

## QUADRO DE REFERÊNCIAS SOBRE A "SITUAÇÃO CORTIÇO" NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

### Conceito

Por hipótese supõe-se que o cortiço é uma modalidade de habitação de baixa renda que tende a permanecer. Presente na história da cidade desde os promórdios da industrialização nos fins do século XIX, ainda há certas divergências quanto à sua conceituação. Em sua essência, o cortiço é uma designação para moradia coletiva, ou seja, várias edificações no mesmo lote ou subdivisão de cômodos na mesma edificação de forma a que seu uso seja de cohabitação involuntária (várias famílias no mesmo endereço) nos cômodos alugados e geralmente com insuficiência de equipamentos hidráulicos e sanitários (falta de banheiro, pias, lavatórios, cozinhas).

Há várias formas desse modo coletivo de habitar, desde os padrões arquitetônicos, à localização dos bairros e as diferentes estratégias da população residente. Há o imóvel concebido para habitação coletiva (tipo vila que assume várias configurações) nascido nos chamados bairros populares do centro da cidade (Brás, Pari, Moóca, Vila Maria) e há o "adaptado", presente nos bairros onde houve transformação de uso (tipo casarão deteriorado de Campos Elíseos, Santa Cecília) e assim por diante.

Na periferia, fica cada vez mais comum o cortiço de cômodos de fundo de quintal (tipo meias águas) quando o proprietário constrói e aluga para suplementar sua renda. Aí aparecem também, outros tipos de imóveis (as vilas, os sobrados, etc).

Assim, a modalidade cortiço assume hoje as mais variadas manifestações, como é o caso de prédios de apartamentos encortiçados, apartamentos encortiçados (como os do tipo quitinetes) bem como pensões, hospedarias e hotéis.

Nesse sentido, a forma cortiço não poderia ser entendida apenas como o "casarão das áreas mais antigas" como tradicionalmente acontece.

A população encortiçada consiste em um sub-conjunto de trabalhadores que se adequa ao mercado de trabalho do entorno (predominantemente ocupado no setor terciário da economia) mas há bairros industriais em que se apresenta grande parcela de industriários morando em cortiços próximos, que paga parcela considerável de sua renda no aluguel do cômodo e procura economizar os gastos com transporte residindo perto do local de emprego, ou ainda preferindo locais onde exista transporte coletivo.

Como se disse, essas estratégias da população que buscam no cortiço uma "solução", tendem a permanecer enquanto outras alternativas mais adequadas não sejam oferecidas. O mercado formal de locação faz exigências de fiador, renda, estabilidade no emprego, que a população encortiçada não consegue atender, de maneira geral. A atual conjuntura, com a alta de aluguéis, vem agravando a situação dos inquilinos, que acabam por procurar o cortiço. Os despejos são uma constante hoje. Por outro lado, a aquisição de uma casa própria (mesmo no modelo auto-construção, loteamento clandestino na periferia) se torna cada vez mais difícil e a atual política habitacional via Sistema Financeiro da Habitação - (SFH) apresenta dificuldades no atendimento dessa parcela da população demandatária quer pela exiguidade da oferta, quer pelos custos elevados, inadequados à capacidade aquisitiva dessas faixas de renda. Além disso, faz exigências burocráticas que essa população não consegue atender e, sobretudo, pela localização dos programas em lugares afastados dos centros absorvedores de mão de obra e serviços, acaba por sobrecarregar com custos de transporte o orçamento doméstico do mutuário, já onerado com as prestações relativas ao financiamento de sua unidade habitacional.

O Poder Público, por sua vez, não consegue suprir o atendimento à demanda global de habitação popular com novos estoques habitacionais, dada a escassez de terra em localização e preços acessíveis e dada a escassez de recursos para a produção. Assim, o cortiço tende a permanecer, apesar de construir modalidade bastante precária de habitação popular.

Dessa forma o conhecimento da realidade dos cortiços e o seu dimensionamento bem como sua espacialização, se revestem de grande importância para subsidiar a atuação do Poder Público, e oferecer parâmetros para avaliação da exequibilidade dos programas.

### Suas estimativas

Se, de um lado, é incontestável a reduzida experiência que o Poder Público possui para a intervenção no problema, por outro, há a ausência de estimativas seguras sobre o processo de encortiçamento como um todo, bem como de sua população residente (1).

Em 1961 (2) estimou-se que 18% da população da cidade de São Paulo morava em cortiços concentrados na Consolação, Bom Retiro, Campos Elíseos, Santa Ifigênia, Barra Funda, Brás, Belém, Liberdade, Cambuci, Moóca-Bela Vista, ou seja, zonas centrais de São Paulo.

Em 1975, o Poder Público Municipal propôs-se a estudar o assunto (3) e estimou, com base nos dados de Rendas Imobiliárias (Cadastro TPCL de 1973), que 9,3% da população do Município de São Paulo morava em cortiços, revelando um certo retraimento com relação a 1961. Embora a pesquisa amostral revelasse aspectos novos dessa modalidade de habitação coletiva e precária, não se pode precisar se o conceito adotado restringiu sua estimativa.

Em 1980, equipes da SEMPLA calculavam que, se a população encortiçada crescesse na mesma proporção que a das favelas, supondo comuns as condições de empobrecimento e a escassez de habitação a custo acessível, as estimativas de moradores de cortiços diziam chegar a 17,7% da população total da capital.

Em 1983, o Plano Municipal de Habitação reiterava essa ordem de grandeza. Já em 1985, para os diagnósticos habitacionais para o Plano Diretor da cidade, as estimativas de moradores em habitações precárias de aluguel e cortiços perfaziam 28% da população, considerando-se, pois, o cortiço nas suas características essenciais: habitação de aluguel coletiva com cohabitação de famílias inquilinas e de baixa renda, e com os demais indicadores de precariedade de moradia, ou seja, congestionamento, insuficiência de equipamentos hidráulicos e sanitários (pias e banheiros) falta de insolação, ventilação etc. Dessa forma, englobava-se a multiplicidade de manifestações do cortiço na cidade e não apenas a forma física: "casarão deteriorado dos bairros centrais".

Em 1988, o Setor de Habitação - DEMPLAN/SEMPA, procurou somar esforços ao CDH na tentativa de realizar estudos para dimensionamento de cortiços, responsabilizando-se por percorrer a fase inicial de sondagem de várias fontes de dados, procurando analisar suas compatibilidades e incongruências e realizando teste de consistência de suas informações (4). Duas fontes básicas foram consideradas: O Cadastro TPCL e a Eletropaulo. Os estudos realizados demonstram a oportunidade de uma pesquisa de campo que embase estimativas mais seguras. A título de ilustração apresentamos os dados da Eletropaulo (set. 1987).

# Cortiços em bairros centrais de São Paulo: o caso de Campos Elíseos

SUBSÍDIOS À DISCUSSÃO SOBRE INTERVENÇÃO EM CORTIÇOS,  
PRESERVAÇÃO DE PATRIMÔNIO E REVITALIZAÇÃO DE ÁREAS URBANAS