



GT 08 -Direito à Moradia, ATHIS e Regularização Fundiária em Disputa

EM BUSCA DE UMA SÉRIE HISTÓRICA: PERMANÊNCIAS TRANSFORMAÇÕES EM CORTIÇOS EM SÃO PAULO, 1990-2020

Marcos Venancio Cavalcanti de Albuquerque Lui¹
Renato Cymbalista²

1 INTRODUÇÃO

Desde o final do século 19, foram realizados diversos estudos e levantamentos em cortiços, sendo um dos pioneiros o levantamento em Santa Ifigênia (1893), descrevendo a forma de viver dos mais pobres em regiões centrais da cidade de São Paulo.

No Bom Retiro, localizado no centro de São Paulo, essas habitações coletivas apresentam características específicas, marcadas pela coexistência de atividades comerciais, principalmente no setor têxtil, e pela precariedade das condições de moradia (LÓPEZ SILVA, 2010). Embora a Lei Municipal n.º 10.928/1991, também conhecida como Lei Moura, tenha sido criada para estabelecer padrões mínimos para esses locais, os cortiços ainda apresentam condições de vida precárias para seus habitantes (SÃO PAULO, 1993).

Este estudo tem como objetivo entender a evolução dessas moradias ao longo de três décadas (1990-2020), examinando tanto as características estruturais que se mantiveram quanto as mudanças recentes. O artigo adquire particular importância no cenário atual de crise habitacional nas principais cidades brasileiras, em que os cortiços continuam sendo uma opção viável para as populações marginalizadas pelo mercado formal de moradia. Este trabalho tem como objetivo realizar uma análise comparativa das condições dos cortiços no Bom Retiro, focando em quatro eixos principais: características físicas e de infraestrutura,

¹ Doutorando em Arquitetura e Urbanismo pela FAUD da USP, email: marcoslui@gmail.com

² Professor Doutor em Arquitetura e Urbanismo pela FAUD da USP, email: rcymbalista@usp.br



perfil sociodemográfico dos moradores, efeitos das políticas públicas e mudanças no mercado locatício informal.

2 APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS

A pesquisa utilizou uma metodologia mista, integrando análises quantitativas e qualitativas. Para elaborar as séries históricas, empregaram-se três categorias principais de fontes: levantamentos oficiais (pesquisa FIPE/SEHAB de 1994, os estudos SEADE/CDHU - PAC de 2000-2001 e os da COHAB/PMSP -2007-2010), pesquisas acadêmicas prévias (trabalhos de Kohara - 1998 e 2007, Pinto -2003, LABFAUSP - 2004, Souza-2009 -2011, Kowarick -2011, Prado- 2014, Santo Amore - 2016) e dados obtidos em trabalho de campo realizado pela Associação pela Propriedade Comunitária - FICA entre 2020 e 2021.

O trabalho de campo envolveu visitas a 23 cortiços no Bom Retiro, nos anos de 2020-2021 onde foram aplicados 46 questionários padronizados e conduzidas 15 entrevistas detalhadas com residentes e administradores desses locais. A escolha dos cortiços analisados seguiu o método "bola de neve", iniciado a partir de recomendações de moradores e lideranças comunitárias. Os instrumentos de pesquisa foram desenvolvidos com base na Lei Moura e em questionários empregados em pesquisas anteriores, o que possibilita comparações temporais consistentes,

A análise dos dados coletados foi realizada por meio de três procedimentos principais: análise comparativa temporal (para identificar mudanças e permanências ao longo do período estudado), tabulação de indicadores-chave (como tamanho médio dos cômodos, número de moradores por banheiro e percentual da renda gasto com aluguel) e mapeamento de padrões espaciais no bairro. Consideramos a natureza não probabilística da amostra e as diferenças nos critérios empregados nos diversos estudos que fundamentaram as comparações históricas como limitações metodológicas significativas.

As características físicas e de infraestrutura dos cortiços no Bom Retiro indicam padrões interessantes. Em termos arquitetônicos, três tipologias principais se destacam: casas térreas adaptadas (55% dos casos estudados), sobrados (27%) e galpões industriais convertidos (14%). A média de área dos cômodos é de cerca de 12 metros quadrados, variando de 5 a 18 m². Isso demonstra um certo alinhamento com os parâmetros definidos pela Lei Moura, porém ainda representa espaços extremamente pequenos para famílias



inteiras. A quantidade de pessoas por imóvel de 23 é semelhante aos demais estudos anteriores, com 11 quartos, sendo levemente superior aos estudos anteriores de 10 cômodos familiares.

