

# Levantamento das situações de moradia precária na Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí

Relatório Final

Peabiru Trabalhos Comunitários e Ambientais

Setembro 2016

## Equipe envolvida

### Realização | Peabiru Trabalhos Comunitários e Ambientais

Caio Santo Amore (coord.)

Daniela Julião

Mariana Caires Souto

Nathalia Conte

### Bolsistas trabalho de campo

Maria Rita de Sá Brasil Horigoshi

Daniela Perre Rodrigues

Marina Barrio Pereira

### Supervisão | observaSP

#### LabCidade FAUUSP

Paula Freire Santoro (coord.)

Gabriel Neri – colaborador do mapeamento | bolsista Ford Observatório das Remoções

Caroline Taveira Nobre – bolsista extensão universitária Aprender com Cultura USP

Isabel Martin Pereira – bolsista iniciação científica Capes/CNPq

Mathews Vichr Lopes – bolsista iniciação científica FAPESP

Pedro Henrique Barbosa Muniz Lima – bolsista iniciação científica FAPESP

### Projeto de pesquisa “Estratégias e instrumentos de planejamento e regulação urbanística voltados à implementação do direito à moradia e à cidade no Brasil”

Este projeto foi supervisionado e realizado de forma cooperada com o **observaSP**, dentro do projeto de pesquisa “Estratégias e instrumentos de planejamento e regulação urbanística voltados à implementação do direito à moradia e à cidade no Brasil”, que é desenvolvido em São Paulo pelo Laboratório Espaço Público e Direito à Cidade (LabCidade), da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP, com apoio da Fundação Ford, e coordenado pelas profas. Paula Freire Santoro e Raquel Rolnik.

Esse projeto de pesquisa compõe o projeto “Estratégias e instrumentos de planejamento e regulação urbanística voltados à implementação do direito à moradia e à cidade no Brasil – avanços e bloqueios”, coordenado no Rio de Janeiro pelo prof. Orlando dos Santos Jr., do Observatório das Metrôpoles do IPPUR/UFRJ e em Fortaleza, pelo prof. Renato Pequeno, do LeHab/UFC.

### Instituição financiadora

Fundação Ford

# Sumário

Apresentação .....	5
1   Contexto e Justificativa.....	7
2   Objetivos.....	7
3   Habitação em São Paulo e nas Operações Urbanas.....	8
3.1   Quadro de necessidades habitacionais em São Paulo .....	8
3.2   Habitação nas Operações Urbanas em São Paulo .....	9
A responsabilidade de solucionar as necessidades habitacionais .....	11
A possibilidade de fonte de recursos para habitação a partir da transformação urbana .....	14
3.3   A questão da habitação na OUC Bairros do Tamanduateí .....	18
O diverso quadro de necessidades habitacionais na OUCBT.....	19
A previsão de atendimentos habitacionais na OUCBT .....	22
Sobre a reserva de terra ou regulação para promover habitação de interesse social .....	28
Governança democrática e a estruturação das empresas públicas .....	31
4   Metodologia .....	32
4.1   Levantamento e análise sintética dos estudos já realizados sobre cortiços em São Paulo .....	32
Termos associados a cortiços .....	33
Linha do tempo – definição e estimativas populacionais (em preto) Regulação e programas (em azul) .....	33
4.2   Conversa com especialistas.....	48
Luiz Kohara .....	48
Suzana Pasternak.....	50
4.3   Análise dos dados censitários.....	50
4.4   Estratégia de mapeamento .....	56
4.5   1ª oficina com a sociedade civil.....	63
Resultados .....	65
4.7   Levantamento de campo.....	71
Instrumental de campo .....	71
Percurso .....	71
Apoios .....	72
Perímetros e estratégias de mapeamento .....	73
Tipologias.....	74
Inscursões etnográficas.....	82
5   Resultados .....	84
5.1   Sistematização dos dados do campo.....	84
Gerais.....	84
Região 1   Glicério .....	94
Região 2   Aclimação .....	100
Região 4   Teresa Cristina   Ipiranga .....	107
Região 5   Sacomã   Vila Carioca.....	118
Região 6   Vila Prudente.....	124
Região 7   Mooca .....	130
Região 8 – Brás   Belém.....	136
5.2   2ª oficina com a sociedade civil.....	141
6   Considerações Finais .....	144

PMH 2016 e aderências a questões levantadas pela pesquisa .....	146
7   Bibliografia utilizada .....	148
8   Anexos .....	152
Anexo 1   Legislação incidente .....	152
Anexo 2   Apresentação utilizada na 1ª oficina .....	153
Anexo 3   Lista de presença 1ª oficina .....	154
Anexo 4   Relatos de campo da equipe de pesquisa .....	155
Anexo 5   Apresentação utilizada na 2ª oficina .....	156
Anexo 6   Artigos enviados para o II UrbFavelas .....	157

# Apresentação

Este relatório é o produto final objeto de contratação de empresa especializada na área de levantamentos, planos e projetos de habitação de interesse social, para levantamento dos cortiços e outras modalidades de moradia precária no perímetro da Operação Urbana Consorciada Bairros Tamanduateí (OUCBT), que abrange um extenso e diverso território que vai do centro principal (distritos Sé e República) e segue no eixo do Rio Tamanduateí, na direção sudeste da capital paulista, abrangendo também distritos das subprefeituras da Mooca, Vila Prudente e Ipiranga, que poderiam ser considerados periferia há cerca de 50 anos.

Este trabalho está inserido no Projeto “Planejamento urbano e direitos humanos no Brasil: implementação do direito à moradia e à cidade e planejamento no contexto de conflitos sociais”, processo FUJB 17678-8.

O relatório final aqui apresentado corresponde aos produtos das etapas 1 e 2 da pesquisa, envolvendo o conteúdo do relatório preliminar, acrescido de alguma revisão que foi considerada necessária, análises dos levantamentos, ata de reunião com sociedade civil com principais pontos discutidos e proposta de metodologia para o trabalho de campo, mapa colaborativo das ocupações e atuações das entidades no perímetro e os resultados obtidos.

Primeiramente, foi feita uma revisão de levantamentos de cortiços na mesma região, já realizados anteriormente. Esse estudo preliminar serviu para análise das metodologias e resultados, considerando a possibilidade de fossem repetidos e atualizados nesta pesquisa. Somou-se a isso, uma visão panorâmica do comportamento e uma “evolução” das formas de habitação precária na área, procurando extrapolar as definições clássicas de cortiço e abarcar uma diversidade de situações existentes na atualidade.

Foram realizados encontros com setores da sociedade civil, envolvendo lideranças de movimentos por moradia que realizam e mantêm ocupações nas áreas centrais de São Paulo e mobilização de moradores de habitações precárias como favelas e cortiços nessas regiões consolidadas, técnicos de ONGs e assessorias, professores e pesquisadores deste campo. Esses encontros visaram à apresentação e debate sobre a proposta e processos de trabalho.

A definição de cortiço utilizada institucionalmente até hoje em São Paulo está na Lei Moura (Lei 10.928/1991), mas a pesquisa revelou, desde o princípio, que o perímetro estudado apresenta outras “modalidades”, que são tão ou mais graves em termos de precariedade. Trata-se de situações que também devem ser enfrentadas pela política pública, precisando ser de algum modo reconhecidas, caracterizadas e mapeadas.

Considerando esse cenário de diversidade e “invisibilidade” foi elaborada a metodologia para pesquisa de campo. A região foi subdividida em perímetros pré-definidos por características gerais de morfologia urbana, uso e ocupação do solo, e para cada “tipologia” de perímetro foram definidos os instrumentos e procedimentos para os levantamentos e mapeamentos. Foi realizada, então, a capacitação da equipe de campo, que contou com pesquisadores ligados à empresa contratada, bolsistas ligados ao LabCidade e com a colaboração fundamental de

lideranças dos movimentos de moradia mobilizadas no processo, que acompanharam a equipe nos percursos e visitas aos imóveis, sempre que possível.

O trabalho de campo foi monitorado, de modo que fosse possível incorporar eventuais mudanças na metodologia, considerando: dificuldades de acesso aos cortiços e outras tipologias de moradia precária; imprecisões do mapeamento preliminar; e elaboração de novas estratégias de levantamento (lote a lote, visualização a partir da rua, vistoria interna no imóvel).

O Relatório ora apresentado está dividido em 2 partes. Na Parte 1, são apresentadas as justificativas e o contexto geral da pesquisa, abordando-se de maneira ampla as Operações Urbanas e o tratamento que é dado para a temática da Habitação nesse instrumento urbanístico. A Parte 2 trata da pesquisa propriamente dita, apresentando a revisão bibliográfica acerca do tema dos cortiços e a metodologia de levantamentos e mapeamentos utilizada, incluindo os processos e resultados das oficinas realizadas com representantes da sociedade civil.

Apesar de se tratar de um território extenso e diverso, e apesar de ter sido realizada em um prazo exíguo, espera-se que essa pesquisa possa contribuir para um olhar mais abrangente sobre as categorias de precariedade de moradia em bairros consolidados e espera que esse olhar possa implicar em diversidades nas formas de enfrentamento das políticas públicas.

# 1 | Contexto e Justificativa

Essa pesquisa foi realizada enquanto o processo de votação do Projeto de Lei da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí (OUCBT) na Câmara de Vereadores já se encontrava em andamento. Apesar de ter sido encerrado recentemente um ciclo de debates públicos, o Projeto de Lei ainda não foi aprovado pelos vereadores. O período de realização da pesquisa coincidiu também com o processo de elaboração e debate do Plano Municipal de Habitação de São Paulo (PMH) pela Secretaria de Habitação, cujo Caderno foi lançado para discussão pública em junho de 2016. O PMH traz uma leitura atualizada do quadro de necessidades habitacionais, com propostas de políticas e programas que enfrentem a diversidade de problemas encontrados. Dialoga com esta pesquisa especialmente por seu diagnóstico permitir aferir o papel que as Operações Urbanas e os recursos mobilizados por meio desse instrumento têm adquirido nas estratégias de promoção de moradia social em áreas mais centrais e valorizadas da cidade, face à diminuição nos recursos orçamentários para investimentos em habitação. O cenário nacional, com um conjunto de incertezas em relação à continuidade de investimentos em programas de urbanização de assentamentos precários e provisão habitacional, corrobora para a relevância e pertinência da presente pesquisa.

## 2 | Objetivos

Considerando o contexto apresentado acima, esta pesquisa tem como objetivos:

- Observar como o quadro de precariedade habitacional da cidade de São Paulo – tão diverso, complexo, numeroso e crescente –, se expressa e como evoluiu no perímetro proposto pelo Projeto de Lei da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí.
- Identificar de forma mais qualificada as formas de moradia precária encontradas na área da OUCBT, de forma a dialogar com as quantificações oficiais apresentadas pela Prefeitura a partir de duas fontes: os estudos que embasaram o Projeto de Lei da OUCBT apresentado à Câmara de Vereadores; e as informações disponibilizadas nas bases oficiais (Habisp, Infocidade, Plano Municipal de Habitação), mesmo que não tenham sido utilizadas nos estudos que embasaram a proposta da OUCBT.
- Subsidiar o debate sobre as possibilidades dos planos, projetos e intervenções previstos nas Operações Urbanas Consorciadas (em especial na OUCBT) em enfrentar o quadro de necessidades habitacionais de seu território, bem como da metrópole paulistana como um todo.
- Qualificar as discussões sobre habitação nessa OUC, dando subsídios para eventuais propostas da sociedade civil junto ao Legislativo, tendo em vista o diálogo com movimentos de luta pelo direito à moradia e o poder público, para demandar que o atendimento das famílias afetadas pela Operação esteja contemplado em lei.

## 3 | Habitação em São Paulo e nas Operações Urbanas

### 3.1 | Quadro de necessidades habitacionais em São Paulo

Os dados sobre as condições habitacionais do município de São Paulo variam de acordo com as formas de aferição dos problemas e cada vez mais sinalizam para o fato da cidade possuir um quadro de precariedade habitacional muito diverso, complexo, numeroso e crescente. Por essa razão, é muito difícil apresentar um quadro fechado de necessidades habitacionais de São Paulo.

Na tentativa de desenhar um quadro, ainda que preliminar, a Prefeitura mapeou 445.112 domicílios em favelas e 385.080 em loteamentos irregulares (Habisp/abril 2016). Além deste mapeamento, o Plano Municipal de Habitação anterior, de 2009, considerava a existência de 20.702 domicílios em conjuntos habitacionais irregulares e 80.389 domicílios em cortiços. O censo da população de rua realizado em 2015, que deve ser somado a esse quadro precariedades, embora a temática seja usualmente tratada pela pasta da Assistência Social, considerou 15.905 pessoas em situação de rua no município (FIPE/SMADS, 2015) (Sehab, 2016).

Além dos dados de precariedade mapeados pela Prefeitura, é importante observar o problema por meio do conceito de déficit habitacional no Brasil, a partir da metodologia da Fundação João Pinheiro. No caso de São Paulo, essa metodologia foi aplicada e analisada preliminarmente pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM) para o Plano Municipal de Habitação atualmente em debate (Sehab, 2016). A partir dessa metodologia, e considerando as faixas de rendimento familiar de até seis salários mínimos, foram medidos 103.664 domicílios na situação de coabitação familiar<sup>1</sup> indesejada, 187.612 domicílios em situação de gasto ou ônus excessivo com aluguel<sup>2</sup>, e 47.443 domicílios com adensamento excessivo do domicílio alugado<sup>3</sup> em São Paulo.

---

<sup>1</sup> Além da precariedade, considera-se para o cálculo do déficit, as famílias que coabitam de forma forçada, ou seja, os casos em que mais de uma família vive no mesmo cômodo ou no domicílio, mas que declaradamente gostariam de se mudar.

<sup>2</sup> Famílias mais pobres, que ganham até três salários mínimos, e gastam mais de 30% dos seus ganhos com o aluguel entram na conta de quem precisa de moradia. Isso porque nem todo mundo precisa de casa própria para estar morando bem, mas gastar mais de 30% do que ganha com aluguel pode significar que a família está deixando de comer, deixando de vestir-se, para poder morar e, portanto, precisa de moradia para poder desenvolver-se minimamente, de forma saudável.

<sup>3</sup> Considera-se como adensamento excessivo do domicílio os casos em que vivem 3 ou mais habitantes por cômodos, considerados quartos e salas. Os dados analisados que a prefeitura apresenta enfocam os domicílios alugados, fazendo explicitamente esta distinção.

Além dos dados quantitativos apresentados acima, o atual Plano de Habitação faz uma previsão, ainda preliminar, de crescimento demográfico que deve ser considerado para a formulação de estimativas das necessidades de moradias do tipo HIS 1 e HIS 2<sup>4</sup> até o ano de 2032. Observando apenas a população de renda familiar de até cinco salários mínimos<sup>5</sup>, e tendo como premissa uma ocupação máxima de três habitantes por uma unidade habitacional, o cálculo do Plano Municipal de Habitação indicou a necessidade de 147.151 novos domicílios.

De maneira geral, os dados quantitativos são utilizados como uma espécie de horizonte da política urbana e habitacional. Não significa que o “problema” estaria resolvido se fosse possível produzir de um dia para o outro aquele montante de unidades habitacionais. Os números apresentados não devem, portanto, ser somados – porque, por exemplo, população encortçada pode estar, por exemplo, contabilizada no déficit do gasto excessivo com aluguel e também como população encortçada – para determinar a necessidade de se produzir habitações, mas devem permitir uma observação ampla do problema para se montar um quadro que exige respostas específicas e qualificadas pela diversidade. Esta pesquisa pretende contribuir com o debate sobre como este quadro de precariedade e necessidades habitacionais – diverso, complexo, numeroso e crescente, como já se mencionou – se expressa na parte da cidade delimitada pelo perímetro da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, conforme Projeto de Lei proposto e em debate na Câmara de Vereadores.

Para isso, apresenta inicialmente as formas de tratamento do tema da habitação pelas Operações Urbanas em São Paulo: como e se identifica o quadro de necessidades habitacionais, que respostas apresentam em termos de regulação urbanística e desenho de políticas para o atendimento destas necessidades, quais os recursos disponíveis e utilizados para este atendimento, as formas de gestão da transformação urbana e, conseqüentemente, dos resultados esperados.

Na seqüência, faz a leitura dos mesmos aspectos tendo como objeto a proposta de Projeto de Lei da OUCBT, recorte sobre o qual esta pesquisa se debruça.

## 3.2 | Habitação nas Operações Urbanas em São Paulo

O objetivo de uma Operação Urbana Consorciada, segundo o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01), é viabilizar intervenções urbanas estruturais, de maior escala, em uma área definida, em uma atuação concertada envolvendo o poder público como coordenador em

---

<sup>4</sup> O Plano Diretor Estratégico de 2014 (Lei Municipal 16.050/14) definiu como faixas de atendimento: HIS 1, famílias que não possuem renda ou recebem até R\$ 2.172,00 ou renda per capita de R\$ 362,00, o que nos valores de julho de 2014 correspondem a 3 salários mínimos; HIS 2 - famílias que possuem renda familiar entre R\$ 2.172,00 reais e R\$ 4.344,00 ou R\$ 724,00 per capita, o que nos valores de julho de 2014 correspondem entre 3 e 6 salários mínimos; HMP - famílias que recebem entre entre R\$ 4.344,00 e R\$ 7.240,00, o que nos valores de julho de 2014 correspondem entre 6 e 10 salários mínimos.

<sup>5</sup> Alguns cálculos foram feitos para outras faixas de renda que não as definidas no Plano Diretor Estratégico de São Paulo pois foram obtidas para responder a programas específicos de moradia popular.

parceria com a iniciativa privada. Estudos e planos urbanos envolvendo a definição da área a ser atingida, o programa básico de ocupação, bem como as intervenções previstas devem anteceder a Operação, que obrigatoriamente deve ser aprovada em lei. O projeto urbano previsto poderá modificar índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo, normas edilícias e também regularizar construções, reformas ou ampliações executadas de forma diferente da legislação vigente.

Antes mesmo de sua inserção no Estatuto da Cidade, o instrumento já vinha sendo utilizado em São Paulo desde os anos 1990, inicialmente na forma das Operações Interligadas<sup>6</sup> e, posteriormente, como Operações Urbanas. Nesse último modelo, os recursos financeiros passaram a ser obtidos através da outorga onerosa do direito de construir – ou seja, através de venda de potencial construtivo a cada projeto aprovado na área da Operação – repassados para um fundo específico.

Após aprovação do Estatuto da Cidade, para o uso desse instrumento exigiu-se que estivesse previsto e delimitado nos Planos Diretores municipais. Uma lei municipal específica deve trazer o plano urbanístico para a área, envolvendo intervenções urbanísticas necessárias para a transformação urbana desejada, e estabelecer qual a contrapartida a ser exigida dos proprietários e investidores em função dos benefícios previstos na operação – que envolvem alteração de índices, parâmetros urbanísticos e usos do solo.

As Operações Urbanas passaram a chamar-se Consorciadas quando o Estatuto da Cidade trouxe a possibilidade de financiamento da transformação urbana a partir da venda de Certificados de Potencial Adicional de Construção – Cepacs. Estes equivalem a determinadas metragens quadradas de construção, gerando recursos que são antecipados ao poder público cada vez que este promove leilões de Cepacs de tempos em tempos. A captação de recursos é justificada como forma de recuperação da valorização da terra decorrentes dos benefícios urbanísticos disponibilizados na Operação, e está baseada, portanto, no adensamento construtivo e mudança para usos mais rentáveis como motor desta valorização e posterior recuperação.

Diversos críticos às operações urbanas paulistanas (Fix, 2001; Santoro & Macedo, 2014) demonstram a dificuldade desta lógica, que pressupõe rentabilidades altas em uma área concentrada, em promover os interesses públicos desejados na transformação urbana. É especialmente mais difícil a viabilização dos usos que não colaboram com esta rentabilidade<sup>7</sup>,

---

<sup>6</sup> As Operações Interligadas permitiram a alteração de parâmetros de uso e ocupação na escala do lote ou do empreendimento, mediante uma contrapartida financeira ou em espécie, destinada à produção de habitação de interesse social em outro lugar. Enquanto eram interessantes ao mercado imobiliário, seu caráter redistributivista se resumiu ao reforço da lógica usual de segregação socioespacial: os pedidos de alteração de índices davam-se nas regiões mais ricas da cidade, onde havia atividade imobiliária aquecida e, em contrapartida, quase todos os empreendimentos de habitação social viabilizados com os recursos arrecadados se localizavam em regiões periféricas. Além disso, no princípio, as Interligadas estiveram vinculadas à política de "desfavelamento", ou seja, a flexibilidade era concedida a proprietários de imóveis centrais ocupados por favelas, que eram removidas e realocadas em regiões distantes.

<sup>7</sup> Recentemente os parques têm sido planejados como de interesse público, enquanto que estes tendem não apenas a interessar à coletividade, mas também à valorização dos empreendimentos, alimentando a lógica de revalorização em uma área concentrada apontada por diversos críticos.

como a promoção de habitação de interesse social, seja em urbanizações e regularizações de assentamentos precários, seja na provisão de unidades novas.

## A responsabilidade de solucionar as necessidades habitacionais

As Operações Urbanas Consorciadas de São Paulo, em tese, portanto, seriam instrumentos de recuperação da valorização da terra cujos recursos poderiam ser utilizados para promover habitação de interesse social. Na prática, elas não têm cumprido bem este papel.

As Operações não têm identificado quantitativamente e nem tampouco qualitativamente o quadro das necessidades habitacionais reais de seus territórios. Este fato tem servido, inclusive, para deixar a elaboração de um plano para depois de aprovadas suas respectivas leis, a partir de quando seria elaborado esse quadro e as políticas a dialogar com ele, como acontece no Projeto de Lei da OUC Bairros do Tamanduateí.

## A promessa de regular o território e elaborar políticas locais para a produção habitacional em projetos urbanos

Existem ocupações urbanas precárias em todos os territórios onde estão previstas Operações aprovadas e em estudo em São Paulo, muitas demarcadas como Zonas Especiais de Interesse Social – Zeis no Plano Diretor e na própria lei da Operação. As Zeis são uma das formas de regulação urbanística mais disseminadas para promoção de políticas habitacionais inclusivas no país. Ainda assim, muitas destas ocupações precárias sobre Zeis sofreram processos, ou sofrem ameaça, de remoção involuntária, para darem lugar às intervenções urbanísticas previstas nas Operações Urbanas.

Poucos avanços em termos de regulação para promoção de HIS podem ser encontrados nas OUCs paulistanas. Santoro & Lima (2015) mostram que a regulação da OUC Água Branca é um exemplo de avanço nesse tema. Além do reconhecimento da obrigatoriedade de produzir habitação de interesse social (HIS), mostra também um progresso na regulação ao estabelecer um perímetro de adesão (onde os recursos são obtidos) e outro denominado expandido (onde os recursos podem ser gastos apenas com HIS e com transporte coletivo), ampliando o raio de reconhecimento das precariedades. A Lei da OUC Água Branca também descreve e mapeia os assentamentos em seu perímetro (ainda que não todos). Prevê cinco mil “atendimentos habitacionais” (Lei nº 15.893/2013, art. 9º, inciso I), que não se limitam a produção de novas unidades, mas possibilitam uma atuação diversificada – urbanização e regularização fundiária, reforma de conjuntos, produção de novas unidades – em contraponto à tradição de remoção e reassentamento em novos edifícios verticalizados no lugar das antigas favelas. Além disso, reserva terras para produção habitacional de interesse social em duas glebas que serão objeto de reurbanização com aprovação de loteamento (novo parcelamento do solo) e previsão de que percentuais pré-determinados da área construída computável seja destinada a habitações de interesse social. Obrigatoriedade de produção de HIS, atendimentos habitacionais e previsão de produção de HIS no próprio perímetro de adesão da OUC são medidas que visam garantir que famílias de baixa renda sejam de algum modo beneficiadas pela potencial

valorização imobiliária decorrente das transformações urbanas e beneficiadas no próprio local onde essas transformações ocorreriam: trata-se de instrumentos de *inclusionary housing policies*<sup>8</sup> (para saber mais, ver Santoro, 2015).

Além dos avanços pontuais na regulação da Operação Urbana Consorciada Água Branca, o Plano Diretor Estratégico (PDE) de São Paulo (Lei Municipal nº 16.050/2014) trouxe novas formas de regulação urbanística para as OUCs. O PDE determina em seu artigo 141 que a lei específica de cada OUC deverá conter, dentre outros: o plano urbanístico, o programa básico de intervenções previstas, e a previsão de glebas e terrenos para a produção habitacional de interesse social dentro de seu perímetro de abrangência ou perímetro expandido. São regulações que devem ser vistas como avanços, ainda que sejam insuficientes como estratégia para solucionar os problemas habitacionais encontrados. Afinal, nenhuma Operação apresentou até agora um plano específico para habitação que dialogasse com estas exigências, incluindo a OUCBT, concebida após a aprovação do PDE 2014.

Sem apresentar um plano urbanístico como posteriormente o PDE exigiria, algumas operações apresentaram iniciativas em relação ao tema habitacional. A OUC Água Espraiada foi uma das que mais apresentou soluções habitacionais, mas com uma política que envolveu a extinção de áreas faveladas, com grande quantidade de remoções de população vulnerável para serem reassentadas em conjuntos habitacionais que vêm sendo construídos depois de outros investimentos públicos que impulsionaram a valorização imobiliária e a venda de Cepacs. Algumas famílias vêm ocupando conjuntos habitacionais que já estão concluídos, como o Jardim Edite, o Corruínas e o Estevão Baião, mas tais empreendimentos não têm capacidade de abrigar todas as famílias que habitavam os assentamentos precários originais, implicando efetivamente numa ação que diminui a quantidade de famílias de baixa renda no território da OUC (Santoro e Macedo, 2014). Esse “saldo negativo” da oferta em relação à demanda tem como consequência que parte significativa dessa população removida ainda recebe auxílio-aluguel enquanto espera a construção dos novos conjuntos habitacionais no mesmo lugar das extintas favelas, ou em terrenos próximos.

Os casos apresentados mostram que a principal solução para as demandas habitacionais adotada até hoje nas Operações Urbanas esteve baseada na oferta de imóveis novos, transferidos às famílias na forma de propriedade privada. Esses empreendimentos receberam, de acordo com as faixas de renda, subsídios e financiamento de programas federais, como Minha Casa Minha Vida, ou outra forma de financiamento municipal junto às companhias municipal e estadual, respectivamente Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo –

---

<sup>8</sup> De acordo com a literatura, políticas habitacionais inclusivas que consistem, portanto, em: fazer habitação de interesse social como uma condição para aprovação de um grande empreendimento; ou como retorno exigido a partir da possibilidade de utilização de direitos de construir; ou viabilizada através da garantia de um percentual de imóveis do empreendimento para aluguel social ou venda a preços que permitam que a população mais pobre possa comprar ou alugar, geralmente uma porcentagem entre 10 e 20% dos imóveis produzidos, destinada a famílias sem condições de adquirir moradia via mercado. Ou mesmo, que o empreendedor possa contribuir para um fundo específico ou doar um pedaço de terra para um banco de terras públicas, ou uma empresa incorporadora municipal ou cooperativada (Calavita & Malatch, 2010).

Cohab e Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano – CDHU. A opção pela transferência de propriedade tem implicações no atendimento de famílias com capacidade de pagamento, e, mesmo diante dos altos subsídios que o Programa Minha Casa Minha Vida vinha estabelecendo para as faixas de menor renda, acaba afastando famílias sem renda ou que não têm condições de assumir os financiamentos e os custos de manutenção condominiais. Além disso, não previne a venda posterior e uma paulatina mudança no perfil socioeconômico, já que a valorização imobiliária na região cria uma pressão para que as unidades sejam comercializadas, submetendo as famílias a deslocamentos involuntários.

Além de ser baseada em uma relação desfavorável para a população, envolvendo processos de remoção involuntária e demora na construção de novas unidades habitacionais definitivas, essa política exigiu do poder público, por muitos anos, grandes gastos com auxílio aluguel. Inicialmente uma modalidade de atendimento para situações emergenciais e transitórias, o auxílio aluguel tornou-se uma política estruturante. Avaliação recente da Prefeitura mostrou que até abril de 2016 o auxílio aluguel contemplava 27.941 famílias, deste total 67% ingressaram entre 2009 e 2012 (quando a dinâmica imobiliária metropolitana estava muito ativa), com 82,8% das famílias originárias de favelas do município (Sehab, 2016).

Mesmo quando as novas moradias eram ofertadas na mesma área do assentamento precário removido, como se deu, por exemplo, com as famílias afetadas pela obra do Monotrilho na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, muitas famílias “optaram” por não permanecer na área e receber indenização. Santoro & Macedo (2014) aventam como hipóteses para justificar essa decisão: falta de confiança no poder público de que este irá efetivamente construir moradias, ou de que os afetados irão de fato recebê-las, dúvidas sobre se teriam condições de se manter com o auxílio-aluguel enquanto as obras acontecem, problemas ligados à pós-ocupação e o desafio de se manter em uma área regularizada, que envolve o pagamento das prestações, dos impostos e do condomínio, entre outros.

“Ao se estruturar sobre a capacidade de pagamento das famílias para sua permanência na área, as políticas apresentadas não garantem que isto aconteça: não cabem todos, nem todos podem pagar, e os que podem e entram no financiamento, seguem sendo pressionados pela possibilidade de vender e obter a rentabilidade relativa a ocupar uma boa localização, e rumar novamente para os espaços periféricos, mais baratos, reforçando o velho modelo centro-periferia. A lógica do mercado distancia-se da lógica das necessidades habitacionais, ainda que diminua algumas unidades da conta final” (Santoro & Macedo, 2014).

De modo geral, na OUCAE notou-se que a migração das famílias para outras áreas dá-se de três formas: forçada, através de remoções integrais nas frentes de obras de intervenção; remoções parciais, para a construção de um número menor de unidades (desadensamento); ou em um processo de remoção lento e paulatino, de gentrificação, a partir das pressões que são fruto da lógica do mercado imobiliário.

Em síntese, ao se observar o tratamento dado ao tema da habitação de interesse social nas Operações Urbanas, mesmo quando há o reconhecimento da luta das famílias que ocupam assentamentos precários através de instrumentos urbanísticos, regulação ou ainda reserva de recursos para promoção de novas unidades, são muitos os desafios que essas famílias na permanência. Esses desafios estão relacionados com problemas estruturais do instrumento da Operação Urbana, já que seu objetivo de captura de mais-valia fundiária depende que esteja

localizado em forte e ativa frente de expansão do mercado imobiliário, numa situação onde a solução para precariedade habitacional não é tomada como prioridade e termina por explicitar as contradições do próprio instrumento.

## A possibilidade de fonte de recursos para habitação a partir da transformação urbana

Embora o problema habitacional esteja presente nas áreas de Operação Urbana em São Paulo, a maior parte dos recursos obtidos através deste instrumento não tem sido utilizado para políticas habitacionais.

Desde sua concepção, as OUCs foram disseminadas como um instrumento o qual, teoricamente, seria o lócus para recuperar um volume considerável de recursos para promover interesses públicos, dentre eles, habitação de interesse social. No entanto, no município de São Paulo, onde o instrumento das Operações Urbanas foi muito utilizado e estudado, o investimento em habitação não se concretizou plenamente. A crítica tem mostrado que este instrumento é mais utilizado para valorizar a terra e posteriormente recuperar essa valorização, sendo pautado especialmente por investimentos em infraestrutura de mobilidade urbana com prioridade para a circulação de carros.

Uma avaliação da Prefeitura, apresentada em 2013, mostrou que “os investimentos em habitação de interesse social não alcançaram 10% dos recursos das operações urbanas em vigor: Faria Lima alcançou 8%, Água Espraiada 7%, Água Branca 0%. E ainda, como veremos, embora estas Operações já tenham completado mais de 10 anos, estes investimentos aconteceram apenas bem recentemente” (Santoro & Macedo, 2014). Avaliações mais recentes mostram que este percentual aumentou, principalmente na OUC Faria Lima, cujas obras finais envolveram produção de HIS, e na OUC Água Espraiada, onde foram gastos para desapropriação de muitos terrenos para produzir HIS.

Em prol da inversão desta lógica de pouco gasto com HIS, o Plano Diretor Estratégico de São Paulo (Lei Municipal 16.050/14) exigiu que o investimento em habitação de interesse social seja de, no mínimo, 25% dos recursos arrecadados nas Operações Urbanas Consorciadas, podendo ser aplicados no perímetro de abrangência ou expandido, preferencialmente na aquisição de glebas e lotes (art. 142, 1º parágrafo)<sup>9</sup>.

A atual gestão municipal do Prefeito Fernando Haddad (2013-2016) claramente fez uma opção por utilizar os recursos municipais de habitação para a compra de terrenos. O Secretário João

---

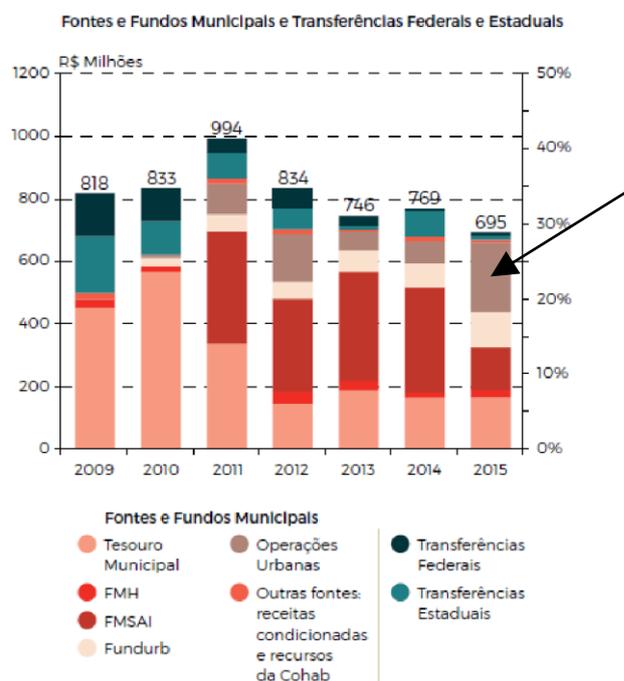
<sup>9</sup> Apesar de ter simultaneamente habilitado instrumentos que fogem desta exigência, como a Concessão Urbanística, ou que tem exigência parecida, como a Áreas de Intervenção Urbana (AIUs). Nestas últimas, os mesmos 25% de recursos arrecadados deverão ser aplicados em HIS, incluindo infraestrutura e equipamentos sociais para atender a população moradora, preferencialmente na aquisição de glebas e terras no perímetro de abrangência ou no perímetro expandido (art. 146, parágrafo único). Explicitamente podem ser utilizados para equipamentos sociais ou infraestrutura.

Sette Whitaker Ferreira recentemente anunciou<sup>10</sup> que foram gastos mais de 700 milhões na compra de terrenos para a promoção de HIS. Parte deste recurso foi viabilizada pelas Operações Urbanas.

A estratégia de investimentos substanciais em desapropriações de terras adotada pela gestão municipal sinaliza a estruturação de uma política dependente do Programa Federal Minha Casa Minha Vida (PMCMV) como meio para a construção dos conjuntos. No entanto, as dificuldades políticas e financeiras que afetaram a continuidade do PMCMV impediram a liberação de recursos para a construção dos empreendimentos nestas áreas. Santo Amore *et al.* (2015) já sinalizavam o esgotamento e os limites deste modelo “único” de política habitacional disseminado em muitos municípios brasileiros.

No caso das Operações Urbanas paulistas, onde não tem sido aventada a possibilidade de desenvolver políticas de urbanização de favelas – inclusive porque a imagem da favela, mesmo que urbanizada, sugere efeitos de desvalorização dos preços de terrenos – é onde este modelo de compra de terrenos foi mais fortemente utilizado.

Monitorando os recursos das operações urbanas como um todo, viu-se que o percentual gasto em habitação de interesse social é baixo comparado com os recursos disponíveis e gastos nas demais obras. No entanto, ao observar o total de gastos municipais com habitação, estes têm tido papel significativo, primeiramente também face à diminuição dos recursos orçamentários municipais, estaduais e federais aplicados em São Paulo. O gráfico a seguir mostra como o percentual tem sido significativo desde 2011 e atinge o maior percentual em 2015.



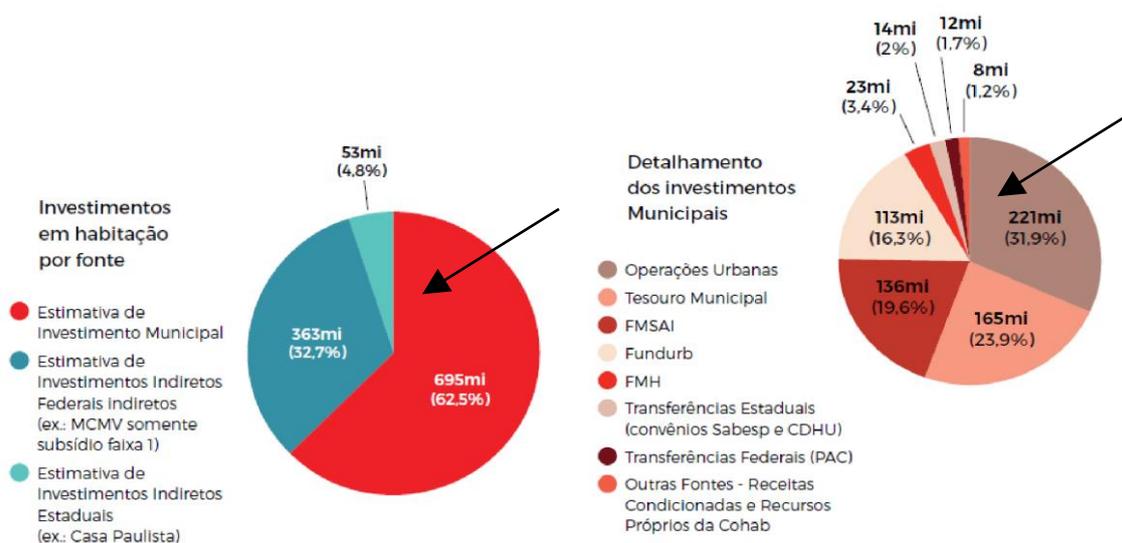
<sup>10</sup> Em seu blog, cidades para que(m)?, no dia 25/12/2015

[<http://cidadesparaquem.org/blog/2015/12/25/projetos-de-interveno-urbana-piu-so-paulo-inovando-na-interveno-pblica-sobre-o-espao-urbano>].

Gráfico 1 – Fonte e fundos municipais e transferências e federais que compõe o orçamento municipal da Habitação (2009-2015)\*. Fonte: Sehab, 2016.

\*Considerados os gastos com auxílio aluguel, que integram as despesas correntes de custeio.

Como informa o gráfico que segue, cerca de 221 milhões foram gastos com habitação de interesse social em 2015, com recursos provenientes das Operações Urbanas, que corresponde a 31,9% dos investimentos municipais em habitação (Sehab, 2016).



Gráficos 2 e 3 – Orçamento municipal de habitação\* 2015. Fonte: Sehab, 2016.

\*Considerados os gastos com auxílio aluguel, que integram as despesas correntes de custeio.

Ao observar este dado é preciso lembrar que estes gastos envolvem não apenas a compra de terrenos, mas também a produção de novas unidades. No mesmo ano, em 2015, a Prefeitura estimou ter gasto com auxílio aluguel 24% dos valores investidos pelo município, 117,7 milhões de reais, e parte desta população havia sido removida de assentamentos precários em Operações Urbanas.

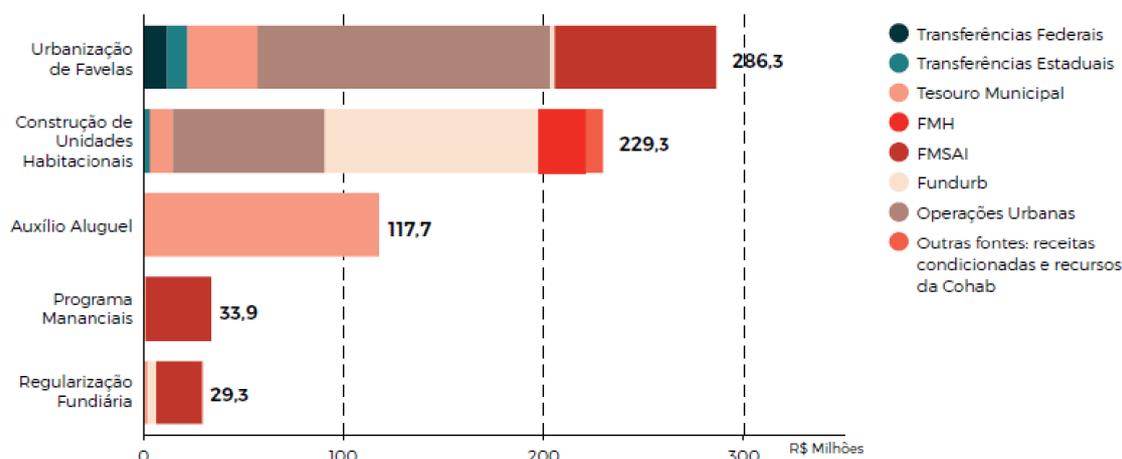


Gráfico 4 – Investimentos municipais\* em habitação por fonte e por programa 2015. Fonte: Sehab, 2016.

\*Considerados os gastos com auxílio aluguel, que integram as despesas correntes de custeio.

Outra informação relevante que o gráfico acima sinaliza é que grande parte do que foi enquadrado como urbanização de favela em operações urbanas, envolve na realidade de remoção temporária das famílias com relocação em novos conjuntos habitacionais.

O Plano de Habitação de São Paulo, apresentado para debate público em junho de 2016, desenha, ainda de forma preliminar, um cenário de aumento dos recursos obtidos a partir da venda de potencial construtivo, possivelmente apostando no aumento de recursos das Operações Urbanas com habitação e, adicionalmente, recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – Fundurb. Prevê também um cenário positivo em relação à utilização de recursos hoje utilizados para financiar o pagamento da dívida pública do município, baseado na tendência de que ela seja renegociada, o que ampliaria a capacidade de investimento em habitação com recursos orçamentários municipais.

O acompanhamento da OUCAB realizado por pesquisadores (ver Santoro e Lima, 2016; Vannuchi et al., 2015) apontam que um dos maiores desafios desta operação, e possivelmente de outras operações urbanas, será fazer essa reestruturação espacial em um contexto de mercado imobiliário que dá sinais de crise, dificultando a comercialização de Cepacs e, conseqüentemente, a obtenção de recursos para a transformação esperada.

Um outro desafio, menos trabalhado nesta pesquisa envolve a gestão participativa nas operações urbanas e na política habitacional. O Plano de Habitação apresentado recentemente pela Prefeitura para debate propõe novas formas de gestão democrática para o tema habitacional – propondo como seria a relação entre os conselhos municipais, os conselhos de Zeis, e fóruns democráticos, por exemplo. Sugere também articulações entre os programas públicos no território e procura articular-se mais diretamente com o orçamento público, com metas temporais.

### 3.3 | A questão da habitação na OUC Bairros do Tamanduateí

A Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí está localizada ao longo do Rio Tamanduateí e corresponde quase a totalidade do Setor Arco Tamanduateí, na Macroárea de Estruturação Metropolitana do Plano Diretor Estratégico de São Paulo aprovado em 2014 (Lei 16.050/14).

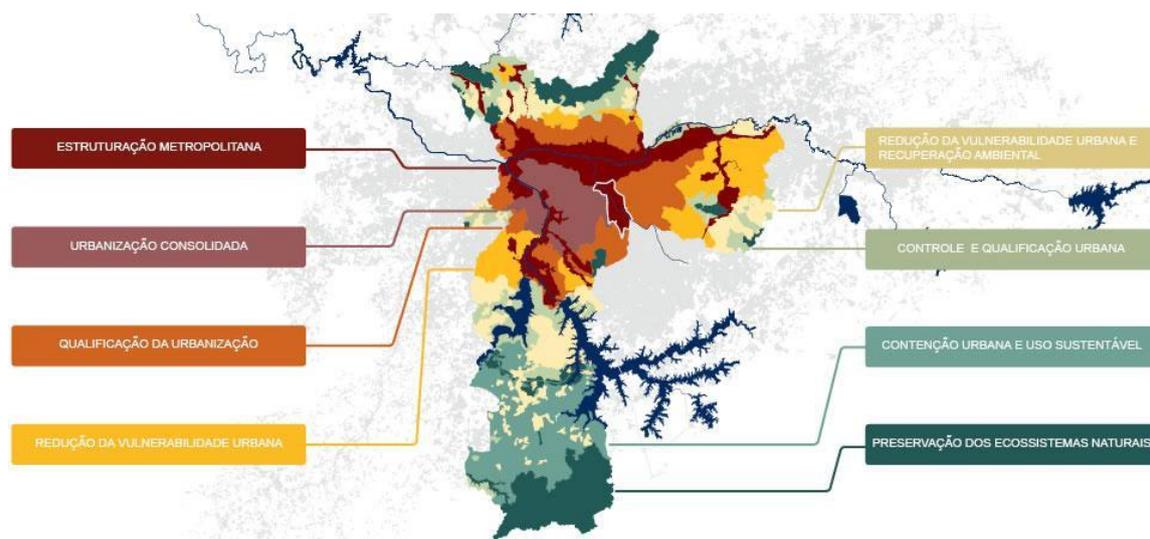


Figura 1 - Macroáreas do Plano Diretor Estratégico de São Paulo com área da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí marcada em branco. Fonte: Gestão Urbana, 2016.

Origina-se dos estudos da Operação Urbana Diagonal Sul, prevista pelo Plano Diretor de 2002, e dos novos estudos elaborados pelo Consórcio CMVC, desenvolvidos em 2012, para a Operação Urbana Mooca-Vila Carioca. Em 2015 a Operação Urbana recebeu este novo nome, quando a minuta foi aberta para o debate público pela Prefeitura, que encaminhou o Projeto de Lei para a Câmara de Vereadores em dezembro.

Alguns especialistas questionam a proposta, uma vez que os objetivos declarados inicialmente como motivação para a transformação urbana – transformação das áreas industriais em processo de reestruturação ao longo do eixo ferroviário ou a ocupação equilibrada das áreas subutilizadas – não parecem claramente inseridos na proposta. Afinal, a proposta mantém os padrões de uso e ocupação do solo para as atividades industriais e as áreas subutilizadas não foram identificadas, tampouco há previsão de instrumentos para pressionar pelo cumprimento da função social da propriedade em seu território. Também se previa a superação da ferrovia como barreira física, promovendo a integração entre os dois lados da via férrea, objetivo que não está evidente no parcelamento do solo proposto.

O processo histórico da área também não é plenamente considerado. A transformação urbana proposta não reconhece ou aborda a necessária descontaminação da antiga área industrial, mapeada em diversos trabalhos. Tampouco trata da preservação das morfologias e tipologias

do período industrial, o que demandaria um estudo urbanístico cuidadoso para preservar o histórico de ocupação da região.

Para a questão habitacional, a OUCBT mantém o padrão das operações anteriores e não inclui no seu levantamento um reconhecimento do quadro de precariedade desta região. É neste âmbito que se insere este trabalho. Ainda que representantes da Prefeitura tenham se comprometido verbalmente com a oferta de 20 mil unidades habitacionais durante debates públicos, essa diretriz ou objetivo não está contemplado no Projeto de Lei encaminhado pelo poder executivo à Câmara de Vereadores.

## O diverso quadro de necessidades habitacionais na OUCBT

O Estudo de Impacto Ambiental e seu Relatório (EIA-RIMA), que serviram de base para o projeto urbano desta Operação, identificaram 24 áreas, equivalentes a 171.086,63 hectares, ocupadas por favelas, pouco menos de 2% da área total da Operação, considerando o perímetro de adesão e expandido (mapa abaixo). Embora este tenha sido um reconhecimento público dessa precariedade, e apesar de outras Operações paulistanas já terem incluído listas com nomes e localização das áreas precárias objeto de intervenção por parte das mesmas, a primeira versão do Projeto de Lei da OUCBT encaminhado pela Prefeitura (1ª versão de minuta de lei) para debate não contemplava a indicação das habitações precárias, identificadas no EIA-RIMA que deveriam ser atendidas pela solução habitacional a ser adotada por essa OUC, já o projeto de lei enviado à Câmara de Vereadores incluía algumas delas (Projeto de lei 723/2015, Quadro 1F: Favelas existentes na área da OUCBT e Mapa VII).

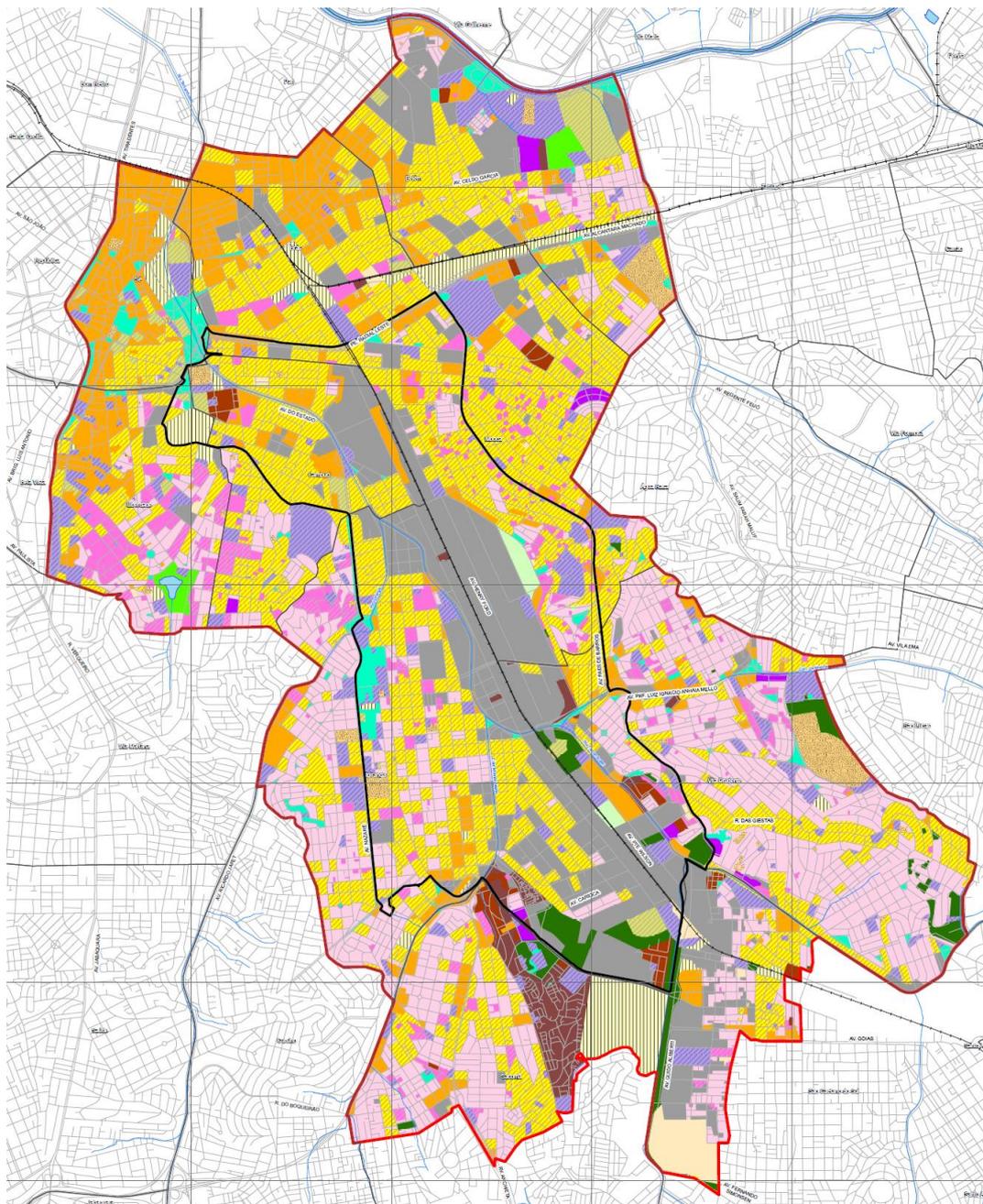


Figura 2 – Identificação das favelas no EIA-RIMA da Operação. Fonte: EIA-RIMA, 2015. Disponível em < <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos-ouc-bairros-do-tamanduatej/>>, acesso 25/09/2015.

Após pressões dos movimentos de moradia, o projeto de lei enviado aos vereadores também incluiu a elaboração de uma “atualização do Sistema de Informações para Habitação Social na Cidade de São Paulo – HABISP na área de abrangência da OUCBT, incluindo favelas, loteamentos irregulares, núcleos habitacionais vulneráveis e cortiços, especialmente as condições de moradia e renda” (PL 723/2015, art. 72).

<b>favela</b>	<b>perímetro</b>	<b>Setor</b>	<b>Subsetor</b>
Barão de Resende	Adesão	Henry Ford	-
favela do Tamanduateí	Adesão	Henry Ford	-
Pacheco Chaves	Adesão	Henry Ford	-
Vielas Sabesp	Adesão	Henry Ford	-
Vila Prudente	Adesão	Henry Ford	-
Heliópolis	Adesão	Vila Carioca	Logístico
Heliópolis - L2 - Atílio Bartalini	Adesão	Vila Carioca	Logístico
Willin	Adesão	Vila Carioca	Logístico
Ilha das Cobras	Adesão	Vila Prudente	Anhaia Mello
Jacaraipe	Adesão	Vila Prudente	Ibitirama
Morro do Pel	Adesão	Vila Prudente	Ibitirama
Estado 20	Expandido	-	-
Heliópolis	Expandido	-	-
Heliópolis - Viela das Gaivotas	Expandido	-	-
Jacinto Palhares	Expandido	-	-
Muniz de Souza	Expandido	-	-
Rua dos Crespis	Expandido	-	-
São Francisco	Expandido	-	-

Quadro 1 – Favelas existentes na OUCAE. Fonte: Projeto de Lei 723/15, Quadro 1F. Fonte: HABISP, consulta de 28/10/2015.

Análise desenvolvida por Lima (2016) mostrou que Habisp Plus/Sehab/Habi reconhece 17 favelas no território desta OUC, totalizando 22.134 domicílios, um número parecido com o quadro apresentado pelo projeto de lei, que separa algumas favelas de Heliópolis em duas entradas.

O número elevado de domicílios é justificado pela presença de Heliópolis – englobada pelo Perímetro Expandido –, uma das maiores favelas de São Paulo. Somente no perímetro de Heliópolis que é englobado pelo perímetro expandido dessa OUC, são mais de 15 mil domicílios nas glebas não urbanizadas; 1.044 e 1.021 domicílios nas Glebas A e N, em urbanização; dois núcleos próximos, L2 e Viela das Gaivotas, com cerca de 600 domicílios cada; e 24 dos 27 conjuntos habitacionais de produção pública identificados na OUCBT, para os quais não há informação oficial suficiente para quantificar o número de unidades. Heliópolis apresenta condições muito diferentes do restante do território delimitado por essa OUC, e o pesquisador levanta a questão: quais podem ser as vantagens de se ter um assentamento desse porte inserido em uma Operação Urbana?

Segundo os levantamentos oficiais descritos por Lima (2016), as demais favelas estão concentradas na região da várzea do Rio Tamanduateí, ocupando terrenos ou glebas residuais do processo de ocupação industrial deste espaço. Seu mapeamento mostra um universo com variedade de situações e dimensões considerável. Excluída Heliópolis, a estimativa de domicílios em favela na OUCBT é de 2.836, quase nenhum reconhecido como Zeis pela Lei de Zoneamento recém aprovada (Lei Municipal nº 16.402/16). Pelo Plano Municipal de Habitação 2009-2024 e pelos canais de comunicação da Prefeitura, também não consta que em alguma delas, exceto Heliópolis, tenha ocorrido qualquer tipo de intervenção para melhoria. As ações

sobre as quais se tem conhecimento são unicamente de remoção total: na última década, seis favelas dentro do Perímetro de Adesão da OUC Bairros do Tamanduateí foram removidas.

O mapeamento de cortiços existente em GeoSampa (SMDU/PMSP) já apontava a existência de mais de 400 imóveis encortiçados – sem estimativa de quantidade de domicílios – concentrados nas regiões do Cambuci, Mooca e Glicério. Pelo Zoneamento vigente (Lei Municipal n. 16.402/16), a área desta OUC conta com 14 perímetros de Zeis 2, equivalentes a 32 hectares de solo urbano vazio onde a prioridade é a produção habitacional de interesse social.

Observando o histórico de ocupação da região a partir do mapeamento realizado por diversos pesquisadores sobre a situação dos cortiços e moradias precárias, é possível verificar que os estudos disponibilizados pela Prefeitura mostram-se incipientes, incompletos, desatualizados e distantes da diversidade de tipologias de problemas habitacionais encontrados na região.

Durante os debates da minuta de Projeto de Lei da OUC junto ao poder Executivo, os movimentos por moradia cobraram que a Prefeitura listasse em lei as ocupações precárias que seriam atendidas na Operação e que fizesse um levantamento dos cortiços na região. Esta demanda, em tese, foi incorporada no Projeto de Lei encaminhado à Câmara de Vereadores, que postergava a elaboração deste estudo para após a aprovação da Operação Urbana. Foi dessa forma que o levantamento dos cortiços entrou no Projeto de Lei ao Legislativo, como ação a ser feita pela Empresa Pública a ser criada posteriormente à aprovação da lei, quando seria dado início à Operação. Considerando que o início desses estudos dependeria de recursos da Operação, e portanto, da venda de Cepacs, acredita-se que tardará para ser realizado. Ainda, a estratégia de adiar o levantamento, ao invés de realizá-lo imediatamente e listá-los em lei, dificulta e posterga o seu reconhecimento e a garantia de atendimento habitacional para estas famílias.

Em maio de 2016 encerrou-se um ciclo de debates junto à Câmara de Vereadores, mas o Projeto de Lei ainda não foi aprovado pelos vereadores. Espera-se que o levantamento das informações sobre as moradias precárias na OUCBT possa qualificar as discussões, dando subsídios para eventuais propostas que a sociedade civil possa fazer junto ao Legislativo, para construção de um possível substitutivo. É diante desse quadro que este trabalho se insere. Sua realização acelera a possibilidade de diálogo junto ao poder público para garantir o atendimento destas famílias, independentemente da aprovação da Lei. A recente abertura para discussão do Plano Municipal de Habitação, em julho de 2016, com a proposta de uma política específica para a população encortiçada, amplia as possibilidades para a sociedade civil demandar políticas para tratar das moradias precárias na Operação. São algumas âncoras institucionais importantes também face à mudança de gestão que ocorrerá a partir do início do próximo ano.

## A previsão de atendimentos habitacionais na OUCBT

As primeiras leis propostas para a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, em setembro de 2015, foram encaminhadas pelo poder público na forma de caderno para

discussão pública. Esse documento indicava algumas direções para a solução do quadro de necessidades habitacionais, mas ainda com muitas lacunas, mostrando poucos avanços.

A proposta de atendimento habitacional se restringiu a um acordo verbal, não inserido no texto do PL até o momento da redação deste relatório, para 20 mil atendimentos habitacionais, sem que houvesse indicação de localização ou obrigatoriedade de articulação com áreas demarcadas como Zeis. Esse número de unidades era indicado tanto em apresentação da Prefeitura, como no Caderno da Operação, na sua introdução, mas não foi incluído nas minutas que foram abertas para debate, tampouco no Projeto de Lei enviado para a Câmara Municipal.

Estima-se que este número tenha sido calculado com base na previsão de uso de Cepacs não onerosos, com pouco mais de 14% do potencial adicional de construção devendo ser distribuído não onerosamente para empreendimentos exclusivamente de habitação de interesse social. No entanto, não há obrigações de esses Cepacs não onerosos serem consumidos antes dos demais usos, ou mesmo concomitantemente, podendo ficar para o final do estoque. Tampouco estão vinculados à utilização de CEPACs onerosos, como aconteceu em outra operação.

<b>CEPACs</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>% do total de recusos</b>
Onerosos	5.183.747	86%
Não-onerosos	856.548	14%
Totais	6.040.295	100%

<b>Total m<sup>2</sup> construídos não onerosos</b>	<b>m<sup>2</sup>/unidade habitacional</b>	<b>número de unidades que podem ser produzidas</b>
856.548	24 m <sup>2</sup> (Decreto 56.759/2016)	35.667
	39 m <sup>2</sup> (apto. PMCMV)	21.949
	50m <sup>2</sup> (HIS/HMP PDE 2014)	17.120

Um estudo sobre o número de unidades que poderiam ser produzidas considerando os metros quadrados não onerosos destinados para habitação de interesse social sinalizam que poderiam produzir entre 17.120 e 35.667 novas unidades.

Um documento que serviu de base para o licenciamento ambiental apontava para a possibilidade de se fazer nas Zeis cerca de 20.470 habitações de interesse social.

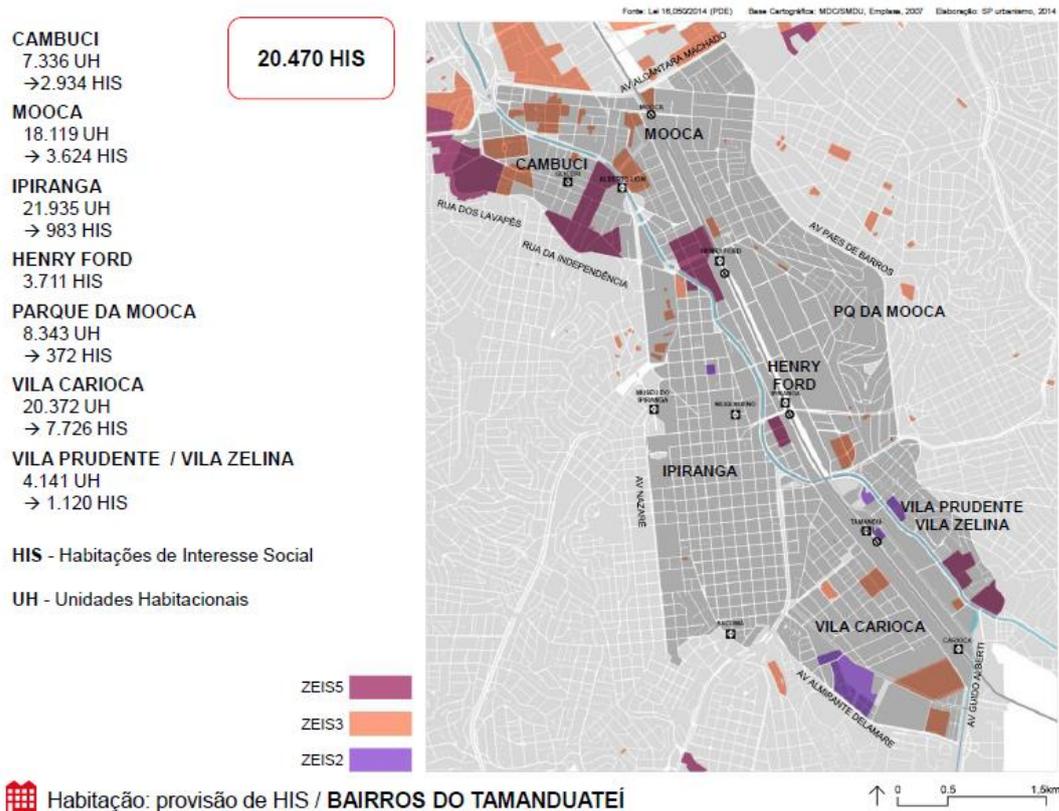


Figura 3 – Previsão de número de unidades nas Zeis. Fonte: Slide da apresentação da audiência pública do licenciamento da OUCBT, dezembro de 2014.

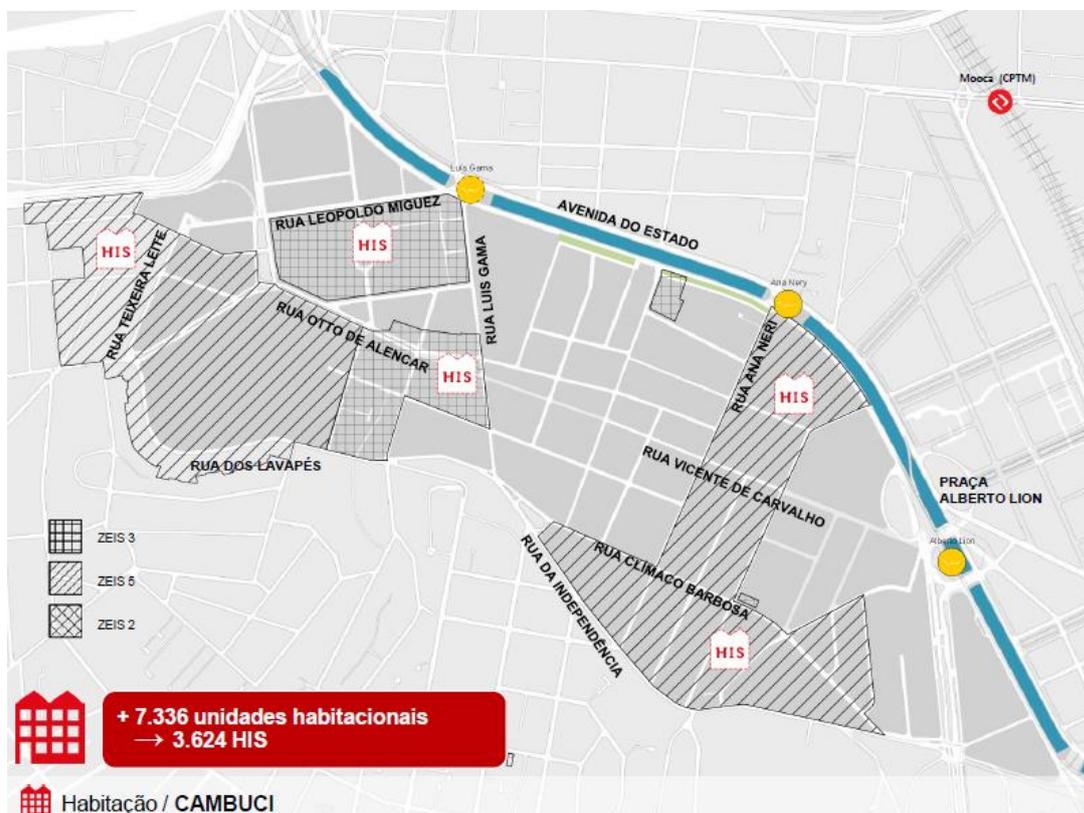


Figura 4 – Previsão de número de unidades nas Zeis no Setor Cambuci da OUCBT. Fonte: Slide 37 da apresentação da audiência pública do licenciamento da OUCBT, dezembro de 2014.



Figura 5 – Previsão de número de unidades nas Zeis no Setor Mooca da OUCBT. Fonte: Slide 53 da apresentação da audiência pública do licenciamento da OUCBT, dezembro de 2014.

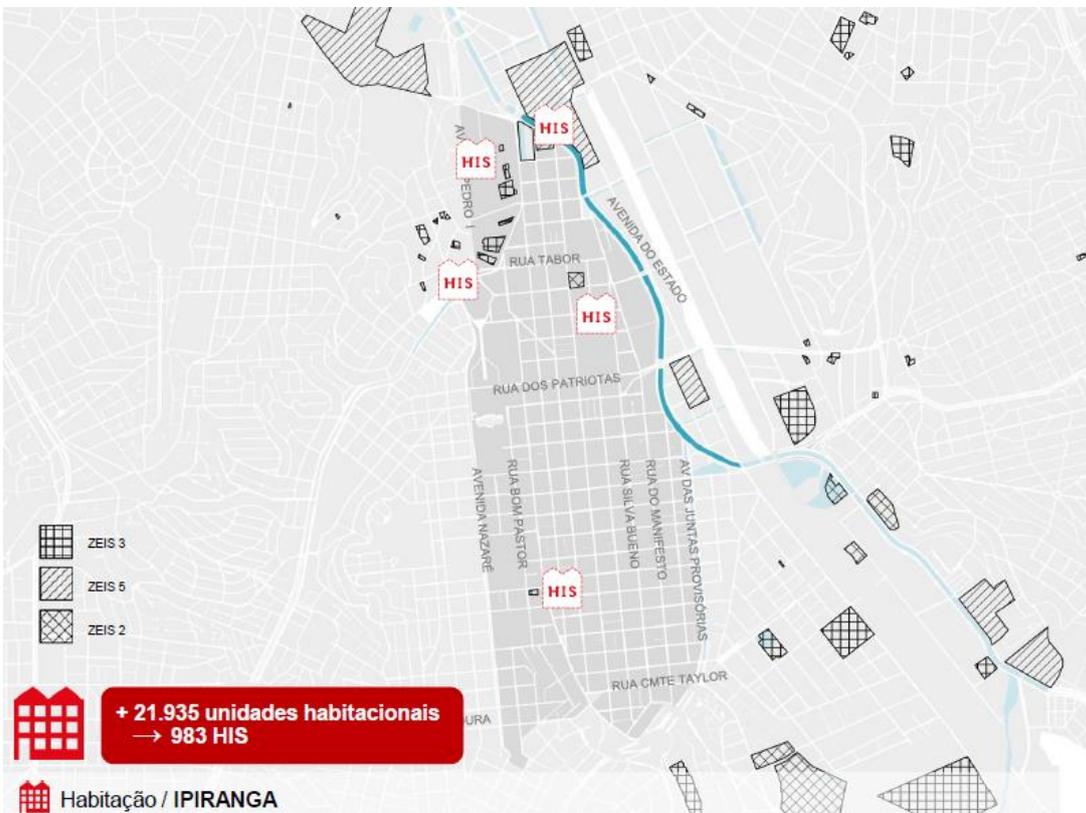


Figura 6 – Previsão de número de unidades nas Zeis no Setor Ipiranga da OUCBT. Fonte: Slide 66 da apresentação da audiência pública do licenciamento da OUCBT, dezembro de 2014.

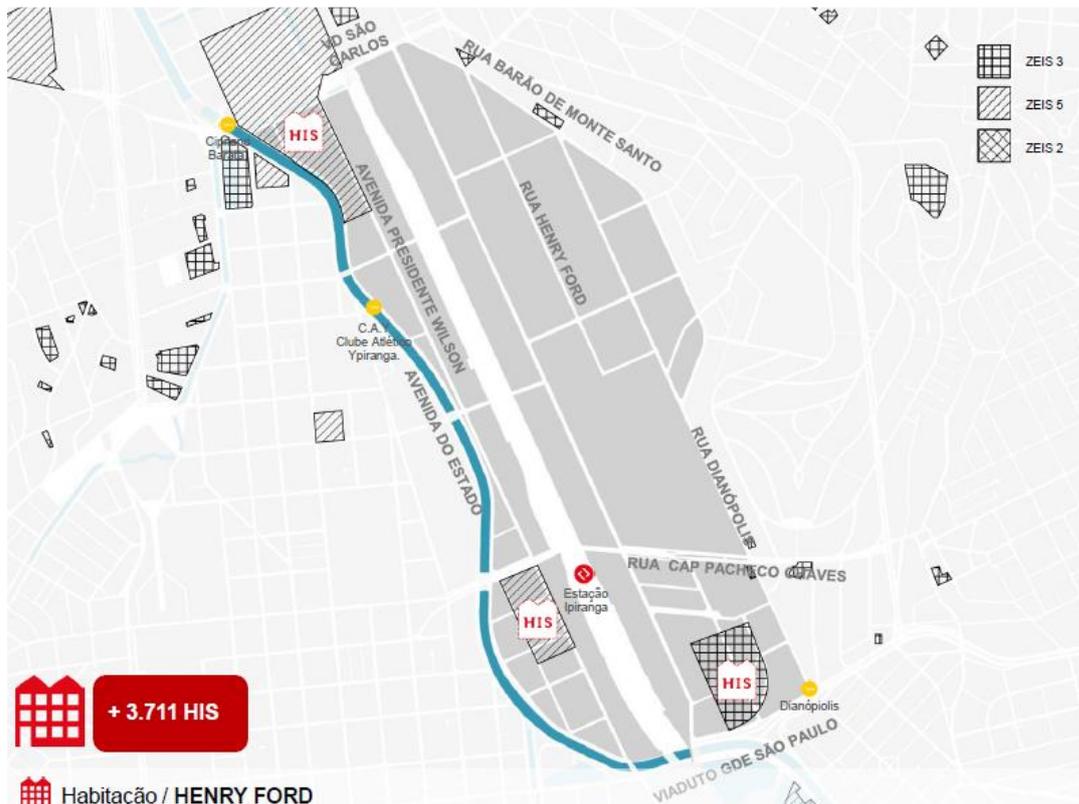


Figura 7 – Previsão de número de unidades nas Zeis no Setor Henry Ford da OUCBT. Fonte: Slide 78 da apresentação da audiência pública do licenciamento da OUCBT, dezembro de 2014.

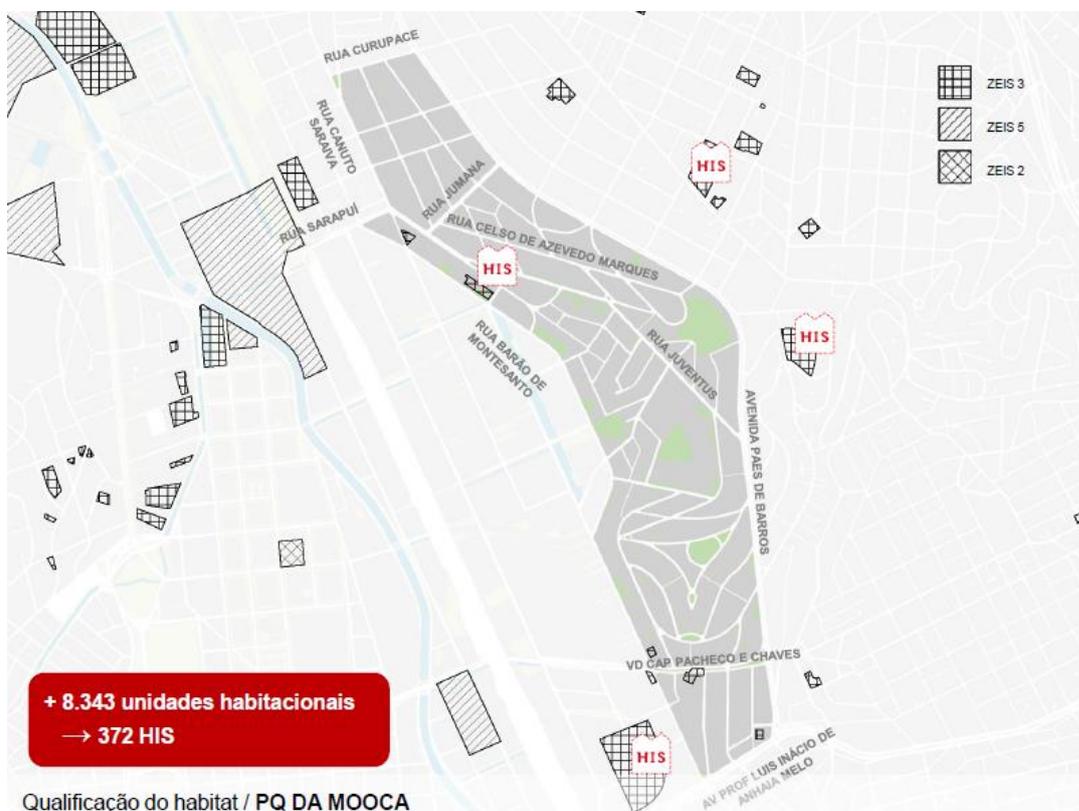


Figura 8 – Previsão de número de unidades nas Zeis no Setor Parque da Mooca da OUCBT. Fonte: Slide 88 da apresentação da audiência pública do licenciamento da OUCBT, dezembro de 2014.

