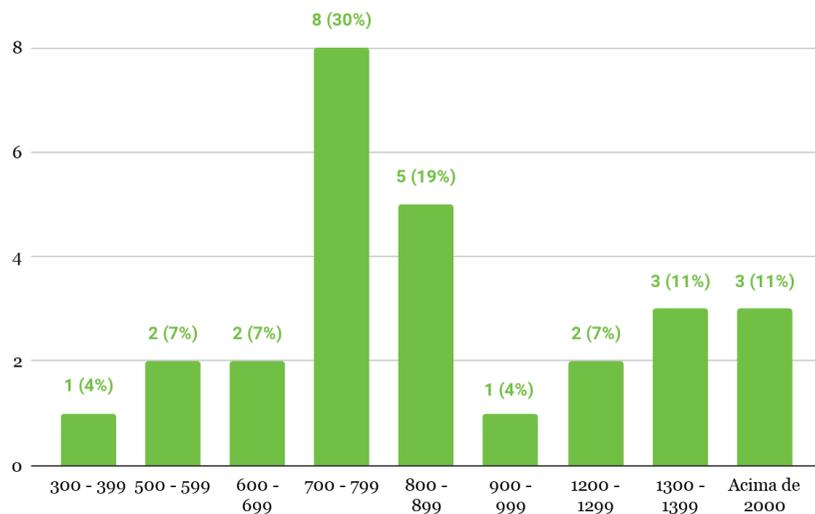


Gráfico 7 - Custos incluídos no aluguel

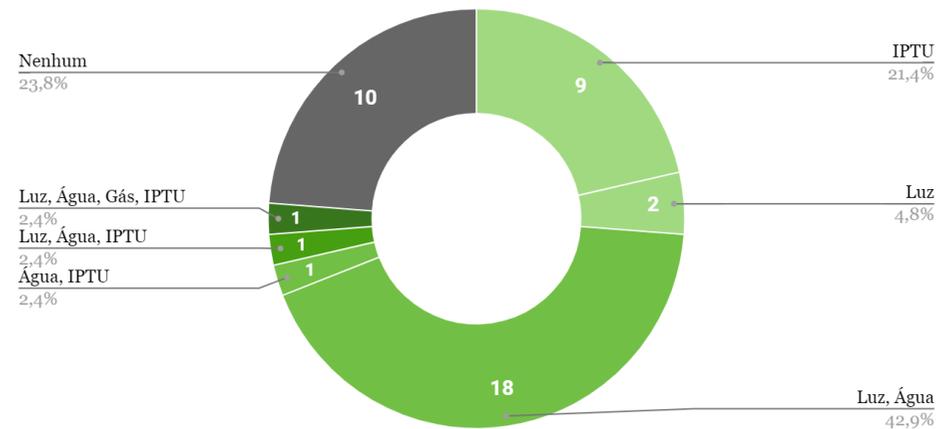
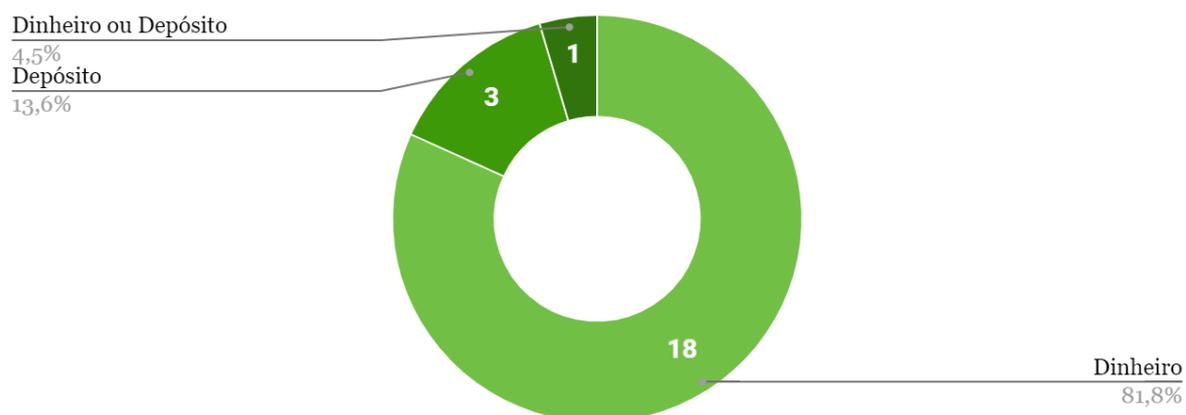


Gráfico 8- Forma de pagamento do aluguel



As características das famílias moradoras de cortiços no Bom Retiro nos mostram um panorama bastante feminino, associado ao trabalho da costura e de mães solo, sendo que o núcleo familiar tem em média 3,1 pessoas (gráfico 9). A maioria dos quartos não é padronizada, adaptando-se às plantas existentes e as utilizando em sua maior ocupação.

90% dos entrevistados possuem filhos, média de 2,2 por família (gráfico 10). 81% dos moradores são do gênero feminino, o que indica alto índice de mães solo que trabalham na costura. A idade média é de 36,8 anos (gráfico 11). Quase a totalidade dos moradores acessa a internet ou pelo wi fi do cortiço ou pelo celular com internet própria (gráfico 12).

Gráfico 9 - número de moradores por domicílio

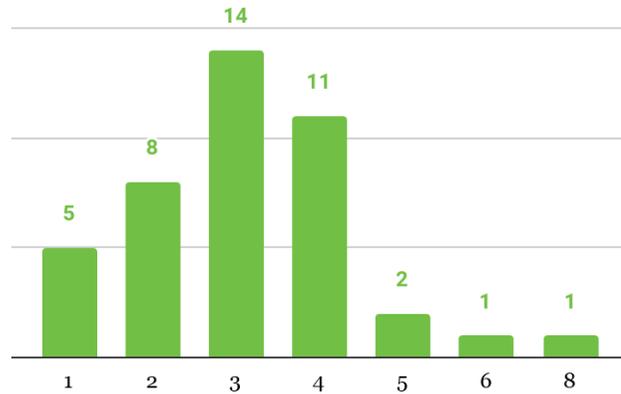


Gráfico 10 - Quantidade de filhos na família

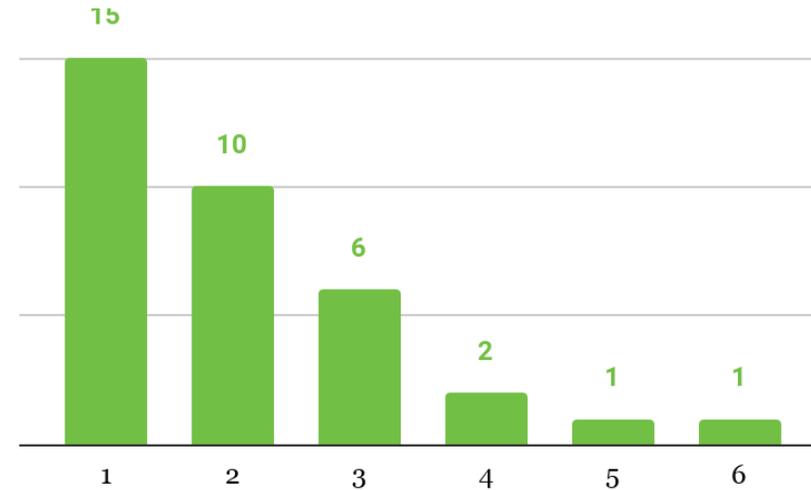


Gráfico 11 -Faixa etária dos moradores

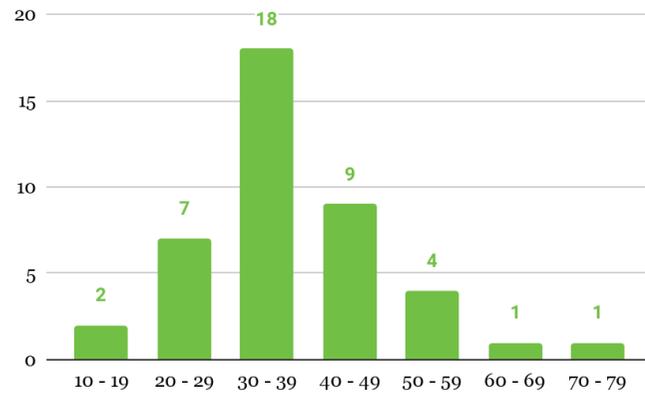
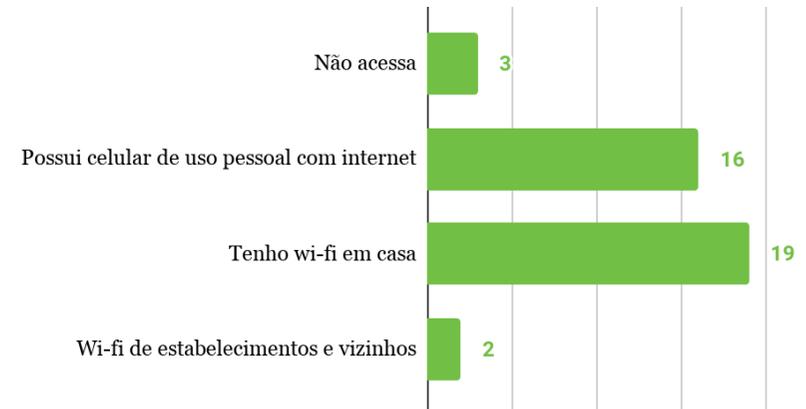


Gráfico 12 -Forma de acesso á internet



No que diz respeito à sua estrutura e funcionamento, os cortiços do Bom Retiro, em 2020, mostram uma população feminina com forte presença de filhos, seguindo utilizando os edifícios pré-existentes e muitas vezes os adaptando para o uso de moradia subdividida, em geral com um número reduzido de quartos. É alta a recorrência de antigos imóveis industriais ou comerciais. A proporção da renda comprometida com o aluguel é alta, dificultando a poupança e o progresso social.

Edifícios residenciais unifamiliares que viraram casas de cômodos possuem por imóvel menos quartos, com menos moradores, e o custo de aluguel menor. Conjuntos concebidos como cortiços desde sua primeira utilização possuem mais quartos por imóvel, mais moradores e o custo de aluguel maior. Edifícios comerciais/industriais adaptados para o uso residencial como cortiços possuem a maior quantidade de quartos por imóvel, com mais moradores e custo intermediário de aluguel.

As três situações identificadas - cortiços concebidos como tal, imóveis residenciais adaptados e imóveis comerciais adaptados - atendem a públicos similares, as diferenças de qualidade habitacional significam preços diferentes de aluguel em uma margem de variação não muito significativa.

### ***Adequação à Lei Moura***

Os cortiços eram um tipo de moradia previsto na legislação de São Paulo até a década de 1930, quando deixaram de ser considerados um tipo regular de moradia. Após décadas de invisibilidade, na década de 70, os cortiços voltaram à pauta pública com a colocação da habitação de interesse social no código de obras. Na década de 80 proliferaram os movimentos sociais de moradia, muitos com apoio da igreja católica, visando atender a demanda da população mais pobre e sem habitação digna. Nesse período a prefeitura retomou os levantamentos dos cortiços na cidade através da SEMPLA (Souza, 2011).

No início dos anos 90, os movimentos sociais fizeram as primeiras ocupações organizadas pressionando ainda mais a administração municipal, culminando na

primeira Lei sobre cortiços em 1991. Os cortiços voltaram a ser uma forma de moradia reconhecida no governo municipal de Luíza Erundina, dentre outras medidas de reconhecimento dos assentamentos populares e seus sujeitos sociais. Nesse ano foi aprovada a lei nº 10.928 de 1991, denominada Lei Moura e regulamentada dois anos depois através do pelo Decreto nº 33.189 de 1993,

A legislação definiu um conjunto parâmetros mínimos para habitabilidade dos cortiços, como: área mínima do cômodo de 5 m<sup>2</sup>; adensamento máximo de duas pessoas por 8 m<sup>2</sup>; banheiro revestido de piso lavável e de paredes com barra impermeável até 2 m; banheiros compartimentados de forma independente, com abertura para o exterior; equipamentos mínimos para os banheiros (vaso sanitário, lavatório e chuveiro em funcionamento); mínimo de um tanque, uma pia e um banheiro para cada grupo de vinte moradores; pé direito mínimo de 2,30 m; escadas e corredores de circulação com pelo menos 80 cm de largura. Em condições excepcionais, tais parâmetros podem ser flexibilizados (Lei 10.928 de 1991).

A lei Moura definiu o cortiço como um tipo de habitação com as seguintes características: a) constituída por uma ou mais edificações construídas em lote urbano; b) subdividida em vários cômodos alugados, sub-alugados ou cedidos a qualquer título; c) várias funções exercidas no mesmo cômodo; d) acesso e uso comum dos espaços não edificados e instalações sanitárias; e) circulação e infraestrutura, no geral precárias; f) superlotação de pessoas.

A implementação da lei Moura é difícil e tortuosa. Nos mandatos de Paulo Maluf (1993-1996) e Celso Pitta (1997-2000) nada foi feito. As ações foram retomadas em 2001 quando Martha Suplicy assumiu a prefeitura, e como uma de suas bandeiras a moradia em áreas centrais. Apenas no último ano de seu mandato foi lançado o Programa de Cortiços - Reabilitação da Moradia Coletiva - da prefeitura, por meio da Resolução nº 15<sup>7</sup> do Conselho Municipal de Habitação. Essa resolução estabeleceu que a propriedade dos cortiços poderia permanecer privada, levava em conta a permanência da população e determinou possibilidades de financiamento para as reformas (Santo Amore, et al, 2016).

Em dezembro de 2004, uma resolução do Conselho Municipal de Habitação instituiu o programa de cortiços, o qual serviu de parâmetro para os anos

---

<sup>7</sup> Conselho municipal de Habitação, Resolução 14, de 7 de dezembro de 2004. Disponível em: [https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/ResolucaoCMH15\\_1252612911.pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/ResolucaoCMH15_1252612911.pdf) . Acesso em 05 de março de 2021

subsequentes. A resolução determina para as reformas financiadas através do Fundo Municipal de Habitação de que as reformas menores, sem alteração na estrutura do imóvel como pinturas, troca de telhas e troca de portas seguem os padrões da lei Moura e sendo necessário reformas maiores na estrutura dos imóveis com quebras de paredes, alteração de mezaninos, determina índices mais restritos da Lei, tais como de 20 para 10 moradores por pia, tanque e banheiro completo e a adequação segura das instalações de gás (Resolução CMH n. 15, 07/12/2004).

Entre 2005 e 2010, em uma parceria com o Programa de Atuação em Cortiços (PAC) do Governo do Estado, foi feita uma ação que tinha em vista a implementação dos parâmetros da Lei Moura. Esse programa teve como foco a melhoria das condições de habitabilidade para os moradores destes locais utilizando como base a Lei Moura e a Lei do Inquilinato baseado em três eixos: 1. Capacitação dos moradores com foco na cidadania e consciência. 2. Fiscalização e adequação dos imóveis à Lei Moura. 3. Intervenção nos cortiços com três subitens: a) parcerias com outras entidades públicas ou privadas b) determinada ao proprietário, que realizará as melhorias com recursos próprios c) determinada ao proprietário, que realizará as melhorias com financiamentos através do Fundo Municipal de Habitação (Lopez, 2010). A prefeitura vistoriou 1.168 cortiços, ocasião em que notificou os operadores para intervenções necessárias à adequação das moradias e interditou os cortiços irrecuperáveis. Como resultado, 280 imóveis foram reformados pelos proprietários, com acompanhamento da prefeitura, conforme estabelece a Lei Moura. Cerca de 2.700 famílias receberam cartas de crédito, o que gerou novas moradias e permitiu um menor adensamento dos cortiços. O programa terminou em 2011 com o fim da cooperação com o PAC do Governo do Estado de São Paulo (Lopez, 2010) e desde então não houve ações significativas de intervenção em cortiços.

Ainda que tenha já 30 anos e precise de atualizações, a lei Moura segue sendo o parâmetro de legalidade. Comparamos alguns dos parâmetros da lei com os resultados que obtivemos no levantamento realizado no Bom Retiro.

Pela lei, a área mínima do cômodo ou divisão não pode ser inferior a 5 m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados), com sua menor dimensão não inferior a 2 (dois) metros lineares (artigo 2). Levantamentos anteriores mostram que esses parâmetros eram seguidos. Lopez Silva (2011) identificou a área média dos cômodos de 9,8 m<sup>2</sup>. No levantamento no Bom Retiro (2020-2021) as habitações têm em média 12m<sup>2</sup>. (Gráfico 13). Ex-casas unifamiliares e imóveis concebidos como cortiços têm cômodos de tamanhos similares

(média de 10,9 m<sup>2</sup> e 11m<sup>2</sup>), e cômodos em imóveis comerciais transformados têm 14,6 m<sup>2</sup>. Em apenas um caso o tamanho do cômodo foi de 5m<sup>2</sup>, e em nenhum caso abaixo disso. O levantamento indica que neste aspecto a lei Moura não seria empecilho para a regularização dos imóveis.

No Bom Retiro em 2020 a média de área útil por morador, considerando todo o imóvel é de 17,3 m<sup>2</sup>. superior ao determinado pela Lei Moura de 8 m<sup>2</sup> para cada 2 pessoas (artigo 2, item E) e até mesmo acima das exigências Código de Obras municipal para imóveis residenciais que define 15 m<sup>2</sup> por pessoa. No levantamento do Programa de Cortiços da PMSP de 2011 a área ocupada era de 12 m<sup>2</sup> por pessoa (Lopez Silva, 2011). Apesar da média, 20% dos imóveis o espaço por pessoa era em torno de 7 m<sup>2</sup> e se tirarmos o extremo acima de 30 m<sup>2</sup>, temos como média de 12,2 m<sup>2</sup> semelhante aos valores de 2011. Verificando as particularidades, vemos que o padrão se mantém nesses dez anos, com algumas exceções (gráfico 14).

A lei determina que exista no mínimo um tanque, uma pia e um banheiro para cada grupo de 20 moradores (artigo 2, item H). No levantamento no Bom Retiro identificamos em média 8,7 pessoas por pia, 12,7 pessoas por tanque de lavar roupas e 9,7 pessoas por banheiro completo (chuveiro e sanitário) (gráficos 15, 16 e 17), médias dentro da legislação, sendo pessoas por pia 9,9 em ex casas unifamiliares, imóveis concebidos como cortiços com 8,7 e imóveis comerciais com 7,1. Em apenas 1 caso temos 23 pessoas por pia, acima do regulamentado. Nos tanques de lavar roupa temos 9,3 pessoas em ex-unifamiliares, 17 em cortiços concebidos, e 15 em ex-comerciais, sendo que 23% da amostra estava acima da regulamentação. E nos banheiros completos temos 7,5 em ex-unifamiliares, e médias semelhantes em cortiços concebidos e ex comerciais (11,8 e 10,9 respectivamente) com dois casos acima da legislação.



Imagem 7 - Após décadas de invisibilidade perante a legislação, os cortiços voltaram a ser previstos pelo município no início da década de 1990, quando sob o mandato de Luíza Erundina os assentamentos populares e seus sujeitos sociais passaram por processos de legitimação em diversos níveis. O *Manual explicativo da Lei Moura* para os moradores de cortiços foi uma das ferramentas de construção desse novo lugar dos cortiços no imaginário da cidade e de seus próprios moradores, que podiam passar a se enxergar como sujeitos de direitos.

Gráfico 13 - Tamanho das habitações em m<sup>2</sup>

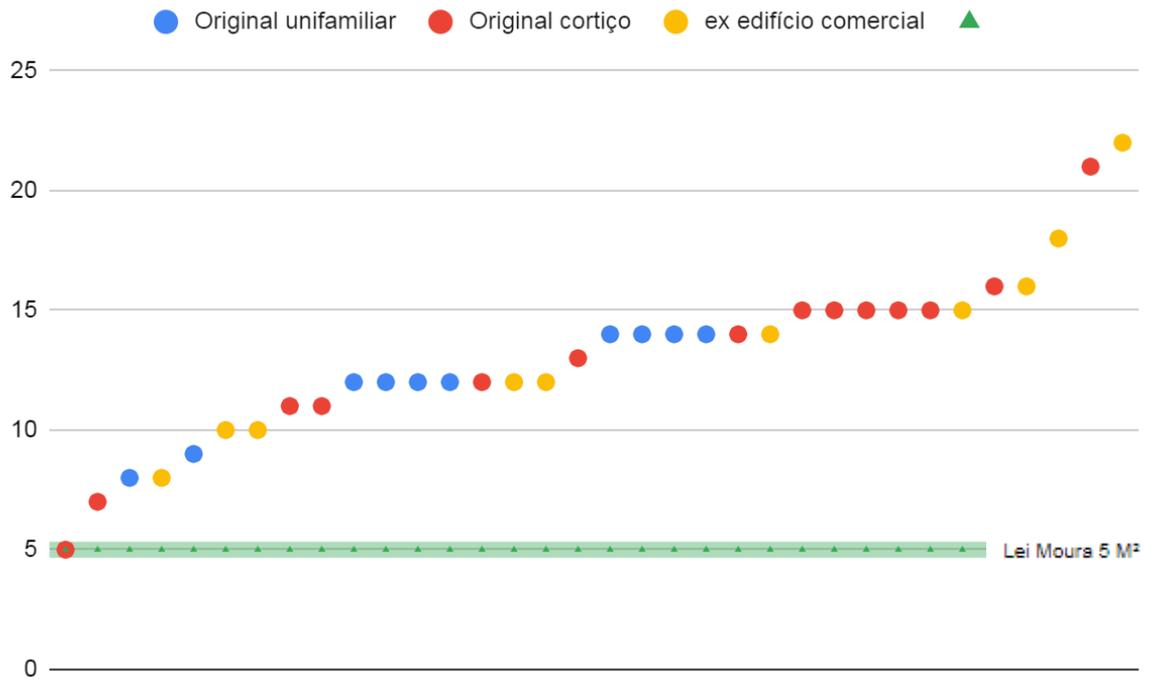


Gráfico 14 - Área útil por pessoa (m2)

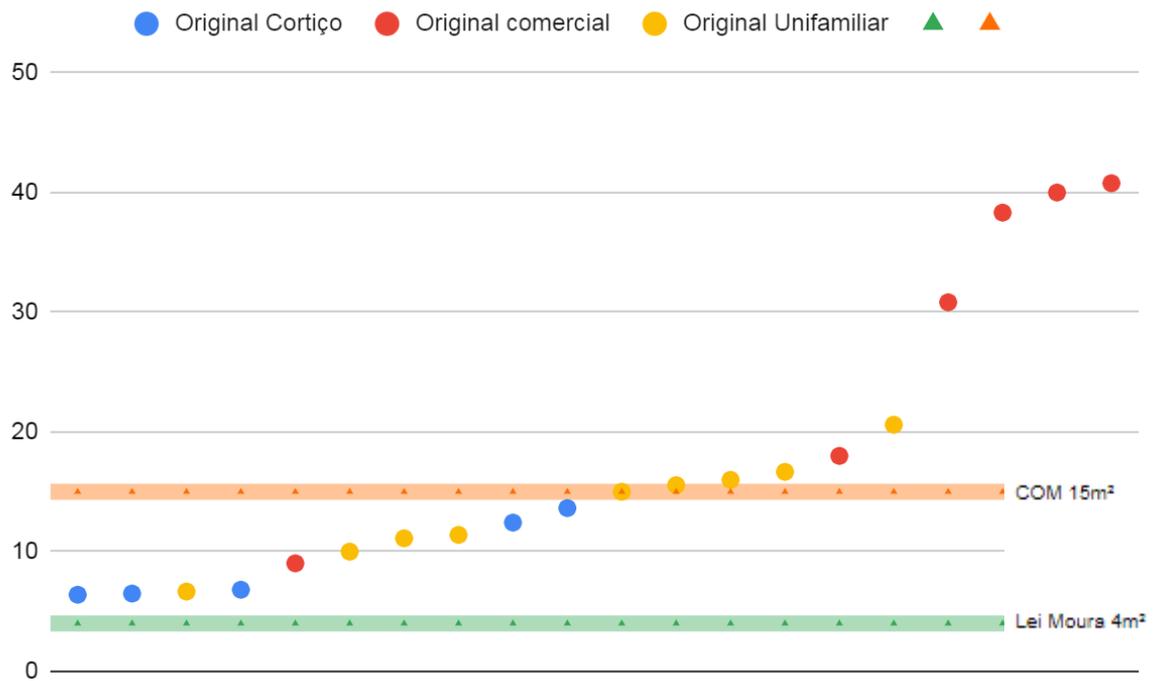


Gráfico 15 - Pessoas por pia

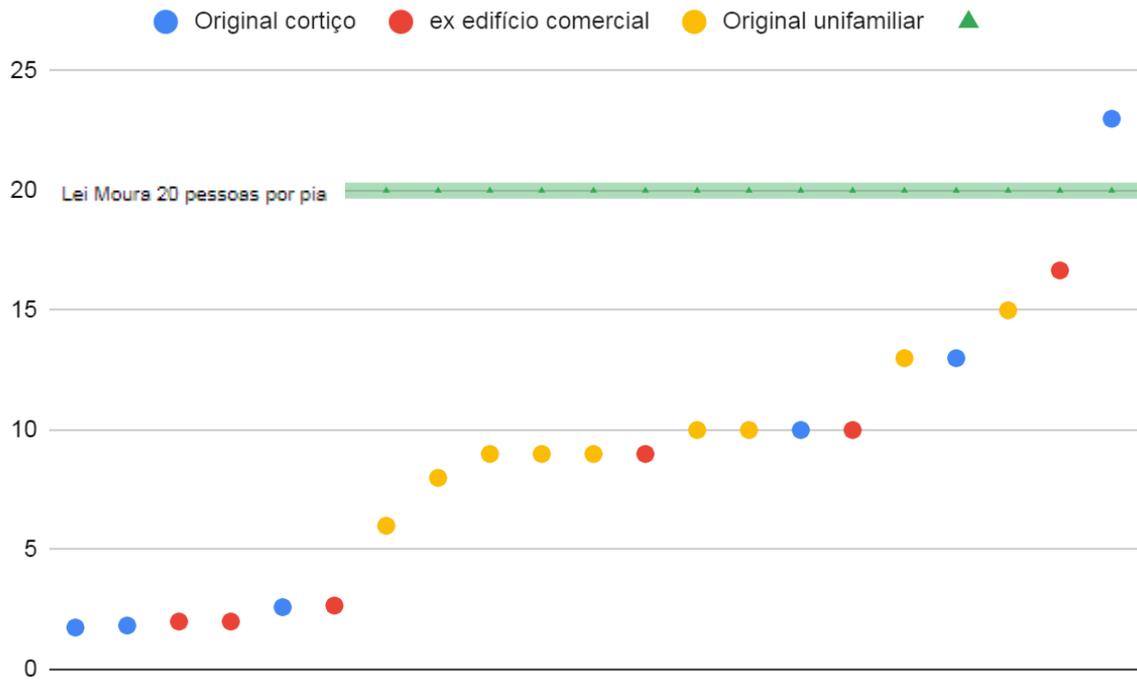


Gráfico 16 - Pessoas por tanque de lavar roupas

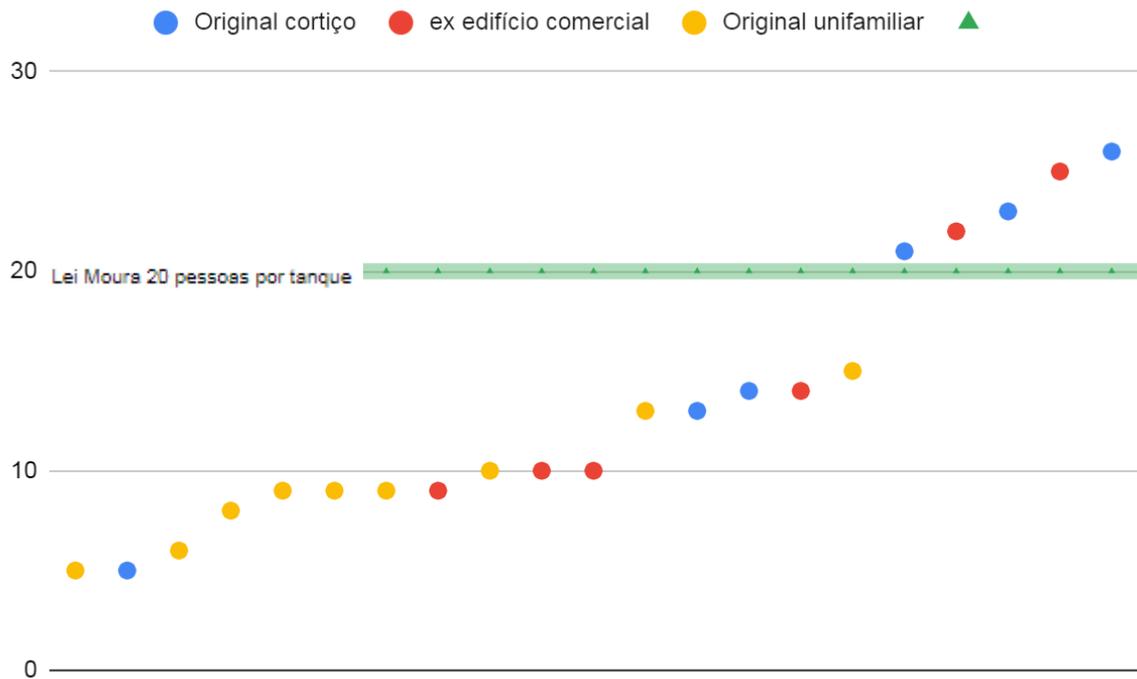
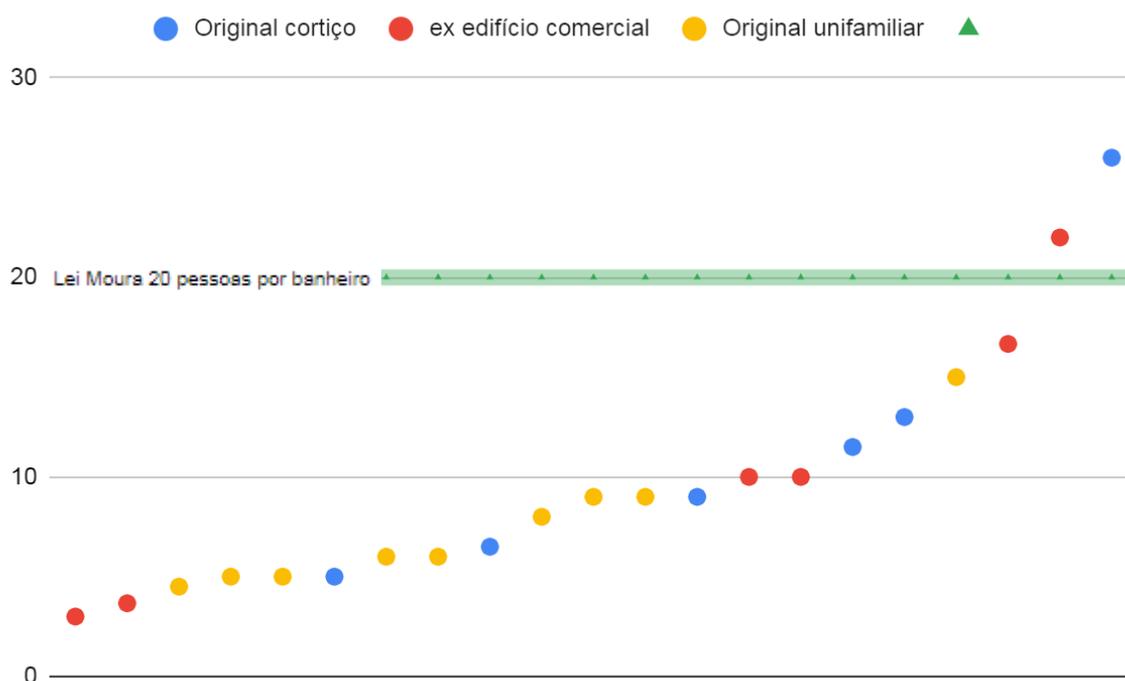


Gráfico 17 - Pessoas por banheiro completo



Em 65% dos cortiços os banheiros são compartilhados, e em 35% existem banheiros privativos. Em relação a levantamentos anteriores, há um decréscimo nos banheiros coletivos, em levantamento de 1994, 96,2% dos moradores só tinham banheiros compartilhados (Piccini, 2004), e em 2003 esse índice era de 87% (Souza, 2011). A demanda por banheiros privativos dos quartos significa a possibilidade de cobrança de valores maiores de aluguel, o “quarto” vira uma “kit”, e o investimento na construção de banheiros vem valendo a pena para operadores.

Mais de 90% dos cortiços têm tanques coletivos, indicador quase igual ao obtido em levantamento em 2003 (Souza, 2011). Há menos problemas em compartilhar áreas de lavanderia do que banheiros, e ao que parece não vêm sendo feitos investimentos na privatização desses espaços.

Apenas 21% possuem pias nos quartos, demonstrando que os imóveis que não possuem pias nos quartos têm poucas pias por pessoa com 8,7 pias por pessoas.