Os dados sobre as condições de habitabilidade são alarmantes: 63% dos cortiços analisados apresentam sérios problemas de infiltração, 56% possuem botijões de gás armazenados nos quartos (o que representa um risco significativo de incêndio) e somente 35% oferecem banheiros privativos. A maioria (65%) ainda conta com banheiros coletivos, embora esse percentual tenha diminuído desde os anos 2000.

Durante o período analisado, houve mudanças significativas no perfil sociodemográfico dos habitantes. Se nas décadas de 1990 e 2000 a maioria dos migrantes era do Nordeste, hoje em dia há uma composição muito mais diversificada: aproximadamente um terço é boliviano, outro terço é paraguaio e o último terço é brasileiro (com uma presença nordestina significativa, além de migrantes internos de outras partes do país). A estrutura familiar preserva as normas tradicionais, com uma média de 3,1 pessoas por cômodo e 86% das famílias tendo filhos menores de idade. O fato de a maioria dos moradores ser feminina (82%) é notável, o que reflete o perfil de trabalho predominante no bairro.

Os fatores econômicos indicam uma condição de alta vulnerabilidade. O aluguel médio absorve 0,57 salários mínimos, correspondendo a 54% da renda familiar média, que é de apenas 1,4 salários mínimos. A inserção no mercado de trabalho está predominantemente no setor têxtil, onde 60% dos moradores estão empregados, enquanto apenas 21% possuem emprego formal com carteira assinada. Uma característica notável é a proximidade entre residência e trabalho: 86% dos participantes da pesquisa trabalham no próprio cortiço ou nas áreas adjacentes.

O efeito das políticas públicas é um dos aspectos mais críticos. A análise mostra que a Lei Moura teve um impacto limitado na melhoria das condições de vida, principalmente por causa da ausência de mecanismos de fiscalização eficientes e da interrupção dos programas de regularização.

3. CONCLUSÃO OU CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os resultados desta pesquisa indicam que, ao longo das três décadas analisadas, os cortiços no Bom Retiro preservaram características fundamentais, principalmente no que se



refere às condições físicas e ao perfil de vulnerabilidade de seus habitantes. As mudanças mais relevantes foram na composição demográfica, com o aumento da participação de imigrantes bolivianos e paraguaios no perfil populacional dessas residências.

As consequências para as políticas públicas são evidentes e urgentes. É preciso criar programas específicos para os imigrantes, que atualmente constituem a maior parte da população. Aprimoramentos na infraestrutura básica, focando na segurança contra incêndios e condições sanitárias, juntamente com uma fiscalização eficaz da Lei Moura, compõem o conjunto de medidas prioritárias.

A continuidade dos cortiços como alternativa de moradia para grupos vulneráveis exige novas estratégias tanto do poder público quanto da sociedade civil. É essencial criar políticas que, de um lado, reconheçam o papel social desses locais na oferta de moradia acessível em regiões centrais, e de outro, incentivem melhorias progressivas que assegurem condições de vida dignas para seus habitantes.

Este estudo destaca a relevância do acompanhamento constante e da criação de séries históricas sólidas sobre o assunto. Somente com informações atualizadas e análises minuciosas poderemos criar políticas habitacionais que atendam à complexa situação dos cortiços na cidade de São Paulo. Além disso, o estudo abre espaço para pesquisas futuras que possam explorar mais a fundo aspectos específicos identificados aqui, como as dinâmicas do mercado de aluguel informal e as estratégias de sobrevivência adotadas por essas populações urbanas vulneráveis.

REFERÊNCIAS

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

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.

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

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



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

LUI, Marcos Venancio Cavalcanti de Albuquerque. **Cortiços na região central de São Paulo em 2020/2021, novos olhares**. 2022. 159 f. Dissertação(Programa de Pós-Graduação em Cidades Inteligentes e Sustentáveis) - Universidade Nove de Julho, São Paulo.

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.

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.

SANTO AMORE, Caio; SANTORO, Paula Freire (coord.). **Levantamento das situações de moradia precária na Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí. 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.

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.

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

SOUZA, Thais Cristina Silva de. **Cortiços em São Paulo: programas/vistorias/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.