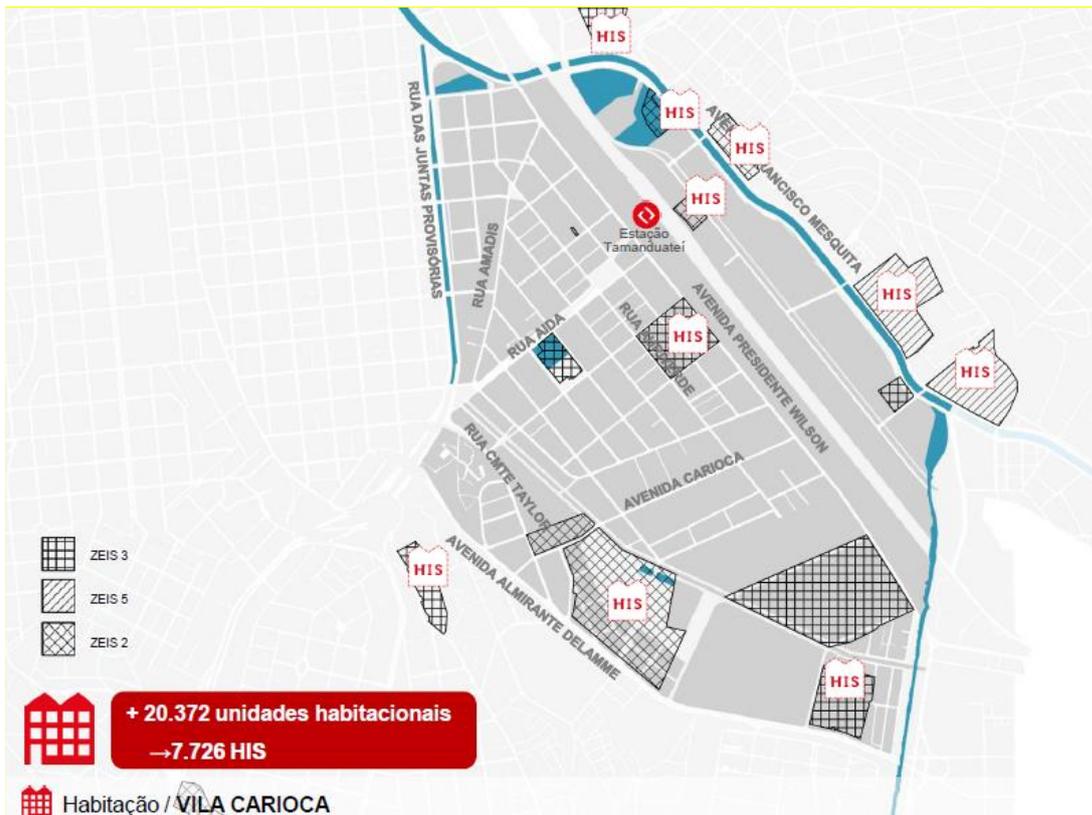


Figura 9 – Previsão de número de unidades nas Zeis no Setor Vila Carioca da OUCBT. Fonte: Slide 99 da apresentação da audiência pública do licenciamento da OUCBT, dezembro de 2014.

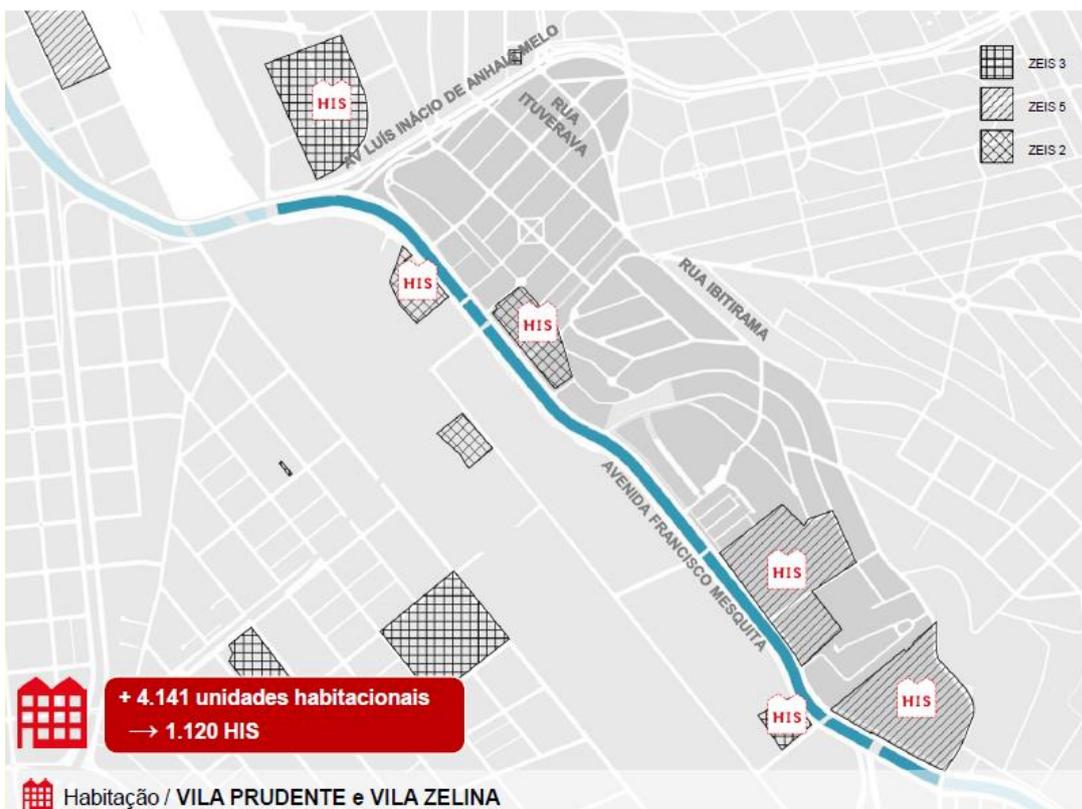


Figura 10 – Previsão de número de unidades nas Zeis no Setor Vila Carioca da OUCBT. Fonte: Slide 99 da apresentação da audiência pública do licenciamento da OUCBT, dezembro de 2014.

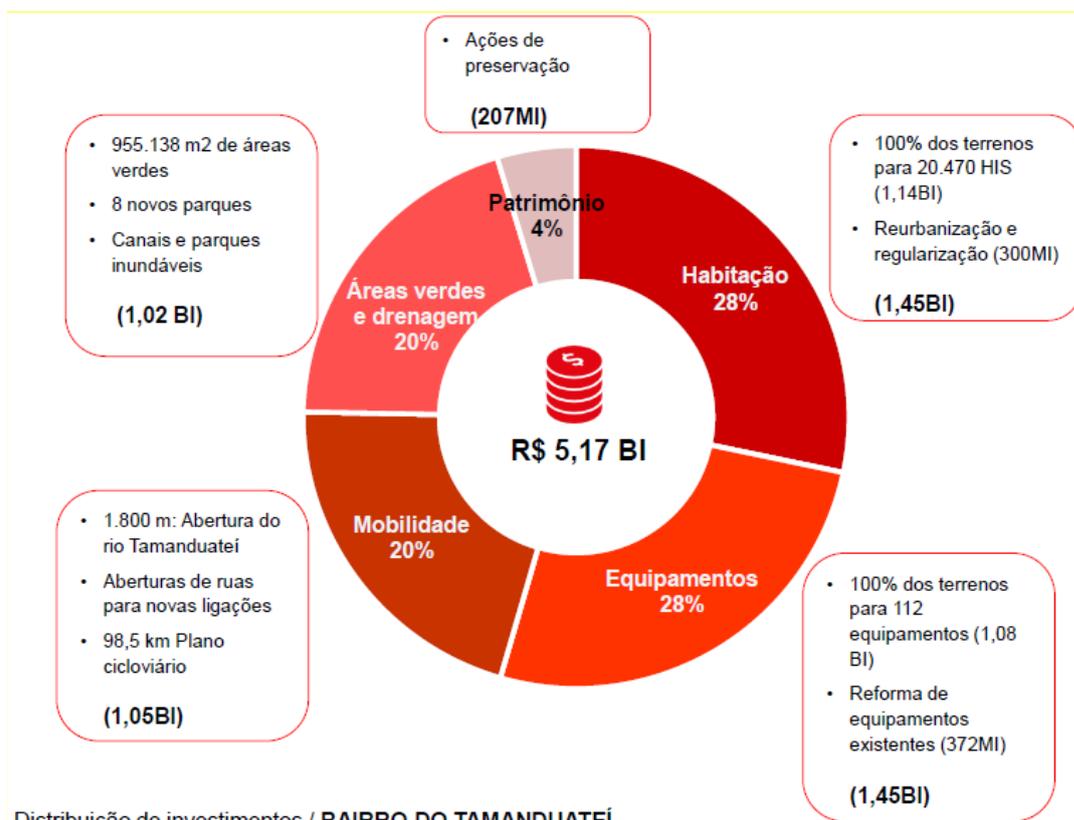


Figura 11 – Previsão de recursos a serem gastos com habitação na OUCBT, cerca de 28%,. Fonte: Slide 130 da apresentação da audiência pública do licenciamento da OUCBT, dezembro de 2014.

Ainda que fique evidente que haviam estudos mais precisos sobre onde e quantas unidades deveriam ser produzidas, estas estimativas não entraram no texto do projeto de lei. Na segunda versão da minuta de Projeto de Lei foram incluídas informações sobre favelas, uma listagem e um mapa, associado aos perímetros de Zeis e alinhado com os dados de Habisp Plus/Sehab/Habi. Foi um avanço em relação às primeiras versões da minuta, mas ainda muito tímido, já que não foi incluída a informação sobre o número de domicílios (mesmo que fosse a partir das estimativas de Habisp), algum critério de priorização, mapeamento do risco, da contaminação, da propriedade fundiária, ou mesmo a identificação dos tipos de precariedade que municiasse as políticas públicas. Sem estes dados é impossível conceber mecanismos concretos de atuação e, exatamente por isso, a intervenção em preexistência soava apenas como objetivo genérico.

### Sobre a reserva de terra ou regulação para promover habitação de interesse social

Grande parte das áreas com precariedades identificadas nos levantamentos oficiais fica no perímetro expandido da Operação Urbana. A regulação para promoção de HIS no perímetro da OUCBT como um todo estaria restrita às obrigações decorrentes da demarcação de Zeis pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS, ou à aplicação da Cota de Solidariedade nos empreendimentos que se enquadrarem nos critérios deste instrumento.

Há, porém, interferências importantes previstas na OUCBT que terminam diminuindo o total de área marcada como Zeis na LPUOS. A quantidade de área de Zeis é diminuída pela abertura de vias, por estarem sobre áreas contaminadas e também nos casos em que os terrenos resultantes do parcelamento pela abertura de vias ficam menores que 500 m<sup>2</sup> e, portanto, se enquadrando mais na aplicação do instrumento (não precisam aprovar usos que obedeçam os percentuais previstos para habitação de interesse social). Ainda é preciso considerar que não necessariamente todos os terrenos de Zeis 2 e 3 estão subutilizados ou vazios, à disposição para a produção habitacional. A questão que se coloca é: a Operação não deveria reconhecer esta perda e incluir novas reservas de terra para produção de habitação de interesse social, considerando as necessidades habitacionais identificadas para a região?

O conjunto das Zeis (2, 3 e 5) somam 261 hectares e, excluídas as interferências que inviabilizariam seu uso, formariam um banco de terra potencial de 235 ha que pode ser usado para a produção de novas unidades ou ações de urbanização, melhoria das condições habitacionais e manutenção de população de baixa renda residente. Potencial porque podem estar ocupadas por outros usos, nem todas estas áreas serão transformadas para produção de habitação de interesse social. No entanto, há uma concentração destes perímetros nas áreas onde já existe percentual considerável ou predominância de habitação precária, mas muito poucos em locais historicamente mais elitizados.

A primeira minuta do Projeto de Lei para a OUCBT previa a possibilidade de relocação dos perímetros de Zeis dentro do perímetro da Operação, sob a justificativa de compensar possíveis Zeis que estivessem em zonas contaminadas ou com outras dificuldades jurídicas, urbanísticas, ambientais que poderiam impedir a agilidade na produção de habitação.

Esta possibilidade recebeu muita crítica dos movimentos por moradia, acreditando que estaria corroborando com a relocação de Zeis bem localizadas para áreas de pior inserção urbana, ainda que fossem dentro da Operação. O mecanismo seria acompanhado pelo grupo de gestão, da mesma forma que a destinação dos 25% de recursos reservados para a HIS. A ausência de amarras e projetos específicos para produção de habitação de interesse social e aquisição de terras, aliada ao aumento de atribuições do grupo de gestão, apontam para um horizonte incerto de aplicação dos recursos arrecadados, o que certamente exigirá uma participação ativa da sociedade civil nas instâncias de controle social oficialmente instituídas.

O Projeto de Lei apresentado à Câmara de Vereadores ainda não enfrentou as questões aqui levantadas. O Projeto de Lei indica que o "atendimento habitacional" referente às áreas de Zeis - sem discriminar tipo - afetadas pelos melhoramentos previstos no PL será realizado em outros terrenos, não originariamente demarcados como Zeis, a partir de aprovação do Conselho Gestor, mas mantendo os parâmetros originais. Não está claro, entretanto, se essa disposição é válida apenas nos casos de Zeis de regularização/urbanização onde seja prevista a remoção total ou parcial para implementação do plano de melhoramentos, ou se também é válida para as Zeis de vazios, compensando as perdas decorrentes dos conflitos entre o gravame de zonas e os alinhamentos viários aprovados e previstos.

O Projeto de Lei da OUCBT também incorporou o instrumento da Cota de Solidariedade, concebido e aprovado no âmbito do Plano Diretor de São Paulo de 2014, mas com as mesmas flexibilizações que foram criticadas quando o Plano Diretor foi aprovado e que podem

significar a sua ineficácia como instrumento de inclusão socioterritorial (ver Ferreira, 2014; Lima & Santoro, 2016).

Conceitualmente, a Cota consiste em um mecanismo de reserva de unidades habitacionais de interesse social em cada novo grande empreendimento imobiliário. Seria uma inovação na cidade de São Paulo, na medida em que amarra territorialmente o desenvolvimento urbano à produção de habitação de interesse social.

O Plano Diretor Estratégico, aprovado em 2014, promoveu uma flexibilização do instrumento, criando alternativas para o empreendedor. A ideia inicial era exigir que em projetos com mais de 10 mil metros quadrados de área total, no mínimo 10% dessa área seria obrigatoriamente destinado a unidades habitacionais para famílias com renda de até três salários mínimos. O tamanho do empreendimento, porém, passou para 20 mil metros quadrados de área computável (não total) e foi ampliada a renda da população a ser atendida para até seis salários mínimos.

Além disso, criou alternativas à produção de HIS no próprio local do empreendimento, tornando possível produzi-las em outro local, doar terreno de valor equivalente a 10% do valor da área total do empreendimento, ou ainda depositar valor equivalente no Fundurb. Em um mercado imobiliário para o qual a mistura de faixas de renda não é interessante, a possibilidade de contrapartida financeira é muito mais atrativa do que a produção de HIS no mesmo local de um empreendimento de mercado, com raras exceções.

Não obstante, no processo de aprovação do PL do PDE na Câmara de Vereadores, o instrumento perdeu ainda a possibilidade de doação das unidades de HIS para o poder público e foi retirada a exigência de aplicação em grandes empreendimentos subdivididos em outros menores.

As alternativas à produção de HIS no mesmo imóvel, tida como opção menos atrativa ao empreendedor, deverão inviabilizar a produção de novas unidades em áreas valorizadas e em transformação.

A OUC Bairros do Tamanduateí inclui este instrumento, mas contraditoriamente apenas nos Setores nos quais o mercado imobiliário não está tão ativo e presente. A Cota não se aplica, por exemplo no Subsetor Teresa Cristina, onde está prevista a maior transformação urbana, permitindo o maior coeficiente de aproveitamento máximo (6 vezes a área do terreno), além de diversas intervenções viárias e criação de parques.

As questões pontuadas acima mostram que o Projeto de Lei, atualmente em debate na Câmara de Vereadores, avança pouco além da reserva de recursos – 25% para HIS (na OUCAB se limitou a 22%), como previsto pelo PDE 2014, 15% para equipamentos públicos e 4% para patrimônio histórico. No entanto, não define prioridades, tampouco qualifica como os recursos devem ser gastos, apenas reforça o que já havia sido desenhado pelo Plano Diretor de São Paulo.

## Governança democrática e a estruturação das empresas públicas

O Projeto de Lei da OUCBT traz uma novidade: a criação de uma Empresa Pública exclusivamente para realizar a gestão do projeto, a BTSA (Bairros do Tamanduateí S/A). A BTSA teria capital aberto e finalidade única de implantar o Plano de Intervenção Urbana da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí e seria controlada majoritariamente pela SP Urbanismo.

O capital social da BTSA seria composto por: os estoques de potencial construtivo adicional da Operação Urbana e os recursos resultantes de sua comercialização; por um banco de terras, inicialmente formado pelas terras municipais inseridas no perímetro da Operação; novas terras ou imóveis adquiridos ou desapropriados para implementar equipamentos públicos ou habitação social; e, por fim, pela negociação de ações com outras entidades públicas ou particulares.

A criação da BTSA é justificada por uma suposta incapacidade da SP Urbanismo para gerir, sozinha, as Operações Urbanas Consorciadas em vigência na cidade. A fragmentação também é apontada pela SP Urbanismo como positiva sob a justificativa de que uma empresa gestora com somente um projeto, e cuja sede esteja situada no território em que atua, facilitaria a identificação de demandas, ampliaria o diálogo com a sociedade diretamente interessada e agilizaria os procedimentos.

Por ser pública, supostamente seria muito diferente da empresa concessionária como havia sido proposto para o projeto da Nova Luz. No entanto, ao poder comprar cotas de fundos imobiliários presentes na Operação, distancia seus interesses do âmbito essencialmente público e potencializa interesses voltados a maiores rentabilidades, que podem envolver a exploração das atividades do fundo imobiliário que vier a ser formado.

Além disso, algumas alterações na SP Urbanismo “pegam carona” no Projeto de Lei apresentado à Câmara de Vereadores. A participação do Grupo de Gestão da OUCBT, na contramão da empresa, fica reduzida a apenas ouvir propostas, tendo seu poder sobre deliberações das intervenções urbanísticas diminuído.

Percebe-se que há diversas tentativas de modelos, compostos por diferentes instrumentos (concessão, fundo, parcerias), que terminam por complexizar tanto a gestão pública, como a governança sobre a transformação urbana.

## 4 | Metodologia

### 4.1 | Levantamento e análise sintética dos estudos já realizados sobre cortiços em São Paulo

O levantamento dos estudos já realizados sobre cortiços em São Paulo foi organizado por em duas fases: inicialmente foi realizado um levantamento bibliográfico de pesquisas anteriores sobre cortiços em São Paulo e, a partir desta bibliografia, foi esboçada uma linha do tempo em duas camadas: uma com as definições de cortiço, estimativas populacionais e levantamentos realizados desde 1886 até hoje, em preto; outra com as normativas e políticas identificadas no mesmo período, em azul.

Em uma rápida síntese, os trabalhos realizados desde a década de 1960 mostraram que a população encortiçada estimada variou entre 6 e 18% da população paulistana, girando em torno de 600 mil pessoas por mais de quatro décadas. Olhando para a dinâmica mais recente, alguns estudos mostram adensamento dos cortiços nos anos 1970 e 1980, tanto em termos de densificação populacional, como em termos de número de imóveis encortiçados.

As pesquisas sobre cortiços mostram que esta é uma realidade difícil de captar de forma precisa por pesquisas de caráter quantitativo, mas um traço comum das pesquisas é que todas apontam para situações em que a vulnerabilidade social se faz em um quadro de precariedade urbana. A vulnerabilidade se apresenta em áreas com baixas condições de salubridade, alagadiças, de inundação; bem como em áreas cuja normativas proibiram novas construções. E justamente nestes lugares, mais insalubres, são os piores lugares dentro da moradia precária, onde ficam os recém-chegados, nas piores situações, mantendo a diferenciação inclusive dentro do imóvel.

Diversos autores apontam para a existência de áreas que seguem encortiçadas no século, como Brás e Pari, mas em outras áreas também nas décadas. As pesquisas de Luiz Kohara sob um mesmo território na área central de São Paulo identificaram que o número de imóveis encortiçados não se alterou muito, embora os imóveis tenham variado, mostrando que há cortiços que “morrem” e outros “nascem”. Esta descrição remete à ideia de “áreas encortiçadas” que tem vitalidade, que são dinâmicas, mas permanecem encortiçadas colocando em xeque a ideia de que um censo de cortiços seria o melhor instrumento para o desenho de uma política, pois a situação estática que poderia ser encontrada em um censo teria uma durabilidade muito curta.

Vários deles mostram que a moradia precária em área central é vista como alternativa ao destino periférico das camadas de baixa renda e possibilidade de morar próximo do emprego. Os resultados da pesquisa sobre o PAC Cortiços (2000-2001) mostraram que grande parte dos chefes de família eram trabalhadores, metade deles informais, apenas 14% não trabalhavam. O aluguel, somado com outras despesas da moradia consumiam pouco menos da metade do rendimento familiar das famílias, que não superava 3 salários mínimos. As características dos

moradores, a alta informalidade e dificuldade de comprovar renda para firmar contratos de aluguel no mercado imobiliário sinalizam fatores para que as famílias “optassem” pelos cortiços, ainda que como principal motivo explicitado fosse a proximidade com o trabalho e com os equipamentos sociais disponíveis na área central, que permitiam uma economia de 20% a 30% da renda familiar (Pasternak, 2016). Outra pesquisadora mostrou que há uma forte correlação entre a reprodução dos cortiços e as oficinas de costura na região do Brás, onde moradia e trabalho se unem por vezes em um mesmo cômodo.

Os trabalhos do PAC Cortiços nos anos 2000 também mostram que a rotatividade dos moradores dos cortiços era alta, mais da metade dos chefes morava em outro cortiço antes, mas há sempre quem esteja chegando. Alguns autores associam a imigração/ migração aos processos de ocupação precária do território.

## Termos associados a cortiços

Cortiço é uma palavra relacionada à ideia de congestionamento: “caixa cilíndrica de cortiça na qual as abelhas fabricam mel e cera” (Ferreira, 1988 *apud* Pasternak, 2016). Também associada a esse tipo de moradia é a palavra “cabeça de porco”, nome da famosa habitação coletiva do Rio de Janeiro em fins do século XIX, assim nomeada porque havia um portal em arcada, ornamentado com a figura de uma cabeça de porco (Vaz, 1985, p. 242 *apud* Pasternak, 2016).

## Linha do tempo – definição e estimativas populacionais (em preto)

### Regulação e programas (em azul)

#### Início do século XX

O despejo e a obrigação de abandono do local pelo morador foram utilizados desde o início do século (Piccini, 1999).

#### 1875

O Código de Posturas, de 1875, traz normas para a construção de cortiços. Sete parágrafos dessa norma estabeleceram regras para as construções, tratando da densidade populacional máxima e estipulando área mínima de 5 m<sup>2</sup> por cômodo, bem como exigências relativas à higiene e salubridade, incluindo obrigatoriedade de conter janelas com larguras generosas para permitir iluminação e ventilação, pé-direito de 4 a 4,5m e necessidade de aterro para evitar alagamento (Pasternak, 2016, p. 17; Souza, 2011).

#### 1886

Padrão Municipal publicado pela Câmara, em 1886, é bastante completo, com exigências mais contundentes que o Código de Posturas de 1875. Criou um “perímetro do comércio”, na área

central da cidade, onde não poderiam existir cortiços, casas de operários e cubículos. Também trouxe novas regras para a construção de cortiços, que envolvia a existência obrigatória de poço, torneira com água e pequeno tanque de lavagem para cada grupo de seis habitações. E um sanitário com água a cada duas habitações (Pasternak, 2016, p. 17; Silva, 2011).

### 1893

Pasternak (2016) dá exemplos de tipologias de cortiços citadas no Relatório Municipal de 1893 sobre as habitações operárias e cortiços de Santa Efigênia (ver também Silva, 2011; Costa, França e López, 2010):

- cortiço de quintal, que ocupava o centro da quadra, com acesso por pequeno corredor;
- cortiço casinha: construção independente, de frente para a rua, confundese com pensão;
- casa de cômodos: sobrado, com várias divisões internas;
- cortiços improvisados; ocupação precária de áreas livres, no fundo de casas, depósitos, bares, etc.;
- cortiços avenida: cômodos, ou mesmo casinhas, alinhados ao longo de rua interna e abrindo-se para ela; o acesso é comum, por portão que dá pra a rua;
- hotel cortiço: restaurante durante o dia, à noite, o mesmo espaço é utilizado para dormir (Pasternak, 2016, p. 8).

Esses tipos de cortiços listados pela autora estão associados às primeiras indústrias e bairros operários formados na virada do século XIX para o XX e na primeira década deste.

### 1894

Código Sanitário do Estado exige a demolição dos cortiços que representassem focos de infecção e endemia.

Ações de despejo acontecem quando a região começa a ser valorizada e há demolição para a substituição por novas construções e outras atividades ou para reforma do edifício, como em 1975, no Martinelli, que havia se transformado em cortiço vertical. A consequência mais comum destes despejos é a mudança do morador do antigo para outro próximo na mesma região, piorando as condições de habitabilidade (Pasternak, 2016, p. 17).

### 1896

Através da Lei 286 de 1896, o poder público definiu cortiço como:

Art. 13 – Entende-se por cortiço o conjunto de duas ou mais habitações que se comuniquem com ruas públicas por uma ou mais entradas comuns para servir de residência a mais de uma família.

Parágrafo único: cada uma das habitações do cortiço chama-se quarto ou cubículo.

Art. 14 – Compreende-se também como cubículos de cortiços os cômodos de casas que não sejam cortiços, mas que estejam divididas em diferentes fogões, e os que forem acrescidos nestas condições.

### 1937-1940

Pasternak (2016) mostra uma pesquisa de Urbina Telles abrangendo os bairros de Bela Vista, Brás, Mooca, Pari, Liberdade, Bom Retiro, Santa Cecília, Consolação, Sé, Santa Efigênia e Belém, aponta uma ampliação das áreas encortiçadas.

Os cortiços que se formaram pela subdivisão de casarões são consequência do progressivo deslocamento das classes de renda alta e média alta em direção a novas áreas com maior prestígio abandonando os antigos bairros como Campos Elíseos, Santa Cecília, Consolação, Vila Mariana e Aclimação. Algumas destas casas foram alugadas e progressivamente sublocadas (Pasternak, 2016, p. 8).

Segundo Pasternak (2016), Telles estimou que os cortiços estavam mais concentrados na Bela Vista, mas não estimou a quantidade de cortiços ou a população encortiçada, apenas sabe-se que estudou 291 cortiços, com uma população de 1.195 pessoas (Pasternak, 2016).

### 1947

Pesquisa sob direção de Padre Le Bret, de 1947, apontou para novos processos de estruturação urbana que envolviam, dentre outros, o empobrecimento crescente das áreas centrais, a formação de bairros-jardim exclusivos para classe de renda mais alta e uma periferia ainda com caráter rural.

### 1961

Em 1961, em trabalho considerado clássico sobre a habitação coletiva de aluguel em São Paulo, notou que “o cortiço não representa uma unidade; é um ser híbrido, que se divide em três partes muito diferentes: os porões, as meias-águas, muitas vezes construídas no quintal, e os andares superiores”. (1962, p. 7). Ele [Padre Le Bret] calculava que a população que “vivia em condições de habitação infra-humana”, entre favelas e cortiços, fosse por volta de 700 mil habitantes, dos quais 90% seriam moradores de cortiços concentrados nos bairros de Consolação, Bom Retiro, Campos Elíseos, Santa Efigênia, Barra Funda, Brás, Belém, Liberdade, Cambuci, Mooca e Bela Vista e, representariam **18% da população municipal**. (Piccini, 1991, p. 55 *apud* Pasternak, 2016, p. 9).

### 1968

O Plano Urbanístico Básico (PUB) de 1968 estudou os cortiços em São Paulo sob o ponto de vista qualitativo. Apontou seu supercongestionamento como característica, organizados a

partir de casas antigas e obsoletas, subdivididas em várias unidades, com instalações sanitárias e cozinha de uso comum, e com condições precárias, ocupando área central.

Segundo Pasternak (2016, p. 9), o PUB apontou a existência de 3 tipologias principais:

- cortiços subdivisões, improvisados ou não, de antigas mansões em decadência;
- porões subdivididos; e
- barracos de quintal ou meias águas, que são geralmente pequenos quartos de 3,0 m por 3,0 m com uma porta e uma pequena janela.

Mediante o levantamento global, verificou-se que nos 57 cortiços selecionados, vivem 329 famílias e 1.101 pessoas (...). Considerando-se apenas os setores pertencentes ao Município de São Paulo, verifica-se que **10,3% das famílias e 8,1% da população vivem em cortiços**. (...) Quanto aos tipos de unidades domiciliares de cortiço a maior frequência é de barracos de quintal (48,3%), um pouco maior do que a dos cômodos situados nos andares superiores (45,8%). Os cômodos de porões representam apenas 5,9% do total. O grau de congestionamento é bastante alto. Os índices relativos ao número médio de famílias e de pessoas por cortiço é de 6,2 e 19,2 nos setores centro e Brás e Mooca respectivamente e de 5,3 e 19,5 nos demais setores.

(...)

Quanto à condição de ocupação, verificou-se que 74,5% das famílias pagam aluguel, 15,6% são proprietários e 9,9% têm cômodos cedidos. (...)

A proximidade aos locais de trabalho é um fator importante no processo de escolha do local residencial entre os chefes de família entrevistados, sendo que 44,6% declararam não necessitar de condução para ir ao trabalho, o que é uma cifra expressiva. Quanto a percepção que têm os chefes de família das condições habitacionais, verificou-se que a maioria (56,7%) declarou não estar satisfeita. (Pasternak, 2016, p. 9).

## 1975

A Secretaria do Bem-Estar Social (SEBES), estudando o fenômeno de cortiços a partir de informações de Rendas Imobiliárias, estimou que **9,3% da população de São Paulo era moradora de cortiços**.

“Em 1975, o número médio de pessoas por cortiço foi de 26,9, a área média construída por morador de 3,1 m<sup>2</sup>; os indicadores sanitários mostraram 8,7 pessoas por sanitário e 9,8 pessoas por tanque” (Teixeira, 1985 *apud* Pasternak, 2016, p. 11).

## 1979

Margonari (1979 *apud* Pasternak, 2016, p. 17) afirmou que estaria havendo uma densificação populacional dentro dos cortiços do bairro de Santa Cecília. Segundo a pesquisadora, houve um aumento progressivo da quantidade de pessoas por cortiço: em 1893 havia 20 pessoas por cortiço; em 1968, 19,3; em 1975, 26,9; em 1979, 84,4.

## 1980

Bogús e Taschner (1999) mostram que o número de unidades encortiçadas cresceu na década de 1990 e que os valores estimados pelo poder público eram baixos. A cifra da Secretaria Municipal de Planejamento (Sempla) apontava uma população encortiçada que alcançava 17% da população municipal, quase 800 mil pessoas.

Utilizando como indicador o percentual de domicílios alugados com banheiro coletivo – o tipo mais característico de domicílio em cortiço, embora esteja longe de ser o único – concluiu que 10,03% do parque domiciliar paulistano era composto de domicílios em cortiço, cerca de 180 mil unidades encortiçadas. Outro dado importante dessa tabulação foi a constatação que o percentual de domicílios alugados com cômodo único (certamente cortiços) sobre o total de domicílios alugados era de 5,6% em 1970 e sobe para 8,5% em 1980 (Pasternak, 2016, pg. 11).

## 1985

O livro “Cortiços: frente e verso” da SEMPLA (São Paulo, 1985 *apud* Pasternak, 2016) apresentou estimativa de 2.700.000 moradores de cortiços. Hoje esse cálculo é considerado superestimado, porque considerou que a taxa de crescimento da população encortiçada teria crescido com taxas iguais à população favelada, pelas mesmas condições de empobrecimento. Segundo a publicação:

[...] se em 1975 a população favelada representava 2,2% da população do município e a encortiçada 9,3%, e em 1980 as favelas abrigavam 4,2%, guardando-se as mesmas proporções de crescimento, os cortiços estariam representando 17,7% da população total. Assim para 1980 a população encortiçada se aproximaria de 1,7 milhões de pessoas, devendo estar atualmente (1985) por volta de 2,75 milhões de pessoas (São Paulo, 1985, p. 14 *apud* Pasternak, 2016, p. 11).

## 1989

O Projeto de Lei 504/89, do Vereador Luiz Carlos Moura, trouxe a definição de cortiço e das condições de habitabilidade até hoje utilizadas.

Art 1 – Define-se como cortiço a unidade usada como habitação coletiva, apresentando total ou parcialmente, as seguintes características:  
a) constituídas por uma ou mais edificações construídas em lote urbano;

- b) subdividida em vários cômodos alugados, subalugados ou cedidos a qualquer título;
- c) com superlotação de pessoas no mesmo ambiente;
- d) uso comum dos espaços não edificadas, sanitários, etc.;
- e) circulação e infraestrutura em geral precárias.

## 1989

O Plano de Ação Imediata da Sehab de 1989, utilizando a mesma metodologia da Sempla que foi considerada superestimada, fornece uma estimativa de população encortiçada “de 3 milhões de pessoas, distribuídas por 820 mil famílias e ocupando cerca de 88 mil imóveis no município, cada cômodo ocupado por 3,6 pessoas e cada morador utilizando 6,5 m<sup>2</sup>” (Pasternak, 2016, p. 11).

## 1989-1992

Produção habitacional em mutirão em terrenos que eram originalmente cortiços realizadas por associações ligadas a movimentos de mobilização de moradores de cortiço, com projetos concebidos pela secretaria de habitação e desenvolvidos por assessoria técnica – experiências piloto resultantes de negociações entre Prefeitura (gestão Luiza Erundina) e movimentos de moradia. Outros imóveis foram adquiridos com recursos do FUNAPS (Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Subnormal), mas as obras só foram viabilizadas praticamente uma década depois, no Programa Morar no Centro (gestão Marta Suplicy).

Foi realizada com êxito em dois imóveis: **Celso Garcia no bairro do Brás e Madre de Deus na Mooca**. Foi um longo processo, desde o início dos anos noventa com a desocupação dos imóveis encortiçados. Teve a assistência técnica para o desenvolvimento dos projetos de arquitetura, acompanhamento da obra e financiamento da Prefeitura para aquisição do imóvel e construção (Pasternak, 2016, p. 18).

Dois projetos de edifícios residenciais, Madre de Deus (45 apartamentos) e Celso Garcia (182 apartamentos), ambos na Mooca, marcam intervenções pioneiras na área central, além de projetos similares que foram realizados na continuidade, como o Imoroti (8 apartamentos), no Ipiranga, e Eiras Garcia (15 apartamentos) e Pedro Facchini (12 apartamentos), no Cambuci (Silva, 2011, p. 19).

## 1991

Verás (1999) realizou uma pesquisa detalhada do Brás, que estimou a população moradora de cortiços nesse distrito em 13,8 mil habitantes, cerca de 35% dos habitantes do distrito, utilizando os dados do Cadastro Territorial e Predial - TPCL.

Em junho de 1991 foi realizada uma pesquisa piloto no Pari por técnicos da Sehab/Habi. O bairro do Pari vinha perdendo população: de 200 imóveis encortiçados em 1982, passou para 101 em 1991.

É uma zona urbana bastante pobre, mas que tem sofrido mudanças de uso: muitos cortiços têm se transformado em pequenas confecções de roupas, não raro controladas por imigrantes coreanos. Nestes 101 cortiços de 191 moravam 2.321 pessoas, que representam 10,14% da população do Pari, numa média de 23 pessoas por cortiço e 2,7 pessoas por cômodo ocupado. Um dado surpreendente da pesquisa é o que mostra a permanência dos chefes nesta modalidade de moradia: 27% deles sempre viveram em cortiço, desde a sua chegada a São Paulo, e 35% residiam em cortiço há mais de 5 anos (Pasternak, 2016, p. 12).

## 1991

Lei 10.928/1991, conhecida como Lei Moura:

Define-se cortiço como a 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, subalugados 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 (Lei Moura, Lei Municipal nº 10.928/ 1991, Art.1º).

No seu art. 3º e no seu Decreto Regulamentador nº 33.189/91 as condições mínimas de habitabilidade foram definidas com alguns parâmetros, dentre outros:

- área de iluminação da janela igual a 1/7 da área do piso;
- a ventilação igual a metade da área de iluminação;
- área mínima do cômodo 5 m<sup>2</sup>. Com sua menor dimensão não inferior a 2 metros;
- adensamento máximo de 2 pessoas por 8m<sup>2</sup>, considerando toda a área construída da edificação, vedado o revezamento;
- o banheiro deve ter no mínimo um vaso sanitário, uma pia e um chuveiro com água quente funcionando, compartimentos sempre que possível de forma independente, com abertura para o exterior;
- banheiro deve ser revestido de piso lavável e de barra impermeável até 2 m de altura;
- deve existir um banheiro, um tanque e uma pia para cada grupo de 20 moradores no máximo (20 pessoas por sanitário costuma ser índice utilizado em escolas e cinemas, e não em moradia);
- pé direito mínimo de 2,30 m;
- as escadas e corredores de circulação terão pelo menos 80 cm de largura.

Estabelece também que é responsabilidade da Prefeitura realizar cadastro dos imóveis enquadrados na categoria de cortiços (art. 6º, parágrafo único).

A lei ainda prevê tarifas sociais para o aluguel, procurando estabelecer regras para minimizar a exploração por parte do intermediário ou proprietário. Prevê duas notificações que, se

desatendidas, geram multas, resultando na desapropriação por utilidade pública ou interesse social. Se as condições físicas e de habitabilidade apresentarem risco à vida ou à saúde dos moradores, o cortiço pode ser interditado até a eliminação do risco (art. 10).

O Decreto institui que a fiscalização seria feita pela Prefeitura, através da Comissão de Intervenção e Recuperação dos Cortiços (CIRC), composta por membros de várias secretarias – Habitação, Coordenadoria de Subprefeituras, Saúde, Família e Bem-Estar Social e Secretaria dos Negócios Jurídicos – com o objetivo de debater internamente as diretrizes políticas de intervenção nos imóveis encortiçados (Silva, 2011).

Sobre a durabilidade da aplicação da Lei Moura, aplicada até, hoje, Alonso Silva (2011), técnico de Sehab por vários anos, destaca:

Basicamente, erradicação ou regularização são os principais pontos de divergência de técnicos, políticos e representantes da sociedade civil ao longo dos 19 anos da publicação da Lei Moura (...).

Para uns, a erradicação total dos cortiços é a única solução e, para outros, a adequação à lei vigente seria nada mais que suficiente. Mais tarde se reconheceria que as duas soluções poderiam coexistir e mostrar eficiência. Todo este debate e conhecimento, acumulado na Secretaria de Habitação, condensou-se, em novembro de 2005, numa única medida: a aplicação, de fato, da Lei Moura.

O plano das obras de reforma de 1.000 cortiços no Centro da cidade de São Paulo baseia-se nessa legislação (Silva, 2011, p. 21).

Em outubro de 1991 também foi aprovada a Lei Federal nº 8.245, conhecida como Lei do Inquilinato, que estabeleceu regras para o aluguel e definiu as responsabilidades do locatário e do sublocatário (Silva, 2011):

- Traz regras para questões que parecem menores, mas se relacionam com a seriedade do aluguel como negócio, como por exemplo, solicita que os senhorios exibam os comprovantes das despesas cobradas.
- Contém definições importantes relativas às reformas nos cortiços, estabelecendo que reparações urgentes determinadas pelo poder público, e que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel, permitam o desfazimento da locação (art. 9º, inciso IV);
- Estabelece relação entre o valor pago pelo sublocador ao locatário e o valor total pago ao sublocador pelos sublocatários (art. 21), não permitindo que o aluguel da sublocação seja mais que o dobro do da locação, procurando evitar a superlotação do imóvel, sob pena de prisão dos locatários;
- Impede a cobrança antecipada do aluguel, salvo a hipótese de locação para temporada, também sob pena de prisão dos locatários;
- Permite tempo de locação menor que 30 meses.

## 1992

O Código de Obras e Edificações (COE) do município de São Paulo (Lei Municipal nº 11.288/1992) foi publicado um ano após a Lei Moura. Não está voltado para os cortiços, mas em seu art. 12 flexibiliza as exigências da Lei anterior para programas habitacionais de interesse social, bem como de intervenção em cortiços (Silva, 2011).

O COE ainda traz critérios para aberturas de aeração e insolação, reproduzindo literalmente partes da Lei Moura, como a necessidade de 15% da área do compartimento destinada para insolação, equivalente a 1/7 da área de piso (Lei Federal nº 8.245/1991, art. 3º *apud* Silva, 2011).

A Lei de 1992 também estabelece uma cota mínima de 15 m<sup>2</sup> por pessoa para locação das edificações. No entanto, de acordo com Relatório de Progresso de Habi-Centro de 2010, os cortiços teriam em média 12 m<sup>2</sup> por pessoa, ou seja, área bem próxima à estabelecida como mínima pelo Código de 1992, enquadrar-se, portanto, não seria um grande desafio para os cortiços (Silva, 2011).

## 1993/1994

A FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) realizou uma pesquisa, iniciada em 1993 e publicada em 1994, utilizando método amostral, por sorteio com base na densidade de cortiços indicada pelo Cadastro de Rendas Imobiliárias da Secretaria de Finanças do Município.

Para além das definições de cortiço a partir da Lei Moura, essa pesquisa considerou duas tipologias de cortiço:

- imóveis construídos para outro uso e adaptados para cortiços pela subdivisão da edificação; e
- imóveis concebidos para serem cortiços, cubículos em torno de um pátio.

Reconheceu uma dinâmica imobiliária que notadamente considera o cortiço como negócio.

Os resultados dessa pesquisa dialogam com a crítica às pesquisas superestimadas, tratadas anteriormente, e mostram que havia apenas 600 mil pessoas vivendo em cortiços, e desenhando também sua concentração espacial, que envolvia as regiões administrativas regionais da Sé, Mooca e Vila Prudente (justamente as áreas que conformam a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí).

Finalizado o trabalho, obteve-se uma estimativa de 23.688 imóveis encortiçados em São Paulo, compreendendo 160.841 famílias e uma **população de 595.110 pessoas, que correspondem à cerca de 6% da população paulistana**. Este resultado, perante as outras estimativas anteriores, foi surpreendente: “apenas” 600.000 pessoas moradoras de cortiços, cerca de 6% da população do Município, concentrados na então Administração Regional da Sé, onde 20,4% das famílias moradoras são encortiçadas, Mooca, com 16,12%, Vila Prudente, com 7,01%. As Administrações Regionais mais afastadas, nos anéis exterior e periférico, apresentam também famílias moradoras de cortiços: na Freguesia do Ó, 7,23% das famílias são moradoras em cortiços, e em Santo Amaro este

percentual chega a 10,86%. Os dados indicam que 46% dos imóveis foram construídos com a finalidade de serem cortiços. Os indicadores demonstram a exigüidade de espaço e conforto: a superfície média dos domicílios é de 11,9 m<sup>2</sup>, com 4,1 m<sup>2</sup> por pessoa e 7,04 domicílios por imóvel; o número de pessoas por domicílio é 2,90, com 2,45 por cômodo, 6,32 por chuveiro, 9,25 por pia, 5,91 por sanitário. Na pesquisa FIPE, em 1994, considerando-se todos os moradores dos imóveis encortiçados, 42,8% encontravam-se trabalhando. Dos demais, 33% estavam na faixa inferior a 14 anos, 7,8% desempregados, 2,3% aposentados e 12,9% nunca trabalharam. A renda mensal dos trabalhadores era, como já se esperava, bastante baixa: a grande maioria – 51,8% - recebia entre 1 a 3 salários mínimos. Apenas 14,2% dos trabalhadores recebia mais de 5 salários mínimos.

O valor do aluguel pago pelos moradores de 54% dos domicílios, no mês anterior à pesquisa FIPE, ou seja, em fins de 1993, estava na faixa de até 0,5 salários mínimos; para 26% dos domicílios, o aluguel situava-se entre 0,5 e 1 salários mínimos. O consumo de luz e água, para a maioria das famílias em 1993, era menor que 0,25 salários mínimos (Pasternak, 2016, p. 12).

Simultaneamente à pesquisa FIPE, uma equipe da USP estudou o edifício no número 63 da Rua do Ouvidor, encortiçado, ocupado por famílias do Movimento de Moradia no Centro. Pesquisa similar feita apenas neste cortiço resultou em números muito próximos aos da Pesquisa FIPE, corroborando com a investigação (Pasternak, 2016).

A Pesquisa estimava que apenas nos Distritos da Administração Regional Sé havia 44 mil famílias encortiçadas (Silva, 2011).

## **2000-2001**

Entre 2000 e 2001 foram identificados imóveis para o Programa de Atuação em Cortiços (PAC) da CDHU e Fundação Seade, que visava estudar a possibilidade de reciclar imóveis e áreas para receber novas edificações, com o objetivo de abrigar a população moradora de cortiços. Para esse programa, foram pesquisados os distritos da Subprefeitura Mooca (Mooca, Belém, Brás) e Subprefeitura Sé (Barra Funda, Bom Retiro, Bela Vista, Cambuci, Liberdade e Santa Cecília). As tabelas que seguem sintetizam alguns resultados da pesquisa realizada para dar subsídios ao programa, considerando os cortiços e população encortiçada, bem como os indicadores domiciliares.

**Tabela – Alguns resultados da pesquisa PAC: cortiços e população encortiçada**

Distritos/ Área PAC	cortiços	Total de pessoas em cortiços	% população encortiçada em relação aos imóveis do distrito
Barra Funda/Bom retiro	146	2.990	10,77
Bela Vista	323	8.501	22,13
Belém	177	3.473	14,84
Brás	128	2.734	18,45
Cambuci	163	3.384	17,43
Liberdade	331	9.407	23,23
Mooca	111	1.668	3,53
Santa Cecília	123	3.470	10,79
Pari	146	2.775	19,11
Total	1.648	38.403	15,75

Fonte: CD Rom Pesquisa PAC *apud* Pasternak, 2016.

**Tabela – Alguns resultados da pesquisa PAC: indicadores domiciliares**

Área PAC	Pessoas por edificação	Domicílios por edificação	Famílias por edificação	Pessoas por domicílio	Pessoas por família
Barra Funda/ Bom Retiro	20,48	8,79	9,01	2,33	2,27
Bela Vista	26,32	10,21	11,23	2,60	2,37
Belém	19,62	7,19	8,01	2,74	2,45
Brás	21,26	9,85	10,28	2,18	2,18
Cambuci	20,76	6,76	7,52	3,07	2,76
Liberdade	28,42	10,07	10,77	2,82	2,64
Mooca	15,03	5,86	6,19	2,57	2,43
Santa Cecília	28,21	11,37	12,23	2,49	2,31
Pari	19,01	7,00	8,02	2,71	2,38

Fonte: CD Rom Pesquisa PAC *apud* Pasternak, 2016.

Algumas características das moradias foram mapeadas, como existência de janelas, divisórias, tipo de chuveiro, com o objetivo de dialogar com a possibilidade de reforma do cortiço. Foram identificados também os custos ligados à moradia (aluguel, água, luz, taxas) e as características do morador (moradia anterior, percurso migratório do chefe, local de trabalho, transporte, renda e escolaridade).

Os resultados dessa pesquisa mostram que grande parte dos chefes de família residentes em cortiços são trabalhadores, metade deles informais, e apenas 14% não trabalhavam. O aluguel, somado com outras despesas da moradia, consumiam pouco menos da metade do rendimento das famílias, que não superava 3 salários mínimos. As características dos moradores, como a alta informalidade e dificuldade de comprovar renda para firmar contratos de aluguel no mercado imobiliário, sinalizam que as famílias possivelmente “optassem” pelos cortiços, ainda que o principal motivo indicado pelas famílias fosse a proximidade com o trabalho e com os

equipamentos sociais disponíveis na área central, o que permitia uma economia de 20% a 30% da renda familiar (Pasternak, 2016, p. 16).

A rotatividade dos cortiços mostrou-se alta, no entanto, mais da metade dos chefes já morava em outro cortiço antes. As famílias eram pequenas, 37,2% das famílias não tinham filhos e 17,4% das unidades eram ocupadas por apenas 1 pessoa.

As mulheres representavam 34,7% dos chefes de família dos cortiços em 2000 (para o município como um todo, na mesma data, o percentual foi de 30,01%) e entre famílias cujo chefe possuíam idade superior a 40 anos, quase 60% eram do sexo feminino. Como se vê, um habitante típico do cortiço é a mulher chefe ou só, de mais idade (Pasternak, 2016, p. 16).

Comparando os dados das pesquisas anteriores para o Pari, “é possível perceber-se uma série histórica: em 2000, havia 185 cortiços; em 2002, 146, com 1.023 domicílios e 2.776 pessoas” (Pasternak, 2016, p. 15).

## 2000-2004

Prefeitura de São Paulo contratou projetos e realizou obras em terrenos que haviam sido adquiridos pelo FUNAPS na gestão Erundina (Imoroty, Vilinha 25 Janeiro, Eiras Garcia e Pedro Facchini). Também houve uma combinação de recursos e esforços para a viabilização de empreendimentos pelo programa PAR (Programa de Arrendamento Residencial) da Caixa Econômica Federal (Fernão Sales, Riskala Jorge, “Banespinha” da Celso Garcia, Maria Paula, Hotel São Paulo, Edifício Labor na Brigadeiro Tobias). Foram realizados diretamente pela prefeitura empreendimentos voltados ao programa de locação social na área central (Parque do Gato, Olarias e Vila dos Idosos) e também algumas reformas de edifícios (Asdrubal do Nascimento). Um programa de moradias transitórias foi viabilizado em alguns hotéis na área central, com unidades alugadas com recursos de bolsa-aluguel.

“A Prefeitura combinou uma série de políticas para manter a população hoje residente no centro, incluindo a locação social com recursos do Fundo Municipal de Habitação, o PAR (Programa de Arrendamento Residencial) com a reforma e reciclagem de imóveis vagos no centro e a Bolsa Aluguel” (Pasternak, 2016, p. 18).

A prefeitura também realizou levantamentos de cortiços e moradias precárias e também de imóveis vagos, considerados potenciais para aplicação de instrumentos do recém aprovado Estatuto da Cidade e para viabilização de produção de HIS nos distritos da Subprefeitura Sé e na Subprefeitura Mooca, no âmbito do Programa Morar no Centro e que ficaram conhecidos como PRIH (Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat).

Os perímetros demarcados acabaram sendo reconhecidos nos Planos Diretores Estratégico (2002) e Regionais (2004) como parte das Zeis 3. Outros imóveis pontuais foram demarcados como Zeis 3 nas áreas centrais. No distrito da Luz, dois empreendimentos que combinavam HIS e HMP foram realizados em Zeis 3 que se originou nos PRIH Luz, na Rua 25 de janeiro. Os PRIHs supunham a estruturação de Escritórios Antena, que teriam a função de articular demanda habitacional, movimentos de moradia, moradores de cortiços e moradias precárias, entidades sociais atuantes nos perímetros, proprietários de imóveis, empreendedores, donos ou intermediários de cortiços, para viabilizar a “reabilitação integrada” para além da solução habitacional isolada nos lotes ou na recuperação de edifícios. Dois escritórios desses chegaram

a ser implementados: no PRIH Luz e PRIH Glicério, mas não tiveram continuidade (para saber mais, ver José & Vitale, 2015).

## 2002

### Programa de Atuação em Cortiços

O Programa de Atuação em Cortiços (PAC Cortiços) foi iniciado em 2002, junto à CDHU do Governo do Estado de São Paulo, e em parceria com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), financiador do Programa. Sua forma de atuação foi: a identificação do imóvel e sua categorização como cortiço utilizando os parâmetros da Lei Moura; a desapropriação do imóvel; a remoção da população residente; e a sua demolição para a construção de um novo edifício. Os que não se enquadravam na solução, recebiam Cartas de Crédito. Os instrumentos para as soluções habitacionais adotadas envolvem: a Concessão de uso onerosa para as unidades produzidas pelo CDHU; o contrato de financiamento para unidades adquiridas no mercado através de Carta de Crédito; e o Certificado de Concessão de Subsídio para ambas as modalidades. Os valores de referência para o cálculo foram fixados e são revistos anualmente, com seu valor máximo limitado. Apenas em 2008 o Programa foi revisto, face ao desequilíbrio econômico–financeiro dele, causado, sobretudo, pela valorização do real perante o dólar em 2006 (Pasternak, 2016).

Para ser atendida, a família precisa morar no cortiço há mais de dois anos, ter renda entre 1 e 10 salários mínimos, e não se proprietário de terreno ou imóvel no Estado de São Paulo.

Segundo Pasternak (2016), o Programa comercializou, até 2011, cerca de 870 unidades por meio de **Cartas de Crédito**, somando 34% do Programa. A Carta permite ao encortiçado adquirir imóvel de sua escolha no valor estabelecido no crédito, a CDHU realiza uma vistoria e analisa a documentação do proprietário e do interessado na compra. A aquisição do imóvel é realizada mediante contrato de compra e venda, paga ao proprietário pela CDHU, que recebe as prestações do proprietário.

Difere, assim, de políticas de provisão que constroem em terrenos mais baratos nas franjas do município. Entretanto, os aumentos preços no mercado imobiliário, a necessidade de financiar apenas imóveis legalizados e a dificuldade do interessado de encontrar, por si só, um imóvel em condições de ser financiado, fizeram com que apenas 41% dos beneficiários permanecessem no centro. Os outros 59% adquiriram imóveis em outras localidades (sobretudo na Zona Leste) e em outros municípios do Estado (Pasternak, 2016, p. 19).

Alguns imóveis foram reformados, outros demolidos para a construção de empreendimentos novos. Neste caso de demolição para construção nova, se a família optar por voltar para o mesmo endereço, ela deveria pagar mensalmente por 5 anos a taxa de **Concessão de Uso Onerosa** à CDHU e, depois deste período, poderia firmar um contrato de compra e venda com a Companhia em um financiamento de 20 anos. Enquanto não voltasse ao empreendimento, durante a obra, o encortiçado alugaria imóvel em outro endereço. Alguns exemplos desses empreendimentos são:

- Edifício R. São Vicente, próximo à Av. 9 de Julho, Bela Vista – com blocos interligados por passarela e 61 apartamentos de 1 dormitório e 50m<sup>2</sup>;
- Edifício R. Conde de São Joaquim, Bela Vista – dois blocos interligados, um com 19 unidades de 1 dormitório e com 36m<sup>2</sup> e 48 unidades com 2 dormitórios e 48m<sup>2</sup>;
- Edifício Av. Celso Garcia – anteriormente abrigava vários cortiços, possui edifício com 53 apartamentos de 2 dormitórios, 43m<sup>2</sup>, 5 pavimentos.

Uma das opções preferidas pelos encortiçados foi a **ajuda de custo**, valor dado às famílias que não querem ou não podem obter um financiamento habitacional, medida que resolvia o problema habitacional daquela família.

### 2003

Segundo Pasternak (2016), a desocupação do São Vito, um cortiço vertical icônico, localizado em frente ao Mercado Municipal, colaborou com o espalhamento dos moradores no território, uma vez que não foi dada uma solução habitacional definitiva.

### 2004

Em 2004 é aprovada a Resolução nº 15 do Conselho Municipal de Habitação (CMH) que institui o Programa de Cortiços – Reabilitação da Moradia Coletiva. Segundo Silva (2011), a resolução reformou as previsões da Lei Moura e Lei do Inquilinato, e ainda:

- Traz considerações interessantes em relação à informalidade nos contratos de locação;
- Exige que a Superintendência de Habitação Popular (HABI) monte um banco de dados de cortiços com dois graus de informações: grau 1 – identificação dos cortiços na cidade, auxiliando a emissão de Certificados de Habitação Coletiva Multifamiliar; grau 2 – caracterização do imóvel e cadastramento da demanda em caso de intervenção;
- Traz preocupações consoantes com a necessidade de fiscalização, com base na Lei Moura, que poderia ocasionar a expulsão da população de moradores dos cortiços. Como medida preventiva a Resolução sugere condições de financiamento que poderiam evitar tal expulsão, como a "garantia do direito à permanência dos moradores pelo período de 30 (trinta) meses contados a partir do término das obras de reparos, desde que cumpridas as obrigações de locatários" (Resolução nº 15/2004), assim como o congelamento dos aluguéis pelos mesmos 30 meses;
- Prevê linhas de financiamento com recursos provenientes do Fundo Municipal de Habitação e, nestes casos, com exigências mais restritivas que as determinadas pela Lei Moura, por exemplo, aumentando a proporção de banheiros e tanques por pessoa, considerando ao invés de 20 pessoas, 10. Segundo Silva (2011) “até março de 2011, não houve nenhum contrato de financiamento através do FMH para essas iniciativas” (p. 44).

Em 2001, na gestão da Marta Suplicy, os empreendimentos iniciados na gestão da Luiza Erundina foram retomados, bem como os convênios com associações de moradores. Nesta gestão foram formulados os Programas de Locação Social, Bolsa Aluguel e Programa de Cortiços. O Programa de Cortiços- Reabilitação da Moradia Coletiva foi o primeiro programa voltado para os cortiços, do qual havia três objetivos: a capacitação dos moradores, para o conhecimento dos seus direitos, a fiscalização, que visava controlar e aplicar a Lei Moura, e a intervenção em melhorias nos cortiços que poderia ser financiada pelo Fundo Municipal de Habitação ao proprietário do imóvel, mantendo os moradores no período correspondente ao da reforma. Esse programa foi aprovado no final da gestão e regulamentado através da Resolução CMH n. 15, de 07/12/2004 (Souza, 2011, p.79).

## **2009**

Pesquisa elaborada pelo Seade em 2009, para o Plano Municipal de Habitação, identificou a existência de 127 mil domicílios precários e, desconsiderando os cortiços inseridos nos assentamentos precários e as moradias inadequadas, estimou que houvesse no período um total de 80 mil domicílios encortiçados. Considerando 1 família por domicílio, Silva (2011) estima que a população encortiçada alcançaria 1,27% do total de São Paulo e no Centro a população nessa condição corresponderia a 19% desta párea, ou 19.900 pessoas. A autora considera uma área média de 12 m<sup>2</sup> por cômodo por família encontrada no Centro da cidade, mostrando que estes estariam habitando 0,23% do espaço construído (Silva, 2011).

## **1970 a 2000**

### **Domicílios nos Censos demográficos do IBGE**

Pasternak e Bógus (2004) agregaram os domicílios alugados com apenas 1 cômodo informados nos censos demográficos realizados entre 1970 e 2000 e, a partir disso, obtiveram:

Em 1970, 5,60% dos domicílios alugados possuíam apenas 1 cômodo; esta percentagem sobe para 8,48% em 1980 e reduz-se para 3,81% em 1991. No ano 2000, esta redução é ainda mais forte, sendo que a percentagem de domicílios alugados com um único cômodo foi de 1,29% do total de casas alugadas. Mas nota-se sua presença mais significativa nos anéis central e interior, onde atinge mais de 3% das unidades alugadas (Pasternak e Bógus, 2004, p. 64).

## 4.2 | Conversa com especialistas

No âmbito da pesquisa foram realizadas duas conversas com especialistas que foram importantes para a preparação do levantamento de campo, definição prévia de tipologias de moradias precárias na região, bem como compreensão sobre a possibilidade de utilizar, neste recorte territorial, os dados censitários do IBGE que quantificam situações urbanísticas e habitacionais precárias.

### Luiz Kohara

A primeira conversa foi com o Luiz Kohara, Secretário executivo do Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos e doutor em Arquitetura e Urbanismo pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAUUSP em 2009, atua como pesquisador e militante de movimentos populares, políticas públicas, habitação precária, direitos humanos, população em situação de rua e educação popular. Participou de diversas publicações, como Cortiços em São Paulo (2006) e Ambulantes e o direito à cidade (2013). Luiz Kohara há décadas trabalha sobre os cortiços da área central de São Paulo.

Colocou que “morar coletivamente não é ruim, o problema é a condição da moradia”.

Contou que, por volta de 1993, foi feito estudo da FIPE com estimativa das áreas mais densas de moradias precárias. Em 1998, Kohara fez sua pesquisa de mestrado em uma área central, na qual separou os cortiços em três tipologias – P, M e G – combinando número de famílias residentes com condições de habitabilidade e preços. Os pequenos tinham entre 3 e 6 famílias, os médios de 7 a 12, e os grandes, seriam aqueles com mais de 12. Entre 2005 e 2009 fez a pesquisa de seu doutorado no mesmo local, mas com foco específico no tema da educação. Em um pós-doutorado, 2012-2013, refez a pesquisa sob o mesmo local que estudou no mestrado.

Entre 1998 (mestrado) e 2012 (pós-doutorado), identificou que o número de imóveis encortiçados naquela área não se alterou muito, passando de 92 para 104. No entanto, notou que o número absoluto tão próximo decorreu de uma redistribuição dos cortiços nos imóveis da região: mais de 40% dos primeiros imóveis mapeados em 1998 não eram mais cortiços e haviam nascidos outros tantos novos. Kohara propôs na sua pesquisa a ideia de “áreas encortiçadas”. Essas seriam áreas com vitalidade e com dinâmica, mas que permanecem encortiçadas. Esse conceito coloca em xeque a ideia de que um censo de cortiços seria o melhor instrumento para o desenho de uma política, pois a situação estática que poderia ser retratada por um censo teria uma durabilidade muito curta.

Kohara também contou que encontrou muitas intervenções na área de estudo, como prédios da CDHU, em um processo que acredita que seja gentrificador. Destacou que o mercado de aluguel dos cortiços é muito rentável. Quartos custavam entre 300 e 400 reais.

Como alterações recentes, no seu pós-doutorado notou a presença de estrangeiros, como paraguaios, bolivianos, e outros em situação ilegal e legal. Especificamente na região do

Glicério, percebeu a presença de muitos africanos e haitianos. Em 2013, os estrangeiros chegavam a compor 15% do total de moradores de cortiços.

O pesquisador acredita que a taxa de crescimento dos cortiços não é a mesma das favelas, e que o uso desse critério em pesquisas antigas distorceu a estimativa de moradores de cortiços. Ele indicou também que há cortiços dentro das favelas, mencionou como exemplo o caso da favela Jacareípe, localizada dentro do perímetro da OUCBT, onde paga-se 300 reais pelo quarto em cortiço.

Kohara apontou uma dificuldade em definir se a moradia é de aluguel, indicando que há uma grande diversidade de situações que inclusive envolvem algum tipo de propriedade, imóveis cedidos, entre outros. Os proprietários são de vários tipos, alguns morando no próprio cortiço, outros tendo intermediários para o recebimento do aluguel.

Segundo ele, há uma falta de informação sobre a situação dos cortiços hoje, em relação às situações de legalidade ou às condições de habitabilidade. Por exemplo, há cortiços em regiões inundáveis e outros em não inundáveis, com variações nos preços dos imóveis, mas mesmo nas áreas inundáveis frequentemente há porões habitados.

A situação da população de rua também foi discutida com Kohara. Habitar em logradouros públicos poderia ser considerado como área de risco. Os centros de acolhida da Prefeitura nem sempre são uma boa solução, pois neles os moradores são tratados de forma infantilizada, retirando sua autonomia. Já as Repúblicas, também um serviço municipal, acabam sendo a porta de saída para a habitação “definitiva”. Por isso a importância de se mapear a existência de outros tipos de equipamentos de acolhimento, ONGs, redes de apoio.

O pesquisador observou, a partir de sua atuação no Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos, que atualmente há menos despejos de cortiços, a fiscalização é menor, bem como as intervenções têm se rarefazendo, quando comparados com os anos de suas pesquisas anteriores. Mas há mais ações da sociedade civil, o próprio Centro Gaspar Garcia atua em cerca de 500 ações de despejo, buscando evita-las ou contorna-las, e também auxiliando famílias que não tem condições de pagar uma moradia.

Também foi debatido com o pesquisador a invisibilidade das moradias precárias que poderiam ser consideradas cortiços. Elas são mais pulverizadas e menos mapeadas ou mesmo identificadas pelo poder público na composição do quadro de necessidades habitacionais. Mas, como seriam mapeadas se são invisíveis?

Kohara contou que os movimentos de moradia tiveram origem na luta dos cortiços e, que alteraram sua forma de organização para atuarem por regiões, e menos por “tipologia” de precariedade, o que resultou em uma diluição de alguns movimentos em outros.

Ele colaborou ainda com sugestão de nomes para a oficina e de parceiros para o trabalho.

Sobre políticas, ele contou que a da CDHU foi muito encontrada, que contava com a compra do cortiço, por vezes demolição integral ou parcial, para construção de novas moradias. Essa política envolvia muitos recursos, diferente de políticas que incidiam sobre os proprietários com exigência de reformas menores.

Kohara também participou da elaboração de uma política para cortiços no Conselho Municipal de Habitação, que resultou na Resolução 15/2004 desse conselho.

## Suzana Pasternak

A segunda conversa foi com Suzana Pasternak, arquiteta e urbanista pela Univ. Presbiteriana Mackenzie (1966), especialista em Demografia pela Universidade de São Paulo (1970), mestre (1975) e doutora (1983) em Saúde Pública pela USP e com livre-docência pela FAUUSP. Atualmente é professora titular da USP e pesquisadora 1A do CNPq.

Conversamos sobre as pesquisas já realizadas sobre cortiços que envolveram análises de dados quantitativos com base nos censos demográficos do IBGE. Ela sugeriu alguns recortes para uma futura análise sobre estes dados.

Pela sua experiência em demografia, sugeriu alguns recortes que permitiriam uma aproximação quantitativa dos habitantes de cortiços com base em dados do Censo do IBGE. Ela propôs que se filtrassem os domicílios de 1 cômodo e os domicílios de aluguel e que esses dados pudessem ser cruzados com as informações de renda. Mas alertou que essa era uma aproximação e que as pesquisas mostravam uma dinâmica tão grande nesse tipo de moradia que seria difícil afirmar com segurança a quantidade de habitantes em cortiços.

Também discutimos as tipologias de cortiços, apresentando a que estávamos propondo para o levantamento de campo. Ela trouxe a diferenciação entre cortiço e pensão, afirmando que o último recebia este nome quando ofertava serviços, como café da manhã ou limpeza.

Colaborou também com referências bibliográficas.

## 4.3 | Análise dos dados censitários

Os censos demográficos brasileiros há algumas décadas já incorporaram questões que permitem, por aproximação, o mapeamento de características dos domicílios que se aproximam do que pode ser considerado como cortiço, de acordo com as definições da literatura urbana.

Esta pesquisa optou por centrar-se no mapeamento dos censos de 2000 e 2010, procurando buscar dinâmicas mais recentes em escalas mais localizadas, que permitiriam visualizar através de setores censitários ou de áreas de ponderação, as diferenças internas aos Setores da Operação Urbana em estudo.

A leitura por setor censitário apresenta diferentes respostas para as questões que diferenciam os domicílios. Assim, foram mapeados:

- no Censo de 2000, os domicílios particulares permanentes (DPP) são identificados como “Casa, Apartamento e Cômodo”, sendo a definição de cômodo como “quando composto por um ou mais aposentos localizado em uma casa de cômodos, cortiço, cabeça-de-porco, etc.”. Neste caso optou-se pelo mapeamento dos domicílios identificados como “cômodo”;
- no Censo de 2010, os domicílios particulares permanentes (DPP) foram identificados como “Casa, Casa de vila ou em condomínio, Apartamento, Habitação em casa de

cômodos, cortiço ou cabeça de porco e Oca ou Maloca”, estes dois últimos se dão sobre áreas rurais. Como não possui a mesma categoria “cômodo”, foi concebido um método por exclusão, que consistiu em retirar os domicílios urbanos identificados como casas, casas de vila ou em condomínio e apartamentos. Vale ressaltar que domicílios coletivos não abrange a categoria de cômodos então os valores não se repetem.

Comparando os mapas de 2000 com os de 2010 na escala dos setores censitários viu-se que estes se alteraram consideravelmente e a compatibilização entre os censos exigiria uma metodologia mais complexa. Por isso, optou-se por apresentar uma leitura por área de ponderação.

Ao comparar os resultados da leitura dos dados censitários com o mapeamento de campo, a leitura por área de ponderação foi a que mais se aproximou, mostrando-se mais confiável que a por setor censitário. Mas, ainda assim, os mapas censitários estão bem distante da realidade encontrada, mostrando quão frágil é a metodologia de análise a partir do censo para se fazer uma *proxí* da precariedade habitacional. Ver Figuras 12 a 15.



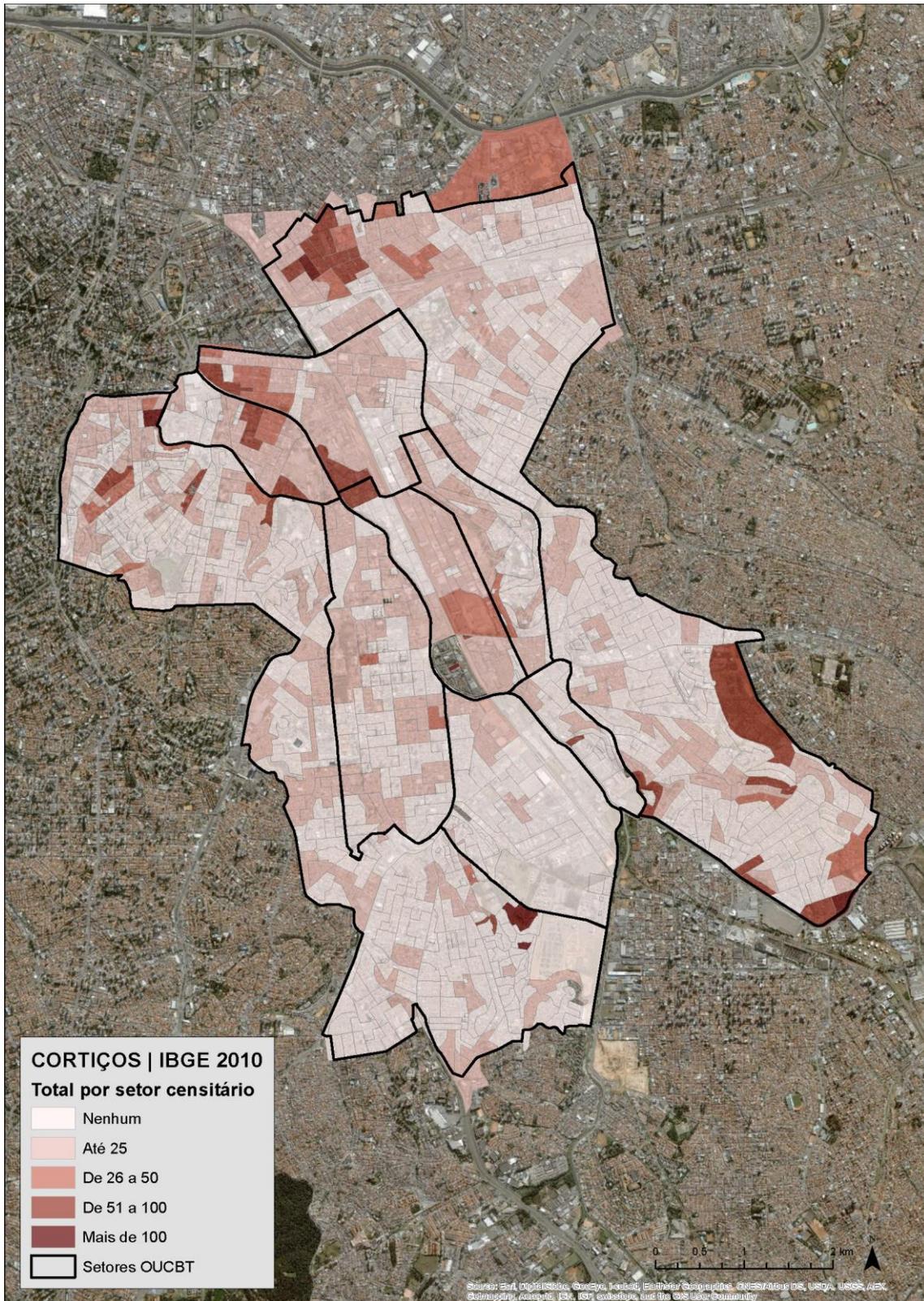


Figura 13 – Mapeamento dos dados do IBGE 2010 para os domicílios identificados como “habitação em casa de cômodos, cortiço ou cabeça de porco”. Elaborado por LabCidade, 2016.



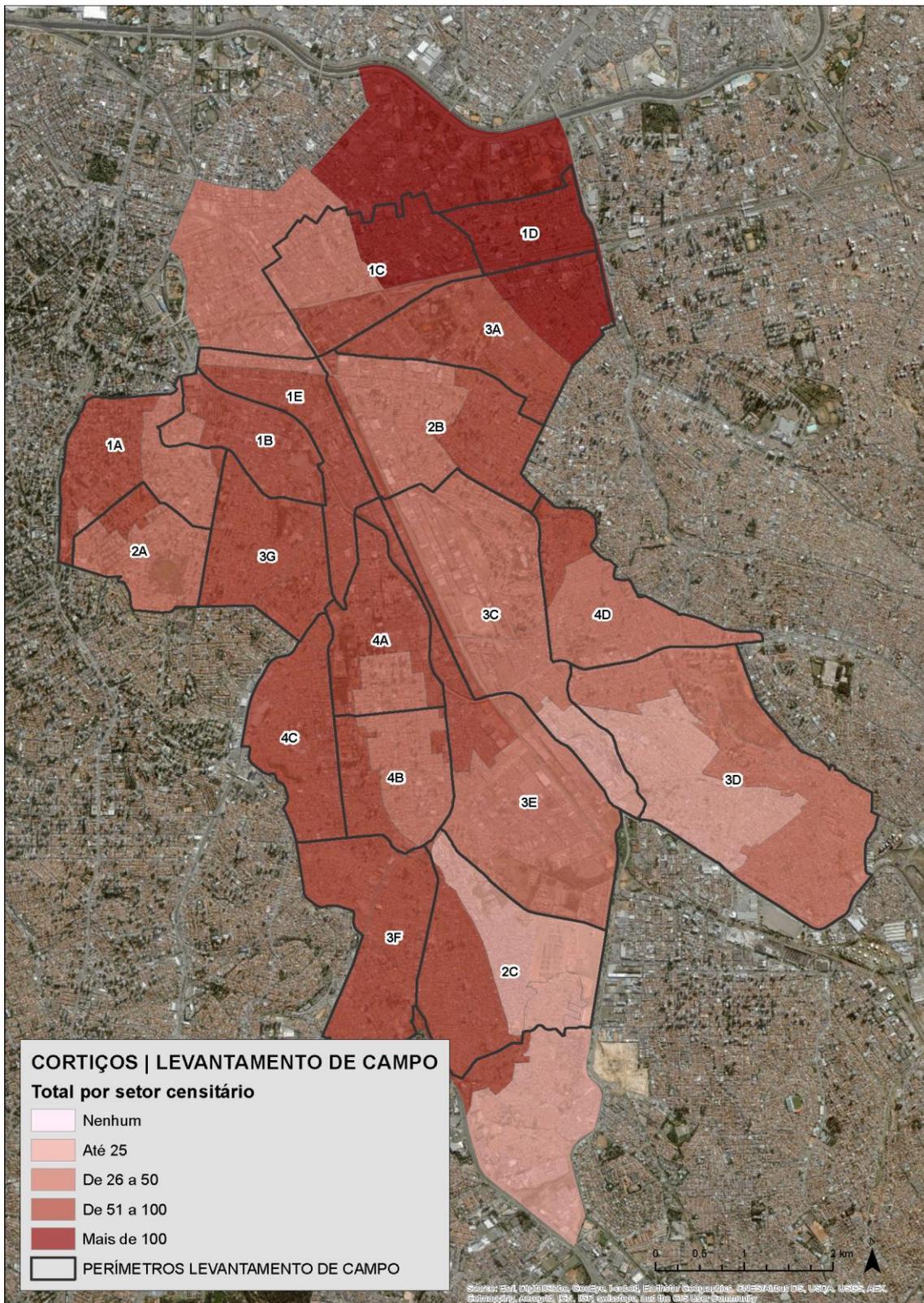


Figura 15 – Mapeamento dos domicílios identificados pelo levantamento de campo, por setor censitário. Elaborado por LabCidade, 2016.

## 4.4 | Estratégia de mapeamento

Considerando o desafio de construir uma leitura sobre a precariedade habitacional dentro do perímetro da Operação Urbana Bairros do Tamandateí, uma questão central que surgiu foi a impossibilidade de realizar um levantamento de campo que percorresse todas as ruas e buscasse as diferentes tipologias de moradias precárias lote a lote, abrangendo todo o território. A extensão da área de 1.699 hectares era incompatível com o tempo disponível para a realização da pesquisa e a quantidade de pessoas envolvidas. Partindo do pressuposto de que as leituras deveriam ser representativas da região em sua totalidade, ou seja, não estarem concentradas apenas nas áreas em que já se tinha conhecimento da existência de situações de precariedade, e ainda assim serem factíveis dentro dos limites da pesquisa, começamos a traçar um método para delimitar quais áreas deveriam receber mais atenção durante os levantamentos.

Nesse sentido, foram delimitadas áreas com maior probabilidade de presença de precariedade, excluindo-se aquelas que tinham uma probabilidade nula, ou muito pequena, de apresentar precariedade habitacional, em função da morfologia urbana, ou de características de uso e ocupação.

A partir disso, iniciamos um esforço de compreender a cartografia já existente sobre a região e selecionar quais mapas – e quais aspectos específicos de cada um deles – poderiam auxiliar na definição das quadras com menor probabilidade. Um dos mapas escolhidos foi o de morfologia produzido pelo laboratório de pesquisa Quapá – FAUUSP, que trazia dados sobre quadras inteiramente verticalizadas (como condomínios), além de quadras de uso institucional, ou ocupadas por parques e canteiros provenientes de parcelamento de vias. Julgamos que nessas quadras a probabilidade de encontrar imóveis com precariedade era muito baixa, e as demarcamos num arquivo tipo shapefile da plataforma Qgis (ver respectivamente figuras que seguem).