A lei moura estabelece que “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, [...], as contas de água, energia elétrica, gás e similares, de forma a comprovar, perante os moradores, o consumo, o valor e sua quitação [...] 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. 5º).

No Bom Retiro em 2020-2021, em nenhum dos cortiços visitados havia tal quadro afixado com as contas de água e luz, e nem os nomes e endereços dos proprietários e operadores. Assim, os cortiços não atendem a legislação nesses requisitos de transparência, indicando brechas para abusos por parte dos operadores.

A lei estabelece que os cortiços com mais de 50 moradores, deverão eleger comissão para os representantes perante os órgãos públicos (art 13). Somente um imóvel visitado, o da Rua Afonso Pena, 484 possuía mais de 50 moradores, em torno de 200 habitantes. Nesse imóvel não havia comissão dos moradores para relacionar-se com os órgãos públicos. Mais do que o descumprimento da lei Moura por parte dos ocupantes ou exploradores dos cortiços, este item mostra uma lacuna da própria política pública: mesmo se existisse tal comitê, o poder público não desenvolveu uma estrutura administrativa para atender aos moradores de cortiços de forma organizada.

O decreto 33.189 de 17/05/1993 que regulamenta a Lei Moura (art. 2), estabelece que a ventilação mínima por cômodo deve corresponder a 1/2 (metade) da área de iluminação, e a iluminação mínima por cômodo de 1/7 (um sétimo) da área do piso. Não conseguimos quantificar as áreas de ventilação e iluminação, mas há altos índices de desconformidade e a presença de janelas é um destes indicativos. Em média 62% dos quartos possuem janelas, mas esse número esconde importantes diferenças: 90% dos quartos em imóveis concebidos como cortiços têm janelas, contra 65% em ex-casas unifamiliares e 45% em ex-imóveis comerciais. No levantamento do PAC de 2003, 82,3% dos cômodos tinham janelas (Souza, 2011). A queda nesses últimos dez anos deve-se ao ingresso de ex-imóveis industriais e comerciais no mercado de cortiços, em geral com plantas grandes e poucas janelas. No caso do Bom Retiro, são muitas vezes imóveis edificadas em lotes estreitos e compridos, sem recuos frontais e laterais, com janelas apenas nas fachadas e nos fundos, em que as subdivisões por cômodos levam a muitos quartos sem janelas.

O decreto 33.189 que regulamenta a Lei Moura (artigo 3, item B) exige que os bujões de gás estejam situados em ambientes externos àqueles onde estejam os queimadores. No Bom Retiro em 2020-2021, 56% dos moradores cozinham e utilizam botijão de gás dentro do quarto, não atendendo, portanto, aos requisitos da Lei Moura (gráficos 26 e 27). Levantamento do Programa de Cortiços de 2011 mostrava que 92%

dos botijões estavam dentro dos cômodos (Lopez Silva, 2011), indicando, portanto, considerável diminuição dessa irregularidade.

A aplicação da Lei Moura, nos cortiços do Bom Retiro, é cumprida em muitos aspectos: área mínima do cômodo, a área útil por morador, além da quantidade de moradores por pia, tanque de lavar e por banheiro, algo que é recorrente nos estudos anteriores. Vimos um aumento na presença de quartos com banheiros privativos, tornando o quarto como uma mini kitnet.

E a lei é descumprida: na afixação das cópias das contas de água, luz, IPTU e contato dos operadores, a falta de janelas em todos os quartos e que os botijões de gás devem ficar fora dos quartos, a fim de evitar explosões

Edifícios residenciais unifamiliares que viraram casas de cômodos possuem por grupo de moradores menos pias, mais tanques de lavar, mais banheiros e menos janelas. Conjuntos concebidos como cortiços desde sua primeira utilização possuem por grupos de moradores, mais pias, menos tanque de lavar, mais banheiros e maior quantidade de janelas nos quartos. Edifícios comerciais adaptados para o uso residencial como cortiços possuem a maior quantidade por conjunto de moradores de pia, poucos tanques de lavar, menos banheiros e poucas janelas.

### ***Trajetórias e percepções dos moradores***

Os estudos sobre cortiços trazem em geral retratos instantâneos da precariedade habitacional com importante componente de denúncia das condições de moradia. Por outro lado, é interessante problematizar as trajetórias dos moradores. O cortiço é a porta de entrada de novos moradores na cidade, por sua flexibilidade e informalidade. Mas são recorrentes as histórias de pessoas e famílias que recorrem a cortiços em seus anos de chegada e estabilização e depois conseguem ascender a posições melhores. Lemos (1989) relata a trajetória da família do arquiteto Claudio Lucci cujos ascendentes haviam vivido em cortiços no Morro do Pari. O conhecido

médico Drauzio Varella passou sua infância em um cortiço no Brás.<sup>8</sup> Como estas duas histórias familiares, milhares de outras famílias puderam sair dos cortiços, que serviram como porta de entrada e passagem para uma inserção mais digna na cidade. Em outras trajetórias, essa saída nunca se efetiva, e famílias passam gerações vivendo em cortiços. Em alguns casos, o ingresso em movimentos de luta por moradia permite o acesso à habitação promovida pelo poder público.

Analisamos a história de vida dos moradores dos cortiços no Bom Retiro em 2020: de onde vieram, onde moravam anteriormente, quais os motivos da saída do último endereço, se tem filhos, escolaridade, faixa etária, país e região de origem.

Confirmando estudos anteriores, prevalece uma alta rotatividade: 52,3% dos moradores declararam viver há até 1 ano no mesmo local (gráfico 18). Mais de 65% moravam anteriormente em outro endereço no mesmo bairro do Bom Retiro (gráfico 19), e 70% moravam em outro cortiço (gráfico 20), e permaneceram em média por 2,1 anos (gráfico 21). O valor médio do aluguel na moradia anterior era de R\$ 779 um pouco acima do valor atual de R\$ 734 (gráfico 22). A maior razão para a mudança do último endereço (gráfico 23) foi o valor do aluguel (38%). Apenas 5 por cento dos moradores vieram de casas regulares.

Apenas 5 por cento dos moradores vieram de casas regulares. Os dados sugerem que não estamos frente a um processo de decadência social em que as famílias perderam a moradia estável e caíram no mundo dos cortiços, mas de um submercado em que as mudanças ocorrem dentro do mesmo tipo de moradia, em uma situação de busca permanente por oportunidades e constantes mudanças

O levantamento indica um ecossistema de oferta de moradia em cortiços muito dinâmico e muito regionalizado, com poucas mudanças de bairro. No caso do Bom Retiro isso se relaciona com a proximidade da “armadura sólida” da confecção, origem do trabalho e renda de uma parte significativa dos moradores dos cortiços (Feldman, 2011).

#### Gráfico 18 - Tempo de permanência no imóvel atual

---

<sup>8</sup> MANO A MANO. Entrevistado: Drauzio Varella. Entrevistador: Mano Brown. 02 set 2021. Podcast. Disponível em: <https://open.spotify.com/episode/0hqJC3rffbN03SwSNWFHGX> Acesso em: 28 nov. 2021.

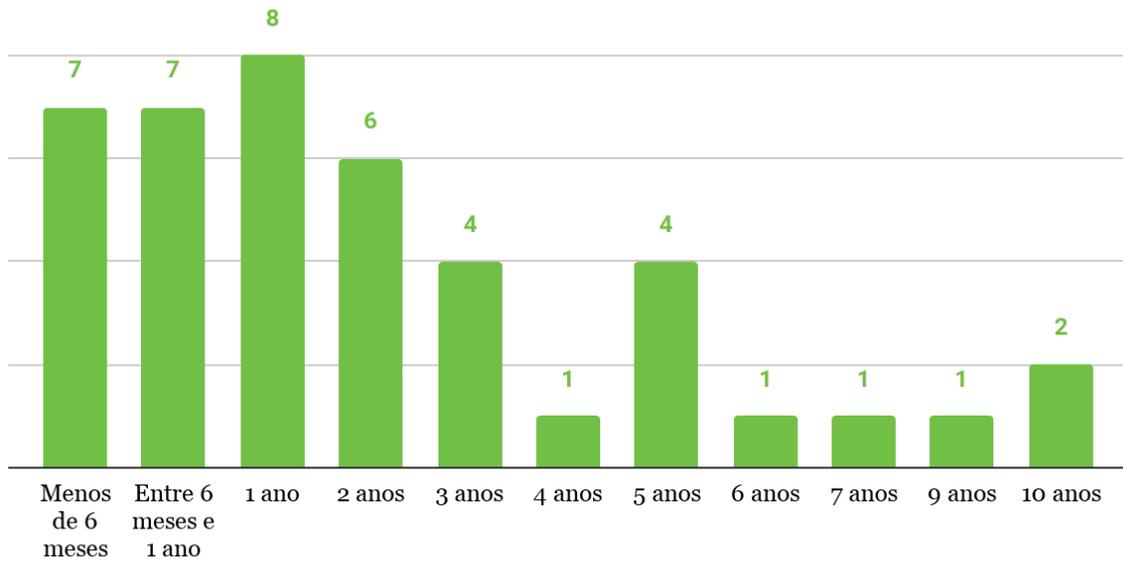


Gráfico 19- Bairro/região da residência anterior

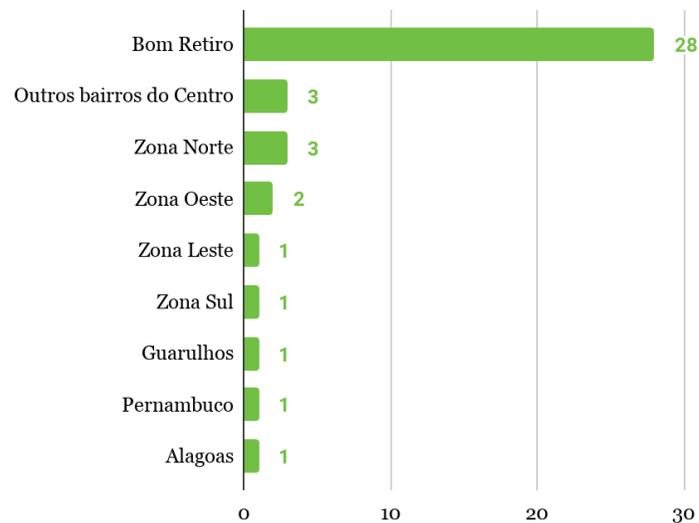


Gráfico 20 - Moradia anterior

Moradia anterior

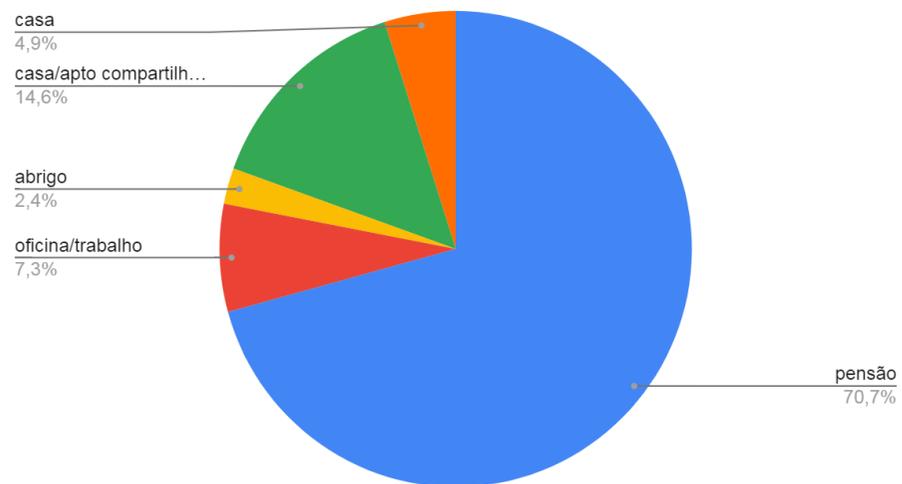


Gráfico 21 - período de permanência na residência anterior

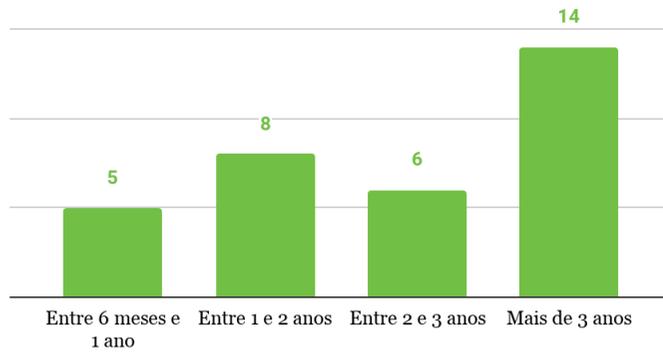


Gráfico 22- Valor do aluguel anterior

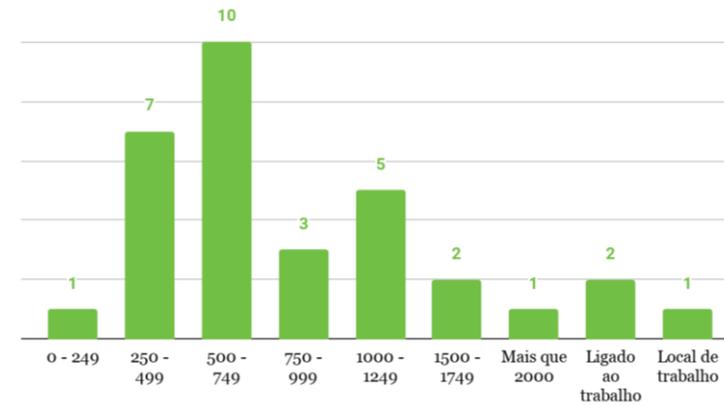
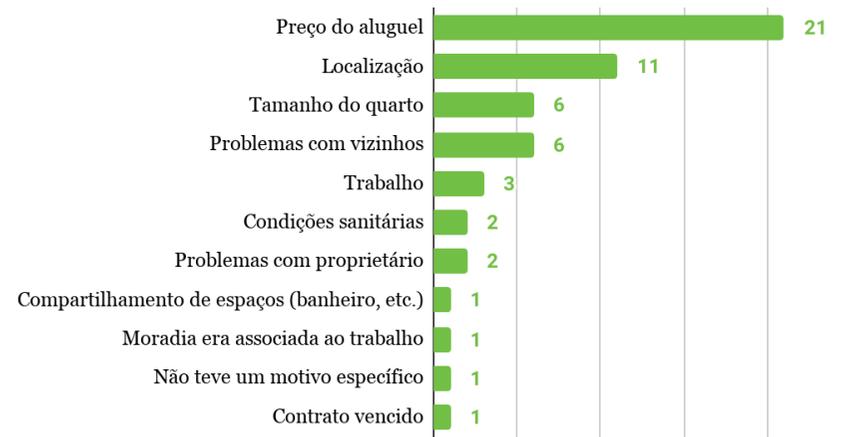


Gráfico 23 - Motivo da última mudança



30% terminaram o ensino médio e 25% possuem o fundamental incompleto (gráfico 24). Em levantamento de 2007, na Bela Vista, somente 9% tinham terminado o ensino médio, 61% com ensino fundamental incompleto (Álvares, 2011). Vemos, portanto, uma grande mudança do perfil com uma maior escolaridade dos moradores, agregada a um perfil bem superior de estrangeiros.

30% dos moradores são brasileiros provenientes do interior do estado e de outros estados (gráficos 25 e 26). 70% dos moradores são bolivianos e paraguaios, presentes em São Paulo há uma média de 9,3 anos, ou seja, não é uma imigração recente (gráfico 27).

Imigrantes provenientes da Bolívia tem um perfil de baixa qualificação profissional, com escolaridade média, focada no trabalho, e em 80% dos casos no ramo do vestuário, com ao menos algum parente presente no Brasil. (Cymbalista e Xavier, 2007). Além dos bolivianos, os paraguaios, têm um perfil bastante semelhante, o que é validado esse perfil da escolaridade e qualificação profissional dos estrangeiros latino-americanos pelo levantamento atual no bairro.

A média de vida na cidade de São Paulo dos migrantes de outras regiões do Brasil é 14,7 anos (gráfico 28), estando de acordo com estudos anteriores, tais como um citado por Piccini (2004), que cita a pesquisa da SEMPLA de 1990 onde 50% dos moradores de cortiços da cidade estão na cidade há mais de dez anos.

Gráfico 24 -Grau de escolaridade dos chefes de família

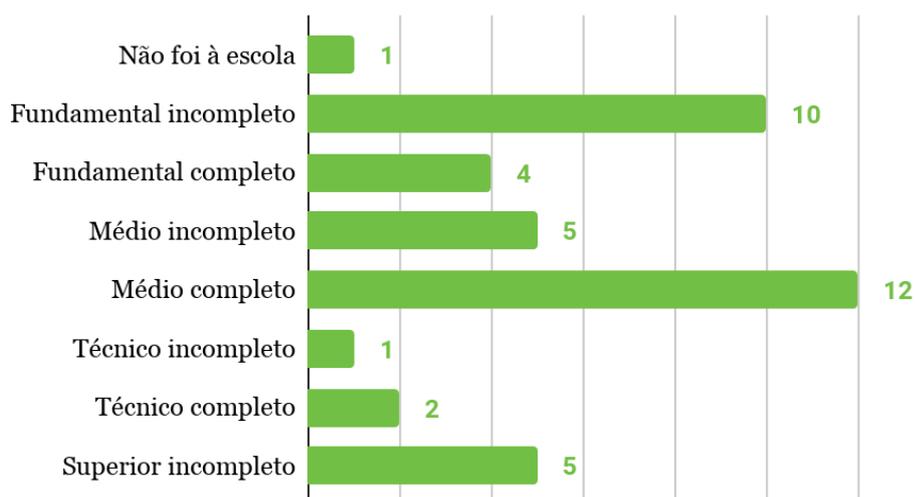


Gráfico 25 - País de origem

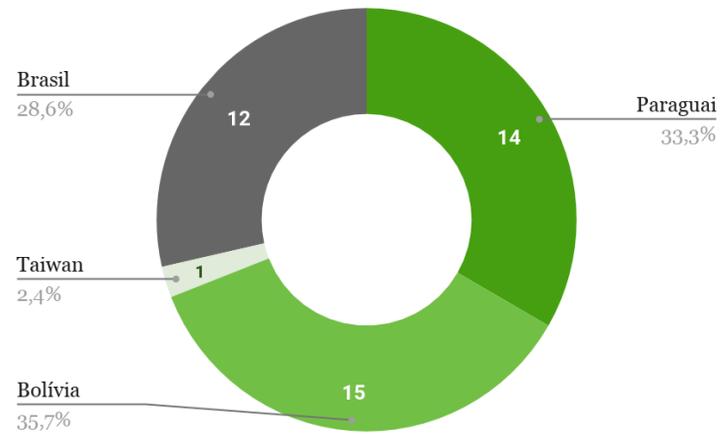


Gráfico 26 - Estado de origem (para os brasileiros)

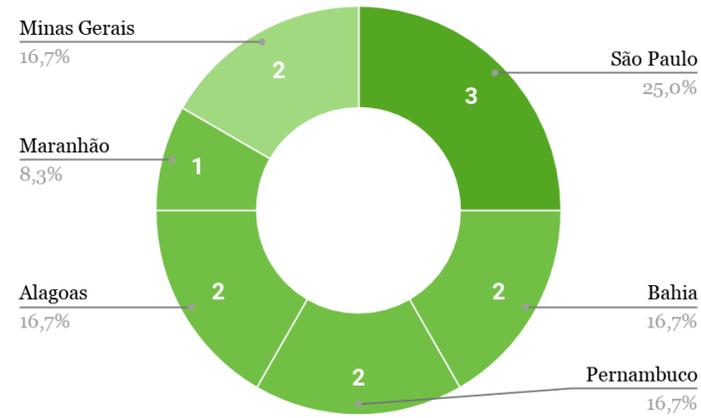


Gráfico 27 - Anos de moradia no Brasil (estrangeiros)

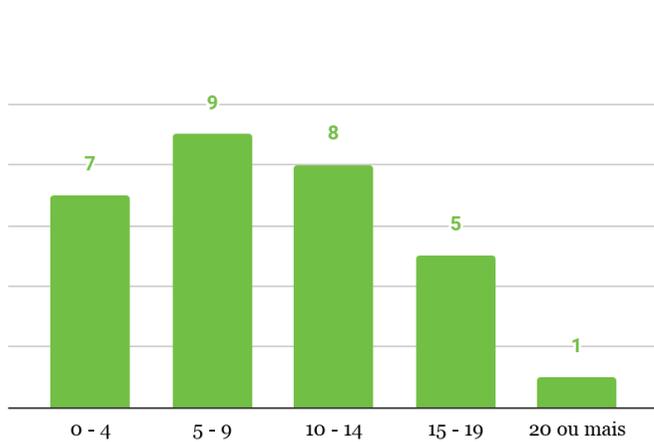
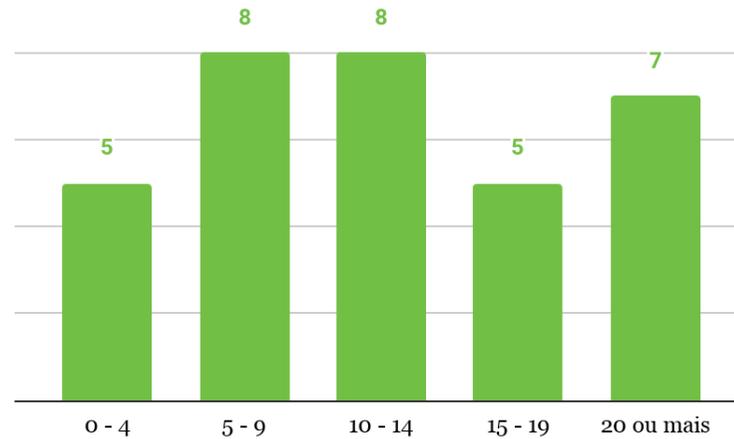


Gráfico 28 - Anos de moradia em São Paulo



A etnia declarada dos moradores indica que 35% são indígenas, 35% são pardos e somente 16% são brancos, bastante distinto da população geral brasileira, mas esses números são influenciados pela presença forte de paraguaios e bolivianos, muitos de origem indígenas (gráfico 29).

70% dos imigrantes são legalizados, 3% estão em processo de regularização e 26% não são o que impactam diretamente nas condições de vulnerabilidade social, porque não podem ter documentos nacionais, não têm acesso a contratos de aluguel, nem registro de empregos em carteira, os levando para informalidade. (gráfico 30).

Dados do censo de 2010, operadores de máquina de costura, que trabalham por conta própria e empregados sem carteira assinada, eram entre brasileiros de 67,7%, bolivianos de 88,3% e paraguaios de 90,1%. Principalmente entre os estrangeiros, a falta de documentação de legalização explica em partes essa grande informalidade (Cortes e Silva, 2014).

36% dos moradores trabalham fora do cortiço, os demais dentro do próprio quarto ou em outros quartos dentro do próprio imóvel (gráfico 31), demonstrando a associação da fabricação do vestuário dentro do bairro.

Quase 80% dos moradores estavam empregados, com 20% de desempregados. Esse alto índice de desemprego devia-se à pandemia. Em outros estudos o envolvimento com o trabalho é sempre maior. Piccini (2004) mostra que em 1990, somente 5% dos moradores estavam desempregados, e que a população moradora de cortiços não é sem renda, mas recebe salários baixos que os impedem de morar próximos ao trabalho em locais com melhores condições (Piccini, 2004).

65% trabalham na área de costura (gráfico 32), e 12% dos moradores alugam mais de um quarto para acomodar a oficina de costura (gráfico 33). 80% dos trabalhadores se deslocam a pé para o serviço (gráfico 34), validando a praticidade da localização do imóvel.

Gráfico 29 - Etnia declarada

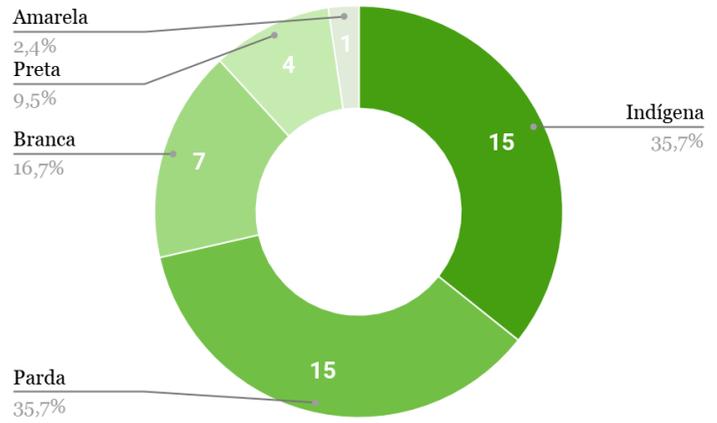


Gráfico 30 - Estado de legalização (imigrantes)

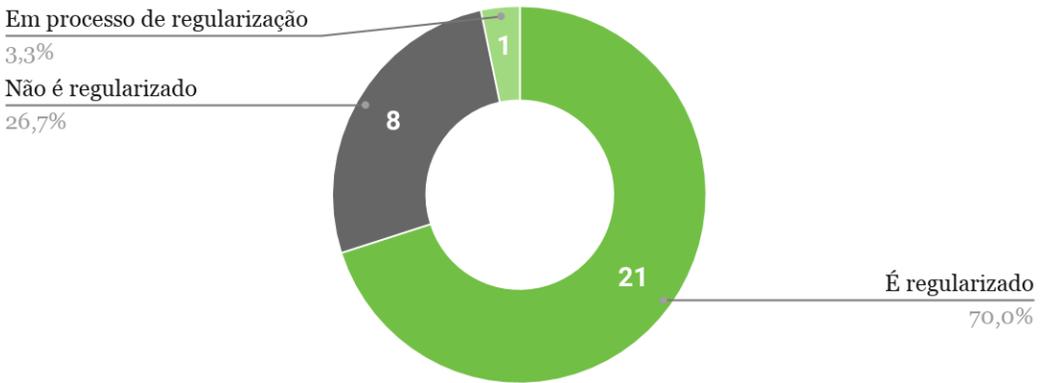


Gráfico 31 -Local de trabalho

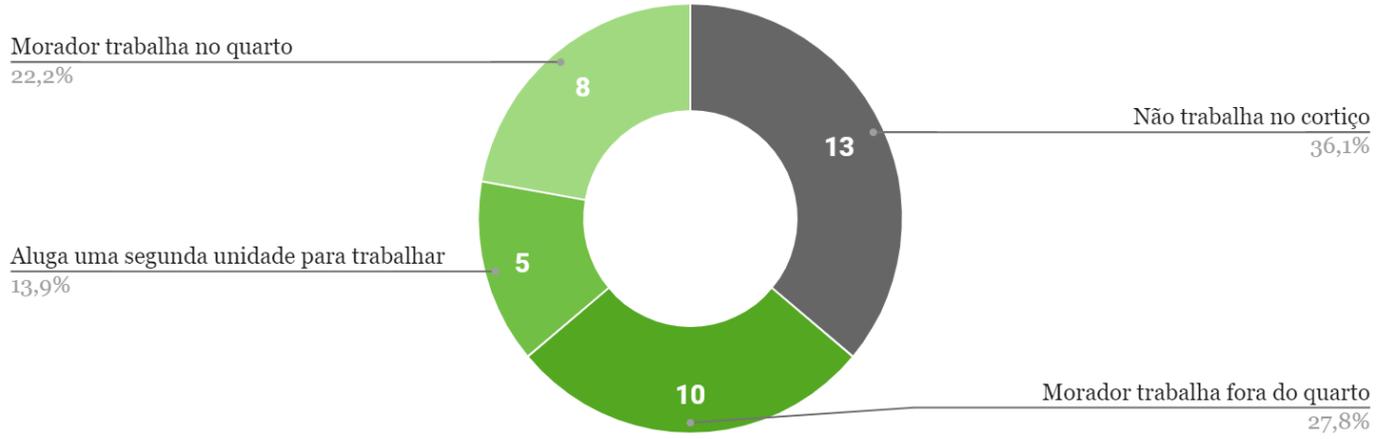


Gráfico 32 - Atividade econômica



Gráfico 33 - Número de quartos que a família aluga

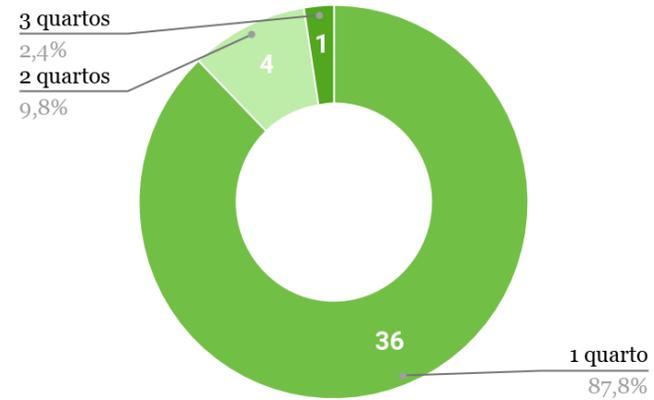
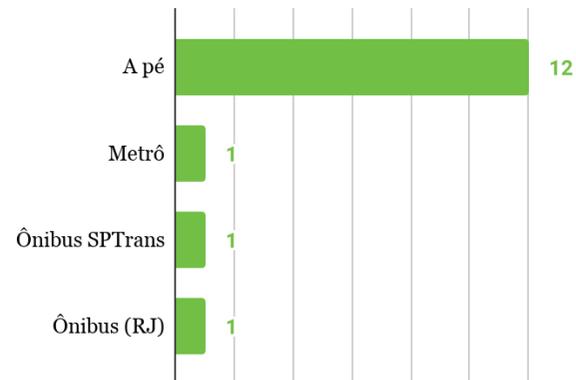


Gráfico 34 - Meio de transporte utilizado para ir trabalhar



A soma dos rendimentos do núcleo familiar é em média de R\$ 1350 equivalente a 1,3 salário-mínimo (gráfico 35). Em 2010 a renda familiar na época era de 1,5 salário-mínimo (Souza, 2011), mas o momento de levantamento na pandemia afetou enormemente a renda, dificultando comparações.

80% recebiam no momento da pesquisa algum benefício social como auxílio emergencial da pandemia, bolsa família, bolsa do povo, entre outros. Como diversão em horários de folga, a maior resposta foi a ida aos parques, principalmente o Jardim da Luz, e na sequência a ida a igrejas, ao mercado e shoppings (gráfico 36). Os movimentos sociais de luta por moradia não atingiram o público estudado, nenhum morador declarou participar de movimentos sociais.

Gráfico 35 - Renda Familiar

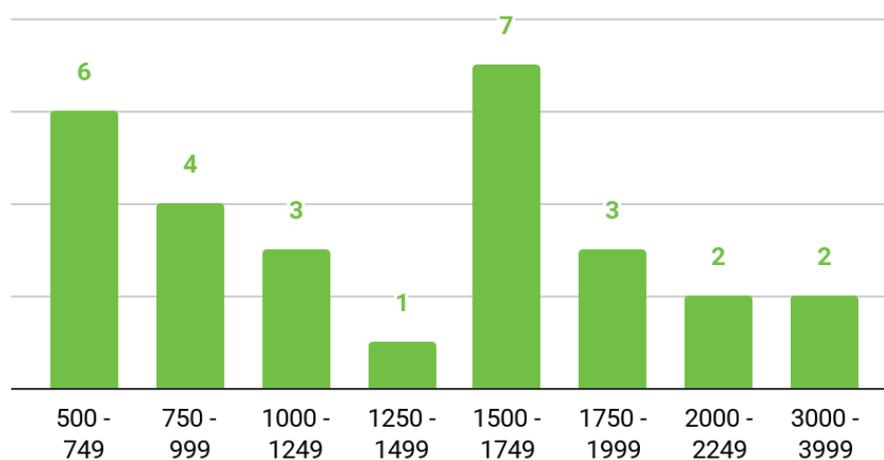


Gráfico 36- Formas de lazer



Através de uma série de perguntas estimuladas os moradores escolheram, e poderia ser mais de uma opção, os aspectos positivos e negativos dos cômodos e do imóvel. Prevalece uma visão negativa sobre a qualidade da moradia. A maior parte das respostas não apontou aspectos positivos. Alguns afirmaram ser um local seguro e tranquilo. Outros apontaram condições precárias do cortiço e a falta de banheiros privativos (gráficos 37 e 38). A maioria declarou que nada era positivo no cômodo. Alguns se referiram ao tamanho como aspecto positivo, mas a maior parte referiu-se ao tamanho insuficiente do quarto como aspecto negativo (gráficos 39 e 40).

Verificamos a percepção dos moradores sobre a iluminação e ventilação dos cômodos (gráficos 41 e 42), classificando-a numa escala de 1 (péssimo) até 5 (ótimo) a forma como percebiam a iluminação natural e a ventilação natural nos quartos. A ventilação ficou com média de 2,4, sendo um pouco melhor em cortiços concebidos (3, 1), 2,5 em ex-moradias unifamiliares e 1,9 em ex-edifícios comerciais. A iluminação teve média de 2,6: 3,6 para cortiços concebidos, 2,6 para moradias unifamiliares e 2,1 para edifícios comerciais.

Os moradores relatam infiltração e mofo em 63% dos quartos, indicando problemas de vazamentos de água, falta de ventilação e de iluminação natural, o que

pode acarretar em doenças respiratórias (gráfico 43). No levantamento da PMSP de 2011, infiltrações e mofo haviam sido encontrados em 69% dos imóveis (Silva, 2011), situação similar. As piores situações estão mais concentradas nos imóveis concebidos originalmente como cortiços (79%). Ex-casas unifamiliares têm 20% e ex-imóveis comerciais têm 33%. O fato de imóveis planejados para serem cortiços estarem em piores condições, com menor manutenção preventiva e corretiva, traz a hipótese de existir intencionalidade de exploração da precariedade e de realização de menores investimentos nesses imóveis. Outra hipótese é a idade dos imóveis concebidos como cortiços, em geral com a mesma estrutura de cômodos desde pelo menos a década de 1930. Há aqui uma interessante contradição entre o que o grupo de coleta de dados identificou (piores condições físicas nos cortiços construídos para essa finalidade) e a percepção dos moradores (mais satisfação nesses imóveis). Talvez exista uma clientela diferente, com expectativas diferentes em relação à qualidade de moradia.

Gráfico 37 - Aspectos positivos percebidos sobre o imóvel



Gráfico 38 - Aspectos negativos percebidos sobre o imóvel.



Gráfico 39 - Aspectos positivos percebidos sobre o cômodo.



Gráfico 40 - Percepção negativa dos moradores sobre o cômodo

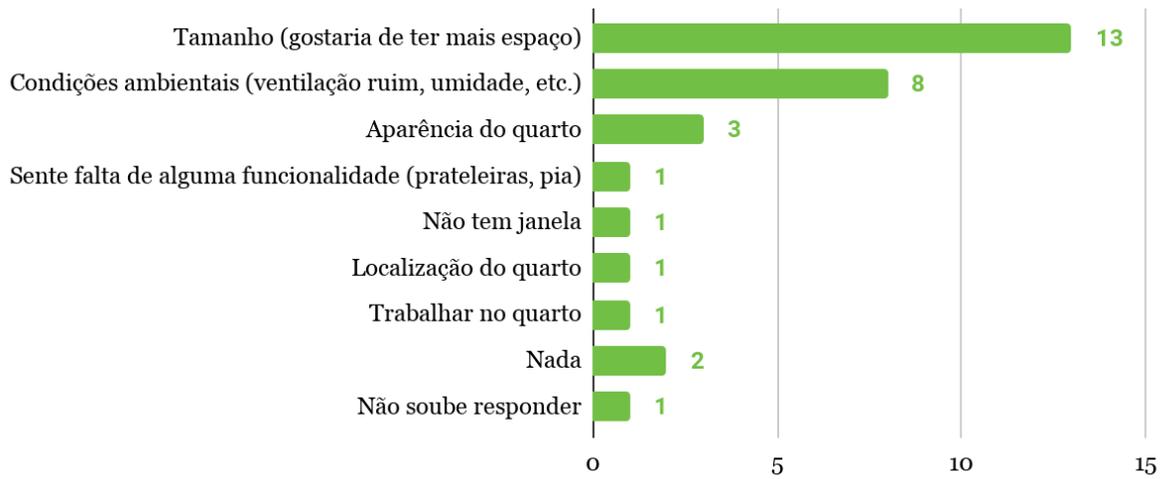


Gráfico 41 - Avaliação dos moradores sobre a iluminação natural dos quartos (1 péssimo a 5 ótimo)

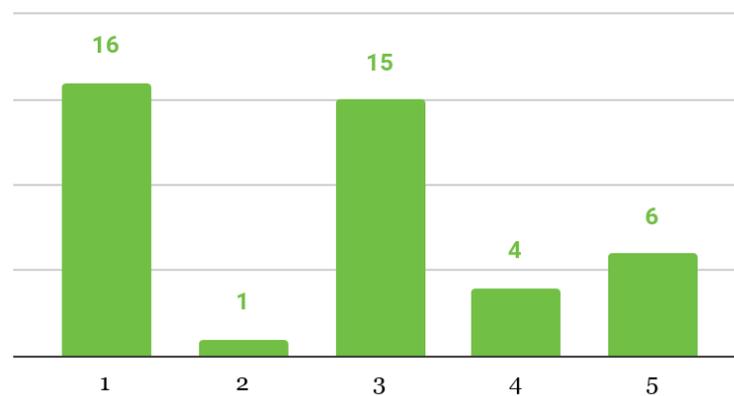


Gráfico 42 - Avaliação dos moradores sobre a ventilação natural dos quartos (1 péssimo a 5 ótimo)

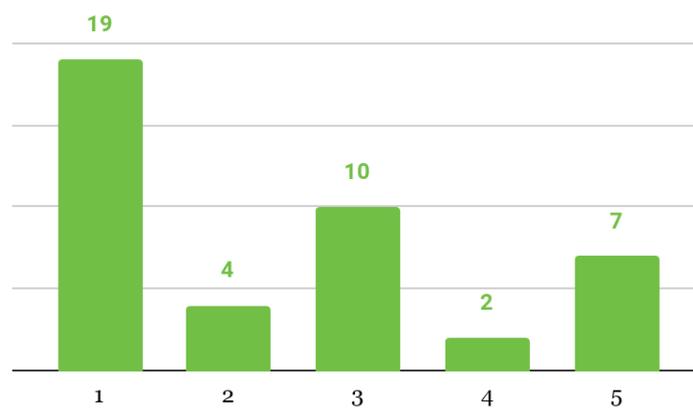
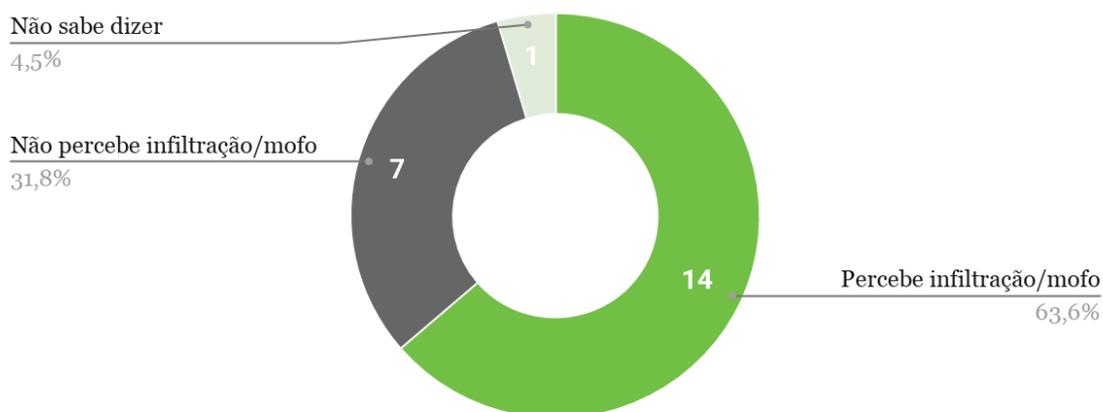


Gráfico 43 - Percepção do morador sobre infiltração e mofo no cômodo



No que diz respeito à trajetória e percepção dos moradores, predomina a alta rotatividade, com moradores que só mudam de endereço para outro cortiço buscando aluguéis mais baixos. Em sua maioria são moradores bolivianos e paraguaios presentes há quase uma década no Brasil, com escolaridade mediana sendo um terço não legalizados, sujeitos a maior informalidade por falta de documentação. Há forte presença de trabalhadores que trabalham no próprio cortiço, predominantemente na área de costura e os que têm ofício fora vão a pé. Sendo a cadeia da costura a indutora dos trabalhadores nos cortiços, que trabalham no local ou próximo produzindo para as confecções.

A renda familiar é pouco superior a um salário-mínimo e são complementadas com algum benefício social, e nos momentos de folga para se divertir, vão ao jardim da Luz, às igrejas, ao mercado são os principais destinos.

A percepção dos moradores sobre os imóveis é negativa, com foco nas precariedades e falta de banheiros privativos. A percepção sobre ventilação e iluminação é mediana, com presença na maioria dos quartos de mofo.

## **Conclusão**

As casas de aluguel subdivididas fazem parte da estrutura e da armadura do Bom Retiro desde que ele é povoado. Aqui tratamos de uma nova rodada de levantamento, iniciando-se a terceira década do século 21.

Os cortiços do Bom Retiro seguem como porta de entrada de sucessivos grupos migratórios, desta vez principalmente bolivianos. As ondas anteriores de imigração no mesmo bairro, como italianos, judeus e coreanos, foram fortemente ancoradas em núcleos familiares tradicionais, mesmo quando moravam em cortiços e pensionatos. As moradoras atuais são mais frequentemente mães solo, indicando mais necessidade de redes de apoio comunitário e mais dificuldades de ascensão social.

O levantamento realizado reitera elementos consensuados nas leituras já existentes sobre cortiços: os aluguéis são elevados e o comprometimento de renda é alto; a moradia em cortiço significa a possibilidade de ir a pé ao trabalho ou trabalhar em casa próximo às oportunidades econômicas, como redes de contratação. São grupos com população que tem renda, ou seja, trata-se de uma forma de moradia mais vinculada à exploração do que à pobreza absoluta. As mudanças de casa são recorrentes dentro do bairro e de outros cortiços, em um submercado residencial que aparece bastante fechado em si mesmo. A possibilidade de inserção nas cadeias da costura determina a permanência e reprodução da moradia em cortiços.

Alguns elementos novos são um panorama de moradores muito conectados na internet e bastante escolarizados. Os moradores muitas vezes alugam quartos para fazer suas oficinas de costura, trazendo o dinamismo econômico - e a precariedade e insalubridade - para dentro do ecossistema de aluguel de cômodos e na prática transformando muitos cortiços em edifícios de uso misto.

Em relação às subcategorias de moradia em cortiços construídas neste texto, percebemos algumas especificidades: *Edifícios residenciais unifamiliares que viraram casas de cômodos* possuem menos habitações por imóvel, com menos moradores, com percepção pior de ventilação e iluminação indicando adaptações nem sempre adequadas dos imóveis, mas com menor presença de infiltração e mofo, e com o

menor custo de aluguel para os inquilinos; *Conjuntos concebidos como cortiços desde sua primeira utilização* possuem mais habitações por imóvel, com mais moradores, mas o projeto original permite mais ventilação e iluminação com maior quantidade de janelas. Em sentido contrário às possibilidades de qualidade de moradia que o projeto original como cortiço poderia permitir, à mais alta presença de mofo e infiltração, devido a baixa manutenção dos imóveis, e tem um custo maior de locação para os moradores; *Edifícios comerciais ou industriais adaptados para o uso residencial como cortiços*, edifícios trazidos ao mercado de cortiços pelas reestruturações produtivas. Possuem a maior quantidade de habitações por imóvel, com mais moradores, com a pior percepção de iluminação e ventilação, com menor quantidade de janelas, com presença média de infiltração e mofo, devido a esses imóveis serem mais adaptações mais recentes, com custo intermediário de locação para os moradores.

Em 2021, uma rua do Bom Retiro foi eleita uma das ruas mais cool do mundo pela revista de tendências *Time Out*. O consulado da Coreia empenha-se em viabilizar um projeto de transformação do centro do Bom Retiro em uma região turística e urbanística intencional, uma *Korea Town*. Tais movimentos levantam a suspeita de o bairro estar em processo de gentrificação, e o projeto do consulado da Coreia recebeu reações em prol da diversidade do bairro (Toji, 2021).

O levantamento realizado nos cortiços mostra que a presença da moradia popular no Bom Retiro não está ameaçada, ela segue se reinventando e adaptando-se às mudanças das cadeias produtivas e do mercado imobiliário. Mas é uma permanência precária, densa, insalubre, cara e insatisfatória. As lições da história indicam que ela seguirá se reproduzindo nesses ciclos perversos, mas altamente dinâmicos e adaptáveis, a menos que seja reconhecida em seus próprios termos pelo Estado e pela sociedade, e dessa legitimação surjam políticas e ações.

## **Capítulo 2: A voz dos operadores de cortiços**

### **Introdução: o grande ausente**

No início do século 21, cerca de 596 mil pessoas, ou 5% da população do município de São Paulo, viviam nos chamados cortiços ou pensionatos (SEADE, CDHU, 2002). Os cortiços são habitações coletivas de aluguel, que normalmente apresentam condições físicas insatisfatórias e cobram altos valores de aluguel. Constituem as poucas oportunidades da população de baixa renda acessar a infraestrutura instalada da cidade, como transporte público, rede hospitalar, escolas, áreas de lazer. Existem cortiços por toda a cidade, mas eles são historicamente mais recorrentes nos bairros centrais mais populares, como Bela Vista, Bom Retiro, Liberdade, Santa Ifigênia. Apesar do termo cortiço ser amplamente utilizado na literatura científica, o qual o utilizamos dentro deste artigo, mas para os envolvidos no ecossistema do cortiço, quase todos preferem se referir aos locais como pensões ou pensionatos. A exceção é o movimento organizado de luta por moradia reunido sob o nome de União de Lutas dos Cortiços (ULC), que politiza o termo cortiço como forma de denúncia da precariedade de uma situação que deve ser enfrentada pelo Estado (Neuhold, 2016).

Os cortiços de São Paulo são objeto de investigação há mais de um século, sendo o estudo inaugural o conhecido levantamento dos cortiços de Santa Ifigênia em 1893 (Cordeiro, 2010; Ribeiro, 2020; Borin, 2016). Albuquerque Lui e Cymbalista, (2020) dividem os estudos sobre cortiços em São Paulo em três vertentes explicativas principais: a. o cortiço como *denúncia*, trabalhos que têm foco na descrição da precariedade, na ausência ou insuficiência de políticas públicas; b. o cortiço como *potencialidade*, trabalhos que destacam ser esta a forma de moradia que vem garantindo a presença dos mais pobres em áreas centrais, exigindo reconhecimento e requalificação; c. o cortiço como *realidade*, territorialidade com modos de vida específicos que merecem ser narrados e qualificados para fazer justiça à vida e à luta de seus moradores.

Em relação a agentes sociais, a literatura dá mais ênfase aos moradores e condições de moradia (Lagenest, 1962; Simões Junior, 1991; Comaru, 1998; Massara,

1999; Piccini e Kohara, 1999; Pinto, 2003; Ferreira da Costa, 2012; Kohara, 2009 e 2012; Souza, 2011 e 2018; Grace Costa et al, 2011; Garcia, 2013; Kowarick, 2013; Paris, 2013; Simone, 2014; Prado, 2015; Miranda, 2016; Sanches, 2017; Dias, 2019), à ação – ou falta dela – do poder público (Veras, 1987; Schor, 1994; Veras, 1994; Comaru, 1998; Piccini e Kohara, 1999; Schor, 2000; Pasternak, 2003; LABHAB, 2004; Piccini, 2004; Amaral de Sampaio, 2007; Vieira e Kohara, 2008 e 2012; Kara José, 2010; Lopez, 2010; Gatti, 2011; Lima, 2011; Lopez Silva, 2011; Martins, 2011; PAC, 2012; Domecisis, 2012; Bianchini, 2013; Lucchesi, 2014; Borin, 2016; Santo Amore, 2016) e mais raramente aos proprietários (Pasternak e Taschner, 1982; Piccini e Kohara, 1999; Kohara, 2012; Domingues, 2017). Em que pesem suas especificidades e diferentes compromissos, um elemento perpassa toda a literatura: a escassez de informações sobre o desempenho do papel de encarregado ou operador de cortiços, aquele que viabiliza os espaços para os inquilinos, sejam eles proprietários ou intermediários.

A pouca densidade de conhecimento sobre os operadores trazem consequências sobre a interpretação desse tipo de moradia. Afinal, o que explica o surgimento de um cortiço, é a existência de um potencial operador, seja ele proprietário ou intermediário. A simples oferta de um imóvel no mercado não leva à formação de um cortiço, afinal muitos imóveis não se tornam cortiços. Da mesma forma, a existência de potenciais inquilinos por si só não é suficiente, pois se não há oferta de cômodos para atender essa demanda não se forma um cortiço.

Quem casa a demanda por moradia com a disponibilização de cômodos é o operador. É esse o sujeito social que identifica o imóvel com potencial para ser encortiçado, faz as adaptações necessárias; define preços e condições da moradia, em acordos verbais na quase totalidade das vezes; define sanções para o caso do não cumprimento de acordos; estabelece os regimes de uso dos espaços compartilhados; média disputas; faz os reparos emergenciais necessários quando as condições físicas inviabilizam a ocupação; paga as contas de consumo e rateia seus custos. É quem detém a visão empresarial e estratégica da exploração do imóvel. É uma posição de muito trabalho e de poder sobre a comunidade moradora. Longe de ser tranquila, é posição que se exerce em meio a tensão e conflitos.

Nas fontes históricas essa figura é muito fugaz. O operador de cortiço aparece quando exerce o papel de proprietário, em documentos administrativos, solicitando aprovação de plantas, alterações e ampliações em seus imóveis, isenção de taxas ou

exigindo investimentos públicos. É o caso de Carlos Gilardi, proprietário de uma série de imóveis em Santa Ifigênia no final do século XIX, que a família manteve por décadas, ou da família Neves, proprietária de uma série de cortiços no Glicério há cerca de um século (Borin, 2020), ou de Francisco Barros nas diversas solicitações de autorização de edificações na Vila Barros, maior cortiço da cidade na Bela Vista (Domingues, 2017). Trabalhos como o de Cordeiro (2010), Ribeiro (2010) e Borin (2016) investigam a relação entre proprietários de cortiços e o poder público, vista do outro lado do balcão, o do Estado, com foco nas estratégias públicas de intervenção em busca de atribuir maior salubridade ao território. Nessas fontes, o dono do cortiço tende a se comportar como um proprietário urbano rentista típico, buscando obter a maior rentabilidade possível de seus investimentos imobiliários e escapar de multas e sanções. Já seu papel na micropolítica do cortiço, como senhorio, não é revelado pela documentação administrativa.

Chegam até nós também depoimentos esparsos de moradores de cortiços que mencionam os operadores. Conhecemos apenas o primeiro nome de Graziela, que era provavelmente a proprietária, mas também geria nos anos 1920 o maior cortiço no morro do Pari, na rua das Olarias, que “além de simplesmente alugar os cômodos, também os administrava e zelava pelos costumes exercendo verdadeiro papel de polícia. Morava no centro do terreno em um enorme casarão”. Na mesma época, também no Pari, o cortiço de Ferruccio Marchetti era de padrão melhor, as casas possuíam quarto, sala e cozinha, mas o banho e a latrina eram compartilhados pelas trinta casas. Moradores tinham suas próprias tampas de vaso sanitário, de madeira, que levavam consigo ao ir ao banheiro. No cortiço dos Marchetti havia também uma vida comunitária, como um forno de alvenaria coletivo, usado em festas (Lucci 1978, apud Lemos, 1985). Entre a precariedade e a sociabilidade comunitária, quem fala nessas fontes históricas são os moradores, e não os operadores.

Enquanto as fontes históricas permitem alguma individualização dos operadores de cortiços, as fontes secundárias investiram bem mais na construção do operador como categoria coletiva, peça da máquina de produção de injustiças que é o cortiço.

A primeira característica que aparece nos estudos é a da *exploração*: “Os intermediários estabelecem uma relação de superioridade em relação aos subinquilinos, que nem sempre é justa e igualitária” (Kohara e Piccini, 1999; Araujo e Pereira, 2008; Kowarick, 2009, Micheletti et al, 2009 e Souza, 2011), “Os moradores são explorados pelos sub locadores ou intermediários, tendo que pagar altos preços

de aluguel em relação a pouca metragem quadrada e as péssimas condições de insalubridade” (Souza, 2011, p. 1), “os exploradores também retiram ganhos sobre as taxas de água e luz” (Kohara, 2009, p. 63).

A segunda característica é a função de *controle*. “Quando há um escândalo qualquer, má conduta notória de uma mulher [...] ou algazarra armada frequentemente por um bêbado ou valentão, é o ‘encarregado’ do cortiço que toma as necessárias providências: em geral, a expulsão sumária” (Lagenest, 1962, p. 15).

O terceiro atributo é a *agressividade*: “é agressivo, tem medo de que fechem o cortiço, pois perderia o emprego” (Kowarick, 2009, p. 57); “os moradores além de sofrerem com as precariedades da moradia, sofrem também com a violência imposta pelos proprietários ou intermediários.” (Kohara e Piccini, 1999, p. 2); “a intermediária era nomeada ‘a dona da chave’, e era a única moradora estável do lugar - mulher de temperamento difícil e que se apresentava como proprietária e líder do cortiço” (Micheletti et. al, 2009, p. 2),

O quarto atributo é seu aspecto *fugidio*: “são pessoas físicas ou jurídicas difíceis de serem identificadas e, em certos casos, são mesmo ausentes nos relatos de moradores” (Santo Amore, et al, 2016), “Esses exploradores conscientes da sua atividade ilícita, em geral, se identificam por apelidos ou nomes genéricos. É comum não darem recibo de pagamento do aluguel aos moradores, e quando dão os assinam de forma ilegível ou com nome incompleto” (Kohara, 2009, p. 63).

Os estudos que trazem entrevistas e depoimentos dos próprios moradores reiteram e ilustram os abusos, autoritarismo, opressão, vigilância, ameaças, apropriação de bens e assédio de gênero:

[...] Qualquer barulho, um pouquinho que a gente faça, ele corta a luz e a gente fica uns dois dias aqui na maior penúria [...] “Se alguém fica devendo, eles entram no quarto e levam rádio e televisão [...] Eles vem aqui sempre na hora que os homens não estão e ficam fazendo ameaças (Simões Junior, 1991, p.29-31).

O proprietário ele falou que não vai reformar, ele não dá assistência nenhuma pra ninguém. Ele quer chegar o dia do pagamento, ele quer receber [...] e a responsável da casa não coloca chuveiro, e não quer colocar também, quer colocar só pra ela, e aí fica nessa situação” [...] às vezes a dona do cortiço não

deixa a gente ter liberdade. Se entra um amigo e a gente quer fazer uma festinha, ela implica, quer cobrar água e luz separado porque às vezes os amigos vem aqui (Araújo e Pereira, 2008, p. 10).

Assim, prevalece na literatura a condenação dos operadores, sejam eles proprietários ou intermediários. O lugar intelectual de onde se analisam os operadores pouco mudou desde o estudo inaugural sobre cortiços em São Paulo, o levantamento dos cortiços de Santa Ifigênia em 1893:

Medidas de rigor devem ser tomadas para conter a exploração gananciosa dos que constroem sem consciência e dos que locam e sublocam prédios sem atenção às leis da moral e à vida de seus inquilinos (São Paulo, 1893, in Kowarick e ant, 1994, p.77).

Pouca ênfase é dada à qualificação e detalhamento das atividades de gestão realizadas pelos operadores. Quando isso acontece tais funções são descritas a partir de um personagem genérico, e não de descrições individualizadas Kowarick (2009, p.57) aponta que o operador: “faz os serviços de cobrança, tem a função de manter a ordem, escolhe os inquilinos, pelos quais é responsável perante a proprietária do imóvel”. tr Lagenest (1962, p. 15) detalha um pouco mais:

Esta personagem, o “encarregado”, é a peça central do cortiço. Contratado pelo dono da casa, é ele que recebe mensalmente o aluguel, que decide da aceitação ou recusa de um possível inquilino, que determina o preço do aluguel, que mantém a ordem e faz de polícia, quando necessário. Pode explorar seus inquilinos, como pode também ajudá-los. Habitualmente os explora sem misericórdia, dizendo que ‘é ordem do patrão’.

O arranjo social do cortiço fornece abundante material empírico para fundamentar as análises negativas, e a denúncia da superexploração dos cortiços será sempre necessária. Por outro lado, sustentamos aqui que é possível problematizar mais a fundo essa figura tão central nas relações de cortiço. Quem é? De onde vem? Como assumiu essa posição? Como consegue se legitimar perante inquilinos e proprietários? Como dá conta dos desafios de uma gestão cotidiana tão

complexa? O que deseja para seus filhos? O fato é que, em mais de um século de estudos sobre cortiços em São Paulo, é quase impossível encontrar depoimentos em primeira pessoa dessas figuras.

Este texto opera nesta lacuna. Resulta de entrevistas qualitativas com sete operadores de cortiços em bairros centrais e visitas aos imóveis por eles administrados, entre dezembro de 2020 e agosto de 2021. Dá centralidade ao operador do cortiço como sujeito - até onde conhecemos, pela primeira vez - e busca entender o mundo onde esses agentes existem, seus dilemas, desafios, até mesmo sonhos e orgulhos.

### **Evidenciando os operadores**

A expectativa inicial era a de dificuldades para acessar os operadores de cortiços, dada a prevalência das descrições na literatura de serem eles figuras arredias. Mas não foi o que aconteceu: aproximações focadas e respeitadas resultaram em acesso relativamente fácil aos operadores. O acesso deu-se por bola de neve: dois deles eram do círculo de conhecidos de um dos autores, uma era amiga do primeiro entrevistado, dois vieram pelo projeto social parceiro desta pesquisa (o projeto Compartilha do Fundo FICA) e uma através de um conhecido que foi morador e um através de uma ONG parceira na Bela Vista. Além do acesso aos operadores, tivemos amplo acesso aos cortiços. As sete entrevistas foram realizadas entre dezembro de 2020 e agosto de 2021.

Júlio<sup>9</sup>, 71 anos, descendente de japoneses, de origem pobre, com sete irmãos, natural de Itapira - interior de São Paulo, veio para capital sem renda nenhuma na década de 1970, escolaridade até o ensino fundamental, pai de três filhos, viúvo, proprietário de dois cortiços na Barra Funda, região central de São Paulo, os quais adquiriu na década de 1980, e começou a alugar na década de 1990, sendo morador da casa da frente de um dos dois cortiços.

Haroldo, 62 anos, nascido no Japão, veio com dois anos para o Brasil, para uma colônia agrícola japonesa na região de Ribeirão Preto, de origem pobre, com cinco irmãos, veio para capital sem renda nenhuma na década de 1980, escolaridade

---

<sup>9</sup> Nomes fictícios.

até o ensino médio, casado, proprietário de um cortiço na República, região central de São Paulo, adquirido em 2005.

Aparecida, 49 anos, natural de Araci, interior da Bahia, 219 km de Salvador, de origem pobre, com 15 irmãos, veio para capital com o marido com pouco dinheiro na década de 1990, mãe de quatro filhos, casada, escolaridade até o ensino médio, intermediária - locatária e operadora de um cortiço na Barra Funda, na região central da capital paulista, desde 2020. Ela foi locatária por dez anos na pensão de Júlio, e depois foi para outros lugares antes de alugar o cortiço dela.

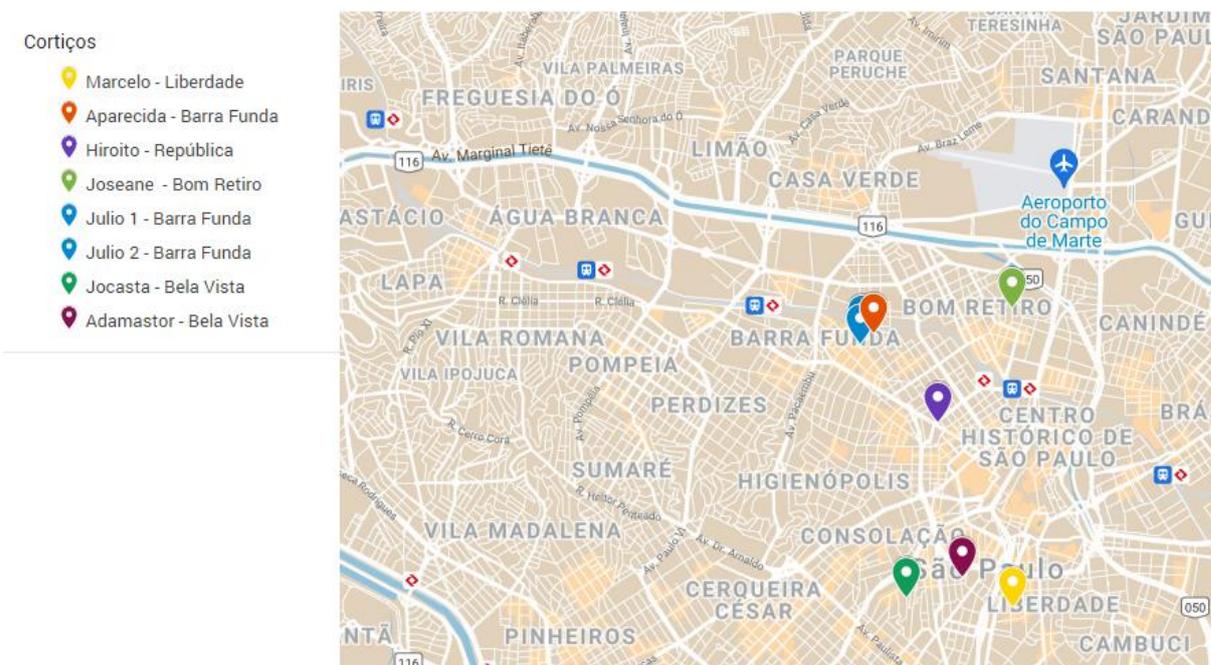
Joseane, 50 anos, natural do interior da Paraíba, de origem pobre, veio para capital com o marido com pouco dinheiro na década de 1990, mãe de um filho, separada, escolaridade até o ensino médio, intermediária - operadora de um cortiço no Bom Retiro, na região central da capital paulista, desde 2016.

Marcelo, 55 anos, natural do interior da Paraíba, de origem pobre, veio para São Paulo sozinho com 19 anos em 1987, casado, pai de dois filhos, escolaridade até a 5ª série do ensino fundamental, locatário e operadora de três cortiços na Liberdade, na região central da capital paulista, desde 2011.

Jocasta, 45 anos, natural de Sabinópolis em Minas Gerais, de origem pobre, veio para São Paulo com sua mãe aos três anos de idade, separada, pai de três filhos, escolaridade até o ensino médio, locatária e operadora de um cortiço na Bela Vista, na região central desde 2019.

Adamastor, 60 anos, natural da capital de São Paulo, de origem de classe média, casado com 1 filho, escolaridade ensino superior, proprietário de um cortiço desde de 2009 na Bela Vista, e dono também de uma construtora, e de outros imóveis em bairros nobres da capital, e morador do bairro de classe média alta Higienópolis. Não é estritamente um operador de cortiço, pois possui uma intermediária, mas a entrevista mostra que a relação não é de simples terceirização de funções, mas de um acompanhamento bastante próximo da operação, permitindo conhecer melhor o ecossistema e mostrando que há muita complexidade por trás das aparentemente resolvidas categorias de “proprietário” e “operador”.

Mapa 2 – Localização dos cortiços por operador



As entrevistas permitem construir um olhar bastante original em relação ao que a literatura já consolidou sobre cortiços. Agrupamos os depoimentos em seis categorias: 1. *início da atividade*: onde narra-se a inserção do operador no ecossistema dos cortiços, e por vezes a própria transformação de imóveis em cortiços; 2. *Seleção e contratos*: como é a entrada de moradores e os documentos de locação, acordos; 3. *zeladoria*: o trabalho de manter cada cortiço, habitabilidade e a manutenção; 4. *convivência*: a relação no dia a dia entre os inquilinos com os proprietários e intermediários; 5. *valores e ganhos*: custos e receitas obtidas; 6. *futuro e projetos de vida*: como o operador visualiza o seu futuro relacionado ao(s) cortiço(s), expansão e venda.

### ***Início da atividade***

Com algumas variáveis, a literatura explica o surgimento dos cortiços pelo aumento da dinâmica econômica, crescimento da cidade e da população precária e de baixa renda.

*O cortiço desponta e expande-se* em decorrência de uma nova relação de exploração, na qual o trabalhador precisa adquirir, com o salário que auferir, os meios de vida para sobreviver [...] na medida em que a economia baseia seu processo de extração de excedentes na pauperização de trabalhadores e ao mesmo tempo precisa manter a unidade familiar operária a fim de explorá-la e garantir sua continuidade, *o cortiço [...] aparece como a forma mais viável* para o capitalismo nascente reproduzir a classe trabalhadora, a baixos custos (Kowarick e ant, 1994, p.74).

Ainda que explique o fenômeno em uma escala ampla, tal narrativa tem também limites: o cortiço, como ser inanimado, não tem capacidade de se auto inventar, alguém precisa promovê-lo. O crescimento da cidade e da população de baixa renda sem capacidade de inserção no mercado formal de moradia pode resultar em diferentes formas de moradia precária, e se surgem cortiços é porque existem sujeitos com capacidade de agência para fazê-lo. Ou seja, faz sentido endereçar quais agentes operam em um cortiço que “desponta”, “expande-se”, “aparece”.