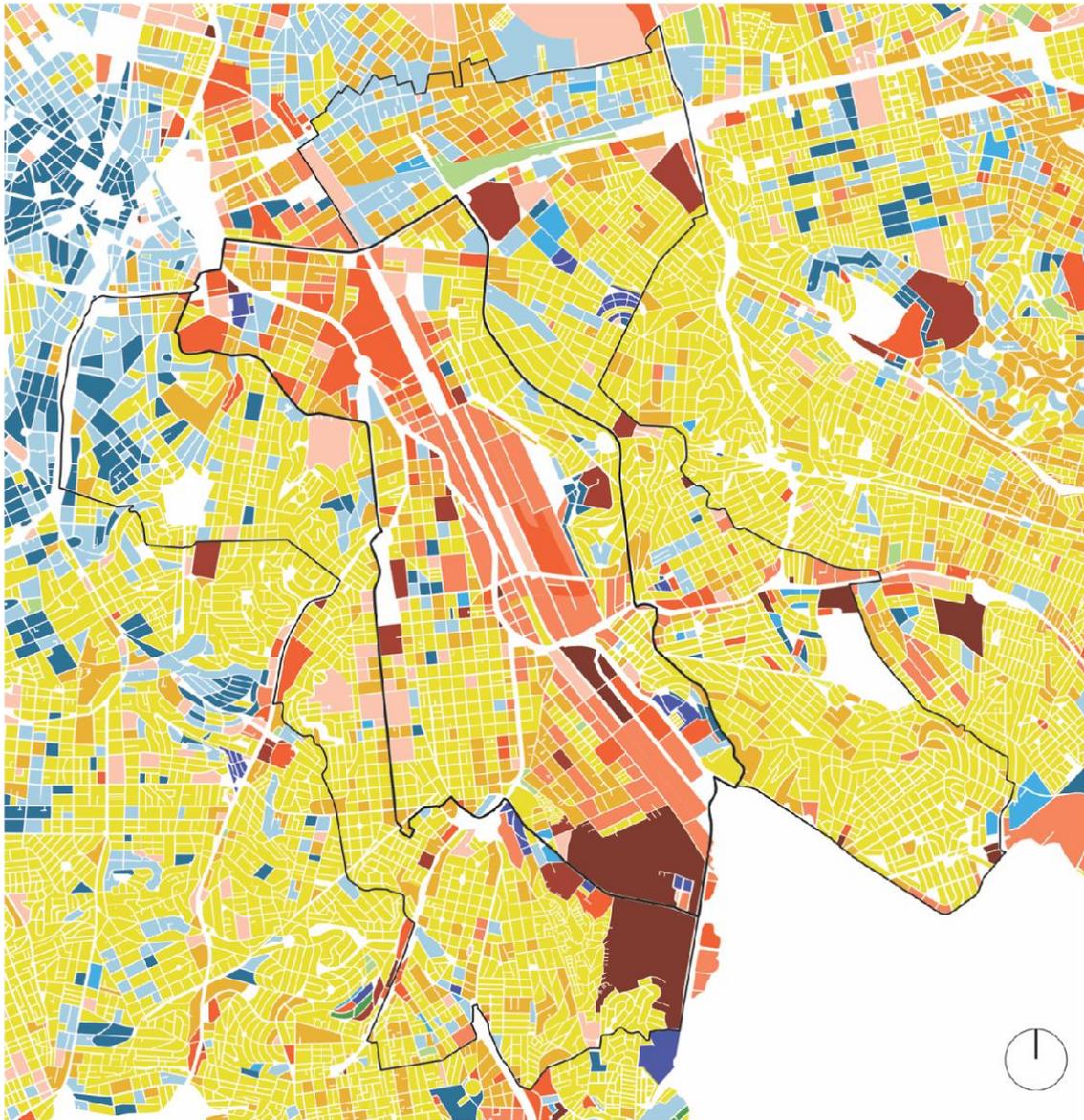


Figura 16 – Mapa de aspectos morfológicos | Em amarelo, quadras horizontais, em azul, quadras verticais, em marrom, quadras vazias. Fonte: Quapá-SEL, 2015

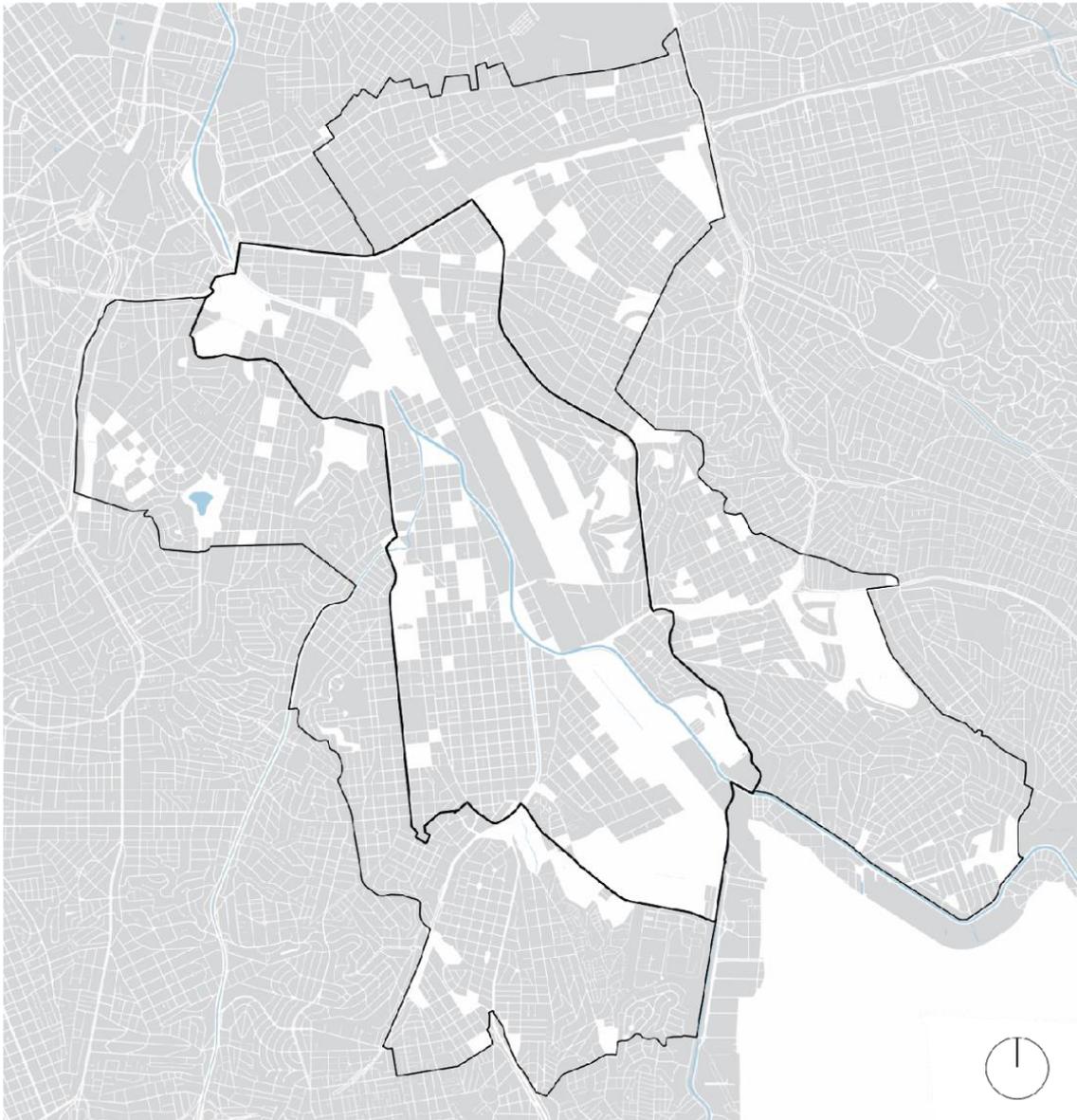


Figura 17 – Mapa exclusão por morfologia | Foram excluídas as "quadras verticalizadas", "quadras condomínios verticais", "áreas vazias" e "edificações horizontais de grande porte". Elaborado por LabCidade/Peabiru TCA, 2016

Após essa primeira análise, olhamos para o Mapa de Uso do Solo (Sabesp, 2012) e começamos a excluir quadras de uso exclusivamente industrial e comercial (figura abaixo). Como esse mapeamento em especial parte de uma visão sobre o lote, pudemos enxergar outras quadras que potencialmente não teriam nenhum ponto de precariedade, mas não seria possível ter certeza a não ser que se articulasse a leitura com outros mapas, como os de edificação e gabarito (base MDC) e os de vista superior e 3D disponibilizados pela plataforma Google Earth.

Após essa articulação, também foi possível também excluir quadras compostas por lotes muito grandes, ocupados por edificações não-residenciais, ou marcadas por usos residenciais de alta renda que não tinham sido identificadas anteriormente pelas quadras condominiais do mapa produzido pelo Quapá.

Entretanto, é importante lembrar que, além de trazer à tona novas áreas com baixa probabilidade de se encontrar precariedade, o olhar sobre o lote também mostra situações mais complexas, como quadras que têm baixa probabilidade em quase toda sua extensão, mas possuem alguns lotes com indícios de que exista precariedade habitacional. Sendo assim, demarcar a quadra por inteiro seria irresponsável, tendo em vista que poderia ocultar algumas situações de precariedade. Ao passar os resultados dessa etapa para a plataforma QGis, portanto, não utilizamos a metodologia da etapa anterior, que consistia simplesmente em classificar as quadras como tendo ou não tendo probabilidade de existência de precariedade, mas fomos desenhando as quadras com menor probabilidade, mantendo faces de quadra ou grupos de lotes quando fosse necessário (figura abaixo).

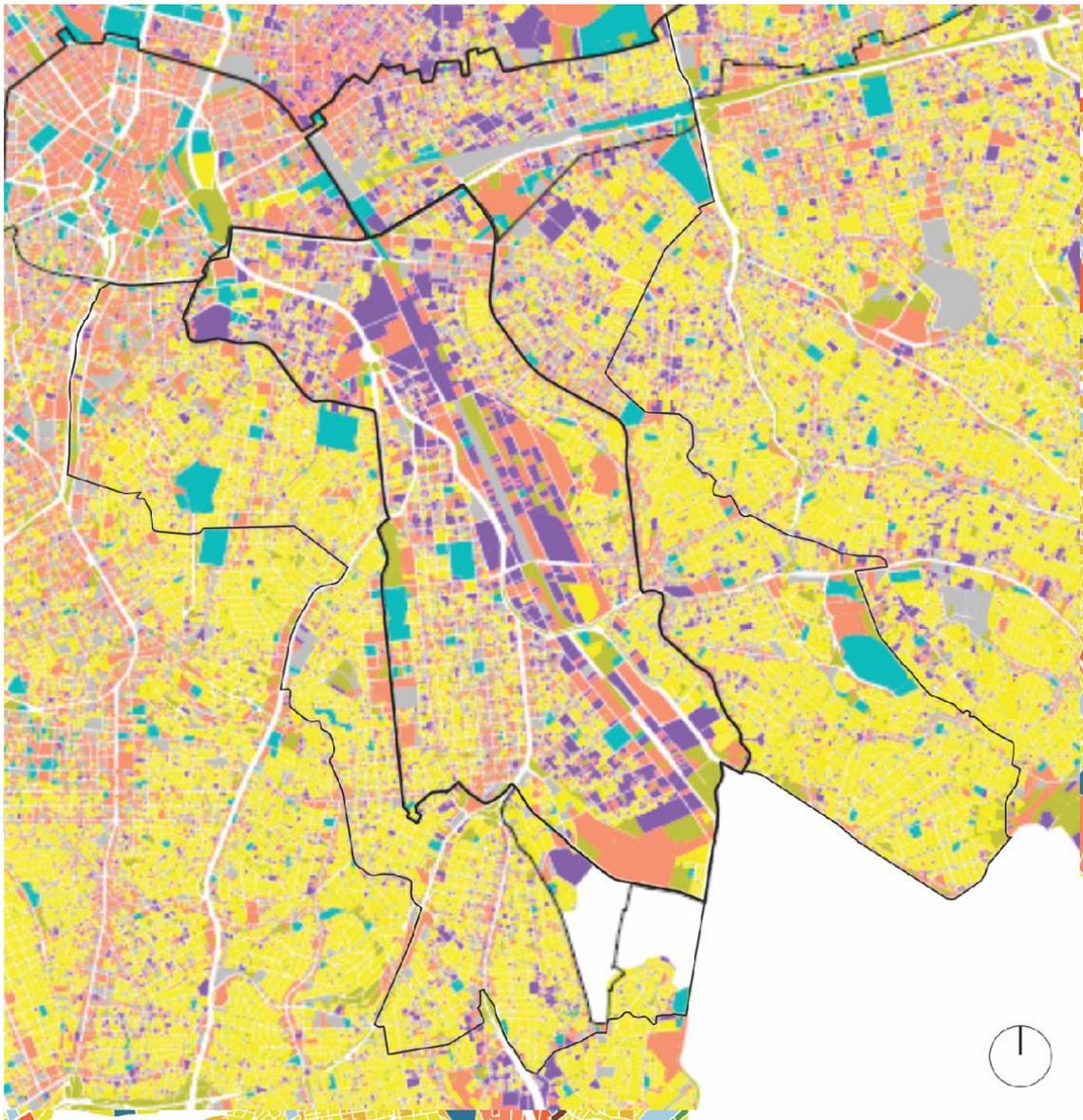


Figura 18 – Mapa Uso do Solo | Em amarelo, lotes horizontais, em vermelho, lotes comerciais, em roxo lotes industriais, em verde lotes vagos, em azul lotes públicos. Fonte: Sabesp, 2012

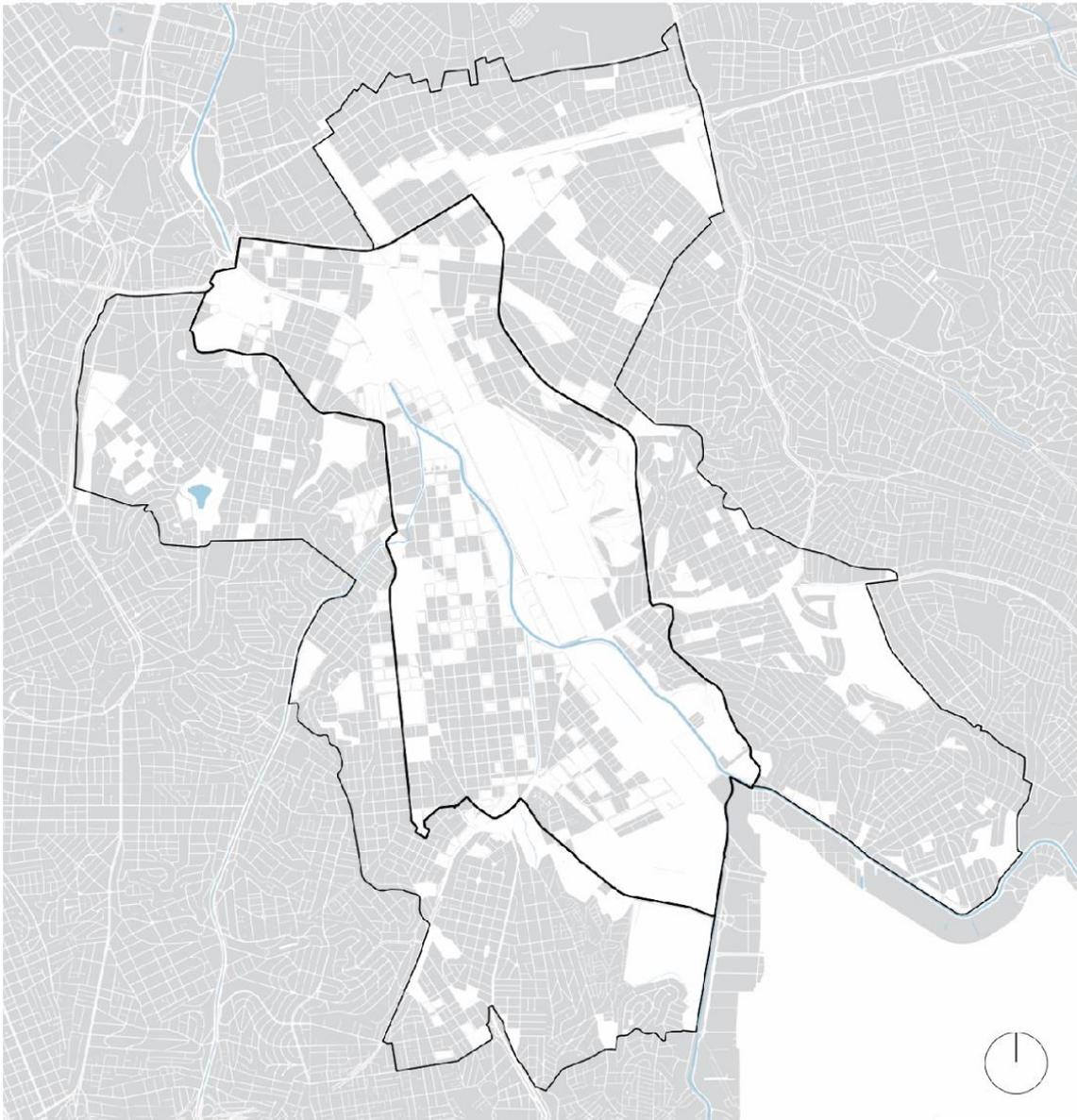


Figura 19 – Mapa exclusão por morfologia | Foram excluídas as áreas industriais, vagas e públicas. Elaborado por LabCidade/Peabiru TCA, 2016

A partir do cruzamento dos resultados das trajetórias descritas acima, produzimos um mapa final das quadras com menor probabilidade de apresentar precariedade habitacional, que foi unido a um mapeamento de precariedade de 2002 disponibilizado pela plataforma HABISP. Embora o mapeamento HABISP fosse antigo e estivesse desatualizado quanto à localização precisa dos pontos de precariedade (principalmente no que se refere aos cortiços), ele apontava regiões em que provavelmente se mantém uma concentração elevada dessas condições habitacionais.

O cruzamento desse mapa com aquele elaborado pela equipe de quadras com menor probabilidade de apresentar precariedade, atendeu à necessidade que tínhamos no início da pesquisa de compor uma visão geral acerca das áreas em que as situações de precariedade se fazem mais ou menos presentes.



Vale lembrar que a partir das conversas com os especialistas, ficou claro que um "censo de cortiços", que tivesse a intenção de mapear lote a lote o perímetro da operação urbana, não seria efetivo – uma vez que os processos de "nascimento e morte" dos cortiços são muito dinâmicos, e um censo perderia a validade rapidamente.

Assim, a estratégia geral a ser adotada foi de uma pesquisa exploratória, afim de entender os tipos de precariedade existentes, os processos e dinâmicas de cada território, os perfis familiares desses moradores em situação de vulnerabilidade. Ainda que essas precariedades tenham sido demarcadas em mapa e registradas por meio de instrumentais quantitativos, não é pretensão dessa pesquisa afirmar quantos são as moradias precárias, quantos são os imóveis encortiçados, quantos são os habitantes dessas moradias no perímetro da OUCBT. A área coberta foi extensa e foram várias as situações encontradas, mas a afirmação segura a se fazer é tão somente que essas foram as tipologias que nos esforçamos para classificar e que os imóveis identificados em campo foram mapeados. Os dados estão provavelmente subestimados em função da invisibilidade da precariedade nas áreas consolidadas, paradoxalmente a concentrações como ocorre nas favelas e assentamentos precários. Acredita-se que essas informações são importantes e bastante suficientes para (re)pensarmos políticas públicas de habitação para a região.

## 4.5 | 1ª oficina com a sociedade civil

Um aspecto relevante desta pesquisa consistiu em discutir com grupos da sociedade civil a proposta da pesquisa. Esperava-se com isso criar um grupo de lideranças de movimentos sociais e organizados que pudesse acompanhar a pesquisa, dando subsídios a ela a partir de suas histórias de luta, a partir do ponto de vista de quem atua há mais tempo com o tema da moradia precária em São Paulo e, mais especificadamente, na região central

A construção dessa oficina foi apoiada pela conversa com o Luiz Kohara, do Centro Gaspar Garcia, relatada anteriormente, na qual ele sugeriu nomes e redes atuantes na região de pesquisa.

A oficina proposta foi organizada de forma a apresentar e discutir três conteúdos mínimos: os objetivos da pesquisa; a definição prévia de tipologias de moradia precária a ser mapeada; e a metodologia a ser utilizada em campo.

A oficina foi realizada no Instituto Pólis (R. Araújo, 124, Vila Buarque), e envolveu cerca de 30 pessoas (ver a lista de presença no Anexo 3 - Lista de presença 1ª oficina).

Inicialmente foram apresentados os objetivos da pesquisa e da oficina, e as propostas de definição das tipologias de moradia precária, cuja caracterização envolvia, no mínimo, o número de cômodos e o número de pessoas por cômodo. Em seguida foram apresentadas as estratégias para o mapeamento das tipologias, com a proposta de divisão dos trabalhos do levantamento de campo. Ao final, esperava-se que fossem indicadas unidades para visitar, ao menos uma de cada tipologia.

Como metodologia para a oficina, foram escolhidos dois formatos: uma apresentação com uso de projeção (Datashow); material impresso. A apresentação projetada incluiu: explicação sobre os objetivos da oficina; mapa com todos os perímetros indicando a estratégia de campo (base MDC), já com as quadras que não seriam visitadas; mapas que serviram de base para justificar a eliminação das quadras; matriz das tipologias preliminares (tipologia da moradia x característica construtiva), com fotos de exemplo; questões do instrumental de campo (ver Anexo 2 – Apresentação utilizada na 1ª oficina). O material impresso foi composto por um lado de mapas, um geral (em tamanho A0, com indicação dos perímetros, mas sem as estratégias de campo) e uma série de mapas de cada perímetro (em tamanho A1, utilizando como base foto aérea com nomes das ruas, pontos de referência, mapeamento Habisp dos cortiços, mapeamento dos serviços da assistência social, como as casas de acolhida e repúblicas). Esses mapas foram acompanhados de matrizes das tipologias preliminares, para ser preenchida pelos grupos.

## **PROGRAMA**

Das 9hs às 9h30:

- Foi realizada uma conversa com todo o grupo, para apresentação da pesquisa e dos objetivos da oficina;
- Apresentação de *power point* com explicação sobre como chegamos às quadras a serem excluídas, como dividimos os perímetros, a matriz das tipologias preliminares, o instrumental de campo.

Das 9h30 às 10h30:

- Participantes foram divididos em grupos menores, por área de atuação dos movimentos/pesquisadores;
- Cada grupo recebeu os mapas A1 dos perímetros correspondentes, as matrizes para serem preenchidas e uma cópia do instrumental de campo;
- Com adesivos redondos (pequenos e grandes), os grupos foram marcando no mapa a localização de cada tipologia (uma cor por tipologia). A demarcação com adesivo grande se referia a uma região (rua, quadra, região) e com adesivo pequeno se referia a uma localização específica (lote);
- Os grupos debateram também a matriz das tipologias, e quando foi necessário, foram incluídos mais tipos de moradia ou tipos construtivos;
- As matrizes foram preenchidas com a caracterização de número médio de cômodos, famílias, pessoas (caso existisse essa informação);
- As questões apresentadas sobre o instrumental também foram ser debatidas.

(intervalo para o café)

Das 11hs às 12h30:

- Os grupos apresentaram, e os resultados foram discutidos e foi feita uma síntese da matriz de tipologias e dos mapeamentos.



Figuras 21 a 26: Fotos da 1ª oficina, realizada no auditório do Instituto Pólis, em 03/06/2016. Fonte: acervo Peabiru

## Resultados

O grupo presente era bastante diverso, o que foi muito rico para a discussão: movimentos de moradia, lideranças locais, pesquisadores, professores, pessoas com atuação comunitária na área.

Vale destacar a presença do MSTC - Movimento dos Sem-teto do Centro, na figura da Carmen e da Amanda, e da ULCM - Unificação das Lutas de Cortiço e Moradia, na figura da Edileuza. Ambos são movimentos que historicamente trabalham com famílias moradoras de cortiços, e que têm atuação no território estudado. Uma pessoa importante de destacar é a Paula Carlos de Souza, moradora do Glicério, estudante de arquitetura e pesquisadora da Faculdade de Arquitetura Mackenzie, onde estuda os cortiços e sua população. Outras pessoas como

Claudio Manetti, Kazuo Nakano e Thais Souza, que têm bastante acúmulo de anos de pesquisa sobre o assunto, foram também muito importantes para o debate.

Seguem alguns pontos importantes discutidos durante a oficina:

- Importância de fazer uma **aproximação com os moradores** dessas habitações precárias - entender o perfil familiar, a relação dos moradores com o bairro/território.
- Entender **porque** aquelas famílias optaram por morar ali: proximidade do trabalho, redes de sociabilidade (migrantes e imigrantes, esposas de presidiários, mães solteiras - famílias que se ajudam, se apoiam), informalidade (como única coisa que possibilita a manutenção daquelas famílias naquele espaço - novamente a imigração, a falta de documentos, o “mundo do crime”).
- Considerações sobre o **Glicério** (região sobre a qual os integrantes do MSTC e a Paula tinham bastante conhecimento): muita concentração de precariedades (cortiços e ocupações), território dominado pelo tráfico organizado de drogas (lugares de venda e de uso de drogas, cortiços onde o "comando" expulsou o intermediário e assumiu o controle, embates com a polícia), concentração de imigrantes refugiados africanos e haitianos. A Paula se mostrou preocupada com a nossa ida a campo sozinhos, especificamente no Glicério. Contou sobre as **estruturas de apoio** que a Igreja Católica tem na área (como a Pastoral da Criança), e que elas poderiam ser uma porta de entrada para nossa aproximação com os moradores.
- Foi levantada a relação dos **moradores de rua** com os moradores de cortiço: famílias que se estabilizam e conseguem recurso para o pagamento de um aluguel, acabam indo para os cortiços do centro. E o oposto: famílias que perdem o emprego e a capacidade de pagamento e acabam indo morar na rua.
- Foram feitas algumas ponderações sobre os **catadores de material reciclável** que, por portarem carroça e muitas vezes cachorros, acabam optando por ficar na rua (ao invés de ir para um centro de acolhida, por exemplo), ou em ocupações dentro ou próximos de depósitos de reciclagem, com níveis altíssimos de precariedade.
- A **questão fundiária** dos cortiços: muitos imóveis possuem problemas de herança e outros problemas fundiários não resolvidos, ou tombamentos muito restritivos, e os proprietários, para não deixar o imóvel vazio e evitar desapropriação, acabam "permitindo" o uso como habitação coletiva precária.
- O cortiço como **negócio**, altamente lucrativo: valor do m<sup>2</sup> alto, pouca ou quase nenhuma manutenção do imóvel, informalidade das relações de aluguel.
- Foi sugerida uma análise dos **vetores de expansão imobiliária** presentes na área, e de como o mercado já está atuando na região, mesmo antes da Operação Urbana. Nesse contexto, há expulsão dessa população mais vulnerável? Existe um deslocamento dentro dos limites da OUCBT? Nessa mesma linha, foi sugerido que as áreas onde são propostas as maiores intervenções na OUCBT sejam as prioridades de campo, pois são territórios com potencial de transformação, onde as famílias de mais baixa renda acabam sendo mais prejudicadas.

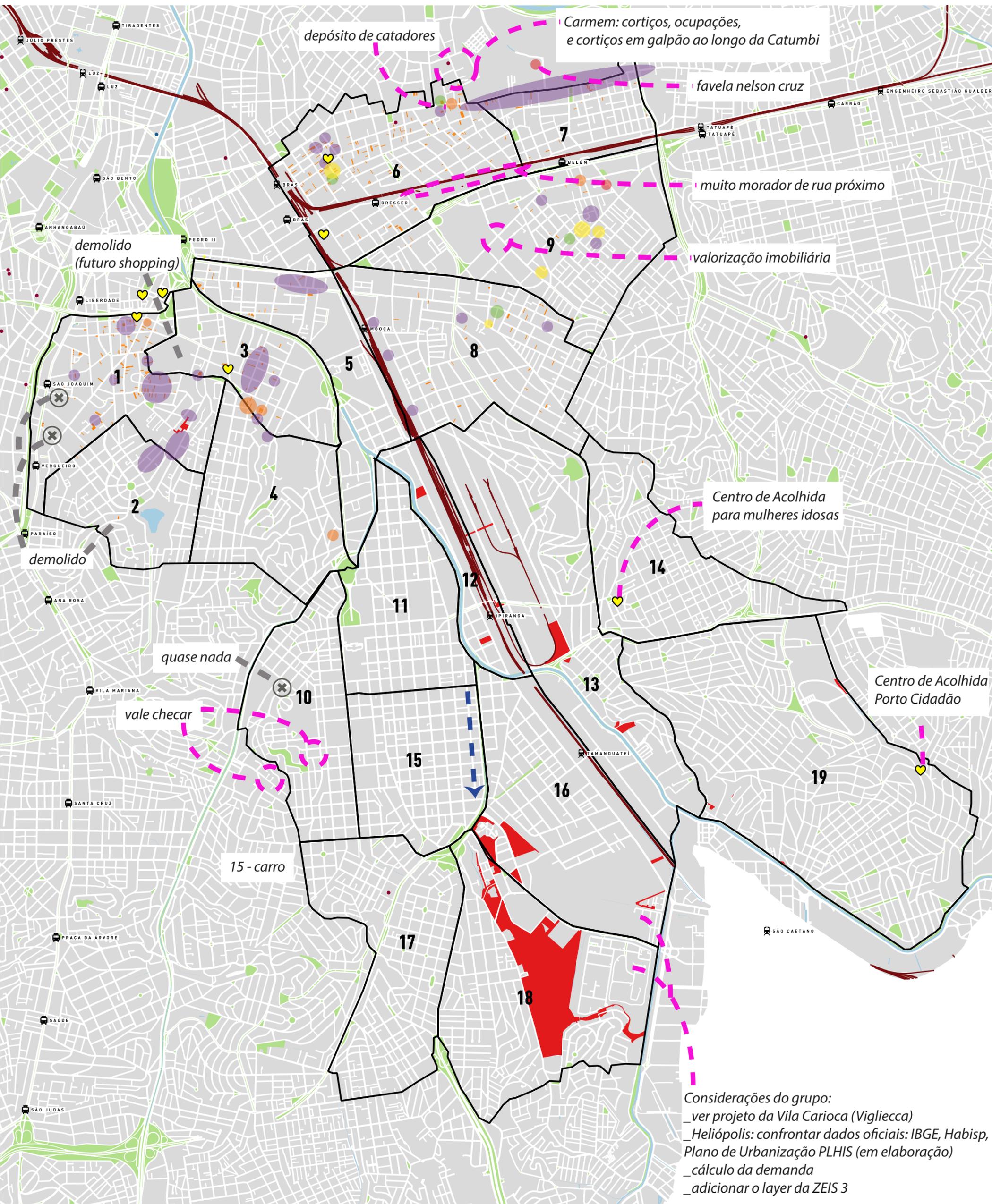
- Foi proposta pela Carmen a constituição de um grupo dentro do MSTC que pudesse nos acompanhar em campo, com lideranças que já possuem atuação na área. Ela demonstrou bastante interesse de que o MSTC "**voltasse às suas origens**", lembrando que o movimento surgiu dos cortiços, e que hoje se encontra afastado. A pesquisa de campo criaria uma oportunidade de reaproximação do movimento com as famílias.
- Levantou-se a importância da articulação da pesquisa com o debate que está sendo feito pela Secretaria Municipal de Habitação, por conta da elaboração do **Plano Municipal de Habitação de São Paulo**, onde se tem a oportunidade de voltar a discutir políticas públicas locais, de âmbito municipal.

Figura 27 (próxima página) – Sistematização em mapa dos resultados da oficina. Elaborado por Peabiru TCA, 2016.

## 4.6 | Tipologias de moradias precárias

A Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí (OUCBT) é formada por perímetros que englobam distritos muito diversos na área central e no vetor sudeste do município de São Paulo: Liberdade, Cambuci, Brás, Belém, Ipiranga, Sacomã, Mooca e Vila Prudente. Esses locais têm bairros com usos múltiplos e bastante consolidados, lindeiros ao centro histórico, alguns locais que já foram importantes áreas industriais e que vêm passando por processos de mudanças de uso, bairros de uma antiga periferia – hoje bem equipada, mas com predominância de usos habitacionais. Nesse universo urbano diversificado, os problemas ou as necessidades ligadas à habitação são também diversos, complexos e difíceis de serem enquadrados em tipologias pré-definidas.

Mas apesar das condições de diversidade pontuada acima, e com o intuito de sistematizar as informações levantadas em campo, de modo a permitir uma análise sobre o universo de imóveis precários encontrados, fizemos uma proposta preliminar, com a possibilidade de revisão a partir do campo, de categorização para enquadramento das precariedades. Com intuito de formar uma matriz tipológica, que tornasse o dado mais complexo e o aproximasse da realidade, consideramos importante o cruzamento de duas variáveis: tipologia e características construtivas. As tipologias definidas são:



**MARCAÇÕES :**

- ♥ CENTRO DE ACOLHIDA
- FAVELAS
- PENSÃO OU HOSPEDARIA
- CORTIÇO - TIPO TÉRREO / SOBRADO
- OCUPAÇÃO
- CORTIÇO - TIPO CASA DE FUNDO / CÔMODOS EM FILEIRA
- OBSERVAÇÕES



## Tipologias



## Definições utilizadas

### Serviços municipais - Centros de acolhida e Repúblicas

Serviços de moradia da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS). Tais equipamentos estão presentes nas trajetórias de vida de moradores de em situação de rua, de cortiços, de ocupações ou outras modalidades de aluguel.



### Serviços privados - Pensões e Hospedarias

Edificações que oferecem cômodos de aluguel mensal, e mantêm serviços privados adicionais, como limpeza, café da manhã, etc. Foram mapeados a partir da presença de placas de “pensão”, “pensionato”, “hotel”, “república”.





---

### **Cortiços**

Habitações coletivas precárias com cômodos compartilhados (banheiro, cozinha, lavanderia), onde há pagamento de aluguel. Imóveis com placas de "alugam-se quartos", "vagas para...", e outros similares, também foram mapeados como cortiços.



---

### **Cohabitação no lote**

Trata-se de situações onde há mais de uma casa no mesmo lote (podem ser duas casas, casa de fundo, ou mais); casas independentes (com acessos separados, hidrômetros de água e medidores de energia elétrica individualizados), geralmente sem compartilhamento de cômodos como banheiros ou cozinhas, com ou sem pagamento de aluguel.

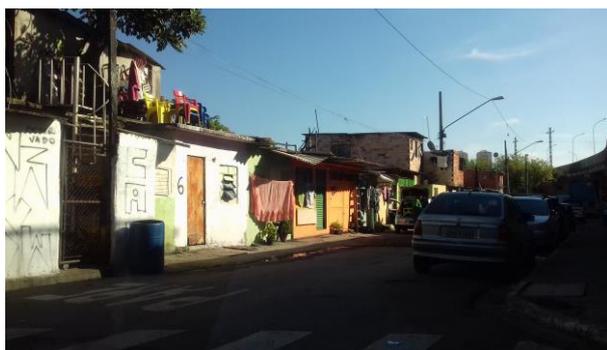


---

### **Ocupações (organizadas / desorganizadas)**

Compreende as ocupações (de terreno ou edifício) com ou sem organização por movimento de moradia prévia à ocupação. Nesses casos, não há pagamento de aluguel para proprietário ou intermediário, ainda que haja pagamento de contribuições às organizações para manutenção coletiva do edifício.

---



## Favelas

As favelas são ocupações em terreno não edificado, com unidades autônomas. A tipologia repete o critério por já ser adotado no sistema Habisp/Habitasampa, e permite incorporar as favelas já demarcadas nessa base.

As características construtivas foram divididas em 7 tipos:

- casa térrea;
- sobrado;
- galpão;
- edifício 3 a 6 pavimentos;
- edifício mais de 6 pavimentos;
- casa de fundo;
- cômodos em fileira.

A matriz abaixo indica quais características construtivas imaginamos serem possíveis para cada tipologia:

	CASA TÉRREA	SOBRADO	GALPÃO	PRÉDIO 3 A 6	PRÉDIO MAIS DE 6	CASA DE FUNDO	CÔMODOS EM FILEIRA
CENTRO DE ACOLHIDA	★	★		★	★		
REPÚBLICA	★	★		★	★		
PENSÃO OU HOSPEDARIA	●	●		●	●		●
CORTIÇO	●	●		●	●	●	●
OCUPAÇÃO ORGANIZADA	●	●	●	●	●		
OCUPAÇÃO NÃO ORGANIZADA	●	●	●	●	●		
FAVELA				★			

## 4.7 | Levantamento de campo

### Instrumental de campo

A partir da realização de um pré-campo e dos apontamentos levantados na oficina, foi elaborado o instrumental de campo a ser usado pelos pesquisadores.

O instrumental foi dividido em três sessões: uma de caracterização geral do imóvel, uma de características físicas e de ocupação do imóvel, e uma de identificação do perfil familiar do morador. A primeira sessão era respondida pelo próprio pesquisador, para todos os imóveis levantados, independentemente do perímetro ou estratégia de mapeamento. Eram poucas perguntas, que identificavam o imóvel através de fotografia, localização (coordenadas geográficas e/ou endereço), tipologia da moradia, tipologia construtiva, como o pesquisador chegou até o imóvel e uso. A segunda e a terceira dependiam de conversas com moradores / vizinhos / proprietários / intermediários, e para algumas perguntas (relativas à precariedade) era necessário a entrada do pesquisador no imóvel. As perguntas sobre as características físicas e de ocupação tinham o intuito de reconhecer numericamente a quantidade de cômodos / famílias / pessoas, saber sobre o compartilhamento de cômodos (banheiros, cozinhas, áreas de serviço), sobre a salubridade e integridade do imóvel, e sobre a presença de imigrantes. Já as perguntas para os moradores se utilizaram de formas de aproximação etnográfica, para entender os percursos daquela família na cidade, as dinâmicas de mobilidade social e como essas condições repercutem no morar, o perfil socioeconômico, o associativismo (ou a ausência dele), a relação com o entorno e o bairro.

Para a aplicação do instrumental foi utilizado um aplicativo para celular chamado Memento Database, que cria um banco de dados a partir do questionário, sincronizando automaticamente com uma planilha de Excel onde os dados levantados em campo são sistematizados. Ele possibilita a criação de uma biblioteca, na qual cada imóvel gera uma nova “ficha”, cujos dados e fotos ficam associados. O uso deste recurso facilitou, principalmente, o trabalho de sistematização pós-campo, além de evitar erros comuns na tabulação de dados.

Figura 28 (próxima página) – Organograma do instrumental de campo final. Elaborado por Peabiru TCA, 2016.

### Percursos

As equipes de levantamento de campo se dividiram em duplas ou trios para percorrer e fazer o levantamento dos perímetros. Com exceção dos perímetros levantados pelo Google Street View, nos quais todas as ruas visualizadas virtualmente, nos demais (carro ou a pé) somente um determinado trecho era percorrido, não necessariamente cobrindo toda a área, em função dos objetivos exploratórios da pesquisa, preocupada antes de tudo em caracterizar a diversidade das precariedades e vulnerabilidades no território.

PRINCIPAL

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

NÃO ENTROU NO IMÓVEL

ENTROU NO IMÓVEL

PROPRIETÁRIO/ INTERMEDIÁRIO

MORADOR

FOTOGRAFIA



COORDENADA



TIPOLOGIA DA MORADIA

- centro de acolhida (serviço municipal)
- república (serviço municipal)
- serviço privado (pensão ou hospedaria)
- cortiço
- ocupação desorganizada
- ocupação organizada
- favela
- coabitação no mesmo lote

TIPOLOGIA CONSTRUTIVA

- casa térrea
- casa de fundos
- casas autoconstruídas
- cômodos enfileirados
- edifício de 3 a 6 pavimentos
- edifício verticalizado
- galpão industrial
- sobrado
- sobrado, casa de fundos
- sobrado, casas autoconstruídas

PESQUISADOR

- Daniela Perre
- Maria Rita
- Pedro
- Daniela Julião
- Isabel
- Nathalia
- Mariana

COMO IDENTIFICOU O IMÓVEL?

- através de mapeamentos já existentes
- através de indicação da oficina
- pelas características físicas do imóvel
- através de placas ou anúncios
- outro

USO DO IMÓVEL

- apenas residencial
- comercial e residencial
- industrial e residencial
- religioso e residencial
- não foi possível identificar

ENTROU NO IMÓVEL?

- sim
- não

CONVERSOU COM ALGUÉM QUE TE PASSOU MAIS INFORMAÇÕES?

- não
- sim, morador
- sim, proprietário
- sim, intermediário
- sim, liderança local
- sim, vizinho
- sim, outro

QUEM TE ACOMPANHOU?

- morador
- proprietário
- intermediário
- liderança local
- vizinho
- outro

QUANTAS UNIDADES HABITACIONAIS TÊM O IMÓVEL ?

R: \_\_\_\_\_

QUANTOS NÚCLEOS FAMILIARES RESIDEM NO IMÓVEL?

R: \_\_\_\_\_

QUANTOS CÔMODOS SÃO PRIVATIVOS?

R: \_\_\_\_\_

QUANTOS CÔMODOS SÃO COMPARTILHADOS?

R: \_\_\_\_\_

QUANTOS SANITÁRIOS SÃO COMPARTILHADOS?

R: \_\_\_\_\_

OS CÔMODOS POSSUEM JANELAS?

- sim, todos
- a maioria
- a minoria
- não, nenhum

CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

- bom, sem problemas estruturais aparentes
- médio, possui trincas, infiltrações e/ou instalações aparentes
- ruim, apresenta risco aos moradores

QUANTOS MORADORES SÃO IMIGRANTES?

R: \_\_\_\_\_

FOTOGRAFIAS INTERNAS E CROQUIS



CÔMODOS DESOCUPADOS

R: \_\_\_\_\_

QUANTAS PESSOAS REDISEM NO IMÓVEL

R: \_\_\_\_\_

QUANTAS COZINHAS SÃO COMPARTILHADAS?

R: \_\_\_\_\_

QUANTOS TANQUES SÃO COMPARTILHADOS?

R: \_\_\_\_\_

EXISTE PORÃO HABITADO?

- sim
- não

QUAIS NACIONALIDADES?

R: \_\_\_\_\_

É MORADOR?

- sim
- não

COBRA ALUGUEL?

- sim
- não

VALOR?

R: \_\_\_\_\_

EXISTE ALGUM TIPO DE FORMALIZAÇÃO?

- contrato de aluguel
- recibo de pagamento
- regras de convivência
- contrato de aluguel, recibo de pagamento e regras de convivência
- contrato de aluguel e recibo de pagamento
- não

POR QUE ESCOLHEU MORAR AQUI?

- baixo custo do aluguel
- baixo custo do aluguel, não teve outra opção
- boa localização (perto do trabalho ou escola)
- proximidade com a família
- não teve outra opção

QUANTO TEMPO MORA NO LOCAL?

R: \_\_\_\_\_

QUANTAS PESSOAS MORAM NO MESMO CÔMODO QUE VOCÊ?

R: \_\_\_\_\_

QUAL A RENDA FAMILIAR?

R: \_\_\_\_\_

QUAL VALOR?

R: \_\_\_\_\_

PAGA ALUGUEL?

- sim
- não

UTILIZA ALGUM EQUIPAMENTO PÚBLICO NA REGIÃO?

R: \_\_\_\_\_

COMO MORAVA ANTES?

- casa regular, aluguel
- casa regular, própria (ou da família)
- centros de acolhida ou repúblicas
- pensão ou hospedaria
- cortiço
- favela
- ocupação organizada
- rua

PARTICIPA DE ALGUM MOVIMENTO DE MORADIA? QUAL?

R: \_\_\_\_\_

A RENDA FAMILIAR É FORMAL?

- sim
- não
- em parte

O QUE O VALOR INCLUI?

- água, limpeza
- água, luz
- água, luz, gás, internet
- água, luz, gás, internet, limpeza
- água, luz, limpeza
- luz
- nada

PARA QUEM?

- proprietário
- intermediário
- mobiliária/ corretor
- outro

SENTE FALTA DE ALGUM EQUIPAMENTO PÚBLICO NA REGIÃO?

R: \_\_\_\_\_

ANTES DISSO JÁ MOROU DE OUTROS JEITOS?

R: \_\_\_\_\_

EXISTE ALGUM TIPO DE FORMALIZAÇÃO?

- contrato de aluguel
- recibo de pagamento
- regras de convivência
- contrato de aluguel, recibo de pagamento e regras de convivência
- contrato de aluguel e recibo de pagamento
- não

Os percursos foram definidos por diversos aspectos: onde havia mapeamento de cortiços e favelas do Habisp; a partir de indicações de imóveis/ruas/regiões da 1ª oficina; a partir de indicações das pessoas que nos acompanharam em campo (em alguns perímetros específicos); tipo de parcelamento de solo (por exemplo, regiões com lotes muito compridos, que propiciam uma ocupação de mais de uma casa por lote, ou a presença de cômodos enfileirados); e proximidade com eixos de transporte. Esses percursos foram registrados também mapeados através de um aplicativo para celular chamado Maverick, que permitiu exportar o traçado para o Google Earth.

## Apoios

Conforme proposta realizada na 1ª oficina, o MSTC organizou um grupo de pessoas que nos acompanhou em campo nos perímetros do Glicério e do Brás, dois dos perímetros cujos levantamentos foram do tipo a pé. A princípio eram pessoas que conheciam a região, ou que possuíam trabalho de base na área. No fim, quatro lideranças compuseram esse grupo, porém apenas uma de fato morava e conhecia a região. De toda forma, o acompanhamento foi importante – menos para a indicação de imóveis ou áreas com maior precariedade, mas mais pela abordagem junto aos moradores, de uma forma menos “acadêmica”, que contribuiu para algumas boas conversas e convites para entrar nos imóveis (ver relatos de campo – Anexo 4).

Também conforme proposta apresentada na oficina, a estudante de arquitetura Paula Carlos de Souza, atuante no Glicério, nos acompanhou em dois dias de visita ao bairro. Através do seu trabalho na Igreja Católica, e também por conta de sua pesquisa de iniciação científica recém-finalizada, Paula acompanha diversos trabalhos com os moradores da região: o Projeto Social Tabor, que trabalha com mulheres encortiçadas do centro, com atividades e distribuição de cestas básicas; posto de pesagem da Pastoral da Criança; a Missão Paz, que acolhe migrantes, imigrantes e refugiados. Estivemos com ela no Projeto Social Tabor e na pesagem da Pastoral da Criança, onde foi possível o contato com diversos moradores.

Além disso, durante o campo, fizemos três novas conversas, de pessoas que haviam sido convidadas para a oficina e que não puderam comparecer, mas que possuem atuação no território estudado. Uma delas é o André Delfino da Silva, coordenador do Movimento de Defesa do Favelado (MDF) e morador da Favela da Vila Prudente, uma das maiores e mais antigas favelas da cidade, e que está dentro do perímetro de estudo dessa pesquisa. Ele nos acompanhou em três favelas da região, incluindo a própria Vila Prudente, além de dar indicações de regiões com maior possibilidade de encontrar precariedades e indicar algumas ocupações. Através dele, chegamos ao Cláudio José dos Santos, também coordenador do MDF e morador antigo da Vila Alpina. Com ele fizemos um percurso pelas Vilas Alpina e Califórnia, onde encontramos diferentes tipologias de moradias precárias, e tivemos a oportunidade de conversar com alguns moradores. A terceira conversa foi com a Cida, da Pastoral da Criança da Vila Carioca, indicada pela Solange Cervera Faria, assistente social da Prefeitura Municipal de São Paulo e da Pastoral da Moradia. Através da Pastoral, Cida tem acesso aos moradores e cortiços da região, e nos indicou imóveis para a visita.

## Perímetros e estratégias de mapeamento

Os perímetros e suas estratégias de mapeamento sofreram poucas alterações durante o levantamento de campo. Em termos de desenho, houve apenas uma mudança significativa: a área da Teresa Cristina que estava dividida em 2 perímetros, um a ser percorrido de carro (feito como pré-campo) e outro por Google Street View. Logo no pré-campo, no entanto, sentimos a necessidade de fazer o trecho entre a Av. Teresa Cristina e a Av. Dom Pedro I a pé, uma vez que a área é repleta de cortiços e moradias precárias. Além disso, trata-se de um setor que é claramente privilegiado na OUCBT pela adição de potencial construtivo e pela previsão das mais significativas intervenções urbanas (obras de drenagem, reestruturação do sistema viário, construção de boulevares. Assim, seguindo também o que foi proposto na oficina (de dar prioridade em campo às áreas com maior potencial de transformação), passamos a considerar esse subperímetro para ser percorrido a pé.

Outras mudanças de estratégia aconteceram na Aclimação, onde estava previsto um levantamento intermediário (carro com paradas), e terminamos fazendo pelo Google Street View, pois foi identificado que a região possuía pouquíssimos casos de precariedade, já tendo sofrido intensa transformação no padrão de uso e ocupação, com novos empreendimentos destinados a camadas de alta renda. Além disso, o perímetro da Vila Carioca, inicialmente previsto para ser feito de carro, acabou sendo feito a pé, dado que tínhamos as indicações feitas pela Cida, e a possibilidade de entrar numa tipologia diferente da das áreas mais centrais.

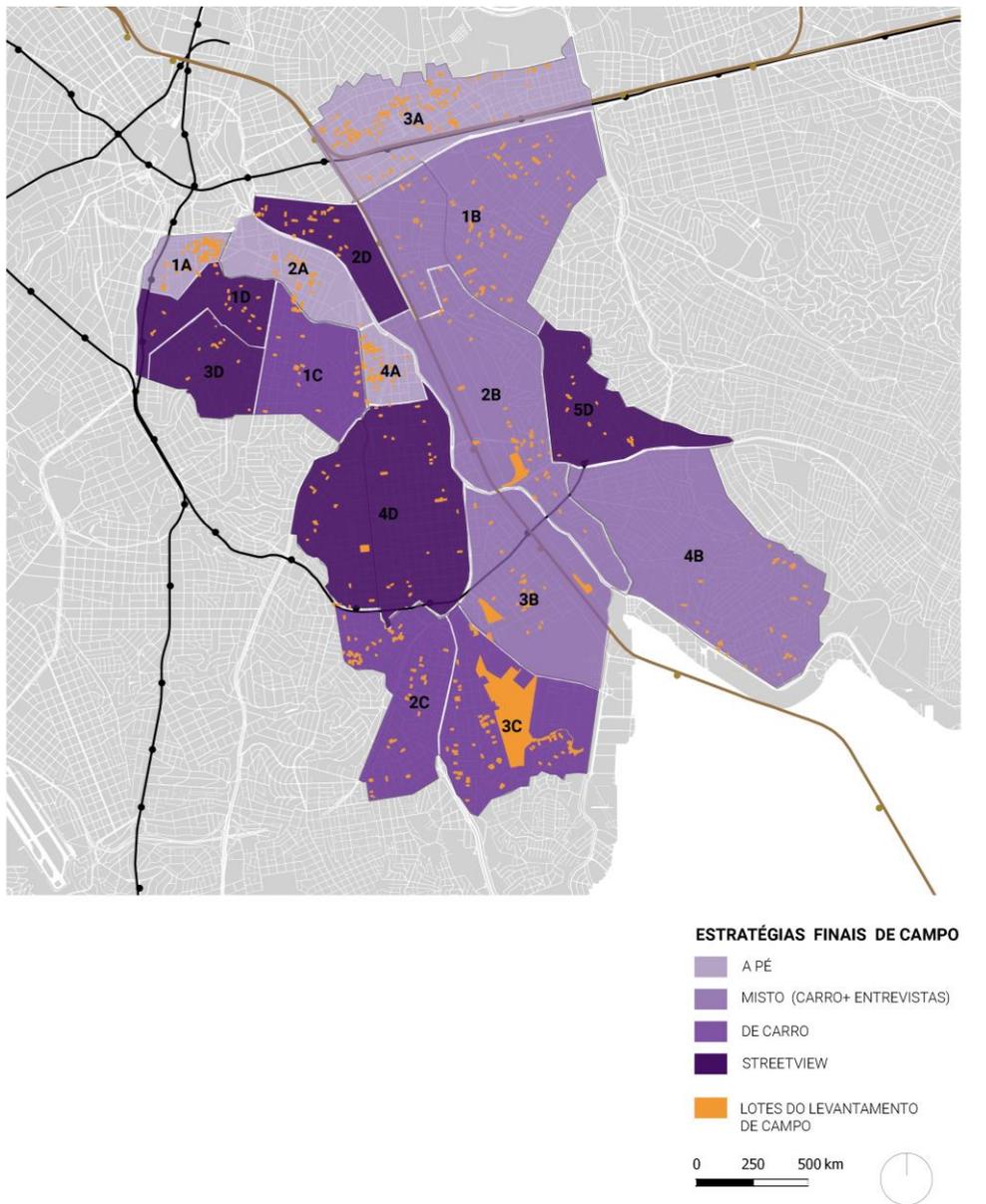


Figura 29 – Perímetros e estratégias de campo finais. Elaborado por LabCidade/Peabiru TCA, 2016.

## Tipologias

Cortiço, cabeça de porco, maloca, favela, ocupação, coabitação, pensão, república, albergue, cômodo, quarto, apartamento, quitinete, casa em fileira, puxadinho, barraco, pardieiro, muquifo... São muitos, muitos, os nomes utilizados para tentar definir um conjunto nada homogêneo de moradias precárias.

A pesquisa foi demandada pela necessidade de conhecer e tornar visíveis as condições de moradia na região, de um modo que fosse possível informar e disputar a política urbana. Iniciou-se pela elaboração dos instrumentais de campo, um questionário com várias entradas, determinadas pelo tipo de aproximação dos pesquisadores com os “objetos” pesquisados (as moradias precárias nos perímetros de adesão e expandidos da Operação Urbana Bairros do Tamanduateí).

O questionário pressupunha que categorias fossem pré-definidas, a partir de referências em pesquisas, estudos e levantamentos anteriores. Depois de iniciar o trabalho de campo, não demoramos a perceber que as situações encontradas diferiam, em diversidade e complexidade, das categorias utilizadas no questionário. A palavra mais presente na literatura, “cortiço”, por exemplo, não tinha aderência à linguagem dos moradores com quem dialogamos.

A definição desse tipo de moradia que é mais aceita é aquela dada pela Lei Moura<sup>11</sup> – moradia coletiva, multifamiliar, que apresente, total ou parcialmente, as características de: uma ou mais edificações em lote urbano; subdividida em vários cômodos alugados, subalugados ou cedidos; cômodos esses onde se exercem várias funções; acesso comum dos espaços não edificadas e instalações sanitárias; circulação e infraestrutura precárias; e superlotação de pessoas. Em suma, uma habitação urbana, coletiva, alugada ou cedida e precária, seja no nível da unidade seja nas instalações comuns. Trata-se de uma definição bastante genérica, que abarca boa parte das situações, mas não todas. A suposição de que há aluguel ou cessão a qualquer título indica a existência de algum senhorio, proprietário ou intermediário, mas encontramos casos ou relatos onde essa figura é inexistente: sumiu, faliu, foi expulso pelo crime organizado, ou simplesmente nunca apareceu.



Figura 30 – cortiço no Brás



Figura 31 – cortiço vertical no Brás

<sup>11</sup> Lei Municipal nº 10.928/1991.



Figura 32 – entrada de cortiço no Cambuci



Figura 33 – cortiço no Cambuci



Figura 34 – cortiço no Glicério



Figura 35 – cortiço no Glicério



Figura 36 – cortiço na Mooca



Figura 37 – cortiço na Mooca



Figura 38 – área coletiva em cortiço na região da Av. Teresa Cristina



Figura 39 – banheiro coletivo em cortiço na região da Av. Teresa Cristina



Figura 40 – cortiço na Vila Prudente



Figura 41 – cortiço na Vila Prudente

São casos que também não podem ser denominados “ocupação”, palavra que carrega um sentido de organização pelos movimentos de luta por moradia, particularmente em áreas centrais, que, desde o final dos anos de 1990, têm denunciado a existência de edifícios vazios, e promovido ocupações organizadas nos mesmos, dando-lhes uso habitacional para uma base social em formação. Esses movimentos se multiplicaram nos últimos anos e, ainda assim, há casos onde não há qualquer liderança política que se responsabilize pelo edifício, ou que estabeleça as regras e zele pelo seu cumprimento. São ações independentes, autônomas, de moradores que transitam por diferentes “tipologias” e acabam se assentando nesses edifícios, como alternativa que, muitas vezes, se apresenta como o único meio de se livrar do pagamento de aluguéis extorsivos, da sujeição às regras de comportamento e convivência impostas pelos movimentos de moradia, ou pelas instituições que fazem a gestão dos centros de acolhida (os antigos albergues).

É possível que o nível de precariedade, ou a referência sobre o que é precariedade para quem enuncia as palavras, defina ainda outro “conceito”, algo que apareceu nos diálogos de campo. “Maloca” pode ser aquela moradia “que é pior do que a que eu moro”, ou pode ser uma referência a terrenos, galpões ou edifícios, ocupados com barracas de lona improvisadas. Terrenos privados ou áreas públicas (áreas residuais, baixios de viadutos), ocupados dessa forma “improvisada”, também podem ser denominadas como “favelas”.



Figura 42 – favela no Belém

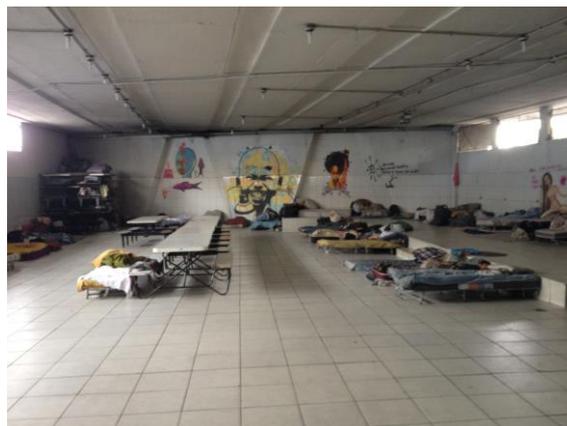


Figura 43 – ocupação em baixo de viaduto na região do Belém



Figura 44 – ocupação no Cambuci



Figura 45 – ocupação na Vila Monumento

A pensão ou pensionado são designados como uma espécie de hotel simples, que oferece serviços de limpeza ou cozinha. Apesar de não corresponder à definição de dicionário, é definitivamente a palavra mais utilizada pelos moradores, ao ponto que a equipe de pesquisa rapidamente passou a se utilizar desse termo para conseguir estabelecer um diálogo viável. É provável que haja um processo de negação da palavra cortiço, em função da histórica carga pejorativa que ela traz e do próprio significado atual para os moradores, como já exposto. Não é muito diferente do que ocorre com as “comunidades”, que passaram a significar “favelas”, ou com o próprio termo técnico de “assentamentos precários”, utilizado nas políticas públicas recentes.

De qualquer modo, as relações que moradores estabelecem com os “donos” dos imóveis podem variar no mesmo imóvel. Na mesma pensão, pode haver famílias que pagam aluguel, outras que estão de favor, outras que compraram o cômodo de alguém que cobrava o aluguel.



Figura 46 – hotel na região da Av. Teresa Cristina



Figura 47 – pensão verticalizada no Brás

Há ainda outra categoria mais difícil de perceber, justamente pelo fato das pesquisas sobre “cortiços” geralmente se voltarem a áreas centrais bem definidas, onde a concentração desse tipo de moradia é histórica. Nos bairros mais afastados, ou mesmo nos “miolos”, apareceu a oferta de “quarto e cozinha”, na verdade trata-se de um cômodo único com instalações para cozinha, muitas vezes com banheiros individuais. Foram encontradas, inclusive, situações que não eram precárias, e por isso foram excluídas do mapeamento preliminar, compostas por casas com acessos independentes, e que eram notadas pela presença de muitos hidrômetros (medidores de consumo de energia elétrica), campainhas ou caixas de correio independentes. Essa tipologia, que não estava prevista a princípio, foi incorporada, chamada de “coabitação no lote”.



Figura 48 – coabitação no lote na Vila Carioca



Figura 49 – coabitação no lote na Vila Prudente



Figura 50 – coabitação no lote na Vila Prudente



Figura 51 – coabitação no lote na Vila Prudente

Outra mudança de percepção que a equipe de pesquisa teve ao longo do campo foi sobre as características construtivas dos imóveis. Durante o planejamento, assumiu-se que essas características eram definidoras da tipologia, pois junto com os tipos de moradia formaria uma matriz tipológica, que se imaginava complexa o suficiente para abarcar as diferentes realidades e precariedades. Mas durante o trabalho de campo, foi possível perceber que elas importam pouco na hora de se pensar política pública, e por isso, não são suficientes para definir uma tipologia. Por outro lado, entender aqueles moradores – quem são, de onde vieram, porque estão ali, suas relações com o imóvel e o bairro, suas histórias – fazia muito mais sentido para a equipe, e isso passou a ganhar importância no campo.

## Incursões etnográficas

Nos casos onde foi possível ter acesso aos moradores, proprietários ou intermediários dos imóveis, um questionário foi elaborado para que se identificassem as características dos imóveis (conservação, número de cômodos, compartilhamento de tanques, banheiros e cozinhas, dentre outros), preços dos alugueis, informações sobre renda e composição das famílias, qual tinha sido a moradia anterior do entrevistado e qual motivo o levava a viver no cortiço. No decorrer do trabalho, esse método foi se mostrando insuficiente, e os relatos sensíveis dos pesquisadores de campo revelaram-se muito mais ricos para um futuro desenho de propostas que superem os limites de uma política setorial de habitação, usualmente direcionada à produção de unidades como solução única, mesmo no âmbito de Operações Urbanas.

As conversas que originaram esses relatos foram feitas de um modo mais livre, não mediado por qualquer prancheta com formulário em papel, *smartphones* com formulários eletrônicos ou sequer gravadores. Tratam-se de “incursões etnográficas”<sup>12</sup>, que buscam mostrar as nuances e a complexidade da vida desses personagens, que dificilmente aparecem nos levantamentos oficiais. Os eventos, “causos”, informações sobre si e sobre o lugar vivido, relatados pelos entrevistados, ativados pela memória e pelo diálogo que se estabelece entre pesquisador e pesquisado, revelam um conjunto complexo de vulnerabilidades que se somam.

As inseguranças da condição de estrangeiro, imigrante ou refugiado; questões de gênero, violência contra mulher, ausência da figura masculina (companheiro ou pai), famílias monoparentais e com muitos filhos ainda pequenos<sup>13</sup>; o trabalho “autônomo” e viabilizado no limite da precarização, e ainda assim associado à produção formal da indústria; um “nomadismo involuntário”<sup>14</sup> provocado por conflitos familiares, despejos, incêndios e outras instabilidades em relação à moradia; igreja católica e seus projetos, a solidariedade entre os próprios moradores (os estrangeiros e refugiados, de maneira patente), “ações sociais” diversas, mais ou menos institucionalizadas ou formalizadas na rede de assistência social, particularmente aquela focalizada no trabalho com população em situação de rua; o “mundo

---

<sup>12</sup> Chamamos “incursões etnográficas” esse processo de pesquisa baseado em observações de campo e entrevistas semiestruturadas, com roteiros genéricos que não são apresentados previamente para os entrevistados. Não nos arrogamos etnógrafos, por reconhecer que mesmo uma etnografia urbana requereria um contato mais longo e duradouro com os grupos sociais entrevistados, requereria que se estabelecessem relações de confiança e cumplicidade entre pesquisador e “objeto”, o que não foi caso. A porta de entrada foi bastante facilitada pelo conhecimento prévio que os pesquisadores e militantes de movimentos de moradia tinham com o território, o que permitiu que essas “incursões” tivessem êxito em termos de coleta de informações e em otimização do tempo da equipe de pesquisa.

<sup>13</sup> Um fenômeno descrito como “fecundidade que persiste” por Oliveira et. al. (2015), que em termos estatísticos é encontrado junto a um grupo de mulheres que combinam os mais baixos níveis de escolaridade (até três anos de estudo) e de renda domiciliar per capita (até meio salário mínimo), como se “o acúmulo de carências levaria [levasse] à preservação, provavelmente residual, de segmentos que continuariam mantendo comportamento ao largo da curva da tendência mais geral”.

<sup>14</sup> Essa situação tem aparecido em diversas pesquisas de cunho etnográfico que lidam com as condições de moradia da população pobre e vulnerável. Ver Rizek; Santo Amore; Camargo et. al (2015), Rosa (2014) e Maia Pereira (2012).

do crime”<sup>15</sup>, tráfico e consumo de drogas, polícia e sistema prisional. Cada um desses “temas”, ou assuntos dos diálogos e das observações de campo, são complexos por si e estão intimamente relacionados. Não é à toa que as moradias mais precárias, com as piores condições de habitabilidade, eram justamente onde estavam os estrangeiros, ou aquelas onde havia mais crianças – nos “cortiços” um pouco melhores, mais estruturados, melhor acabados, via-se logo na porta o aviso: alugam-se quartos para casais “sem filhos”. Essas vulnerabilidades se somam e estão presentes na vida cotidiana dessas pessoas com quem nos deparamos no campo e parecem se articular por uma “informalidade estruturante”: na condição mais elementar da cidadania (ter documento), nas composições e relações familiares, relações de trabalho ou com as instituições. Uma informalidade que passa pela moradia, explica os altos aluguéis associados a condições físicas tão ruins<sup>16</sup>, passa pela “contratualidade” entre locadores e locatários. É, contudo, apenas mais um aspecto: a moradia, sua localização e sua habitabilidade, são parte de um sistema complexo de necessidades, são parte de estratégias mais elementares de sobrevivência.

---

<sup>15</sup> Ver Feltran (2011).

<sup>16</sup> “Apesar da extrema precariedade dessas habitações, sua locação era a mais cara da cidade quando comparada por metro quadrado. O mais grave é que o percentual do rendimento crescia quanto maior fosse a precariedade do cortiço. É compreensível que os encortiçados, pelo baixo poder aquisitivo e impossibilidade de cumprir as exigências do mercado formal, acabem se submetendo às explorações que ferem a dignidade da pessoa e a cidadania. Tal moradia expressa a lógica perversa do mercado habitacional que sobrevive com alta rentabilidade por meio da exploração da pobreza”. (Kohara, 2016. P.148).

## 5 | Resultados

### 5.1 | Sistematização dos dados do campo

#### Gerais

Para fins de sistematização dos resultados obtidos, após o levantamento realizado em campo, agrupamos alguns perímetros onde as características das precariedades encontradas apresentaram alguma homogeneidade. Os perímetros agrupados estão representados no mapa abaixo e foram denominados da seguinte maneira:

1 – Glicério

2 – Aclimação

3 – Cambuci | Vila Monumento

4 – Teresa Cristina | Ipiranga

5 – Sacomã | Vila Carioca

6 – Vila Prudente

7 – Mooca

8 – Brás | Belém

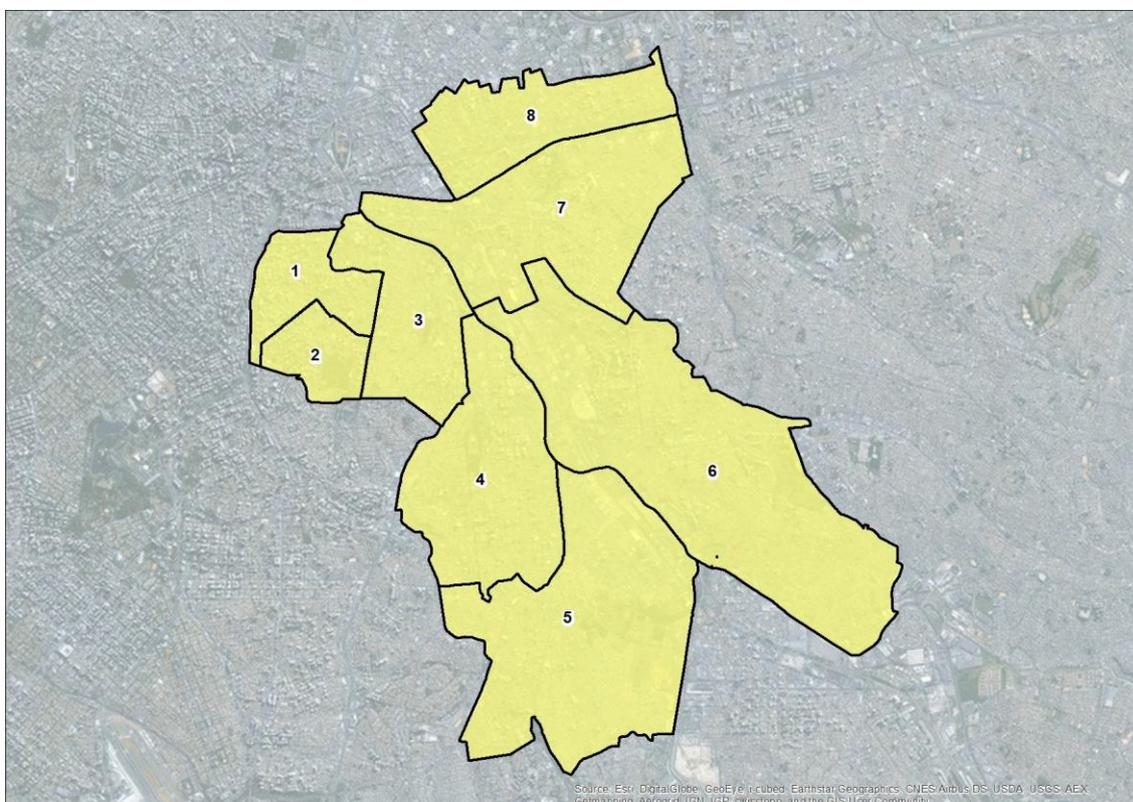


Figura 52 – Mapa com os perímetros de campo agrupados para fins de sistematização dos resultados. Elaborado por Peabiru TCA e LabCidade, 2016.

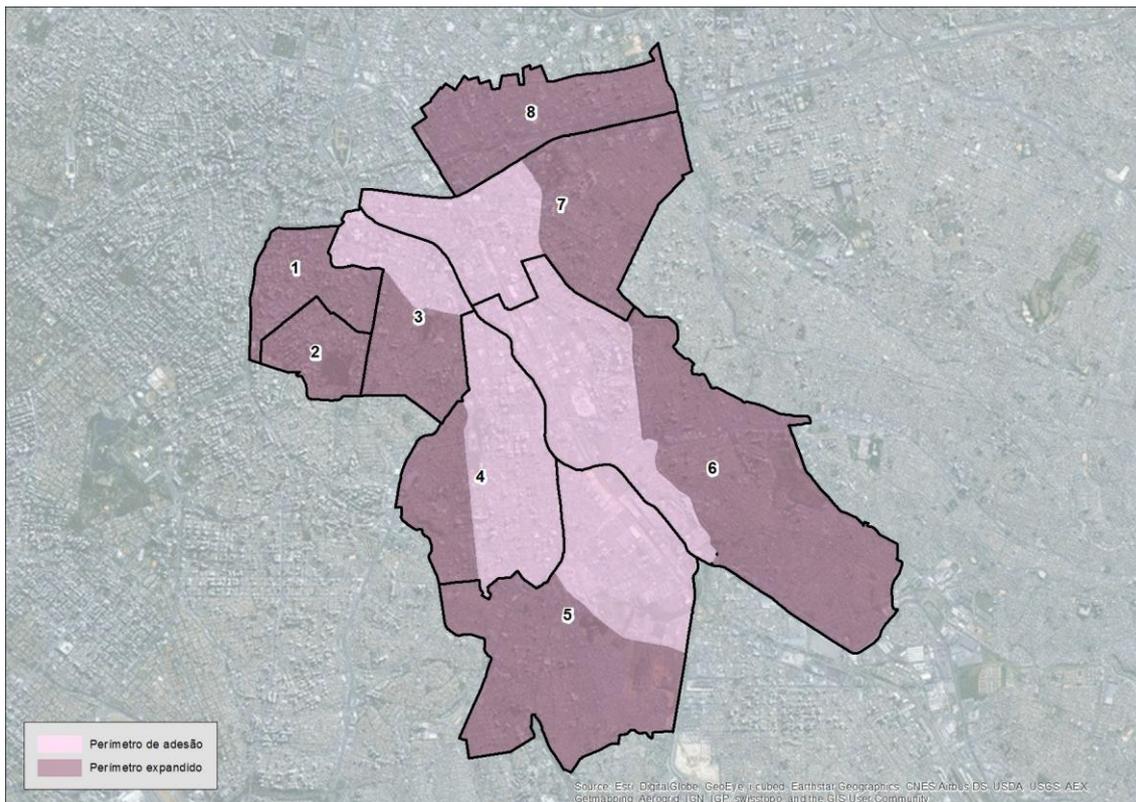


Figura 53 – Mapa com os perímetros de campo agrupados e subdivididos em “Perímetro de Adesão” e “Perímetro Expandido” da OUCBT. Elaborado por Peabiru TCA e LabCidade, 2016.

Desde as primeiras abordagens, já era possível identificar que a diversidade urbana teria implicações sobre as precariedades habitacionais. As características morfológicas, relacionadas a parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, organizaram perímetros que teriam levantamentos com abordagens diferentes, variando entre percursos de carro e percursos a pé. Reconhecendo por meio de pesquisas anteriores que os cortiços “nascem e morrem”, foi ficando evidente que o “Censo de Cortiços” seria inócuo e que se desatualizaria rapidamente, que esse tipo de moradia classificada genericamente como “cortiço” (bem como seus moradores) tem uma dinâmica e mobilidade muito intensas, o que dificulta uma aproximação quantitativa confiável.

O mapa abaixo apresenta as precariedades levantadas na OUCBT, onde já podemos perceber que estas foram encontradas em todos os perímetros pesquisados. O levantamento de campo mostrou a existência de precariedade em regiões que não estavam mapeadas pelo HABISP. Estas ocorrências reiteram a hipótese de que este tipo de precariedade, dispersa pelo território, encontra-se subdimensionada pela Prefeitura.

Em relação às tipologias, os *Cortiços* foram encontrados predominantemente ao Norte da OUCBT, e as *Coabitações* nas áreas mais ao Sul do perímetro. As *Ocupações* encontram-se dispersas e em bem menor quantidade. As *Favelas* concentram-se ao Sul do perímetro e possuem dimensões muito diversas, envolvendo a grande Heliópolis, mas também pequenos núcleos.

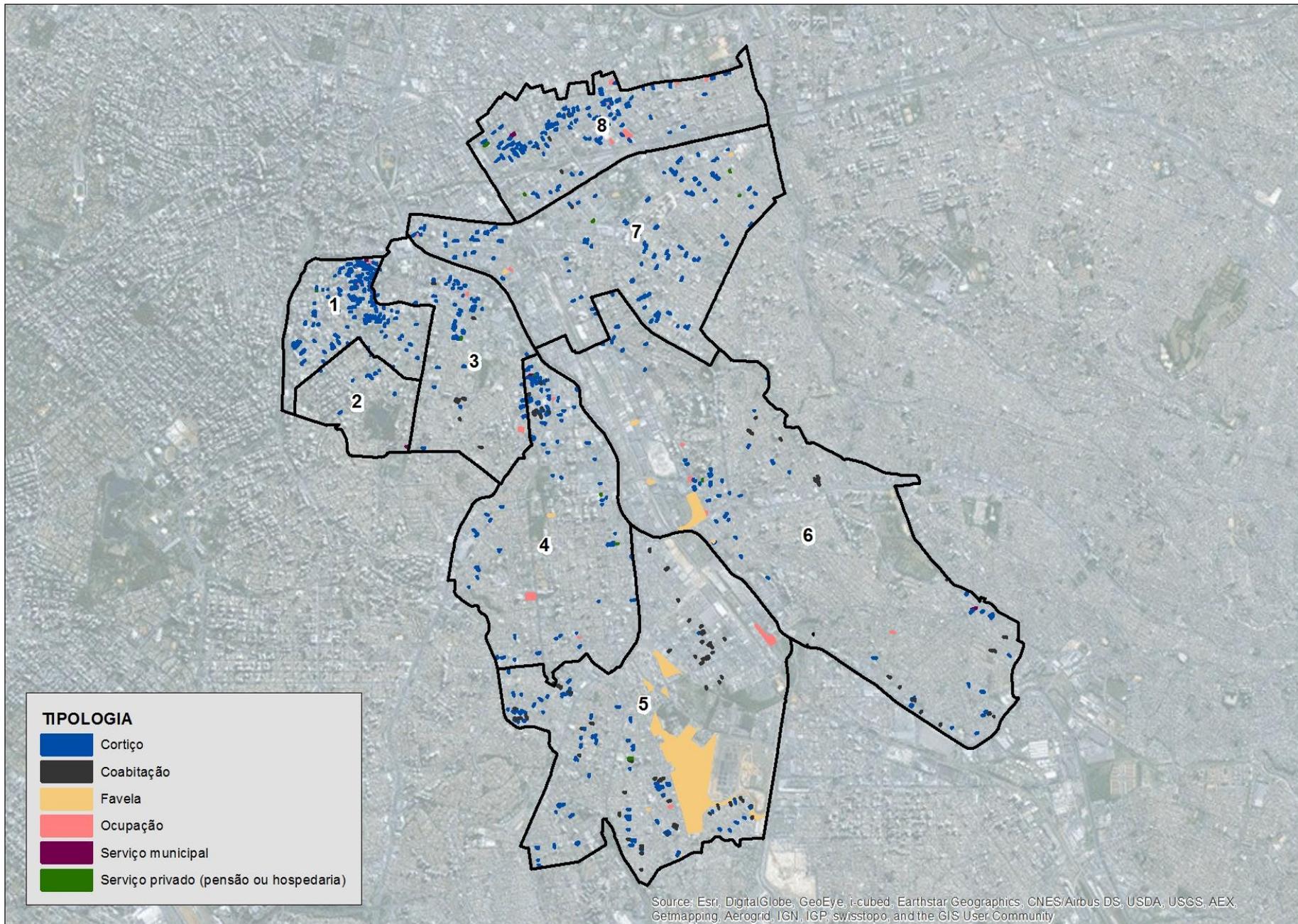


Figura 54 - Mapa com as precariedades levantadas pela pesquisa, em todo os perímetros de campo, subdividas em tipologias. Elaborado por Peabiru TCA e LabCidade, 2016.

Comparativamente com os dados oficiais disponibilizados no HABISP é possível observar o que chamamos de “áreas encortiçadas”: há uma permanência das tipologias de precariedade habitacional mapeadas, no entanto, estas não se dão exatamente sobre o mesmo lote. Este resultado coaduna com análises anteriormente apontadas por *Luiz Kohara*:

“Entre 1998 (mestrado) e 2012 (pós-doutorado), identifiquei que o número de imóveis encortiçados não se alterou muito, pulou de 92 para 104, no entanto, mais de 40% dos primeiros mapeados em 1998 não eram mais cortiços e haviam nascidos outros tantos novos, o que culminou com um resultado muito próximo ao final. Trouxe para esta pesquisa a ideia de “áreas encortiçadas” que tem vitalidade, que são dinâmicas, mas permanecem encortiçadas colocando em xeque a ideia de que um censo de cortiços seria o melhor instrumento para o desenho de uma política, pois a situação estática que poderia ser encontrada em um censo teria uma durabilidade muito curta”.

Além disso, também é possível compararmos essas “áreas encortiçadas” com o mapa de renda média do responsável pelo domicílio, do IBGE, elaborado em 2010. Verificamos com facilidade que as áreas onde há maior número de precariedades levantadas são áreas onde as faixas de renda predominantes vão até 04 salários mínimos. Nas áreas mais claras, onde a faixa de renda está entre 6 e 8 salários mínimos, ou mais, raras foram as precariedades encontradas.

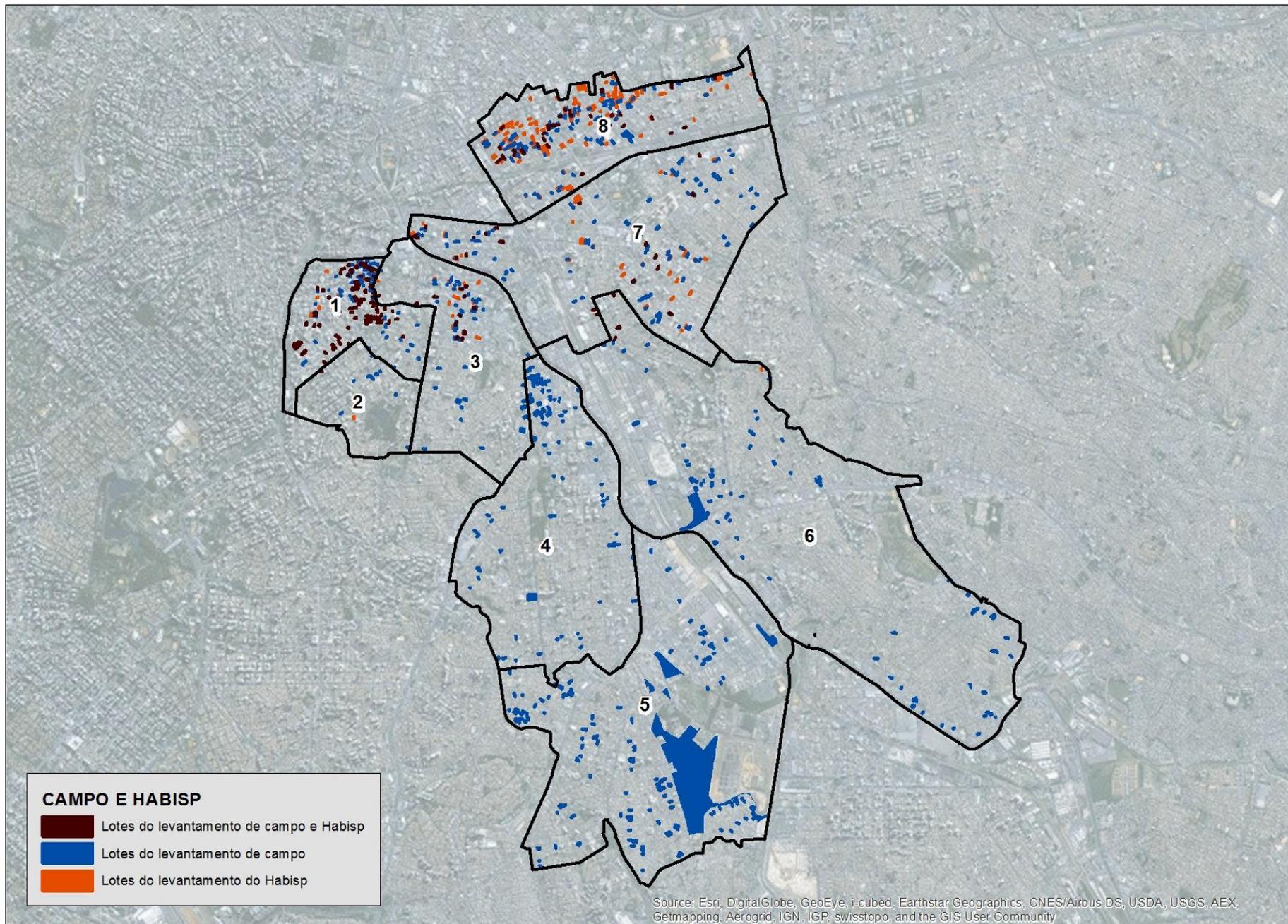


Figura 55 - Mapa comparativo entre as precariedades levantadas pela pesquisa e pelo HABISP. Elaborado por Peabiru TCA e LabCidade, 2016.

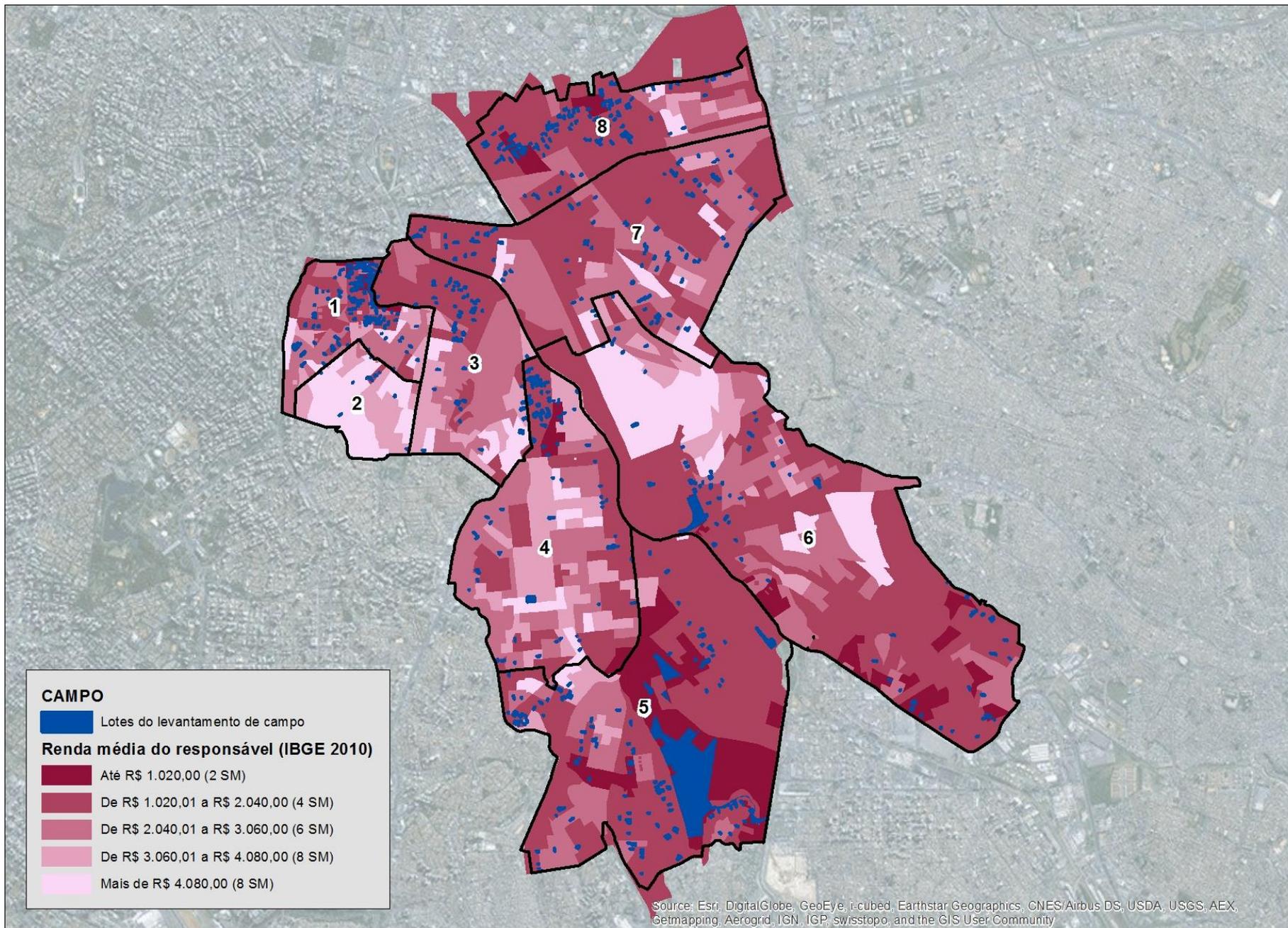


Figura 56 - Mapa comparativo entre as precariedades levantadas pela pesquisa e a renda média. Elaborado por Peabiru TCA e LabCidade, 2016. Fonte: IBGE, 2010.

Durante o levantamento de campo foram levantados 892 imóveis precários, somadas todos os perímetros e todas as variações tipológicas. Entre eles, aplicamos 51 questionários – seja com moradores, proprietários ou intermediários. Na maioria das vezes esses questionários foram aplicados na porta do imóvel, em uma conversa rápida, mas não éramos autorizados a entrar. Em apenas 22 casos foram possíveis visitas ao interior dos imóveis.

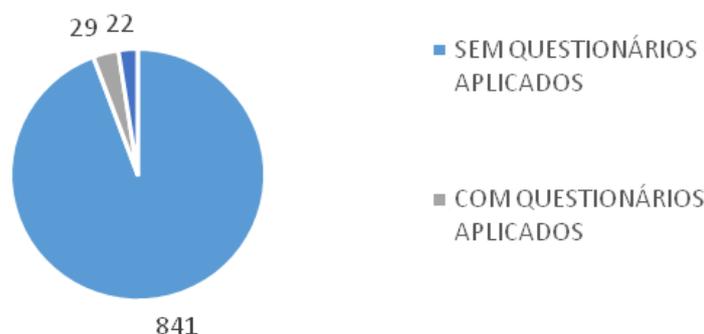


Gráfico 5 – Imóveis precários mapeados. Fonte: Peabiru TCA e LabCidade, 2016.

O gráfico abaixo abarca todos os imóveis levantados (892) e os separa por tipologia pré-definida: Centro de Acolhida ou República; Pensão ou Hospedaria; Cortiço; Coabitação no mesmo lote; Ocupação organizada ou desorganizada; Favela. Mais de 80% dos imóveis levantados foram denominados “Cortiços” pela equipe de pesquisa, de acordo com os critérios expostos no capítulo de Metodologia.

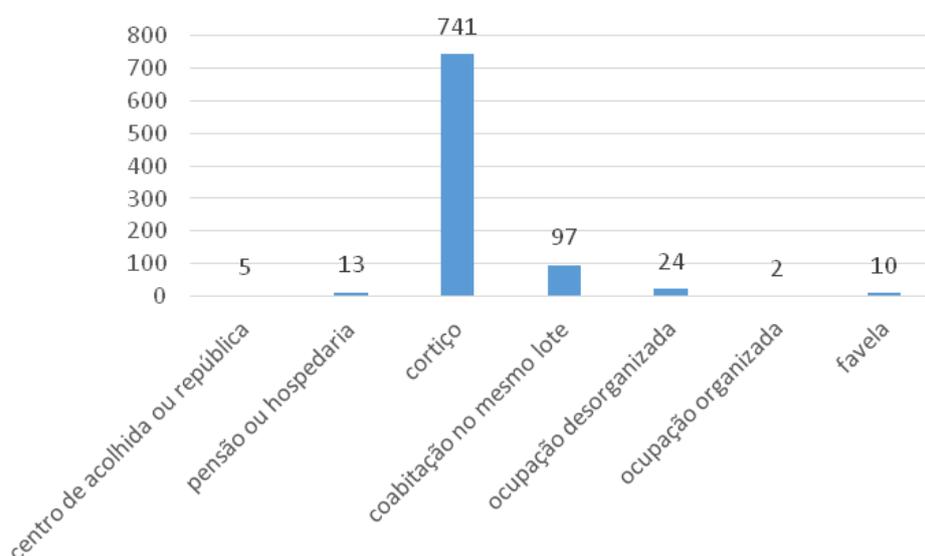
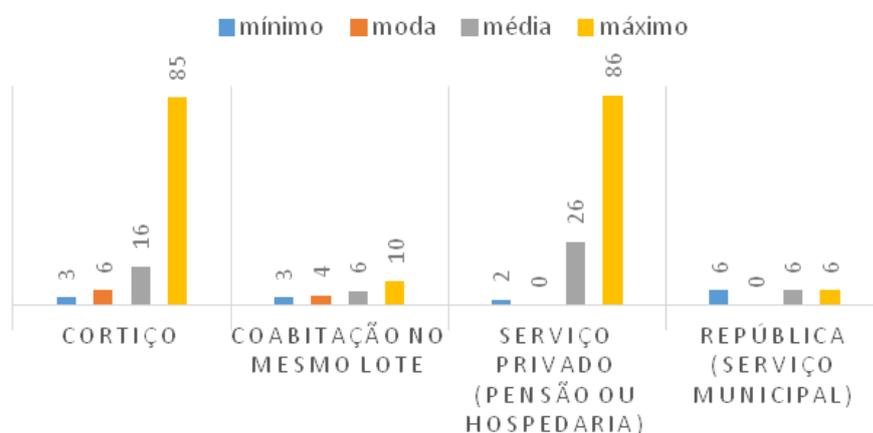


Gráfico 6 – Tipologias de moradias precárias mapeadas. Fonte: Peabiru TCA e LabCidade, 2016.

A seguir são apresentados alguns gráficos com a síntese das informações levantadas através dos questionários aplicados em 51 imóveis. Diante o universo pequeno, lembramos que essa sistematização não possui caráter estatístico.

## CÔMODOS PRIVATIVOS



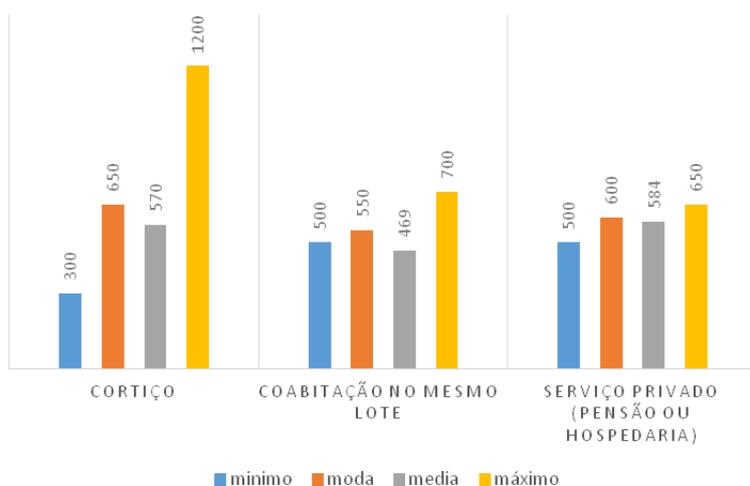
Nota-se a semelhança na variação alta de quantidade de cômodos privados nos cortiços e nas pensões, variando entre 3 e 85, e 2 e 86, respectivamente. Apesar da grande variação, no caso dos cortiços o número de cômodos privados que mais aparece é 6. Já nas coabitações a variação é bem menor, ficando entre 3 e 10, sendo 4 o que mais se repete.

## CÔMODOS COMPARTILHADOS EM CORTIÇOS



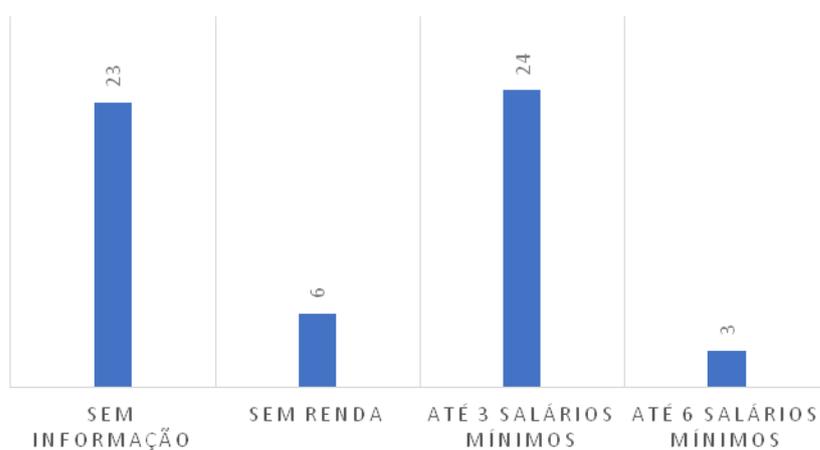
Ao relacionarmos a quantidade de quartos com a quantidade de banheiros, cozinhas e tanques compartilhados nos cortiços, podemos ponderar a existência de precariedade decorrente do número excessivo de pessoas compartilhando um cômodo. Para cada banheiro encontramos um número máximo de 9 quartos compartilhando, sendo 5 a média. Já para cada cozinha, no máximo 15 quartos compartilham, e 7 na média. A relação mais extrema se dá no caso dos tanques, encontramos 22 quartos compartilhando 1 único tanque, sendo 7 a média também.

## VALOR DO ALUGUEL



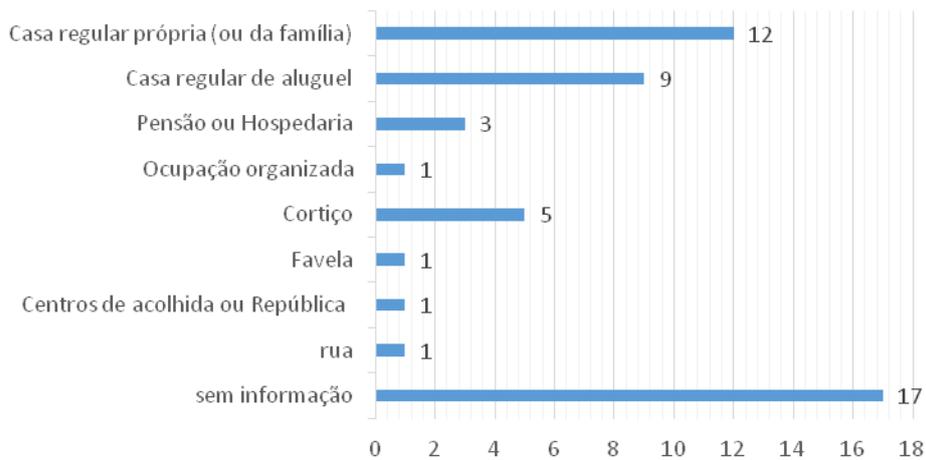
O valor de aluguel varia mais é nos casos dos cortiços. Foram encontrados preços a partir de 300,00 até 1200,00 reais. Já para as coabitações e pensões a variação de preços é bem menor: de 500,00 a 700,00 nas coabitações, e de 500,00 até 650,00 nas pensões. Entretanto, a média de preços em todas as tipologias não apresenta grandes diferenças: 570,00 nos cortiços; 469,00 nas coabitações; 584,00 nas pensões. Provavelmente o fato das coabitações aparecerem, em sua maioria na região mais ao sul da OUCBT, ou seja, mais afastadas da região central, justifique o preço médio do aluguel ser um pouco abaixo das outras tipologias.

## RENDA FAMILIAR



Sobre a renda familiar, foi a questão que obtivemos menos respostas. A maioria das pessoas entrevistadas se constrangiam em responder, ou o próprio entrevistador não se sentia à vontade para perguntar. Dessa maneira temos mais de 40% “sem informação” e também mais de 40% com renda mensal familiar de até 3 salários mínimos. Além disso, apareceram 6 casos “sem renda” e 3 casos com mais de 6 salários mínimos.

## MORADIA ANTERIOR



Por último, perguntávamos aos moradores entrevistados qual era o tipo da sua moradia anterior àquela. Novamente faltam informações, cerca de 35% não respondem a essa pergunta. Muitas pessoas moravam anteriormente em casa regular própria (ou da família), e também aparecem casas regulares de aluguel, pensões, ocupações, cortiços, favela, centro de acolhida e rua, em ordem decrescente.

A seguir são comentados os resultados obtidos por região agrupadas a partir das áreas inicialmente delimitadas para o campo e consideradas próximas ou objeto de dinâmicas parecidas no processo de análise.

## Região 1 | Glicério

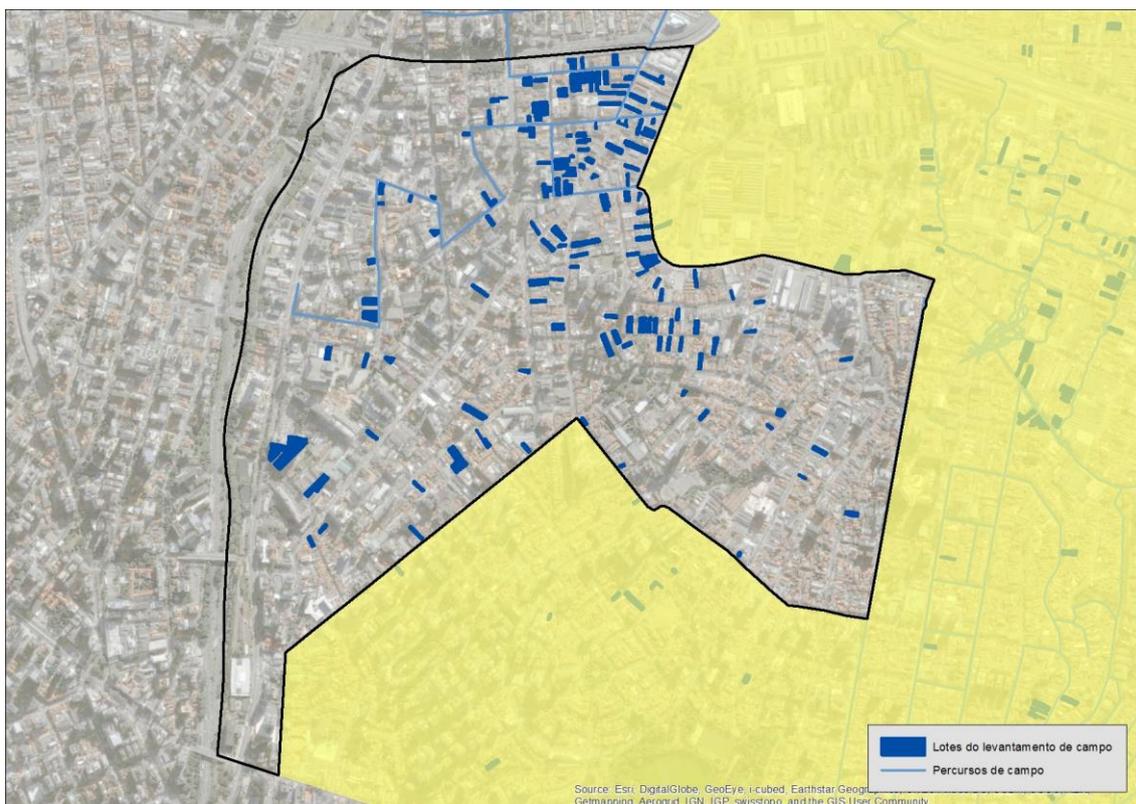


Figura 57 – Percurso realizado pela equipe de campo na região do Glicério. Elaborado por: Peabiru TCA e LabCidade, 2016.

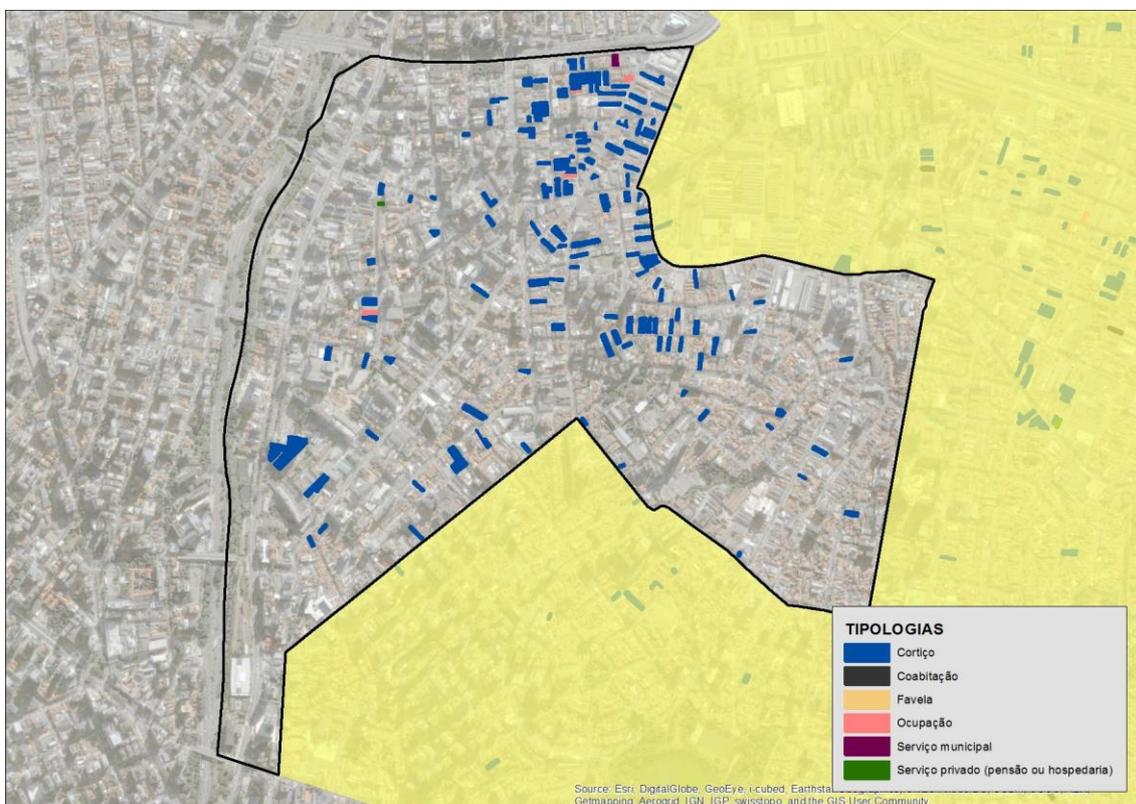


Figura 58 – Imóveis precários na região do Glicério, subdivididos nas tipologias pré-determinadas. Elaborado por: Peabiru TCA e LabCidade, 2016.

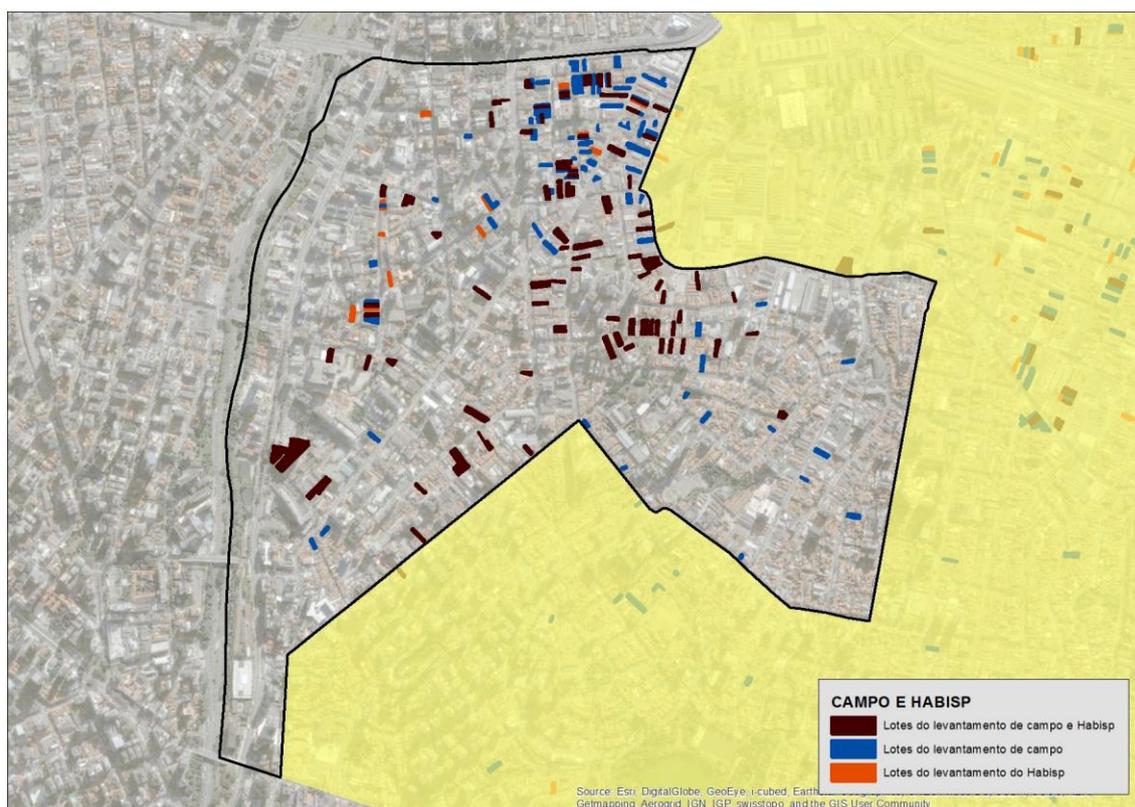


Figura 59 – Imóveis precários na região do Glicério, comparação entre a pesquisa de campo e o HABISP. Elaborado por: Peabiru TCA e LabCidade, 2016.

O Glicério – um “bairro” que está entre os distritos do Cambuci e Liberdade, que se originou na várzea do Rio Tamandateí e é cortado pelos viadutos que fazem a ligação leste-oeste de São Paulo – é uma região histórica de concentração de cortiços e moradias precárias. É também uma região de imigrantes e refugiados: a Igreja Nossa Senhora da Paz é parte da obra de uma congregação que lida especificamente com o tema da migração e atualmente é referência de apoio para imigrantes e refugiados de origens diversas, mas particularmente para haitianos.

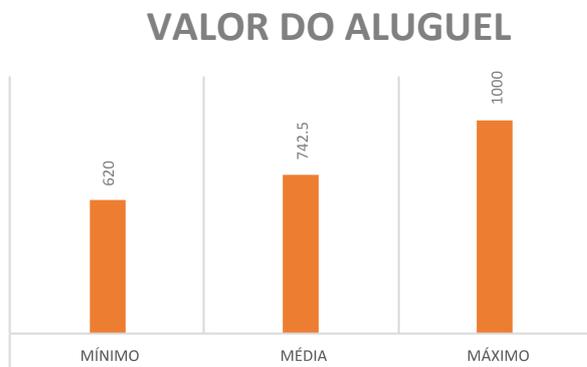
No Glicério, nas ruas São Paulo, Sinimbu, do Glicério e Teixeira Leite, por exemplo, é mais raro encontrar imóveis que não são cortiços do que o contrário. São ruas que ainda mantêm esse tipo de moradia e que o mapeamento geral do perímetro da Operação Urbana confirma como aquelas onde há maior concentração de moradias precárias. Observados na escala do pedestre, e comparando-se com levantamentos anteriores e com o próprio levantamento HABISP, é possível perceber cortiços que “nascem” e “morrem”, na mesma “área encortiçada”, onde a precariedade habitacional se mistura numa “terra de ninguém”, que ao mesmo tempo que está no centro da cidade, acaba sendo propícia para que esses usos se mantenham.

O crime organizado está presente no Glicério, dá para sentir a tensão no ar, no clima do bairro. É curioso, pois não se trata de um “território dominado”. Não há uma violência ostensiva, não se depara com crianças (nem adultos) armadas, como pode ocorrer em determinadas favelas. É área de passagem e é possível passar sem incomodar ou ser incomodado.

Nos outros bairros desses perímetros levantados, é mais difícil identificar as habitações precárias. Elas estão dispersas, entremeadas por edificações em bom estado, por

equipamentos públicos, por praças, comércio e até usos industriais; estão em pavimentos superiores ou nos fundos de lotes compridos. São precariedades de bairros que um dia foram chamados de periferia, que se consolidaram e que passam por processos de transformação de diversas ordens.

A equipe de campo fez um levantamento a pé pela região mais ao norte do Glicério, acompanhada por lideranças da FLM (Frente de Luta por Moradia) e também por uma pesquisadora e moradora da região. Os imóveis levantados na região mais ao sul deste perímetro foram fornecidos pela pesquisadora que nos acompanhou.



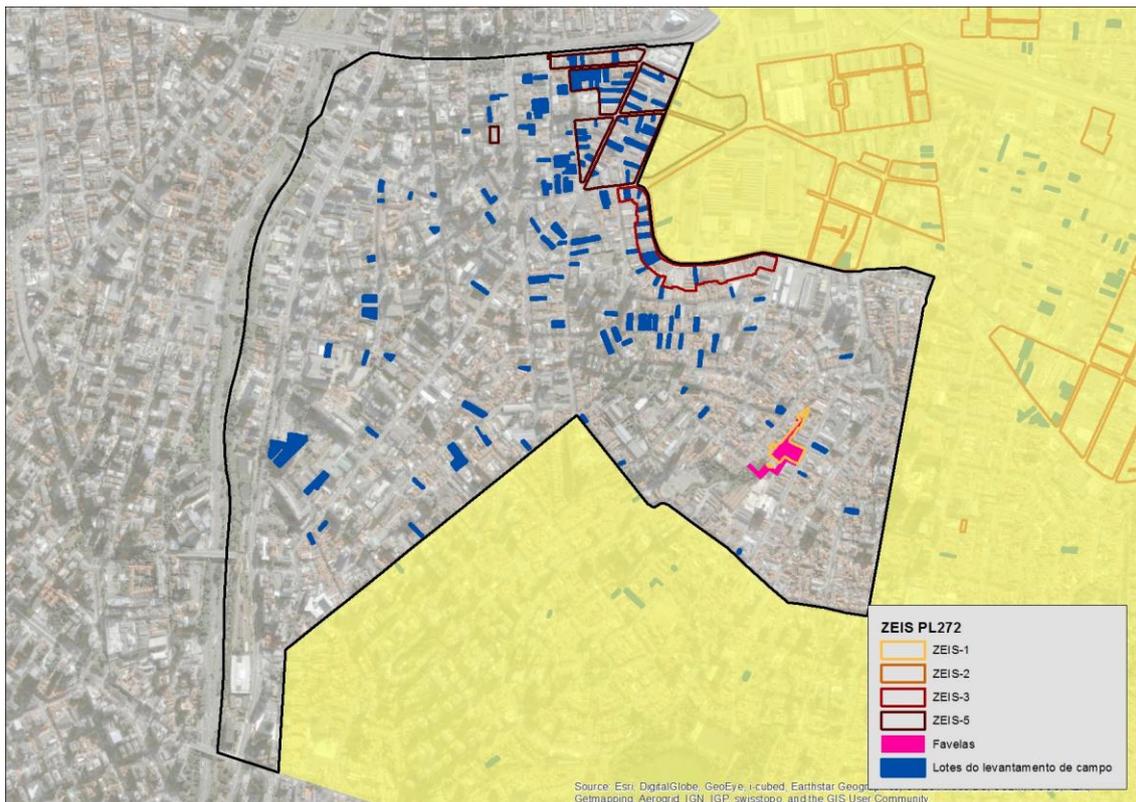


Figura 60 – Zeis e imóveis precários na região do Glicério. Elaboração: Peabiru TCA e LabCidade, 2016.

Através deste mapa que sobrepõe as precariedades levantadas e as Zonas de Interesse Social, podemos perceber que há pouca reserva de terra para produção de moradia popular, o que sinaliza o não reconhecimento da região como uma área que deva receber novos empreendimentos de habitação de interesse social – HIS pelo poder público. São poucas as Zonas Especiais de Interesse Social e algumas destas são Zeis 5, voltadas ao mercado imobiliário, que devem produzir um percentual menor de habitação de interesse social para faixas de renda entre 0 e 6 salários mínimos se comparada com as Zeis 2 ou 3, segundo o Plano Diretor Estratégico de São Paulo (Lei 16.050/14).

A proposta de Operação Urbana Consorciada não propõe intervenções para esta região em seu texto de lei. Grande parte da área analisada fica no perímetro expandido, o que justifica a inexistência de intervenções que não fossem ligadas ao tema da habitação de interesse social ou da mobilidade de média capacidade.

Novamente sinaliza para a invisibilidade do quadro de necessidades habitacionais aos olhos dos planejadores do poder público. Interessante destacar que os mapas que acompanham a minuta de lei para debate do Projeto de Lei 723/2015 enviado para a Câmara de Vereadores possui uma intervenção prevista de continuação do parque linear ao longo da região, o que afetaria vários imóveis encortiçados.



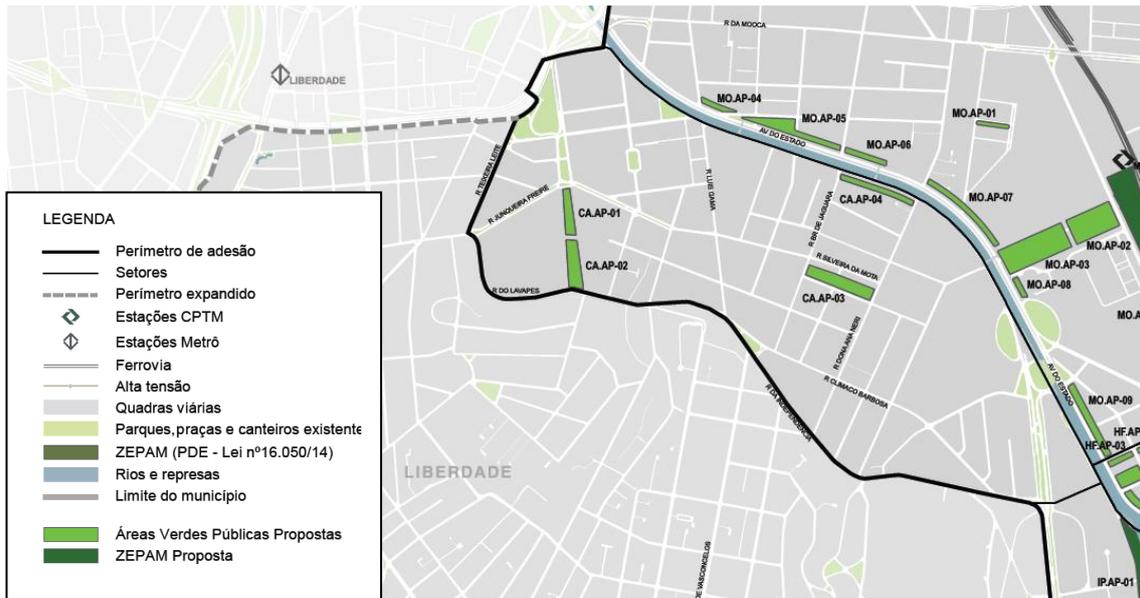


Figura 63 – Áreas protegidas e áreas verdes na OUCBT. Fonte: PL 237/16, Prefeitura de São Paulo, site Gestão Urbana, 2016.

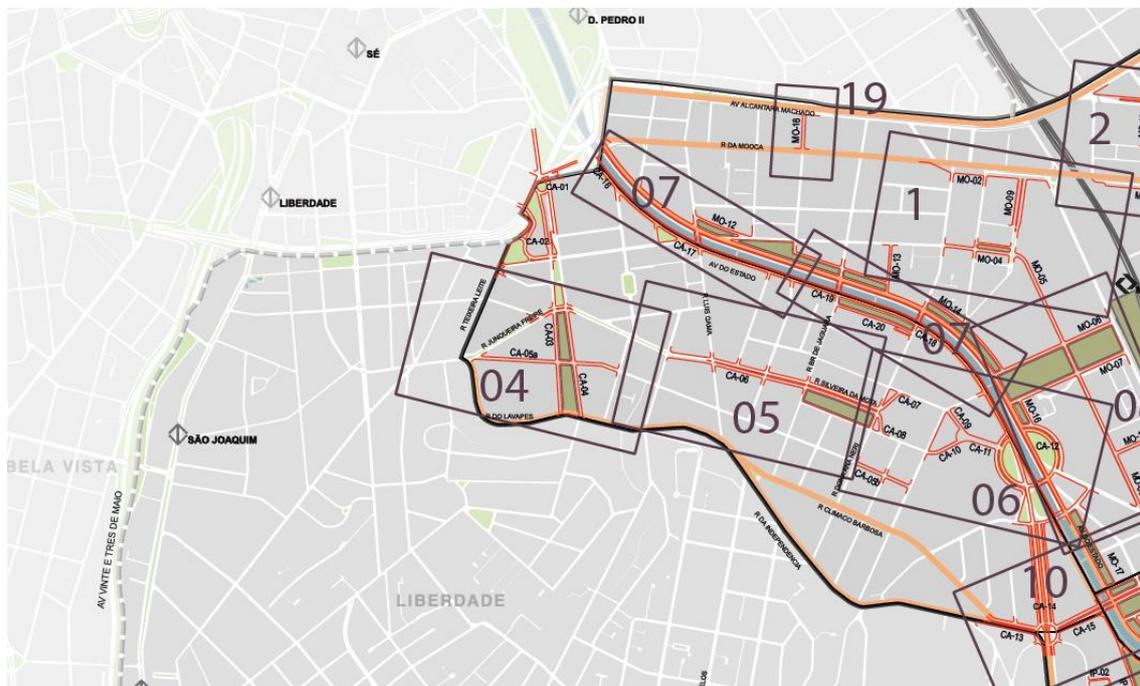


Figura 64 – Plano de Melhoramentos Viários na OUCBT. Fonte: PL 237/16, Prefeitura de São Paulo, site Gestão Urbana, 2016.

## Região 2 | Aclimação

Esta região possui poucas ou quase nenhuma área precária identificada no levantamento de campo, como se poder ver pelo mapa que segue. O levantamento foi realizado através do Google Street View, por ser uma área onde já havíamos previsto a pouca incidência de precariedades, através da metodologia adotada e explicada nos capítulos anteriores deste relatório. Também não possui Zeis demarcadas, nem tampouco intervenções urbanas previstas.

Corresponde a uma região ocupada por população com renda familiar mais alta, e um território com qualidade de vida urbana e bem infraestruturado.

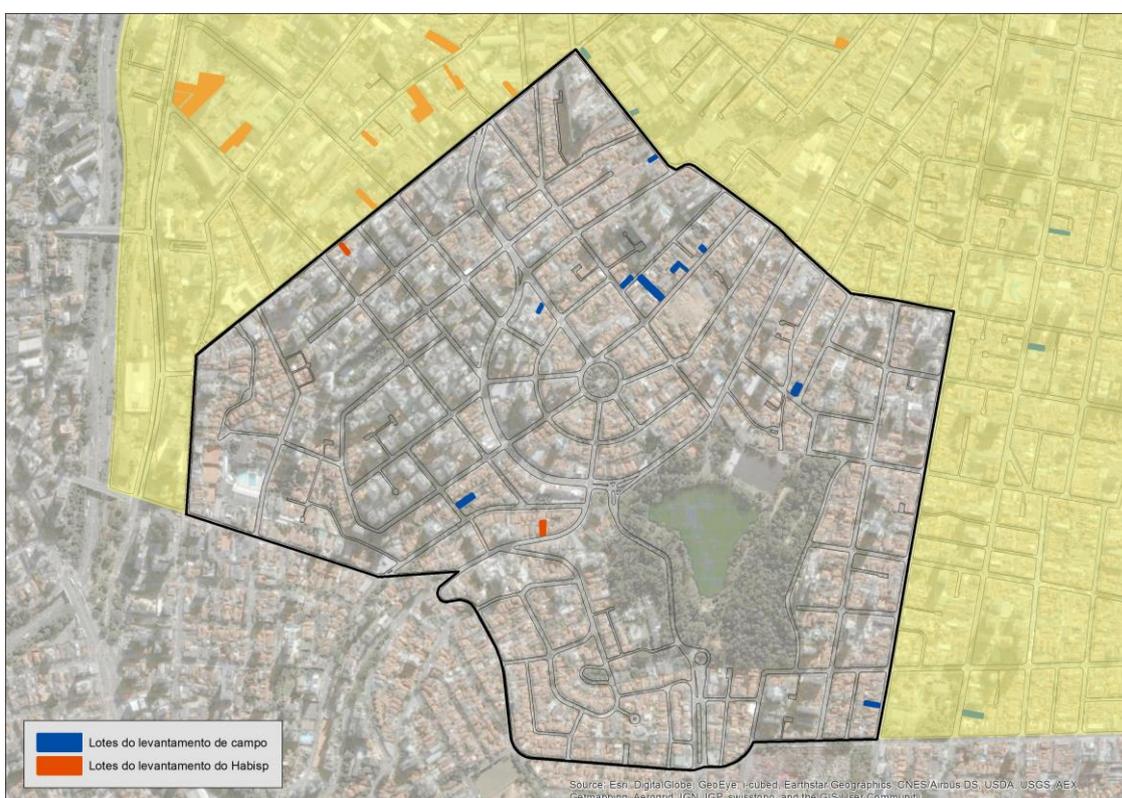
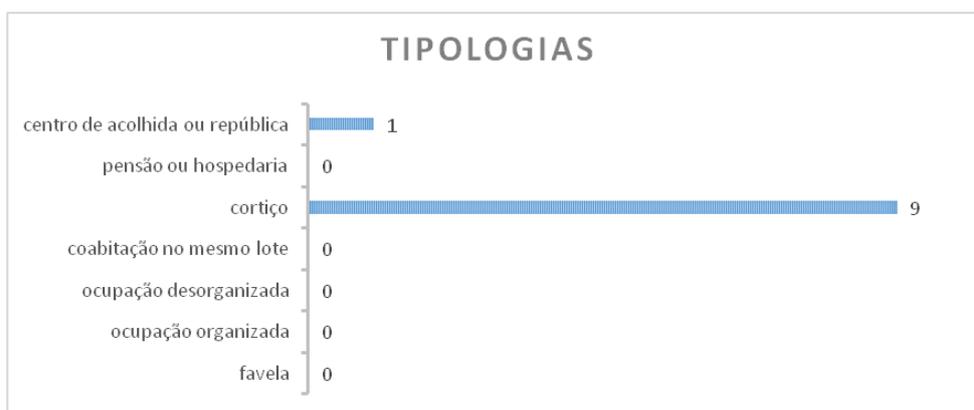


Figura 65 – Imóveis precários na região da Aclimação. Elaboração: Peabiru TCA e LabCidade, 2016.



## Região 3 | Cambuci | Vila Monumento

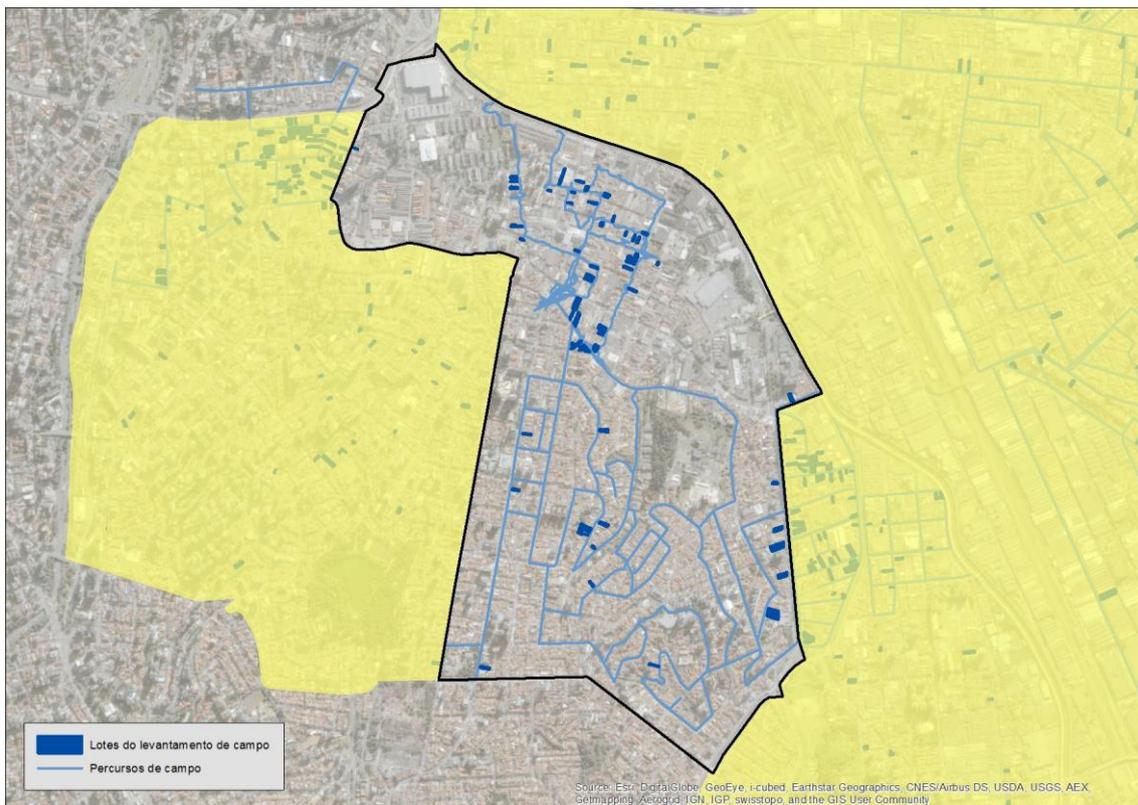


Figura 66 – Percurso realizado pela equipe de campo na região do Cambuci e Vila Monumento. Elaborado por: Peabiru TCA e LabCidade, 2016.

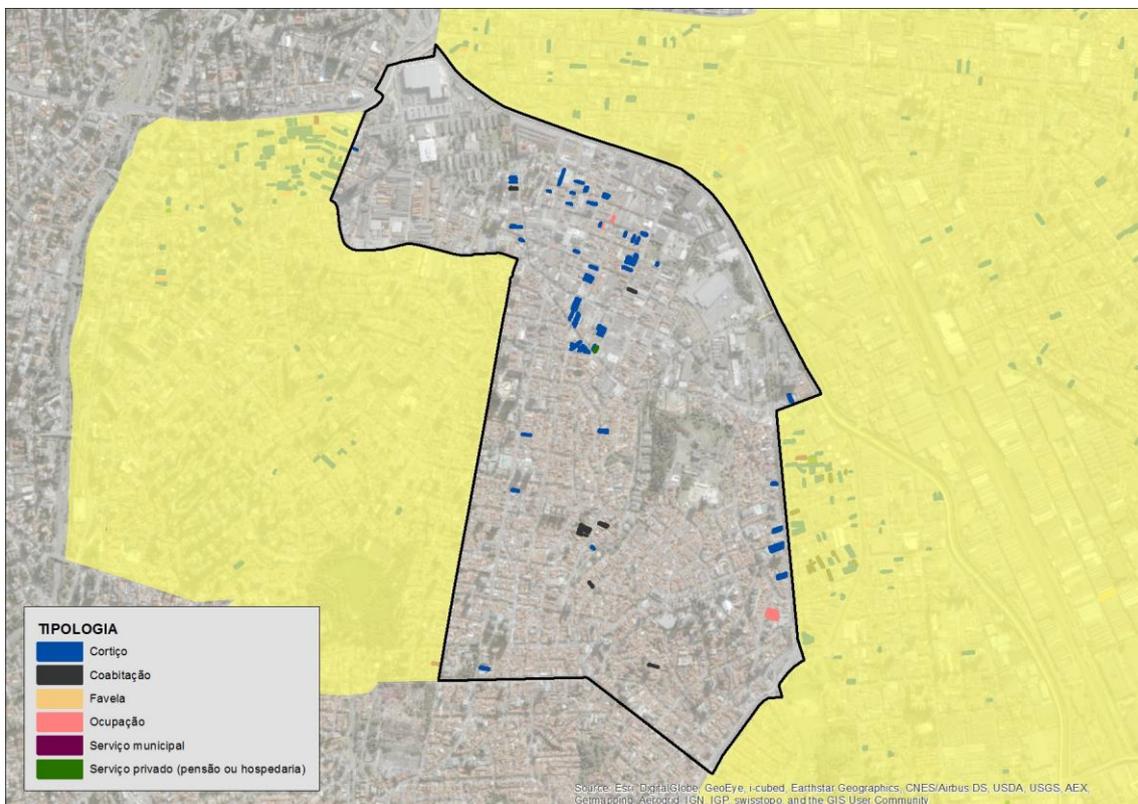


Figura 67 – Imóveis precários na região do Cambuci e Vila Monumento. Elaboração: Peabiru TCA e LabCidade, 2016.

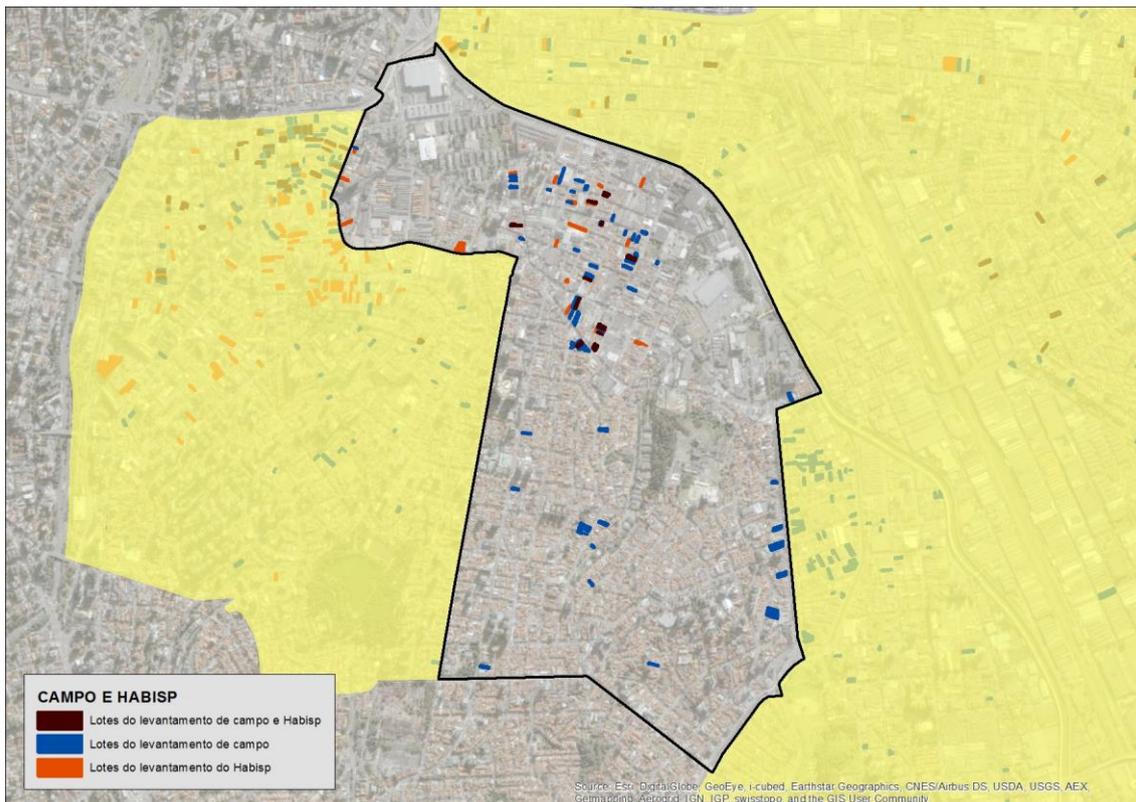
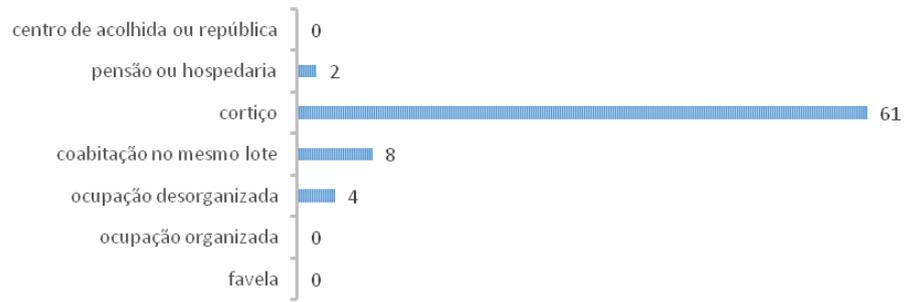


Figura 68 – Comparativo entre os imóveis precários levantados na pesquisa de campo e no HABISP. Elaboração: Peabiru TCA e LabCidade, 2016.

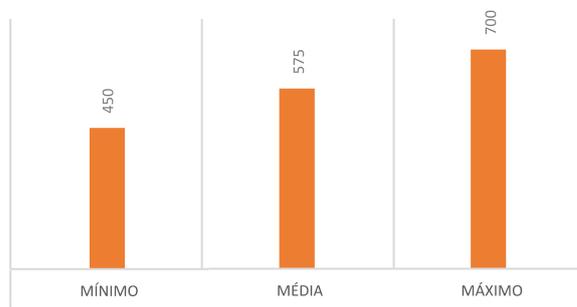
Na região do Cambuci o percurso de campo foi realizado a pé, com levantamento lote a lote. Já na região mais ao sul do perímetro, a Vila Monumento, o percurso foi realizado de carro, de acordo com a metodologia adotada. Encontramos no Cambuci uma concentração bastante significativa de precariedades, em sua maioria, cortiços. Na Vila Monumento, as precariedades são mais dispersas e dividem-se entre cortiços, coabitações e uma grande ocupação desorganizada.

Ao compararmos os imóveis levantados na pesquisa de campo com os levantados anteriormente pelo HABISP podemos perceber que muitos imóveis deixaram de ser cortiços, e outros tornaram-se cortiços, sendo poucos os que permaneceram. Isso confirma a teoria levantada pelo *Luiz Kohara* do “nasce e morre” de cortiços, mantendo a concentração em uma mesma área, denominada “área encortiçada”. Os valores de aluguel apresentam uma média e uma variação um pouco menor do que na região do Glicério, ficando entre 450,00 e 700,00.

## TIPOLOGIAS



## VALOR DO ALUGUEL



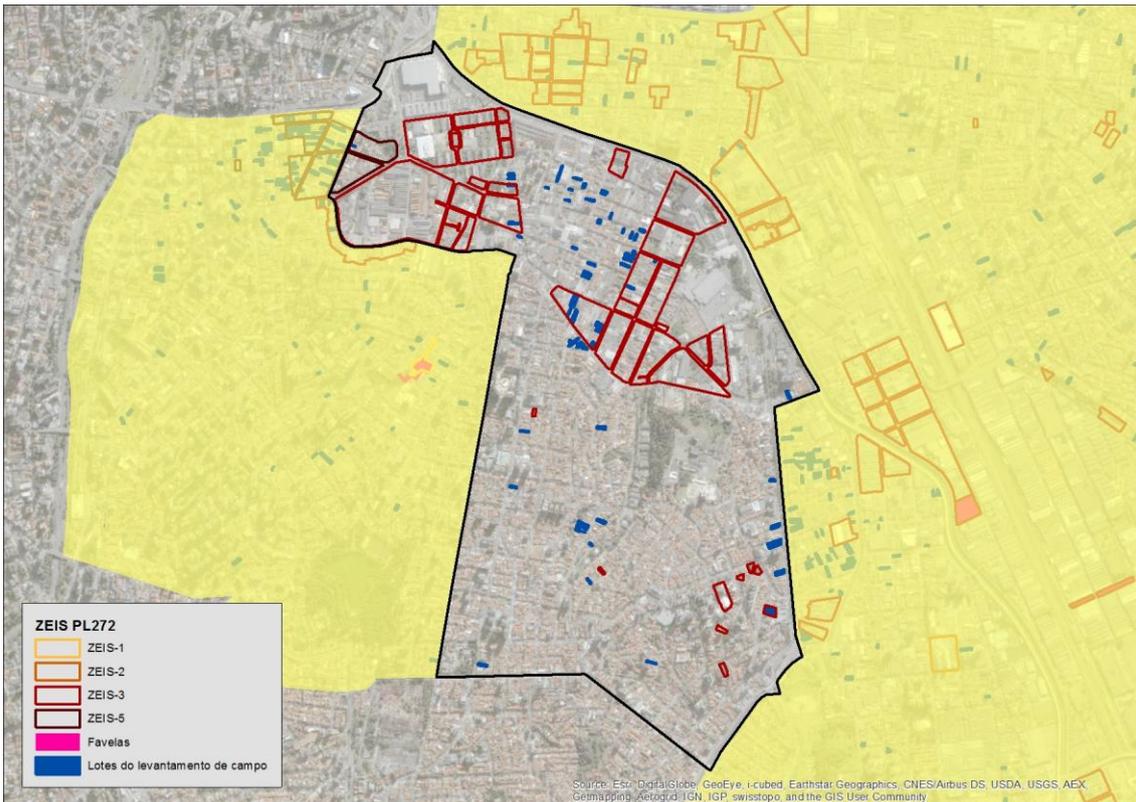


Figura 69 – Zeis e imóveis precários na região do Cambuci e Vila Monumento. Elaboração: Peabiru TCA e LabCidade, 2016.

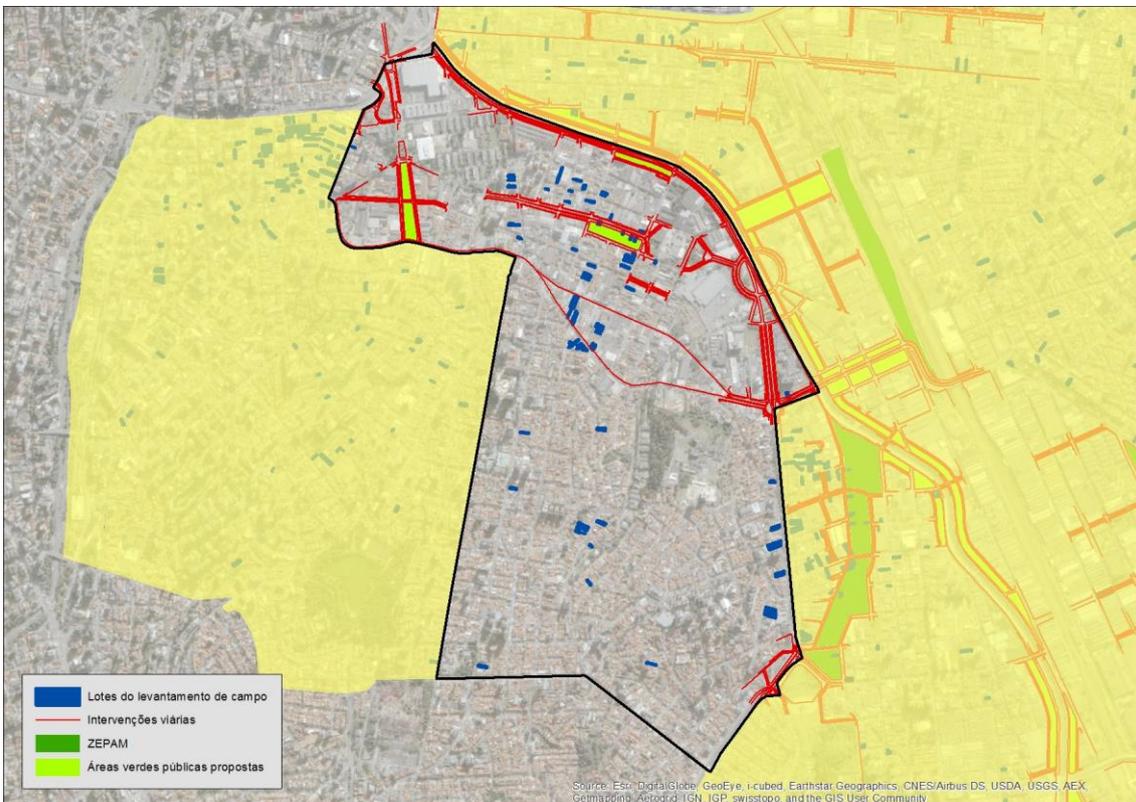


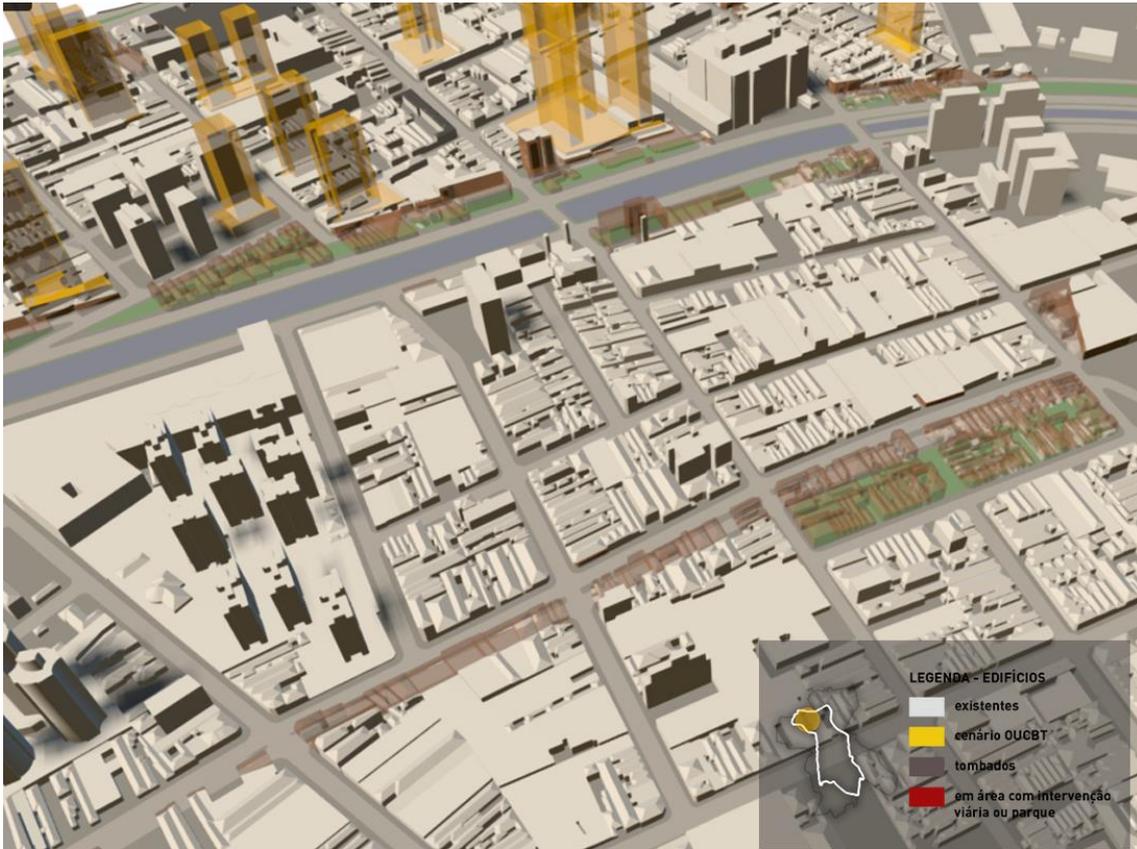
Figura 70 – Intervenções propostas pela OUCBT na região do Cambuci e da Vila Monumento. Elaboração: Peabiru TCA e LabCidade, 2016.

Embora tenha várias Zeis 3 na região, estas não coincidem com os imóveis identificados na pesquisa, indo no sentido contrário da demarcação dos PRIHs propostos na gestão Marta Suplicy, para os quais foi feito levantamento de campo combinando precariedades habitacionais, mas também oportunidades de transformação de imóveis considerados subutilizados ou vazios.

Os melhoramentos viários afetarão vários imóveis e áreas encortiçadas. Uma delas no entorno da Rua Silveira da Mota que envolve alargamento de via e calçadas, além da abertura de um parque na dimensão de uma quadra, hoje ocupada por algumas áreas precárias.



A maquete eletrônica elaborada pelo ObservaSP (elaborada para o seminário sobre a proposta quando esta estava sendo debatida no âmbito do poder Executivo) demonstra que o estoque de CEPACs do setor é esgotado pelo uso do maior terreno (de propriedade da Eletropaulo). Existem grandes intervenções (como o alargamento da Rua Silveira da Mota) que podem atrair o mercado imobiliário caso a expectativa de uso desse terreno (pela compra de CEPACs) não se realize.



Região será muito afetada pelo alargamento da Rua Silveira da Mota e pelas desapropriações para implantação do parque linear na Av. do Estado.

## Região 4 | Teresa Cristina | Ipiranga

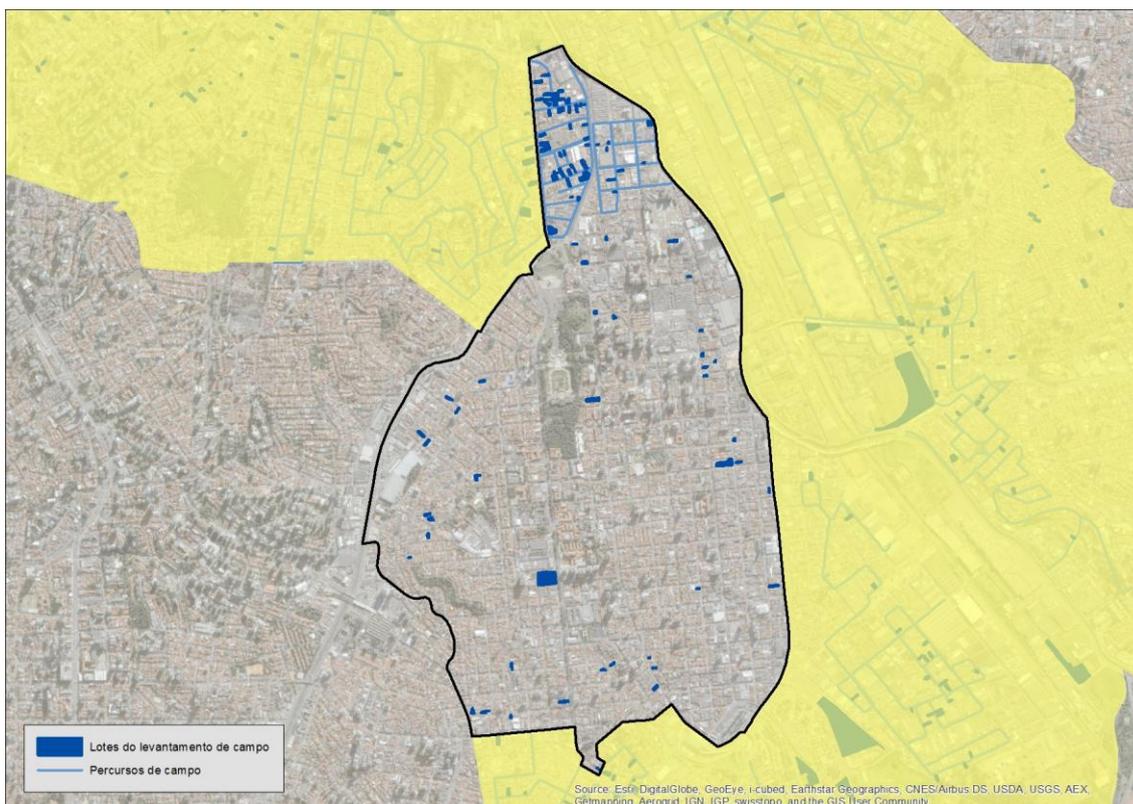
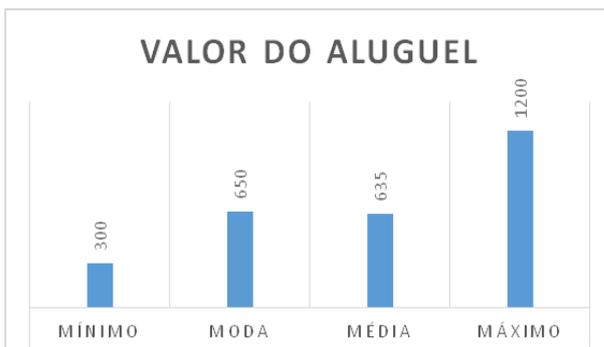
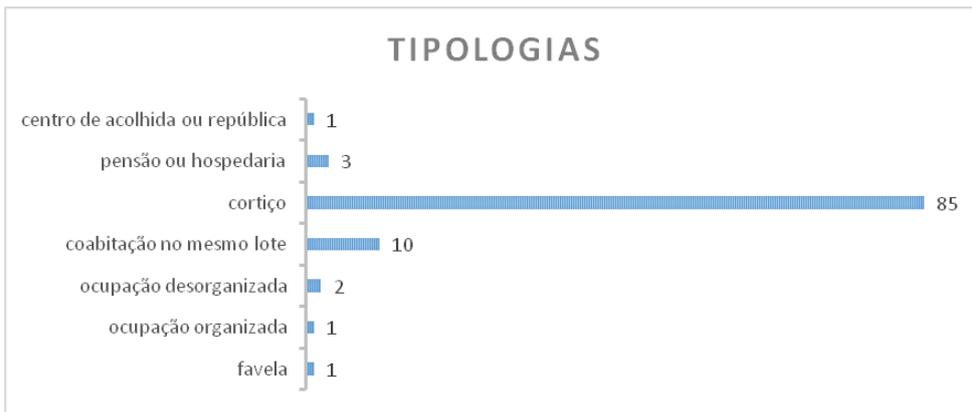


Figura 71 – Percurso realizado pela equipe de campo na região do Cambuci e Vila Monumento. Elaborado por: Peabiru TCA e LabCidade, 2016.

Na região do Ipiranga, através de levantamento via Google Street View, foram identificadas moradias precárias dispersas pelo território, em quantidade bem menor do que nas regiões do Glicério e do Cambuci, não desenhando necessariamente “áreas encortiçadas”, mas apresentando um quadro de precariedade, com predomínio de cortiços como tipologia. Estas moradias não apareciam no levantamento do HABISP.

Já na Teresa Cristina, uma região que fica entre grandes avenidas (D. Pedro, Teresa Cristina e do Estado), no encontro do córrego do Ipiranga com o Tamanduateí, a identificação de uma quantidade significativa de moradias precárias, através de percurso a pé, chama a atenção. A tipologia encontrada é predominantemente de cortiços, com alguns imóveis identificados como coabitação na área mais ao Sul do perímetro, além de poucas ocupações.



Esses imóveis não constavam em levantamentos anteriores e o Projeto de Lei da OUCBT indica que será o setor a sofrer as maiores transformações: alargamento da avenida, obras de drenagem, parques e “infraestruturas verdes” e o local com os maiores coeficientes de aproveitamento do solo, onde será previsto o maior volume de construção – um conjunto de obras e ações públicas organizado para atrair o interesse do mercado imobiliário.

A ausência de levantamentos e a ignorância sobre qual é a cidade que se apresenta às rés do chão é funcional. Seja em “áreas encortiçadas”, que são passagem de muitos cidadãos, mas “paragem” de poucos, seja em bairros consolidados, a invisibilidade da precariedade habitacional permite que as transformações urbanas tenham ocorrido, ocorram (no presente e no futuro). Tudo se dá como se essas moradias e seus habitantes simplesmente não existissem. São situações que podem ser ainda piores do que as transformações em favelas e assentamentos precários, que ainda podem ser “vistas” e reconhecidas como parte do problema pelo modo como ocupam o território.