Júlio (proprietário) juntou algum dinheiro trabalhando numa lavanderia que abriu com os irmãos e obteve algum lucro na compra e revenda de uma casa na Cachoeirinha e outra no Bairro do Limão, ambos na Zona Norte. Após essas negociações, com algum capital, comprou dois imóveis na Barra Funda no final da década de 1980, e os transformou em cortiços no início da década de 1990, empreendimento que entendeu como menos arriscado do que abrir uma loja:

Quando eu tinha a lavanderia eu aprendi com os portugueses[...] O português entrava lá o quarto antigo era grande e o que ele fazia uma divisória aqui e ali e fazia um quarto, outro quarto, supondo que ele pagava [de aluguel] R\$ 2000 ou R\$ 3000 [...] e dava pra tirar R\$ 6000,00, o ganho é R\$3.000,00, só que ele gastava, colocava uma divisória de madeira e trabalhava em cima dessa casa. Pegava outra casa e fazia outra pensão,e ganhava mais R\$3000,00 e ia assim. Eu comecei a perceber isso, na década de 1970 [...] através dos portugueses que tinham pensões, que eu vi, que tive essa sabedoria, porque tinha medo de abrir loja. O que eu vou fazer? pelo menos o aluguel é seguro. Se eu fizer uma kitnet hoje um peão não paga R\$ 1300, R\$ 1400 [...] alugar um quartinho com um banheiro, é pra ele dormir, fazer um cafezinho, comida de final de semana, é mais fácil e mais barato. E Vou fazer o que na casa da Vitorino? [rua

Vitorino Carmilo] Vou fazer uma pensão. [...] Foi quando o Collor prendeu<sup>10</sup> o dinheiro do povo. Eu fiquei com aquele complexo, fiquei duro, não tinha dinheiro pra ir na feira [...]

O que fui fazendo, eu não tinha noção ainda, daí eu fiz 2 quartos grandes embaixo. Pensei, vou fazer diferente, eu fecho aqui e faço quartos maior e menor que alugo mais barato, na outra parede vou fazer uma kitnet e lá no fundo vou fazer outra kitnet, chamei pedreiro e aí fui pegando gosto pelas coisas (Julio, depoimento em 18/12/2020).

Haroldo (proprietário) trabalhou como garçom de restaurantes de luxo, e perdeu quase tudo após uma tuberculose. Com o valor da cota de um consórcio de carro, adquiriu um imóvel de um mutuário endividado da Caixa Econômica Federal por um valor abaixo do mercado, assumindo as dívidas do imóvel.

Era uma única opção que eu tinha, fazer pensão. Porque era o que tinha, não tinha nada, doente desempregado e só tinha o consórcio. Comecei a reformar aqui, só nisso na época gastei R\$ 12 mil [...] Dividi a sala, os quartos, dividi em 2 porque era muito grande, montei mais um banheiro, casa antiga.” (Haroldo, depoimento em 28/01/2021).

Aparecida (intermediária ou locadora que subloca) vivia em cortiços. Sem capital próprio, encontrou na posição de intermediária uma oportunidade de não pagar mais o aluguel e juntar um dinheiro para comprar o imóvel. Relata o início da atividade como uma oportunidade.

Surgiu essa pensão, e minha filha falou: -vamos tentar, dando certo saímos do aluguel. Daí não pago o aluguel, tomo conta da pensão e tiro um dinheirinho. Juntei um dinheirinho eu e minha filha e achamos essa pensão. Eu aluguei com meu sobrinho, que tinha ficado viúvo com duas crianças pequenas, eu pra ajudar ele, eu o chamei. Ele que conhecia o dono dessa casa que é lá da Bahia também [...] Era toda bagunçada, o piso era de cimento, e quem cuidava era amigo do dono e ficou aqui por uns 10 anos e não pagava aluguel e destruiu tudo. Antes da gente entrar, o dono tirou 18 caçambas de entulho daqui de dentro. Tudo bem feio, tivemos que arrumar telhado, colocar forro, e coloquei piso, portas novas, o dono deu e nós entramos com mão de

---

<sup>10</sup> Confisco das cadernetas de poupança pelo governo Collor de Mello em março de 1990  
<https://www.jornalcontabil.com.br/confisco-da-poupanca-o-que-aconteceu-em-marco-de-1990/>

obra, meu marido é pedreiro. Compramos vasos pros banheiros que estava bem feio. (Aparecida, depoimento em 09/02/2021).

Joseane (intermediária) relata a chegada na casa como moradora em 2005, assumindo posteriormente o papel de representante dos proprietários no cortiço em 2016:

Vim como moradora, tinha uma outra pessoa como responsável. Ela saiu e eu fiquei. A maioria dos moradores são bolivianos e paraguaios e só tinha eu de brasileira na época e os donos acharam melhor deixar comigo, mas facil pra entender, muitos nem falam portuges [...] “Mudou bastante coisa, mais responsabilidade, antes de passar pro proprietário tudo vem pra mim. (Joseane, depoimento em 02/02/2021).

Marcelo (locador que subloca) morou por muitos anos em cortiços, conheceu sua esposa em um cortiço e após anos trabalhando em portaria de prédios, viu a oportunidade de ter um negócio e com isso obter o valor para pagar uma moradia melhor. Ele aluga três casas na Liberdade, sublocando os quartos.

Porque morava em pensão e já tinha noção de como era, o dono de lá [da pensão na Santa Cecília que morava e onde conheceu a esposa] me chamou pra trabalhar com pintura e depois que saí do apartamento e peguei o gosto e aí eu pensei eu vou alugar uma casa e com a pensão vou ganhar minha moradia e deu certo. Não tinha formação para procurar um emprego, e [não queria] voltar para portaria de prédio de novo, e fui pegando o gosto. (Marcelo, depoimento em 05/04/2021).

Jocasta (locador que subloca) morou por muitos anos em cortiços, e com a saída dos locatários assumiu o imóvel alugando alguns quartos para complementar a renda.

Tinha uma pessoa que alugava aqui. Mudei para essa casa, (...) e morei no primeiro quarto, quem alugou pra mim foi um casal que morava no quarto que meu filho mora hoje. Era uma pensão. E ele falou que ia embora (...) Ai o dono falou pra mim pegar tudo, dai peguei tudo. (Jocasta, depoimento em 06/07/2021).

Adamastor (proprietário) adquiriu quatro imóveis do mesmo terreno para criar um cortiço, visando diversificar seus investimentos. Ao contrário dos demais, o negócio foi planejado:

Esse é um tipo de locação coletiva, sendo uma extensão da atividade. Porque é sempre muito caro, um apartamento custa x, uma casa dessa pra você fazer vários quartos sai muito caro. (...) Comprei para expandir o empreendedorismo, para aumentar a quantidade de locação, eu defini que seria algo para viver após minha aposentadoria e investir nisso em imóveis, ter um rendimento, um negócio (Adamastor, depoimento em 02/08/2021).

Sem experiência em administrar o dia a dia do cortiço, Adamastor contratou uma pessoa que era moradora de uma das antigas casas do terreno para ser sua representante (intermediária).

Tenho uma empresa, dou assistência, se precisa de manutenção, envio um funcionário lá para arrumar e a Madalena (intermediária), ela mora lá, ela ajuda a pegar os aluguéis, ela mora numa casa boa lá, eu dou um desconto pra ela. Praticamente ela recebe os aluguéis, faz uma assessoria lá, de fato como se ela fosse uma zeladora, fazemos uma parceria (Adamastor, depoimento em 02/08/2021).

Com as entrevistas podemos definir quatro categorias de operadores: 1. Proprietário direto (Júlio e Haroldo) que possuem o imóvel assumindo suas responsabilidades com ônus e bônus, atuando diretamente com os moradores; 2. Proprietário indireto (Adamastor), que possui o imóvel como investimento, assumindo suas responsabilidades com ônus e bônus, atuando com os moradores através de um representante (intermediário), mas permanecendo bastante próximo da gestão cotidiana; 3. Intermediário (Joseane) que é uma espécie de zeladora, sem pagar aluguel, representando os proprietários; e 4. Sublocador (Marcelo, Aparecida e Jocasta), que alugam o imóvel e sublocam diretamente aos inquilinos, têm relação contratual com o proprietário e têm que pagar o aluguel, independente da vacância dos quartos.

Identificamos também, quatro movimentos diferentes que criam o papel social do operador: um, de resposta pragmática a uma situação de crise, em que a pessoa vê-se sem renda, mas com um imóvel para explorar. É o caso de Júlio, que começou

a investir em imóveis, e com o confisco da poupança na época de Collor o investimento em cortiço significou uma alternativa de renda, e de Haroldo que após perder seu emprego comprou um imóvel de um mutuário da caixa endividado.

O segundo movimento, o de Marcelo, a Aparecida e a Jocasta é a estruturação de um negócio de sublocação, aproveitando-se que o valor de m<sup>2</sup> de aluguel de cômodos é maior do que o de aluguel de imóveis inteiros. Essa posição requer algum capital para alugar e adaptar os imóveis, e a legitimidade para assinar um contrato de aluguel. Marcelo informa a preferência por um trabalho por conta própria em vez do maçante trabalho como porteiro de prédios. Jocasta não tinha esse plano de ter um cortiço, mas com a saída do sublocatário, surgiu essa oportunidade. Nos três casos a experiência prévia de viver em cortiços como inquilinos foi decisiva, constituindo um repertório que permitiu assumir o papel de gestor.

O terceiro movimento, o de Joseane, é uma oportunidade enxergada de passagem de inquilina a intermediária ou a representante moradora perante os proprietários. É o mais precário, que não requer capital móvel ou imóvel, mas uma posição de confiança em relação ao proprietário.

Vemos que esses três movimentos são semelhantes ao estudo sobre cortiços no início da década de 1980, onde no cortiço da periferia o operador e o inquilino são da mesma camada social, onde o operador conseguiu ter um imóvel com muito sacrifício (Pasternak e Taschner, 1982).

O quarto movimento, o do Adamastor, enxerga o cortiço como mais uma oportunidade de diversificar seus negócios, enxergando o cortiço como investimento a longo prazo, como mais uma categoria de imóveis, dentro da sua carteira de investimentos e contratando uma intermediária para tocar o dia a dia.

Adamastor é exceção no grupo por sua origem social mais privilegiada. Os demais entrevistados moraram em momentos anteriores da vida em cortiços, inclusive os atuais proprietários Júlio e Haroldo. Eles têm origem pobre e migrante. Enxergam alugar cômodos como um negócio rentável e de baixo risco, dentro de um horizonte de possibilidades econômicas reduzidas, pouco (ou nenhum) capital, e uma formação profissional de baixa qualificação. No lugar das narrativas de exploração aparecem a necessidade, o senso de oportunidade imobiliária e o significativo trabalho necessário para estruturar um negócio complexo como um cortiço.

Adamastor encaixa-se melhor na literatura existente, mas sua operação não é do tipo “quanto pior, melhor”. Busca um retorno do capital investido, mas tem muito

trabalho no acompanhamento da operação e afirma que precisa oferecer um produto de melhor qualidade que os concorrentes, para não perder inquilinos.

### **Zeladoria**

A literatura é recorrente em apontar as más condições de habitabilidade e salubridade dos cortiços (Andalaft e Barrella, 2018; Grace Costa, et al, 2011; Kohara, 2009 e 2012; Kowarick, 2013; LABHAB FAUUSP, 2004; Lucchesi, 2015; Micheletti, et al, 2009; Paris, 2013; Piccini, 2004; Santo Amore et al, 2016; Simone 2014; Schor e Borin, 1997; Souza, 2011; Veras, 1994). Mas, fazendo isso, corre o risco de desconsiderar dois elementos: a. há uma enorme diversidade interna de condições de quartos de cortiços, até mesmo no mesmo imóvel a diversidade é grande. As condições distintas refletem-se em diferentes valores de aluguel, em um mercado altamente dinâmico em que as mudanças frequentes de moradia são a norma. Cortiços em melhores condições podem cobrar valores mais altos e menores taxas de vacância e rotatividade; b. existe um significativo trabalho na gestão dos imóveis, que recai sobre os operadores. Os cortiços, como espaços utilizados com intensidade, exigem um enorme esforço de manutenção. Há desgaste e quebras que precisam ser equacionadas, e se isso não é feito há risco de evasão de moradores e consequente perda de receita.

Júlio e Haroldo, proprietários dos imóveis, afirmam que cuidam com zelo de cada quarto e dos ambientes coletivos, procurando proporcionar boas condições de habitabilidade e valorizando os imóveis, produzindo boas condições. Realizam pessoalmente as manutenções corretivas e contratam serviços para intervenções maiores.

Adamastor, proprietário, adaptou os imóveis para criar os cortiços e está ampliando com um andar superior. Vem fazendo reformas e melhorias, visando valorizar o imóvel, e mantê-lo em boas condições. Ele é também proprietário de uma empreiteira, a qual acaba sendo a prestadora de serviços de melhorias e ampliação.

A locadora Aparecida, apesar do imóvel não ser dela, conseguiu reformar a maior parte do imóvel que opera. As adaptações exigiram pouco capital: o proprietário forneceu material, e o serviço foi feito pelo marido de Joseane, que é pedreiro, tais

como colocação de piso, reforma de banheiros, troca de telhado, colocação de corrimão na escada, troca de portas dos cômodos.

O locador Marcelo aluga três sobrados tombados que são bem cuidados. Com a renda dos alugueis ele faz as manutenções elétricas, hidráulicas e prediais garantindo condições de habitabilidade adequadas e detalha como faz o controle dos gastos com eletricidade com sensores nos corredores e um temporizador nos chuveiros “Luz a gente põe sensor nos corredores e no chuveiro tem temporizador de 15 minutos pro banho, daí tem 15 minutos de água quente e se quiser tem mais 15 minutos de água fria. E só volta depois de 15 minutos a ser quente de novo.”

A locadora Jocasta estava devolvendo o imóvel no momento da entrevista, pela insalubridade dos quartos devido às infiltrações nos quartos e aparecimento de mofo, decorrente da falta de entendimento com o proprietário:

Ele não entra em acordo sobre as melhorias na casa, ele não quer abater. Tem uma hora que ele não quis mais saber e eu também não. (...) Pagava R\$1650,00, antes era R\$ 1850,00, ele abaixou pela pandemia. Eu pedi pra ficar por R\$ 1100,00 para eu arrumar, mas ele não quer, então estou indo embora. (Jocasta, depoimento em 06/07/2021).

O cortiço administrado pela intermediária Joseane tem as piores condições de habitabilidade, com enchentes<sup>11</sup>, fiação precária, infiltração de água nos quartos, problemas estruturais nos telhados. Ela informa os proprietários dos problemas, os quais só realizam as manutenções mais urgentes, postergando as intervenções estruturais. Sobre um vazamento de água em um dos quartos ela relata: “Às vezes dá certo, às vezes faz um paliativo com uma lona”. Sobre a parte elétrica: “Já falei com o proprietário para trocar toda fiação, mas nada ainda. Porque a fiação não suporta quando tá tudo cheio, tem que ir lá desligar e ligar o disjuntor.” Sobre a enchente:

Aqui é tudo muito velho, fiação antiga, muita rachadura, banheiros em estado deplorável, lá embaixo quando chove forte, alaga, com água acima da canela. Em fevereiro de 2020, quando choveu muito, os quartos debaixo todos entraram água. Subiu em torno de 1 metro. Muita gente mudou porque perderam móveis [...]a parte

---

<sup>11</sup> No dia da entrevista com a intermediária e visita ao cortiço, choveu bastante e experimentamos o que os moradores passam com a enchente dentro do cortiço, alagando o quintal de uso comum e na rua externa.

debaixo da pensão eu não moraria por causa das chuvas. (Joseane, depoimento 02/02/2021).

Em contraponto à imagem de simples abandono e precariedade, a narrativa dos operadores traz um mundo mais complexo: preocupações com a melhoria do edifício e a zeladoria, buscando - em uma mentalidade rentista tradicional - aumentar valores cobrados, reduzir rotatividade e vacância. Nem sempre tal preocupação resulta em melhorias efetivas, e quando o proprietário envolve-se na operação operador ele possui melhores condições de decidir quanto e como será reinvestido (Julio, Haroldo e Adamastor). Quando o operador é locador o investimento precisa retornar em curto prazo, e o custo da zeladoria e reformas entra no cálculo de pagamentos e recebimentos de aluguel (Marcelo, Aparecida). O intermediário precisa convencer os proprietários a fazer os investimentos (Joseane). E a falta de entendimento sobre o abatimento no aluguel para executar as melhorias de infraestrutura faz a locadora entregar o imóvel (Jocasta).

A pequena amostragem traz uma graduação: as melhores condições e melhor zeladoria acontecem quando a operação é feita pelos proprietários, pois há preocupação com investimentos estruturais, com a valorização do imóvel e os investimentos revertem em ganhos de curto e longo prazo. Os cortiços operados por locadores têm condições intermediárias. O cortiço operado pela intermediária Joseane é o de piores condições, refletindo uma mentalidade curto prazista e possivelmente especulativa dos proprietários, que talvez estejam alugando o imóvel à espera de um comprador para demolição. Todos desconhecem a lei Moura<sup>12</sup> e a possibilidade de obtenção de tarifa social nas contas de água e luz.

## **Convivência**

---

<sup>12</sup> Lei Moura: Nº 10.928, de 8 de janeiro de 1991, que entre outros pontos define o que é cortiço como unidade usada como moradia coletiva multifamiliar, apresentando, total ou parcialmente, as seguintes características: constituída por uma ou mais edificações construídas em lote urbano; subdividida em vários cômodos alugados, sub alugados ou cedidos a qualquer título; várias funções exercidas no mesmo cômodo; acesso e uso comum dos espaços não edificados e instalações sanitárias; circulação e infraestrutura, no geral precárias e superlotação de pessoas. (<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-10928-de-08-de-janeiro-de-1991/#:~:text=Regulamenta%20o%20inciso%20II%20do,corti%C3%A7os%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%AAsncias.>)

A literatura traz as relações de suspeita, controle e fofocas que acontecem entre os inquilinos, associadas a situações de convivência forçada em espaços precários com espaços e equipamentos forçosamente compartilhados. Pinto (2003) traz a ressignificação do princípio da reciprocidade entre os moradores de cortiços, de algo cotidiano e comum para se tornar uma moeda de troca utilizada em prol da sobrevivência. Kowarick (2013) através do relato de Cris, moradora de um cortiço no Pari descreve a dificuldade da convivência: “Aqui é muito pequeno pra morar em quatro, falta privacidade; se fosse maior dava pra gente viver. (...), mas de noite, privacidade é fogo. No final de semana tem uns que tomam um gorózinho e a gente tem que se levantar para mandar parar o barulho. Quando ligam o som alto de noite, aí tenho que falar”. Simone (2014, p.209) narra a inexistência de laços afetivos entre os moradores bolivianos de um cortiço no Brás.

As entrevistas com os operadores de cortiços trazem um olhar bem diferente. Todos afirmaram que têm uma ótima relação com os moradores, e que a postura deles em relação aos inquilinos faz toda a diferença. Normas que podem ser vistas como ferramentas de controle e privação de liberdade são enquadradas pelos operadores como “regras para boa convivência”: horário de 22h para entrada nos quartos; não circularem à toa após esse horário nas áreas comuns dos cortiços; proibição de visita; não levar pessoas para dormir junto; não ouvirem som alto, principalmente após as 22h. Júlio relata uma certa relação de apadrinhamento: “Todo mundo gosta de mim demais, tem muita amizade, (...) já cheguei a emprestar dinheiro pro um inquilino ai e emprestei R\$ 50,00 R\$100,00 e depois me devolveu com o aluguel, mas é difícil ocorrer.” E como preservar a harmonia dentro das casas: “Quando dá problema eu já boto pra fora. Se eu colocar um cara tranqueira ele vai estragar os outros, tirar o sossego dos outros, não adianta.”

Haroldo se coloca no papel de conselheiro: “Postura né, cara, tem que ter postura e se posicionar. São família, conversamos, eles se abrem, dialogam, tem que ver como as pessoas estão, tem que orientar as pessoas. Tenho orgulho de ter ajudado muita gente. Eu era um capeta em forma de gente, falava muito palavrão, hoje já não falo mais. Tudo através do diálogo, da conversa, não xingar os outros.”

Aparecida relata também ajudar, mas traz uma interessante inversão de posições em relação à imagem costumeira do intermediário como a parte exploradora: “Eu ajudo as pessoas, mas muito não tem nem ai, só me ferro. Minha filha fala que tenho coração mole, mas é tranquilo, todo mundo me respeita, brinca na hora que

tiver que brincar, briga na hora que precisar.” Joseane relata sua função de atribuidora de limites: “Tranquilo, eles são tranquilos. Não tem problema, nos damos bem, alguns quando passam do limite, nós chamamos atenção.”

Marcelo informou que nunca teve que expulsar ninguém e que não tem brigas entre os moradores: “São pessoas boas que moram nas casas e quase não tem problema”.

Aparece a narrativa de preocupação em ter casas bem cuidadas e em oferecer locais dignos aos moradores: “manter as casas organizadas e as pessoas se sentirem bem por morar aqui, porque não é dizer que tem a pensão e colocar as pessoas de qualquer jeito é só querer o dinheiro delas e não fazer a manutenção, não fazer direito nas casas. Todo mundo tem que ter dignidade de morar bem, mesmo que seja um quatinho pequeno de pensão, tem que ter qualidade.”

Jocasta relata que se dava bem com todo mundo, exceto um morador que usava drogas criando problemas até ser convidado a sair do cortiço: “Daí começou a ficar abusivo. Eu fazia comida e ele estava sem dinheiro e eu deixava ele comer à vontade. Ele não tinha dinheiro pra comida, mas aparecia louco.”

Adamastor informou se dar bem com todos os moradores, que nunca teve que expulsar ninguém e que tem uma relação de proximidade com todos e principalmente com a intermediária e que às vezes oferece mais alguns dias para pagamento do aluguel sem juros em ocasiões específicas. Esse depoimento mostra que o proprietário nem sempre delega integralmente a gestão do imóvel ao intermediário, o que é uma forma de reduzir seu poder e torná-lo substituível.

Júlio, Haroldo, Joseane e Adamastor trazem a longa permanência dos moradores em seus cortiços como comprovação da boa convivência. Ao menos um depoimento de ex-morador confirma esse tipo de relação de apadrinhamento: Aparecida morou no cortiço de Júlio por 10 anos, conforme seu relato:

Eu morava na pensão do [Júlio], a mulher dele me ajudou muito, os dois. Eu tenho eles como meus pais [...] Moramos uns 10 anos na pensão do japonês, conheço a família deles e eles há, nossa, muito tempo, as crianças cresceram juntos (Aparecida, depoimento 09/02/2021).

Os sete entrevistados relatam relações de companheirismo, em alguns casos de amizade entre operadores e inquilinos, apesar dos diferentes papéis, em

contraponto interessante com a literatura existente, em que prevalecem os relatos de exploração, autoridade excessiva e violência. Não se trata de descobrir qual a “verdade” das relações entre operadores e moradores, mas de apontar a complexidade dessas relações. Grande parte dos operadores de cortiço já foram inquilinos, a exceção é Adamastor.

### **Seleção e Contratos**

O mercado de cortiços é um mercado concorrencial e altamente dinâmico, que segue as mesmas lógicas de outros submercados de aluguel: imóveis em melhores condições atingem preços maiores e apresentam taxas menores de vacância. A alta rotatividade significa que há sempre quartos disponíveis, e os operadores precisam comunicar essa disponibilidade. Buscar inquilinos de forma ativa recompensa os operadores, porque dá possibilidades de selecionar melhor os moradores.

Aparecida, Joseane e Adamastor colocam placas de “alugam - se quartos” na frente do cortiço com seu telefone e aguardam contato. Quando aparecem interessados, fazem uma entrevista, perguntam qual a profissão e se aprovados, exigem um pagamento antecipado como um depósito e, quando selecionados, os moradores podem acessar a moradia. Haroldo faz a seleção pelo Facebook:

Eu coloco no market place, no aplicativo de locação de quartos e vagas no facebook, antigamente colocava papel no poste, muitos anos atrás. Aparece pessoas mais ou menos selecionadas, não são pessoas de rua. Porque se você coloca no poste vem o que? Vem noia, drogado. Tem um monte de placa na rua, e já entrei nessas outras pensões das placas dos postes. (...) São horríveis, parecem presídio, não tem lavanderia, não tem nem ar pra respirar.” (Haroldo, depoimento em 28/01/2021).

Na visita, Haroldo realiza a entrevista, perguntando sobre renda, checando se o inquilino não usa drogas. Se aprovado, exige o pagamento antecipado do mês que começará. Júlio não coloca placa na porta, o acesso aos cortiços geridos por ele somente se dá por meio de indicação pelos próprios moradores:

Antigamente eu ia colocando pessoas a esmo, é duro você não conhecer e trazer pessoa estranha, já teve briga, já teve uma pessoa que era ladra aqui. A gente vai apanhando, mas hoje não preciso mais disso. Não ponho placa, eu vou por indicação, os caras falam: “tem um amigo meu que tá numa pensão bagunçada e aqui é organizado”. E eu falo, mas o cara é bom mesmo? “Cara trabalhador, é da minha terrinha, pode ficar tranquilo”. Quando é indicado eu nem preciso falar nada, porque eles mesmo se falam já sabem o sistema: “que o japonês é bonzinho, não gosta de barulho, pode fazer festa das 2 às 4 da tarde na laje não tem problema, ele até participa, mas não faz barulho. Não to dizendo que o meu é melhor, mas tem muita pensão bagunçada, cheio de maconheiro. Os caras mesmo falam: “vai no japonês, que lá é tranquilo. (Júlio, depoimento em 18/12/2020).

Assim como Júlio, Marcelo e Jocasta não colocam placas e aluga quartos apenas com indicação de atuais e ex-moradores: “Não ponho placa, é tudo de boca a boca, só entra por indicação, aqui não pomos placas, Indicação é mais garantia, não tem problema.”

Percebemos a busca pela construção de grupos de moradores mais homogêneos, que facilitam a gestão dos espaços e reduzem tensões. Marcelo prefere alugar para mulheres, sendo duas das três casas que aluga exclusivamente femininas: “E começou a primeira só de mulheres, as duas primeiras ainda são só para mulheres. Elas dão menos trabalho, elas são mais compreensivas que os homens. Os homens sabem como é, começam a namorar, daí quer trazer namorada, daí um fala “você falou que não podia, agora tá trazendo. As mulheres são melhores.”

O cortiço administrado por Joseane no Bom Retiro é composto pela sua maioria de estrangeiros: “Atualmente, depende, tem mais de 10 crianças, e 28 adultos, normalmente casais, mas tem amigos, parentes também, a maioria são bolivianos e paraguaios, De brasileiro tem eu, a Mariene mais 2 senhores (...). Alguns tem oficina e costuram no quarto”

No cortiço alugado por Aparecida na Barra Funda, a maioria são trabalhadores informais ou da base social do setor de serviços: “Tem um eletricista, um pedreiro, zelador, 2 cabeleireiros, motorista, uma que trabalha no jogo do bicho, uma tá desempregada, mas faz bicos dela e tem marido da minha sobrinha que trabalha de motoboy em pizzeria e trabalha fazendo carroto.” Haroldo não aceita crianças nem casais, mas aceita homens gays:

Aqui tem muito homossexualismo, por causa do Arouche, já teve garoto de programa, mas não permito que traga gente aqui. Faz programa ok, mas vai no hotel, importante pagar meu aluguel. Não permito droga, visita, sexo aqui dentro não pode, tem que respeitar o ambiente. Já teve duas garotas de programa de luxo, mas isso não tem problema nenhum, daqui pra fora. (...) Tem um cara que mora aqui há 8 anos, e o único velho é ele. (...) São separados, mas moram sozinhos, alguns têm filhos que moram fora daqui.(....)um aqui é motorista de médico, trabalha em São Bernardo, e depois trabalha com uber, outros trabalham com entregas de ifood com bicicleta, outro trabalha em restaurante, outro vendedor. (Haroldo, depoimento em 28/01/2021).

Nos cortiços operados por Marcelo, a maioria são estudantes das faculdades do bairro e que trabalham em escritórios e mora somente uma pessoa por quarto: “A maioria das pessoas vêm de fora de São Paulo, exemplo vem do interior de São Paulo, não vão pra hotel. Quando vem alugar os pais vem e olham.” Nos cortiços de Júlio os moradores são migrantes:

Os inquilinos que tenho aí são tudo nordestino. Eles trabalham o dia todo e querem descansar a noite. Bar abre que horas? às 5h da manhã, então eles acordam 10 para 5. Eles tem casa na vila, mas é muito longe, e se eles forem pra lá, tem que acordar de madrugada. Um acordava às 3h30 da manhã pra tá aqui às 5h, se ele pegasse ônibus mais tarde, atrasava. Um mora sozinho, outro mora casal, outro trabalha em restaurante japonês, outro porteiro de prédio, um casal trabalha no bar, o irmão deles também trabalha lá. Os que vinham da vila chegavam exaustos aqui, porque tinha que pegar ônibus, trem e metrô, gastava muito com passagem. Aqui não, vai a pé e em 5 minutos tá lá, nem 5 minutos. Eles voltam,descansam aqui, vão trabalhar e voltam, comem lá, tem geladeira e fogão. Eles descansam muito. (Julio, depoimento em 18/12/2020).

Adamastor prefere moradores sem filhos, sendo alguns aposentados, profissionais liberais e funcionários de padaria e autônomos.

A gente não escolhe, mas damos prioridade para casais sem filhos. No passado já tivemos problema de casal largar filhos lá e deixar sozinho e dá problema. Os maiores que são 4, aceitamos com filho, mas normalmente damos preferência para casal. (Adamastor, depoimento em 02/08/2021).

Nos processos de seleção, vemos, portanto, uma graduação que tem relação com a propriedade e também com a qualidade da moradia. Cortiços operados por proprietários têm processos menos públicos e selecionam moradores por indicação, enquanto aqueles mais precários e operados por intermediários tendem a anunciar na fachada a disponibilidade de quartos. Há a busca por especialização e homogeneização dos moradores, e quanto mais seletivo o proprietário, maior sucesso tem nessa homogeneização. Quanto pior a qualidade dos quartos, maior o esforço de divulgação pública das vagas, em geral com placas.

A literatura é unânime em apontar a informalidade como regra nas relações de aluguel em cortiços, tendo como consequência aumentos arbitrários de preços, despejos intempestivos e violentos, ameaças e todo tipo de privação de direitos dos inquilinos. Mas a falta de contratos gera também consequências para os operadores de cortiços, como calotes e abandonos repentinos dos imóveis. É, portanto, interessante entender o seu lado da relação.

Júlio, Haroldo, Marcelo, Aparecida, Adamastor e Jocasta não fazem contratos formais de locação, mas pedem uma cópia do RG e do CPF dos moradores. Inclusive Jocasta não tem contrato formal de locação do imóvel com o proprietário. Joseane - a intermediária do cortiço em situação mais precária - informou que recentemente os proprietários começaram a fazer contratos de locação com os novos moradores

### ***Valores e ganhos***

O valor cobrado por cômodos em cortiços é o aspecto do trabalho do operador mais bem pesquisado e documentado pela literatura. Os estudos apontam as altas taxas de lucratividade pelos proprietários e intermediários, perpassando as décadas. Para São Paulo, as pesquisas de Kohara (1999; 2009) mostram isso de forma recorrente:

Todas as pesquisas de campo e a literatura sobre os cortiços são unânimes quando descrevem a precariedade das habitações e os altos rendimentos obtidos pelos seus exploradores. [...] Os exploradores de cortiços utilizam-se de muitas artimanhas para obter o máximo de rendimento por cortiço como a coação dos moradores e a agregação de valores. [...] Apesar de existirem leis que limitam a precariedade nos

cortiços, devido a falta da fiscalização pelos órgãos responsáveis, os exploradores obtêm elevados rendimentos mesmo mantendo os cortiços em péssimas condições de habitabilidade [...] a miséria dos moradores de cortiços sempre foi uma possibilidade de enriquecimento para muitos proprietários ou intermediários dessas locações (Kohara, 2009, p. 52 e 64)

Kohara (1999, 2009) demonstra que os quartos dos cortiços tinham área média de 11,9 m<sup>2</sup> de área era de R\$ 191,00, ou seja R\$ 13,17 o m<sup>2</sup> (“muito superior aos praticados nas locações de casas unifamiliares no mesmo bairro cuja média era de R\$ 7,40 por metro quadrado.”) e como o valor por m<sup>2</sup> era maior nos cortiços que em bairros de classe média alta. Araújo e Pereira (2008, p. 10) discorrem sobre os lucros abusivos dos intermediários (“Ele vê na função que exerce uma atividade lucrativa, pois muitos deles conseguem um lucro de aproximadamente 500% do valor investido. Aproveitam-se da falta de formalização quando alugam, pois dificilmente há um contrato regular de aluguel”). Maricato (1996, p. 22) relata abusos dos operadores nos rateios das contas de água e luz Piccini (2004, p. 82) aponta que o lucro não gera enriquecimento:

Tanto para o proprietário quanto para o intermediário não se trata de um grande lucro por meio do qual alguém possa ficar rico. Trata-se de lucro fácil, dada a ilegalidade da operação, fora das normas legais [...] O proprietário é desconhecido e os moradores pagam diretamente o aluguel para uma imobiliária ou para um sublocatário [...] O sublocatário cobra a mais do inquilino, com conhecimento ou não do proprietários procurando uma margem de lucro, mas sem se preocupar com a situação físico-social precária dos moradores (Piccini, 2004, p.82).