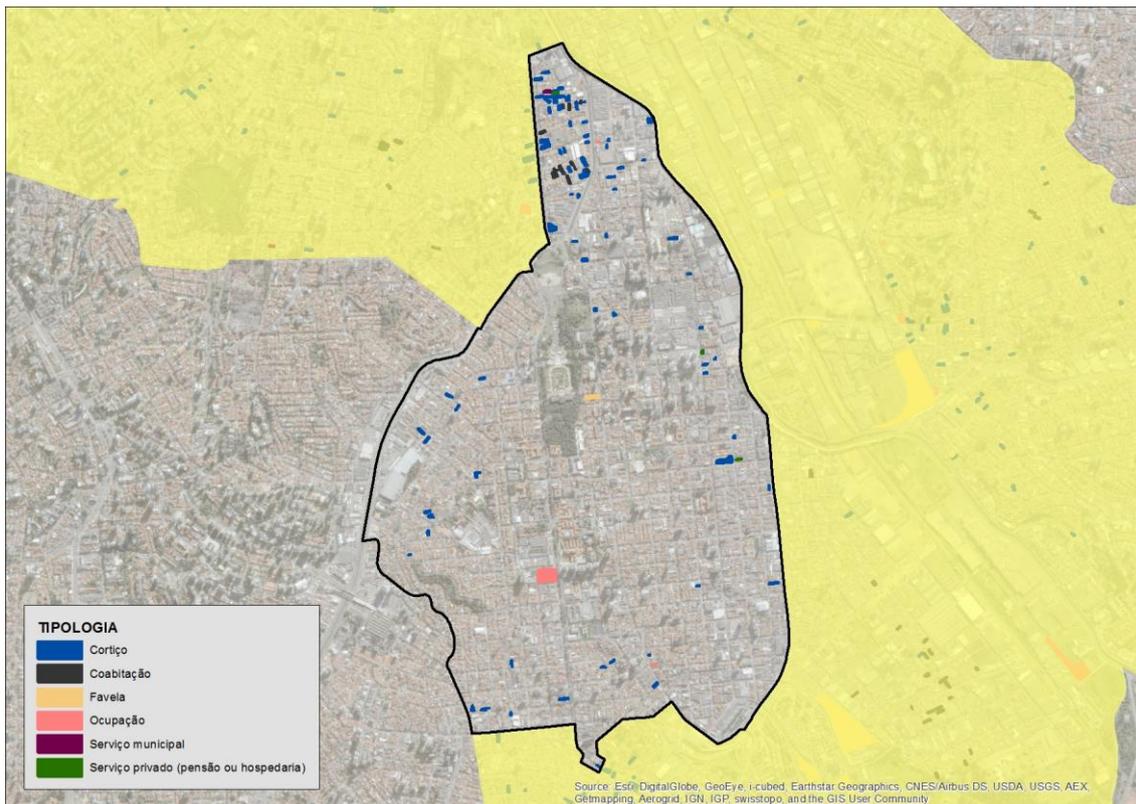


Figura 72 – Imóveis precários na região da Teresa Cristina e Ipiranga. Elaboração: Peabiru TCA e LabCidade, 2016.

A região da Teresa Cristina é uma das mais afetadas por melhoramentos viários, alargamento de vias que envolverão a criação de praças e áreas verdes lineares acompanhando o eixo do Rio Tamandateí. Os melhoramentos viários afetarão vários imóveis e áreas encortiçadas. O parque a ser criado está previsto sobre imóveis precários utilizados para moradia popular e também sobre Zeis, que perdem dimensões tanto para a abertura do parque quanto de uma via lindeira ao mesmo.

Com os melhoramentos viários, diversas Zeis têm suas áreas diminuídas e até, por vezes, inviabilizadas. Vê-se que não há uma quantificação da reserva de terra necessária para dar conta do quadro das necessidades habitacionais e, portanto, não foi mensurado o impacto da redução das áreas de Zeis pelo poder público.

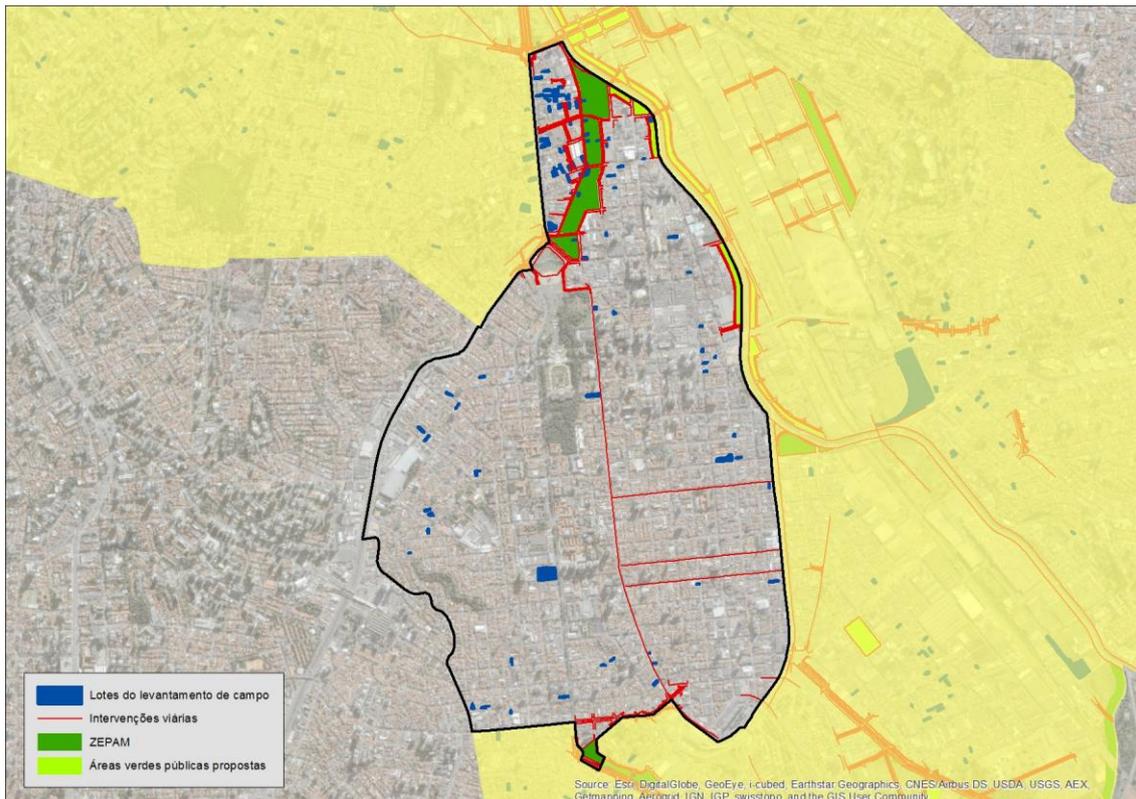


Figura 73 – Melhoramentos viários previstos no Setor Teresa Cristina da OUCBT. Fonte: PL 237/16; Elaboração Peabiru TCA, LabCidade, 2016.

Esta região também corresponde aos índices construtivos mais permissivos propostos no projeto de lei, envolvendo coeficientes de aproveitamento iguais a 6 ou 4 vezes a área do terreno e sem restrição de gabarito. Corresponde, portanto, à região onde se quer transformar, seja pelos melhoramentos propostos, seja pela possibilidade de construir a mais, estimulando o mercado imobiliário. O levantamento de campo identificou uma dinâmica imobiliária recente acontecendo na área conhecida como Teresa Cristina.

Inicialmente a Operação previa de forma mais definida um projeto de infraestrutura de macrodrenagem do Rio Tamandateí que consistia em uma remodelação da canalização do Rio Tamandateí, abrindo-o por completo, através de seu destamponamento e da criação de reservatórios de água que ajudariam no reconhecimento do processo histórico de alagamento da região, bem como fazendo o que chamou-se de melhorias nas várzeas e áreas de preservação permanente de quatro cursos d'água, o Rio Tamandateí, o Córrego Moinho Velho, o Ribeirão dos Meninos e o Córrego do Ipiranga (ver art. 6º, VI e VII). No entanto, o PL 237/16 não prevê estas ações de forma concreta, a exemplo do destamponamento.

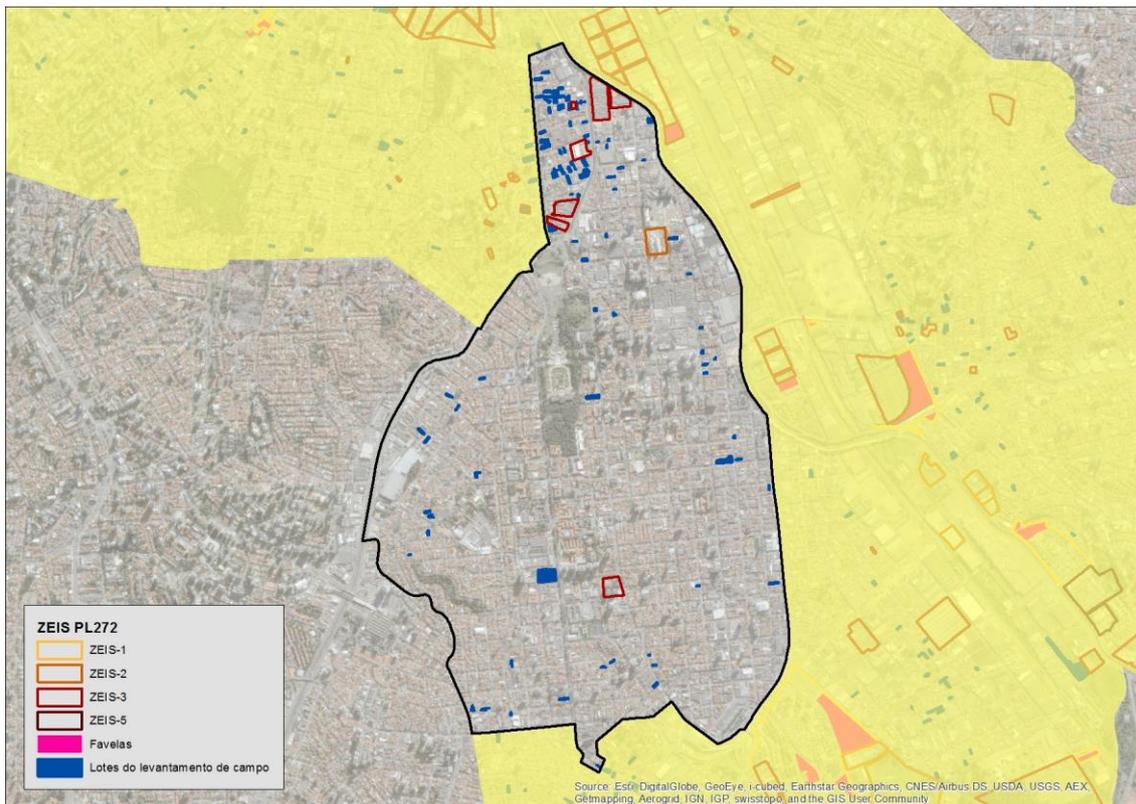


Figura 74 – Zeis e imóveis precários na região da Teresa Cristina e Ipiranga. Elaboração: Peabiru TCA e LabCidade, 2016.

Novamente podemos observar a presença de algumas Zeis 3 na região que não coincidem com os imóveis identificados na pesquisa, indo no sentido contrário da demarcação dos PRIHs propostos na gestão Marta Suplicy, para os quais foi feito levantamento de campo combinando precariedades habitacionais, mas também oportunidades de transformação de imóveis considerados subutilizados ou vazios.

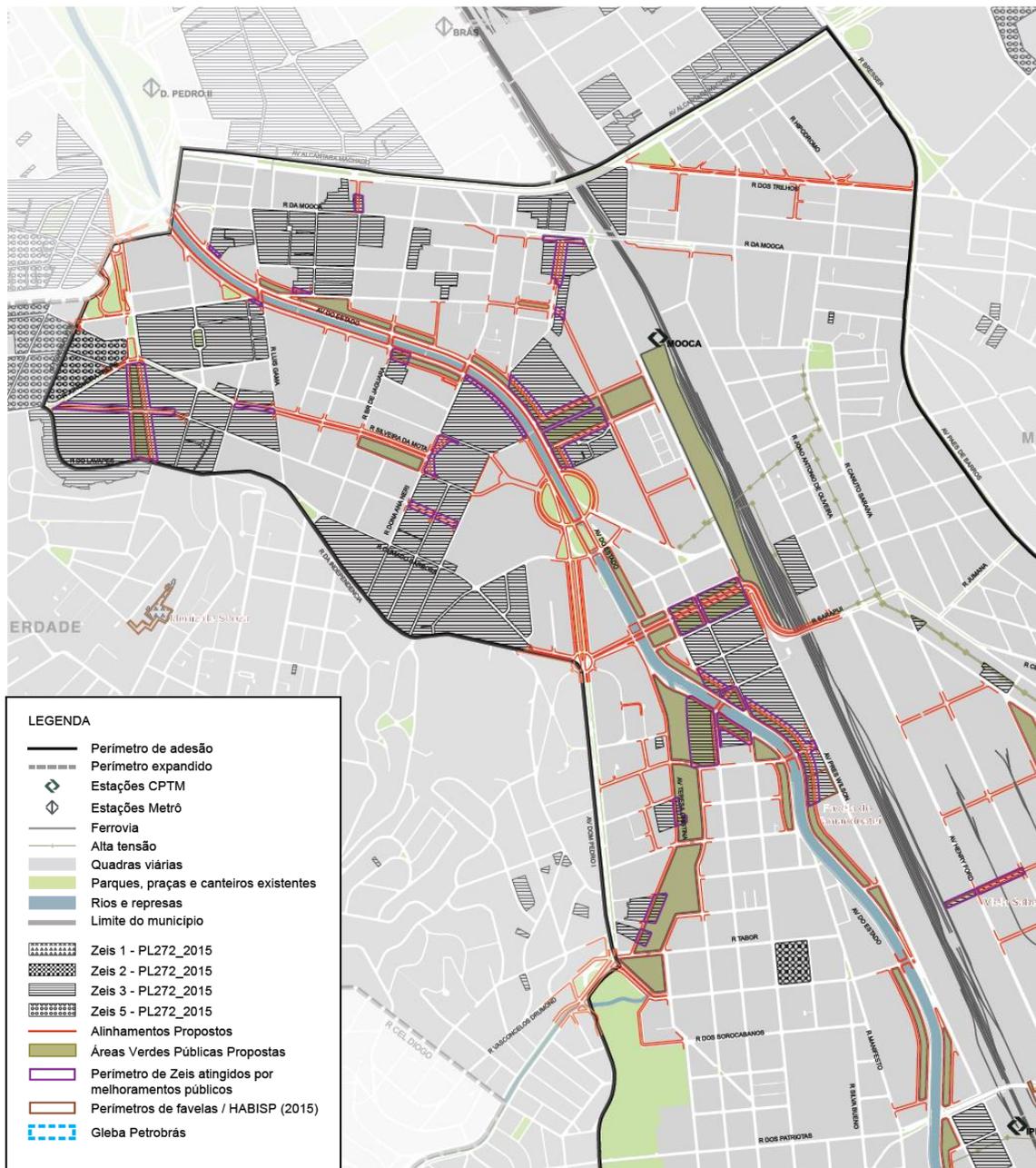


Figura 75 – Favelas existentes, Zeis e perímetros de Zeis atingidos por melhoramentos públicos na área da OUCBT. Regiões Cambuci, Vila Monumento e Teresa Cristina. Fonte: PL 237/16, site Gestão Urbana, 2016.

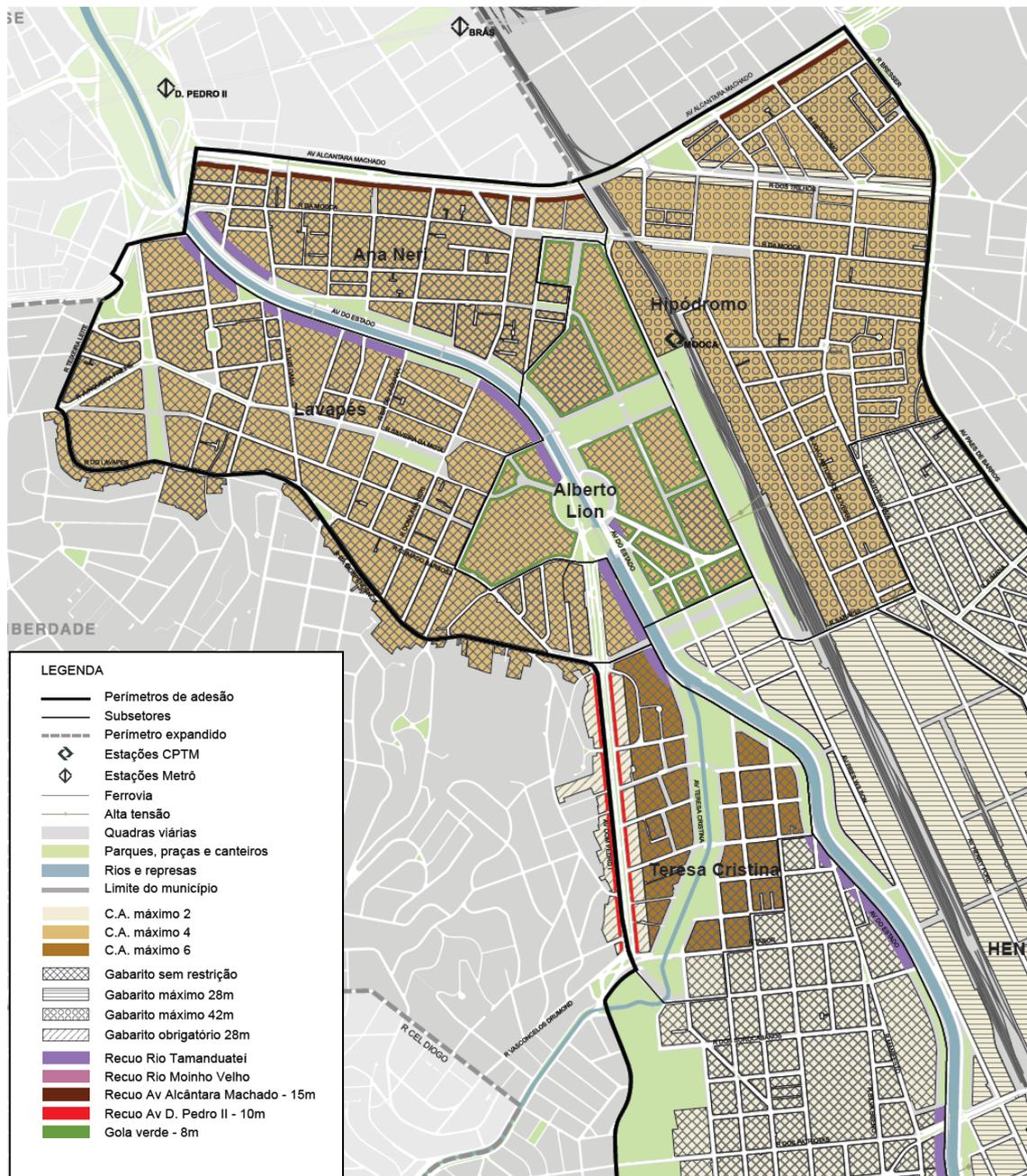


Figura 76 – Parâmetros urbanísticos. Regiões Cambuci, Vila Monumento e Teresa Cristina. Fonte: PL 237/16, site Gestão Urbana, 2016.

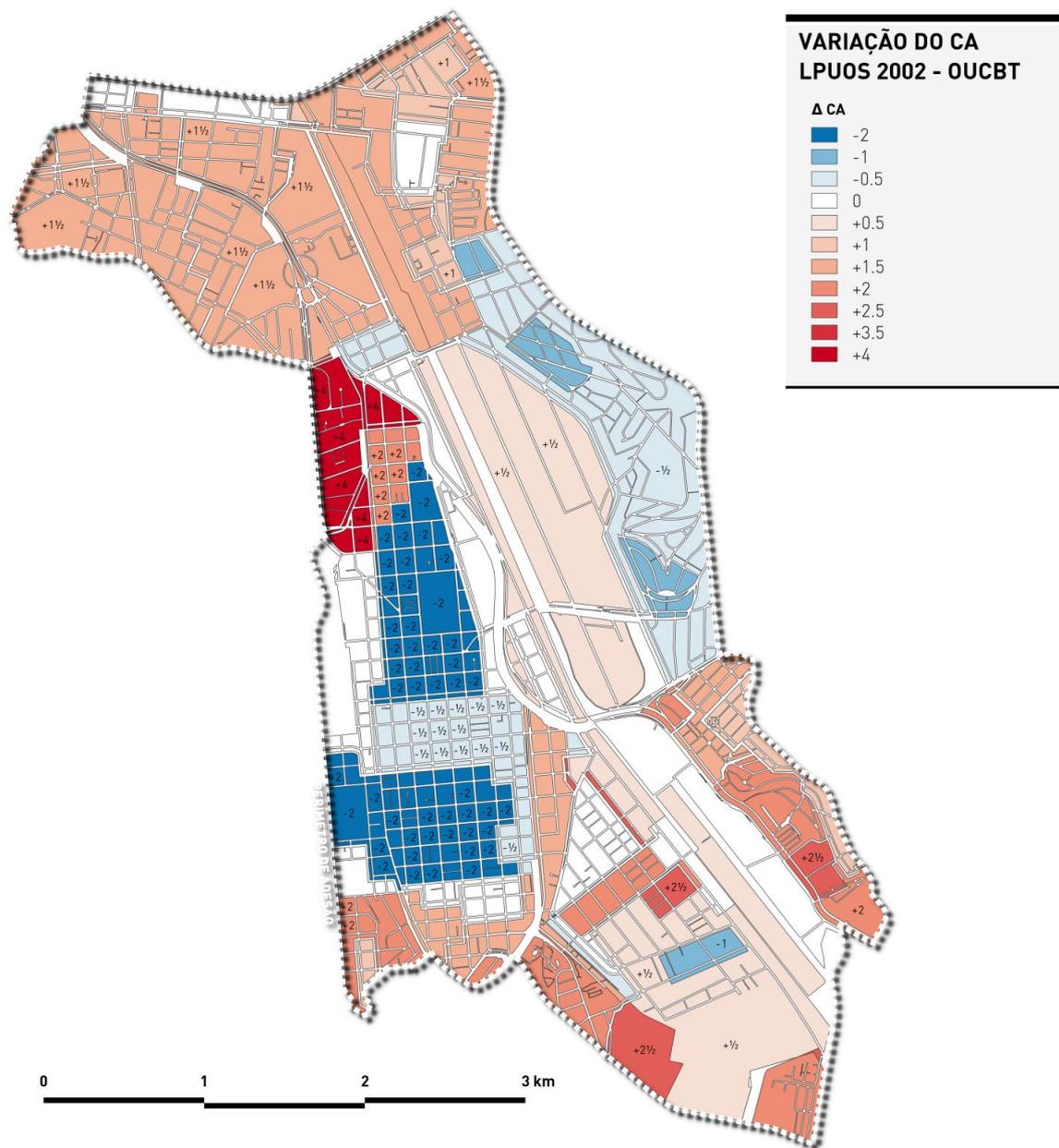
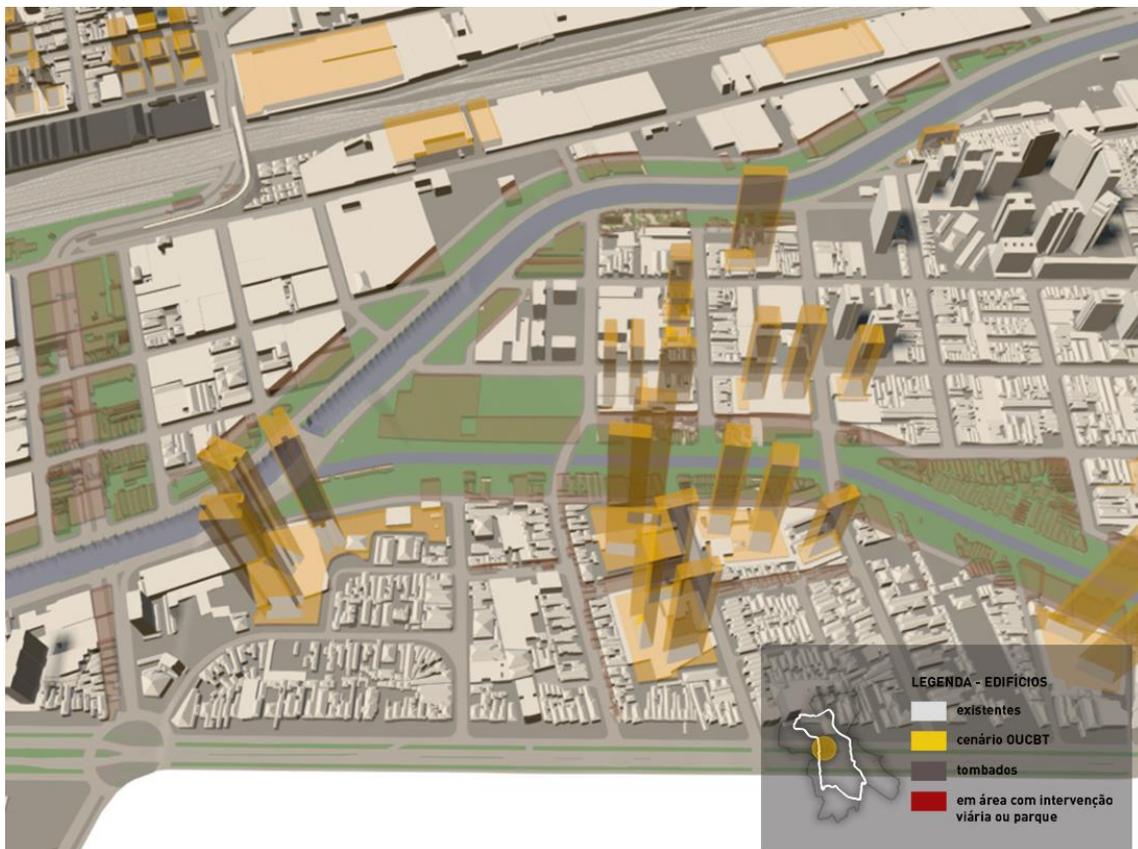


Figura 77 – Diferença entre o coeficiente de aproveitamento máximo da LPUOS de 2004 e a modificação proposta pelo PL 237/2016 para a OUC Bairros do Tamanduateí. Fonte: observaSP | LabCidade, 2016.

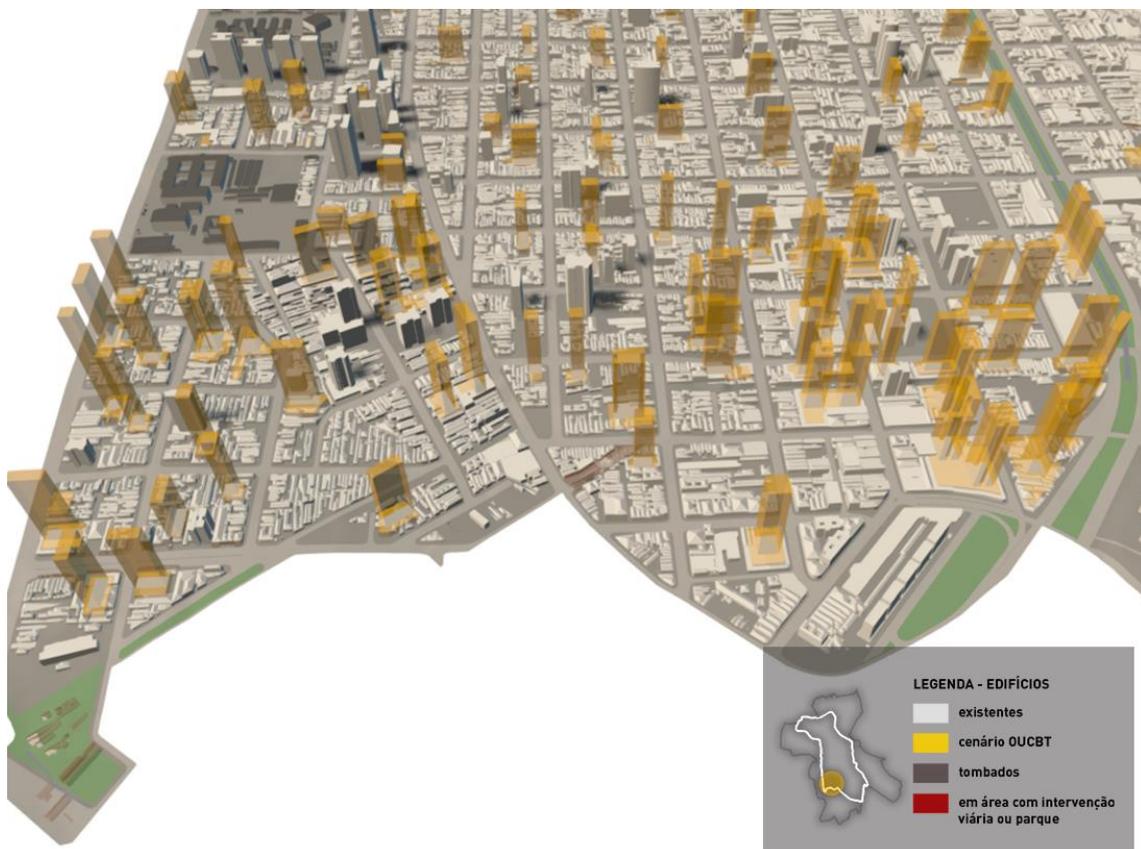
A maquete eletrônica elaborada pelo ObservaSP mostra, em uma simulação, que por um lado o estoque de potencial construtivo da Operação para a região da Teresa Cristina é alto em relação aos imóveis subutilizados ou vazios desta região. Considerando coeficiente de aproveitamento máximo igual a seis vezes a área do terreno e um gabarito sem limites, o efeito seria uma grande verticalização na região.



Região da Teresa Cristina concentra grandes e pequenas intervenções viárias e abertura de parques. O coeficiente de aproveitamento é o maior da operação, e o índice de transformação calculado é de 21,7%. No modelo, em que todos os empreendimentos utilizam o CA máximo, a morfologia resultante é de edifícios altos.



Detalhe das pequenas intervenções viárias. Os atingidos são predominantemente pequenos lotes.



Área tem o maior índice de transformação calculado (26,5% da área líquida). As construções tanto nesse setor quanto no setor Independência entre 2002 e 2015 se caracterizam por condomínios residenciais de torre única (provavelmente por conta dos lotes predominantemente pequenos, que inviabilizam grandes condomínios).

Adicionalmente, a recém aprovada Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS de 2016 prevê que a região do Teresa Cristina seja uma área de incidência de incentivo à edifícios garagem, sinalizando uma abertura para tipologias habitacionais associadas ao uso de veículos individuais, claramente sinalizando características edilícias de edifícios almejadas por famílias com rendas mais altas e médias.

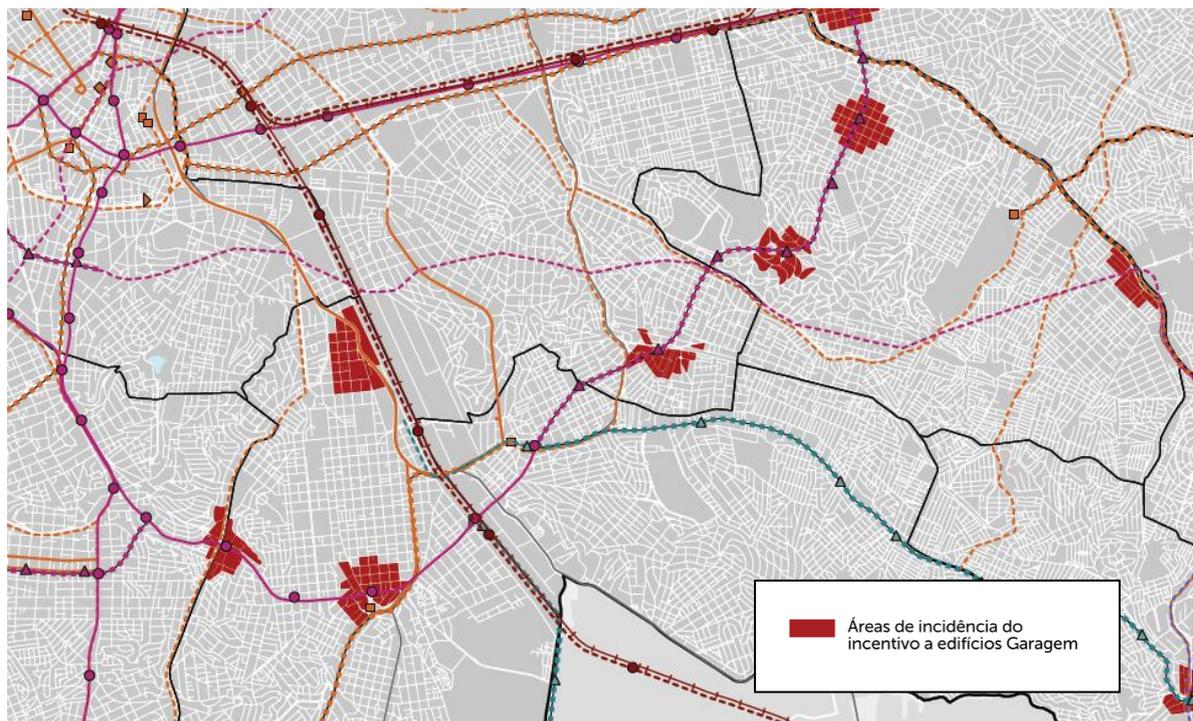


Figura 78 – Perímetros de incentivo para edifícios Garagem. Fonte: LPUOS, 2016.

## Região 5 | Sacomã | Vila Carioca

O levantamento na região do Sacomã e da Vila Carioca, realizados de carro de acordo com a metodologia adotada, apontou a existência de muitas moradias precárias. No lado oeste de Heliópolis concentram-se os cortiços, mas também há uma presença significativa de coabitações no mesmo lote. Já a leste de Heliópolis, mais especificamente na Vila Carioca, a presença de coabitações é maioria absoluta. Esta região não tinha moradias precárias identificadas no HABISP, portanto este levantamento colabora com a produção de conteúdo onde ainda não havia um mapeamento.

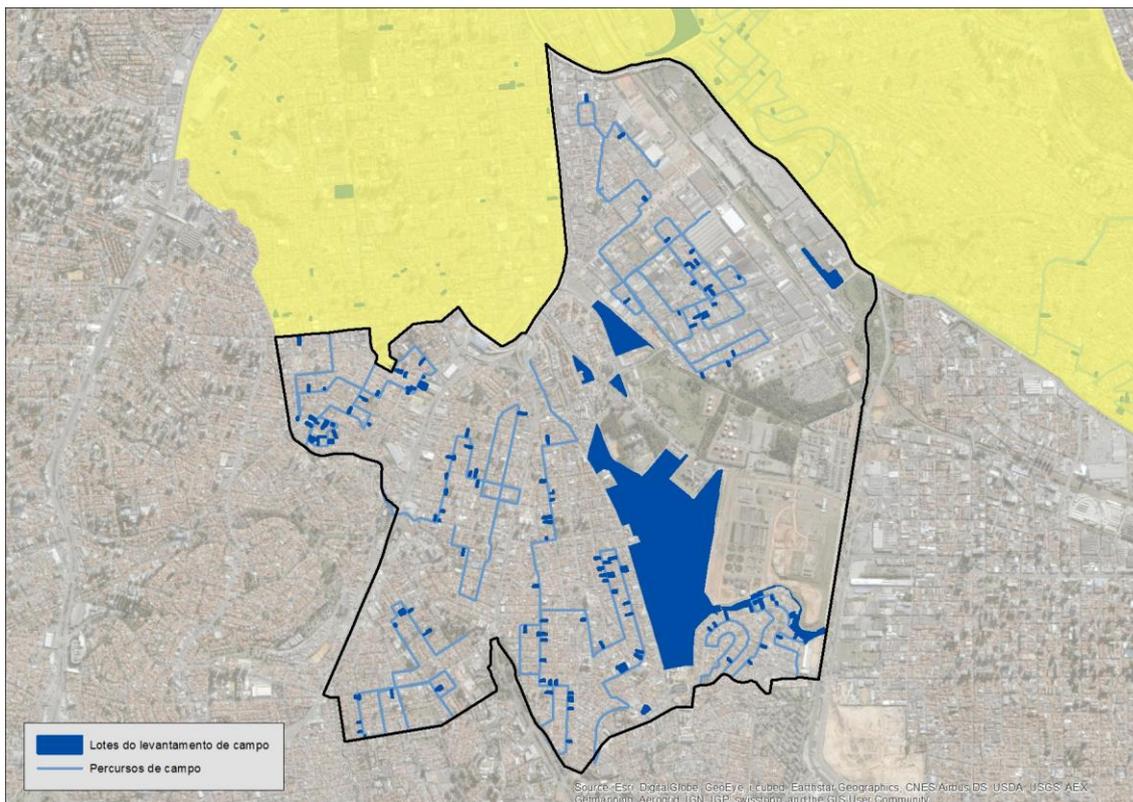


Figura 79 – Percurso realizado pela equipe de campo na região do Sacomã e Vila Carioca. Elaborado por: Peabiru TCA e LabCidade, 2016.

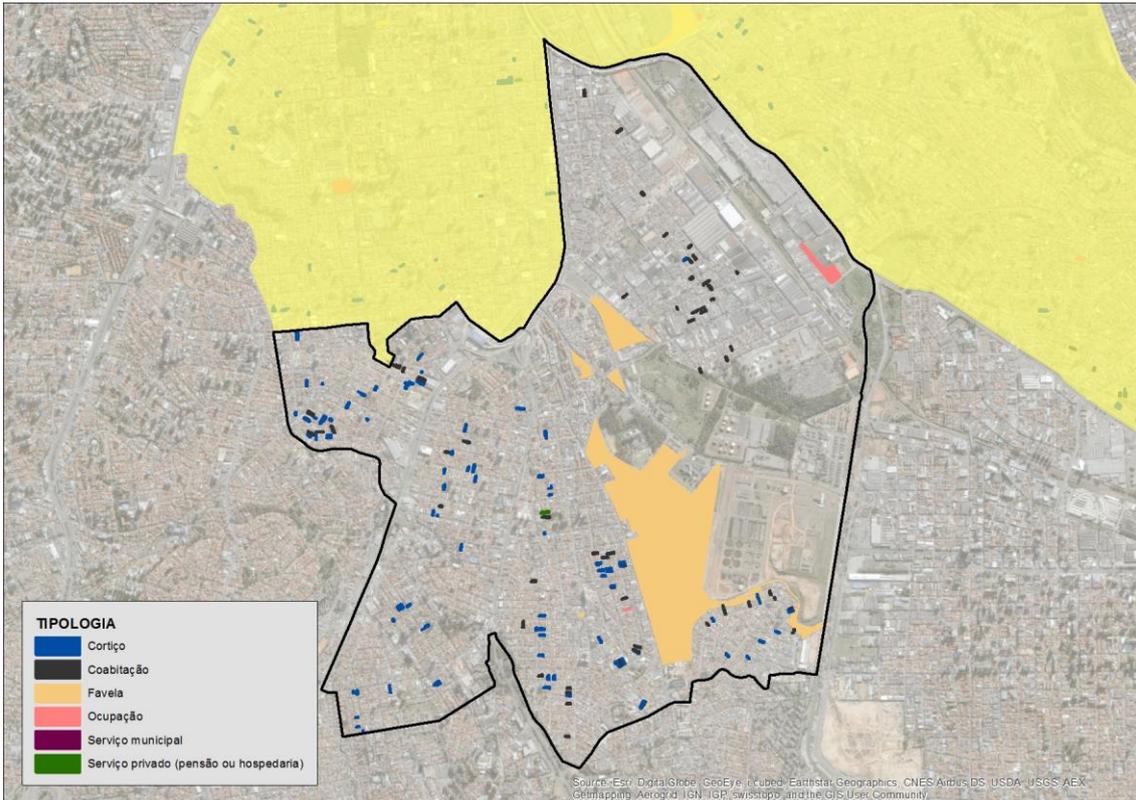
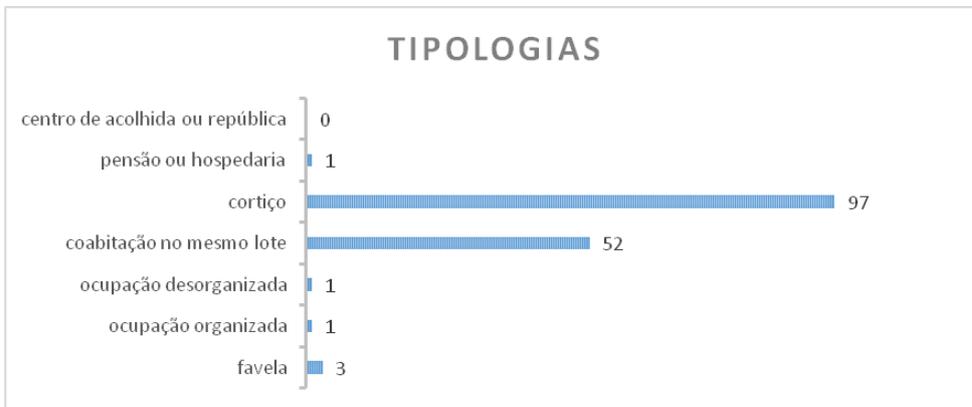
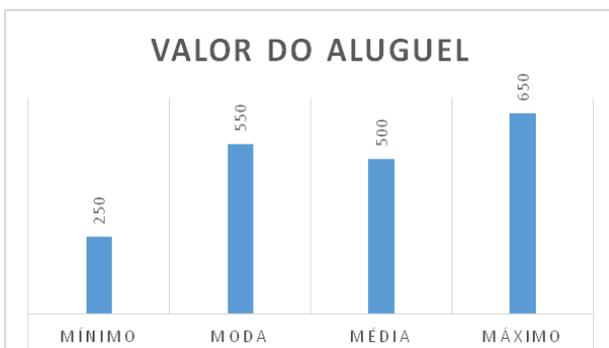


Figura 80 – Imóveis precários na região do Sacomã e da Vila Carioca. Elaboração: Peabiru TCA e LabCidade, 2016.



No que diz respeito ao valor do aluguel essa área apresentou valor um pouco mais baixo do que nas outras regiões da OUCBT. Apesar da tipologia coabitação no mesmo lote ser, em princípio, menos precária do que os cortiços – por não haver compartilhamento de cômodos – o valor mais baixo provavelmente é reflexo da maior distância com relação ao centro da cidade.



Há diversas Zeis propostas para a área, no entanto nenhuma delas se sobrepõe aos imóveis identificados como moradia precária. Elas correspondem a favela de Heliópolis, uma grande Zeis 1, mas há duas grandes glebas identificadas como Zeis 2 e 3 no entorno da região da Petrobrás, uma delas identificada como Gleba Petrobrás.

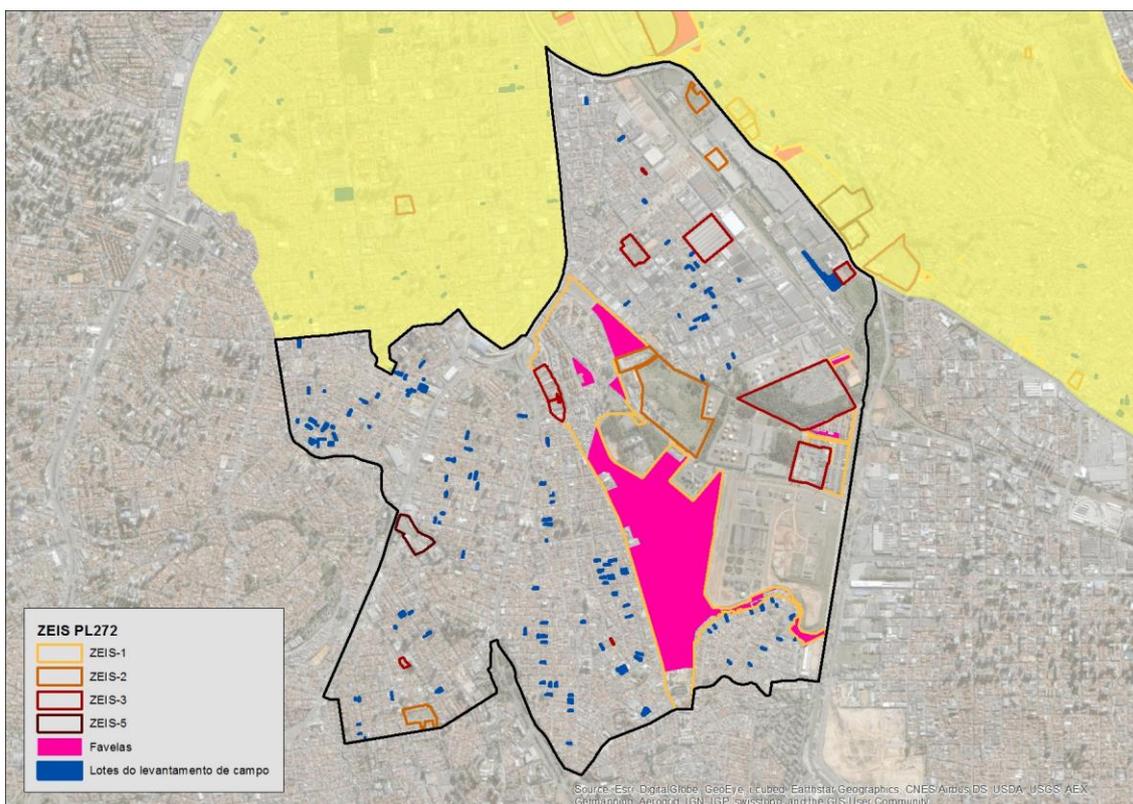


Figura 81 – Zeis e imóveis precários na região do Sacomã e da Vila Carioca. Elaboração: Peabiru TCA e LabCidade, 2016.

Algumas das Zeis estão demarcadas como áreas contaminadas de acordo com a CETESB.

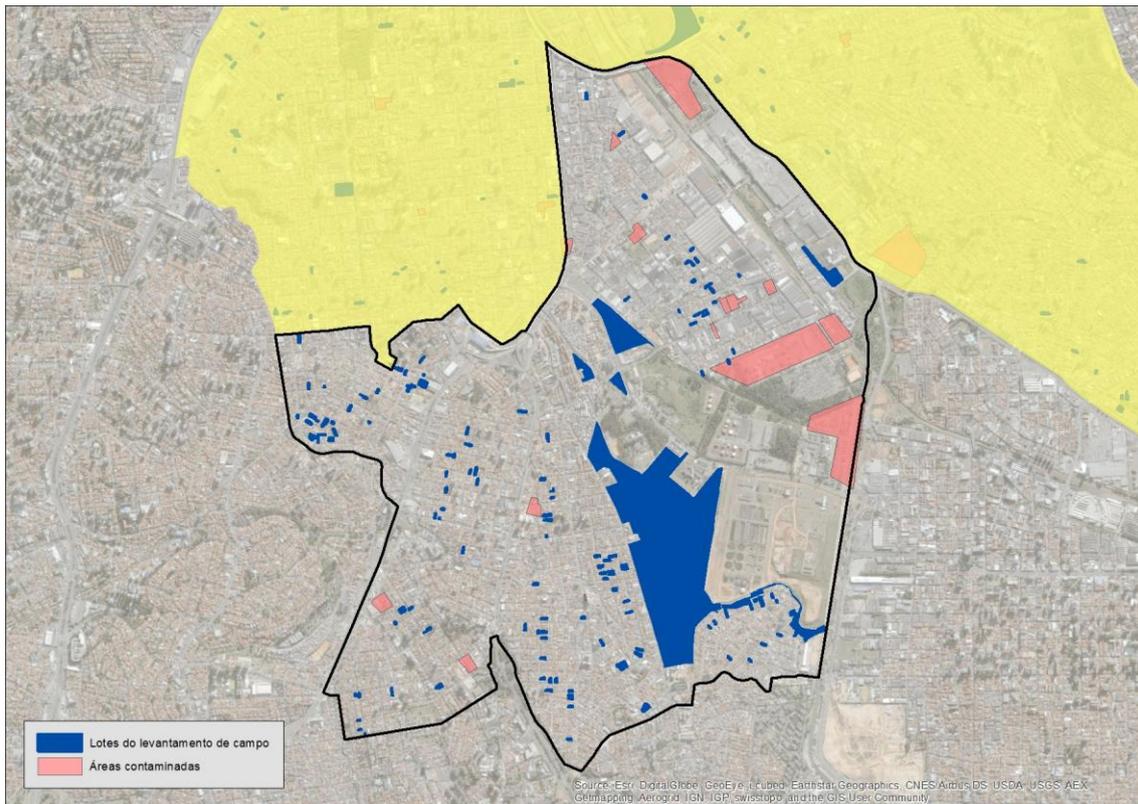


Figura 82 – Áreas contaminadas de acordo com a CETESB. Elaboração: Peabiru TCA e LabCidade, 2016.

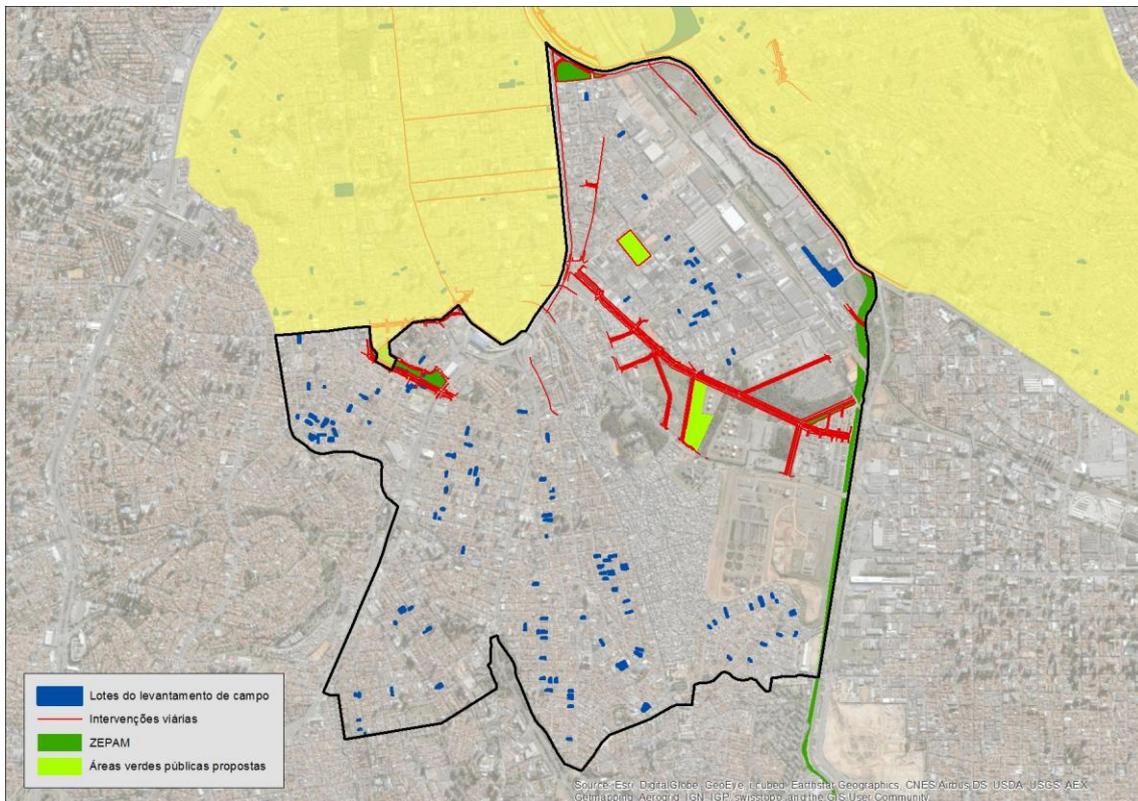


Figura 83 – Melhoramentos viários previstos na OUCBT. Fonte: PL 237/16; Elaboração Peabiru TCA, LabCidade, 2016.



Figura 84 – Favelas existentes, Zeis e perímetros de Zeis atingidos por melhoramentos públicos na área da OUCBT. Fonte: PL 237/16, site Gestão Urbana, 2016.

Um dos melhoramentos viários com criação de parque, o Parque Capão do Rego (área 10 do Plano Urbanístico Específico), dar-se-á sobre moradias precárias identificadas no levantamento de campo. Além disso, diversas Zeis são afetadas pelas intervenções previstas na OUCBT:

- O Parque Heliópolis está inserido em uma Zeis 2, que também será cortada por parcelamento do solo com abertura de vias previstas;
- O Parque Vila Carioca dá-se inteiramente sobre uma Zeis 3;
- As Zeis ao longo da Av. Almirante Delamare terão sua área reduzida para o parque linear ao longo da avenida.

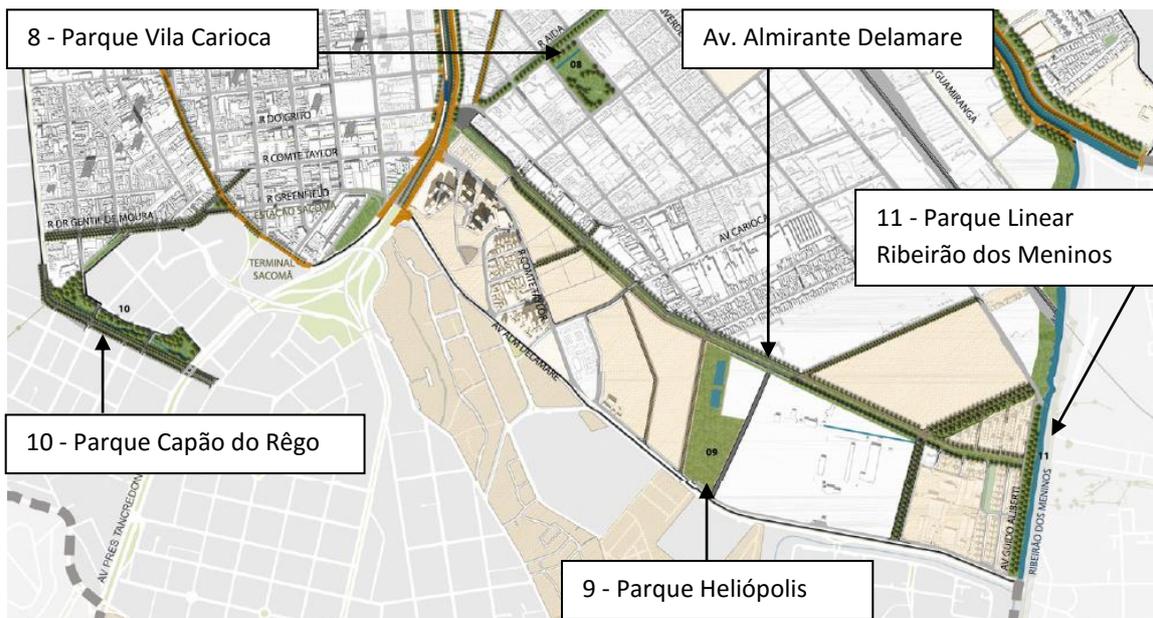
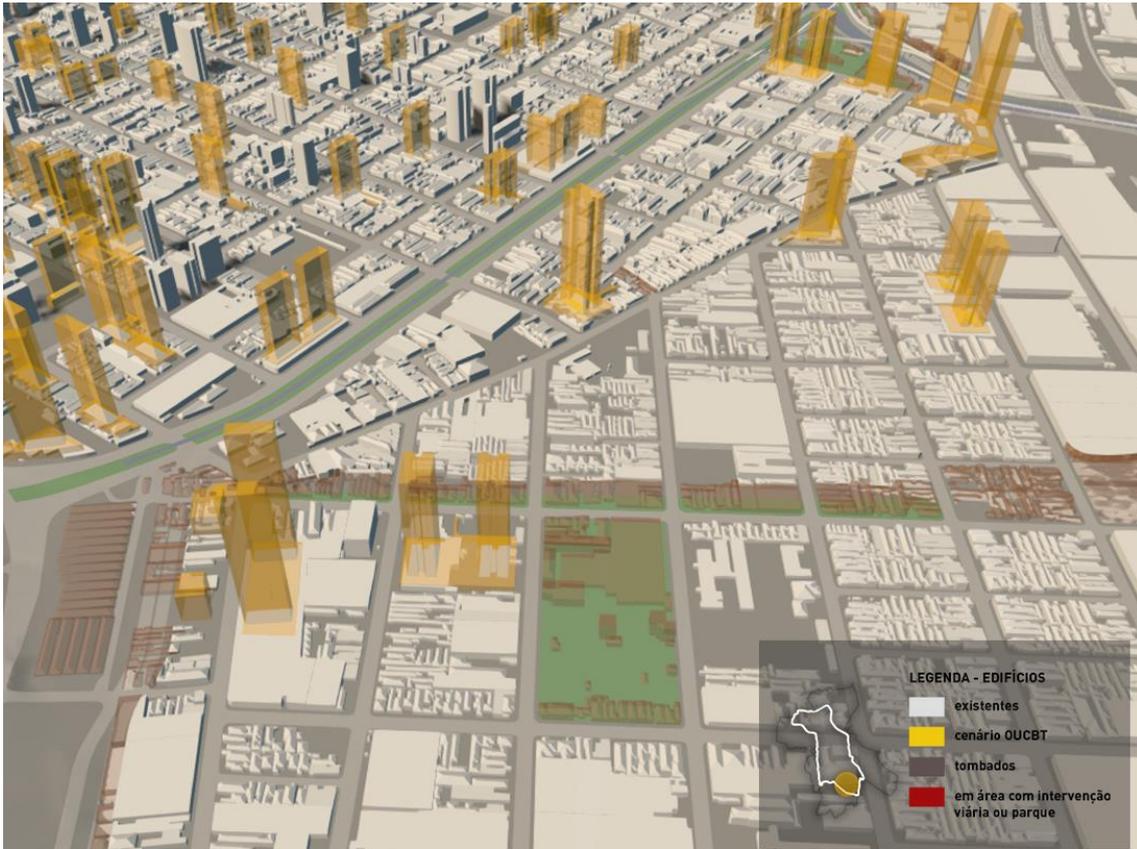


Figura 85 – Plano Urbanístico Específico. Fonte: PL 237/16, site Gestão Urbana, 2016.



A maquete eletrônica elaborada pelo ObservaSP demonstra que o Setor não tem grandes estoques de CEPACs, mas possui a abertura de uma via com parque linear que promoverá grandes desapropriações.

## Região 6 | Vila Prudente

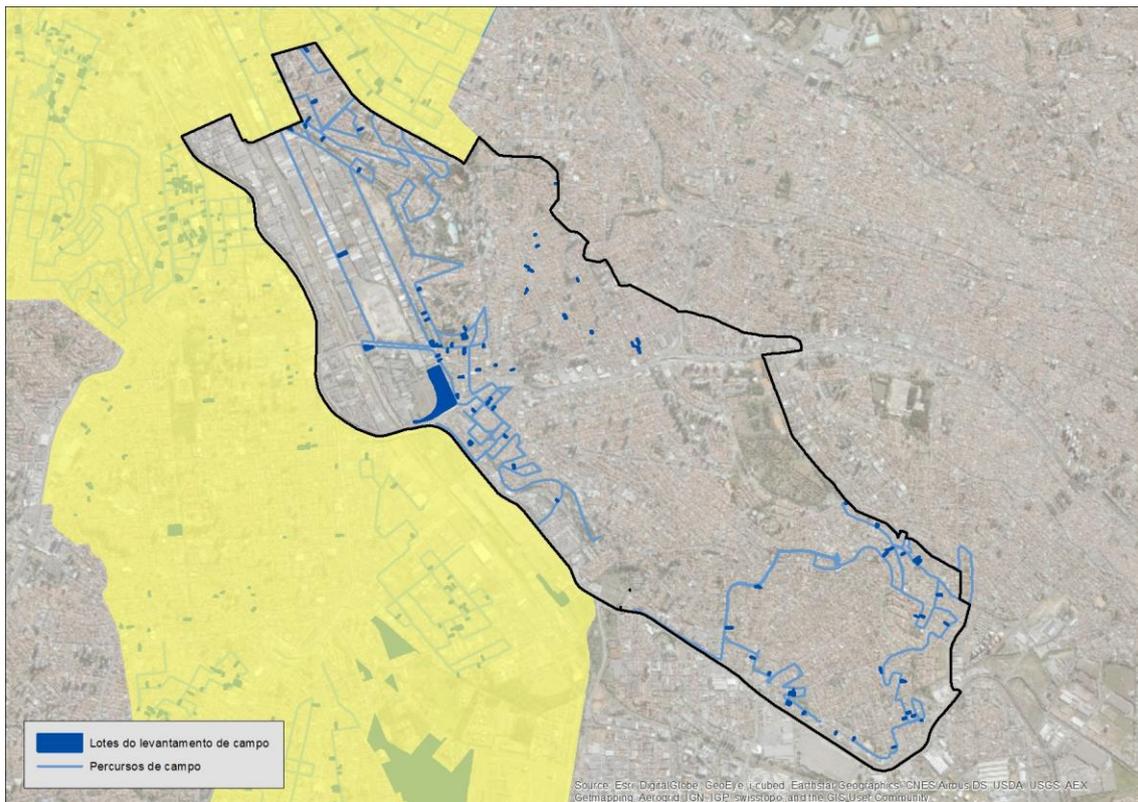


Figura 86 – Percurso realizado pela equipe de campo na região da Vila Prudente. Elaborado por: Peabiru TCA e LabCidade, 2016.

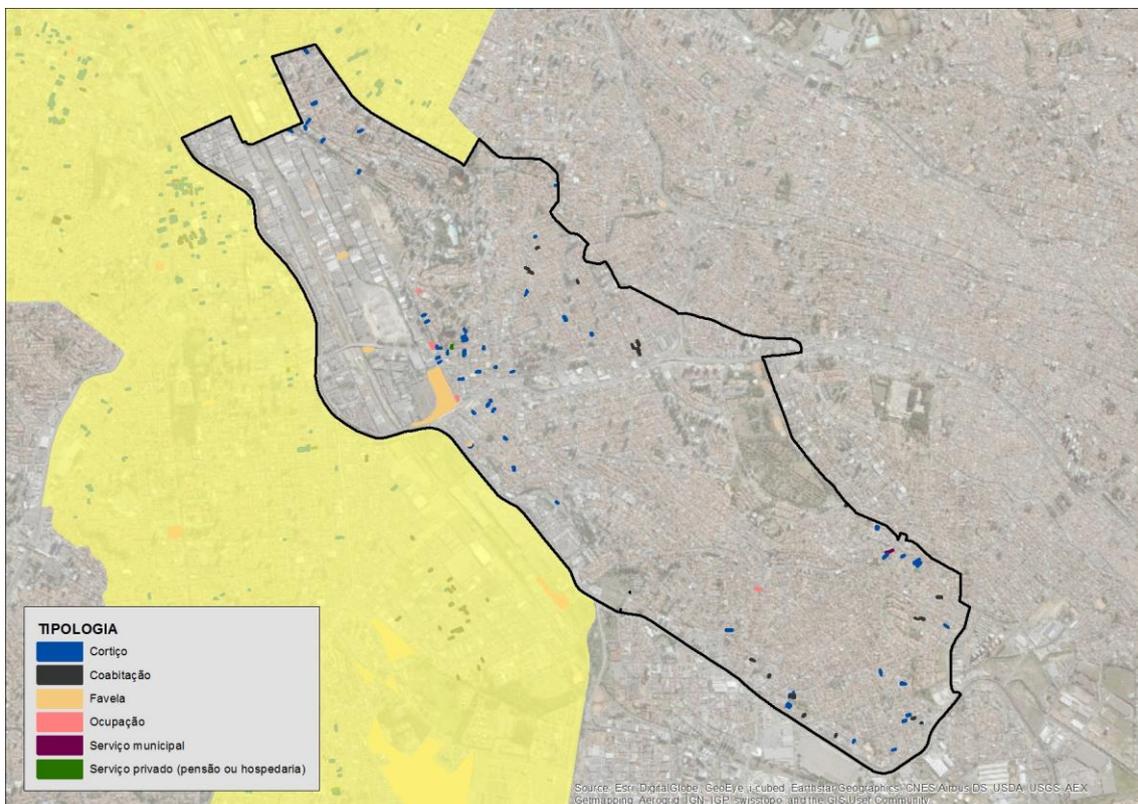
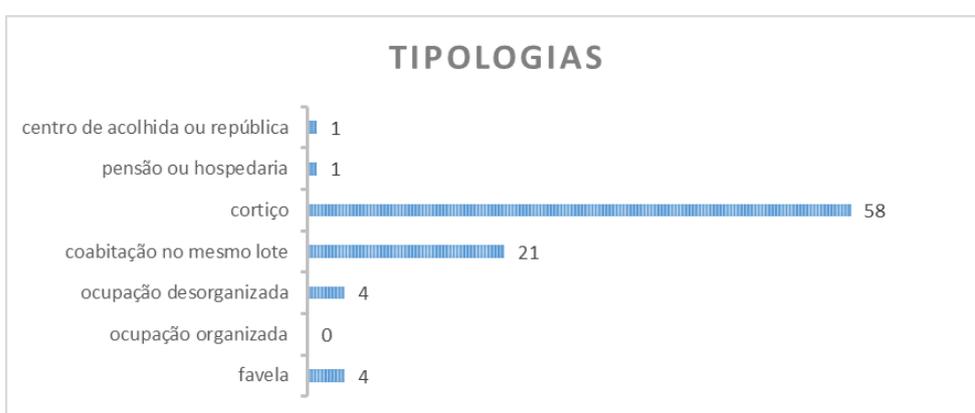


Figura 87 – Imóveis precários na região da Vila Prudente. Elaboração: Peabiru TCA e LabCidade, 2016.

O percurso na extensa região da Vila Prudente foi feito de carro, com acompanhamento de lideranças do MDF – Movimento de Defesa do Favelado. As precariedades aparecem de forma dispersa no território, em sua maioria cortiços, mas também foram identificadas muitas coabitações no mesmo lote, e algumas ocupações e favelas.

A parte mais ao norte deste perímetro ainda faz parte da Mooca, uma região com muitos condomínios de classe média alta, com poucas precariedades encontradas. As maiores concentrações de imóveis precários levantados estão no centro do perímetro - a Vila Prudente propriamente dita, e no sul do perímetro onde estão as áreas mais precárias: Vila Alpina e Vila Califórnia. Há um grande vazio onde não foram encontradas precariedades, que é a Vila Zelina, onde concentra-se uma população de renda mais alta.

O valor do aluguel apresenta variação pequena, indo de 380,00 a 565,00, mantendo o padrão de valores mais baixos do que na região central da cidade.



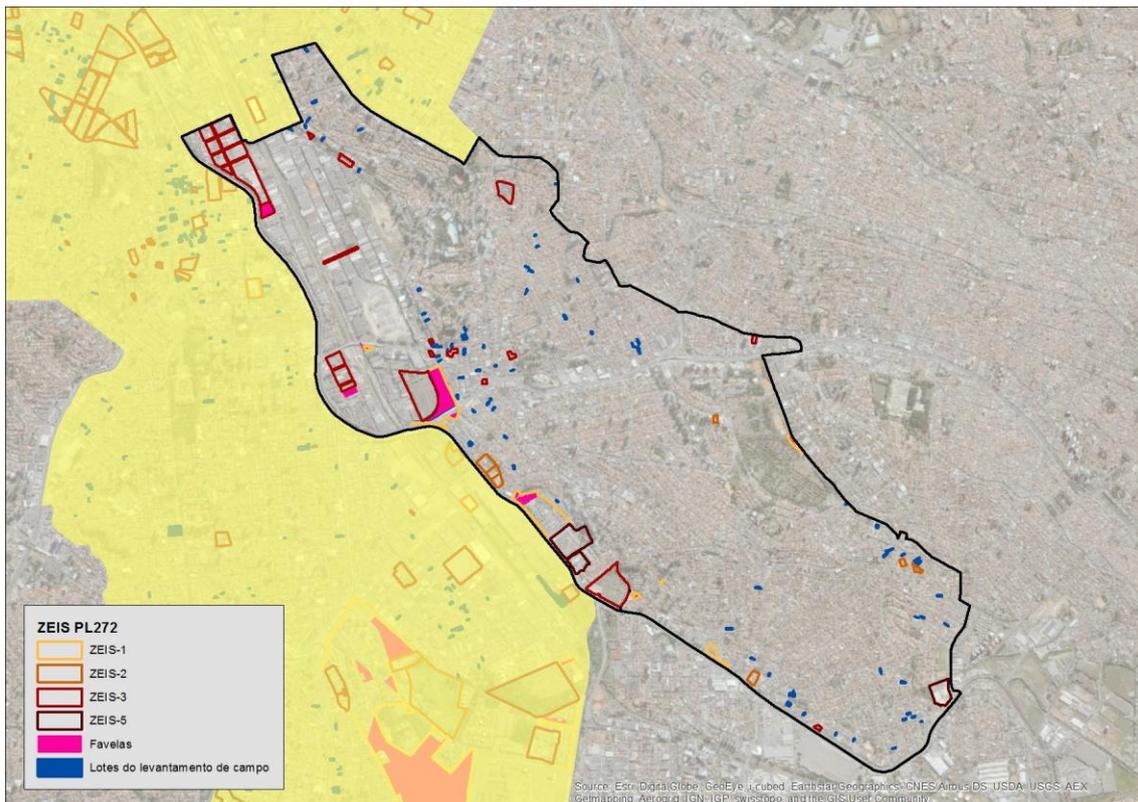


Figura 88 – Zeis e imóveis precários na região da Vila Prudente. Elaboração: Peabiru TCA e LabCidade, 2016.

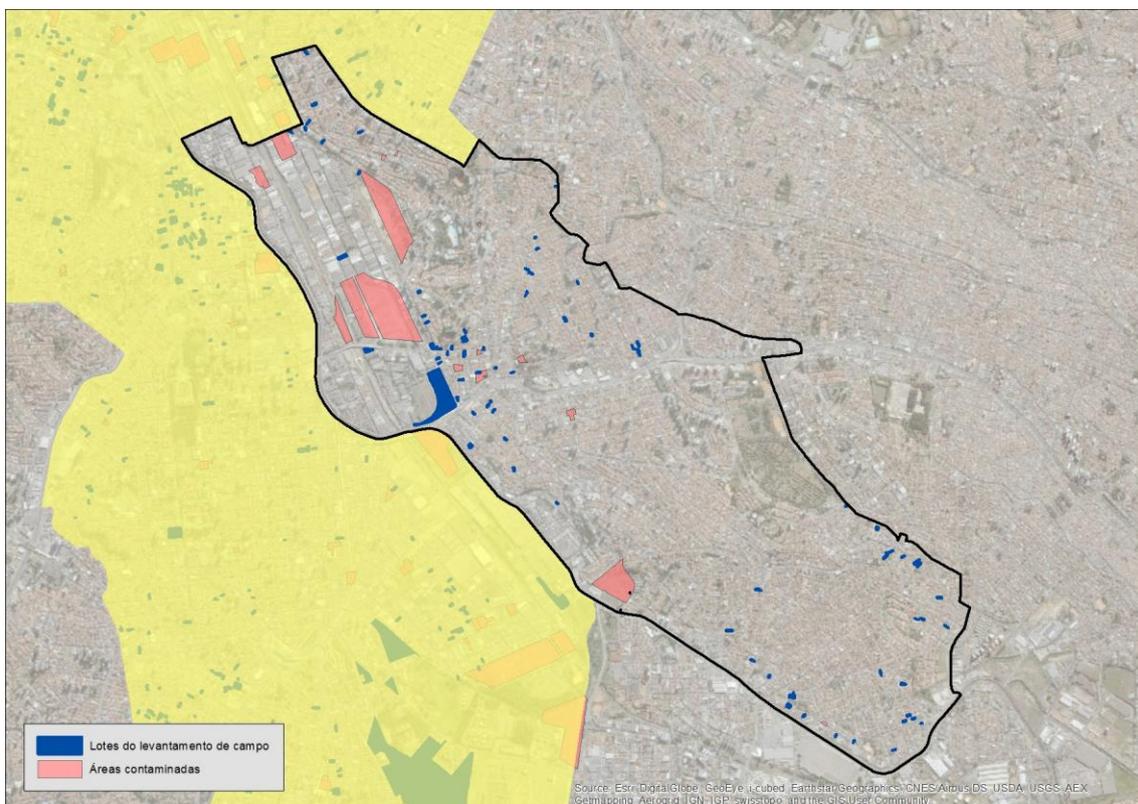


Figura 89 – Áreas contaminadas de acordo com a CETESB. Elaboração: Peabiru TCA e LabCidade, 2016.

Conforme os mapas acima podemos notar a presença de Zeis 1, 2, 3 e 5, no entanto não há coincidência entre as Zeis e as precariedades levantadas – apenas algumas das favelas estão demarcadas como Zeis 1. Além disso, novamente encontramos Zeis demarcadas em áreas contaminadas apontadas pela CETESB.

Alguns melhoramentos viários e áreas verdes estão propostos na área, principalmente na região da Avenida Presidente Wilson, onde foram levantadas três favelas.

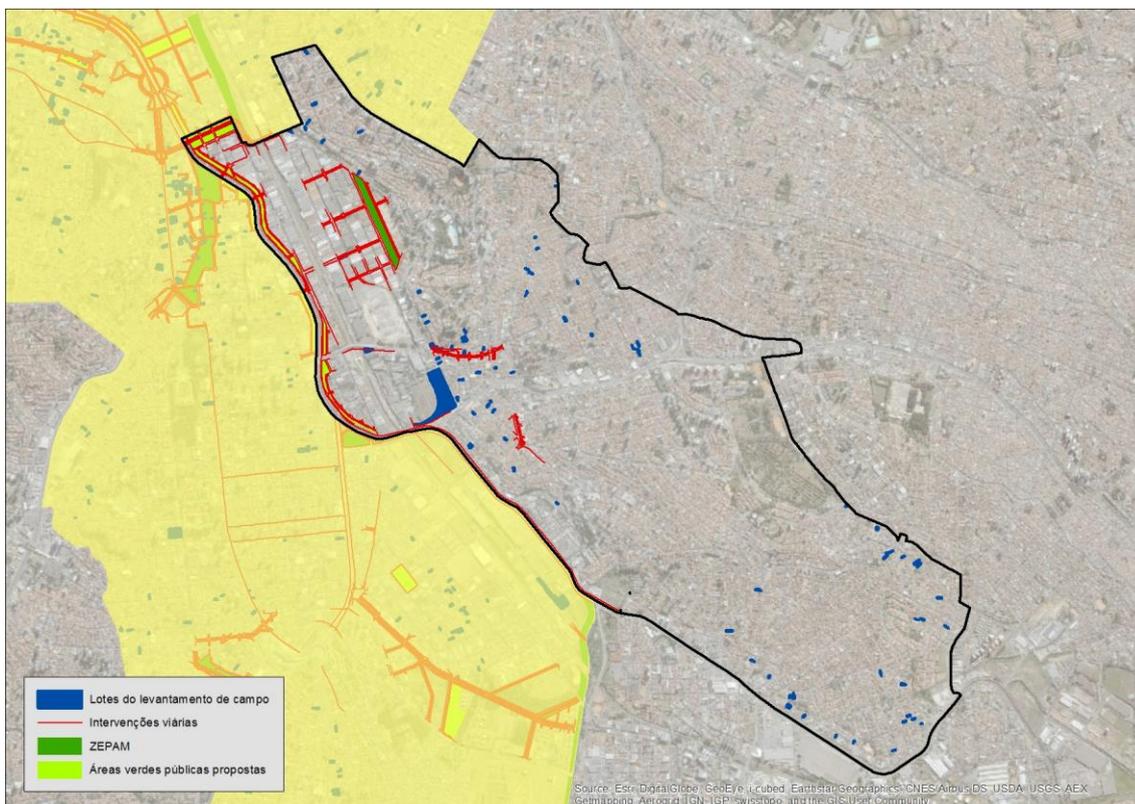


Figura 90 – Melhoramentos viários previstos na Vila Prudente pela OUCBT. Fonte: PL 237/16. Elaboração Peabiru TCA, LabCidade, 2016.

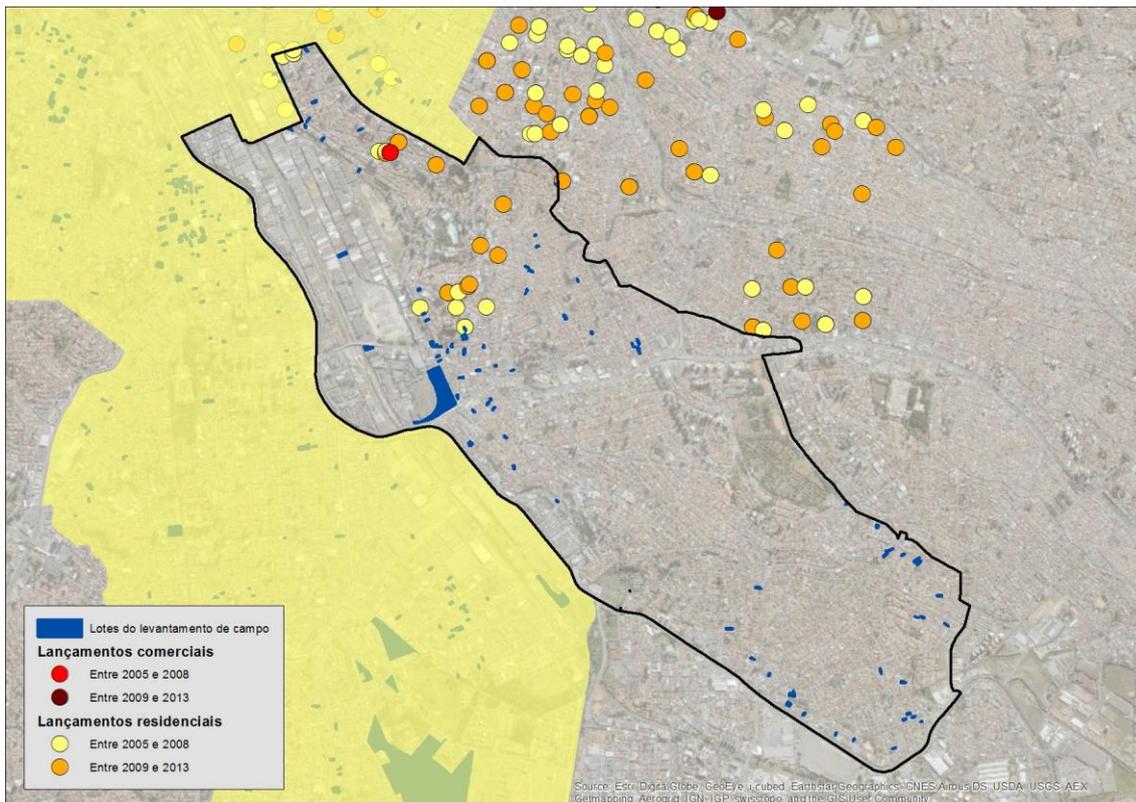


Figura 91 – Lançamentos Comerciais e Residenciais. Fonte: Embraesp. Elaboração Peabiru TCA, LabCidade, 2016.

Através dos dados de lançamentos imobiliários comerciais e residenciais fornecidos pela Embraesp fica claro o avanço desses empreendimentos sobre a área da Vila Prudente, na região mais próxima à Mooca.

Através da maquete eletrônica elaborada pelo ObservaSp, observamos que esse setor não tem grandes estoques de CEPACs a serem comercializados e possui gabaritos controlados. Desapropriações para a abertura de vias, entretanto, afetam a população residente.



## Região 7 | Mooca

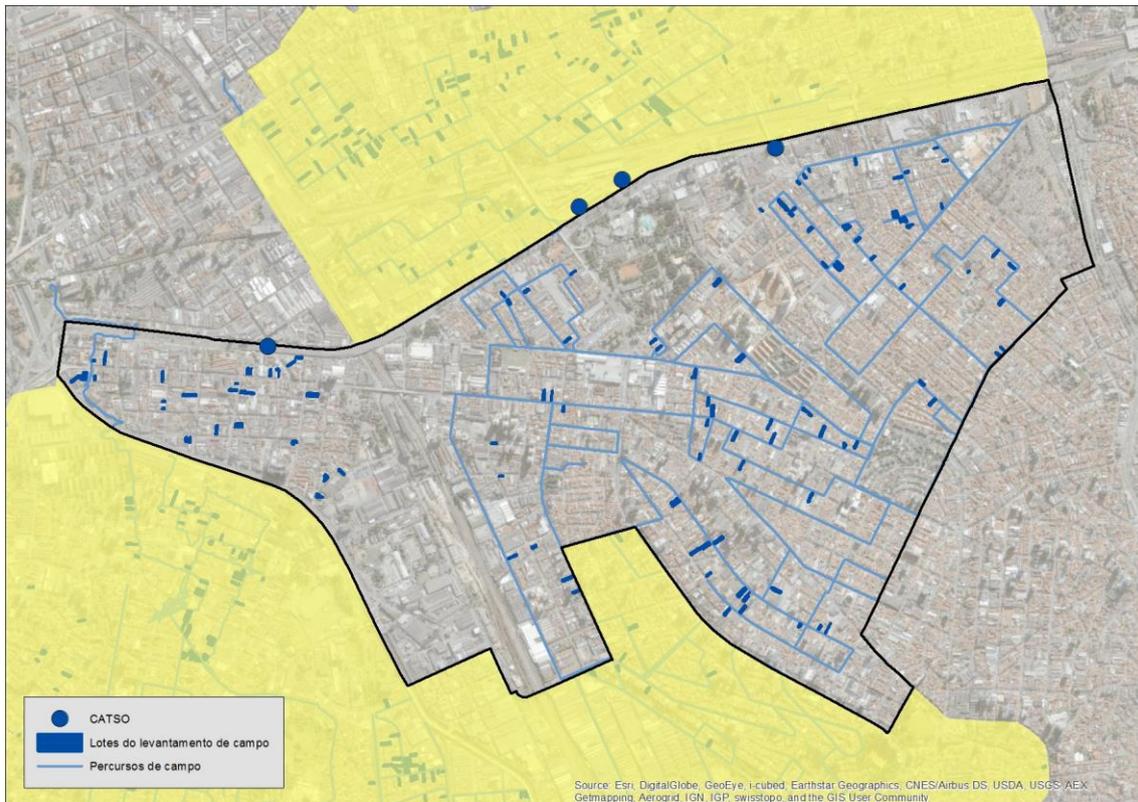


Figura 92 – Percurso realizado pela equipe de campo na região da Mooca. Elaborado por: Peabiru TCA e LabCidade, 2016.

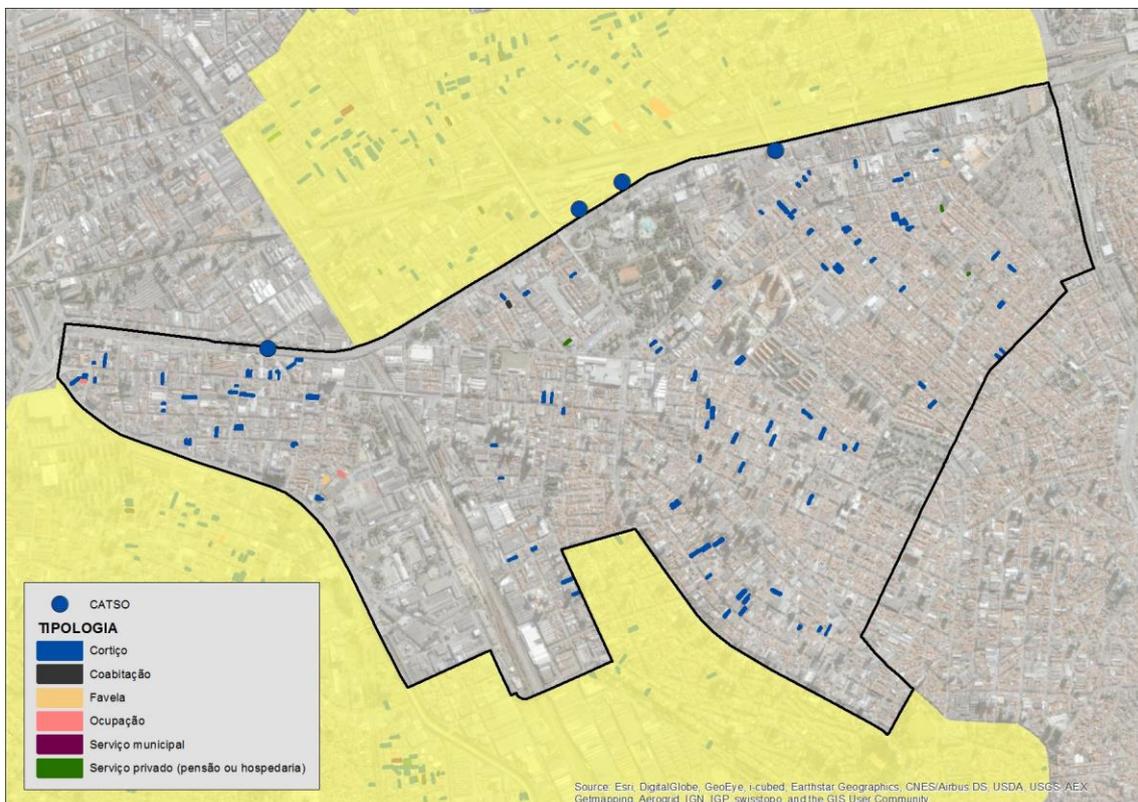
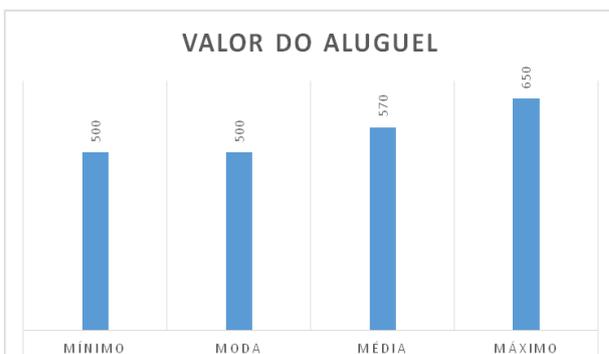
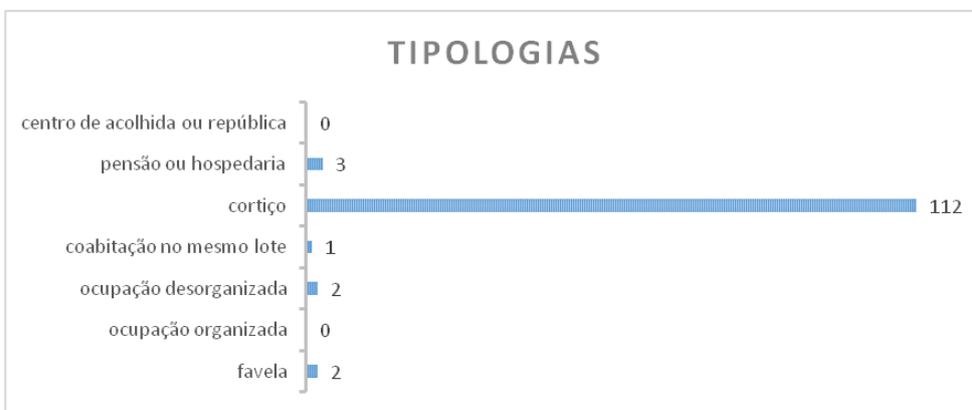


Figura 93 – Imóveis precários na região da Mooca. Elaboração: Peabiru TCA e LabCidade, 2016

Na região da Mooca o percurso foi realizado de carro e foram encontradas precariedades bastantes dispersas pelo território, em sua absoluta maioria, cortiços. O valor do aluguel apresenta pouquíssima variação, entre 500,00 e 650,00 reais. Aqui também vale destacar as ocupações organizadas pelo CATSO – Coletivo Autônomo de Trabalhadores Sociais, são ocupações em baixo de viadutos (antigos centros comunitários) realizadas por moradores de rua.



Ao compararmos com o levantamento existente do HABISP verificamos que grande parte dos cortiços identificados anteriormente não existem mais, e novos cortiços surgiram. Esse fato, além de ir ao encontro da hipótese dos cortiços que “nascem e morrem”, pode ser confrontado com os recentes (a partir de 2005) empreendimentos imobiliários na região. Muitos lotes, ou até quarteirões, anteriormente “encortiçados” foram substituídos por grandes condomínios de alto padrão.

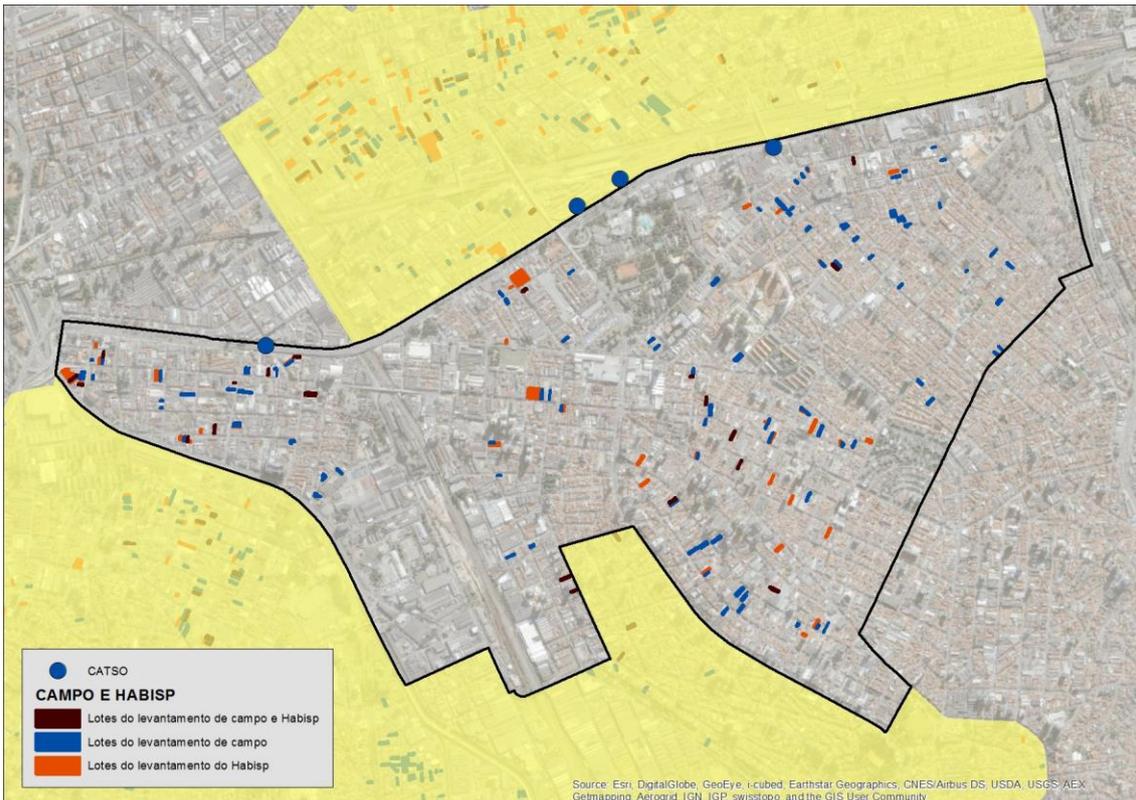


Figura 94 – Comparativo entre os imóveis precários levantados na pesquisa de campo e no HABISP. Elaboração: Peabiru TCA e LabCidade, 2016.

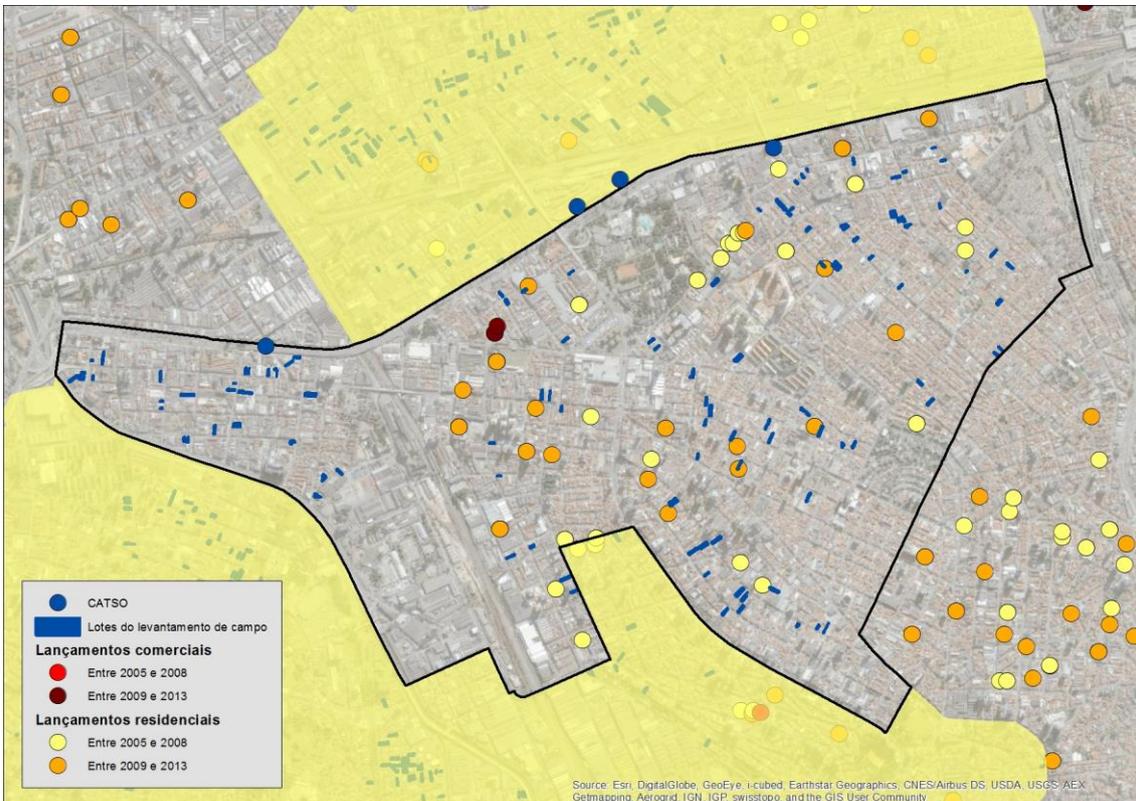


Figura 95 – Lançamentos Comerciais e Residenciais. Fonte: Embraesp; Elaboração Peabiru TCA, LabCidade, 2016.

Na região da Mooca estão demarcadas muitas Zeis, em sua maioria, Zeis 3. Entretanto, mais uma vez, estas não coincidem com as áreas precárias levantadas.

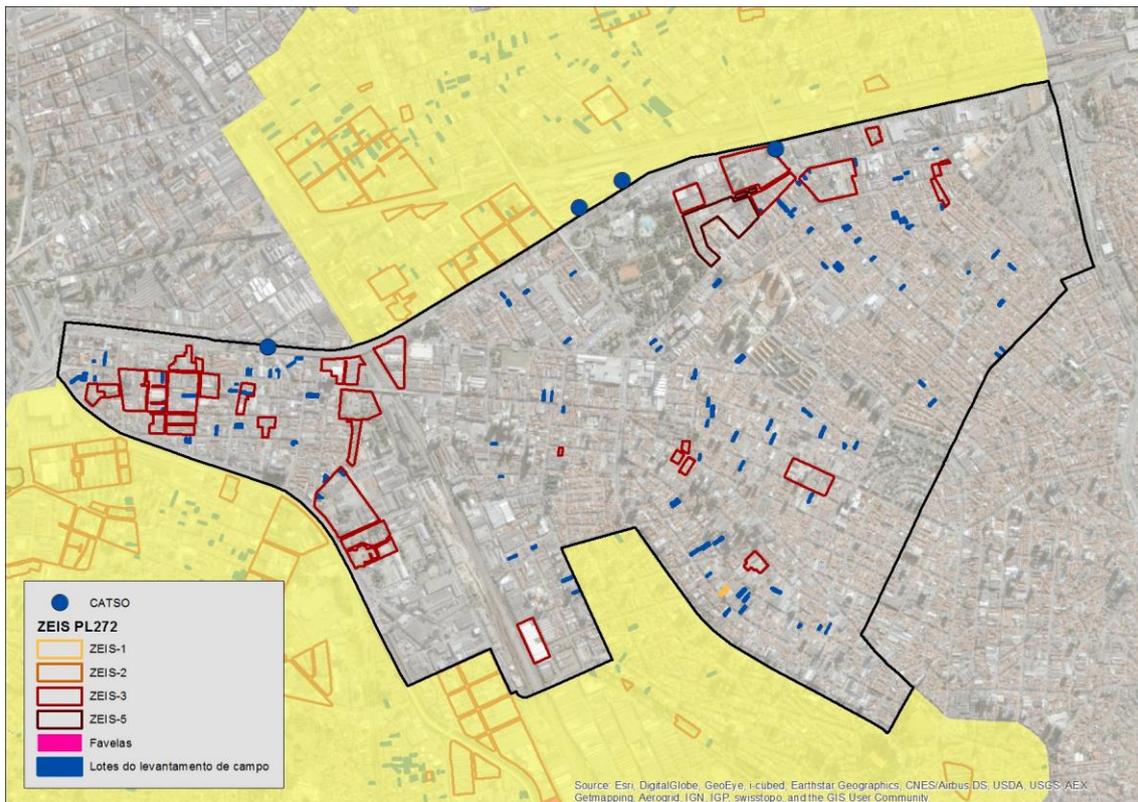


Figura 96 – Zeis e imóveis precários na região da Mooca. Elaboração: Peabiru TCA e LabCidade, 2016.

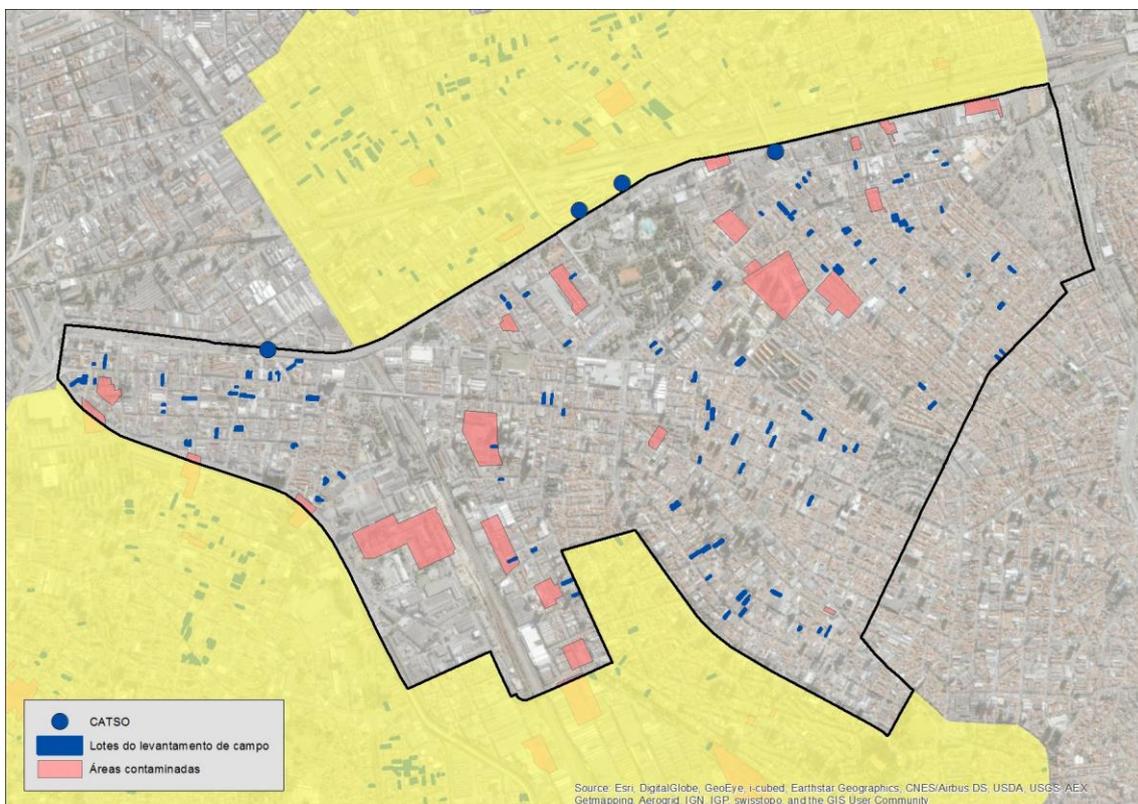


Figura 97 – Áreas contaminadas de acordo com a CETESB. Elaboração: Peabiru TCA e LabCidade, 2016.

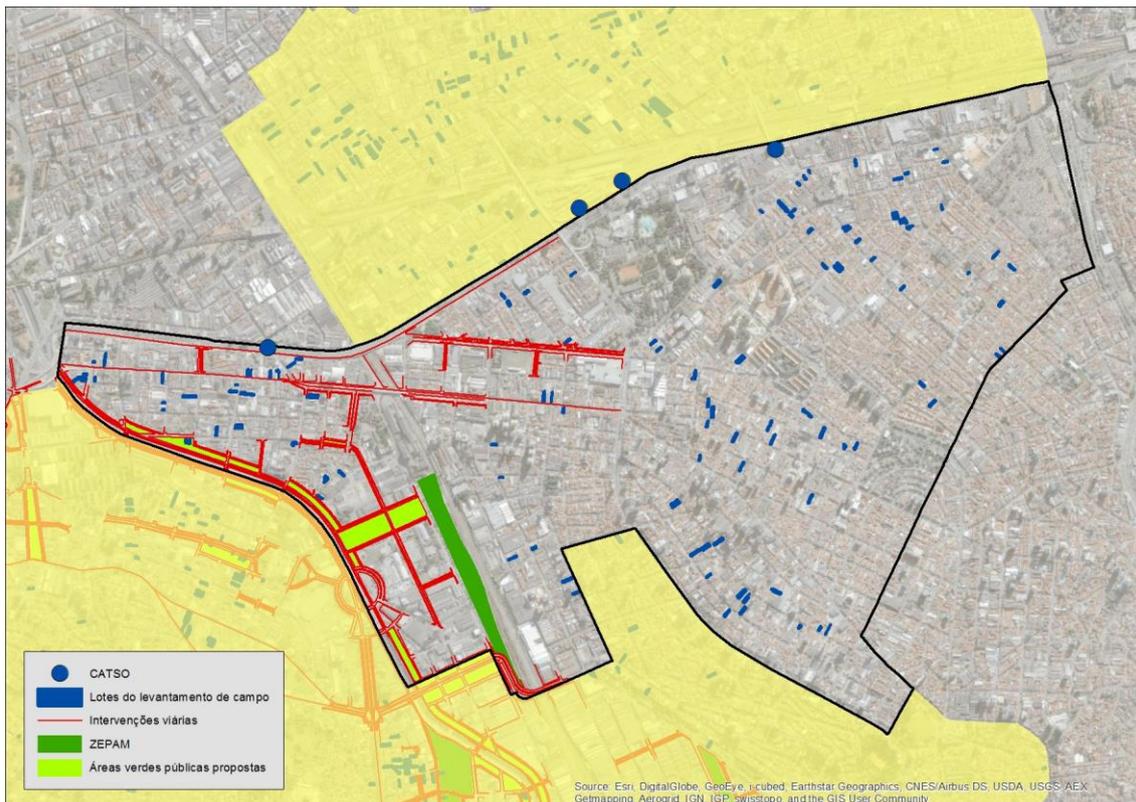


Figura 98 – Melhoramentos viários previstos na OUCBT. Fonte: PL 237/16; Elaboração Peabiru TCA, LabCidade, 2016.

Nota-se uma concentração de melhoramentos viários e áreas verdes públicas propostas pela OUCBT na região da Mooca mais próxima a área central da cidade, interferindo em muitos lotes onde precariedades foram identificadas.

A atividade do mercado imobiliário na região é controlada pela incidência de tombamentos. O projeto de lei da OUCBT controla o gabarito de futuras construções. A expectativa calculada de área de lote que sofrerá alteração até o fim da OUC é de 22,4% do total da área líquida - o segundo maior índice de transformação calculado. A seguir apresentamos a maquete eletrônica elaborada pelo ObservaSp.



## Região 8 – Brás | Belém

O Brás, que é tido como o primeiro sub-centro da capital, chegou a ter mais italianos do que brasileiros no início do século XX. É uma região de imigrantes e refugiados: no Brás estava a hospedaria que atualmente abriga o Museu da Imigração.

A equipe de pesquisa realizou um percurso a pé, acompanhada por lideranças da FLM – Frente de Luta por Moradia. Muitos imóveis precários foram identificados, principalmente na região do Brás, e em sua maioria cortiços. O valor do aluguel varia entre 380 e 600 reais.

Algumas ocupações também foram encontradas.

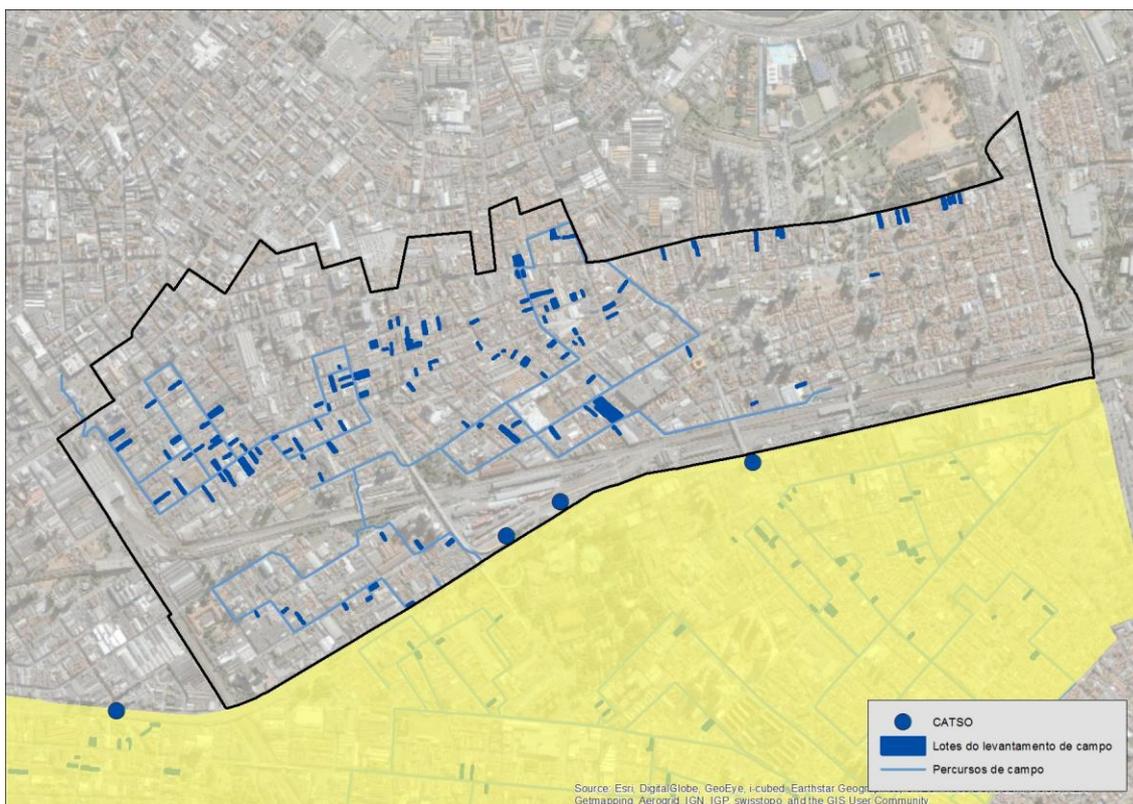


Figura 99 – Percurso realizado pela equipe de campo na região do Brás e do Belém. Elaborado por: Peabiru TCA e LabCidade, 2016.

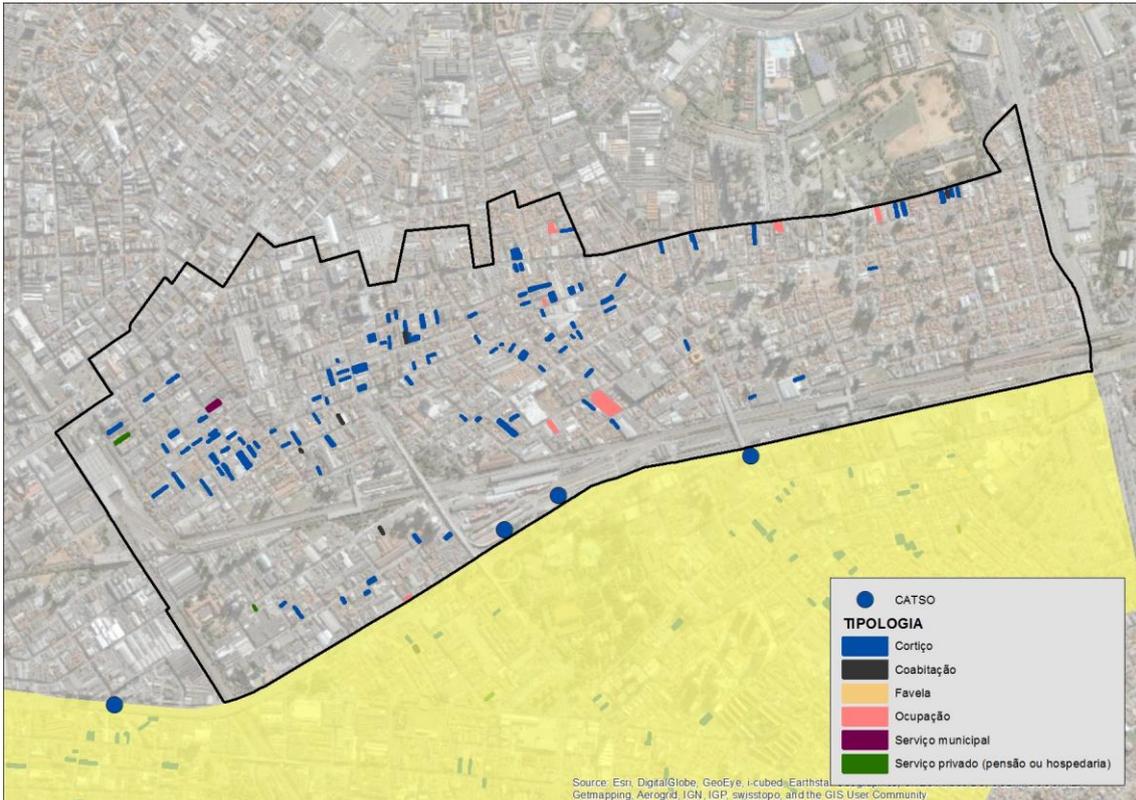
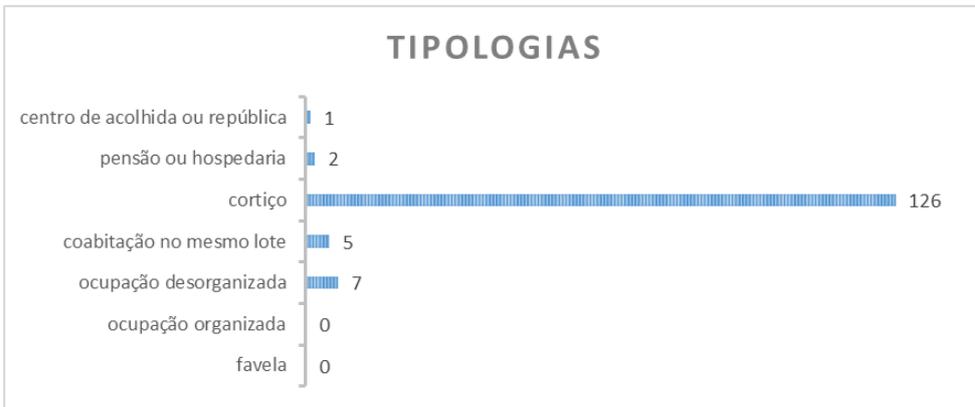
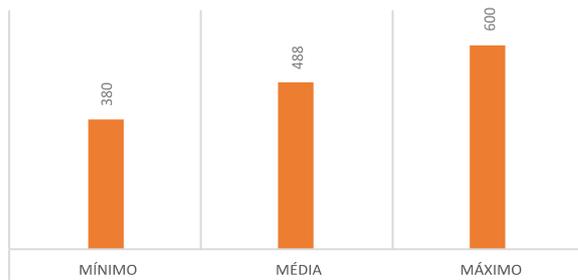


Figura 100 – Imóveis precários na região do Brás e do Belém. Elaboração: Peabiru TCA e LabCidade, 2016.



### VALOR DO ALUGUEL



Ao compararmos os imóveis identificados na pesquisa de campo com os levantados anteriormente pelo HABISP verificamos que o Brás é a região onde mais se faz presente a hipótese de que os cortiços “nascem e morrem”. É historicamente considerada uma “área encortiçada”, muitos dos cortiços levantados em 2004 já não existem mais e outros muitos surgiram nas mesmas regiões. Poucos permanecem os mesmos.

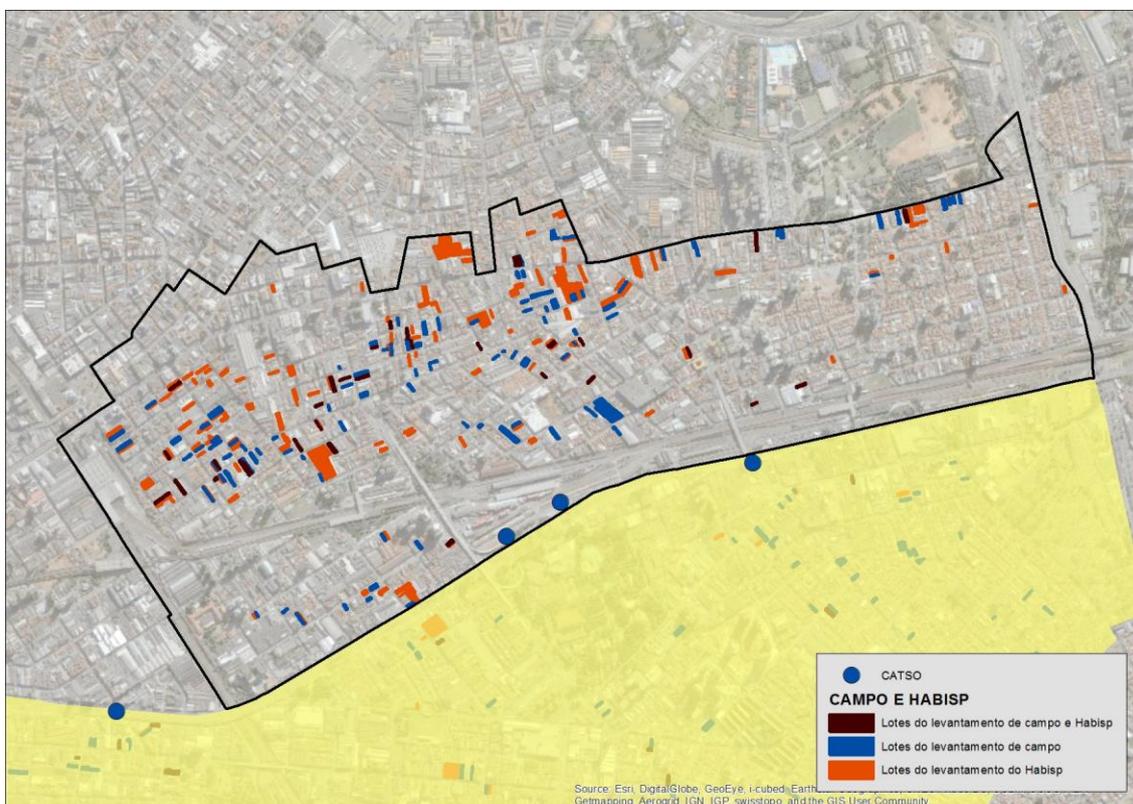


Figura 101 – Comparativo entre os imóveis precários levantados na pesquisa de campo e no HABISP. Elaboração: Peabiru TCA e LabCidade, 2016.

A seguir apresentamos o mapa com as Zeis demarcadas na região, são classificadas como Zeis 3 e em grande parte coincidem com os lotes onde precariedades foram identificadas. No entanto, novamente há coincidência entre áreas demarcadas como Zeis e apontadas como contaminadas pela CETESB, o que muito provavelmente inviabiliza a produção de habitação.

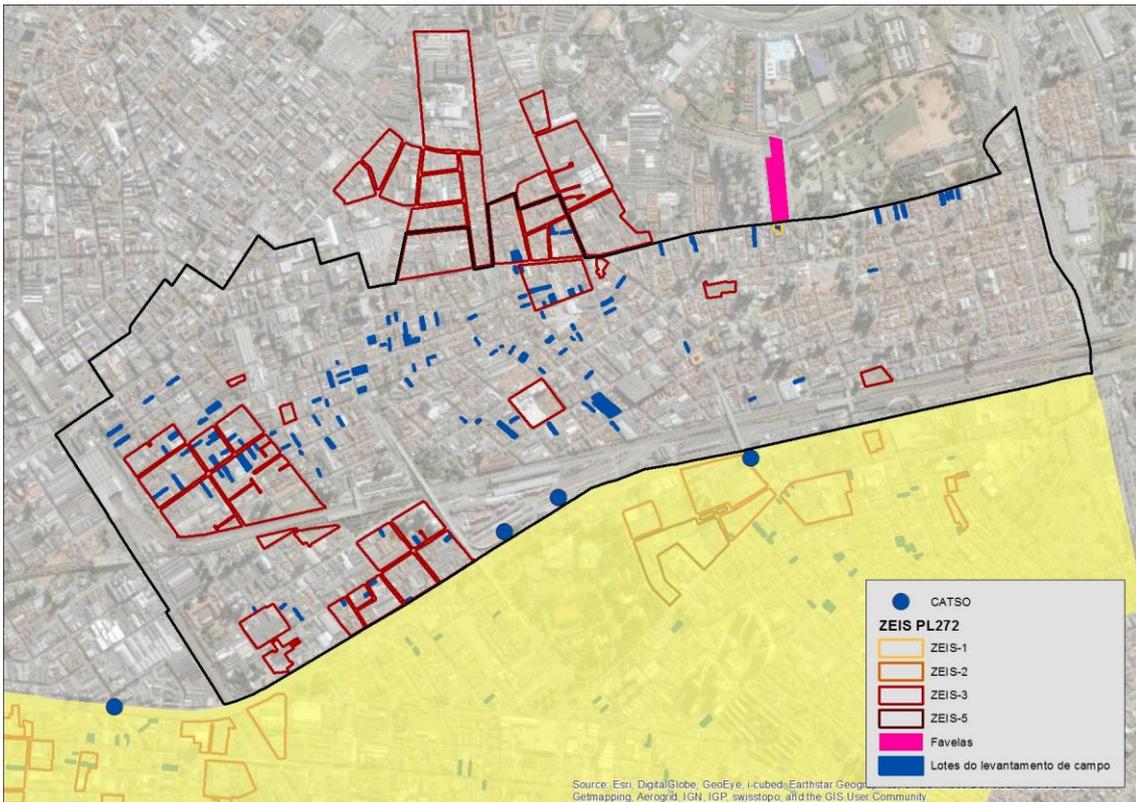


Figura 102 – Zeis e imóveis precários na região do Brás e Belém. Elaboração: Peabiru TCA e LabCidade, 2016.

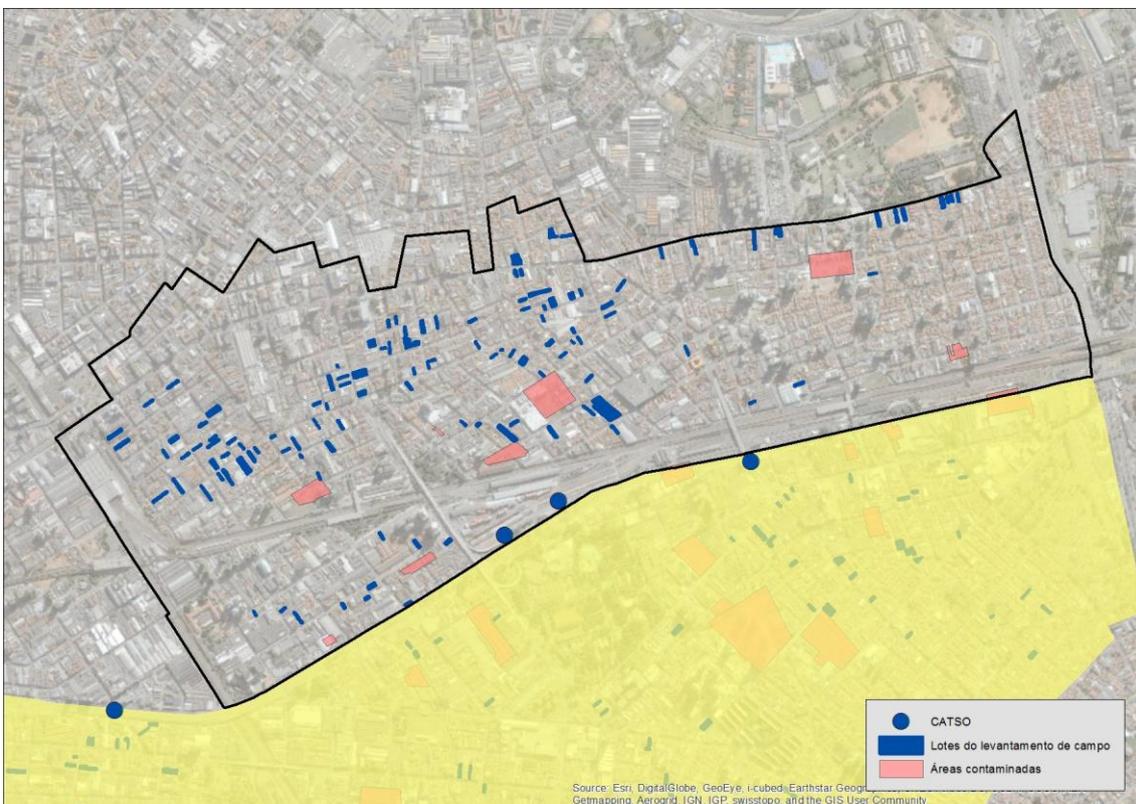


Figura 103 – Áreas contaminadas de acordo com a CETESB. Elaboração: Peabiru TCA e LabCidade, 2016.

Não há intervenções viárias previstas para a área no projeto da OUCBT. Já no que diz respeito aos lançamentos imobiliários, eles são menos presentes nessa região quando comparado com a Mooca, mas concentram-se na região do Belém – afastados dos imóveis identificados como precários.

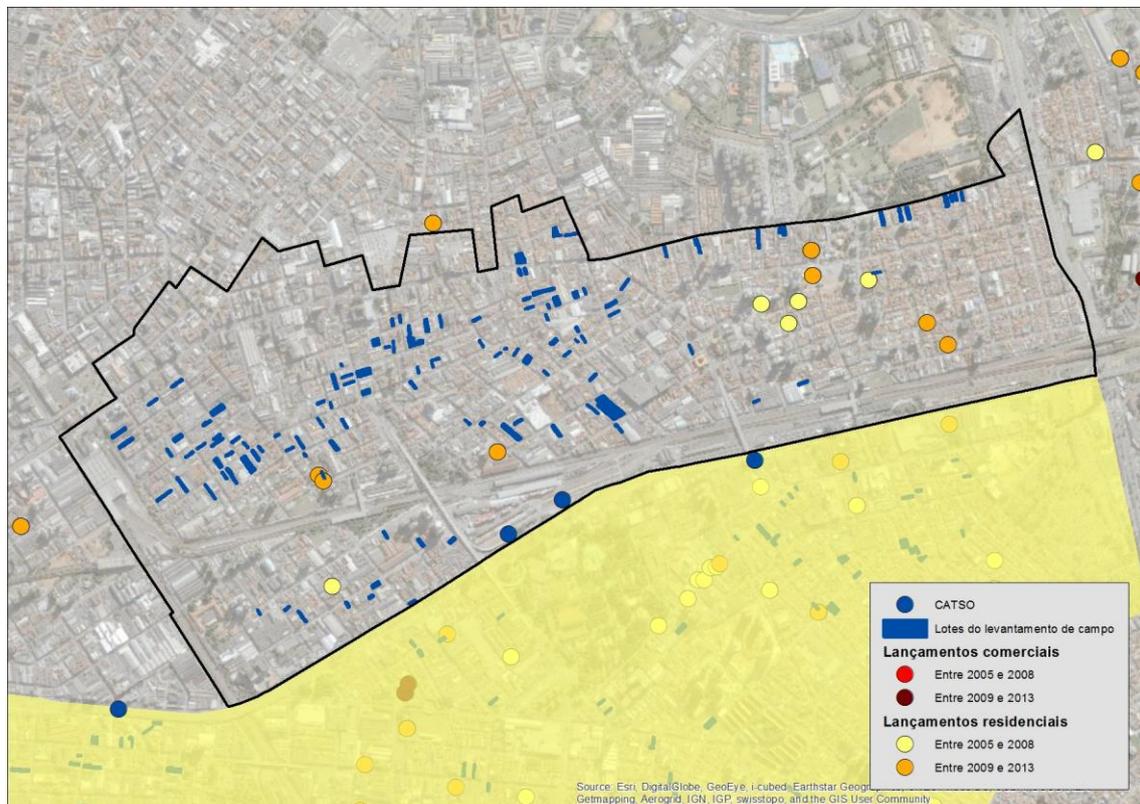


Figura 104 – Lançamentos Comerciais e Residenciais. Fonte: Embrasp; Elaboração Peabiru TCA, LabCidade, 2016.

## 5.2 | 2ª oficina com a sociedade civil

A oficina teve como objetivo a apresentação dos resultados do campo, para iniciarmos um debate sobre as tipologias encontradas, os perfis das famílias, as possibilidades de intervenção e de mapeamento contínuo, e as propostas de políticas públicas.

Como metodologia, foram preparados:

- Apresentação de power point envolvendo: uma introdução sobre habitação na OUCBT, tipologias finais, resultados do campo gerais e por perímetro, histórico de estudos e políticas públicas para habitação. Ver Anexo 5 – Apresentação utilizada na 2ª oficina;
- Mapas A3 de cada perímetro incluindo as seguintes informações: imóveis levantados em campo, perímetros das Zeis, intervenções viárias e verdes previstas na Operação Urbana.

A oficina foi realizada no Instituto Pólis, R. Araújo, 124, Vila Buarque, e envolveu cerca de 20 pessoas.

### **PROGRAMA**

Das 8h30 às 9h00:

(Café da manhã)

Das 9h00 às 10h45:

- Apresentação de power point, aberta a intervenções dos convidados.

Das 10h45 às 11h30:

- Dividimos os convidados em duplas ou trios para que discutissem sobre o seguinte tema: **QUAIS PERGUNTAS SÃO IMPORTANTES PARA A FORMULAÇÃO DE POLÍTICAS PÚBLICAS PARA SOLUCIONAR AS PRECARIIDADES HABITACIONAIS DA REGIÃO?**;
- Os convidados elaboravam as perguntas em cartelas, que foram sendo entregues à equipe da pesquisa;
- A equipe agrupou as perguntas por tema, para facilitar a leitura do painel e a discussão final.

Das 11h30 às 13h00:

- Leitura das perguntas e aprofundamento/explicações de seus redatores;
- Discussão final



Figuras 105 a 108: Fotos da 2ª oficina, realizada no auditório do Instituto Pólis, em 10/08/2016. Fonte: acervo Peabiru

## RESULTADOS

Foi possível contar com a presença de pessoas que foram muito importantes para o desenvolvimento da pesquisa, seja contribuindo na primeira oficina, seja em conversas específicas, seja nos acompanhando em campo. Dar um retorno e receber as contribuições dos convidados certamente foi essencial para a qualificação das ponderações e conclusões da pesquisa.

A metodologia da oficina encerra esse ciclo com perguntas, e não respostas. Pedimos para que os convidados formassem perguntas que, a partir dos resultados da pesquisa, parecessem importantes para o pensamento crítico da política pública existente / a ser proposta. Considerando as limitações desta pesquisa – tempo e recurso -, e da complexidade do tema, o que foi levantado possibilitou escancarar o problema, evidenciar as dificuldades de enfrentá-lo, e trazer questionamentos a serem debatidos mais amplamente, em outras esferas. O objetivo não era chegar em propostas e soluções dadas, mas apontar caminhos.

Aqui apontamos alguns temas principais que surgiram nas perguntas e durante o debate:

- **Questão fundiária / proprietários.** Quem são os proprietários e quais as situações fundiárias dos imóveis encortiçados e das coabitações? Foi difícil compreender quem são os proprietários e quais as situações fundiárias das moradias precárias identificadas, o que sinaliza para a dificuldade de se estruturar uma política a partir da identificação do proprietário.
- **Cortiço como “negócio” / cortiço para moradia.** Existe o cortiço como “negócio”, onde inclusive o valor do m<sup>2</sup> alugado parece mais rentável do que nos aluguéis formais, pois

os investimentos são baixos e há muita informalidade. Ma também existem situações onde o uso habitacional não deixa o imóvel vazio e garante a sua posse o imóvel, mesmo em casos nos quais os imóveis possuem imbrólios jurídicos ou tombamentos restritivos. Levantou-se a necessidade de um levantamento específico sobre este tema.

- **Vulnerabilidades somadas / Diversidade de precariedade.** A pesquisa mostrou que existe um universo muito diverso de precariedades, em diversos níveis: nas condições físicas do imóvel, nas condições de ocupação do imóvel, na relação entre proprietário/intermediário/morador, nas condições financeiras e de vulnerabilidade das famílias, nas relações violentas com a própria cidade. Entender a fundo quem são essas famílias e como elas se relacionam, entender as diversidades, as vulnerabilidades e as necessidades de cada uma, devem ser premissas para uma política global que pretenda atuar nesse campo. “O olhar da política deve ser para o imóvel ou para o morador?”.
- **Intervenções possíveis: Erradicação ou Melhoramento?** Ações pontuais ou urbanização das áreas encortçadas? O debate girou em torno das ações possíveis de intervenção, e dada a diversidade de situações, a conclusão de que não é possível uma política única e padrão para todos os casos de precariedade encontrados na OUCBT. Políticas macro e micro, que envolvam outros campos (como o da assistência social), que respeitem essa forma de morar coletiva, e que, principalmente, mantenham essa população no centro.
- **A política habitacional e as demais políticas dentro da Operação Urbana:** é possível trabalhar de uma maneira que seja aderente ao território e às necessidades concretas de seus moradores dentro da lógica da Operação Urbana? Quais são os instrumentos existentes hoje possíveis de usar?
- **A informalidade e a precariedade estruturando um mercado de aluguel:** vimos em campo diversas situações onde a informalidade do aluguel era o que permitia a moradia de um determinado grupo de pessoas, como os imigrantes ainda sem documento no país; ou mesmo casos onde mães solteiras com 8 filhos procuravam os lugares mais precários para viver, por serem os únicos que aceitavam suas crianças. São casos de somatória de vulnerabilidades, que evidenciam que a política habitacional deve estar em consonância com outras políticas públicas.

A oficina se encerrou com um desejo de se discutir as proposições possíveis – foi feita uma proposta de que o debate continuasse no âmbito das audiências públicas do Plano Municipal de Habitação que estão sendo feitas nesse momento na cidade de São Paulo, para que algumas dessas diretrizes levantadas fossem levadas em conta no Plano.

Figura 109 (próxima página) – Painel de perguntas formuladas na oficina. Elaborado por Peabiru TCA, 2016.

# QUESTÃO

QUAIS PERGUNTAS SÃO IMPORTANTES PARA A FORMULAÇÃO DE POLÍTICAS PÚBLICAS PARA SOLUCIONAR AS PRECARIIDADES HABITACIONAIS DA REGIÃO?

## ERRADICAÇÃO OU MELHORAMENTO

COMO A POLÍTICA PRETENDE ENCARAR A QUESTÃO DOS CORTIÇOS?

ERRADICAÇÃO, MELHORAMENTO, OUTRO?

CORTIÇOS: ERRADICAR OU MELHORAR?

## "NEGÓCIO"

COMO LIDAR COM AS SOLUÇÕES "INTERMEDIÁRIAS" PARA AS PROPRIEDADES QUE SÃO "ASSEGURADAS" PELOS CORTIÇOS?

- dá uso  
- mantém interesse social  
- o mesmo para cohabitação

## FAVELA

FAVELA: COMO EVITAR UM "DESADENSAMENTO", ATRAVÉS DO BOLSA ALUGUEL?

## PROPRIETÁRIO

COMO LIDAR COM A QUESTÃO DO PROPRIETÁRIO?

QUEM SÃO OS PROPRIETÁRIOS? QUEM SÃO OS LOCADORES?

QUEM SÃO OS PROPRIETÁRIOS? CORTIÇOS E TAMBÉM COHABITAÇÃO

CORTIÇO: COMO ATUAR JUNTO AO PROPRIETÁRIO/ SITUAÇÃO DE PROPRIETÁRIO OU INTERMEDIÁRIO ATUANTE?

## INTERVENÇÃO (DIVERSIDADE)

QUAIS TIPOLOGIAS DE INTERVENÇÃO PARA O DÉFICIT QUALITATIVO? QUANTITATIVO?

COMO IMPLEMENTAR (E CRIAR) POLÍTICAS/ PROGRAMAS QUE ATENDAM A DIVERSIDADE DA PRECARIIDADE?  
QUAIS CRITÉRIOS PARA A ESCOLHA DO PROGRAMA NECESSÁRIO?

QUE/QUAIS ATENDIMENTOS HABITACIONAIS POR PERFIL DE RENDA?

SERÁ QUE A POLÍTICA HABITACIONAL DEVE VIR PRIMEIRO OU DEVE HAVER UMA POLÍTICA DE "RECONHECIMENTO" DAS NECESSIDADES ANTES?

QUAL A RELAÇÃO ENTRE AS INTERVENÇÕES (CONCRETAS) PROPOSTAS PARA O TERRITÓRIO E AS VULNERABILIDADES DA POPULAÇÃO RESIDENTE?

QUAIS SITUAÇÕES DE VULNERABILIDADE DEVEM SER CONSIDERADAS?

NÍVEIS DE VULNERABILIDADE DIFERENTES EM UM MESMO CORTIÇO: O OLHAR DA POLÍTICA DEVE SER PARA O CORTIÇO OU PARA O MORADOR

COMO AGIR NA ÁREA PONTUAL (DAS INTERVENÇÕES)? EM ESCALA PONTUAL COMO ATINGIR A ÁREA ENCORTIÇADA COMO UM TODO?

QUAIS AS DINÂMICAS QUE PROMOVEM/ MOTIVAM A PRECARIIDADE?

escala

COMO INCIDIR VIA POLÍTICA HABITACIONAL EM DESAFIOS QUE AGREGAM OUTROS CAMPOS?  
POR EXEMPLO QUANDO A POLÍTICA HABITACIONAL TOMAR O CARÁTER DE POLÍTICA DE ASSISTÊNCIA SOCIAL

## MELHORIAS X UNIDADES NOVAS

QUAIS INSTRUMENTOS?  
-COTA DE SOLIDARIEDADE?  
-RESOLUÇÃO 15 CMH?  
-LOCAÇÃO SOCIAL? (PARQUE)

DE 25% O QUE VAI PARA A INTERVENÇÃO NO DÉFICIT QUALITATIVO? QUANTITATIVO?

## OUC/ POLÍTICA HABITACIONAL

UMA POLÍTICA HABITACIONAL ADERENTE ÀS NECESSIDADES DO TERRITÓRIO CONSEGUE DIALOGAR COM A LÓGICA DE UMA OPERAÇÃO URBANA?

QUE ESTUDO FUNDIÁRIO É POSSÍVEL PARA DIAGNOSTICAR POSSIBILIDADES DE INTERVENÇÃO E SOLUÇÃO DO DÉFICIT QUALITATIVO?

É POSSÍVEL GARANTIR A POLÍTICA HABITACIONAL (DESEJADA E INEXISTENTE) NO ÂMBITO DA LEI DA O.U.B.T.?  
COMO?

O QUE ACONTECE COM OS CORTIÇOS MORTOS?

POLÍTICA DE ALUGUEL EM HABITAÇÃO COLETIVA?

QUAL A RELAÇÃO DAS POLÍTICAS MUNICIPAIS E O PROJETO DE INTERVENÇÃO - E AS POLÍTICAS INTERNAS DO PROJETO?

POLÍTICA PARA ÁREAS ENCORTIÇADAS?  
ÁREAS COMUNS COLETIVAS/ PÚBLICAS:  
-SECAS (ÁREA LEITURA/LIÇÃO)  
-MOLHADAS (LAVANDERIAS/CASAS DE BANHO)

POR QUE NÃO MELHORAR A LEI MOURA? HABITAÇÃO COLETIVA? É UMA FIRMA DE MORAR!

## MORADOR

QUAIS SÃO OS MORADORES DE ALUGUEL EM CONDIÇÕES PRECÁRIAS?  
CARACTERÍSTICAS

QUANTOS SÃO OS MORADORES DE ALUGUEL EM CONDIÇÕES PRECÁRIAS?

DADA A DINÂMICA DE MOBILIDADE DOS MORADORES E DOS CORTIÇOS, COMO A POLÍTICA HABITACIONAL (BASEADA NA PERMANÊNCIA) LIDA COM ISSO?

## 6 | Considerações Finais

A pesquisa realizada foi muito importante para o reconhecimento da realidade das moradias precárias na área central. Tendo em vista o caráter finalístico desta pesquisa, qual seja, a contribuição para a política habitacional no contexto da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamandateí, a seção final deste documento é dedicada a algumas recomendações à política pública.

- **Diversidade de tipologias exige ações diversificadas**

A categoria “cortiço” não dá conta da diversidade de tipologias de moradias precárias encontrada. Os levantamentos trouxeram para a temática habitacional da OUCBT os serviços públicos municipais (casas de acolhida e repúblicas), os serviços privados de pensões e hospedarias, as coabitações no lote, as ocupações e as favelas, além dos próprios cortiços, conforme descrito acima. Cada tipologia dessas requer ações específicas, que escapem à lógica da produção habitacional em terreno vago como modelo único, que foi potencializado pela lógica do Programa Minha Casa Minha Vida.

- **Favelas de grandes dimensões podem representar um risco de drenarem os recursos captados na Operação Urbana**

Dentre todas as tipologias, é possível afirmar que as favelas têm políticas mais estruturadas, ainda que as ações para alguns núcleos pequenos, como foram encontrados na área estudada, costumam ser objeto de ações de remoção e reassentamento em unidades novas. A presença de favelas de grandes dimensões como Heliópolis é vista como um risco de que os recursos obtidos com a venda de CEPACs seja drenado para uma urbanização bastante complexa, que dura décadas.

- **Áreas encortiçadas requerem ações urbanas integradas**

A persistência de imóveis encortiçados em certos bairros da área central, que já havia sido identificada por outras pesquisas, foi confirmada por esta, muito embora tenham sido verificados cortiços que “nascem” e “morrem”. A pulverização dessas moradias precárias pelo território indica a necessidade de ações urbanas integradas. Os processos de compartilhamento dos métodos e resultados dessa pesquisa com militantes e especialistas levantou a possibilidade de que a intervenção ocorra fora dos imóveis. Apesar de se tratarem de áreas urbanas completas, com boa acessibilidade pela rede de transporte público ou por equipamentos sociais, há carência de determinados equipamentos mais vinculados ao uso residencial. Políticas públicas setoriais integradas nas áreas de assistência social, direitos

humanos e cidadania, devem requerer equipamentos públicos específicos: casas de acolhida para mulheres vítimas de violência, centros para regularização de documentos para imigrantes e refugiados, por exemplo. Certas funções da moradia também poderiam encontrar lugar nesses equipamentos: lavanderias, pequenas bibliotecas ou salas de estudo para atenderem crianças no contra-turno escolar, cozinhas públicas e restaurantes populares, por exemplo.

Algumas iniciativas exemplares, ainda que tenham sido isoladas e pontuais, poderiam ser revisitadas para traçar uma estratégia que permita a ampliação de escala. Foi o caso dos Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat (PRIHs) que foram concebidos no início dos anos 2000 (2001-2004) e que chegaram a implementar dois “Escritórios Antena” na região da Luz e do Glicério/Cambuci, os quais não prosperaram nas gestões posteriores. Os PRIHs, enquanto perímetros demarcados no território, acabaram se convertendo nas ZEIS 3 nos Planos Diretores Estratégico e Regionais de 2002 e 2004, boa parte das quais se mantiveram nos Planos aprovados na gestão municipal atual.

- **Imóveis, proprietários ou moradores: qual é o objeto da política pública?**

O campo demonstrou uma dificuldade de se encontrar os proprietários de cortiços, não apenas pelo risco potencial de que essas pessoas (físicas e jurídicas) se exponham, mas por que há situações em que essas figuras simplesmente não existem. São imóveis que estão em imbróglios jurídicos, em inventários, em massas falidas de empresas... Trata-se, enfim, de uma dificuldade estrutural para que se implemente uma política pública habitacional a partir do proprietário ou mesmo dos imóveis, tratados de forma isolada. As intervenções urbanas integras recomendadas acima procuraram se aproximar dessa realidade, mas entende-se que o objeto primordial das políticas públicas deve ser efetivamente os habitantes dessas moradias precárias.

A pesquisa mostrou que existe um universo muito diverso de precariedades: nas condições físicas do imóvel, nas condições de ocupação, na relação entre proprietário / intermediário / morador. São, contudo, as situações de vulnerabilidades que se somam que acabam articulando as condições de vida que envolvem as precariedades das moradias. As ações integradas a políticas públicas de assistência social, direitos humanos e cidadania contribuem para atingir a essa recomendação.

- **Provisão habitacional com formas de acesso e tipologias habitacionais adequadas aos perfis dos moradores**

De várias maneiras, a componente de provisão habitacional deve estar presente, ainda que não seja o eixo principal. Há necessidade de desadensamento, tanto dos cortiços quanto das favelas inseridas na área da OUC; conjuntos voltados à locação social ou aos serviços de moradia social. Devem ser ações que evitem as remoções para áreas externas ao perímetro.

O reconhecimento dos perfis dos moradores e das suas necessidades devem dar parâmetros objetivos para os projetos de provisão, não apenas em relação às composições familiares que definam programas arquitetônicos das unidades, mas também em relação a usos

complementares associados à moradia (usos comerciais, institucionais, espaços para capacitação profissional, geração de trabalho e renda, entre outros).

- **Ocupações organizadas e experiências pontuais de autogestão foram um alento no campo e podem ser potencializadas**

Ocupações de edifícios organizados pelos movimentos de luta por moradia, como a FLM (Frente de Lutas por Moradia) e entidades associadas, revelam um potencial de gestão autogestionária de edifícios.

Outro caso encontrado no campo foi a ocupação de um equipamento público nos baixios do viaduto, pelo Coletivo Autogestionário de Trabalhadores Sociais (CATSO) que faz a gestão do espaço, com participação direta dos usuários, predominantemente pessoas que vinham vivenciando situações de rua.

## PMH 2016 e aderências a questões levantadas pela pesquisa

O Plano Municipal de Habitação elaborado pela gestão 2013-2016 traz algumas novidades, que têm bastante aderência a questões levantadas pela pesquisa. Destacam-se ações como os **serviços de moradia social**, que são entendidos como um importante avanço em termos de integração das políticas de assistência social, direitos humanos e cidadania à política habitacional, o que tem relevância ainda maior no contexto de vulnerabilidades que foram identificadas no campo.

A **assistência técnica jurídica e social** também devem ser destacadas, pois permite incidir de forma pulverizada nos imóveis encortiçados e nas demais tipologias de habitação precária, como a coabitação no lote, com ações de melhorias habitacionais que permitiriam eliminar precariedades sem a necessidade de remoção.

A própria **atuação em cortiços** (Seção VII, artigos 71 a 75), do modo como está formulada no Plano, se mostra mais abrangente do que os tratamentos históricos. São previstas ações urbanas integradas em áreas de concentração de cortiços e declarada a necessidade de revisões nos parâmetros mínimos de habitabilidade instituídos pela Lei Moura.

Causa preocupação, a meta quantitativa de 3.200 intervenções em domicílios em cortiços nos próximos 16 anos (200 por ano). Os dados quantitativos, como se viu acima, revelaram que se trata de uma quantidade bastante tímida em relação à realidade encontrada.

Contudo, deve-se rememorar que as ações dos poderes públicos historicamente negligenciaram essas diversidades e os contextos urbanos onde se inserem os cortiços. Os próprios estudos que vêm sendo mobilizados no **Projeto de Lei da OUCBT** mostraram-se insuficientes para dar conta dos problemas habitacionais que a pesquisa encontrou na região. A OUCBT mantém o padrão das Operações anteriores e não incluiu no seu levantamento um

reconhecimento do quadro de precariedade desta região. A proposta de “atendimento habitacional” se restringiu a um acordo verbal de 20 mil unidades – que não foi inserido no texto do PL até o momento da redação deste relatório, embora estivesse indicado tanto nas apresentações da OUC da Prefeitura, como na introdução do Caderno da Operação. As estimativas não cotejaram outros estudos mais precisos, além da base do licenciamento ambiental, que indicava a possibilidade de se produzirem 20.470 HIS. As formas de atendimento também não foram apresentadas – com um risco evidente de se restringirem à produção de unidades novas padronizadas – e não há indicação de localização ou obrigatoriedade de articulação com áreas já demarcadas como ZEIS.

A pesquisa, afinal, espera contribuir para a construção de políticas públicas mais diversas e aderentes à realidade. Na tensão entre Plano de Habitação e a Lei da Operação Urbana, é preocupante que o plano setorial seja mais seja acantonado por um instrumento que aparentemente se aproxima mais da escala do projeto urbano e da intervenção e, se isso ocorrer, serão perdidas importantes oportunidades de políticas urbanas integradas e mais adequadas às necessidades da população que habita o perímetro da OUC.

## 7 | Bibliografia utilizada

ANELLI, R. L. S. Urbanização em Rede: os Corredores de Atividades Múltiplas do PUB e os Projetos de Reurbanização da EMURB em São Paulo (1972-82). *Anais Seminário de História da Cidade e do Urbanismo*, v. 10, n. 1, 2012.

BIANCHINI, L. H.; SCHICCHI, M. C. Cortiço no centro de São Paulo: um convite à permanência. *Cadernos de vivienda y urbanismo*, vol. 2, n. 3, 2009, pp. 12-37.

BLAY, E. *Eu não tenho onde morar: vilas operárias na cidade de São Paulo*. São Paulo: Studio Nobel, 1985.

BÓGUS, L. M. M.; TASCHNER, S. P. São Paulo, velhas desigualdades, novas configurações espaciais. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, n. 1, maio 1999, p. 153-174.

BOLAFFI, G. (1982). "Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema". In: MARICATO, E. (org) *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial*. São Paulo: Alfa-omega.

BRANT, V. C. (coord.). *São Paulo: trabalhar e viver*. São Paulo: Comissão Justiça e Paz/Brasiliense, 1989.

CALAVITA, N.; MALLACH, A. *Inclusionary housing in international perspective: affordable housing, social inclusion, and land value recapture*. USA: Lincoln Institute of Land Policy, 2010.

CASTRO, L. G. R. de. *Operações urbanas em São Paulo – interesse público ou construção especulativa do lugar*. Tese de doutorado. São Paulo: FAUUSP, 2006.

COSTA, K. P.; FRANÇA, E.; LÓPEZ, A.; (org.). *Cortiços – A experiência de São Paulo*. São Paulo: Superintendência de Habitação Popular, 2010.

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/RelatorioGeralProgramaCorticicos.pdf>>, acesso 02/03/2016.

CERTEAU, M. (1994). "Caminhadas pela cidade". In *A invenção do cotidiano: artes de fazer*. Petrópolis: Vozes.

DOS SANTOS, A. T. et al. (org.) Laboratório de projeto integrado e participativo para requalificação de Cortiço. O projeto da Rua do Ouvidor, 63 no Centro de São Paulo. Laboratório de Projeto. FAUUSP, Annablume, 2002.

DUNKER, C. I. L. (2015). *Mal-estar, sofrimento e sintoma: uma psicopatologia do Brasil entre muros*. São Paulo: Boitempo.

FELTRAN, G. de S. (2011). *Fronteiras de tensão: política e violência nas periferias de São Paulo*. São Paulo: Ed. UNESP: CEM-CEBRAP.

FERREIRA, J. W. O patrimonialismo e as leis facultativas: o caso da Cota de Solidariedade em SP. Blog observaSP, 02/12/2014. Disponível em < <https://observasp.wordpress.com/2014/12/02/o-patrimonialismo-e-as-leis-facultativas-o-caso-da-cota-de-solidariedade-em-sao-paulo/>>, acesso 17/07/2016.

FIX, M. *Parceiros da exclusão: duas histórias da construção de uma “nova cidade” em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada*. São Paulo: Boitempo, 2001.

FIX, M. A “Fórmula Mágica” da “Parceria”: Operações Urbanas em São Paulo. In: Urbanismo: Dossiê São Paulo. Rio de Janeiro, Campinas: PUCCAMP/PROURB, 2003, pp. 185-198.

FRÚGOLI JR, F. Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole. EdUSP, 2006.

GROTTI, T. M. A recente produção de habitação popular em áreas consolidadas de São Paulo. Trabalho final de graduação. São Paulo, FAUUSP. Disponível em < [http://www.fau.usp.br/disciplinas/tfg/tfg\\_online/tr/112/a060.html](http://www.fau.usp.br/disciplinas/tfg/tfg_online/tr/112/a060.html)>, acesso 10/07/2016.

HECK, E. R. *A EMURB como instrumento de planejamento urbano em São Paulo 1971-2001*. Dissertação de mestrado. São Paulo: FAUUSP, 2004.

JOSÉ, B. K.; VITALE, L. Uma experiência de processo participativo para reabilitação de bairros centrais: perímetro de reabilitação integrada - PRIH. XVI EnANPUR. Belo Horizonte, 2015. Disponível em < [http://xvienanpur.com.br/anais/?wpfb\\_filepage=st2\\_3-01\\_jose-pdf](http://xvienanpur.com.br/anais/?wpfb_filepage=st2_3-01_jose-pdf)>, acesso 02/03/2016.

KOHARA, L. (1999) *Rendimentos obtidos na locação e sublocação de cortiços: estudo de casos na região central da cidade de São Paulo*. São Paulo: Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (dissertação de Mestrado em Engenharia Urbana).

KOHARA, L. (2016) “A exploração nos cortiços do Centro e a luta pelo direito de morar dignamente”. In: KOWARICK, L.; FRÚGOLI JR. H. *Pluralidade urbana em São Paulo: vulnerabilidade, marginalidade, ativismos*. São Paulo: Ed. 34. pp. 141-170.

KOHARA, L. T.; CARICARI, A. M. (Org.). Cortiços em São Paulo: soluções viáveis para habitação social no centro da cidade e legislação de proteção à moradia. 1. ed. São Paulo: Mídia Alternativa, 2006.

KOWARICK, L. (2009) *Viver em risco: sobre vulnerabilidade socioeconômica e civil*. São Paulo: Ed. 34.

LAGENEST, H. D. de B. Os cortiços em São Paulo. *Revista Anhembi*. São Paulo, Anhembi nº 139, 1962.

LEMOS, C. Os primeiros cortiços paulistanos. In: SAMPAIO, M. R. (coord.). *Habitação e Cidade*. São Paulo: FAUUSP/Fapesp, 1998.

LEMOS, C. e SAMPAIO, M. R. A. *Casas proletárias em São Paulo*. São Paulo, FAUUSP, 1994.

LIMA, A. C. M. et al. *Intervenção em cortiço*. Annablume, 2006.

LIMA, P. H. B. M. *Desafios e perspectivas de utilização do instrumento operação urbana consorciada para a produção de habitação de interesse social. Uma leitura crítica da OUC Água Branca em São Paulo*. 2016. Iniciação Científica. São Paulo: FAUUSP, FAPESP, dezembro 2015.

Disponível em < <http://www.labcidade.fau.usp.br/wp-content/uploads/2016/05/IC-Pedro-Lima-OUC-AB.pdf>>, acesso 01/07/2016.

\_\_\_\_\_. *Desafios e perspectivas de utilização do instrumento operação urbana consorciada para a produção de habitação de interesse social. Uma leitura crítica da OUC Água Branca em São Paulo*. 2016. Iniciação Científica. São Paulo: FAUUSP, FAPESP, maio 2016. (mimeo)

LIMA, P.; SANTORO, P. As (im)possibilidades de se produzir habitação social na OUC Água Branca. Blog *observaSP*, 16 junho 2016. Disponível em <https://observasp.wordpress.com/2016/06/16/as-impossibilidades-de-se-produzir-habitacao-social-na-ouc-agua-branca/>, acesso 17/7/2016.

MAIA PEREIRA, O. Lutas urbanas por moradia - o centro de São Paulo. Tese de doutorado. São Carlos: IAU-USP, 2012.

OLIVEIRA, M. C.; VIEIRA, J. M. ; MARCONDES, G. S. (2015) “Cinquenta anos de relações de gênero e geração no Brasil: mudanças e permanências” In: ARRETCHE, M. (org.) *Trajetórias das desigualdades: como o Brasil mudou nos últimos cinquenta anos*. São Paulo: Centro de Estudos da Metrópole, Editora Unesp, pp. 309-333.

PASTERNAK, S. *Cortiços em São Paulo: genes, evolução e tentativas de intervenção*. 2016. (mimeo)

PASTERNAK, S.; BOGUS, L. *Continuidades e descontinuidades na cidade dos anéis*. 2004. (mimeo)

PICCINI, A. *Cortiços na cidade: conceito e preconceito na reestruturação do centro urbano da São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Annablume, 2004.

RISEK, C. Intervenções recentes na cidade de São Paulo: processos, agentes, resultados. *Anais do XIII Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional*. Florianópolis, 2009.

ROLNIK, R. & SANTORO, P. F. Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis) em cidades brasileiras – trajetória recente de implementação de um instrumento de política fundiária. *Foro Latinoamericano de Instrumentos Notables de Intervención Urbana* organizado por Instituto Lincoln de Políticas de Suelo y el Banco del Estado de Ecuador, apoyo Ministerio de las Ciudades de Brasil y desarrollado durante los días 6 al 10 de mayo de 2014 en la ciudad de Quito, Ecuador. (mimeo)

ROSA, T. T. *Cidades outras: pobreza, moradia e mediações em trajetórias urbanas liminares*. São Carlos: IAU-USP (tese de doutorado), 2014.

SANTO AMORE, C.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. *Minha casa... e a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa, Minha Vida em seis estados brasileiros*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

SANTO AMORE, C. *Entre o nó e o fato consumado, o lugar dos pobres na cidade: um estudo sobre as Zeis e os impasses da reforma urbana na atualidade*. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo, 2013.