Nas sete entrevistas perguntamos sobre a composição de preços de aluguel e taxas. Os valores de locação variam conforme o tamanho dos quartos e a existência de banheiro privativo ao quarto. No cortiço gerido por Joseane no Bom Retiro os valores de locação variam de R\$ 215 (quartos menores sem banheiro), passando por R\$ 450 (com banheiro privativo) e até R\$ 600 (maiores e com banheiro). No cortiço gerido por Joseane na Barra Funda os valores são mais altos, e R\$ 650 a R\$ 800, estes com banheiro privativo. No cortiço de Haroldo na República o aluguel varia entre R\$ 550 a R\$ 750 todos sem banheiro exclusivo. Marcelo aluga quartos na Liberdade, sem banheiro exclusivo, por R\$ 1000. No cortiço de Jocasta os quartos variam entre

R\$ 400 a R\$ 700,00 todos sem banheiro. Nos cortiços da Barra Funda de propriedade de Júlio os quartos menores custam R\$ 600 e os maiores R\$ 700. Casais pagam R\$ 100 a mais. Existe uma “kitnet” que além de banheiro privativo, também tem cozinha separada com valor de R\$ 1300. No 2º cortiço gerido por Julio os quartos menores custam R\$ 700 e há kitnets por R\$ 1200. Adamastor aluga os quartos por R\$ 800 os menores e por R\$ 1000 os maiores, sendo que todos possuem banheiro interno.

Julio, Haroldo, Marcelo, Aparecida, Jocasta e Adamastor oferecem wi-fi para os moradores já custeados pelo aluguel. Haroldo colocou mobília em todos os quartos com camas, guarda-roupas, e nas áreas comuns existe TV, máquina de lavar, fogão, eletrodomésticos e sofá. Marcelo aluga os quartos com cama, guarda-roupa, geladeira e escrivaninha. A cozinha tem fogão e micro-ondas, além da máquina de lavar na lavanderia. Nos outros cortiços os quartos são alugados sem móveis e não há eletrodomésticos coletivos nas áreas comuns.

Aparecida e Joseane cobram mais de R\$ 70 por pessoa de água e luz (rateio médio mensal), Haroldo, Marcelo, Jocasta e Adamastor incluem água e luz em um valor único embutido no aluguel. Júlio embute o valor de aluguel no cortiço em que ele mora, e no outro no cortiço rateia as contas de água e de luz pela quantidade de moradores. Todos os sete entrevistados deixam as contas de água e luz disponíveis para os moradores.

As entrevistas permitem também identificar se a atividade gera enriquecimento. O único que vive somente da renda dos cortiços é Júlio, mas ele tem um trabalho e tempo integral nessa gestão, não é um simples rentista. Mesmo assim, segue vivendo em um dos cortiços que administra. Haroldo vive da renda da locação e oferece também serviços de refeições, lavar e passar roupas para os moradores, por valores adicionais ao aluguel, em uma relação tradicional de pensionato. Aparecida, além de administrar o cortiço, é cuidadora de uma idosa, diarista e vendedora de acarajé à noite nos finais de semana na porta do cortiço. Joseane, além de cuidar do cortiço, é corretora de imóveis. Marcelo complementa a renda das locações com as vendas de uma bomboniere no térreo da sua casa, que administra junto com sua esposa. Jocasta administra um brechó, é cuidadora de idosos e a renda do cortiço ajuda a pagar o aluguel da casa. Marcelo informa o que para ele é um limite da operação: “Penso em manter as casas assim, não vou alugar mais [ele opera três casas] porque daí teria que pagar pessoa pra tomar conta e não sobraria nada”. Adamastor efetivamente tem

ganhos significativos com a atividade (cerca de 10 salários-mínimos), mas possui outras empresas e outros imóveis.

Calculamos o rendimento bruto obtido com a exploração dos cortiços, sem descontar os custos com manutenções preventivas e corretivas. Júlio obtém um rendimento mensal médio de cerca de 10 salários-mínimos<sup>13</sup>, alugando 8 quartos e 6 kitnets em dois imóveis. Haroldo tem um rendimento mensal entre 3 e 4 salários-mínimos, alugando 6 quartos na República. Nesses dois casos, há duas rendas sobrepostas, a do imóvel e a do trabalho de gestão.

Aparecida com seu cortiço na barra Funda obtém um rendimento médio mensal em torno de 5 salários-mínimos alugando 12 quartos, 5 dos quais com banheiro. Marcelo, com três cortiços na Liberdade em total de 15 quartos, têm um rendimento mensal em torno de 3 a 4 salários-mínimos. Jocasta com um cortiço com dois quartos tem um rendimento mensal em torno de 0,9 a 1 salário-mínimo. Adamastor, retirando o desconto do aluguel para a intermediária, possui um cortiço com 15 quartos, e tem um rendimento mensal em torno de 10 salários-mínimos.

Joseane, operadora de um cortiço no Bom Retiro com 26 quartos, sendo 15 com banheiro e 11 com banheiro de uso comum, tem o seu rendimento de maneira diferente dos demais abordados: “Eu não pago aluguel todo mês, e quando eu alugo um quarto somente no 1 mês, eu ganho em torno de 30% do valor do aluguel inicial.” Varia bastante de acordo com quantidade de quartos alugados e a rotatividade dos moradores, mas considerando o não pagamento do aluguel e a rotatividade, sua renda varia entre 0 e 2 salários-mínimos. Já o proprietário do cortiço recebe entre 10 a 12 salários mínimos, sem o ônus do trabalho cotidiano.

Em nossa pequena amostragem não chegamos mecanicamente à imagem do proprietário ou o operador ganancioso que enriquece às custas de seus inquilinos, o cenário é mais complexo. Esta figura aparece no caso do cortiço operado por Josiane. Entre os operadores, mesmo os proprietários que auferem maior renda (Júlio e Haroldo), não há sinais de riqueza ou ostentação. Joseane, como representante dos donos e moradora, não consegue melhorar as condições de habitabilidade e tem um rendimento baixo perante o trabalho. A necessidade de complementação de renda com outras atividades - também pouco rentáveis - é outro sinal de que a exploração desses cortiços não é altamente recompensadora. Encontramos o que pode ser

---

<sup>13</sup> Salário mínimo nacional de 2021 - R\$ 1.100,00

<https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2021/02/19/salario-minimo-reajuste-2021-inflacao-inpc-governo.htm>

descrito como um ecossistema econômico na maior parte das vezes pouco capitalizado, com pouca capacidade de produção de riqueza e poupança e intensivo em trabalho. Há a necessidade de reinvestimentos permanentes nos imóveis, que se desgastam devido ao uso intensivo.

A exceção é a operação de Adamastor, que já possuía uma renda alta antes da aquisição do cortiço, e mantém essa atividade dentre outros investimentos.

### ***Futuro e projetos de vida***

A operação de cortiços é um trabalho que não pressupõe formação especializada ou qualificação técnica, permitindo que profissionais de baixa educação formal se insiram no mercado. Por outro lado, exige experiência prática e alta capacidade de resolução de problemas. É um trabalho intensivo, conflitivo, do qual não se extrai prestígio. Na pequena amostragem deste texto, nem sempre é altamente rentável. Um dos fatores a ser investigado são os projetos de vida dos operadores, para si e para seus filhos. Possivelmente os operadores aceitem um presente de trabalho penoso tendo em vista atingir um futuro melhor, requerendo um olhar para a trajetória intergeracional das famílias, exceto Adamastor que investia em imóveis e outras empresas e decidiu investir na aquisição de um cortiço, para diversificar seus negócios.

No momento da entrevista Haroldo estava vendendo o seu cortiço para sair de São Paulo e morar em Santa Catarina: “Estou com 62 anos, desde os 15 anos trabalhando, você cansa. Quero vender tudo e ir pra lá, para Santa Catarina, minha mulher já está lá. (...) A gente quer ir pra Blumenau, sair da praia, mas lá em Santa Catarina mesmo, comprar um terreno, fazer duas casas embaixo e colocar pra alugar e morar em cima e ficar vivendo de renda. Vende aqui, vende lá em Itapema [uma casa que a família possui] e faz um empreendimento rápido de construção”.

Joseane estava cansada de ser intermediária e já pensou em sair disso, mas ainda não conseguiu, oscilando entre falas negativas - “Às vezes me estresso, dá vontade de ir embora e sair.” - e sentimentos positivos: “Eu gosto daqui da pensão, por mim eu arrumaria tudo, mas não é meu, eu gosto do bairro, tudo perto, metrô perto. Só não mudei pra longe por isso também, pegar condução todo dia.”

Aparecida, apesar de administrar o cortiço e ter mais 2 empregos, não pensava em parar de trabalhar para ir juntando dinheiro para comprar o imóvel.

Eu penso depois que terminar de reformar tudo direitinho, [ainda está em reforma] eu penso em guardar um dinheirinho pra eu comprar isso daqui. Porque o dono já me falou se ele for vender, eu to na frente. Falei só se você vender a prestação. Ele falou: [que] nos faz qualquer coisa. [...] Se eu conseguir arrumar aqui, porque não vou parar de trabalhar, porque não consigo ficar parada. Eu trabalhando, meu marido trabalhando, minhas filhas trabalhando, a gente se vira, acho que dá pra gente guardar um dinheiro pra comprar essa casa. Meu plano é comprar essa casa, não sei como [...] Continuar com a pensão, aqui é lugar bom, tudo perto, uma época aqui era bem ruim, agora ta cheio de prédio, bares chiques, com um povo estranho, não é povão.

Marcelo gostaria de comprar um imóvel e deixar de ser inquilino, mas não tem perspectivas: “eu quero ter minha casa, mas não tenho renda pra isso, nem no centro, nem no bairro, tudo muito caro.” Júlio gostaria de fazer um serviço diferenciado para aumentar a rentabilidade, mas se desanima pela idade:

Hoje as coisas mudaram muito, eu ia fazer uma pensão diferenciada. Mas não sei se vou ter mais tempo para isso. O que ia fazer? Ia colocar um quarto com 2 camas de solteiro, 1 geladeira e alugar para estudante. Ia cobrar R\$ 800 por cabeça o kitnet. Ia faturar num quarto R\$ 1600,00, R\$ 1700,00. O que ia fazer diferenciado? Eu ia lavar a roupa deles, de cama e deles, porque eu já tive lavanderia, sei lavar e passar. Tava pensando, mas decidi não fazer porque lavar roupa dá trabalho, estou muito velho.

Jocasta, em decorrência da falta de acordo para melhorias, estava devolvendo o imóvel ao proprietário. Planejava ir morar numa ocupação no próprio bairro e pretende futuramente mudar o foco e ter um hostel com atendimento diferenciado: “quero fazer um hostel para pessoas maduras, tipo assim, uma mulher vem e recebe o café da manhã no quarto, usa computador. Ter o meu brechó no hostel.”

Júlio pretendia deixar os dois cortiços como herança para os três filhos, e possui uma perspectiva mais estratégica de investimentos:

Jamais vou vender, vou deixar pros meus filhos. Mas não pra se acomodarem, já é caminho andado, mas tem que conseguir mais coisas, aqui te deixa mais tranquilo.

Supor que aqui te der 10 vai sobrar tanto pra casa, isso guarda pra você, junta e compra outra, faz um negócio, o que quiser. Sempre falei pro meu filho, comprar pode, mas vender nunca, porque isso aqui sempre vai ser uma renda pra você. Invista no que ganhar, cada um tem que saber se virar. Hoje pra ganhar dinheiro, você tem que comprar imóvel na planta, vai se sacrificar, mas quando tiver pronto, já vale R\$ 100.000,00 a mais, daqui a três anos. Dinheiro chama dinheiro.

Adamastor, o investidor, pretende deixar o cortiço para a mulher e o filho, e se possível adquirir mais cortiços e ter um ganho em escala:

Comprar mais casas e terrenos, para fazer mais quartos. (...)se tiver grana e algo que valhe a pena, investir também. Tem muita gente grande comprando e pulverizando com quatinhos em padrão na região, com 40, 50 quartos e ele cobra menos, porque ele ganha em escala, daí fica difícil competir. (...) Este negócio ficará pra ele e pra minha mulher que é mais nova. É uma atividade que eu escolhi porque é uma atividade mais fácil de gerir. Você tem uma pensão que te rende um aluguel é mais fácil de gerir do que uma empresa que é algo técnico. A pensão é algo simples de tocar. Esse que foi meu pensamento é fácil de gerir por outras pessoas. Não tem grandes problemas.

Percebemos pelos relatos que há um reconhecimento do mercado imobiliário como fonte de construção de patrimônio, ainda que muitas vezes os resultados sejam limitados. Os intermediadores desejam ser proprietários, mas veem desafios e dificuldades para guardar dinheiro. Os proprietários enxergam os imóveis como segurança para si e para os filhos, ou em perspectiva de venda para aposentadoria (Haroldo) ou para sucessão (Júlio e Adamastor), mas nenhum deles construiu grande patrimônio. Adamastor, sempre o caso excepcional, já entrou no mercado com grande capacidade de investimento.

## **Conclusão**

A pobreza e a precariedade urbana podem assumir diversos formatos, como as favelas, as periferias autoconstruídas, ocupações, entre outras. O cortiço é um dessas alternativas, mas ele só pode acontecer na presença de um operador. O operador - seja ele proprietário, intermediário ou locatário-sublocador - é o agente que recebe as rendas do cortiço, mas é também quem assume o trabalho e os riscos da operação. Por essa função estratégica, merece ser estudado. Apesar disso, é notável a escassez de informações sobre operadores, em mais de um século de estudos sobre cortiços em São Paulo.

No lugar de estudos empíricos que personifiquem os operadores, a literatura deu preferência à sua descrição como categoria, quase sempre revestido de atributos negativos como a exploração, o controle, a agressividade, o caráter fugidio. Aqui o movimento foi outro, o de buscar compreender os mundos em que existem os operadores – e os mundos por eles criados. Buscamos desvendar suas estratégias, suas apostas, seus desejos, seus sonhos e seus orgulhos. Não há interesse aqui em contradizer os estudos, mas a pequena amostragem aqui estudada revela que é possível construir esses personagens de forma mais complexa.

O que encontramos nas entrevistas com Júlio, Haroldo, Marcelo, Aparecida, Joseane e Jocasta são operadores exercendo uma atividade trabalhosa, da qual se extrai pouco prestígio e pouca renda, que não permitiu enriquecimento - no máximo um limitado bem-estar ou a interrupção de um processo de decadência social. Pessoas que precisam desempenhar múltiplas atividades econômicas para sobreviver, pouco capitalizadas. A entrevista com Adamastor mostra algo distinto, um investidor mais profissional e de racionalidade capitalista, com outras opções econômicas, que construiu um negócio de locação de quartos pequenos, mais bem enquadrado na figura do rentista e que é bem descrito pela geopolítica da cidade em que o proprietário vive em bairro nobre e explora a moradia de bairro pobre. Ainda assim, é um empreendedor que coloca a mão na massa e gerencia seu negócio com atenção cotidiana. Encontramos racionalidades distintas do “quanto pior melhor”, operadores em busca por inquilinos mais estáveis e confiáveis, disposição para a qualificação de seus imóveis e capacidades distintas de implementação de melhorias.

Seguindo a definição sobre cortiços e pensões do CGG, dos 7 entrevistados, 5 possuem cortiços: Júlio, Aparecida, Joseane, Jocasta e Adamastor com quartos sem móveis e somente 2 possuem pensões: Haroldo e Marcelo com móveis nos quartos, servindo as estratégias de negócio de cada um.

Os depoimentos nos permitem entrever territórios e relações específicas, na maior parte dos casos uma economia de franja, pouco capitalizada, informal e marginal, com papéis fluidos e sobrepostos como aqueles estudados por Cymbalista (2020). Ao mesmo tempo, revelam em sua maioria, sujeitos comuns, que precisam tirar o melhor das reduzidas oportunidades que a vida lhes oferece para dar conta dos muitos desafios que essa mesma realidade impõe. Após essa incursão empírica e a subjetificação dos operadores, é difícil retornarmos à categoria dos operadores de cortiços enxergando-os simplesmente como o polo perverso de um binômio explorador-vítima.

### **Capítulo 3**

## **Em busca de uma série histórica: permanências e transformações em cortiços em São Paulo, 1990-2020.**

### ***Introdução***

O cortiço é a forma de moradia de baixa renda mais tradicional em São Paulo, cidade em que arranjos espaciais como as favelas, as periferias e ocupações são mais recentes. Reformistas sociais, médicos sanitaristas, pesquisadores e ativistas vêm se ocupando há décadas dos cortiços, e vários estudos contém levantamentos sobre a situação dos cortiços.

Ainda que sejam reconhecidos como um problema urbano há mais de um século, os cortiços são um objeto de levantamento e recenseamento sempre desafiador. A informalidade nas relações, a proximidade de atividades ilegais, a instabilidade da moradia com mudanças constantes, o temor da repressão por parte do poder público, as variações bruscas de valores cobrados dada a pouca regulação do mercado são elementos que contribuem para essas dificuldades.

Ainda assim, uma série de estudos e levantamentos foi feita em cortiços desde o final do século 19, como o levantamento em Santa Ifigênia (1893), o estudo de Lagenest (1962). Os estudos se intensificaram após a promulgação da Lei Moura em 1991 e sua regulamentação em 1993<sup>14</sup>, que devolveu aos cortiços a possibilidade de legalização e formalização.

Em 1994 a FIPE, a pedido da SEHAB, aplicou uma pesquisa amostral com 625 famílias, e 2.228 pessoas distribuídas pela cidade inteira baseada no cadastro de rendas Imobiliárias da prefeitura e após sua expansão se chegou em 160.841 famílias moradoras com 595.110 pessoas (SEHAB, 2014). Essa mesma pesquisa apontou que entre 25 a 30% dos moradores das subprefeituras da Sé e da Mooca viviam em cortiços (FIPE/SEHAB; 1993 e 1997). A última pesquisa sobre cortiços de maneira aprofundada mas parcial foi realizada em 2000 e 2001 pela fundação SEADE a serviço da CDHU do governo do estado dentro do projeto do PAC da CDHU junto foi realizado

---

<sup>14</sup> Lei nº 10.928/91 - Lei Moura e o Decreto Regulamentador nº 33.189/93.

o levantamento de 1648 cortiços nas subprefeituras da Sé e da Móoca, as duas que mais concentram na capital, com 28% dos encortiçados. Em 2000 e 2001 foi feito um levantamento pelo programa de cortiços da prefeitura nas subprefeituras da Sé e da Mooca, diagnosticando 1091 cortiços com 19.091 famílias residentes e 48.000 famílias (SEHAB 2007, 2011).

Apesar da Lei Moura estabelecer que a realização de levantamento e cadastramento de cortiços (artigo 6º), isso foi feito de maneira esparsa e o cadastro está desatualizado. Em 2018 a prefeitura de São Paulo fez um chamamento público para a realização de um censo de cortiços e ocupações, vencido pelo consórcio Pólis/Peabiru, o censo não foi realizado<sup>15</sup>. Em 2021 foi feita uma nova chamada pública para a realização do censo de cortiços e ocupações,

Além dessas pesquisas, alguns estudos mais focados foram realizados em 1998, Piccini e Kohara realizaram um levantamento detalhado com 120 moradores de 60 cortiços na região da Luz e Bom Retiro. Neide Pinto em 2003 dialogou com 91 pessoas, de 23 famílias de quatro cortiços na Sé, Campos Elíseos e Mooca na região central e um da Vila Alpina na Zona Leste com foco nas questões sociais. O LABHAB da FAUUSP fez um levantamento dos cortiços na região do Brás e do Glicério, bairros da região central no ano de 2004 de maneira detalhada. Luiz Kohara, em 2007 entrevistou 27 pais de estudantes moradores de cortiço no bairro do Glicério, da região central. Thais Souza, visitou trinta cortiços na região central entre 2009 e 2011.

Flavio Alvares entrevistou 210 encortiçados do bairro da Bela Vista em 2007 com foco nas relações de trabalho. Em 2011 Lucio Kowarick visitou três cortiços no bairro do Pari, no bairro da região central. Lauro Prado entrevistou 23 pessoas de dois cortiços, sendo um no bairro do Carrão e outro do São Lucas, ambos na zona leste paulistana, objetivamente nas questões sociais em 2014.

Caio Santo Amore coordenou um censo nos bairros da várzea do Rio Tamandateí: Glicério, Aclimação, Ipiranga, Brás, Belém, Mooca e na zona sudeste: Sacomã e Vila Prudente no ano de 2016, identificando 741 cortiços na área da pesquisa.

O capítulo 1 desta dissertação traz o retrato mais recente, um levantamento realizado pelo FICA no Bom Retiro em 2020 e consolidado em 2021. A construção do questionário de levantamento levou em conta os levantamentos anteriores, buscando

---

<sup>15</sup>Fonte: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2019/09/30/secretario-da-habitacao-de-sp-adia-censo-dos-corticis-e-vai-refazer-processo-de-licitacao.ghtml> . (Acesso em 13/05/2021)

viabilizar comparações históricas. O primeiro passo para a construção do instrumento de pesquisa foi a análise de questionários de trabalhos anteriores, buscando sempre que possível produzir dados comparáveis. De posse desses questionários construímos o formulário que utilizamos em 2020, o que permitiu a construção de algumas séries históricas, relatadas nas próximas seções deste texto. Seguimos aqui os passos de Kohara (1999, p. 55), que construiu uma seriação no que diz respeito ao tamanho dos cômodos,

Os estudos que apresentaram os questionários mais aderentes foram os de Thais Souza e Alonso Silva com aspectos técnicos dos cortiços baseados na Lei Moura e a do Lauro Prado nos aspectos sociais (tabela 1).

Tabela 1 -Estudos utilizados como base dos questionários

Autor(es)	Título	Estrutura Física	Situação social das famílias	qtd. cortiços	Bairro/cidade
Alonso Lopez Silva, 2011	Recuperação de cortiços na área central da cidade de São Paulo	Área do terreno, Testada, Profundidade do terreno, Fração ideal, Área construída, Ano da construção, Valor venal de referência, Valor por metro quadrado, Tipo de tombamento, Tipologia da edificação, Uso da quadra, Quantidade de quartos, Quantidade de banhos, Quantidade de vasos sanitários, Quantidade de chuveiros, Quantidade de cozinhas, Quantidade de área de serviço, Quantidade de lavatórios, Quantidade de tanques de lavar, Ventilação, Iluminação, Área mínima, Adensamento máximo, Revestimento impermeável de parede no banheiro, Pé direito mínimo de 2,30 metros, Largura da circulação da escada, Trincas ou fissuras, Sinais de infiltração, Armaduras expostas, Forro, Telhado, Vedação - divisória, Localização dos botijões de gás, Extintores, Material granulado inflamável, Rede da Eletropaulo, Rede interna - elétrica, Quadro de luz, Pontos de tomada, Instalação de alimentação de água - Sabesp, Instalações de esgoto, Rede interna - hidráulica, Total de cômodos, Cômodos vagos, Entrada da Eletropaulo, Cavalete da Sabesp	Aluguel médio, Renda média das famílias, Total de famílias no imóvel, Total de pessoas no imóvel	1277	Subprefeitura Sé e Mooca
Thais Cristina Silva de Souza, 2011	Cortiços em São Paulo: programas/vistorias/relatos.	Forro, Telhado, banheiros, botijão, ventilação, iluminação	aluguel medio, renda media, total familias, total pessoas,	30	centro expandido - Sao Paulo
Lauro Lodo Prado, 2015	Vulnerabilidade habitacional: uma análise da moradia em cortiços em São Paulo-SP	Tipologia da edificação, Uso da quadra, Quantidade de quartos, Quantidade de banhos, Quantidade de vasos sanitários, Quantidade de chuveiros, Quantidade de cozinhas, Quantidade de área de serviço, Quantidade de lavatórios, Quantidade de tanques de lavar, Total de cômodos, Cômodos vagos, tombamento	Aluguel médio, Renda média das famílias, Total de famílias no imóvel, Total de pessoas no imóvel, ocupação dos moradores, faixa etaria, qtd. filhos, tempo moradia no cortiço. residencia em sp	2	São Lucas e Carrão na cidade de São Paulo

Para demonstrar a seriação, utilizamos como parâmetro as perguntas feitas no Bom Retiro e as que aparecem em outros estudos deixamos colorido (tabelas 2, 3 e 4).



Tabela 2-Seriação “Adequação à Lei Moura”

Trabalhos	Bom Retir o, 21	Sem pla, 90	Simões, 91	Fipe, 94	Kohara, 99	Seade, 2000	PAC, 02	Pinto, 03	PRIH, 04	Alvar es,07	PMSP Mc,10	PMS P Sé, 10	Lópes Silva, 11	Silva Souza, 11	Kowarick, 13	Prado, 15	Tama nd. 16
<b>Perguntas</b>																	
<b>Adequação à Lei Moura</b>																	
Tamanho das habitações m <sup>2</sup>	sim			sim	sim								sim	sim			
Adensamento por m <sup>2</sup>	sim												sim	sim			
Total de pias de cozinha	sim																
Total tanque de lavar roupa	sim			sim									sim				
Total Banheiros	sim			sim	sim				sim				sim	sim	sim	sim	
Total vasos sanitários	sim			sim	sim				sim				sim		sim	sim	
Total chuveiros	sim			sim	sim				sim				sim		sim	sim	
Total área de serviço													sim				
Total salas																sim	
Total cozinhas	sim												sim			sim	
Presença de banheiro coletivo	sim						sim		sim								
Presença de tanque de roupas	sim																
Presença de pia na habitação	sim																
Presença de janela na habitação	sim																
Presença de fogão na habitação	sim																
Botijões de gás na habitação	sim						sim				sim	sim	sim	sim			
Extintores de incêndio											sim	sim	sim	sim			

Tabela 3





Há diversos fatores limitantes nesta metodologia, principalmente o fato de as pesquisas terem sido feitas em pequenas amostragens e em bairros específicos da região central. Ainda assim, estes são os dados de que dispomos, e é possível extrair algumas hipóteses dessa seriação e iluminar eventuais mudanças ocorridas nas últimas décadas. Além disso, o esforço pode servir para futuros trabalhos, que podem aproveitar da sistematização feita aqui para prosseguir na construção de séries históricas no futuro.

O esforço de construção dessa série histórica é relevante, e de uma forma geral é pouco presente nos estudos da área. Kohara (2009) faz um esforço nesse sentido, mobilizando trabalhos anteriores, e este trabalho caminha na mesma trilha desse autor. Em geral, a preocupação dos levantamentos é com a produção de um retrato instantâneo de uma extrema precariedade nas condições de moradia. A dificuldade em produzir esse tipo de série histórica é reflexo e também causa de alguns problemas. Revela uma dificuldade da superação de diagnósticos não-estruturalistas da situação, que no limite remetem ao quadro produzido por Engels em meados do século 19 em seu célebre estudo *A condição da classe trabalhadora na Inglaterra* (1845). Em que pese ser um estudo brilhante, Engels não tinha o dom da profecia, e é sempre necessário atualizar suas perguntas com dados empíricos de diferentes tempos e espaços.

Do ponto de vista das políticas públicas, a não construção de séries históricas dificulta ver saídas e efeitos de medidas já efetivadas para enfrentar a questão dos cortiços na cidade. Isso é ainda mais relevante tendo em vista que o Município de São Paulo encontra-se em 2021 em processo de contratação de um censo de cortiços e ocupações que trará recursos para a construção de um diagnóstico - este sim - mais completo e compreensivo.

Em outras pesquisas abordadas, construímos os indicadores sobre os dados informados. No estudo da Souza, (2012) apuramos as seguintes informações: valor do aluguel, renda familiar, renda utilizada na moradia, m<sup>2</sup> das habitações, pessoas por quarto, tamanho das famílias, quantidade de pessoas por cortiço, extintores presentes e botijões fora das habitações. Analisando os dados publicados do Kowarick (2013), chegamos às seguintes informações: Habitações sem ventilação, pessoas por habitações, pessoas por chuveiro, pessoas por bacia e pessoas por cortiço. Nos dados do PAC (2002) chegamos nos seguintes indicadores: pessoas por cortiço,

domicílios por cortiço, famílias por cortiço, pessoas por domicílio e pessoas por famílias.

Na publicação do PRIH Brás e Glicério (2004) o total de cortiços, de habitações, das famílias e pessoas por cortiço, total de banheiros coletivos, pessoas por chuveiro e por bacia sanitária e se cozinhava no quarto. No estudo de Álvares (2011) sobre a Bela Vista, verificamos a escolaridade dos moradores, pessoas por cortiço, pessoas por domicílio, renda familiar e emprego com carteira assinada. No estudo de Prado (2014), verificamos o total de quartos, a relação de pessoas por bacia sanitária e de pessoas com chuveiros, valor dos aluguéis, renda familiar, filhos, escolaridade, emprego com carteira assinada, tempo de moradia no cortiço atual.

Classificamos os resultados das pesquisas em três grupos: Estruturas e relações de aluguel, adequação à Lei Moura e trajetórias e percepção dos moradores.

### ***Estruturas e relações de aluguel***

Há um predomínio de pensões em casas térreas e sobrados demonstrados nas pesquisas do PAC em 2002 em toda a capital e os nas áreas das subprefeituras da Móoca e da Sé em 2010, mas analisando especificamente o Bom Retiro, por ser um bairro com usos misto, encontrando-se no bairro oferta de imóveis de origem residencial, comercial e industrial. 55% de cortiços existindo em casa de um pavimento ou sobrado; 27% em andares superiores de edifícios com lojas no térreo e 14% em galpões (gráfico 44).

No levantamento do Bom Retiro Metade dos imóveis são pequenos locais com até 10 moradores, refletindo a estrutura fundiária original do Bom Retiro, com imóveis estreitos e terrenos pequenos, mas por alguns serem bastante adensados a média chega a 23 pessoas por imóvel, que é o mesmo número médio de todas as pesquisas levantadas. Em 1994 eram 20 pessoas por imóvel, com algumas variações para cima em 1999 e 2003 e indo a declínio em 2010 com apenas 10 e 11 pessoas. Mas já na pesquisa do ano seguinte, Souza (2011) identificou 32 pessoas. Prado em 2014 verificou 51 pessoas nos cortiços pesquisados, sendo fora da região central (gráfico 45).

Outro índice importante é a quantidade de domicílios por cortiços, em muitos estudos é tratado como quarto ou cômodo. Apesar de termos cortiços grandes com

muitas habitações e outras menores, temos uma média com menos de 10 habitações na maior parte dos estudos. Em 2021 temos 11 habitações por imóvel. (gráfico 46).

Atualizamos e convertemos para os valores da época o peso das locações sobre o salário-mínimo do ano das pesquisas. Em alguns levantamentos como o de Pinto em 2003 chegou a 0,75 a locação, sendo o maior registrado e em 2002 o do PAC ficou 0,44 demonstrando que existem variações como localização, tamanho das habitações e a qualidade da infraestrutura do cortiço, influem diretamente no valor cobrado pelos operadores. Apesar das variações sempre gira em torno de 60% do valor do cômodo sobre o salário-mínimo, demonstrando uma tendência de mercado e de público alvo (gráfico 47).

O peso da moradia na renda familiar é bem alto para os moradores de cortiço, com um enorme aumento em dez anos de 36% em 2011 para 54% em 2021, indicando um enorme ônus com moradia (gráfico 48).

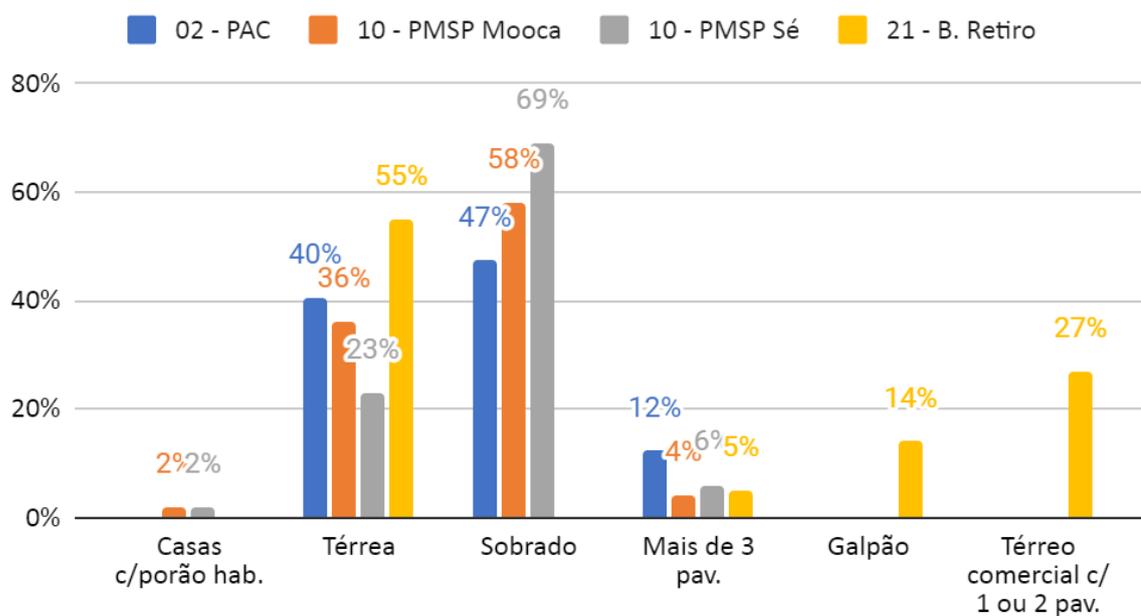
A quantidade de pessoas por domicílio/cômodo (gráfico 49) também é um balizador de políticas públicas as quais constam em muitas pesquisas sobre o tema cortiços. Apesar das variações, a média é em torno de 2,5, sendo neste estudo do Bom Retiro é 3,1, acima dos últimos levantamentos.

A presença de filhos nem sempre é aceita em muitos cortiços e não consta em muitas pesquisas do gênero, mas na maioria dos levantamentos mais de 50% das famílias tinham filhos moradores das habitações, exceto do de 2002 onde a curva é invertida onde quase 60% não tinham filhos morando nos cortiços, e em 2021 86% das famílias tinham filhos que moram junto (gráfico 50).

Somente o estudo do PAC de 2002, de Alvares em 2010 e o do Compartilha no Bom Retiro em 2021 demonstraram a quantidade de moradores por gênero, sendo que no de 2002 e no de 2010 está praticamente dividido entre homens e mulheres, e em 2021 mais de 80% eram do gênero feminino, o que indica alto índice de mães solo que trabalham na costura (gráfico 51).

Em 2021 verificamos um predomínio de pessoas entre 30 a 39 anos com 43% dos moradores, sendo a idade média no geral de 36,8 anos bastante semelhante ao de 2010 onde mais de 80% das pessoas têm até 40 anos (gráfico 52).

## Tipologia dos Imóveis



Fonte: próprio autor, 2021

Gráfico 45 - Pessoas por imóvel

## Pessoas por imóvel

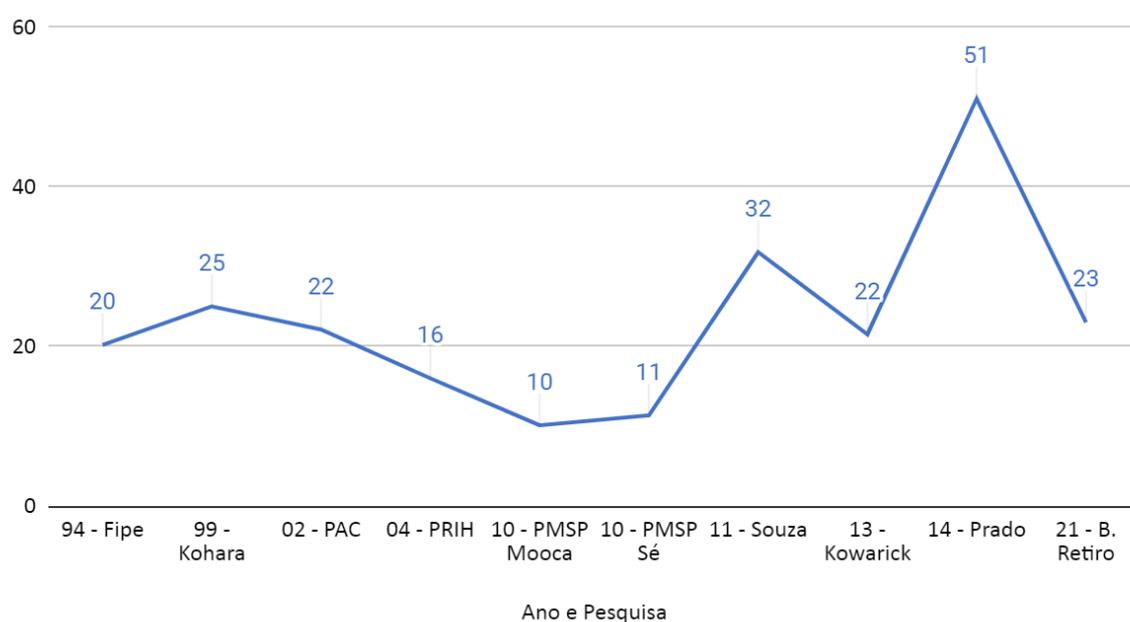
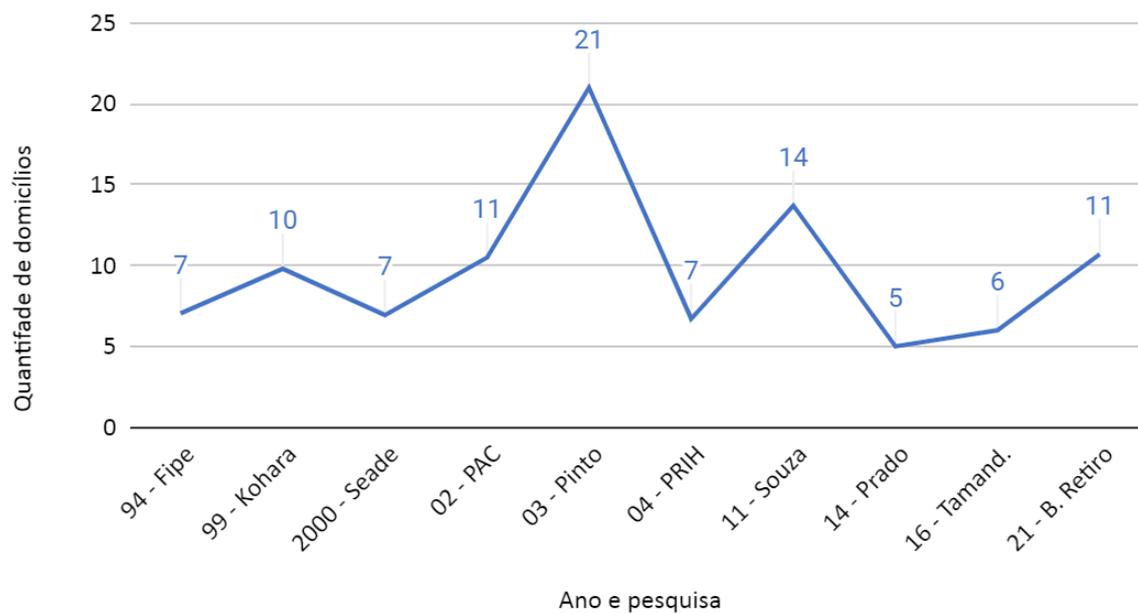


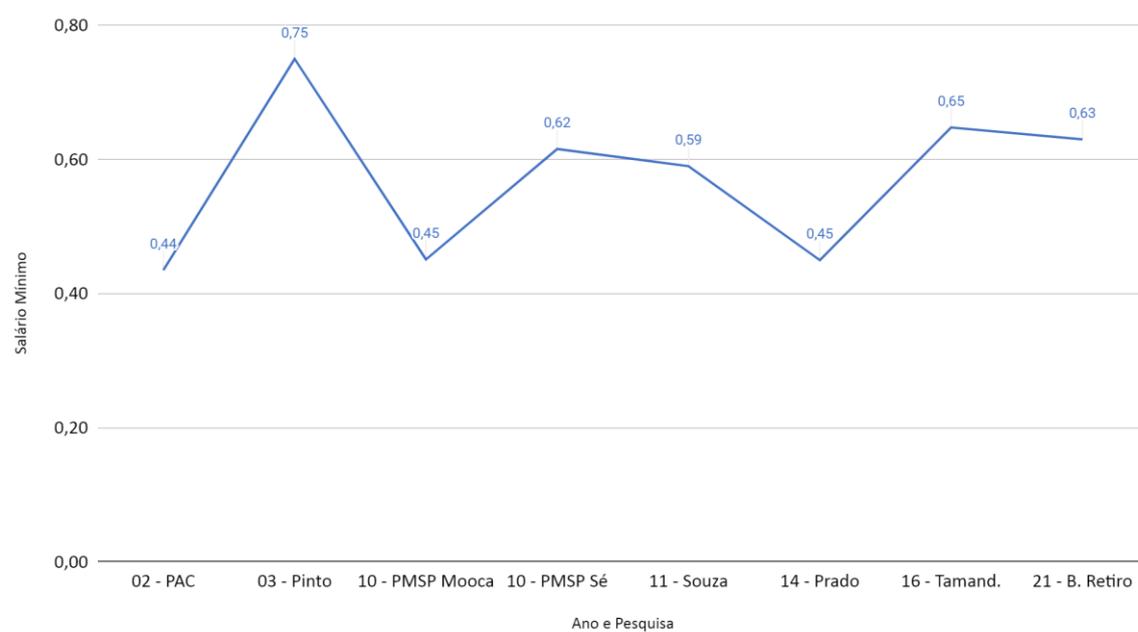
Gráfico 46 - Domicílios por imóvel

## Domicílios por imóvel



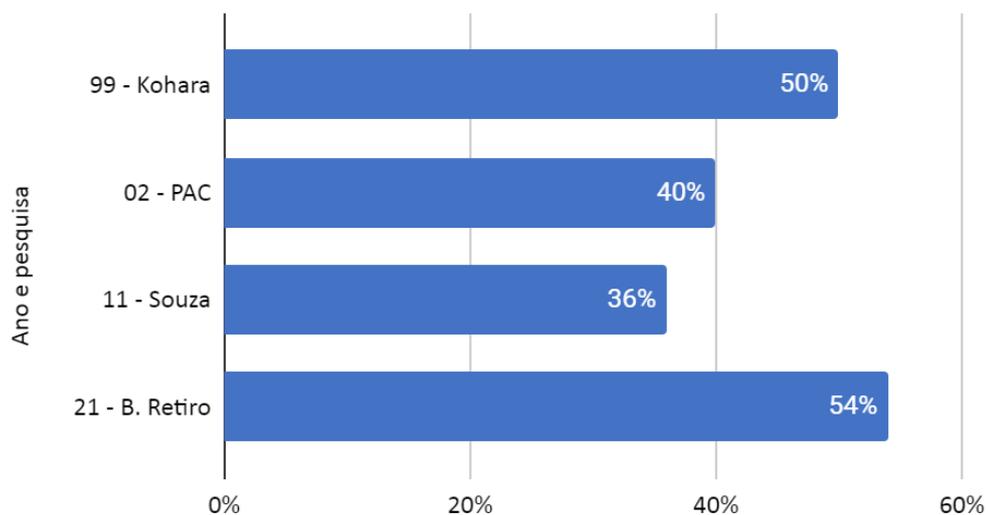
## Gráfico 47 - Valor da locação das habitações - sobre o salário-mínimo

Valor da locação das habitações - sobre o salário mínimo



## Gráfico 48 - % Renda Familiar gasto com moradia

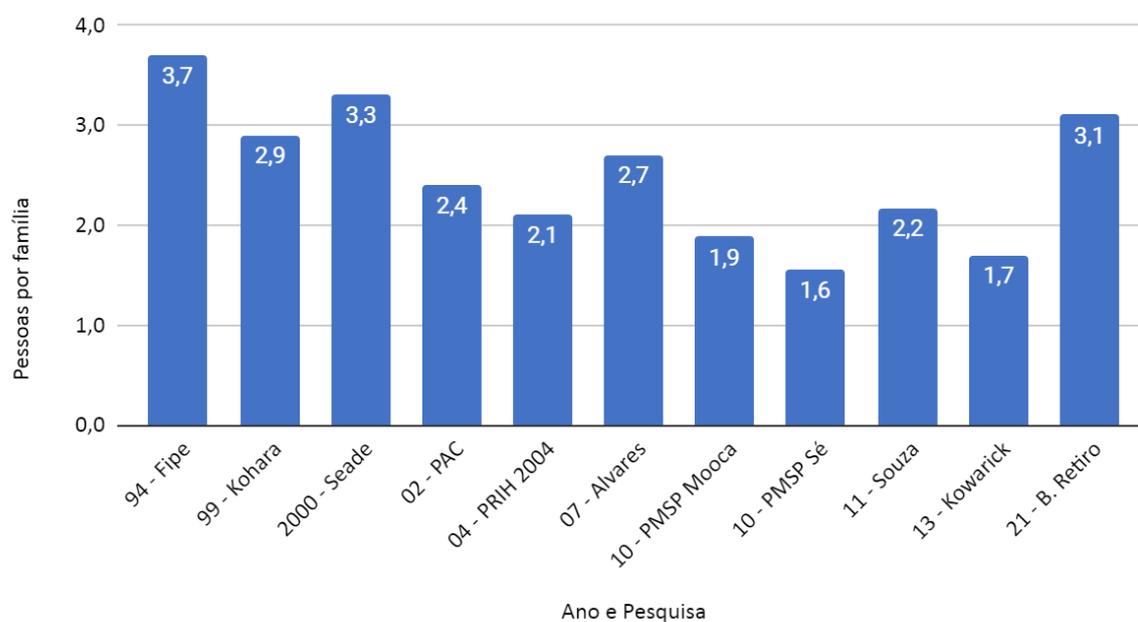
### % da Renda Familiar gasto com moradia



Fonte: próprio autor, 2021

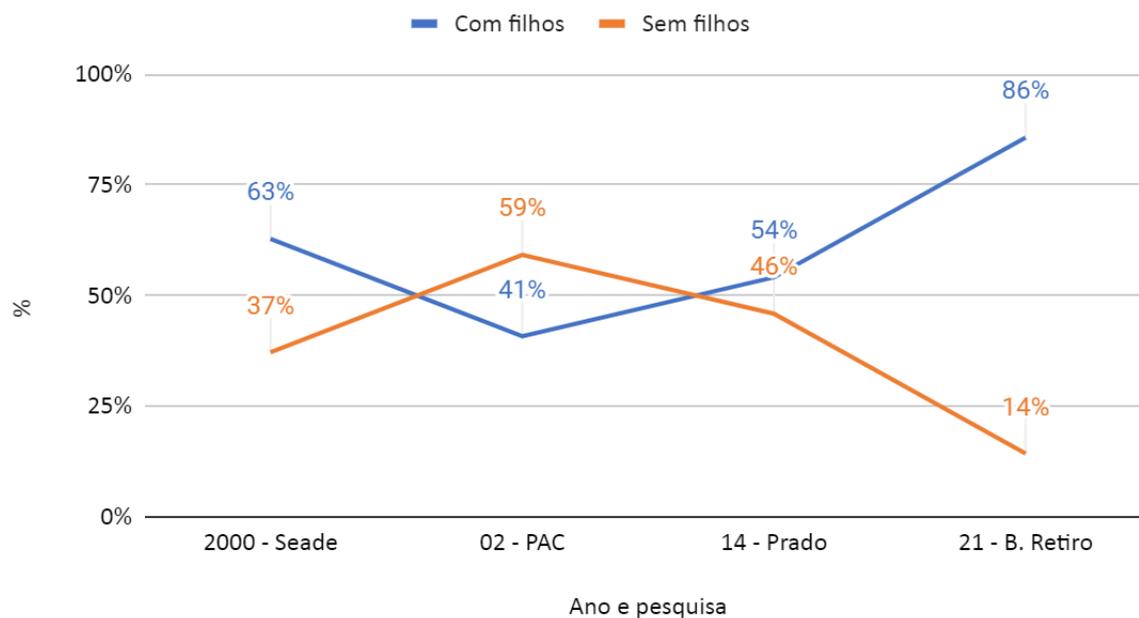
### Gráfico 49- Número de moradores por domicílio

#### Número de moradores por domicílio



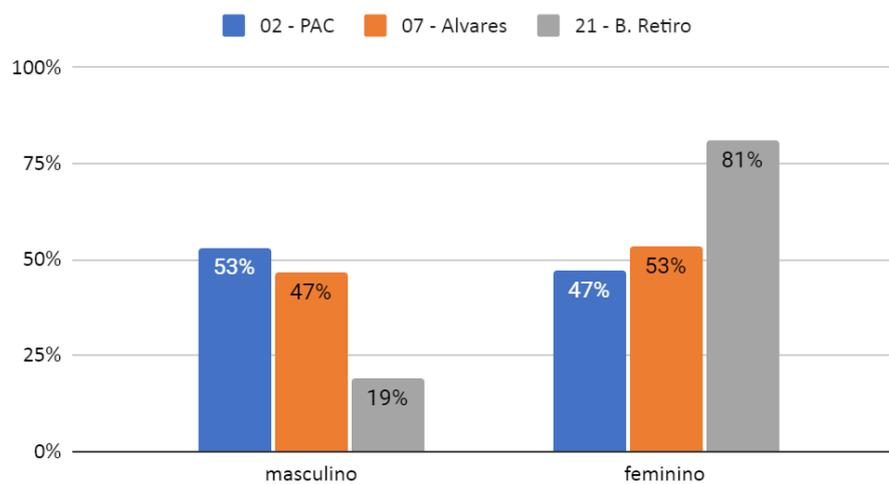
### Gráfico 50 - Famílias com filho por habitação

## Famílias com filhos por habitação



## Gráfico 51- % de moradores por gênero

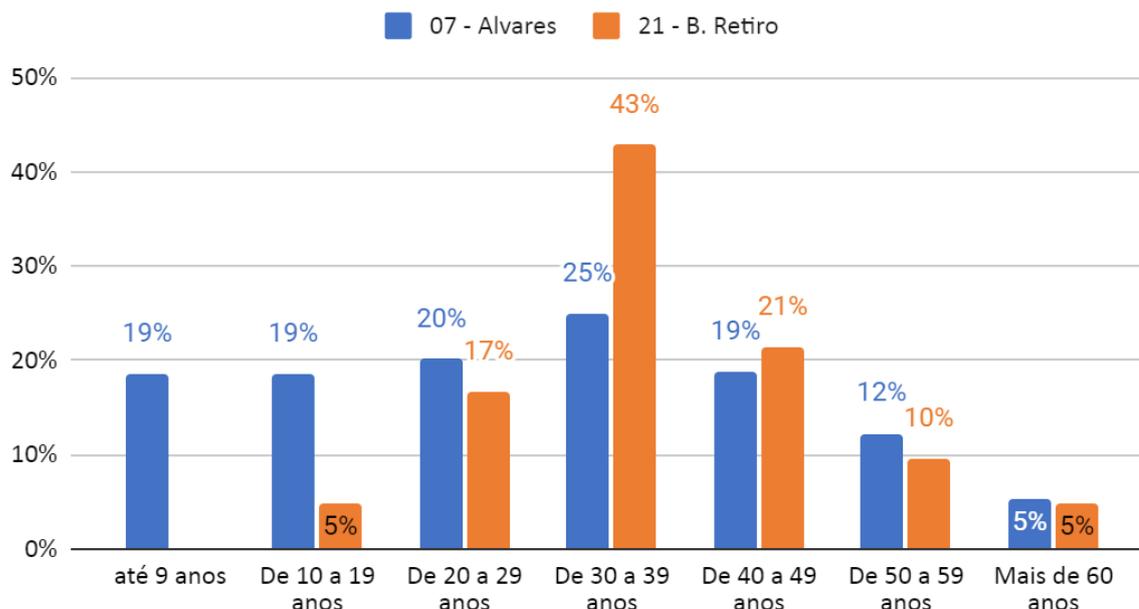
### Percentual de moradores por gênero



Fonte: próprio autor, 2021

## Gráfico 52 - Faixa etária dos moradores

## Faixa etária dos moradores



### **Adequação à Lei Moura**

A Lei Moura, referência para cortiços em todo país, foi aprovada pela câmara dos vereadores de São Paulo em 1991 e regulamentada pela prefeitura da capital em 1993, definiu uma série de parâmetros mínimos visando uma qualidade de vida dos moradores de cortiço.

Pela lei, a área mínima do cômodo ou divisão não pode ser inferior a 5 m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados), com sua menor dimensão não inferior a 2 (dois) metros lineares (artigo 2). Levantamentos anteriores mostram que esses parâmetros eram seguidos. Lopez Silva (2011) identificou a área média dos cômodos de 9,8 m<sup>2</sup>. No levantamento no Bom Retiro (2020-2021) as habitações têm em média 12m<sup>2</sup>. (Gráfico 53).

No Bom Retiro em 2020 a média de área útil por morador, considerando todo o imóvel é de 17,3 m<sup>2</sup>. superior ao determinado pela Lei Moura de 8 m<sup>2</sup> para cada 2 pessoas (artigo 2, item E) e até mesmo acima das exigências Código de Obras municipal para imóveis residenciais que define 15 m<sup>2</sup> por pessoa. No levantamento do Programa de Cortiços da PMSP de 2011 a área ocupada era de 12 m<sup>2</sup> por pessoa

(Lopez Silva, 2011). Verificando as particularidades, vemos que o padrão se mantém nesses dez anos, com algumas exceções (gráfico 54).

A lei determina também que “haverá no mínimo 1 (um) tanque, 1 (uma) pia e 1 (um) banheiro para cada grupo de 20 (vinte) moradores”. A quantidade de pessoas por bacia sanitária, sendo o mínimo de 5,9 em 1994 até 15,8 em 2013 e na última pesquisa no Bom Retiro com 9,7 pessoas. Pessoas por chuveiro têm o mínimo de 6,3 em 1994 e o máximo de compartilhamento em 2013 com 19,3 e no Bom Retiro em 2021 com 9,7 pessoas por chuveiro. A quantidade de tanques de lavar por pessoa era em 1994 de 6,2 e em 2021 com 12,7 pessoas por tanque de lavar (gráfico 55). Apesar das variações numéricas, todos os levantamentos estão dentro da legislação, mas quanto maior o número, piores são as sensações de bem-estar para os moradores.

Há um decréscimo nos banheiros coletivos (gráfico 56), de 2002 onde havia um grande congestionamento de pessoas, com 87% dos moradores só tinham banheiros compartilhados. Há uma demanda por banheiros próprios, o que acarretou adaptações nos imóveis, acarretando num valor maior do quarto com banheiro, mas garantindo maior privacidade às famílias.

A prevenção de incêndios é um fator presente na Lei Moura, que caracterizou alguns itens mínimos tais como que os extintores fiquem para fora da habitação, por que se houver algum vazamento e explosão não impacte diretamente os moradores e determinou a presença de extintores contra incêndio nas áreas comuns dos cortiços. Sobre os botijões (gráfico 57) verificamos uma presença grande dentro dos quartos. Nos estudos, há uma tendência de queda, relatado com 74% no levantamento de Souza em 2011 e em 2021 no Bom Retiro com 56% ainda presente dentro do quarto, mas bem menos que no estudo do PAC de 2002 e da PMSP em torno de 90%. No estudo do Bom Retiro não houve o levantamento diretamente sobre a presença de extintores nas áreas comuns.

Gráfico 53 - Tamanho do cômodo (m2)

### Domicílios em M<sup>2</sup>

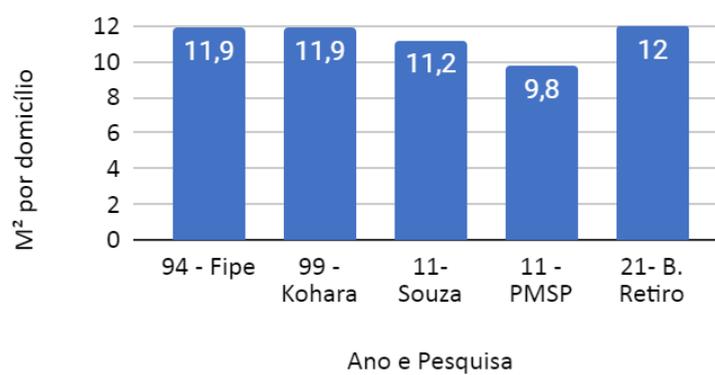


Gráfico 54 - Área útil por pessoa em m<sup>2</sup>

### Área útil por pessoa em m<sup>2</sup>

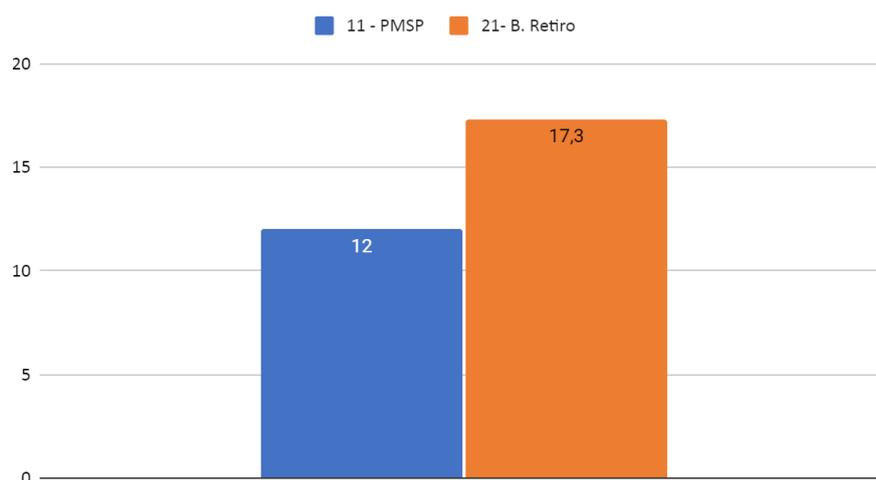


Gráfico 55 - Pessoas por bacia sanitária/ por chuveiro e por tanque de lavar por cortiços

## Pessoas por Bacia/chuveiro e tanque de lavar por imóvel

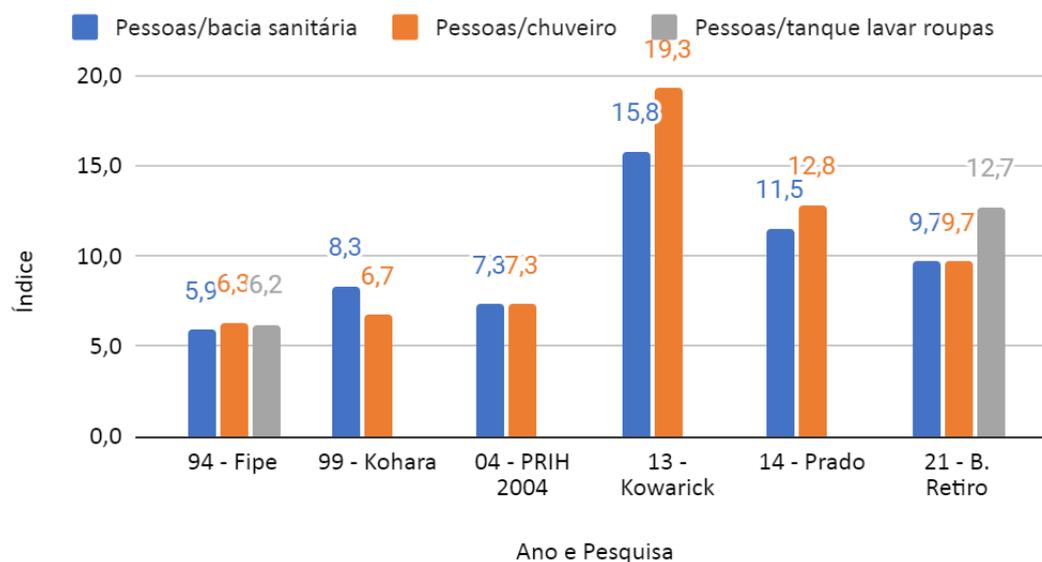


Gráfico 56 - Banheiro coletivo nos cortiços

## Banheiro Coletivo por imóvel

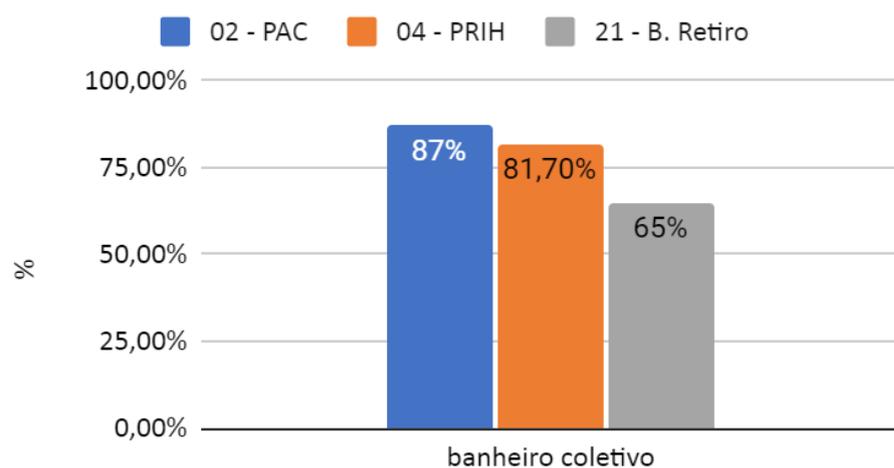
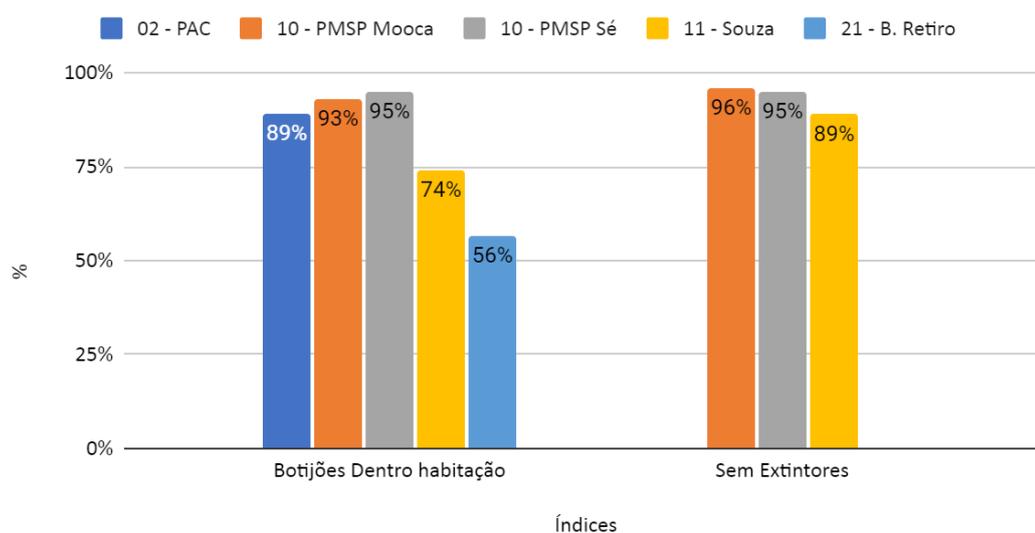


Gráfico 57 - Risco de Incêndio - Botijões de gás dentro da habitação e falta de extintores de incêndio nas áreas comuns

### Risco de Incêndio - Botijões dentro da Habitação e falta de Extintores nas áreas comuns



### **Trajetórias e percepção dos moradores**

Analisamos nesta categoria a história de vida dos moradores tais como de onde vieram, onde moraram, quais os motivos de sair do último endereço, se tem filhos, escolaridade, faixa etária, país e região de origem.

Em 2002 e em 2021, os números são semelhantes, prevalecendo uma alta rotatividade: 52% dos moradores declararam viver há até 1 ano no mesmo local (gráfico 58). mostrando uma impermanência de muitos moradores seja para buscar cortiços melhores ou outras alternativas de moradias, demonstra também que não ter o contrato formal de locação, se perde direitos e também não tem deveres, garantindo uma maior flexibilidade na troca de imóvel. E temos alguns casos em 1994 onde 9% estavam no mesmo cortiço há mais de 15 anos e em 2014 5% têm essa característica.

Há uma alternância entre cortiços, com mais de 70% no Bom Retiro, mudando somente de endereço e em 2002 era de 50%, sendo distinto de 2016 na várzea do rio Tamandateí onde somente 24% eram de pensão e 27% de casas unifamiliares alugadas (gráfico 59).

No estudo de Kohara (1999), a maioria estudou até a 4º série do ensino fundamental, no do PAC de 2002 quase 70% tinham o ensino fundamental incompleto.

Alvares (2010) revela um terço de analfabetos e outro terço estudou até o 9º ano do ensino fundamental. No estudo do Prado (2014) quase todos já tinham fundamental ou o médio completo e no presente estudo (2021) quase metade já tinha o ensino médio, e a presença de moradores com ensino superior começa a ser significativa. Isso indica, por um lado, o sucesso das políticas públicas de universalização do ensino básico, mas, por outro lado, mostra como a simples escolaridade vem deixando de ser garantia para a ascensão social e afastamento da vulnerabilidade habitacional (gráfico 60).

Em 1994 a grande maioria dos moradores veio da região nordeste do país, com praticamente nenhum estrangeiro. Em 2003 a maioria ainda era de provenientes da região nordeste, mas com um percentual considerável da região sudeste e do interior do estado de São Paulo. Em 2021 no Compartilha temos a predominância de estrangeiros, pela própria característica da região, com um terço da Bolívia e outro terço do Paraguai (gráfico 61).

A imigração não é recente, em 1990 50% estavam presentes em São Paulo há mais de dez anos, semelhante ao tempo que os estrangeiros no levantamento no Bom Retiro, mas os brasileiros no mesmo estudo, 63% estão na capital há mais de dez anos, refletindo a queda da imigração para capital, principalmente de outros estados brasileiros (gráfico 62).