SANTORO, P. F.; MACEDO, S. M. A (des)articulação dos instrumentos de planejamento urbano sob a ótica das soluções habitacionais: remover, relocar ou indenizar na Operação Urbana

Água Espraiada. In: *III Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo*, São Paulo, 2014.

SANTORO, P. F. Urban planning instruments for promoting social interest housing: from zoning to obligatory percentages in São Paulo, Brazil, in dialog with Bogotá, Colombia. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 17, n. 2, p. 99-117, 2015.

\_\_\_\_\_. Inovações e desafios da Operação Urbana Água Branca. *ObservaSP*, post datado de 21 julho 2015b. Disponível em <<https://observasp.wordpress.com/2015/07/21/inovacoes-e-desafios-da-operacao-urbana-agua-branca/>>, acesso 25/06/2016.

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO. *Plano Municipal de Habitação de São Paulo: caderno para a discussão pública*. 2016. Disponível em <<http://www.habitasampa.inf.br/files/CadernoPMH.pdf>>, acesso 02/07/2016.

SILVA, A. A. L. *Recuperação de cortiços na área central da cidade de São Paulo*. Tese de mestrado. São Paulo: Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, 2011.

SOUZA, T. C. S. *Cortiços em São Paulo: Programas/Vistorias/Relatos*. Tese de Mestrado. São Paulo: FAUUSP, 2011.

TEIXEIRA, A. C. *Cortiço: o pequeno espaço do povo São Paulo*. Dissertação de mestrado. São Paulo: FAUUSP, 1985.

VANNUCHI, L.; BORRELLI, J.; SANTORO, P. Operação Água Branca: impasses do primeiro leilão de CEPACs. Blog *observaSP*, 12 agosto 2015. Disponível em <https://observasp.wordpress.com/2015/08/12/operacao-agua-branca-impasses-do-primeiro-leilao-de-cepacs/>, 17/07/2016.

VÉRAS, Maura Pardini Bicudo. “Segregação e alteridade na metrópole: novas e velhas questões sobre os cortiços em São Paulo”. In: KOWARICK, L.; FRÚGOLI JR. H. *Pluralidade urbana em São Paulo: vulnerabilidade, marginalidade, ativismos*. São Paulo: Ed. 34, pp. 111-140, 2016.

\_\_\_\_\_. *O bairro do Brás em São Paulo. Um século de transformações no espaço urbano*. Tese de doutoramento. São Paulo, Ciências Sociais, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 1991.

VILLAÇA, F. *O espaço intraurbano no Brasil*. São Paulo: Nobel, 1998.

## 8 | Anexos

### Anexo 1 | Legislação incidente

Muitas são as leis que incidem sobre os cortiços, segue em anexo três destas que ainda são muito importantes e ainda estão operando sobre os cortiços em São Paulo:

- Lei Moura – Lei Municipal nº 10.928/1991;
- Decreto que regulamenta a Lei Moura – Decreto nº 33.189, de 17 de maio de 1993;
- Resolução do Programa de Cortiços do Conselho Municipal de Habitação de São Paulo – Resolução CMH nº 15, de 07 de dezembro de 2004.

## LEI Nº 10.928 DE 08 DE JANEIRO DE 1991

---

**Regulamenta o inciso II do artigo 148 combinado com o inciso V do artigo 149 da Lei Orgânica do Município de São Paulo (<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-0-de-4-de-abril-de-1990/>), dispõe sobre as condições de habitação dos cortiços e dá outras providências.**

LEI Nº 10.928, DE 8 DE JANEIRO DE 1991.

(Projeto de Lei nº 504/89 (<http://documentacao.camara.sp.gov.br/iah/fulltext/projeto/PL0504-1989.pdf>), do Vereador Luiz Carlos Moura)

Regulamenta o inciso II do artigo 148 combinado com o inciso V do artigo 149 da Lei Orgânica do Município de São Paulo (<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-0-de-4-de-abril-de-1990/>), dispõe sobre as condições de habitação dos cortiços e dá outras providências.

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

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

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

f) superlotação de pessoas.

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

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

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

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

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

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

Art. 5º O proprietário do imóvel, o locatário-sublocador, terceiros que tomem o lugar destes e/ou responsável pela exploração do cortiço, afixarão obrigatoriamente em quadro mantido em local visível, o laudo referido no artigo 3º, alínea "a", bem como as contas de água, energia elétrica, gás e similares, de forma a comprovar,

perante os moradores, o consumo, o valor e sua quitação.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LUIZA ERUNDINA DE SOUSA, PREFEITA

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

AMIR ANTONIO KHAIR, Secretário das Finanças

JOSÉ CARLOS PEGOLARO, Secretário das Administrações Regionais

ERMÍNIA TEREZINHA MENON MARICATTO, Secretária da Habitação e Desenvolvimento Urbano

PAUL ISRAEL SINGER, Secretário Municipal do Planejamento

LADISLAS DOWBOR, Secretário dos Negócios Extraordinários

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

JOSÉ EDUARDO MARTINS CARDOZO, Secretário do Governo Municipal

Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo

## Histórico de alterações

---

Lei nº 11.945/1995 - Altera o artigo 8º.

DECRETO Nº 33.189, DE 17 DE MAIO DE 1993

Regulamenta a Lei nº 10.928, de 8 de janeiro de 1991, revoga o Decreto nº 30.731, de 12 de dezembro de 1991, e dá outras providências.

PAULO MALUF, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,  
D E C R E T A:

Art. 1º - Considera-se cortiço a unidade usada como moradia multifamiliar, horizontal ou vertical, e que apresente, total ou parcialmente, as seguintes características:

- a) constituir-se por uma ou mais edificações construídas em lote urbano;
- b) subdividir-se em vários cômodos alugados, subalugados ou cedidos ao morador a qualquer título;
- c) abrigar várias funções no mesmo cômodo;
- d) possuir, em comum, os acessos, assim como o uso dos espaços não edificados e das instalações sanitárias;
- e) possuir circulação e instalações, em geral, precárias;
- f) abrigar superlotação de pessoas.

Parágrafo único - Considera-se como característica essencial do cortiço aquela prevista na alínea "c" deste artigo.

Art. 2º - Sem prejuízo da aplicação de outras normas, são condições mínimas de habitabilidade dos cortiços:

- a) segurança do imóvel, no tocante à sua instalação elétrica e estrutura;
- b) ventilação mínima por cômodo de 1/2 (metade) da área de iluminação;
- c) iluminação mínima por cômodo de 1/7 (um sétimo) da área do piso;
- d) área mínima do cômodo ou divisão não inferior a 5,00 m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados), com sua menor dimensão não inferior a 2,00 m (dois metros);
- e) adensamento máximo de 2 (duas) pessoas por 8,00 m<sup>2</sup> (oito metros quadrados), considerando toda a área construída da edificação, vedado o revezamento;
- f) banheiro revestido de piso lavável e de barra impermeável;
- g) banheiro com abertura para exterior, dotado de vaso sanitário, lavatório e chuveiro em pleno funcionamento, com água quente, compartimento, sempre que possível, de forma independente;
- h) um tanque, uma pia e um banheiro para cada grupo de 20 (vinte) moradores;
- i) pé direito mínimo de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros);
- j) escada e corredores de circulação contendo, no mínimo, 0,80 m (oitenta centímetros) de largura.

Art. 3º - Em casos excepcionais, se comprovada a salubridade do imóvel quanto às condições de umidade, aeração e iluminação, poderão ser tolerados padrões inferiores aos previstos nas alíneas "b", "c", "d", "e", "i" e "j" do artigo 2º deste decreto, dentro dos seguintes parâmetros:

- a) iluminação mínima por cômodo igual a 1/10 (um décimo) da área do piso;
- b) área mínima do cômodo de 2,70 m<sup>2</sup> (dois metros e setenta centímetros quadrados), com menor dimensão não inferior a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), exigindo-se que os bujões de gás estejam situados em ambientes externo a aquele onde estejam os queimadores;
- c) adensamento máximo mantendo a relação de 2,00 m<sup>2</sup> (dois metros quadrados) por pessoa em cada cômodo habitável;
- d) escadas e corredores de circulação com largura de 0,60 m (sessenta centímetros), desde que a edificação tenha até dois pavimentos e área construída total até 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).

Art. 4º - A fim de fiscalizar as condições de habitabilidade nos cortiços, fica mantida a Comissão de Intervenção e Recuperação dos Cortiços, órgão colegial da Prefeitura, responsável pelo gerenciamento das medidas necessárias ao atendimento das exigências da legislação em vigor, em especial as contidas na Lei nº 10.928, de 8 de janeiro de 1991.

Art. 5º - A Comissão de Intervenção e Recuperação dos Cortiços é composta por 7 (sete) membros, na seguinte conformidade:

I - Três representantes da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB, sendo obrigatoriamente um da Superintendência de Habitação Popular - HABI e um do Departamento de Controle do Uso de Imóveis - CONTRU;

II - Um representante da Secretaria das Administrações Regionais - SAR;

III - Um representante da Secretaria Municipal da Saúde - SMS;

IV - Um representante da Secretaria da Família e Bem-Estar Social - FABES;

V - Um representante da Secretaria dos Negócios Jurídicos - SJ.

§ 1º - Os membros da Comissão serão indicados pelos titulares das respectivas Pastas e designados pelo Prefeito.

§ 2º - A coordenação da Comissão será exercida por indicação do Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano, dentre os representantes da Pasta.

**Art. 6º - São atribuições da Comissão de Intervenção e Recuperação dos Cortiços:**

I - Sistematizar as informações sobre a situação dos imóveis enquadrados na categoria de cortiço, quanto aos aspectos físico e jurídico;

II - Assegurar os meios necessários para a promoção do cadastro dos imóveis enquadrados na categoria de cortiços;

III - Orientar e coordenar, quando, for o caso, a assinatura de convênios entre o proprietário do imóvel, o locatário-sublocador e/ou os moradores e as empresas concessionárias de serviços de distribuição de energia elétrica, de gás, de rede de água e esgoto, visando melhorar as condições de habitabilidade;

IV - Assegurar programas e convênios para o atendimento de exigências feitas pelo Poder Público, visando a obtenção do Certificado de Uso do Imóvel;

V - Fiscalizar a existência obrigatória de quadro, afixado em lugar visível, contendo:

a) Certificado de Uso do Imóvel;

b) contas de água, energia elétrica, gás e outras de natureza coletiva, de forma a comprovar aos moradores o valor e a quitação;

c) a perfeita identificação do proprietário do imóvel, bem como do locatário-sublocador, de terceiros que tomem o lugar destes ou do responsável pela exploração do cortiço, com nome completo, R.G., CIC e endereço correto.

**Art. 7º - Por ocasião da fiscalização prevista no artigo 4º deste decreto, os imóveis que possuírem as características relacionadas no artigo 1º da Lei nº 10.928/91, serão enquadrados na categoria de cortiços, podendo ser solicitado ao órgão competente o Certificado de Uso do Imóvel, que abrangerá principalmente:**

a) estado das instalações elétricas;

b) estabilidade da edificação;

c) potencial de risco de incêndio e presença de equipamentos de prevenção e combate;

d) outros elementos considerados pertinentes para a segurança na ocupação do imóvel.

**Art. 8º - O Certificado de Uso do Imóvel, renovável a cada dois anos, será fornecido, após o cumprimento das providências apontadas como necessárias em vistoria conjunta, realizada pelos técnicos dos órgãos envolvidos, que elaborarão parecer sobre a situação geral do imóvel, quanto ao aspecto físico da construção, situações de risco ou prejudiciais à saúde dos moradores.**

§ 1º - Quando a área construída for menor ou igual a 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), com até dois pavimentos e número de moradores menor ou igual a 120 (cento e vinte), o Certificado de Uso do Imóvel será expedido pela Administração Regional competente, da Secretaria das Administrações Regionais - SAR, sendo dispensada a apresentação de Laudo Técnico de Segurança.

§ 2º - Nos demais casos, o Certificado de Uso do Imóvel será expedido pelo Departamento de Controle do Uso de Imóveis - CONTRU, da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB, com apresentação por parte do proprietário do imóvel ou dos moradores, de Laudo Técnico de Segurança, quando cabível, ou de parecer elaborado pelo próprio Departamento de Controle do Uso de Imóveis - CONTRU.

**Art. 9º - A Prefeitura, através do Departamento de Controle do Uso de Imóveis - CONTRU ou da Administração Regional competente, conforme o caso, procederá à imediata interdição do cortiço quando:**

I - Em vistoria técnica, for constatada a existência de risco grave e iminente para os moradores ou vizinhança;

II - Em vistoria conjunta com a Secretaria Municipal da Saúde, for constatada a existência de risco grave e iminente a vida ou a saúde dos moradores do cortiço.

§ 1º - Constatada a necessidade de interdição, cabe à Comissão de Intervenção e Recuperação dos Cortiços solicitar, ao órgão competente da Prefeitura, a imediata remoção dos moradores e sua instalação provisória até que se recupere o imóvel ou que o removido encontre moradia.

§ 2º - Interditado o cortiço, a Prefeitura aplicará as sanções e demais medidas cabíveis ao proprietário do imóvel, ao locatário-sublocador, a terceiros que tomem lugar destes ou ao responsável pela exploração do cortiço.

**Art. 10 - Ocorrendo a interdição por risco grave e iminente, a Prefeitura adotará o seguinte procedimento:**

I - Intimar o proprietário do imóvel, o locatário-sublocador, terceiros que tomem o lugar destes ou o responsável pela exploração do cortiço, para execução de obras ou serviços necessários à eliminação do risco, nos termos da legislação em vigor;

II - Desatendida a intimação prevista no inciso anterior, providenciar a imediata realização das obras de segurança necessárias à eliminação do risco, ressarcindo-se posteriormente, nos termos da legislação em vigor;

III - Decretar a desapropriação do imóvel, nos casos considerados de interesse social.

**Parágrafo unico** - O procedimento previsto neste artigo poderá ser adotado também em relação aos cortiços que não apresentem risco grave e iminente, dependendo das condições de habitabilidade a critério da Comissão de Intervenção e Recuperação dos Cortiços, sem prejuízo da adoção de outras formas de ação.

**Art. 11** - A Comissão de Intervenção e Recuperação dos Cortiços, visando a realização das atribuições a ela conferidas por este decreto, deverá elaborar plano de ação definindo as áreas de atuação prioritárias, inclusive no tocante a fiscalização, podendo criar, quando necessário, subcomissões regionalizadas, bem como solicitar a colaboração de outros órgãos da Prefeitura.

**Art. 12** - A Comissão de Intervenção e Recuperação dos Cortiços poderá criar programas específicos voltados para a melhoria dos cortiços e de orientação aos moradores, que contem inclusive com financiamento para assistência técnica e jurídica, entre outras.

**Parágrafo unico** - Para prestação do serviço de assistência jurídica gratuita à população moradora em cortiço, a Prefeitura poderá firmar convênios com órgãos públicos ou instituições, nos termos da Lei nº 11.300, de 9 de dezembro de 1992.

**Art. 13** - Sem prejuízo dos demais programas desenvolvidos pela Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB, ou que venham a ser criados, ficam instituídos, no âmbito da Superintendência de Habitação Popular - HABI, os seguintes programas de intervenção nos cortiços:

I - Programa de Recuperação, Renovação e Regularização de áreas com concentração de cortiços, com financiamento para a produção de unidades habitacionais de interesse social destinadas a população moradora em cortiço;

II - Programa de financiamento para a realização de reformas, ampliações ou reconstruções dos imóveis enquadrados na categoria de cortiço, observadas as normas pertinentes;

III - Programa de assistência técnica, visando a elaboração de Laudo Técnico e o atendimento das demais exigências do Poder Público, para a obtenção do Certificado de Uso do Imóvel.

§ 1º - Para a operacionalização dos programas serão utilizados os recursos do Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitação Sub-Normal - FUNAPS, mediante aprovação do Conselho Deliberativo do Fundo, dentro dos critérios estabelecidos.

§ 2º - Para efeito do programa previsto no inciso II, poderá ser firmado contrato entre o proprietário e os moradores, de modo a garantir a permanência destes últimos no imóvel em prazo condizente com o investimento público.

**Art. 14** - Compete à Superintendência de Habitação Popular - HABI exercer a supervisão e fiscalização de todas as fases dos programas previstos no artigo 13 deste decreto, e de todos os contratos e convênios deles decorrentes, cabendo-lhe verificar o cumprimento das normas e regulamentos pertinentes, bem como estimular a formação e organização dos moradores de cortiços em associações ou entidades representativas, para discussão e acompanhamento dos projetos a serem realizados, além de prepará-los para futura administração conjunta da nova moradia.

**Art. 15** - As demais normas e procedimentos referentes aos programas de que trata este decreto serão estabelecidas por instrução da Superintendência de Habitação Popular - HABI.

**Art. 16** - Os moradores dos cortiços, poderão eleger Comissão para representá-los perante os órgãos públicos.

**Art. 17** - A população moradora dos cortiços, através de seus representantes, poderá solicitar à Comissão de Intervenção e Recuperação dos Cortiços visto na Lei nº 10.928, de 8 de janeiro de 1991, ocasião em que estes serão cadastrados nos termos deste decreto.

**Art. 18** - Os moradores dos cortiços, através de seus representantes, poderão:

I - Solicitar à Comissão de Intervenção e Recuperação dos Cortiços informações sobre a situação do imóvel em que residem, quanto aos aspectos físico e jurídico;

II - Solicitar a fiscalização das condições de habitabilidade do cortiço em que residem;

III - Solicitar o atendimento habitacional, através dos programas específicos de moradia para a população dos cortiços;

IV - Solicitar serviço de assistência jurídica gratuita;

V - Solicitar serviço de assistência técnica, para a elaboração do Laudo Técnico;

VI - Denunciar à Comissão de Intervenção e Recuperação dos Cortiços a omissão, abuso ou qualquer descumprimento aos dispositivos da legislação em vigor, em especial da Lei nº 10.928, de 8 de janeiro de 1991;

VII - Participar das discussões referentes às Ações Setoriais, visando a operacionalização das intervenções.

**Art. 19** - O proprietário do imóvel, o locatário-sublocador, terceiros que tomem o lugar destes ou o responsável pela exploração do cortiço a qualquer título, sujeitam-se as seguintes multas:

I - Por não afixar o quadro exigido no artigo 6º, inciso V, deste decreto - 50 (cinquenta) Unidades de Valor Fiscal do Município de São Paulo - UFM;

II - Pela manutenção do quadro com informações incompletas - 30 (trinta) Unidades de Valor Fiscal do Município de São Paulo - UFM;

III - Por deixar de prestar corretamente as informações solicitadas pela Comissão de Intervenção e Recuperação dos Cortiços - 90 (noventa) Unidades de Valor Fiscal do Município de São Paulo - UFM;

IV - Por deixar de atender às exigências da Comissão de Intervenção e Recuperação dos Cortiços, relativas às condições de habitabilidade do cortiço - 200 (duzentas) Unidades de Valor Fiscal do Município de São Paulo - UFM.

**Parágrafo único** - Pelo desatendimento a qualquer exigência relativa às condições de segurança e habitabilidade do cortiço, serão aplicadas as multas previstas na coluna I do quadro IV, anexa à Lei nº 9.433, de 1 de abril de 1982.

**Art. 20** - Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário e, em especial, o Decreto nº 30.731, de 12 de dezembro de 1991.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 17 de maio de 1993, 440ª da fundação de São Paulo.

**PAULO MALUF, PREFEITO**

**CORNÉLIO VIEIRA DE MORAIS JUNIOR, Secretário dos Negócios Jurídicos**

**CELSO ROBERTO PITTA DO NASCIMENTO, Secretário das Finanças**

**ANTÔNIO SALIM CURIATI, Secretário Municipal da Família e Bem-Estar Social**

**RAUL CUTAIT, Secretário Municipal da Saúde**

**RICARDO NAGIB IZAR, Secretário das Administrações Regionais**

**JOÃO MELLÃO NETO, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano**

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 17 de maio de 1993.

**EDEVALDO ALVES DA SILVA, Secretário do Governo Municipal**

## **Resolução CMH nº 15, de 07 de dezembro de 2004**

### **Aprova o Programa de Cortiços – Reabilitação da Moradia Coletiva**

O Conselho Municipal de Habitação – CMH, de acordo com a Lei nº 11.632/94 e com a Lei nº 13.425/02, e

CONSIDERANDO as péssimas condições de habitabilidade e salubridade das edificações encortiçadas e a relação de exploração e informalidade nos contratos de locação e suas conseqüências no agravamento da qualidade de vida dos moradores de cortiço;

CONSIDERANDO que o Estatuto da Cidade e o Plano Diretor Estratégico, por meio das ZEIS 3, definem diretrizes para as regiões com concentração de cortiços, visando a intervenção em situações habitacionais precárias para garantir condições dignas de habitabilidade;

CONSIDERANDO a possibilidade de melhoria das condições de habitação por meio de melhoria das edificações já existentes;

CONSIDERANDO que o Programa de Cortiços envolve um conjunto de ações que terão maior efeito se forem acompanhadas da possibilidade de financiamento de melhorias dos cortiços pelo Poder Público e

CONSIDERANDO que foi iniciado um processo de fiscalização gerenciado pela CIRC - Comissão de Intervenção e Recuperação dos Cortiços e que o financiamento evitará a expulsão da população moradora nos imóveis atingidos;

RESOLVE:

I – Aprovar o PROGRAMA DE CORTIÇOS, como disposto nos dois anexos desta Resolução.

II – A SEHAB deverá, no prazo de 60 (sessenta) dias, publicar as instruções normativas necessárias à operacionalização das normas estabelecidas nesta Resolução.

III – Esta Resolução entra em vigor na data da sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

**MARCOS BARRETO**  
**Presidente do Conselho Municipal de Habitação**

## **ANEXO I – PROGRAMA DE CORTIÇOS**

Este anexo define as diretrizes e indica os procedimentos a serem adotados no Programa de Cortiços, independentemente de ser concedido financiamento com recursos do FMH.

### **I. OBJETIVO**

Melhorar as condições de habitabilidade dos cortiços, adequando-os no mínimo aos padrões da Lei Municipal nº 10.928/91 – Lei de Cortiços, assim como a qualidade de vida dos moradores.

Espera-se também, com as intervenções do poder público, que os proprietários e responsáveis por esses imóveis reconheçam sua responsabilidade sobre as condições de moradia que disponibilizam e que essas ações irradiem o alcance das melhorias para além dos imóveis diretamente atingidos.

### **II. DIRETRIZES GERAIS DO PROGRAMA**

1. O Programa de Cortiços parte da realidade das famílias que vivem nos cortiços, em condições precárias, buscando garantir, no mínimo, o que a lei assegura como parâmetro de habitabilidade e segurança. Para isso, compreende ações integradas e complementares de mapeamento, capacitação dos moradores, fiscalização desses imóveis e intervenção para a realização de melhorias.

2. Para os fins deste Programa e nos termos da Lei Municipal nº 10.928/91, entende-se como cortiço a unidade usada como moradia coletiva multifamiliar, apresentando, total ou parcialmente, as seguintes características:

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

2.1 Considera-se como característica essencial do cortiço aquela prevista na alínea “c” do item anterior.

3. O Programa será desenvolvido pela SEHAB em parceria com a CIRC - Comissão de Intervenção e Recuperação de Cortiços, conforme previsto pelo Decreto 33.189/93.

4. A CIRC é um órgão colegiado intersecretarial da Prefeitura responsável pelo gerenciamento das medidas necessárias ao atendimento das exigências da legislação em vigor e para isso contará com a assessoria da Superintendência de Habitação Popular – HABI.

4.1 A CIRC possui sete membros, dentre os quais três representantes da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB; um representante da Secretaria Municipal das Subprefeituras - SMSP; um representante da Secretaria Municipal de Saúde - SMS; um representante da Secretaria de Assistência Social - SAS; um representante da Secretaria de Negócios Jurídicos - SJ.

5. A Superintendência de Habitação Popular - HABI, a partir de metodologias, conceitos de cortiços e dos objetivos do mapeamento, montará um banco de dados de cortiços, que terá dois graus de informações:

- a) Grau 1: identificação dos cortiços na cidade, auxiliando a emissão de Certificados de Habitação Coletiva Multifamiliar;
- b) Grau 2: caracterização do imóvel e cadastramento da demanda em caso de intervenção.

5.1 O mapeamento contará com os dados existentes da Secretaria de Habitação, ou obtidos por meio das vistorias realizadas por HABI, das informações existentes em outras Secretarias, entidades e Institutos de Pesquisas.

6. A Comissão de Cortiços, instituída na 4ª Reunião Ordinária do CMH, realizada em 29 de março de 2004, fica mantida, para a continuidade da discussão deste Programa.

### **III – DESCRIÇÃO DO PROGRAMA**

O Programa será estruturado em três eixos:

- a) capacitação dos moradores de cortiços;
- b) fiscalização para adequação dos imóveis encortiçados à Lei de Cortiços;
- c) intervenção nos imóveis encortiçados.

#### **1. Capacitação dos moradores de cortiços**

1.1 A capacitação compreende o desenvolvimento das ações educativas visando contribuir para a construção da cidadania dos moradores de cortiços, com o intuito de possibilitar a participação decisória na formulação dos planos, programas e projetos voltados à melhoria das condições de moradia para este segmento social. Por outro lado, a capacitação dos moradores é um dos principais elementos de sustentabilidade, irradiação e desenvolvimento deste Programa.

1.2 A capacitação será desenvolvida por meio de oficinas, cursos, seminários, teatros, escutas nas ruas e outras formas, cujo principal instrumento é a cartilha “Cortiços e Pensões – Construindo Cidadania”, que resume os direitos e deveres do morador de cortiço e do proprietário, para melhorar as condições de moradia.

1.3 O trabalho de capacitação deverá estar articulado com outras Secretarias, Movimentos de Moradia, Associações de Moradores, ONGs, Pastorais, Universidades, Entidades de Classes e outras instituições que desenvolvem ações sociais e, também, contribuir na área de formação para manutenção de imóvel, gestão da convivência e formação de agentes multiplicadores para a melhoria das condições de vida dos moradores de cortiços.

#### **2. Fiscalização e adequação dos imóveis encortiçados à Lei de Cortiços**

2.1 Anteriormente à fiscalização propriamente dita, a SEHAB poderá, conforme a Lei Municipal nº 13.297/02, emitir a Declaração de Habitação Coletiva Multifamiliar, para que os moradores de cortiços possam requerer tarifas sociais referentes ao consumo de água e eletricidade.

2.2 Serão gerenciadas pela CIRC ações de fiscalização, realizadas pela Subprefeitura competente, das condições de moradia, de acordo com a Lei Municipal nº 10.928/91, e se necessário serão aplicadas multas e até a interdição. Quando o cortiço estiver de acordo com os padrões da Lei Municipal nº 10.928/91, será expedida a Declaração de adequação do imóvel às condições de habitabilidade.

2.3 A CIRC operará segundo Planos de Ação, que serão traçados a partir das seguintes prioridades:

- a) os casos indicados pelos Programas de Reabilitação Integrada do Habitat – PRIHs;
- b) os casos em que já houver uma predisposição do proprietário para realizar as melhorias, o que será verificado a partir de contatos realizados no âmbito de programas desenvolvidos pela SEHAB;
- c) os casos de determinação e/ou acordo judicial entre locatários, intermediários e proprietários e/ou termo de ajustamento de conduta entre locatários, intermediários e proprietários perante o Ministério Público;
- d) os casos em que a demanda já tenha atendimento garantido por outra entidade pública ou privada que estiver atuando em parceria com o Poder Público Municipal.

2.4 Os procedimentos de fiscalização terão como objetivo incentivar o proprietário ou responsável pelo cortiço a realizar melhorias que adequem o cortiço aos padrões da legislação, e, se estas não forem realizadas, serão impostas multas aos proprietários ou responsáveis pelo imóvel. No caso de risco iminente, poderá haver inclusive a interdição do imóvel, levando o Poder Público a promover uma solução habitacional para as famílias moradoras.

### **3. Intervenção nos cortiços**

3.1 A intervenção nos cortiços poderá ser feita das seguintes maneiras:

- a) em parceria com outras entidades públicas ou privadas;
- b) por meio de determinações ao proprietário, que realizará as melhorias necessárias com seus próprios recursos;
- c) por meio de determinações ao proprietário, que realizará as melhorias com financiamentos concedidos com recursos do Fundo Municipal de Habitação – FMH, de acordo com as regras estabelecidas no Anexo II desta Resolução.

3.2 Feitas as determinações pela CIRC, o proprietário ou responsável pelo cortiço deverá providenciar a elaboração de uma proposta das melhorias que pretende fazer.

3.3 A proposta de melhoria deverá ser submetida à CIRC para que esta avalie se é suficiente para adequação aos padrões mínimos da Lei Municipal nº 10.928/91.

3.4 Por melhoria entende-se as pequenas reformas em que não é alterada a estrutura da edificação, tais como: pintura interna e externa; troca de revestimento; substituição e consertos em esquadrias e portas, sem modificação de vãos; troca de telhas ou elementos de cobertura; reparos em instalações elétricas e/ou hidráulicas. A pequena reforma que envolver remoção de divisórias ou de mezaninos adaptados enquadra-se na definição de melhoria para os fins desta Resolução.

3.4.1 No caso de acréscimo de área, conforme legislação vigente, o proprietário deverá apresentar à Subprefeitura projeto de aprovação.

3.5 Após o cumprimento destas etapas, a proposta de melhoria deverá ser submetida à análise da Subprefeitura em cujo território se localize o cortiço, para que seja dada a autorização para a realização da melhoria.

3.6 As melhorias deverão garantir:

- a) bom funcionamento das instalações hidráulicas e elétricas e adequadas instalações de gás, conforme o Decreto nº 24.714/87;
- b) condições de habitabilidade de acordo com os padrões da Lei nº 10.928/91;
- c) condições adequadas de salubridade e de saneamento básico.

3.7 Será comunicado à CIRC pelo proprietário ou responsável pelo imóvel o término das obras de melhoria e atestado por HABI ou pela Subprefeitura competente que aquelas foram realizadas de acordo com a proposta inicial.

3.8 Feita a comunicação do item anterior, será expedida a Declaração de adequação do imóvel às condições de habitabilidade.

### **IV. DEMANDA**

Os moradores de cortiços.

### **V. ATENDIMENTO À DEMANDA**

1. O atendimento à demanda será feito conforme os tipos de intervenção elencados no Item III. 3.1 e por meio dos Programas desta Secretaria ou de outras entidades conveniadas que possibilitem o atendimento da população moradora de cortiços.

2. A definição de qual família será atendida dentro de cada um dos Programas será feita pela Superintendência de Habitação Popular – HABI.

### **VI. LEGISLAÇÃO DE APOIO**

Lei Municipal nº 10.928 de 08 de janeiro de 1991 e Decreto nº 33.189/93.

Lei Municipal nº 13.425 de 02 de setembro de 2002.

Lei Municipal nº 13.297 de 16 de janeiro de 2002.

Decreto nº 24.174 de 7 de outubro de 1987.

## **ANEXO II – FINANCIAMENTO DE MELHORIAS COM RECURSOS DO FMH**

Este anexo define as diretrizes e regras para o financiamento de melhorias nos cortiços com recursos do FMH, a partir das diretrizes definidas no Anexo I desta Resolução.

### **I - MELHORIAS COM RECURSOS DO FMH**

1. Nos casos em que o proprietário se dispuser a cumprir as determinações da CIRC, mas não contar com recursos para tanto, a realização das melhorias poderá ser financiada com recursos do Fundo Municipal de Habitação, sempre com retorno, conforme condições a serem estabelecidas no contrato de financiamento.

2. Nas melhorias realizadas com recursos do FMH, também deverão ser respeitados os padrões mínimos da Lei Municipal nº 10.928/91, com as seguintes ressalvas:

- a) serão respeitadas, sem qualquer exceção, os padrões estabelecidos no “caput” do artigo 3º da Lei nº 10.928/91;
- b) será adotado o padrão mínimo de um banheiro completo, um tanque e uma pia para cada dez pessoas;
- c) serão garantidas condições de segurança para as instalações de gás.

2.1 Se o proprietário se dispuser a realizar outras obras, além dos padrões mínimos da Lei Municipal nº 10.928/91 e desta Resolução, que melhorem as condições de habitabilidade, estas também poderão ser financiadas com recursos do FMH até o limite do valor do financiamento.

3. Os agentes gestor e operador do FMH e outras entidades que dispuserem de recursos para este Programa poderão estabelecer parcerias para a concessão de financiamentos ao proprietário e para o atendimento da população moradora.

4. A proposta de melhoria deverá ser apresentada pelo proprietário, que demonstrará:

- a) a propriedade do imóvel;
- b) atendimento aos requisitos deste Anexo.

4.1 A verificação da viabilidade da proposta, conforme os itens 2 e 4 acima, será feita pela COHAB-SP por meio de:

- a) análise da documentação do imóvel apresentada pelo proponente, que deverá constar de título de propriedade (escritura) e matrícula atualizada;
- b) análise dos serviços e orçamento, apresentados pelo proponente;
- c) análise do cronograma físico-financeiro, quando cabível, das melhorias apresentado pelo proponente;
- d) análise das condições de habitabilidade existentes, feita por meio de relatório técnico com indicações de serviços a executar, elaborado pela COHAB-SP;
- d) nos casos em que haja acréscimo de área, projeto completo, apresentado pelo proponente, com respectivos ARTs (Atestados de Responsabilidade Técnica), nos termos da legislação vigente.

5. Após a aceitação da proposta técnica, será feito, pela Superintendência de Habitação Popular – HABI, um cadastramento das famílias, sendo definido quais serão as que permanecerão no imóvel e quais serão removidas e atendidas com os demais programas habitacionais.

5.1 Feita a definição do item anterior, será firmado o contrato de financiamento, de acordo com as regras estabelecidas nesta Resolução.

6. A liberação dos recursos será feita em etapas, conforme o cronograma físico-financeiro da obra, acompanhado por técnicos da COHAB-SP.

6.1 Nos casos de obras com acréscimo de área, conforme legislação vigente, o proprietário deverá apresentar comprovante de recolhimento da contribuição ao INSS da empresa responsável pela obra, para obtenção do Habite-se.

7. Será comunicado à CIRC pelo proprietário o término das obras de melhoria e atestado pela COHAB-SP que foram realizadas de acordo com a proposta inicial.

7.1 Feita a comunicação do item anterior, será expedida a Declaração de adequação do imóvel às condições de habitabilidade.

## **II. DIRETRIZES GERAIS DO FINANCIAMENTO DAS MELHORIAS**

1. Todo financiamento de melhoria realizado com recursos do FMH será feito através de contrato em que figurarão como partes a COHAB-SP, como agente operador do FMH, o proprietário e os moradores dos cortiços.

2. O valor máximo do financiamento das melhorias será de R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais) - reajustados anualmente pelo IPC-FIPE - por família que permanecer no imóvel após a execução da melhoria e também não poderá ultrapassar o valor do imóvel dado em garantia.

3. O imóvel sempre será oferecido em garantia ao financiamento.

4. Como condições do financiamento, sempre constará no contrato:

a) garantia do direito à permanência dos moradores pelo período de 30 (trinta) meses contados a partir do término das obras de reparos, desde que cumpridas as obrigações de locatários;

b) garantia de que os aluguéis não aumentem pelo período de 30 (trinta) meses, sendo permitida apenas a correção monetária anual, na forma da lei.

4.1 A garantia do financiamento não poderá ser levantada pelo proprietário até a quitação do contrato de financiamento.

4.2 Será estabelecida, em cada contrato de financiamento, multa em decorrência do descumprimento das condições estabelecidas no item 4, no valor financiado correspondente a cada família atingida pelo descumprimento contratual.

5. Nos financiamentos de melhorias de imóveis de uso misto, a parte comercial do imóvel deverá ser melhorada somente naquilo que for estritamente necessário para a adequação da parte residencial aos padrões estabelecidos neste Anexo.

6. Será exigido do proprietário que sejam firmados com os moradores contratos de locação em forma escrita, sendo observadas todas as condições definidas nesta Resolução e na Lei Federal nº 8.245/91.

## **III. DAS CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO**

1. No financiamento concedido aos proprietários com recursos do Fundo Municipal de Habitação – FMH, serão aplicados juros de 8% ao ano, nos termos da legislação que regulamenta o FMH.

2. As parcelas serão corrigidas pelo IPC – FIPE mensalmente.

3. O valor da parcela inicial será de, no mínimo, 20% (vinte por cento) da renda mensal que o proprietário obtiver com as famílias que permanecerem no imóvel.

4. O prazo de financiamento será de até 30 (trinta) meses.

5. Independentemente do prazo do financiamento convencionado entre as partes, a garantia de permanência das famílias no imóvel será dada para o período de 30 (trinta) meses.

#### IV. DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO

1. No contrato de financiamento, serão partes a COHAB-SP e o proprietário do cortiço objeto da melhoria, e figurarão como partes beneficiárias os moradores, que terão suas moradias com melhores condições e garantias decorrentes do próprio financiamento.

2. O contrato terá os seguintes itens obrigatórios:

- a) valor e prazo do financiamento;
- b) a especificação das melhorias;
- c) a identificação das famílias que permanecerão no imóvel;
- d) as garantias dadas a essas famílias de permanência no imóvel e de manutenção do valor do aluguel, pelo período de 30 (trinta) meses;
- e) a garantia dada ao financiamento.

3. A família que decidir sair do imóvel antes dos 30 (trinta) meses deverá comunicar à COHAB-SP a saída espontânea, afastando a responsabilidade do proprietário sobre a sua saída.

#### V. DOS AGENTES DO PROGRAMA

1. São agentes do Programa:

**Agente gestor: Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano – SEHAB;**

**Agente operador: Companhia Municipal de Habitação – COHAB-SP;**

c) Agente promotor: proprietário.

2. As competências dos agentes Gestor e Operador, além das já definidas em lei, e no que diz respeito especificamente a este Programa, são as definidas neste item.

2.1 Caberá à SEHAB:

- a) propor ao Conselho Municipal de Habitação as metas anuais de alocação de recursos para o Programa, especificando o que será destinado ao financiamento aos proprietários e o que será destinado ao atendimento por meio de outros programas;
- b) definir a demanda do Programa;
- c) acompanhar e avaliar o andamento do Programa, zelando pelo seu fiel cumprimento, executando as medidas que para isso forem necessárias;
- d) encaminhar a solução habitacional a ser dada para as famílias que forem removidas dos cortiços.

2.2 Caberá à COHAB-SP:

operacionalizar a concessão do financiamento aos proprietários dos cortiços;  
acompanhar o cumprimento, pelos proprietários, das melhorias que foram objeto do contrato de financiamento;  
elaborar a prestação de contas, anual e mensalmente, dos recursos despendidos pelo Programa, assim como os relatórios para o monitoramento de SEHAB, por meio de HABI;  
tomar as medidas necessárias para a operacionalização eficaz do Programa.

3. Caberá ao agente promotor:

- a) realizar a melhoria tal como estabelecido na proposta apresentada pelo proprietário e aprovada pela COHAB-SP no contrato de financiamento;
- b) cumprir as condições estabelecidas nos contratos;
- c) prestar informações sempre que necessário para o gerenciamento do Programa.

## **VI. FONTES DE RECURSOS**

Os recursos utilizados para este Programa serão oriundos do Fundo Municipal de Habitação, sem prejuízo de outros provenientes de parcerias e convênios com instituições públicas e privadas, celebrados nos termos da legislação que regulamenta o FMH.

## **VII. LEGISLAÇÃO DE APOIO**

Lei Municipal nº 10.928 de 08 de janeiro de 1991 e Decreto nº 33.189/93.

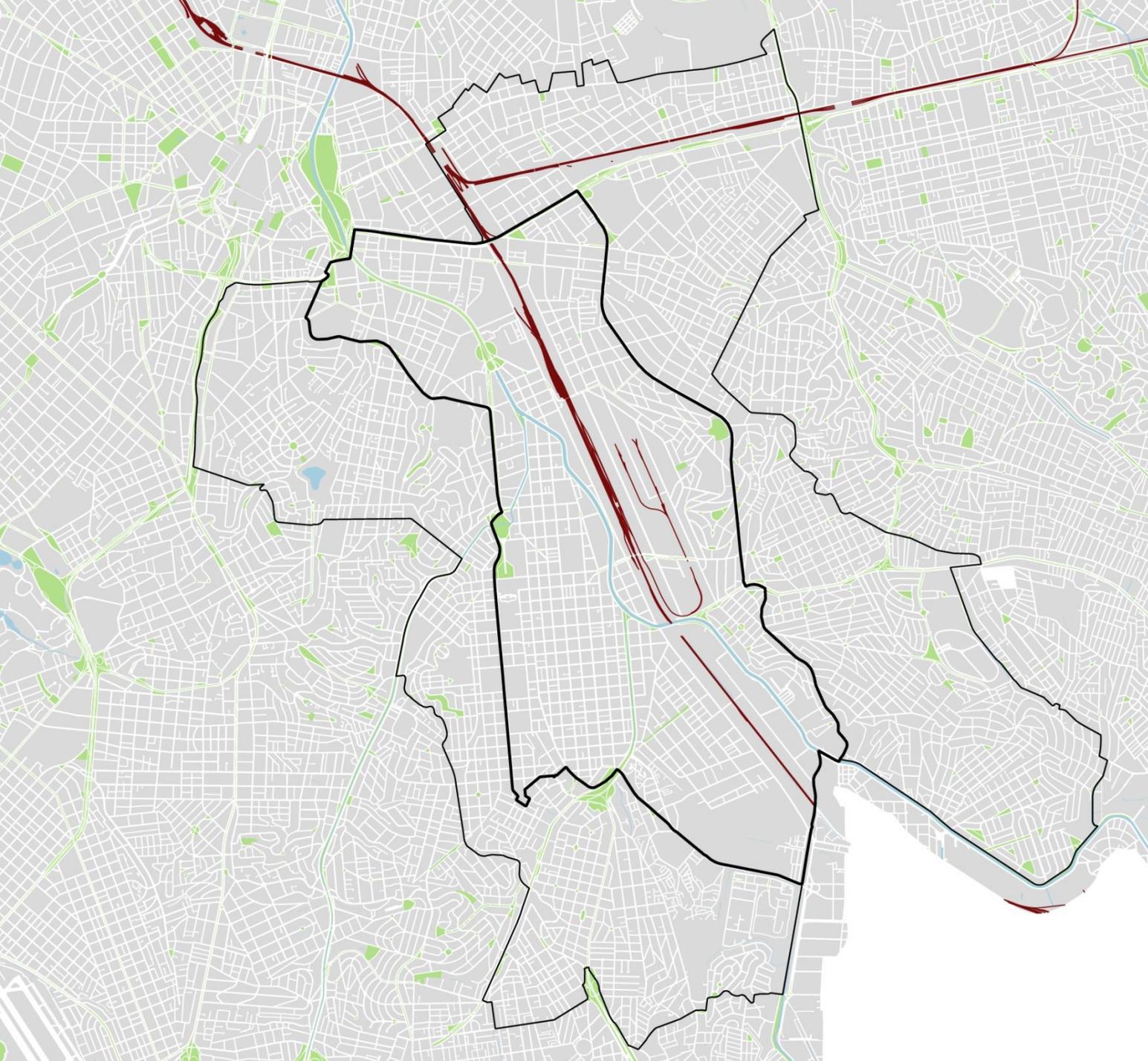
Lei Municipal nº 11.632 de 22 de julho de 1994 e Decreto nº 44.594/04.

Lei Municipal nº 13.425 de 02 de setembro de 2002.

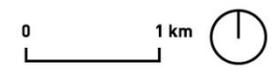
Lei Federal nº 8.245 de 18 de outubro de 1991.

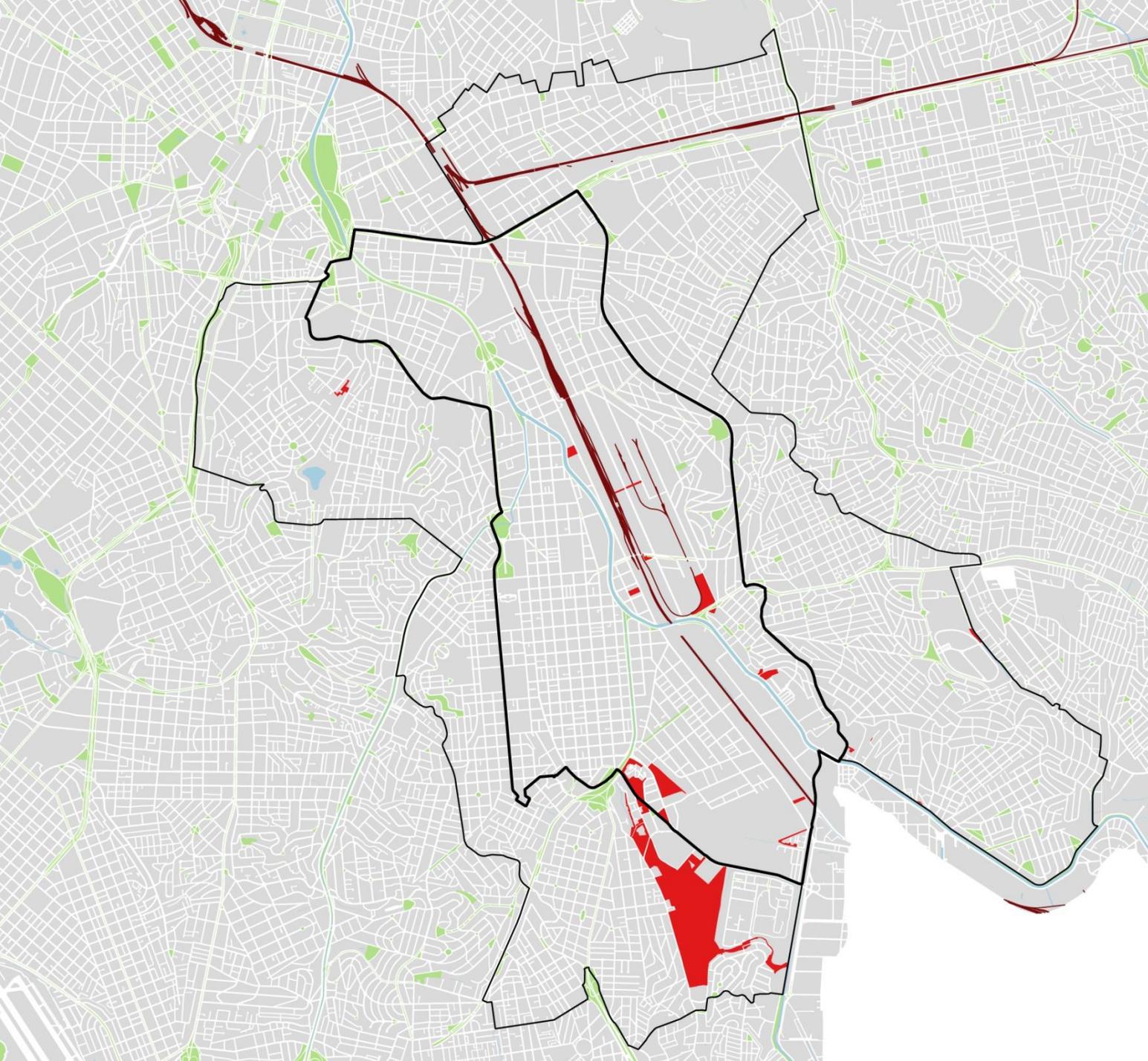
## Anexo 2 | Apresentação utilizada na 1ª oficina

# PESQUISA MORADIAS PRECÁRIAS NA REGIÃO DA OPERAÇÃO URBANA BAIRROS DO TAMANDUATEÍ



**DUZ BAIROS DO TAMANDUATEÍ**  
— PERÍMETRO DE ADESÃO  
— PERÍMETRO EXPANDIDO



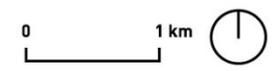


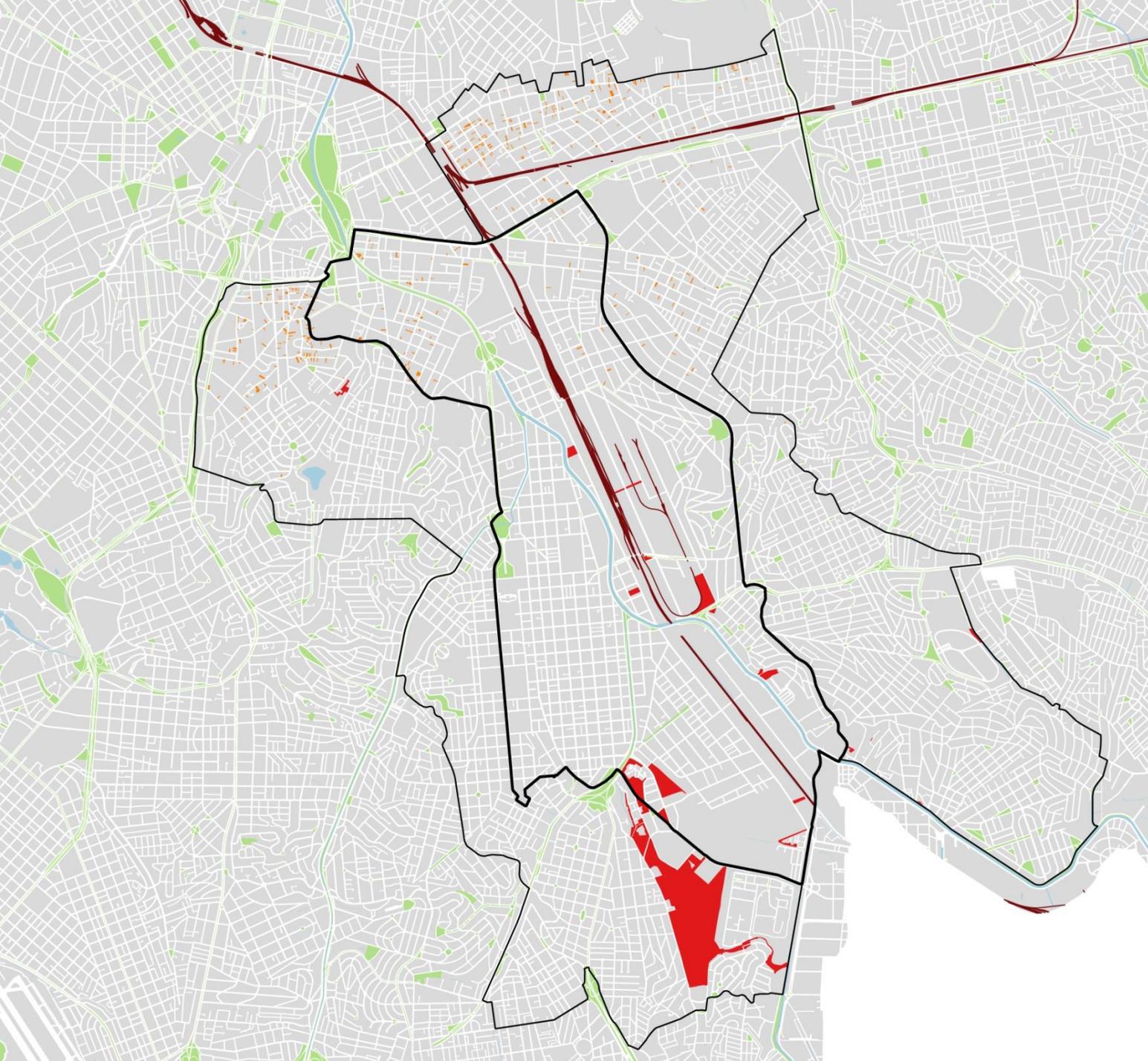
**DUK BAIRROS DO TAMANDUATEÍ**

- PERÍMETRO DE ADESÃO
- PERÍMETRO EXPANDIDO

**ASSENTAMENTOS**

- FAVELA



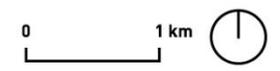


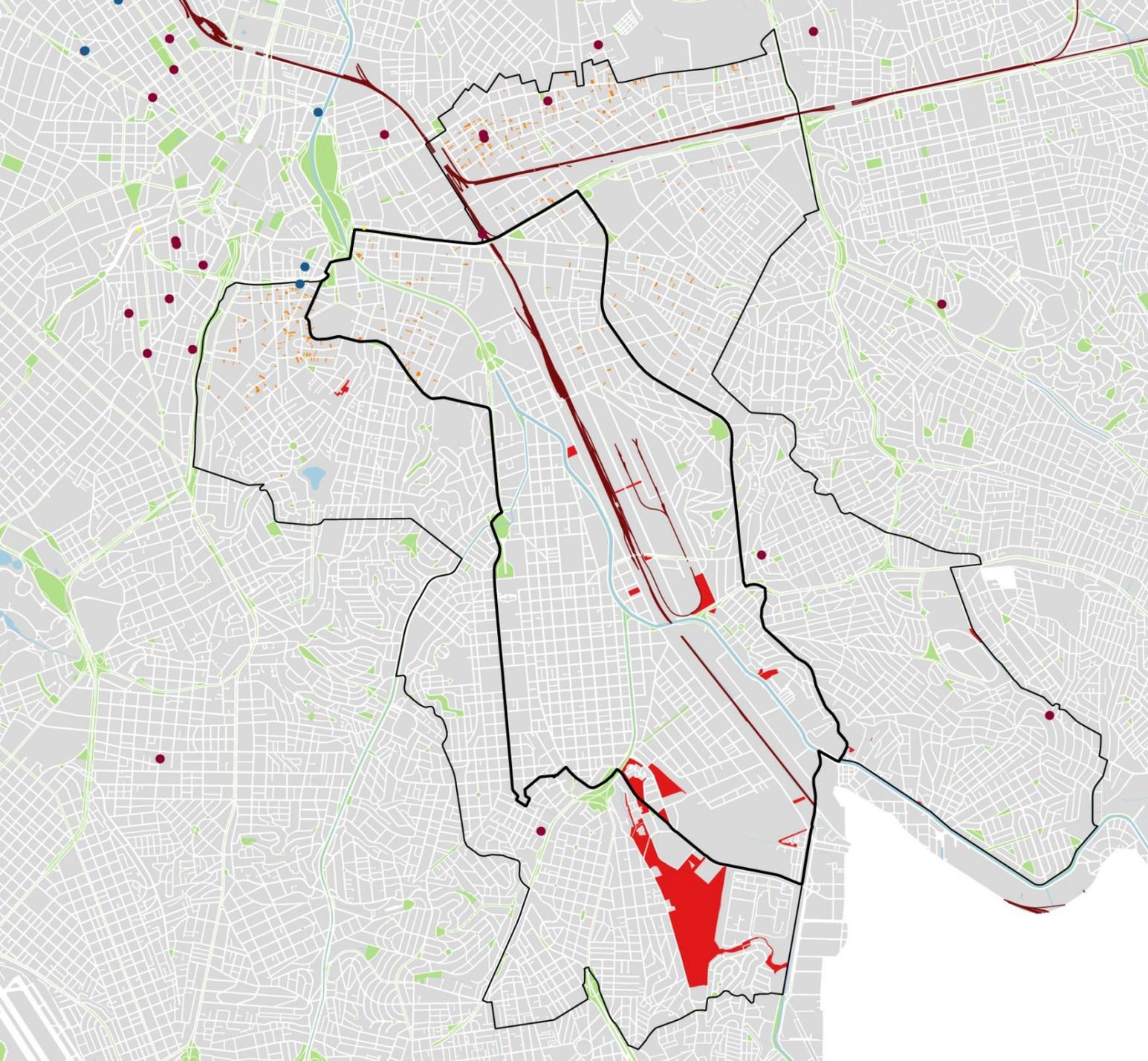
**DUZ BAIROS DO TAMANDUATEÍ**

- PERÍMETRO DE ADESÃO
- PERÍMETRO EXPANDIDO

**ASSENTAMENTOS**

- FAVELA
- CORTIÇO (HABISP)

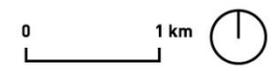


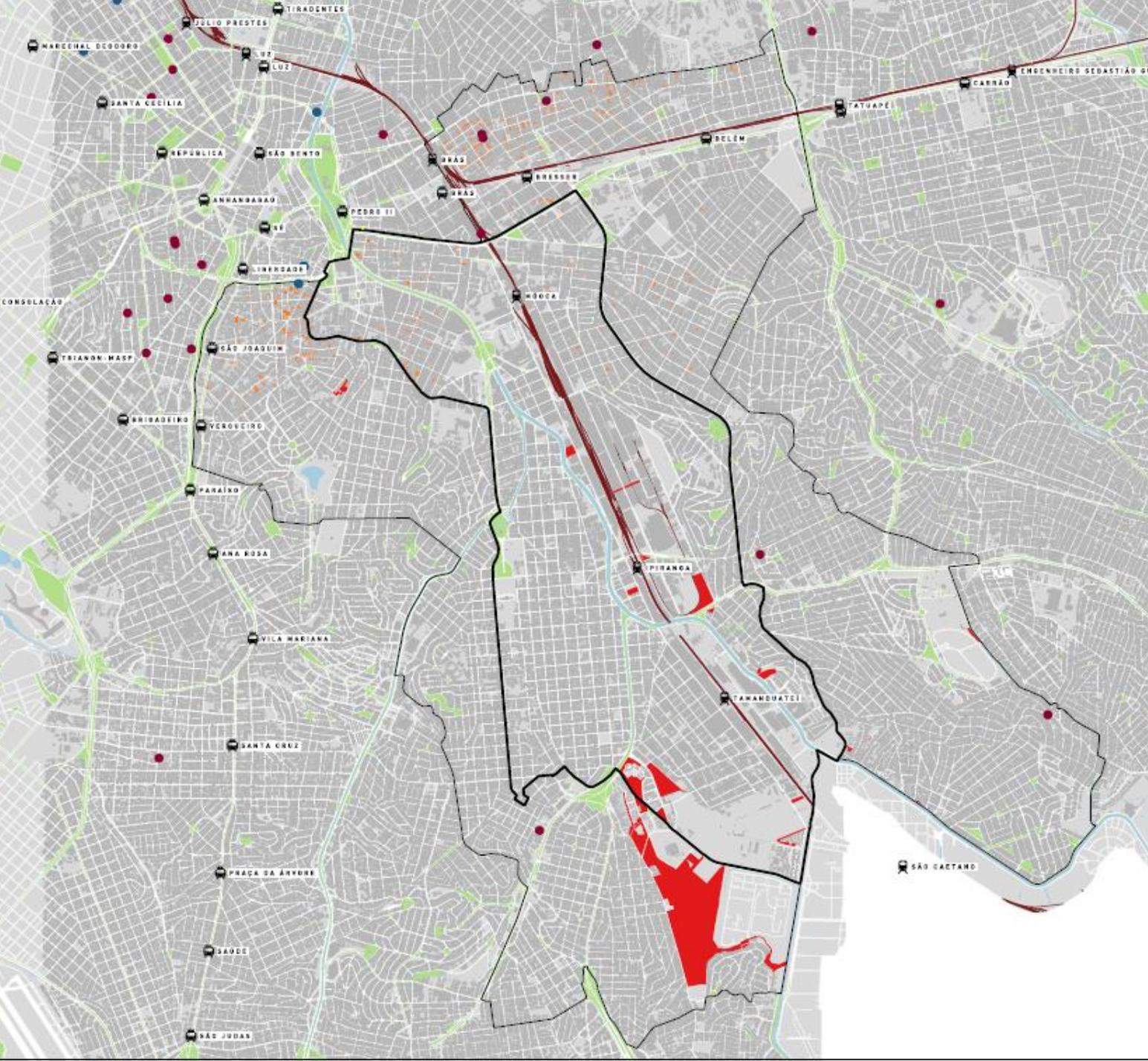


**DUCCOS BAIRROS DO TAMANDUATEÍ**  
— PERÍMETRO DE ADESÃO  
— PERÍMETRO EXPANDIDO

**ASSENTAMENTOS**  
● FAVELA  
● CORTIÇO (HABISP)

**ASSISTÊNCIA SOCIAL**  
● CENTRO DE ACOLHIDA  
● REPÚBLICA  
● ACOLHIDA EMERGENCIAL





**DOUCES BAIRROS DO TAMANDUATÉ**

- PERÍMETRO DE ADESÃO
- PERÍMETRO EXPANDIDO

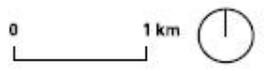
**ASSENTAMENTOS**

- FAVELA
- CORTIÇO I HARRIS

**ASSISTÊNCIA SOCIAL**

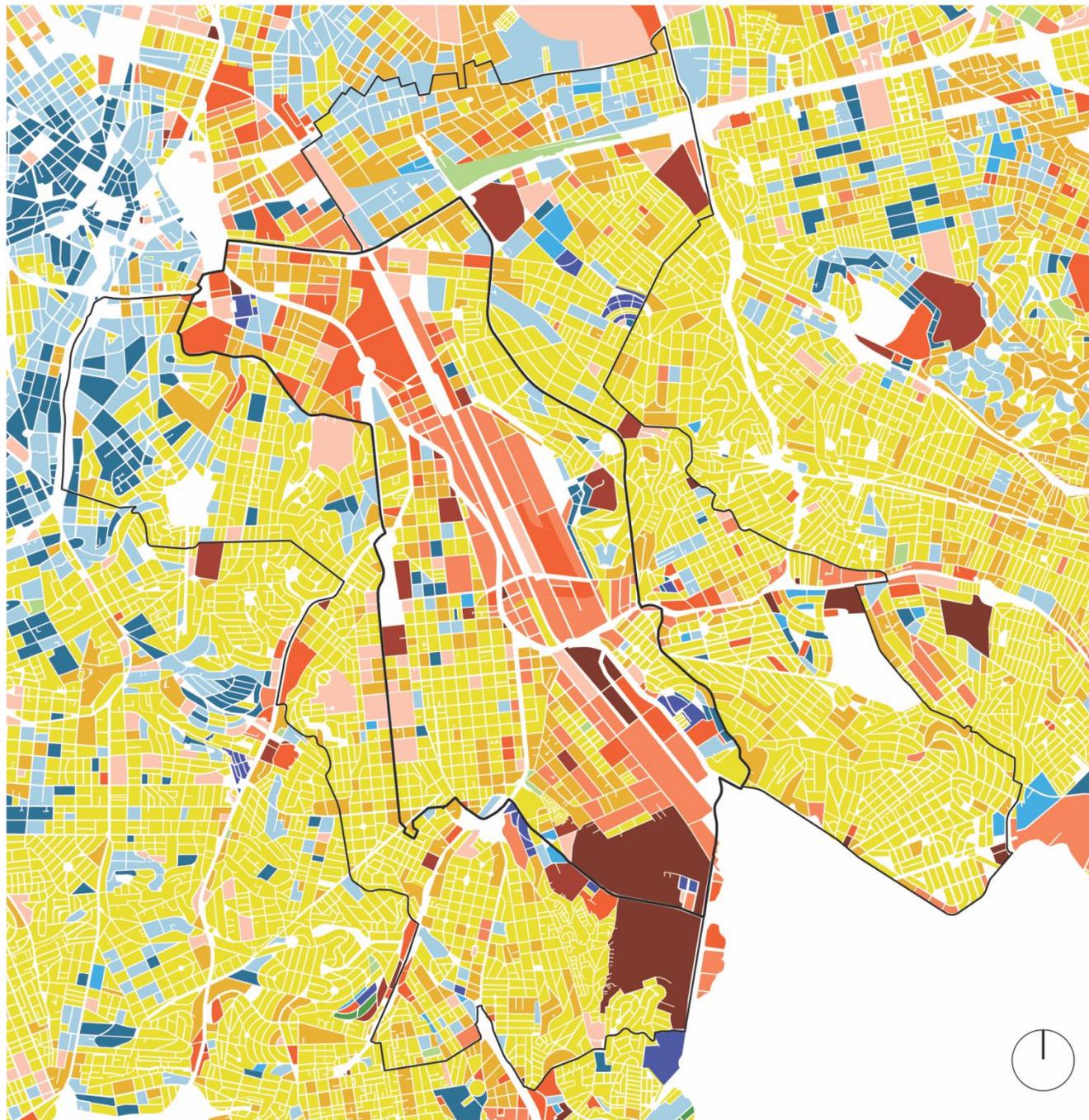
- CENTRO DE ACOLHIDA
- REPÚBLICA
- ACOLHIDA EMERGENCIAL

- EDIFICAÇÕES
- ESTAÇÕES



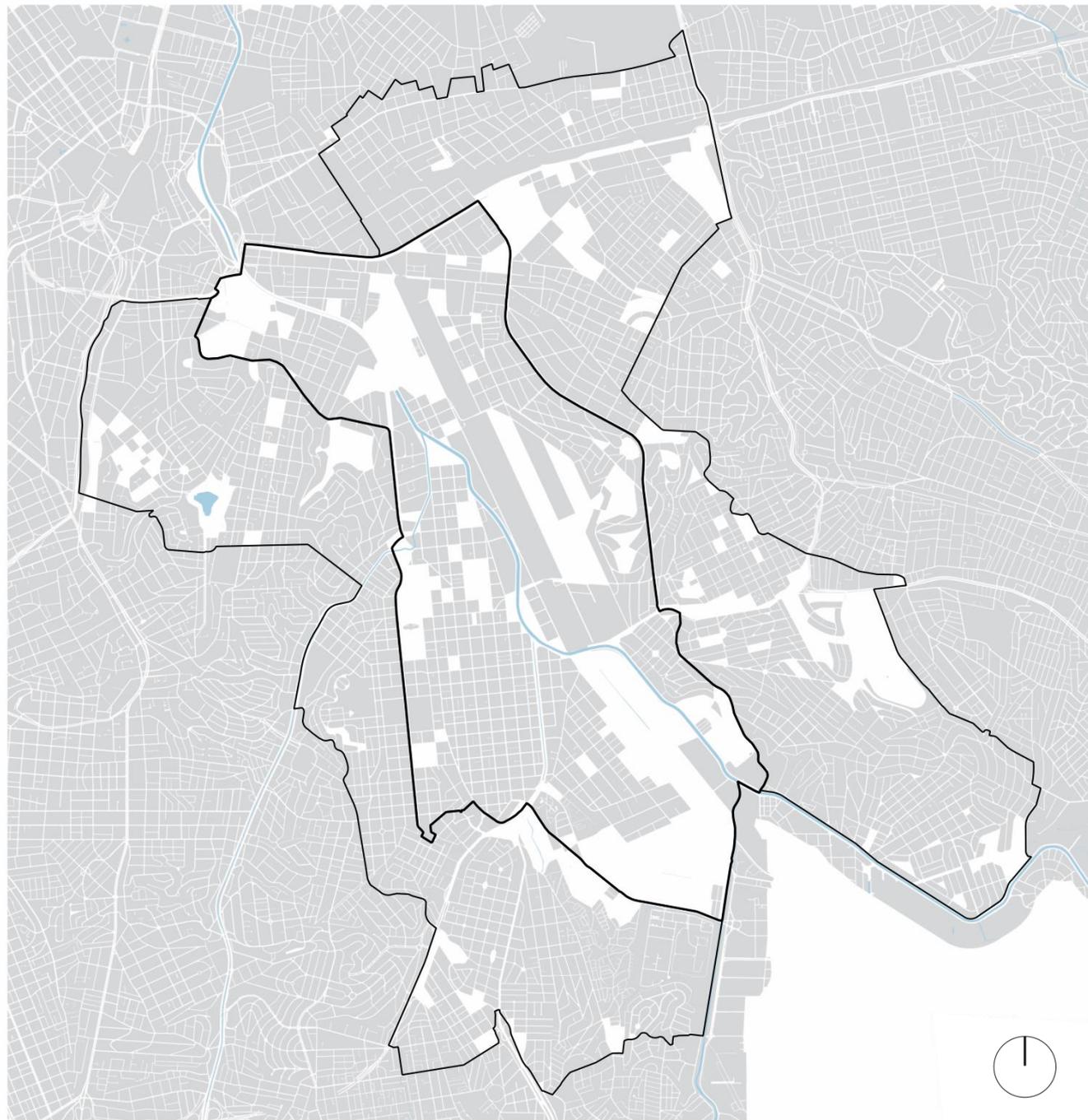
# 1 ASPECTOS MORFOLÓGICOS QUAPÁ-SEL 2015

\_em amarelo,  
quadras horizontais  
\_em azul,  
quadras verticais  
\_em marrom,  
quadras vazias



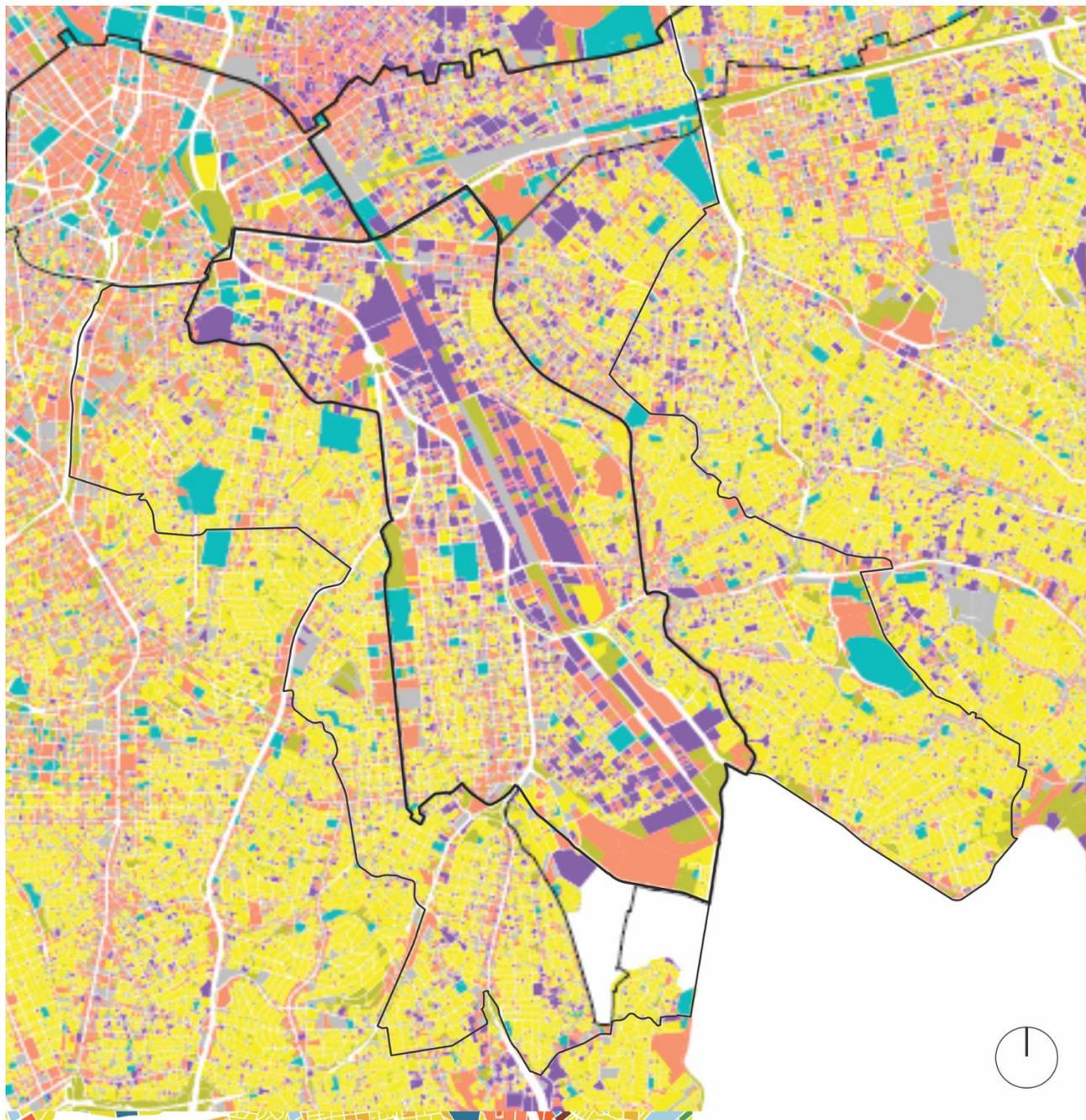
## 2 EXCLUSÃO POR MORFOLOGIA

foram excluídas as  
'quadras verticalizadas',  
'quadras condomínio  
verticais', áreas vazias  
e 'edificações horizontais  
de grande porte'



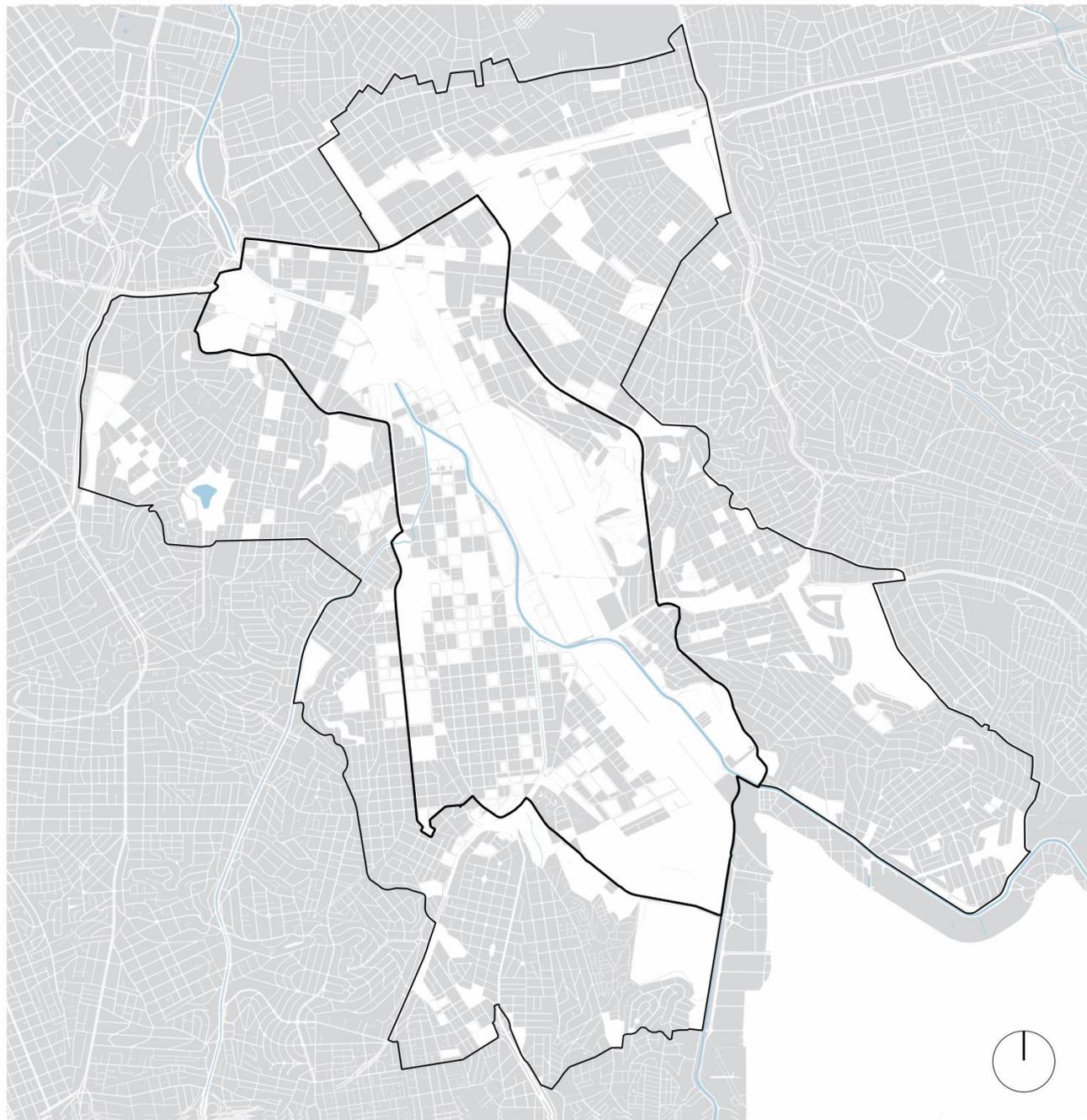
### 3 **USO DO SOLO** **SABESP 2012**

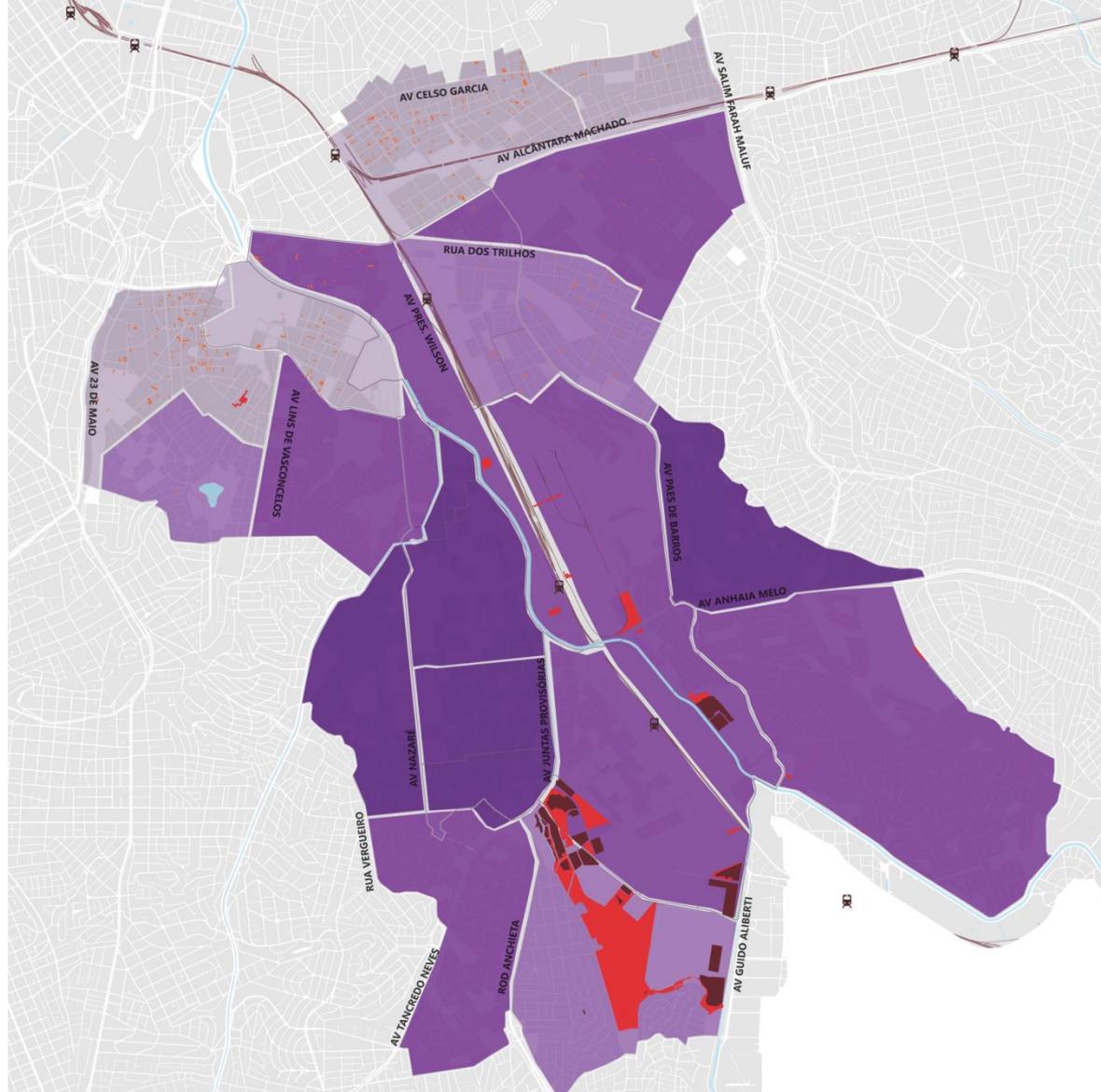
\_em amarelo,  
lotes horizontais  
\_em vermelho,  
lotes comerciais  
\_em roxo,  
lotes industriais  
\_em verde,  
lotes vagos  
\_em azul,  
lotes públicos



#### 4 **EXCLUSÃO POR USO DO SOLO**

foram excluídas as  
áreas industriais,  
vagas e públicas





## 5 ESTRATÉGIAS DE CAMPO

a partir da exclusão de quadras por morfologia e uso do solo, critérios empíricos e análise de fotografias aéreas e street view

### ESTRATÉGIA DE CAMPO

- STREETVIEW
- DE CARRO
- BICICLETA/ CARRO COM PARADAS
- A PÉ

### PREEXISTÊNCIAS

- CORTIÇO (SMDU)
- FAVELA (HABISP)
- CONJUNTO HABITACIONAL (HABISP)

0 1KM



# MATRIZ TIPOLOGIAS

	CASA TÉRREA	SOBRADO	GALPÃO	PRÉDIO 3 A 6	PRÉDIO MAIS DE 6	CASA DE FUNDO	CÔMODOS EM FILEIRA
CENTRO DE ACOLHIDA							
REPÚBLICA							
PENSÃO OU HOSPEDARIA							
CORTIÇO							
OCUPAÇÃO ORGANIZADA							
OCUPAÇÃO NÃO ORGANIZADA							
FAVELA							

# MATRIZ TIPOLOGIAS

## SERVIÇOS MUNICIPAIS – CENTRO DE ACOLHIDA E REPÚBLICA



# MATRIZ TIPOLOGIAS

## SERVIÇOS PRIVADOS – PENSÃO E HOSPEDARIA



# MATRIZ TIPOLOGIAS

## CORTIÇO – CASA TÉRREA OU SOBRADO



# MATRIZ TIPOLOGIAS

## CORTIÇO – CÔMODOS EM FILEIRA



# MATRIZ TIPOLOGIAS

## CORTIÇO – CASA DE FUNDOS



# MATRIZ TIPOLOGIAS

## OCUPAÇÃO – ORGANIZADA OU NÃO ORGANIZADA



# MATRIZ TIPOLOGIAS

## OCUPAÇÃO – ORGANIZADA OU NÃO ORGANIZADA



# MATRIZ TIPOLOGIAS

## FAVELA



# INSTRUMENTAL | quando não entra no imóvel

- Coordenadas + endereço Google Maps

- Tipologia da moradia

- Característica construtiva

- Como o pesquisador identificou o imóvel

- Uso do imóvel

- Caracterização dos acessos

MATRIZ

- um único acesso coletivo
- mais de um acesso coletivo
- acessos independentes

- mapeamentos existentes
- indicação da oficina
- placas ou anúncios
- características físicas (quais?)
- outros?