Gráfico 58 - Tempo de residência do chefe de família na moradia atual

### Tempo de residência do chefe de família na moradia atual

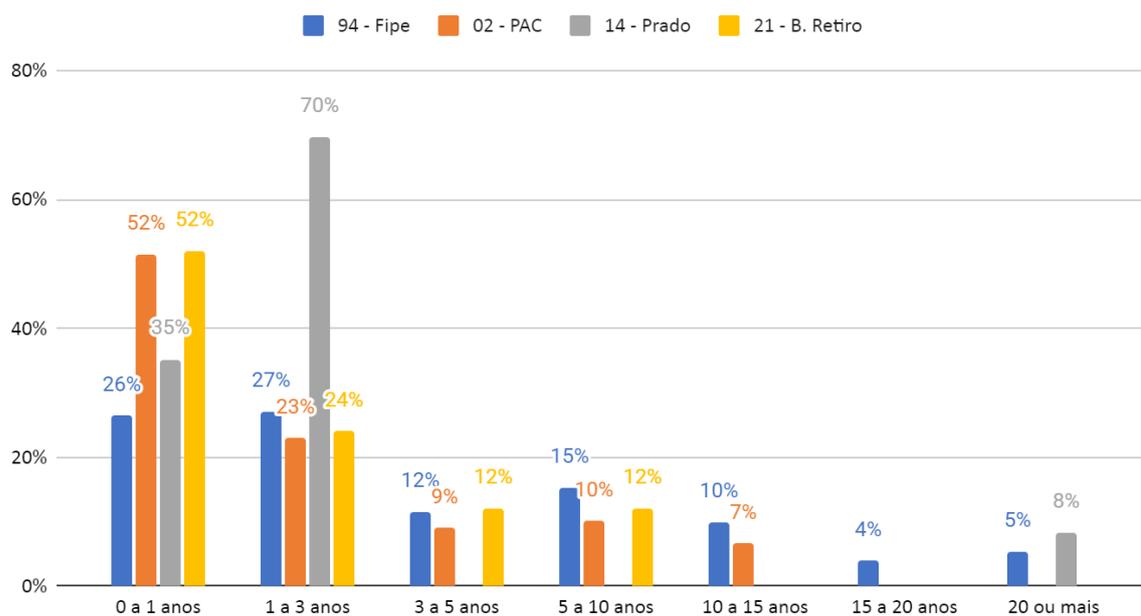


Gráfico 59 - Moradia anterior

### Moradia anterior

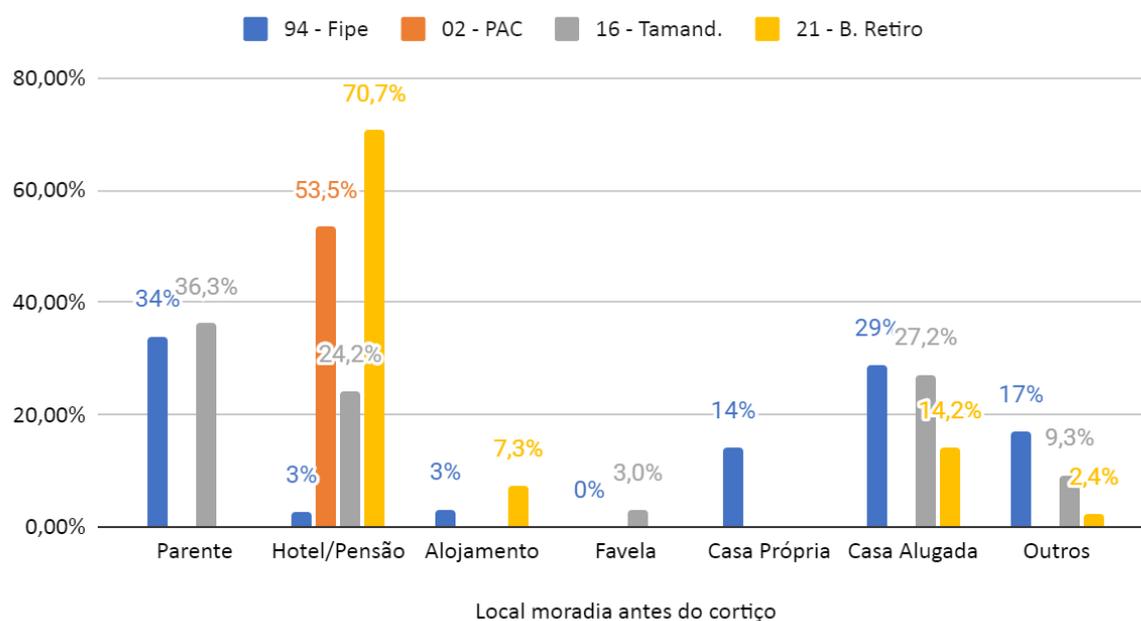


Gráfico 60 - Grau de escolaridade dos chefes de famílias

### Grau de escolaridade dos chefes de famílias

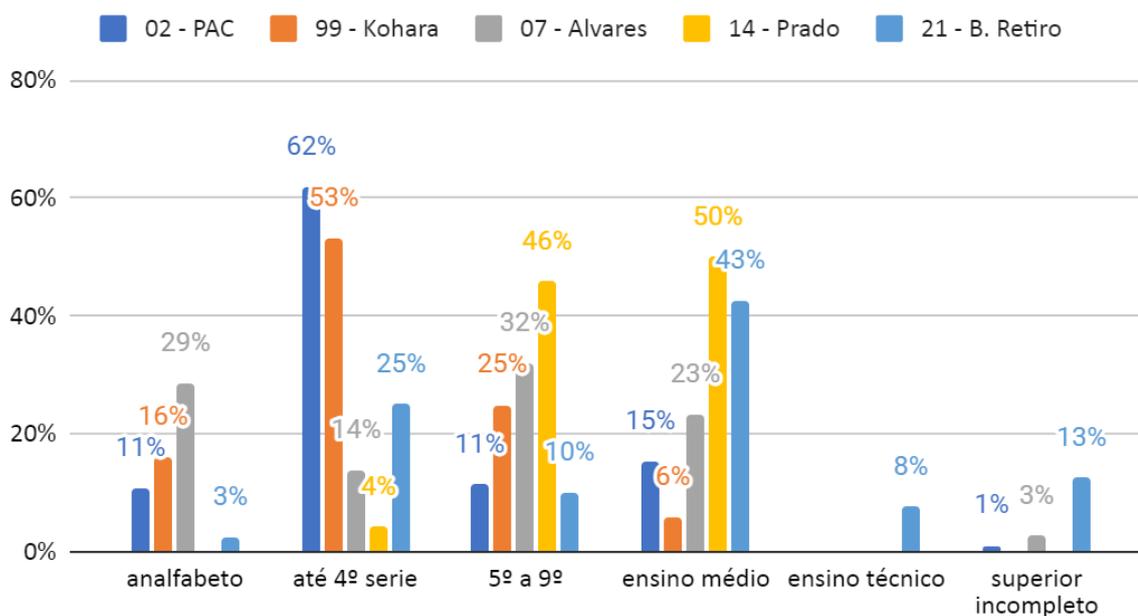


Gráfico 61-Origem da família por país e região

### Origem da família por país/região/estado

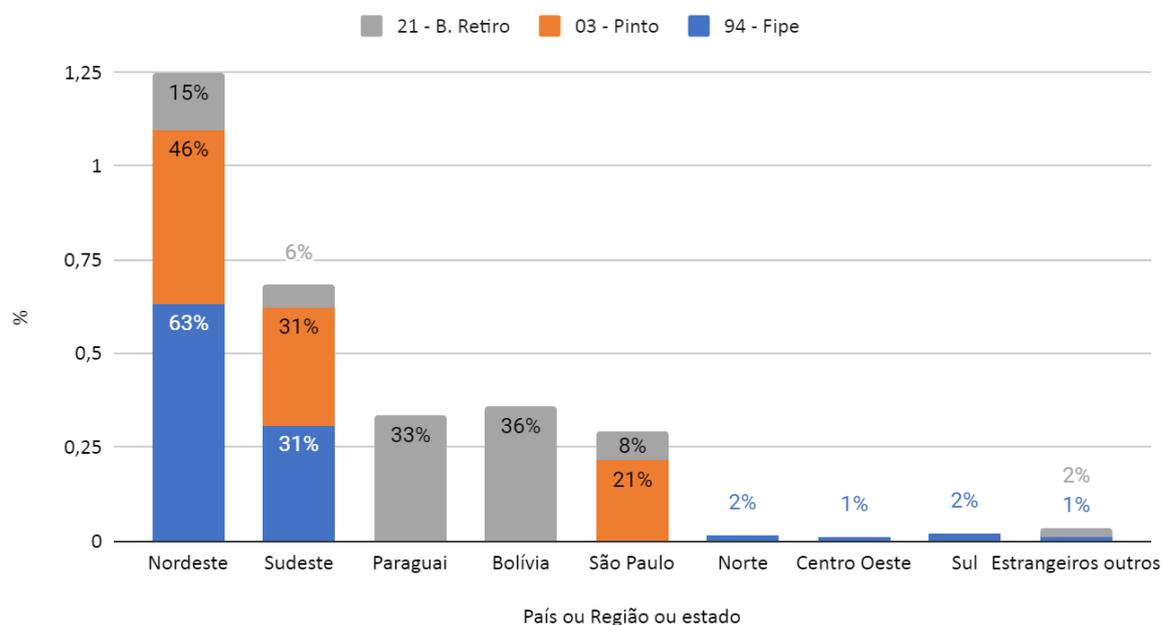
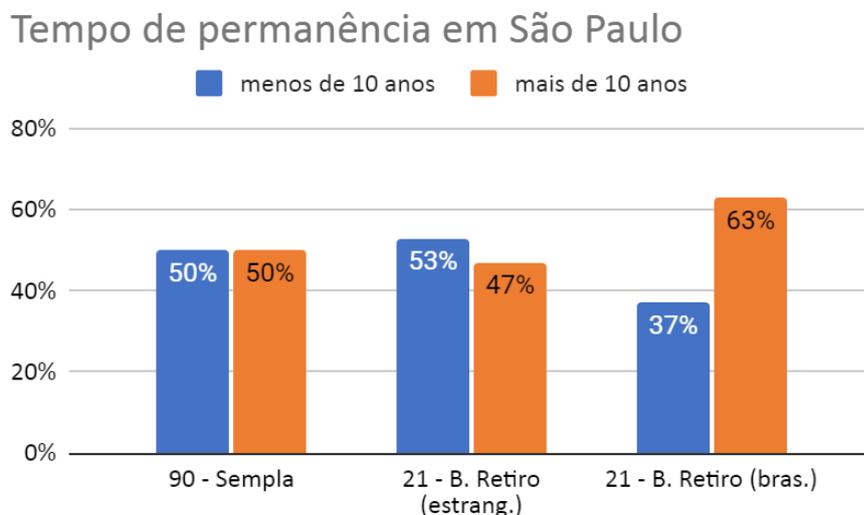


Gráfico 62 -Anos de moradia em São Paulo



Não encontramos levantamentos robustos nas pesquisas anteriores, mas devido sua importância, publicamos a autodeclaração étnica do estudo do Compartilha no Bom Retiro, refletindo um perfil específico do bairro com muitos estrangeiros, na divisão das raças com um terço de indígenas, e o outro de pardos (gráfico 63).

Em 1991, 31% eram trabalhadores do setor industrial, sumindo em 2007 e 2021, Em 2007, 70% eram do setor de serviços e pela especificidade, no levantamento de 2021, 60% trabalham na área de costura, sendo terceirizados das confecções dos bairros na produção de peças, muitos trabalhando na mesma habitação que mora ou alugando mais de uma habitação para confecção. Quase 20% dos moradores estavam desempregados, acreditamos que esse alto índice de desemprego esteja relacionado diretamente a pandemia do novo coronavírus, porque em outros estudos e um específico de 1990, somente 5% dos encortçados estavam desempregados, e que a população moradora não é sem renda, mas sim recebe salários baixos que os impedem de morar próximos ao trabalho em locais com melhores condições (gráfico 64).

Por ter muitos trabalhadores prestadores de serviço e em outras atividades profissionais não regidas pela CLT, na pesquisa do *Compartilha* tem o índice mais

baixo de trabalhadores com carteira assinada entre todas as pesquisadas com somente 21% (gráfico 65).

Uma das vantagens relatadas em vários estudos tais como o do PAC de 2002 e comprovada mais uma vez na pesquisa no Bom Retiro, é para aqueles que trabalham fora do imóvel o deslocamento é feito a pé, gerando economia de tempo e dinheiro sendo a distância da moradia para o trabalho feita em menos de trinta minutos revertendo em qualidade de vida sem o stress do trânsito e longos deslocamentos (gráfico 66).

A queda no rendimento familiar dos moradores de cortiço, a partir de 2003 até 2021, sendo que nos três últimos estudos de 2011, 2014 e 2021 ficaram abaixo de 1,6 salário-mínimo, acarretando maiores dificuldades no sustento das famílias (gráfico 67).

A presença de infiltrações e mofo demonstram problemas de vazamentos de água, falta de ventilação e de iluminação natural, o que pode acarretar em doenças respiratórias (gráfico 68). A ventilação é diferente das condições de manutenção. Em média 62% dos quartos possuem janelas, mas os moradores apontam infiltração e mofo em 63% dos quartos e comparando com estudos anteriores, vemos que esse ponto tem grandes variações, sem apresentar melhoras efetivas no decorrer dos anos.

Gráfico 63 - Etnia declarada dos moradores

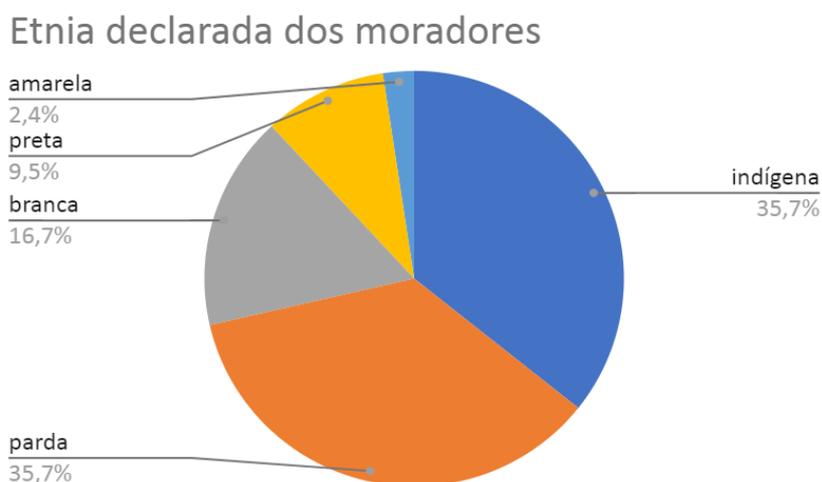
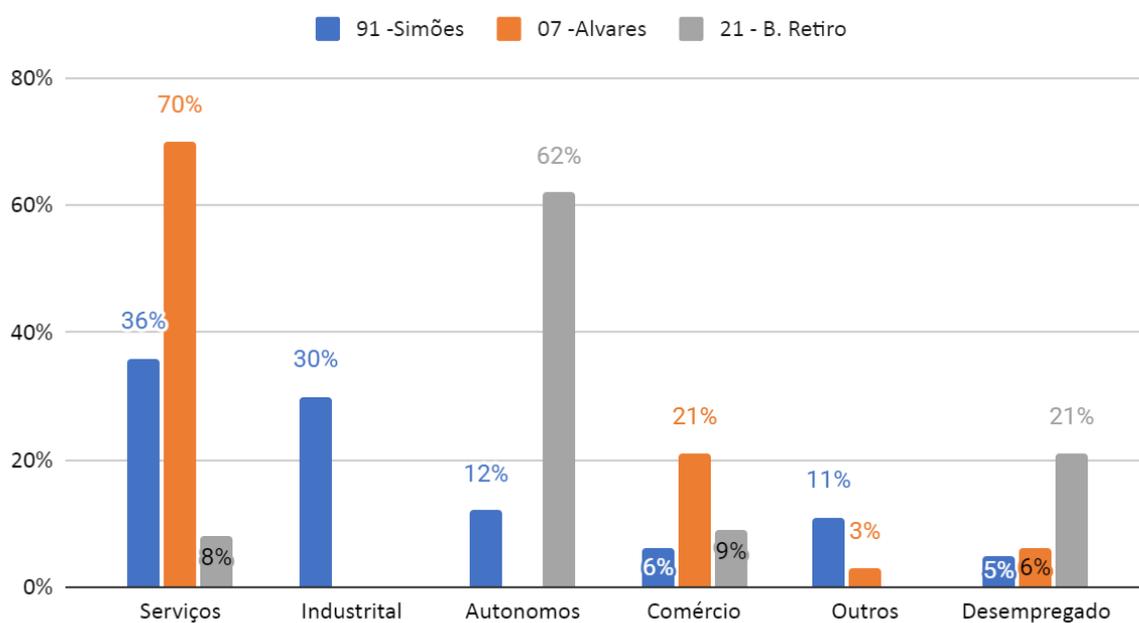


Gráfico 64 - Ocupação econômica dos moradores

## Ocupação econômica dos moradores



Fonte: próprio autor, 2021

Gráfico 65 - Trabalhadores com carteira assinada - Moradores de cortiços

## % de trabalhadores com carteira assinada

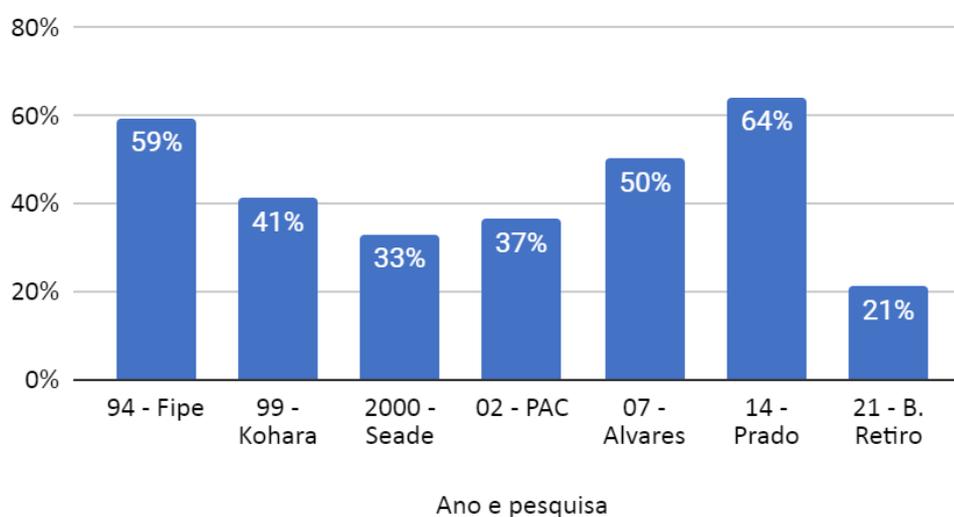


Gráfico 66 - Deslocamento ao trabalho

## Deslocamento ao trabalho

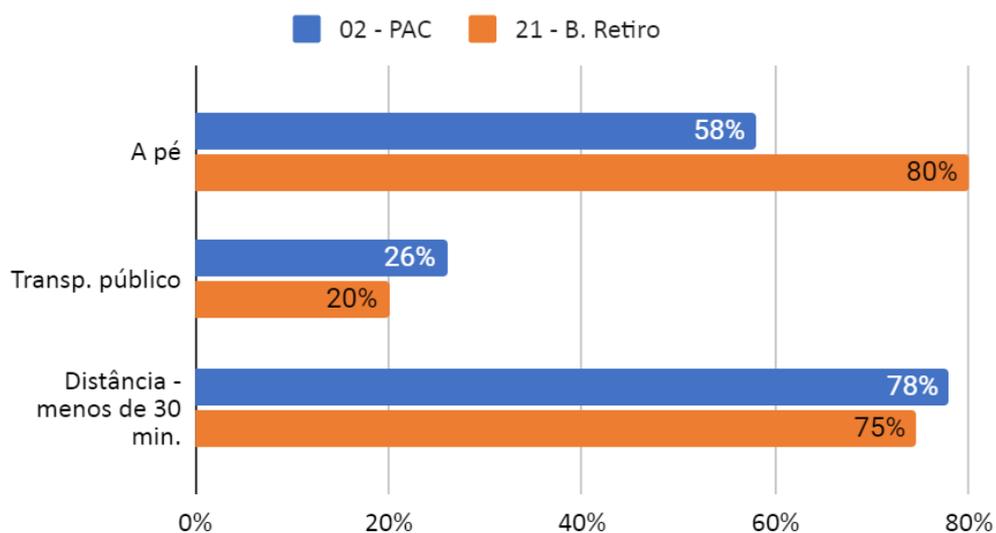


Gráfico 67 - Rendimento por família - sobre o salário-mínimo

## Rendimento por família sobre o Salário Mínimo

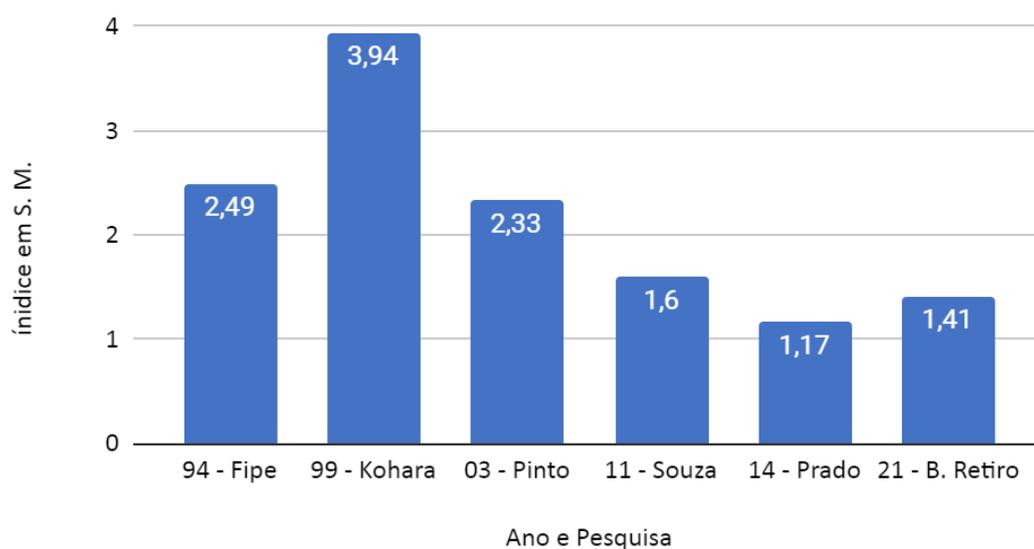
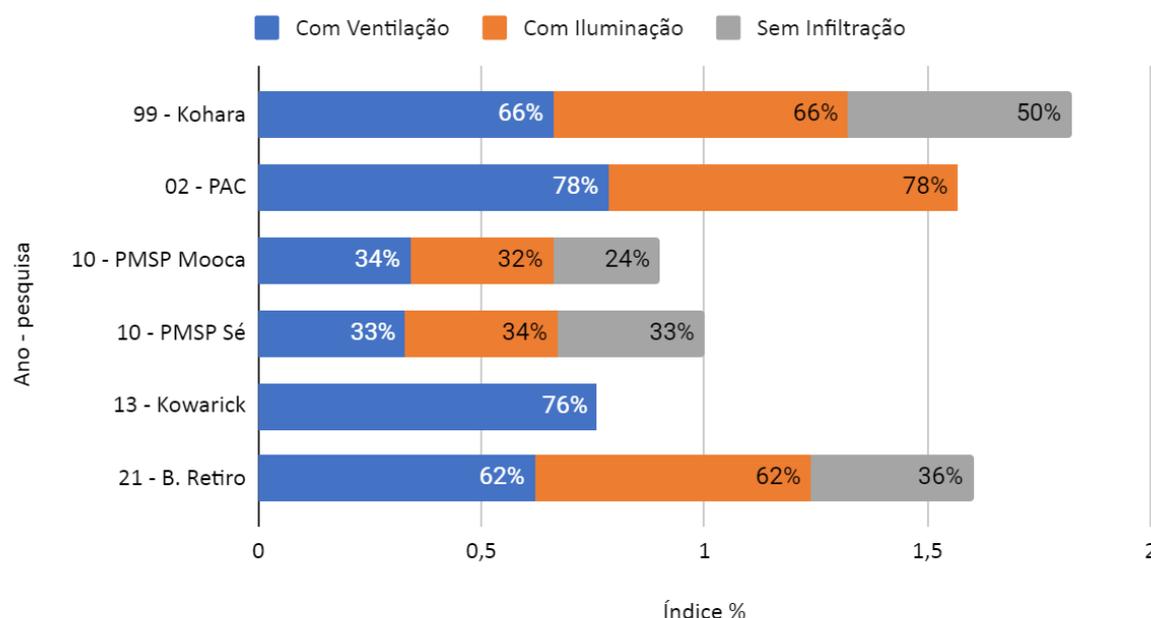


Gráfico 68- Aspectos físicos dos cortiços

## Aspectos físicos dos cortiços



## Conclusão

A pesquisa de campo em cortiços realizada em 2020/2021 permite colocar mais uma peça no mosaico de estudos sobre esse tipo de moradia em São Paulo. Nesta pesquisa, desde o início tivemos a preocupação na construção de séries históricas, mesmo tendo em vista a parcialidade e fragmentação dos dados, tanto na pesquisa atual quanto nos estudos anteriores. A estratégia, portanto, foi a de construir a historicidade possível nos dados, as pesquisas sobre cortiço na capital a partir da aprovação em 1991 e regulamentação em 1993 da Lei Moura que definiu alguns parâmetros básicos para funcionamento dos cortiços, tais como metragem mínima por morador, questões de segurança, aspectos físicos dos cortiços entre outros.

Apesar de ter algumas características próprias do bairro como fabricante de roupas, e um comércio muito expoente nessa área, essa pesquisa fez um diagnóstico qualitativo de um universo significativo dos cortiços nesse bairro central. Apesar de algumas variações, verificamos que alguns indicadores permanecem muito parecidos nos últimos quase trinta anos desde a regulamentação da Lei Moura e das

pesquisas a partir da pesquisa da FIPE em 1994 até o estudo do *Compartilha* no Bom Retiro em 2021.

Quando analisamos pessoas por cortiço, o do Bom Retiro esteve dentro da média dos últimos trinta anos com 23 pessoas e o de domicílios por cortiço com 11 por imóvel também estava muito próximo da média histórica, tirando os extremos de alguns estudos. A metragem dos domicílios foi praticamente igual, partindo de 11,9 m<sup>2</sup> em 1994 chegando a 12 m<sup>2</sup> em 2021, demonstrando uma tendência do tamanho dos imóveis, a quantidade de domicílios e o tamanho interno de cada domicílio demonstra que na média se tem um padrão de cortiço. Apesar da legislação constante no COE<sup>16</sup> de 1992, que se tenha uma cota mínima de 15 m<sup>2</sup> por pessoa para locação das edificações. (Lopez Silva, 2011).

Na tipologia dos cortiços do Bom Retiro tem um predomínio de térreos com comércio expressivo, devido ao forte comércio da região e para cima cortiços verticais, isso demonstrou ser uma característica do bairro perante a cidade por não ter sido relatado dessa maneira em estudos anteriores.

A hipótese inicial dada pela observação empírica era a de que estaria aumentando a quantidade de banheiros nos cortiços, o que foi comprovado nos dados do levantamento, caindo de 80% em 2003 para 65% em 2021. O que se reflete nos indicadores de pessoas por chuveiro e banheiro, que apesar das variações sempre são acima de 5 pessoas.

A lei Moura prevê e regulamenta as melhorias em cortiços, e nos momentos de maior intensidade de atuação do poder público foram verificadas uma série de melhorias promovidas por proprietários ou operadores, mas o levantamento identificou mais de um terço das habitações com má iluminação, má ventilação e mais de dois terços com infiltrações no Bom Retiro, algo que varia, mas esses problemas sempre estão presentes. Essas questões impactam diretamente na saúde dos moradores.

Apesar de termos uma média histórica de 0,57 o custo da habitação sobre o salário mínimo e nos estudos dos últimos anos há uma tendência de queda no rendimento familiar em torno de 1, 5 s,m. verificamos que o impacto do custo da moradia permanece em torno de 55% sobre a renda familiar.

---

<sup>16</sup> Código de Obras e Edificações (COE) do município de São Paulo de 1992, (Lei Municipal no 11.288/1992) foi publicado um ano após a Lei Moura. Não tem foco em cortiços, mas no art. 12 flexibiliza as exigências da Lei Moura em programas habitacionais de interesse social, e em intervenções em cortiços (Silva, 2011)

No estudo do Compartilha no Bom Retiro em 2021, não foi verificada a presença de moradores há mais de 15 anos no cortiço atual ao contrário de, outros estudos como o da FIPE e do Prado que levantaram cerca de 9% nessa faixa, o que pode indicar uma tendência de redução da permanência de moradores, ou seja, aumento da rotatividade e, portanto, da precariedade associada a constantes mudanças.

A quantidade de pessoas que compõem os núcleos familiares do Bom Retiro não difere dos demais estudos anteriores, mas a presença dos filhos no levantamento do Bom Retiro passou dos 80% superior aos 60% em média dos estudos anteriores. Isso pode mostrar uma mudança de padrão de localização residencial, anteriormente as famílias com filhos mudando-se para outros bairros populares, principalmente periféricos, em processo que pode estar se esgotando.

A predominância de mulheres no estudo de 2020 pode estar associada à própria característica predominante no bairro e dos moradores o trabalho com costura o qual é predominantemente do sexo feminino.

No estudo realizado em 2021 no Bom Retiro, há a predominância do trabalho com costura, onde muitos encortiçados trabalham no próprio cortiço, cerca de 86%, as vezes na própria habitação ou alugando com outros vizinhos mais uma fazendo uma oficina onde trabalha o dia inteiro de acordo com a demanda das oficinas onde tem o vínculo de prestador de serviço, sem garantias de um contrato formal demonstrando nesse estudo o mais baixo índice de trabalhadores com carteira assinada, com cerca de 21%.

E para aqueles que trabalham fora do cortiço, mais de 80% vão a pé para o trabalho e demoram menos de 30 minutos para chegar no trabalho, o que numa megalópole como São Paulo e sua região metropolitana é um ganho considerável de bem-estar social.

## Considerações finais

O cortiço, ou pensão ou casa de cômodos por anos e anos vem sendo predominante objeto dialético entre locais de exploração de operadores corruptos e gananciosos com lucros astronômicos sobre moradores fragilizados totalmente dependentes daquela única habitação. Neste trabalho, mostramos um outro olhar mais humanizado no perfil dos operadores e o perfil atual dos moradores de cortiços no bairro tradicional de comércio popular, o Bom Retiro.

A operacionalização de um cortiço demanda bastante tempo e dedicação, gerando rendimentos modestos com uma manutenção constante, e um conjunto de regras de convivência que são fatores necessários para garantir os melhores moradores que aceitam pagar mais caro em relação aos concorrentes, mas com uma qualidade maior. Esses locatários não estão fragilizados, são trabalhadores que têm renda baixa, mas não estão morando de favor e são conscientes da sua posição de contratante de serviços, o que lhe dá flexibilidade em trocar de moradia.

No cenário recente no Bom Retiro, o enclave étnico da capital, não fugindo às suas origens de “porto” dos imigrantes, vemos uma presença forte de imigrantes bolivianos e paraguaios, elos da engrenagem da cadeia produtiva da moda, utilizando das habitações presentes nos cortiços como base de moradia e até de confecção das roupas no mesmo ambiente.

Os quartos, em sua maioria são locais pequenos, que moram mais de uma pessoa, com um elevado custo por m<sup>2</sup>, este valor na metragem, semelhante a imóveis muito mais confortáveis em regiões ricas da capital, conforme demonstrado em muitos estudos anteriores e corroborado nesta dissertação.

Numa cidade com trânsito bastante elevado e sistemas de transportes saturados, a distância da moradia para o trabalho, a flexibilidade na documentação exigida, assim como o tempo de permanência, mostra a importância dos cortiços na região central desde o século XIX até os dias atuais, e não dão sinais de arrefecimento, muito pelo contrário, mas de expansão de vagas em novos imóveis, vemos um mercado pujante a franja do mercado imobiliário dito como tradicional.

Apesar de ser um mercado bastante consolidado com oferta e demanda constante, de ter uma legislação com requisitos mínimos de habitabilidade, a Lei Moura e a lei do inquilinato, é necessário a aplicação de políticas públicas perenes,

independentemente da troca de liderança da prefeitura, melhoria nas legislações, dando maior suporte e garantias a essa população mais pobre que também merece morar próximo ao trabalho e incentivando a participação de novos investidores nesse nicho de mercado.

A busca por materiais inéditos e a visão diferente das abordadas até então na literatura sobre cortiços é a nossa maneira de contribuir nesta importante discussão sobre moradias na capital paulista.

## REFERÊNCIAS

ALBUQUERQUE LUI, Marcos Venancio Cavalcanti de; CYMBALISTA, Renato. **Analytical reflection on tenement studies in the city of São Paulo**. Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades, [S.l.], v. 8, n. 68, dez. 2020. ISSN 2318-8472. Disponível em: <[https://www.amigosdanatureza.org.br/publicacoes/index.php/gerenciamento\\_de\\_cidades/article/view/2732](https://www.amigosdanatureza.org.br/publicacoes/index.php/gerenciamento_de_cidades/article/view/2732)>. Acesso em: 12 Mar. 2021. doi:<http://dx.doi.org/10.17271/2318847286820202732>.

ÁLVARES, Flávio Alexandre Cardoso. **Cortiços e a segregação no espaço urbano: repercussões na atividade profissional dos indivíduos**. 2011. 160 f. Dissertação (Mestrado em Administração) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2011.

AMARAL DE SAMPAIO, Maria Ruth. **O cortiço paulistano entre as ciências sociais e política**. Revista do Instituto de Estudos Brasileiros [en linea]. 2007, (44), 125-140[data de Consulta 10 de Abril de 2020]. ISSN: 0020-3874. Disponível em: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=405641266007>.

AMARAL DE SAMPAIO, Maria Ruth e PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. (2003). **Habitação em São Paulo**. Estudos Avançados, 17(48), 167-183. <https://doi.org/10.1590/S0103-40142003000200014>

ANDALRAFT Ricardo , Barrella Walter. **Habitações subnormais precárias: diagnóstico do habitat humano em cortiços na cidade de Santos/SP, Brasil**. Unisanta BioScience. Santos-SP. v .7 , n.1 2018

ANDRADE, Stephanie Silveira Guerra de. **Indústria e comércio de moda no centro de São Paulo**. Rua José Paulino 1928-1980. 2018. 181f. Dissertação (Mestrado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2018.

ANGELO, C. de; NETTO, M. N. **Ritualização da nação e identidade cultural dos coreanos do Bom Retiro**. Revista dos Trabalhos de Iniciação Científica da UNICAMP, Campinas, SP, n. 26, 2018. DOI: 10.20396/revpibic262018304. Disponível em: <https://econtents.bc.unicamp.br/eventos/index.php/pibic/article/view/304>. Acesso em: 12 set. 2021.

ARAUJO, Larissa Oliveira Gonçalves de; PEREIRA, Mariene dos Santos. **A vida nos cortiços: O cômodo e o incômodo Panorama do atendimento habitacional no centro de Santos**. Conselho Internacional de Bem Estar América Latina e Caribe. Relatos. 2008 Disponível em: <<https://www.cibs.cbciss.org/relatos.html>> Acesso em: 12 Mar. 2021.

BARROS, L. A. F.; MAHER JUNIOR, J. P. **Simulação em área envoltória de bem tombado com habitação social**. Exacta, São Paulo, v. 8, n. 1, p. 99-111, 2010

BIANCHINI, L. H.; SCHICCHI, M. C. **Cortiços no centro de São Paulo: um convite à permanência**. Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, v. 2, n. 3, 20 jun. 2013

BONDUKI, Nabil Georges. **Origens da habitação social no Brasil**. Análise social, p. 711-732, 1994.

BORIN, Monique Félix. **A Barra Funda e o fazer da cidade: experiências da urbanização em São Paulo (1890-1920)**. 2014. Dissertação (Mestrado em História Social) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, University of São Paulo, São Paulo, 2014. doi:10.11606/D.8.2014.tde-17102014-185047. Acesso em: 2021-12-02.

BORIN, M. F. **A contribuição de Theodoro Sampaio ao relatório dos cortiços de Santa Ifigênia: saneamento e urbanismo na trajetória de um engenheiro**. Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo (Online), [S. l.], v. 14, n. 1, p. 49-57, 2016. DOI: 10.11606/issn.1984-4506.v14i1p49-57. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/risco/article/view/125755>. Acesso em: 26 jul. 2021.

BORIN, Monique Félix et al. **Experiências da urbanização na Santa Ifigênia e Liberdade:(des) caminhos da modernização de São Paulo nos bairros centrais (1886-1923)**. 2020. Universidade de Campinas, Campinas, 2020.

BUITONI, Marisia Margarida Santiago e MANDELBAUM, Henoch Gabriel. **Os Imigrantes Coreanos na remodelação do bairro do Bom Retiro, cidade de São Paulo - SP: Transformações, Vida Comunitária e Territorializações**. Anais do 14º Encontro Nacional de Prática de Ensino de Geografia Políticas, Linguagens e Trajetórias, 12f, 2019.

BUTLER, Judith. **Gender trouble: feminism and subversion of identity**. New York: Routledge, 1990.

CAMARGO, Camila Moreno de. **Habitação coletiva popular na área central de Campinas: tendências e caracterização**. 2010. Dissertação (Mestrado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010. doi:10.11606/D.18.2010.tde-05012011-155420. Acesso em: 2020-10-11.

CDHU-SGPAC. Pesquisa Socioeconômica SBI-PAC. Seade, São Paulo, 2002.

CDHU/GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Relatório geral Programa de atuação em cortiços - PAC**. São Paulo: CDHU/BID, 2012. Disponível em <<http://www.cdhu.sp.gov.br/download/manual/RelatorioGeralProgramaCorticcos.pdf>>, acesso 02/03/2020.

CEM, SEHAB - PMSP, 2013. Centro de Estudos da Metrópole. **Diagnóstico dos assentamentos precários nos municípios da Macrometrópole Paulista**. volume I. Disponível em [http://centrodametropole.fflch.usp.br/sites/centrodametropole.fflch.usp.br/files/user\\_files/ckeditor/655-Relatorio\\_I\\_Assentamentos\\_Fundap\\_Final\\_logo.pdf](http://centrodametropole.fflch.usp.br/sites/centrodametropole.fflch.usp.br/files/user_files/ckeditor/655-Relatorio_I_Assentamentos_Fundap_Final_logo.pdf) pg. 48. Acesso em: 17.08.2020

CHI, Jung Yun. **O Bom Retiro dos coreanos: descrição de um enclave étnico**. 2016. Dissertação (Mestrado em Paisagem e Ambiente) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, University of São Paulo, São Paulo, 2016. doi:10.11606/D.16.2016.tde-05092016-133007. Acesso em: 2021-09-11.

CYMBALISTA, Renato e XAVIER, Iara Rolnik. **A comunidade boliviana em São Paulo: definindo padrões de territorialidade**, in: Cadernos da metrópole, n.17, p.119-133, 2007

CYMBALISTA, Renato. **Moradia popular, ocupações e propriedade no centro de São Paulo: a trajetória de uma família e de um edifício / Low income housing, squatting and property in downtown São Paulo: the trajectory of a family and a building**. Revista de Direito da Cidade, [S.l.], v. 12, n. 4, p. 2685-2703, dez. 2020. ISSN 2317-7721. Disponível em: <<https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/51511>>. Acesso em: 06 maio 2021. doi:<https://doi.org/10.12957/rdc.2020.51511>.

CHOI, Keum Joa. **Além do arco-íris: a imigração coreana no Brasil**. Dissertação (Mestrado em História), Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. São Paulo, 1991.

COLELA, Patrícia Maria Machado. **O que não mudou na habitação popular: dos cortiços à comercialização de moradias em Brasília**. 1991. 181 f., il. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano)—Universidade de Brasília, Brasília, 1991.

COMARU, F. A. e ABIKO, A. K. (1998). **Intervenção habitacional em cortiços na cidade de São Paulo: o Mutirão Celso Garcia**. Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP. BT/PCC, v. BT/PCC/205, pp. 1-20

CORDEIRO, Simone Lucena(Org.). **Os cortiços de Santa Ifigênia: sanitarismo e urbanização (1893)**. 1ªed.São Paulo: Imprensa Oficial/Arquivo Público do Estado de S. Paulo, 2010

CORRÊA, Ana Cláudia Pinto. **Imigrantes judeus em São Paulo: a reinvenção do cotidiano no Bom Retiro (1930-2000)**. 2007. 270 f. Tese (Doutorado em História) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2007.

CÔRTEZ, T. R.; SILVA, C. F. da. **Migrantes na costura em São Paulo Paraguaiois, bolivianos e brasileiros na indústria de confecções**. TRAVESSIA - revista do migrante, [S. l.], n. 74, p. 37–58, 2014. DOI: 10.48213/travessia.i74.119. Disponível em: <https://revistatravessia.com.br/travessia/article/view/119>. Acesso em: 15 out. 2021.

DA SILVA, Marcos & SANCHES, Débora. **Precariedade Habitacional no Centro de São Paulo**. Artigo apresentado no V Enanpark. Salvador, Bahia, 13 a 19 Outubro 2018.

DIAS, Luciana de Assis. **Infância e cortiço: o importante papel do espaço público**. 2019.173f. Trabalho de Conclusão de Curso (Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2019.

DOMENICIS, Bianca Melzi de. **Os cortiços e o urbanismo sanitário da cidade de São Paulo no final do século XIX**. 2014. 178 f. Dissertação (Mestrado em História) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2014.

DOMINGUES, Carolina Gomes. **Da Vila Barros ao edifício Japurá. Quando o moderno bate à porta, São Paulo 1920-1950**. 2017. Dissertação (Mestrado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, University of São Paulo, São Paulo, 2017. doi:10.11606/D.16.2019.tde-05072017-095337. Acesso em: 2022-05-02.

ENGELS, Friedrich. **A situação da classe trabalhadora na Inglaterra**. Boitempo Editorial, 2008.

FELDMAN, Sarah, **Segregações espaciais urbanas: a territorialização da prostituição feminina no Brasil**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 1989

FELDMAN, Sarah. **Bom Retiro: bairro múltiplo, identidade étnica mutante**. Anais ENANPUR, v. 15, n.1, 2013

FELDMAN, Sarah. **Bom Retiro, bairro de estrangeiros, bairro central**. IN: Lanna et. Al (eds), Os estrangeiros e a produção da Cidade. São Paulo: Alameda, 2011.

FELDMAN, Sarah. **Bom Retiro, deslocamentos...** (no prelo).

FERREIRA DA COSTA, Suellen. **Minha maloca: projeto de habitação no Centro de São Paulo para moradores de cortiço**. 2012. 1 CD-ROM. Trabalho de conclusão de curso (Graduação - Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Faculdade de Ciências e Tecnologia, 2012.

FICA. **Mapeamento de cortiços – Bom Retiro, São Paulo -Visitas e entrevistas com moradores de cortiços**, 01/2021 (arquivos internos).

GARCIA, Juan Guillermo Gil. **Notas sobre tipologías constructivas y sociales de cortiços en el centro de São Paulo, Brasil**. Arquetipo 6 de la UCP: Páginas 83-96. 2013.

GATTI, Simone. **O projeto Nova Luz e o Programa de Cortiços no centro de São Paulo entre processos de demolições, despejos e deslocamentos**. 2011. Disponível em:<[http://lefthandrotation.com/museodesplazados/download/ARTIGO\\_SimoneGatti\\_2011.pdf](http://lefthandrotation.com/museodesplazados/download/ARTIGO_SimoneGatti_2011.pdf)>. Acesso em: 17.08.2020.

GRACE COSTA, V., Moreira Lima e Moreira, A. C., Pasternak, S., Zuquim, M. de L., Cotic, S., Souza, C., & de Andrade Vilas Boas, L. (1). **VISITA A CORTIÇOS EM SÃO PAULO UMA EXPERIÊNCIA DIDÁTICA**. Revista Geográfica De América Central, 2(47E). 2011, Recuperado a partir de <https://www.revistas.una.ac.cr/index.php/geografica/article/view/2730> IBGE, Panorama da cidade de São Paulo. Disponível em <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/sao-paulo/panorama>. Acesso em 09/09/2020.

HERLING, Tereza. **Instrumentos de planejamento para a elaboração do Plano Municipal de Habitação de São Paulo: priorizando o investimento em assentamentos precários.** in : Moraes, Maria da Piedade. Krause, Cleandro. Lima Neto, Vicente Correia. Caracterização e tipologia de assentamentos precários : estudos de caso brasileiros – Brasília : Ipea, 2016.

JANOVITCH, Paula Ester. **O menir de Pommery.** Dissertação (mestrado em Ciências Sociais). PUC, São Paulo, 1994.

KARA JOSÉ, Beatriz. **A popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos.** 2010. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010. doi:10.11606/T.16.2010.tde-19012011-105342. Acesso em: 2020-05-25

KIM, Paula Hee Ju. **Memória: cultura coreana no Bom Retiro.** 2018. 105 f. TCC (Graduação) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2018.

KOHARA, Luiz. **Cortiços: o mercado habitacional de exploração da pobreza.** Carta Maior. 05.09.2012.

KOHARA, Luiz Tokuzi. **Relação entre as condições da moradia e o desempenho escolar: estudo com crianças residentes em cortiços.** 2009. Tese (Doutorado em Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, University of São Paulo, São Paulo, 2009. doi:10.11606/T.16.2009.tde-10052010-155909. Acesso em: 2020-05-16.

KOSMINSKY, E. V. **Os Judeus no bairro do Bom Retiro (São Paulo: 1925-1955).** Cadernos CERU, [S. l.], v. 13, p. 47-71, 2012. DOI: 10.11606/issn.2595-2536.v13i0p47-71. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/ceru/article/view/75278>. Acesso em: 11 set. 2021.

KOWARICK, Lúcio. **Áreas centrais de São Paulo: dinamismo econômico, pobreza e políticas.** Lua Nova, São Paulo, n. 70, p. 171-211, 2007. Available from <[http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0102-64452007000100008&lng=en&nrm=iso](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0102-64452007000100008&lng=en&nrm=iso)>. access on 16 Mar. 2021. <https://doi.org/10.1590/S0102-64452007000100008>.

KOWARICK, L. **Cortiços: a humilhação e a subalternidade.** Tempo Social, v. 25, n. 2, p. 49-77, 1 nov. 2013

KOWARICK, L.; ANT, C. **Cem anos de promiscuidade: o cortiço na cidade de São Paulo.** In: KOWARICK, L. (org.). **As lutas sociais e a cidade: São Paulo, passado e presente.** 2. ed. São Paulo: Paz e Terra, 1994. p. 73-93.

KUSHNIR, Beatriz. **Baile de máscaras: mulheres judias e prostituição,** Rio de Janeiro, Imago, 1996.

LABHAB FAU USP **Levantamento e caracterização geral de imóveis encortiçados.** 2004.

LAGENEST, J. P. B. **Os cortiços de São Paulo**. Revista Anhembi, n. 139, p. 5-17, 1962.

LEMOS, Carlos AC; BURGUESA, Alvenaria. **breve história da arquitetura residencial de tijolos em São Paulo a partir do ciclo econômico liderado pelo café**. Editora Nobel, 2º edição, 1989.

LEMOS, Carlos A. C. **Cozinhas, etc.: um estudo sobre as zonas de serviço da casa paulista**. São Paulo: Perspectiva, 1978 (Debates, 94).

LIMA, Livia de Souza. **O crescimento urbano e as condições de submoradia. Estudo da efetividade do Programa de Cortiços da cidade de São Paulo**. IPEA. 2011

LOPES, Afonso; França, Elisabete; Costa, Keila Prado. Prefeitura do Município de São Paulo, Secretaria Municipal de Habitação. **Cortiços - A experiência de São Paulo**. São Paulo, 2010

LÓPEZ SILVA, Alonso Antonio. **Recuperação de cortiços na área central da cidade de São Paulo**. 2011. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Construção Civil e Urbana) - Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011. doi:10.11606/D.3.2011.tde-24112011-165353. Acesso em: 2021-05-19.

LUCHHESI, B. XXVII Simpósio Nacional de História. **Transformações urbanas e habitação no final do século XIX: proibição e permanência dos cortiços na cidade de São Paulo**. Florianópolis, 2015.

MANGILI, Liziane Peres (2009) **Transformações e permanências no bairro do Bom Retiro, SP (1930-1954)**, mestrado, Teoria e história da arquitetura e do urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos..

MANO A MANO (podcast). **Entrevistado: Drauzio Varella. Entrevistador: Mano Brown**. 02 set 2021. Disponível em: <https://open.spotify.com/episode/0hqJC3rffbN03SwSNWFGX> Acesso em: 28 nov. 2021.

**Manual explicativo da Lei Moura**, 1993, Prefeitura do município de São Paulo.

MARICATO, E. **Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência**. São Paulo: Hucitec, 1996.

MARTINS, Rafaela [ANAIS] XXVI simpósio nacional da ANPUH - Associação Nacional de História: **A Defesa da Habitação e a Ofensiva aos Cortiços: um Aspecto Sensível**. São Paulo.2011.

MASSARA, Vanessa. **Intervenção em cortiços na cidade de São Paulo - década de 90**.38f. 1999

MENEGAT, Elizete. **Questão social e crise urbana na atualidade: Um roteiro a partir da concentração espacial dos pobres em assentamentos ilegais**. In: GOMES, M.F.,

FERNANDES, L. L., MAIA, R. Interloquções urbanas: cenários, enredos e atores. Rio de Janeiro: Arco-Íris, 2008, p. 265-279.

MICHELETTI, Fatima A. B. O; Fernandes, Joice; Bernardes, Luzana; Pinto, Rosa; Barreira, Tânia. **As Manifestações da Pobreza em Cortiços da Região Central de Santos**. Serviço Social em Revista., Londrina, v 11, n.2, jan/jun 2009.

MIRANDA, Felipe Villela de. **Do cortiço à ocupação: contribuições dos sem-teto na região central de São Paulo para o planejamento urbano insurgente**. 2016. 32p. Trabalho de Conclusão de Curso (Especialização em Política e Planejamento Urbano do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional) Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, Rio de Janeiro, 2016.

MORAIS, Maria Piedade et al in **A CF/88 e as desigualdades regionais**. In: CARDOSO JR., José C. et al. (Org.). Constituição brasileira de 1988 revisitada: recuperação histórica e desafios atuais das políticas públicas nas áreas regional, urbana e ambiental. Brasília: Ipea, 2009. v. 2, p. 122-123.

NALINI, José Renato; SILVA NETO, Wilson Levy Braga da. **Cidades Inteligentes e Sustentáveis: desafios conceituais e regulatórios**. Revista de Direito da Administração Pública. v. 1. n. 1., 2017. Disponível em: . Acesso em: 28 set. 2021

NEUHOLD R. (2016). **Movimentos sociais e políticas públicas: Um panorama das lutas por habitação social na área central da cidade de São Paulo**. Dilemas - Revista de Estudos de Conflito e Controle Social, 9(1), 19-43. Recuperado de <https://revistas.ufrj.br/index.php/dilemas/article/view/7671>

ORLANDI, Eni P. **Análise de Discurso: princípios e procedimentos**. 13. ed. Campinas, SP: Pontes, 2020.

PARIS, Octavie. **(In)visibilidade das camadas pobres na cidade pelo prisma dos cortiços paulistanos no Brasil**. Confins, Revista Franco Brasileira de Geografia n. 17, 2013. Disponível em URL: <http://journals.openedition.org/confins/19107> acesso em 03/04/2020.

PASTERNAK, Suzana e MAUTNER, Yvone. **Habitação da Pobreza: Alternativas de Moradia Popular em São Paulo**. In: Cadernos de Estudos e Pesquisas 5, Programa de Estudos em Demografia e Urbanização – PRODEUR/ FUPAM, São Paulo: FAU/ USP, 1982.

PASTERNAK, Suzana. **Um olhar sobre a habitação em São Paulo**. Cadernos MetrÓpole, n. 09, p. 81-117, 2003.

PICCINI Andrea. **Cortiços na cidade: conceito e preconceito na reestruturação do centro urbano de São Paulo**. 2. edição. São Paulo: AnnaBlume, 2004

PICCINI, A, Kohara, L.T. **Rendimentos obtidos na locação e sublocação de cortiços – Estudo de Caso na Área Central da Cidade de São Paulo**. Boletim Técnico da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, 1999

PINTO, Neide. **Entre a proximidade e o distanciamento: a sociabilidade entre famílias residentes em cortiços na cidade de São Paulo**. UNIMONTES CIENTÍFICA. Montes Claros, v.5, n.2, jul./dez. 2003.

PóVOA, Carlos Alberto. **A territorialização dos judeus na cidade de São Paulo-SP: a migração do Bom Retiro ao Morumbi**. 2007. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, University of São Paulo, São Paulo, 2007. doi:10.11606/T.8.2007.tde-26102007-151129. Acesso em: 2021-09-11.

PRADO, Lauro Lodo. **Housing vulnerability: analysis of the residences in cortiços in São Paulo-SP**. 2015. 122 f. Tese (Doutorado em Ciências Sociais) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2015.

RECHTMAN, Enio. **Itaboca, rua de triste memória: imigrantes judeus no bairro do Bom Retiro e o confinamento da zona do meretrício (1940 a 1953)**. 2015. Dissertação (Mestrado em Estudos Judaicos) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, University of São Paulo, São Paulo, 2015. doi:10.11606/D.8.2015.tde-15072015-151720. Acesso em: 2021-12-07.

RIBEIRO, Sidelcy de Sousa Marques. **O cortiço: feridas do capitalismo no ruído da voz de João Romão, o personagem que ainda fala**. 2020. 011. Trabalho de conclusão de curso (Graduação em letras) - Faculdade de letras, PUC Goiás, Goiás, 2020. <https://repositorio.pucgoias.edu.br/jspui/handle/123456789/1119>. Acesso em: 2022-04-30

RUDOLFER, Bruno. **“O problema social da habitação”**. Revista do Arquivo Municipal, pg. 29-59, São Paulo, 1942.

SANCHES, Débora. Arquicriança. **Estudo a partir das crianças moradoras de cortiços e pensões em São Paulo**. Arqtextos, São Paulo, ano 18, n. 210.02, Vitruvius, nov. 2017 <<https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arqtextos/18.210/6792>>.

SANTANA, Bianca. **Quando me descobri negra**. Editora SESI-Serviço Social da Indústria, 2016.

SANTO AMORE, Caio; SANTORO, Paula Freire (coord.). **Levantamento das situações de moradia precária na Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamandateí. Relatório Final**. São Paulo, PEABIRU Trabalhos Comunitários e Ambientais, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo Universidade de São Paulo, LabCidade (Laboratório Espaço Público e Direito à Cidade), Fundação Ford, 2016.

SANTO AMORE, C.; Horigoshi, M. R. de S.; SANTORO, P. F.; JULIÃO, D.; MARTIN, I.; SANTORO, P. F.; BATISTA, N. C. M.; SOUTO, M. C. S.. **É pensão, sim! Notas sobre a diversidade de precariedades habitacionais em área central**. Artigo apresentado no II UrbFavelas. Rio de Janeiro, 23 a 26 Novembro 2016.

SÃO PAULO (MUNICÍPIO). **Decreto n. 33.189, de 17 de maio de 1993**. Regulamenta a lei n. 10.928, de 8 de janeiro de 1991, revoga o decreto n. 30.731, de 12 de dezembro de 1991 e dá outras providências.

SÃO PAULO (MUNICÍPIO). **Projeto de Lei n. 619 de 2016**. Plano municipal de habitação de 2016

SEADE, CDHU. CDHU-SGPAC. **Pesquisa Socioeconômica SBI-PAC**. Seade, São Paulo, 2002.

SCHOR, S. Borin, Maria. **Cortiços Adaptados e Concebidos na Cidade de São Paulo**. Revista São Paulo em Perspectiva, São Paulo, vol. 11, n. 1 p. 152-159, jan-mar. 1997.

SCHOR, S. Borin, Maria. **Uma reflexão sobre os cortiços**. Revista USP, 46, 140–143. São Paulo, 2000

SILVA, S.A. da , **Costurando Sonhos - Trajetória de um grupo de imigrantes bolivianos em São Paulo**, São Paulo.Paulinas, 1997

SIMÕES JÚNIOR, José Geraldo. **Cortiços em São Paulo: o problema e suas alternativas**. São Paulo: Pólis, 1991.

SIMONE, Angelica dos Santos. **Os cortiços na paisagem do Brás e Belenzinho**, São Paulo: um estudo de caso. 2014. Dissertação (Mestrado em Geografia Física) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014. doi:10.11606/D.8.2014.tde-27032015-153533. Acesso em: 2020-06-27.

SIQUEIRA, Uassyr de. **Clubes e sociedades dos trabalhadores do Bom Retiro: organização, lutas e lazer em um bairro paulistano (1915-1924)**. 2002. 204 p. Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Campinas, SP. Disponível em: <<http://www.repositorio.unicamp.br/handle/REPOSIP/281799>>. Acesso em: 31 jul. 2018.

SOUCHAUD, Sylvain. **Presença estrangeira na indústria de confecções e evoluções urbanas nos bairros centrais de São Paulo**, in: LANNA, Ana Lúcia D.; PEIXOTO, Fernanda Arêas et al. (org.), São Paulo, os estrangeiros e a construção das cidades, p. 63-88. Alameda, São Paulo, 2011

SOUZA, Thais Cristina Silva de. **Cortiços em São Paulo: programas/vitorias/relatos. 2011. Dissertação** (Mestrado em Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011. doi:10.11606/D.16.2011.tde-12012012-151306. Acesso em: 2020-05-31.

SOUZA, Thais Cristina Silva de. **Paridades: os cortiços de São Paulo (Brasil) e as ilhas do Porto (Portugal)**. 2018. Tese (Doutorado em Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2018. doi:10.11606/T.16.2018.tde-13092018-114123. Acesso em: 2020-08-17.

TOJI, Simone. **Koreatown: Entre a cidade de enclaves e a urbe cosmopolita**. Le Monde, Diplomatique Brasil, São Paulo, 27/08/2021. Disponível em: <https://diplomatique.org.br/koreatown-entre-a-cidade-de-enclaves-e-a-urbe-cosmopolita/>. Acesso em: 15/12/2021.

TOLEDO, B.L.de. **São Paulo: três cidades em um século**. São Paulo: Duas Cidades, 1983.

URIARTE, Urpi. **HABITAR CASARÕES OCUPADOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SALVADOR, BAHIA, BRASIL: velhos cortiços e novas experiências e direitos**. Caderno CRH. Salvador v.32. n.86.2019

VERAS, Maria. **Cortiços no Brás: velhas e novas formas da habitação popular na São Paulo industrial**. Análise Social, Quarta Série, Vol. 29, No. 127, HABITAÇÃO NA CIDADE INDUSTRIAL 1870 - 1950 (1994), pp. 599-629 (31 pages)

VERAS, Maura Pardini Bicudo. **Os impasses da crise habitacional em São Paulo ou os nômades urbanos no limiar do século XXI**. In: Revista São Paulo em Perspectiva nº 1. São Paulo: Fundação SEADE, Abril/Junho 1987.

VIERA, A., Kohara L. [I Jornada em Defesa da Moradia Digna / Defensoria Pública do Estado de São Paulo. **A problemática dos cortiços em São Paulo**. São Paulo, 2008

## APÊNDICES

### ***APÊNDICE A - Questionário preparado pelo autor para moradores utilizado no COMPARTILHA***

#### **Propriedade**

1. ID

2. Geolocalização

3. Número (caso fique impreciso no mapa)

4. Tipo do imóvel: Casa térrea

Sobrado

Galpão

Sobreloja (qual diferença para sobrado?)

Edifício com mais de 02 andares

5. Tem porão? Sim

Não

6. Tem sótão? Sim

Não

7. São usados para moradia? Sim, porão

Sim, sótão

Sim, ambos

Não

8. Posição no terreno: Frente

Fundo

9. Foto da fachada

-

10. Tipo de organização: Cortiço

Movimento de moradia

Se movimento, qual?

13. Nome proprietário(s)

14. Nome intermediário (s)

11. Forma de cobrança de aluguel (Analisar campos para preenchimento rápido)

12. Quem recebe? Proprietário

Intermediário

### Imobiliária

-

15. Ano da construção

16. Ano da última reforma significativa

17. Ano no Cadastro Imobiliário

18. É tombado? Sim

Não

Se sim, qual o tipo? (Analisar campos para preenchimento rápido)

### Estrutura Física

1. ID

2. N. Famílias

3. N. cômodos

4. N. ocupados

5. Porta cortiço fica aberta? Sim

Não

6. Corredor Iluminação (Analisar campos para preenchimento rápido)

Ventilação (Analisar campos para preenchimento rápido)

7. Largura da circulação escada

8. Extintor(es) Sim

Não

-

### Manutenção Predial

9. Ocorre?

10. Quem faz?

11. Demora pra fazer?

12. Quem paga?

Verificação 13. Trincas Sim

Não

14. Telhado conservado Sim

Não

15. Forro conservado Sim

	Não	
16. Infiltrações/ Mofo	Sim	
	Não	
17. Quadro de Luz	Sim	
	Não	
18. qtd. Tomadas		
19. Rede esgoto	Sim	
	Não	
20. Registro água Sabesp	Sim	
	Não	
21. Vedação - divisória	Sim	
	Não	
22. rede Enel	Sim	
	Não	
23. rede interna hidráulica	Sim	
	Não	
24. Botijões áreas externas?	Sim	
	Não	
-		
25. Permissão para fotos internas		Sim
	Não	
corredor (es)		
Area social (is)		
Tanque (s)		

### Unidade

1. ID unidade (00-00-00)	
2. Tem Janela (s)?	Não
	Sim
	Quantas
3. Cozinha exclusiva	Sim
	Não
4. Banheiro exclusivo	Sim
	Não

5. Mesa e Cadeira		Sim	
	Não		
6. Cama		Sim	
	Não		
7. Guarda Roupa		Sim	
	Não		
8. N. Banheiro (s)		Sim	
	Não		
9. Vaso(s) Sanitário(s)			Sim
	Não		
10. Chuveiro(s)		Sim	
	Não		
11. Revestimento parede (banheiro)			Sim
	Não		
12. N. Tanque lavar roupa			
13. Iluminação		(Analisar campos para preenchimento rápido)	
14. Ventilação		(Analisar campos para preenchimento rápido)	
15. Telhado conservado			Sim
	Não		
16. Forro conservado		Sim	
	Não		
17. Infiltrações/ Mofo		Sim	
	Não		
18. metragem do quarto			
19. Pé direito mínimo 2,3m?			Sim
	Não		
-			
20. Permissão para fotos internas			Sim
	Não		
	Banheiro (s)		
	Cozinha (s)		
	Quarto (s)		

### Situação Social



Uber/99

A pé

Carona

24. Parceiro (a) trabalha? -

25. Com que?

26. Que bairro?

27. Como vai ao trabalho? ônibus SPTRANS?

Metro

Trem

ônibus EMTU?

Uber/99

A pé

Carona

(Filhos contribuem para renda familiar?)

-

28. Mora no local há quanto tempo?

Antes morava? História última moradia

29. Local (bairro)

30. Era que tipo de moradia? pensão?

31. Pagava quanto lá?

32. Morou quanto tempo lá?

Antes morava? História Penúltima moradia

33. Local (bairro)

34. Era que tipo de moradia? pensão?

35. Pagava quanto lá?

36. Morou quanto tempo lá?

37. Gosta da moradia atual?

38. Por que mora aqui?

39. Como são seus vizinhos?

Tem boas relações?

40. O que acha do entorno?

Bairro é seguro?

41. Forma de se informar da família

Jornais

Internet

TV

Whatsapp

	Facebook	
42. Acesso a computador		Casa
	Lan House	
	Centro Comunitário	
	Smartfone	
43. Acesso a serviço de saúde		UBS/UPA/PS
	Plano de Saúde	
	Não tem acesso	
44. Tipos de Lazer		Clube
	Parque	
	Sesc	
	Bar	
	Igreja	
	Sair com amigos	
	Visitar parentes	(Shopping/Supermercado/Centro de
bairro?)		

**APÊNDICE B - Questionário base preparado pelo autor para intermediários**

Nome

Idade

Local Nascimento

Sexo

Raça

Estado Civil

Grau de Escolaridade

Tem filhos?

Mora no cortiço?

Ha quanto tempo?

Qual tamanho do seu quarto?

Desde quando é intermediário?

Era morador do cortiço antes?

Como virou intermediário?

Por que foi você e não outro morador escolhido?

Qual seu maior orgulho como intermediário?

Qual seu maior medo como intermediário?

Quanto recebe de cada locatário?

Se alguém atrasa, como cobra?

Teve algum caso de inquilino com muito atraso? quanto tempo?

Já teve que expulsar algum morador?

Quanto repassa ao proprietário?

Qual seu pagamento por ser intermediário?

Tem outro trabalho?

Quem faz a manutenção no cortiço?

Como é sua relação com o proprietário?

Como é sua relação com os moradores?

Como é sua relação com os vizinhos?

Você que seleciona novos moradores?

O proprietário vem quantas vezes por mês aqui?

O imóvel está cadastrado como HS para água e luz?

Conhece a lei moura?

Já recebeu intimação da PMSP?

Já fez modificações por causa da lei? Quais?

**APÊNDICE C - Questionário base preparado pelo autor para proprietários**

Nome

Idade

Local Nascimento

Sexo

Raça

Estado Civil

Grau de Escolaridade

Tem filhos?

Tem mais donos o imóvel?

Mora no cortiço?

Ha quanto tempo?

Qual tamanho do seu quarto?

Tem intermediário?

Ele recebe algum salário?

Ele mora no cortiço?

Como é sua relação com o intermediário?

Já teve intermediário?

Não pensa em ter intermediário?

Quanto recebe de cada locatário?

Se alguém atrasa, como cobra?

Teve algum caso de inquilino com muito atraso? quanto tempo?

Já teve que expulsar algum morador?

Como é sua relação com os moradores?

Como é sua relação com os vizinhos?

Você que seleciona novos moradores?

Visita o imóvel quantas vezes por mês?

O imóvel está cadastrado como HIS para água e luz?

Qual seu maior orgulho como proprietário?

Qual seu maior medo como proprietário?

Quem faz a manutenção no cortiço?

Conhece a lei moura?

Já recebeu intimação da PMSP?

Já fez modificações por causa da lei? Quais?