# INSTRUMENTAL | quando entra no imóvel

- Número de unidades habitacionais
- Número de famílias
- Número de pessoas
- Existência de quartos desocupados
- Quais e quantos cômodos são compartilhados
- Se os cômodos possuem janela
- Conservação geral do imóvel
- Existência de moradores imigrantes

- quantidade
- nacionalidade

é importante identificar situações de moradia no trabalho?

é importante identificar a existência de porão habitado?

# INSTRUMENTAL | quando conversa com morador

- Onde morava antes

- local na cidade
- tipo de moradia

- Participação em movimento de moradia

- Número de pessoas que moram no mesmo cômodo

- Tempo que mora no local

- Pagamento de aluguel: para quem e quanto

- Existência de contrato de locação

- Equipamentos públicos que faltam na região

estas perguntas podem ser feitas para o intermediário ou proprietário também

é importante saber o que inclui no valor do aluguel (contas, p.e.)?

é importante perguntar sobre renda familiar e se é formal ou informal?

é importante saber se o proprietário tem outros imóveis?

## Anexo 3 | Lista de presença 1ª oficina

OFICINA METODOLÓGICA

LEVANTAMENTO DO CORTIÇOS NO PERÍMETRO DA OUC BAIRROS DO TAMANDUATEÍ

03/06/2016

	nome	instituição	e-mail	telefone
1	Mariana Caixy Souto	USP	marianacaixy@gmail.com	(11) 97211-1616
2	FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA JR	Assessor Tecnológica	francisco.marques1989@hotmail.com	98438623
3	PAULA CARLOS DE SOUZA	MOR. Glicério	paula.carlos@hotmail.com	98659-9117
4	Amanda Regina Santos Cayres	MSTC	amardacayres@yahoo.com.br	(11) 98117-5008
5	PAULA FREGINE SANTOS	FAU USP	PAULASANTOS0@usp.br	(11) 98281-8205
6	KAZUO NAKANO	FGV / FUM	kazuo.nakano@gmail.com	(11) 981513009
7	Júlio Eulio Bulhões	UAM / USP	julio.eulio_bulhoes@gmail.com	(11) 567926713
8	Ediluzia Francisca de Silve	U L C M	ediluziasilve SDS@gmail.com.br	
9	Caroline Thome Taveira	FAU USP	caroline.thome@gmail.com	
10	ISABEL MARTIN PEREIRA	FAU USP	isabelmarketing5@gmail.com	
11	CLAUDIO MANETTI	SEHAB	claudio.manetti@uol.com.br	
12	CARMEN SILVA FERREIS	MSTC/FUM	Carmensilva@mylife.com.br	
13	PEDRO HENRIQUE B M LIMA	LABORADORE FAU USP	pedro.barbosa.lima@usp.br	
14	THAIS CRISTINA SILVA DE SOUZA	FAU USP / POS	thaisstauze@yaho.com.br	(11) 998780580
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				

## OFICINA METODOLÓGICA

LEVANTAMENTO DO CORTIÇOS NO PERÍMETRO DA OUC BAIRROS DO TAMANDUATÉ

03/06/2016

	nome	instituição	e-mail	telefone
26	Simone Gatti	FAU USP	SIFGATTI@gmail.com	
27	MATHEWS VICHR LOPES	FAUUSP-LABCIDADE	MVICHRLO@gmail.com	
28	FELIPE FREITAS MOREIRA	Pólic	felipe.moreira@foum.ouh.br	
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				
43				
44				
45				
46				
47				
48				
49				
50				

## Anexo 4 | Relatos de campo da equipe de pesquisa

# Relatos de campo\*

## 1| Glicério

Silene carregava um balde de água e uma mangueira quando nos aproximamos. Estava fazendo uma faxina na entrada de sua casa, enquanto seu filho, “Galego”, corria descalço pela escada molhada, e uma água turva escorria pela calçada. “Galego” tem menos de 2 anos de idade, é loiro de cabelos cacheados. Sua mãe tem 29 anos, e mais 3 filhos além dele. Moram naquela casa, que é um sobrado, localizado na Rua Sinimbu, no bairro do Glicério, com exceção do filho mais velho, de 15 anos, que foi para a rua desde os 11, “por causa das drogas”. Ela tenta trazê-lo de volta para casa, mas diz que ele está foragido da Fundação Casa e aponta para o fim da rua dizendo: “ele fica lá olha, o dia inteiro, cheirando não sei o que”. Silene nos conta que nasceu na Bahia, com 12 anos foi morar na Paraíba e aos 13 veio para São Paulo com um primo. Teve seu primeiro filho aos 14 e morou em Cidade Tiradentes com o marido em uma casa alugada. Quando engravidou do “Galego” foi expulsa da casa pelo marido, e veio morar na Rua Sinimbu – na mesma pensão que está hoje, mas depois de um incêndio ela foi obrigada a sair e morar em uma ocupação do outro lado da rua. Neste incêndio morreu uma senhora e sua neta, e a pensão foi interditada pela Defesa Civil. Há cerca de 1 ano Silene voltou para a pensão, mas agora moram lá “apenas” 4 famílias e um senhor no porão, não pagam mais aluguel, segundo ela porque o dono não voltou mais para cobrar. Ela e seus filhos vivem em um único cômodo e compartilham dois banheiros e tanque com as outras famílias. Silene está desempregada e recebe Bolsa Família. Demonstra uma apreensão com a higiene da sua casa, diz que uma das famílias que mora lá “é muito suja”, e que os ratos estão por toda parte. Renata, freira de congregação católica, Norte Rio Grandense, vive na região do Glicério numa casa com outras 4 irmãs, cursa arquitetura e urbanismo e faz pesquisa na região, acompanha nossa conversa e se demonstra o tempo todo preocupada com a saúde da Silene: “Você está se alimentando? Está muito magra, precisa de energia para amamentar o seu Galego.... Tem feito exames? Precisa ir ao médico...”

Jéssica e Aline são irmãs. Moravam juntas em uma ocupação na Rua do Glicério. Nos conhecemos em uma reunião do Projeto Tabor, que atua em projetos sociais na região do Glicério, ligado à Igreja Católica. Havia cerca de 10 mulheres, elas estavam ensaiando para uma peça de teatro. Além disso, retiravam cestas básicas e agendavam para a semana seguinte uma oficina de bordados. Glete, a coordenadora do grupo, nos apresentou e pediu para que elas nos ajudassem com informações para a pesquisa, ao mesmo tempo em que demonstrava sua preocupação com as cestas básicas: “Jéssica, você vai sair daqui e vai direto pra casa né? [...] Não, se for buscar seu filho na escola não leve a cesta, venha buscar depois. [...] Ok, mas promete que vai direto pra casa, estou confiando em você.” Ao questionarmos essa inquietação Glete nos explicou que a cesta básica é um motivo de conflito, que se elas ficassem “passeando por lá corriam o risco de apanhar e de levarem as cestas delas.” Voltamos às irmãs. Nos contaram que no ano passado “entrou despejo” na ocupação que elas moravam. Precisaram, as pressas, procurar outro lugar para morar. Aline, junto com outros moradores da ocupação, optou por ocupar um outro galpão que estava vazio, na própria Rua do Glicério. Dividiram o espaço em 11 cômodos sem janelas e compartilham entre eles 1 banheiro e 1 tanque improvisado. Em um desses cômodos mora Aline com seu filho pequeno.

Já sua irmã Jéssica, que estava grávida naquele momento, não quis correr o risco de um novo despejo. Optou por ir morar com a mãe, em uma pensão na Rua Teixeira Leite. São 08 cômodos enfileirados, acessados por um corredor lateral coberto. No fundo do corredor há um espaço descoberto, por onde entra um pouco de luz, e também onde ficam 1 tanque e 1 banheiro que são compartilhados entre os moradores. Enquanto brincávamos com a bebê de Jéssica no estreito corredor observamos pelo menos 4 pessoas na fila para usar o banheiro. Jéssica paga 600 reais de aluguel ao dono da pensão, que não mora no local. Ela está desempregada, tem três filhos e recebe Bolsa Família. Se queixou bastante da umidade da atual casa, das marcas de mofo nas paredes do quarto, nos disse que logo nos primeiros meses de vida, seu filho ficou 5 meses internado por problemas respiratórios. Mas ela mesma logo disse que não tinha outra opção de onde morar, completando assim: “prefiro ir com meus filhos para a rua do que ir para uma pensão na Sinimbu ou na São Paulo, lá a polícia entra o tempo todo, quebra tudo, bate nas crianças e só param se a gente abre a blusa para eles”.

No caminho até Igreja Nossa Senhora da Paz, onde a Pastoral da Criança fazia a pesagem, Renata nos contava sobre algumas visitas que fez com estudantes na região do Glicério, falava das recomendações para não fotografar, não apontar e não encarar as pessoas; contava também sobre ameaças que recebeu depois de uma dessas visitas. Chegamos na igreja. Renata cumprimentava algumas pessoas e abordava algumas mulheres que almoçavam por ali, perguntava onde elas moravam e se poderíamos conversar um pouco com elas.

Cecília é uma negra alta, peitos grandes, cabelos trançados, por volta dos 35 anos. Estava com uma filhinha de 5 anos, com cabelinhos arrumados - uma meia-dúzia de pompons. Perguntamos se poderíamos anotar a conversa e a mulher mostrou não entender a língua. Assim descobrimos que ela era haitiana, e apesar de não falar bem português, dominava inglês, espanhol e francês. Conversamos mediados por uma intérprete, Cássia, que curiosamente traduzia o que dizíamos, em português como o nosso, falando mais rápido, inclusive: "ela me entende porque nos conhecemos da creche", dizia. Dessa maneira truncada foi dando as informações objetivas que a pesquisa demanda: mora em uma "pensão", na rua Teixeira Leite. Lá moram apenas haitianos, tem 6 quartos sem banheiro. Cássia completava que era um lugar muito ruim, diz que Cecília estava grávida e que tinha ganhado um berço, mas a umidade do quarto estava estragando o móvel. Pagava 600 reais por esse lugar. Veio do Haiti em 2013, lá trabalhava em uma confecção de roupas e sapatos. Deixou seu marido e outros 2 filhos, de 16 e 18 anos, veio para o Brasil para trabalhar. Depois citou outro marido, dessa vez brasileiro, que saía de manhã para trabalhar e voltava tarde. Perguntamos o que ele fazia e ela respondeu que não sabia. Cássia, que segundo a Renata, tem uma filha presa e é sogra de um dos chefes do tráfico no Glicério, reforçou esse desconhecimento sobre a atividade do marido brasileiro de Cecília.

No mesmo dia, mais tarde, fomos sozinhos até a casa de Cecília e no caminho passamos pela Rua do Glicério, onde vimos um galpão encortiçado, que é tido como o pior de todos, um lugar onde o tráfico é muito pesado. Havia muitos homens na porta, mas não ficamos pessoalmente intimidados, seguindo as recomendações de não encarar, não apontar e não fotografar. Caminhamos, nos perdemos na numeração por causa do sotaque da haitiana e pudemos notar que naquelas ruas os imóveis que não são cortiço é que são exceção!

Chegamos ao endereço. Na porta do cortiço ao lado havia um senhor e uma moça. Ele se aproximou e foi solícito, perguntou por quem procurávamos e entrou no imóvel à procura de uma mulher grávida. Voltou dizendo que não havia ninguém, que a única grávida não estava. Perguntamos se poderíamos entrar e ele autorizou. Logo na frente havia 2 mulheres, uma lavava roupa usando uma banheira de criança, outra pendurava roupas num varal no corredor central. O homem ia a frente e demonstrava intimidade com os moradores, arranhando um francês horroroso e fazendo gestos. O corredor central era formado por divisórias de compensado, cheio de portinhas, 22 com numeração nas portas. Nos fundos reparamos, olhando o telhado, que se tratava de um galpão. Ali havia uma espécie de lavanderia, tanque, pia, varais, tudo sob essa cobertura.

Sáímos e reparamos que havia uma porta lateral com uma escada que acessava o segundo andar. Lá encontramos a Cecília, que o senhor que nos acompanhava, Seu Jair, chamava de "Mon Cherry". Ela tirava da geladeira que estava do lado de fora do quarto umas verduras e as colocava em um pote para levar para o quarto. Conversávamos ainda com o senhor que mostrava uma pia que tinha um vazamento que escorria na parede do imóvel dele: "se eu não mando consertar, eles deixam assim". Ele contava vantagens: se dizia cinegrafista da CNN, dizia conhecer o mundo todo, ter trabalhado na Excelsior, dizia morar na Aclimação... Se dizia dono das duas pensões e que não alugava para haitianos. Quando eu perguntei o porquê, ele disse "prefiro não comentar". Depois afirmou que os haitianos eram muito porcos. Interrompemos aquela conversa para entrar no quarto da Cecília.

O chão do lado de fora estava todo molhado, provavelmente do conserto da torneira da pia. Ao lado da porta do quarto, no chão, havia 2 toalhas torcidas. Antes de entrarmos, nos entreolhamos, nos perguntando se era um pano de chão. Limpamos os sapatos sujos daquela lama de fora, mas até hoje temos dúvidas se era mesmo um pano chão. O quarto tinha cerca de 20m<sup>2</sup>, uma cama de casal encostada em duas paredes completamente mofadas. Nos pés da cama, com um espaço mínimo de separação, havia uma pia. Tinha também um guarda-roupa. O berço ficava no meio do cômodo, e havia ainda um fogão industrial ao lado da pia. Sobre a mesa que estava logo na entrada, uma TV mal sintonizada, cujo som de misturava com o de uma música, tudo em alto volume. O quarto tinha 2 janelas, ambas fechadas com uns cobertores que deixavam uma penumbra, compensada com a luz acesa. Cecília não falou muito, respondia pontualmente nossas perguntas, que não eram mais sobre a moradia, mas sobre a vida dela, sobre a iminência do nascimento de mais uma filha, sobre os dois filhos que ele tinha deixado com o marido que ficou no Haiti. Ela também respondia a algumas recomendações, como sobre o botijão de gás que ficava sob a pia e sobre o qual havia roupas e utensílios de cozinha. Ela se mostrava feliz com a nossa presença, com a nossa atenção e nossa preocupação. Sua filhinha idem. Nos despedimos e ela agradecia repetidas vezes, num português carregado de sotaque francês-crioulo. Descemos, observando que só naquele andar havia os 6 cômodos e o banheiro compartilhado a que Cecília havia se referido ainda na conversa na igreja.

Na rua reencontramos o Seu Jair. Ele tinha uma vassoura na mão e limpava o corredor da sua pensão: "é o olho do dono que engorda o gado". Pedimos para conhecer lá dentro e ele não se opôs. Eram 6 cômodos com um banheiro coletivo. Desses cômodos, um tinha janela para o corredor coberto, os demais abriam para um recuo lateral. As instalações do banheiro eram precárias, o imóvel muito mal conservado. Ele dizia que estava prestes a reformar, mas na verdade a intenção era trocar a cobertura e o forro. O morador de um dos cômodos saiu e puxou papo. Deu a entender que Seu Jair também morava lá ("depois que ele veio morar aqui, melhorou"). Entramos no quarto

dele que tinha 3 "ambientes": um onde só cabia a cama e mais uma microcirculação de uns 30 ou 40 cm e que tinha uma divisória de compensado com o outro cômodo alugado; uma cozinha com duas geladeiras e uma rede e um banheiro. O morador dizia trabalhar no "rapa", na verdade para uma empresa terceirizada que fazia limpeza urbana, removendo materiais de ambulantes e de moradores de rua. Ficamos ali mais alguns minutos, ainda ouvindo as vantagens e opiniões do Seu Jair sobre o mundo...

Continuamos caminhando pelo bairro. Paramos na frente do galpão na Rua do Glicério. Renata abordou uma jovem com tatuagens de cadeia que tinha uma criança nos braços, perguntando se ela não estava na igreja mais cedo. A moça respondeu, nos identificou como missionários de alguma igreja evangélica. Nesses poucos minutos que passamos ali, ouvindo a moça dizer que Jesus tinha tocado o coração dela, que ela estava indo em outra igreja na Rua Lavapés, uma outra jovem chegou, saída de um cortiço do outro lado da rua, com uma mala de roupas. Comentavam que ela tinha brigado com o marido mais uma vez. O movimento na frente do galpão era intenso. Alguns homens, mulheres e crianças entravam e saíam. Da porta pouco conseguíamos ver a situação lá dentro: era escuro, havia algumas divisórias e o movimento poderia indicar se tratar de um local de consumo e comércio de drogas ou simplesmente que era muita gente. Subimos a Rua São Paulo na intenção de encontrar algumas conhecidas da Renata que moram nos casarões da Rua Sinimbu. Na esquina estava a Gonçalves, dona de uma banquinha que vendia bebidas alcoólicas (cachaça, um Red Label diluído e outras) e café. Era por volta de 12h30 e seus clientes chegavam, se serviam, deixavam o dinheiro num copo plástico e já pegavam o troco. Renata hesitou em abordar a senhora, pois havia dois garotos com ela e a esquina é bem movimentada e tensa. Ficamos ali conversando. Gonçalves contava sobre o incêndio que ocorrera há alguns meses na casa 29 da Rua Sinimbu e que acabou matando sua mãe idosa e seu neto. Ela falava também sobre a "pensão" onde mora, na rua Barão de Iguape. Aquela esquina é um território a parte. A precariedade dos casarões que parecem ruínas, o movimento na frente e nas calçadas, o contraste com os grafites "descolados" nas paredes... Os comentários de quem conhece aqueles cortiços são de que se trata de um território do tráfico. Nos informaram que ali há o quartinho para guarda de armamento, o quartinho dos julgamentos... O terreno vazio que tem frente para a ruazinha sem saída e para a rua do Glicério é usado como rota de fuga quando eventualmente a polícia resolve dar batida. Algumas carcaças de automóveis ainda ficam ali, reafirmando uma imagem de abandono. Nas palavras da Renata, "é terra de ninguém" e por isso a organização do tráfico até admite o "trabalho social" de grafite, feito por gente que nunca entrou naqueles casarões e tampouco se interessou pela situação daquelas pessoas. Durante o tempo que passamos lá, parados na banquinha conversando com Gonçalves, um grupo de "estrangeiros", pessoas que evidentemente não moravam ali, parou no meio da rua, falavam ao celular e observavam. Possivelmente algum investidor na imagem de pobreza. Mas o clima ficou mais tenso quando um rapaz sozinho parou na frente dos casarões, acendeu um cigarro e fumou lentamente... Observando o movimento, olhando as pessoas. Algumas meninas se aproximaram da banquinha de café e cachaça da Gonçalves, como que disfarçando... Elas comentavam que o rapaz estivera ali antes, que cobrou algum dinheiro... Elas se olhavam e falavam sobre isso enquanto nós estávamos no meio da roda, conversando com a Gonçalves. Falamos também de um galpão que é de propriedade da Cúria (ou da Diocese) e que vem sendo usado pelos garotos, provavelmente para consumo de drogas... Renata dizia ter enviado cartas para que a igreja autorizasse uma ocupação para moradia, já que não tinha uso. O assunto do incêndio ia e voltava e quando íamos embora, Gonçalves, que até então falava sobre o

ocorrido de uma maneira natural, se emocionou. Chorou a morte de sua mãe e de seu neto, como qualquer ser humano que vive e ama. Chorou como quem reconhece que aquela condição de vida não é plausível, não é justificável. Saímos de lá, ainda paramos na casa da Renata para um copo d'água e ela nos acompanhou até o metrô para que voltássemos ao mundo protegido e à vida de privilégios que mantemos.

Ainda no grupo do Projeto Tabor, conhecemos mais duas mulheres, Gorete e Maria das Dores, moradoras da ocupação José Bonifácio, organizada pela FLM, coordenada pela Josely. Gorete é jovem e está grávida. Maria das Dores tem 6 filhos e amamentava a mais nova, de quase 3 anos, enquanto conversávamos. As duas nos contaram que há mais de 100 famílias na ocupação, mas que todas têm quarto e banheiro privativos. Elas se queixavam muito da organização da ocupação enquanto Maria das Dores nos contava sobre as regras de convivência: “Estou desempregada e tenho 6 filhos para levar e buscar na escola. Moro lá no alto do prédio, subo as escadas para deixar um e pegar outro o dia inteiro. Não tenho condições de levar o carrinho de bebê para cima e para baixo o tempo todo. Se eu deixo lá embaixo por 10 minutos, são 60 reais de multa. E o saquinho do lixo do banheiro que deixo para fora enquanto lavo o chão, mais 60 reais de multa. Mais os 300 reais de aluguel, não há quem sobreviva no final do mês”.

A Bel, coordenadora do Projeto Tabor, interrompe Maria das Dores perguntando por que elas não levam essas questões para serem debatidas na assembleia. Maria das Dores diz que os moradores têm medo da Josely e que aceitam tudo que é imposto. Quando perguntamos medo do que, ela prontamente responde: “Mês passado uma das moradoras deixou de pagar o aluguel, pois perdeu o emprego. Foi expulsa da ocupação e todas as suas coisas foram vendidas”.

O assunto gera uma certa polêmica entre as mulheres presentes e todas falam ao mesmo tempo, comparando suas situações de moradia, que variam entre ocupações organizadas, não organizadas e pensões. Maria das Dores encerra o assunto dizendo que prefere ir para um albergue com seus filhos do que continuar se submetendo às regras da ocupação onde mora.

## 2 | Brás

Era sábado de manhã e caminhávamos pelo Brás, um bairro com ruas largas e intenso movimento de pessoas nas avenidas, mas deserto nas vias locais, predominantemente residenciais. Em todo o percurso encontramos muitos cortiços, nome que vínhamos adotando até então, ou pensões, empregado por todos os moradores; além de quitinetes e casos de coabitação em um único lote. Nos deparamos também com várias pessoas carregando malas, ocupando as calçadas e parte das ruas. Cida, integrante da “Frente de Luta por Moradia” que nos acompanhava naquele dia, explicou que se tratavam de viajantes de ônibus clandestinos. Segundo ela, a passagem custa a metade do preço e os principais destinos são as regiões nordeste e norte do país. Vimos também, nas ruas paralelas, empresas de logística que fazem o transporte de mercadorias para essas regiões - possivelmente são as mesmas que trazem os artigos para abastecer as diversas Casas do Norte existentes ao longo da rua. Um pouco mais adiante avistamos alguns ônibus estacionados.

Em algumas ruas específicas foi possível observar um intenso movimento de imigrantes bolivianos entrando e saindo das casas, bem como crianças na janela. A Cida nos disse que um deles chega primeiro, aluga a casa e depois traz os demais conterrâneos. Disse também que por isso moram

muitas pessoas em uma mesma casa, mas eles não gostam de conversar. Percebemos olhares bem desconfiados em nossa direção.

A placa de "aluga-se" pendurada na porta deu a deixa. Não custava nada tocar a campainha para ver se alguém atendia. Um homem aparentando seus 40 anos nos atendeu. "Quanto que é o quarto para alugar?", perguntou Cida. "Vocês estão interessadas?", respondeu o homem desconfiado. A porta aberta revelava um corredor extenso e escuro, a uns quatro ou cinco degraus abaixo de nós, que organizava os cômodos dispostos lado a lado.

O quarto, de aproximadamente 3x3m, possuía uma pequena pia, um banheiro precário e uma janela. O pé direito era baixo e o ambiente, úmido. Logo no início da conversa, quando já estávamos dentro do quarto, a Cida declarou que estávamos fazendo uma pesquisa e perguntou se ele poderia responder a algumas perguntas. Ele ficou um pouco temeroso, disse que a dona não acharia uma boa ideia, mas nós insistimos e falamos que seria rápido. Ele topou.

Apesar de ter janela, o quarto era escuro, úmido e pouco ventilado, devido ao fato de que a abertura é voltada para o corredor, iluminado apenas quando a porta da frente está aberta e pelas frestas do ralo do corredor da casa acima, que descobrimos posteriormente ser da proprietária do cortiço.

Ali famílias com crianças não são aceitas. Situação que revelou-se recorrente após visitas em outros cortiços da região. Por possuir pia e banheiro privativo, o valor do aluguel se torna mais caro, cerca de 650 reais. Seguindo com o questionário, ao perguntarmos se ali moravam estrangeiros, de pronto o homem respondeu com um sotaque inusitado: "Si, yo soy paraguaio." Até o momento seu português demonstrava-se impecável. Foi curioso como ele manteve um português claro, que nós nem percebemos que ele era imigrante, e dessa pergunta em diante ele passou a falar "portunhol", à vontade e sorridente. Com a revelação há pouco feita veio também sua história: ele veio para o Brasil porque seu irmão lhe comprou uma passagem, casou-se com uma brasileira e moraram em uma casa no interior de São Paulo, mas devido ao ciúme excessivo dela, haviam se separado recentemente. Agora ele mora sozinho na capital, nessa pensão onde também moram outros paraguaios, e trabalha como autônomo no centro. Ficamos nos perguntando se o motivo do casamento teria sido a obtenção de visto de permanência no Brasil. Cida tem certeza que sim.

Terminadas as perguntas nos dirigimos de volta a calçada. A porta da casa de cima estava aberta. Era possível ver parte da sala: não aparentava precariedade e estava bem iluminada. Uma sensação desconfortável se fez presente.

Quando iniciamos o percurso, a Fátima já disse de cara que não conhecia nada na área, mas à medida que fomos andando e conversando, ela se animou e se mostrou verdadeira profissional identificadora de pensões. Olhava para uma portinha e dizia "pode marcar que ali é pensão", "não, esse é quitinete... tem banheiro no quarto", apenas observando as características físicas das edificações.

A Fátima é integrante da FLM, mora na ocupação José Bonifácio há 6 meses, antes disso morou em diversas pensões no centro e casa de aluguel na vila mas ela gosta mesmo é do centro pela variedade de serviços, pelo movimento. Fátima explicou que eles não utilizam a palavra cortiço para as moradias onde se paga aluguel e "vila" é como se chamam os bairros mais afastados do centro. Na vila se pode alugar uma casa pelo mesmo preço de um quarto no centro, mas fica distante do trabalho, se perde muito tempo com deslocamentos. No centro, ela pode ir numa churrascaria por

20-30 reais enquanto na vila ela pagaria 40-50, além do que no centro tudo é perto, tem bastante lugar para se divertir. Na vila, as pessoas acabam ficando mais em casa, aproveitam a casa.

Fátima veio jovem, de uma cidade do interior do Pernambuco para São Paulo. Teve um marido que a maltratava e a ofendia e que um dia a deixou para ficar com uma mulher no Pernambuco. Quando ele saiu de casa, ela o acompanhou até a rua de onde saem os ônibus clandestinos. Ela sofreu muito por ele, mas desde que ele foi embora ela vem tentando se recuperar e melhorar a sua vida através de investimentos em dietas para emagrecimento. Ela tem um sonho e vai realizá-lo no ano que vem, graças ao movimento (por conta de não pagar aluguel, apenas uma taxa de 140 reais para o movimento, ela está conseguindo fazer uma poupança). O sonho vai se materializar através de 4 cirurgias plásticas para afinar o nariz, tirar gordura da barriga e colocar no bumbum e colocar silicone nos seios, que custarão mais de 20 mil reais. Ela posta foto de tudo no Facebook. Já perdeu 20 e poucos quilos desde que o marido foi embora. As provas estão lá para todo mundo ver.

Ela é trabalhadora formal, cozinheira, tem registro em carteira. Gosta de morar na ocupação, mas sente falta do gato Romário. Ela deixou o gato com uma amiga porque na atual ocupação não se pode ter animais, o que ela acha uma pena pois os bichanos pegam os ratos que costumam transitar pelos ambientes. Costuma pegar comida de graça no Mercado Municipal após as 16h. Eles doam sacos de pão, caixas de frutas.

Para encontrar seu filho, Fátima morou na rua durante 2 meses. O menino estava sumido e ela sabia que ele estava na rua mas não adiantava perguntar por ele para os moradores pois ninguém dá informação, é assim que funciona. Ela teve que se passar por moradora de rua e conheceu muita gente. Ela tem uma teoria de que a maioria dos moradores de rua estão lá porque querem, porque não conseguem seguir as normas da sociedade, muitos deles têm família e propriedades mas preferem morar na rua.

### 3| Teresa Cristina

Havia um senhor sentado em um bar próximo à Avenida Teresa Cristina. Estávamos com dificuldades em identificar moradias precárias apenas pelas características externas dos imóveis. Solicitamos ao senhor que nos desse algumas indicações: "Olha, aqui tem muito cortiço, mas pra vocês é melhor procurar a Suzana. Tá vendo ali no fim da rua uma casa vermelha? É ali." Respondeu o homem, achando que procurávamos um quarto para alugar. Ao chegarmos no fim da rua, não haviam pistas de que ali poderia ser um cortiço. Na fachada da casa vermelha, três portas no pavimento térreo pareciam pertencer cada qual a uma residência. Tocamos a campainha de uma delas e uma senhora nos atendeu: "Aqui moro só eu. Vocês podem falar com a Suzana, ela deve estar no estúdio dela aqui na casa ao lado, ela aluga uns quartos no andar de cima."

Ao tocarmos a campainha na casa ao lado, a porta se abriu e percebemos que o lugar se tratava de um estúdio fotográfico. Perguntamos a ela sobre os quartos disponíveis e se poderíamos vê-los, avisando que estávamos realizando uma pesquisa sobre pensões no bairro. Um pouco sem graça e desconcertada, confirmou a disponibilidade e alertou que não eram bons e que só estaria cuidando dos negócios do sogro, pois seu trabalho mesmo é no estúdio.

Acompanhamos ela até o piso superior, onde nos deparamos com uma imagem inesperada: um corredor largo, escuro e extenso dividia duas fileiras de cômodos dispostos lado a lado. No final do corredor um banheiro e um tanque de uso comum, os únicos para os mais de quinze quartos. A

porção deles voltada para a rua tem janela. Os demais são iluminados e ventilados por uma abertura acima da porta, resultando em espaços escuros, abafados e úmidos.

Ali as crianças também não são aceitas. Aos questionarmos o porquê, Suzana nos disse que para despejar uma família com criança é preciso aviso prévio de pelo menos 1 mês, o que torna "as coisas mais complicadas". Mais adiante, no lado oposto do corredor em relação ao banheiro, avistamos a cozinha. Apenas um balcão com geladeira, pia e fogão. Nenhuma divisão entre ela e os cômodos.

Os quartos são separados por divisórias de escritório, herança da antiga ocupação do edifício: uma gráfica. O sogro de Suzana havia comprado o galpão após o antigo dono ter perdido duas vezes todo maquinário da empresa para as frequentes enchentes do córrego Ipiranga.

## 4| Vila Carioca

Em um percurso de carro pela Vila Carioca; bairro predominantemente horizontal, com características homogêneas – casas térreas com um corredor lateral que dá acesso a cerca de 5 ou 6 “quarto e cozinha” que são locados para, em sua maioria, casais; nos deparamos com uma situação um tanto específica. Na calçada, estavam sentadas duas mulheres, sendo uma senhora com seus 70 anos e sua neta Joelma, com pouco mais do que 30 anos de idade. Nos aproximamos e fizemos algumas perguntas sobre a casa que elas moravam, um pequeno portão de madeira, através do qual avistávamos um extenso corredor estreito, escuro e úmido. As duas estavam cortando argolas de plástico branco e não nos deram muita atenção inicialmente. Em volta de Joelma duas crianças corriam descalças pela calçada, e ela tentava conciliar o trabalho com as argolas de plástico e o cuidado para que as crianças não fossem para a rua. Insistimos na conversa e ela correspondeu, deixou o trabalho de lado, levantou da cadeira, e nos contou um pouco da sua história. Mora naquela casa há 15 anos, com seus 8 filhos, o mais velho tem 12 anos. A mãe e a avó moram na casa do lado. O corredor que enxergávamos dá acesso, segundo ela, a algumas casas, não sabe quantas, todas possuem 1 quarto, 1 cozinha e 1 banheiro. Joelma diz que os cômodos não possuem janelas, só entra luz pela porta. No momento ela não está pagando aluguel, pois está desempregada, e como ela e a mãe já moram lá há bastante tempo, a dona acabou permitindo que ela ficasse sem pagar. Recebe Bolsa Família, mas diz que usa todo o valor para pagar as contas de água e luz, que estão muito caras. Perguntamos sobre o trabalho com as argolas brancas, ela disse que é um “bico” que ela e a avó fazem, para uma fábrica de chupetas, recebem 2 reais a cada mil argolas recortadas. Ganham por este trabalho cerca de 40 reais por semana. Nos contou também que antes de morar ali morava em Heliópolis, em um barraco de madeira. Veio para o “quarto e cozinha” com a mãe, e a situação melhorou para elas, “mas ainda são muitas pessoas morando juntas em um único quarto”.

## 5| Cambuci

Saindo da porta de entrada, um homem parece apressado. Casa de dois pavimentos, mal cuidada, com um extenso corredor lateral para onde davam algumas portas, em uma tranquila rua no Cambuci. Pedimos para conversar, ele diz estar indo para o trabalho e chama a esposa para que ela venha falar conosco. Judite nos recebe com muita simpatia. Mulher jovem, de 20 e poucos anos. Ela confirma que o imóvel é uma pensão, com 15 cômodos, sendo que 1 está desocupado. Todas as habitações possuem banheiro e uma cozinha junto com o quarto - os 5 tanques são compartilhados.

Ela mora com o marido e os 3 filhos há 1 ano no local, mas passou toda sua vida no bairro, indo de pensão em pensão. Nunca morou em outro tipo de moradia. A última era na Lins de Vasconcelos, e "era muito escura". Nessa ela diz que está mais feliz, os quartos são iluminados e a vizinhança é tranquila. Ela acredita que o fato de não compartilharem banheiro ajuda na boa relação entre os vizinhos. Além disso, "todos são trabalhadores", saem cedo e voltam tarde, acabam convivendo pouco. Ela mesma está desempregada, tinha carteira assinada e hoje está recebendo seguro-desemprego. O marido tem renda informal, e juntos somam 1500 reais. Eles pagam 700 reais pelo aluguel do cômodo. Quando perguntamos sobre o tamanho dos cômodos, ela diz que é pequeno, e nos convida para entrar. De fato, o cômodo não é grande, dado que dividem o espaço 5 pessoas e uma cozinha. Possui uma pequena janela basculante próxima ao fogão, que dá para o corredor lateral. O banheiro fica dentro, e também possui janela. As 15 habitações são semelhantes em tamanho. As paredes e teto estão muito mofados, e isso a incomoda. É possível ver um dos tanques no corredor, e uma escada ao fundo do lote, que sobe para o primeiro pavimento, com um renque de cômodos igual ao do térreo. Sua mãe faz parte do MSTC - Movimento Sem-Teto do Centro, e "colocou o nome dela na lista", mas ela diz não participar ativamente das atividades do movimento. Gosta muito do bairro, diz que a única coisa que falta é opção para o lazer das crianças, um parquinho, por exemplo - hoje elas brincam lá mesmo, dentro dos quartos ou pelos corredores.

A Rua da Independência, continuação da Rua Lavapés após o Largo do Cambuci, possui muitos cortiços. Foram pelo menos 12 encontrados em apenas 2 quarteirões andados. Um deles, com um boteco-mercadinho no térreo, gerava dúvida se era mesmo uma habitação coletiva, apesar de claramente precária. Fomos conversar com o jovem que estava atendendo no pequeno estabelecimento comercial, chamado Edson, e ele nos disse que morava lá com sua família, esposa e filho pequeno, e outras 4 famílias. Cada uma possuía um cômodo com cozinha, uma delas também tinha banheiro privativo - as outras 4 dividiam 3 banheiros coletivos. Os tanques também eram coletivos, totalizando 3. Enquanto atendia os clientes no bar, Edson foi contando um pouco da sua história. Está lá há 1 ano, mudou-se quando a mulher ainda estava grávida. Moravam em Guaianazes, em um apartamento alugado, e optaram pelo centro para facilitar o deslocamento diário. Possui renda familiar mensal de cerca de 1200 reais, sendo parte formal e parte informal. Os valores dos aluguéis variam de 400 a 500 reais, sendo o valor maior referente ao cômodo com banheiro.

Andando mais um pouco pela Independência, nos deparamos com um galpão aparentemente ocupado. Madeirite nas janelas, uma grande quantidade de "gatos" na rede de eletricidade, um símbolo do Corinthians grafitado na parede. O edifício parece possuir duas partes independentes: um galpão de 2 andares e um edifício de 4. Uma das portas do galpão estava aberta, e paramos para conversar com o casal que estava dentro. Eles dizem que ali era uma ocupação, mas que eles eram novos, que era melhor conversar com o pessoal que estava na "portaria" - e aponta para a entrada do edifício de 4 andares. Fomos lá, e cerca de 6 homens, de diferentes idades, se encontravam sentados conversando. Pedimos para fazer algumas perguntas - eles acenam que sim - e passam a responder todos ao mesmo tempo. No edifício funcionou durante muito tempo a "maior gráfica do país", que fora a falência e deixou o prédio abandonado. A ocupação ocorreu em 2000, e hoje moram cerca de 80 famílias. Segundo eles, "a ocupação está lotada", e eles não tem aceitado novos moradores. Não existe trabalho de movimento de moradia por trás da ocupação, que foi espontânea. Dois dos meninos, os mais novos dentre os 6, vieram após serem despejados de uma

outra ocupação, que ficava onde hoje está sendo construído um shopping - shopping este, aliás, que aparentemente acarretará grandes mudanças no bairro, com alargamento viário e desapropriação de diversos imóveis.

## 6 | Vila Prudente

André, educador popular, integrante do Movimento de Defesa do Favelado, liderança antiga da Favela da Vila Prudente: ocupação da década de 1940, hoje com 1.246 imóveis segundo o Habisp, e forte trabalho comunitário. Cláudio, morador de uma casa de fundos construída no terreno de sua vó, desde que nasceu, na Vila Alpina.

André nos acompanhou no primeiro dia de campo, onde visitamos 3 favelas onde o MDF tem trabalho - a própria Favela da Vila Prudente, a Pacheco Chaves e a Viela Sabesp. Nos encontramos em uma pracinha na beira da Av. Anhaia Melo, e fomos direto para dentro da Favela da Vila Prudente. Vias estreitas, casas de alvenaria super consolidadas entremeadas por poucos barracos, muita cor, varandas de madeira avançando sobre as vielas. Logo chegamos na "praça da igreja" - e pasmem, tinha uma igreja mesmo! Igreja católica, construção grande, em alvenaria, com mosaicos e vitrais - imagem inusitada dentro do caos da favela. Ali entramos em uma das casas, e nova surpresa - sede da Pastoral, com projeto do arquiteto Vitor Lotufo, famoso por suas abóbodas e estilo "Gaudi" de construção. "Quem construiu?", perguntamos curiosos - "Foi um pedreiro aqui da favela mesmo, que sempre trabalha com a gente" - "E ele achou tranquilo fazer essas coisas diferentes?" - "No começo ele achou estranho, mas foi aprendendo. Tava acostumado a levantar parede e bater laje, aqui é diferente". Fomos conhecendo aos poucos as outras pequenas joias escondidas na favela - um centro comunitário, uma creche, um refeitório, sala de arte, e por aí vai. São diversas construções que se adequaram ao tecido urbano existente na favela, se misturaram - sem serem "elefantes brancos", como André mencionou. Cruzamos com as crianças que encontramos no centro comunitário indo para o refeitório, andando pelos becos e vielas. Todos os equipamentos nos pareceram muito respeitosos com a lógica e dinâmica da favela - talvez por isso com larga aceitação dentro da comunidade. Inclusive do tráfego, com quem são obrigados a conviver.

A favela está em processo de regularização fundiária desde a década de 80, na gestão Erundina em São Paulo. Nesse período foram feitas em mutirão as obras de infraestrutura que se encontram lá até hoje. Neste momento, os documentos "estão indo pro cartório", segundo André. Apenas a área próxima à Anhaia Melo, área de risco por inundação, não está em processo de regularização. Com a construção de um piscinão próximo, que já se encontra em obras, a esperança é de que essas famílias possam permanecer, e quem sabe receberem seus títulos. Saímos andando pelo bairro, até a próxima parada: Favela Pacheco Chaves. Núcleo pequeno, que ocupou a praça de acesso da estação Ipiranga do trem - 120 famílias segundo o Habisp. Recentemente ela sofreu um incêndio, e muitas famílias foram removidas. Os escombros continuam lá, num já clássico método de expulsão "mais discreto", sem reintegração de posse, forças policiais, etc - apenas sujeira, ratos e escorpiões, que aos poucos obrigam quem ficou a sair também. A área é hoje muito visada - a estação Ipiranga se interligará com a futura linha de monotrilho, e a praça ocupada é estratégica. Um shopping de alto padrão foi construído recentemente nas proximidades, e um claro vetor de expansão imobiliária parece se constituir, com diversos novos condomínios de classe média alta com varanda *gourmet* nos arredores. A terceira favela também foi bastante inusitada. No meio da Av. Henry Ford, inteiramente ocupada por grandes galpões industriais, e intenso tráfego de caminhões, uma viela

segue por dois quarteirões, ocupada por pequenas casas térreas, de alvenaria e telha. Recebeu o nome de Sabesp pois se encontra sobre uma adutora da empresa. Entre os dois quarteirões, passa uma linha de trem de carga, em funcionamento, que abastece os galpões industriais da Henry Ford. Algumas das casas estão assustadoramente próximas da linha - uma delas abrigava um boteco, que abria para ela, deixando um espaço de cerca de 1,5m entre o fim da construção e o primeiro trilho. Alguns cachorros passeavam e deitavam por lá.

No segundo dia de Vila Prudente, contratamos o serviço de um motorista para nos levar, o Edmilson. Ele já havia acompanhado outra equipe de campo no perímetro da Vila Carioca. Empreendedor, "não trabalha pros outros", estudante de direito em uma faculdade privada, cuja mensalidade ele paga vendendo lanches naturais na cantina da universidade. Além disso, é "pau pra toda obra" - faz bicos de motorista, tem um guincho de motos, faz serviços de "marido de aluguel", o que aparecer. Morador de Santo André, conhece bem a região para onde íamos - rota diária para a faculdade. Logo de cara ele nos alertou: "Aqui vocês não vão encontrar muita coisa precária não... Lá na Vila Carioca sim, sabia que tinha. Mas aqui não tem muito."

Encontramos o Cláudio na sede do MDF, atrás da igreja do Largo da Vila Alpina. Rapaz amável, preparou um café, e nos debruçamos nos mapas na tentativa de elaborar um roteiro para o campo. Ele foi lembrando aos poucos os lugares em que achava que tinham cortiços e pensões, e traçamos um trajeto. O MDF tem um trabalho mais específico nas favelas, e não nos cortiços - André conhece alguns por ser da região, mas não tinha contatos de moradores.

Andamos pela Vila Alpina e Vila Califórnia. A segunda, mais precária, área antiga de inundação. Ambos os bairros são bastante horizontais, bem misturados, com casas melhores e em piores condições lado a lado. É possível encontrar praças e equipamentos públicos por toda a região. Seguíamos nosso trajeto, indo para as ruas que o Claudio havia indicado. Porém no caminho fomos encontrando mais e mais precariedades. De maneira geral eram cortiços, cômodos em fileira e coabitação com 5, 6, 7 casas no mesmo lote, muitas vezes da mesma família. O tipo de lote encontrado na região facilita esse tipo de ocupação - lotes compridos, de mais de 30m de fundo, ou lotes grandes, antigas chácaras, que foram sendo ocupados por mais de uma casa.

Tanto Claudio quanto Edmilson estavam surpresos com a quantidade de moradias precárias que nos deparávamos - "Sempre passei por aqui e nunca reparei nisso", foi uma frase recorrente dos dois. Segundo eles, nosso "olhar treinado" estava encontrando lugares que passaram despercebidos durante todos esses anos, evidenciando a invisibilidade desse tipo de precariedade na cidade.

## 7 | Mooca

Fomos à Rua Wandenkolk, na Mooca, por indicação de uma moradora que a equipe da pesquisa conversou na pesagem da Igreja Nossa Sra. da Paz, no Glicério. Rua tranquila, apesar da proximidade com a Radial Leste e a Avenida do Estado. É possível desconfiar da existência de pensões na rua, mas todas estavam fechadas, e não possuíam placas ou anúncios na fachada. Perguntamos à senhora que lavava o boteco de esquina, que nos indicou 3 casas na mesma calçada onde moravam muitas famílias. Uma delas tinha um senhor na porta, que conversava com algumas crianças, e levava um cachorro na coleira. Iniciamos a conversa explicando um pouco sobre a pesquisa, e ele logo confirmou que ali era uma pensão mesmo. Nos convidou para entrar. A casa tinha 2 portas de entrada, uma levava ao andar superior, e a outra ao andar térreo, de pé direito

muito baixo. A janela alta na fachada, e o teto baixo do corredor indicam que dividiram o andar térreo em dois, para abrigar dois cômodos que acessam por uma escadinha a partir do corredor. Ele era muito escuro, com cômodos para os dois lados, todos com pequenas janelas dando para ele. Lá contamos 6 quartos, além de 1 banheiro e 1 tanque, ambos compartilhados. Gilmar, que nos acompanhou, estima que morem de 10 a 12 famílias na casa, pagando 600 reais de aluguel. Segundo ele, são famílias pequenas, ou pessoas solteiras sem filhos. Ao sairmos, entendemos que Gilmar não mora mais lá - saiu a um tempo para morar na Avenida do Estado, em outra pensão. As crianças com quem conversava antes, que imaginávamos serem seus filhos, também não eram - "criança só tenho uma" - e aponta para o cachorro. Na calçada oposta vemos uma pequena praça, mal cuidada, com a grama alta. Gilmar nos conta que ali haviam diversos cortiços, onde moravam muitas famílias. Foram todos comprados e demolidos pela Queiroz Galvão, que possui um empreendimento em frente chamado "Villa São Paulo Family Club", com apartamentos de 2 e 3 dormitórios, com jovens, belos e brancos rostos fazendo propaganda de uma "oportunidade única".

Gilmar nos indica que duas casas para frente também funciona uma pensão. Casa grande, aparentemente reformada. Numa pequena porta funciona uma lan-house, com placa de "chamadas internacionais". Tomando conta do negócio, e assando um milho na churrasqueira, encontramos uma mulher negra em torno de 30 anos, que aparentemente não dominava o português - não sabia o que significava pensão, quando lhe perguntamos se aquela casa era uma. Uma criança de dentro da lan-house grita que "é pensão sim". Continuamos a conversa, e entendemos que ela mora com o marido e os 2 filhos, e que são os únicos imigrantes na casa - são da Guiné, país africano de colonização francesa. Ela nos diz que podemos entrar na casa, porém não nos acompanha.

O portão de entrada dá acesso a um pátio aberto, onde vemos varais de roupas e construções ao fundo. À esquerda o acesso da casa principal, de dois pavimentos. Subimos a escada e encontramos um corredor com 5 portas, 3 fechadas, 1 aberta (foi possível ver que era um banheiro) e 1 entreaberta, que batia com o vento, com uma máquina de lavar e um varal de chão na frente. Em uma delas escutamos barulho de crianças brincando, e ao batermos elas nos atenderam entusiasmadas. Eram 2 crianças e uma adolescente. Pedimos para conversar com algum adulto, e uma das meninas foi bater numa das outras portas, chamando pelo César. Ao dizer que era para uma pesquisa, César grita de lá de dentro que "pesquisa nem pensar". Tentamos ir embora, mas as crianças insistiram muito para que fizéssemos a pesquisa com elas. As perguntas se tornaram uma espécie de jogo, e elas disputavam para ver quem acertava! Nisso descobrimos que a pensão possui 13 cômodos, sendo que 1 está desocupado. Todos possuem 1 cômodo (quarto e cozinha) e banheiro, com janela. Somente os tanques são compartilhados, e o aluguel gira em torno de 600 reais. No meio da conversa um homem nos interrompe desconfiado, querendo saber do que se tratava - ele "toma conta" da casa, e nos confirmou as informações que as crianças passaram.

Na esquina da Radial Leste com a Rua do Hipódromo, observamos uma casa de 2 pavimentos muito destruída, com aparência de abandonado. Era possível saber que tinha gente morando dado os cobertores e lençóis nas janelas. Batemos na porta de entrada, que dava para uma escadaria (era possível enxergar através de um buraco), mas sem retorno. Pedimos informações para dois homens que vendiam café da manhã na calçada - um deles, o Freitas, sabia que tinha gente lá, e que eram todos "gente boa". Voltamos então a bater, dessa vez mais forte, até que uma menina abre a janela do andar superior para entender o que estava acontecendo. Explicamos da pesquisa e pedimos para conversar com ela - ela aceitou e desceu para nos receber.

Ela já veio com um maço de cigarro, e aproveitou para fumar enquanto respondia nossas questões. Seu nome é Gisele, tem 20 anos, com aparência de mais. Mora na casa com a mãe e 5 irmãos - outras 3 famílias moram junto no andar de cima, sendo 1 jovem grávida e 1 casal de bolivianos que trabalham com confecção de roupa no Brás. Antes de chegarem à Mooca, moravam em um barraco numa favela na Armênia, que pegou fogo - perderam tudo e foram parar na rua. Passaram 1 ano e meio no "cimento", área sob um viaduto na Radial Leste, onde ficavam muitos moradores de rua. Durante esse tempo, seu pai levou embora da mãe 3 dos 9 filhos, por estarem na rua - eles não se veem desde então. Sua mãe conheceu o "dono da casa" e uma amiga que morava lá, e acabaram se mudando - na época a casa era um cortiço em que pagavam 400 reais de aluguel. O importante "era as crianças terem lugar pra ficar, tomar banho e dormir". Isso faz cerca de 6 anos. Há 4 anos o "dono" sumiu, e nunca mais veio recolher o aluguel. Segundo Gisele, a casa estava pior na época em que pagavam aluguel - o dono não fazia manutenção. As famílias chegaram a arrumar e melhorar algumas coisas na casa, apesar da alta precariedade. Na parte de baixo moram outras 4 ou 5 pessoas, mas "é outra coisa", acessos independentes, sem comunicação. "Dizem que essa casa tem 400 anos", nos conta Gisele.

Na parte de cima são 5 quartos, 1 banheiro e 1 cozinha compartilhada. Não há tanque, cada quarto tem sua máquina de lavar, que segundo ela "não é grande coisa". Da família, hoje, somente a mãe trabalha, como empregada doméstica, sem registro na carteira. Gisele vendia água no farol logo na frente de casa, até ser atropelada. Ela, a mãe e uma irmã recebem bolsa família, que "não é muito, mas dá pra comprar arroz e feijão". Além disso, pegam cesta básica na igreja.

Ela ouviu dizer que eles terão que sair de lá - "Esse lugar é muito valorizado, pra loja e tal... Parece que o dono tá negociando a casa com alguma empresa".

Descendo um pouco mais a Rua do Hipódromo, quase na esquina da Rua dos Trilhos, encontramos uma placa escrita "Pousada La Vita è Bella - República Feminina". Um longo corredor com trepadeiras dava acesso ao que parecia ser uma sala de jantar, com porta de vidro. Tocamos a campainha, mas ninguém veio nos receber. Decidimos perguntar na loja ao lado, claramente pertencente a uma mesma construção, que consistia na república, em duas lojas e um outro acesso que deveria ser a casa do proprietário. Duas pessoas, pai e filha, se identificaram como donos do negócio, e aceitaram conversar conosco. A filha foi nos acompanhar para conhecermos a república. Perguntamos o porquê do nome "pousada" na placa, uma vez que eles não ofereciam esse tipo de serviço - "meu pai foi ver na numerologia e achou melhor colocar a palavra pousada na frente - não tem nada a ver com polícia não". Eles recebem apenas mulheres solteiras, muitas são estudantes ou trabalhadoras da região. São 3 quartos, sendo 2 compartilhados por 3 pessoas e 1 individual, totalizando no máximo 7 pessoas na casa. O espaço conta com cozinha e banheiro coletivos e uma sala de TV. A cozinha é bem equipada, já o banheiro pareceu improvisado. Os quartos têm pequenas janelas que dão para essa área comum, coberta. O aluguel sai por 500 reais por pessoa, pago adiantado, incluindo água, luz, limpeza e internet. Segundo a proprietária, existem muitas repúblicas na região semelhantes a dela, por conta da faculdade São Judas, que se encontra próxima.

Casas antigas, com comércio embaixo, muitas com placas de "aluga-se quarto": características encontradas em muitos imóveis na Rua da Mooca. Em uma delas encontramos um homem de meia idade na porta, conversando com o dono do chaveiro que ficava na frente. Comentamos sobre a pesquisa e ele nos fez prometer que seria rápido.

Seu nome era Alfredo, e aos poucos foi ficando claro que ele era o proprietário. Nos convidou para entrar - uma portinha opaca nos conduzia para um corredor imenso, e que dava acesso aos 25 cômodos existentes no cortiço, todos ocupados por homens solteiros e casais. Foi realmente muito impressionante a extensão do lote. Uma casa comprida e antiga ocupava  $\frac{2}{3}$  do espaço, e ao fundo outras construções "puxadinho" faziam as vezes de quartos, banheiros e tanques.

Ele respondia nossas perguntas com muita naturalidade, como se não fosse absurda aquela situação. As instalações eram precárias, as construções ao fundo tinham pé direito baixíssimo, e os cômodos eram muito pequenos - segundo Alfredo, cabiam uma cama e um armário somente. Todos tinham janela dando para esse corredor. Dos 25 cômodos, apenas 4 eram maiores, com cozinha no mesmo ambiente do quarto e banheiro privativo. Os outros 21 quartos compartilhavam 4 banheiros e 4 tanques. Não existe cozinha compartilhada, e não é possível montar uma no quarto menor - "tem que comer fora". O aluguel varia entre 300 e 650 reais, e inclui as contas e a limpeza - uma vez por semana a faxineira limpa inclusive dentro dos quartos, e faz a troca da roupa de cama. Hoje existem lá dois casais de haitianos e 1 homem espanhol, amigo de sua mãe, também espanhola. Pelo que entendemos, é ela quem cuida do cortiço. Ele mora com a mãe em uma das construções ao fundo - casa completa com 2 quartos, banheiro, sala e cozinha. Chegou à casa com 1 ano de idade, há 39 anos atrás - ela pertencia a sua avó, que naquela época já tocava o negócio.

Em uma rua ainda com muitos galpões industriais, encontramos uma casa com placa de "aluga-se quarto" - construção aparentando ser da década de 80, sem muita "cara" de pensão. Tocamos a campainha, e um homem negro de meia idade sai do segundo pavimento, em uma laje sem guarda-corpo, para falar conosco. De lá de cima ele confirma que a casa é uma pensão, e aceita nos receber - "Ah, é da universidade! Vou abrir pra vocês". Uma porta lateral dá em uma escadaria que sobe ao primeiro andar, de onde ele veio. Chegamos em uma espécie de sala, mobiliada com um sofá velho de 2 lugares. Ela dava acesso a dois banheiros coletivos - perguntei se era feminino e masculino, e ele disse que não. Depois descobrimos que a proprietária só aceita homens solteiros - "Já tiveram mulheres aqui, que deram muitos problemas. Queriam cozinhar no quarto, dava mal cheiro. Agora ela só aceita homens com referência".

A primeira coisa que Téó nos diz ao entrarmos na casa era que ali não era como qualquer outra pensão, ali era uma "comunidade". Que as pessoas se conheciam a muito tempo, se ajudavam, que não tinha briga nem confusão. Ele mesmo está lá a 4 anos, vindo da Vila Matilde, onde alugava uma casa com a esposa. Depois que se separou, resolveu voltar para a Mooca, onde morava antes, e onde trabalha - é garçom de um restaurante que fica a algumas quadras da pensão.

Téó estava no meio de uma limpeza do seu quarto, descongelando sua geladeira. A cozinha é coletiva, mas cada um tem sua geladeira e microondas. Sua habilidade na cozinha, adquirida com anos de experiência em restaurantes, fazia do Téó o cozinheiro oficial da casa - "a gente faz almoço coletivo de fim de semana, churrasco na laje...".

A sala, a cozinha e os 2 banheiros coletivos eram compartilhados por 5 quartos, todos com janela. Esses ambientes se situavam sobre a casa da proprietária, com acesso independente pelo térreo. Na parte de trás do terreno, haviam outras construções: mais 5 quartos, com banheiros privativos. Um deles construiu também uma cozinha. E sobre tudo isso, um terraço com lavanderia coletiva - e abrigo do churrasco do fim de semana.

Perguntamos sobre a presença de imigrantes, e ele nos mostra um adesivo de "I love Allah", em uma das portas dos quartos - "Aqui tinha um, como chama mesmo? Muçulmano, né? Mas já foi embora". Os valores dos aluguéis são altos, variam de 650 a 800 reais, incluindo luz e água. Téó parece

constrangido ao responder sobre isso, e tenta logo justificar o preço: "Mas vale a pena, pela tranquilidade. Daria pra achar um quartinho por 300, 400 reais aqui na Mooca, mas aqui é limpo, não tem rato nem barata, é tranquilo". A limpeza, aliás, fica por conta dos moradores, que pareceram bastante organizados - regra do "usou lavou", seja na cozinha, no banheiro ou na lavanderia. Já a manutenção geral da casa é por conta da proprietária, que Téo diz fazer regularmente.

No último quarteirão da Rua Curupacê, quase chegando na Avenida Paes de Barros, confirmamos a presença de uma moradia precária que estava mapeada no Habisp como cortiço. Lote comprido, 8 casas precárias, porém independentes - na nossa pesquisa, a denominamos de coabitação. Conversamos com Cristina, inquilina da casa da frente, com acesso direto pela rua. As outras 7 casas têm acesso por um corredor lateral. Cristina mora com o marido e a filha, de cerca de 2 anos. "Minha primeira casa" - saiu da casa dos pais, também na Mooca, quando casou há 5 anos atrás. Ao todo são 23 pessoas nas 8 casas, sendo uma de 1 pessoa só, duas de 2 pessoas, três de 3 pessoas, uma de 4 e uma de 5 pessoas. Cristina diz que ali é bem tranquilo, mas lembra que sua casa é mais isolada das outras - "lá pra dentro é pior, dá mais briga". Sua família paga 565 reais pelo aluguel, e hoje somente seu marido trabalha, enquanto Cristina está em busca de emprego - "nunca fiquei sem trabalhar, tô até estranhando". Quando perguntamos sobre os equipamentos públicos da região, Cristina nos conta que está em busca de outra creche para sua filha - ela foi agredida por um funcionário. A menina, que estava do nosso lado todo o tempo almoçando, nos confirma que não gostava da "escola", nos oferece seu almoço e continua a comer.

Caminhamos por baixo do viaduto e o único acesso que identificamos foi uma portinha onde estava escrito em letras grandes: não entre. Batemos. Um rapaz de lá de dentro, sem abrir a porta, perguntou quem era. Tentamos explicar que havíamos conversado com o Paulo, do "Coletivo Autônomo dos Trabalhadores Sociais", e que combinamos de dar um pulo lá na Ocupa São Martinho para conhecer. Ele abriu a porta e disse que o Paulo não estava. Perguntamos também pela Tia Célia, que o Paulo havia nos indicado. O rapaz, desconfiado, primeiro falou que ela não estava e depois que ela estava dormindo. Em seguida um outro rapaz apareceu na porta e disse que podíamos entrar, que a Tia Célia já estava vindo conversar com a gente.

Passamos por uma pequena sala de entrada, com sofás e alguns rapazes sentados. Após um corredor, estávamos em um salão grande com equipamentos de cozinha industrial. Tia Célia chegou com a escova de dente na mão e sentou no banco da cozinha ao nosso lado. Apesar de ser chamada de titia por todos, é uma mulher jovem, com cerca de 30 anos. Cresceu na zona norte de São Paulo, Jardim Brasil. Sofreu agressões do pai e muito jovem saiu de casa para morar com as tias. Disse que a partir daí sua vida se "desestabilizou" e que ela foi parar na rua e nas drogas.

Tia Célia ficou 6 anos foragida da polícia por um crime que cometeu quando chegou na rua. Nesse tempo casou-se com um rapaz trabalhador, que a tirou da rua e das drogas, e com ele criou 4 filhos. Moravam em Guarulhos em uma rua onde vários familiares do marido também moravam. Ela acha que foi algum familiar que fez uma denúncia, até que um dia a polícia lhe encontrou. Ficou 4 anos presa. Quando saiu não encontrou mais o marido e os filhos. Soube que eles mudaram para o Paraná, até hoje tenta encontrá-los. Voltou para a rua e passou por alguns albergues. Diz que o funcionamento deles lembra muito o sistema carcerário, as regras, a comida, o tratamento.

Foi no "cimentão" [área embaixo de um viaduto ocupada inicialmente por trabalhadores de uma fábrica de cimento que entravam muito cedo para trabalhar e optaram por dormir por ali, e hoje por

muitos moradores de rua] que conheceu seu atual marido. Com ele teve mais um filho, de pouco mais de 1 ano. Há dois meses sofreram uma ameaça de despejo e juntos com o "CATSO" decidiram ocupar o espaço que estão hoje. Trata-se de um antigo centro comunitário da Igreja Católica, que prestava assistência a moradores de rua da região. O espaço é grande, possui janelas nas laterais e uma ótima infraestrutura de cozinha e banheiros. No momento da ocupação estavam em 30 pessoas, hoje moram cerca de 120. São 15 famílias cada uma em um cômodo, mais um cômodo só de homens solteiros, e um grande salão de "pernoite", onde há muitos colchões espalhados pelo chão, com alguns moradores que procuram acolhimento para apenas uma noite e outros que aguardam vagas nos "cômodos privativos". Tia Célia nos explicou sobre o caráter transitório da moradia, a ideia é que conforme as famílias consigam se reinserir e ganhar autonomia para pagar aluguel, elas saem e dão lugar a outras pessoas mais vulneráveis.

\* Os nomes das pessoas entrevistadas no campo foram alterados para se preservar suas identidades.

## Anexo 5 | Apresentação utilizada na 2ª oficina

# Oficina 2

## Levantamento das situações de moradia precária na Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí

Integra o projeto de pesquisa “Estratégias e instrumentos de planejamento e regulação urbanística voltados à implementação do direito à moradia e à cidade no Brasil”

| **observaSP LabCidade FAUUSP**



Desenvolvido pela  
**Peabiru Trabalhos Comunitários e Ambientais**

Instituição financiadora **Fundação Ford**



Junho – agosto 2016

# Equipe envolvida

## **Realização | Peabiru Trabalhos**

### **Comunitários e Ambientais**

Caio Santo Amore (coord.)

Daniela Julião

Mariana Caires Souto

Nathalia Conte

### **Bolsistas trabalho de campo**

Maria Rita Horigoshi

Daniela Perre Rodrigues

Marina Barrio Pereira

## **Supervisão | observaSP**

LabCidade FAUUSP

Paula Freire Santoro (coord.)

Gabriel Neri – colaborador do mapeamento |  
bolsista Ford Observatório das Remoções

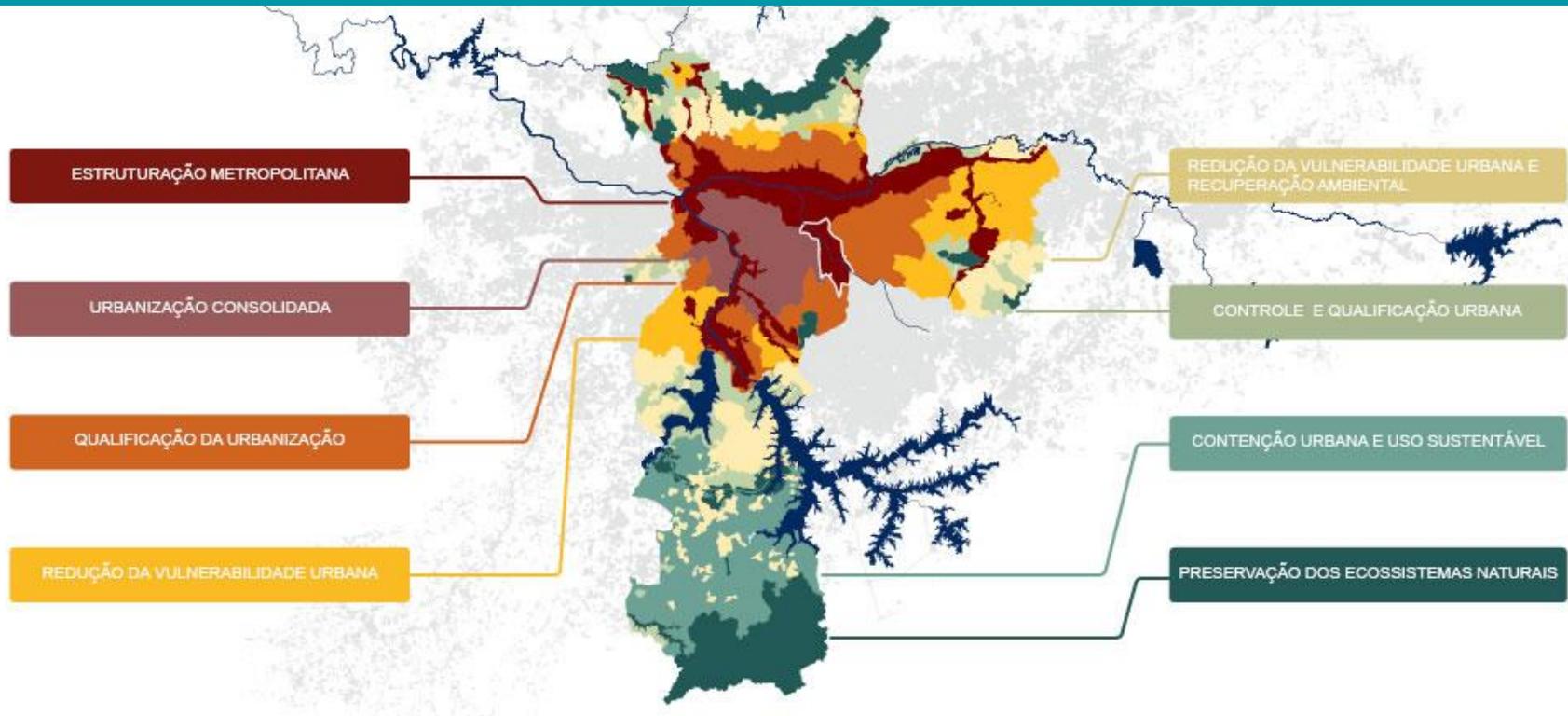
Carol Taveira Nobre – bolsista extensão  
universitária Aprender com Cultura USP

Isabel Martin Pereira – bolsista iniciação  
científica Capes/CNPq

Mathews Vichr Lopes – bolsista iniciação  
científica FAPESP

Pedro Henrique Barbosa Muniz Lima – bolsista  
iniciação científica FAPESP

# Localização OUC Bairros do Tamanduateí



## OBJETIVOS DECLARADOS

Áreas industriais em processo de reestruturação ao longo do eixo ferroviário.

Reocupação equilibrada das áreas subutilizadas.

Superar ferrovia que hoje serve como “barreira” física.

## OBJETIVOS NÃO CONTEMPLADOS NO PL

Descontaminação de antiga área industrial

Preservar morfologia e tipologias do período industrial

Solução habitacional que enfrente a diversidade do quadro de necessidades

# Objetivo do levantamento

**1** Qualificar as formas de moradia precária encontradas na área da OUCBT, atualizando e dialogando com as quantificações oficiais, através de um levantamento de campo;

**2** Dar subsídios ao debate sobre as possibilidades de planos, projetos urbanos e intervenções previstos nas Operações Urbanas Consorciadas e, em especial, na OUCBT, que enfrentem o quadro de necessidades habitacionais presentes em seu território, da cidade e da metrópole paulistana.

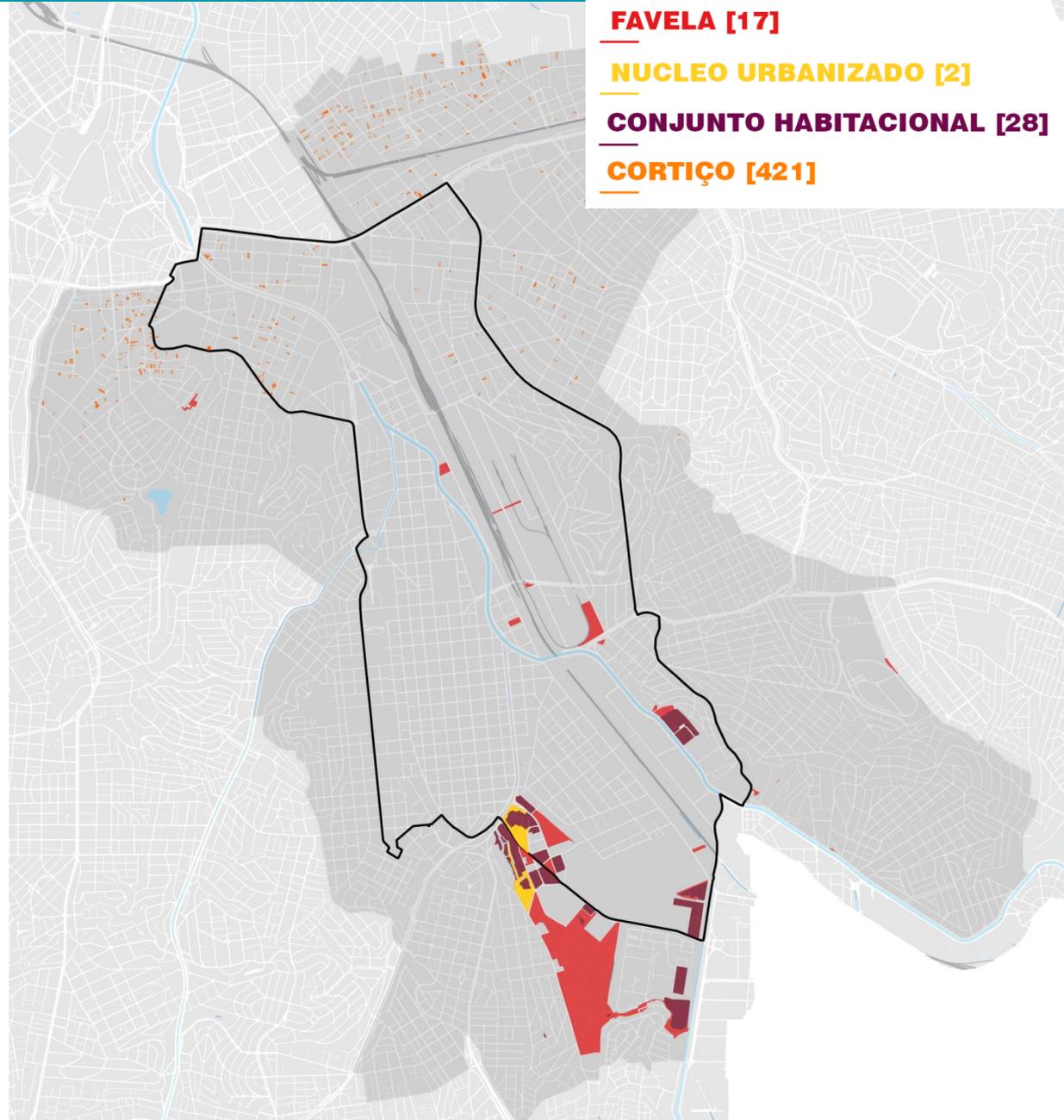
## DADOS OFICIAIS

**FAVELA [17]**

**NUCLEO URBANIZADO [2]**

**CONJUNTO HABITACIONAL [28]**

**CORTIÇO [421]**



# PROPOSTAS e o tema da habitação

Instrumento, ao utilizar os coeficientes de aproveitamento como base para a recuperação da valorização da terra **condiciona a transformação a uma tipologia/morfologia.**



Teresa  
Cristina  
2015

# PROPOSTAS e o tema da habitação

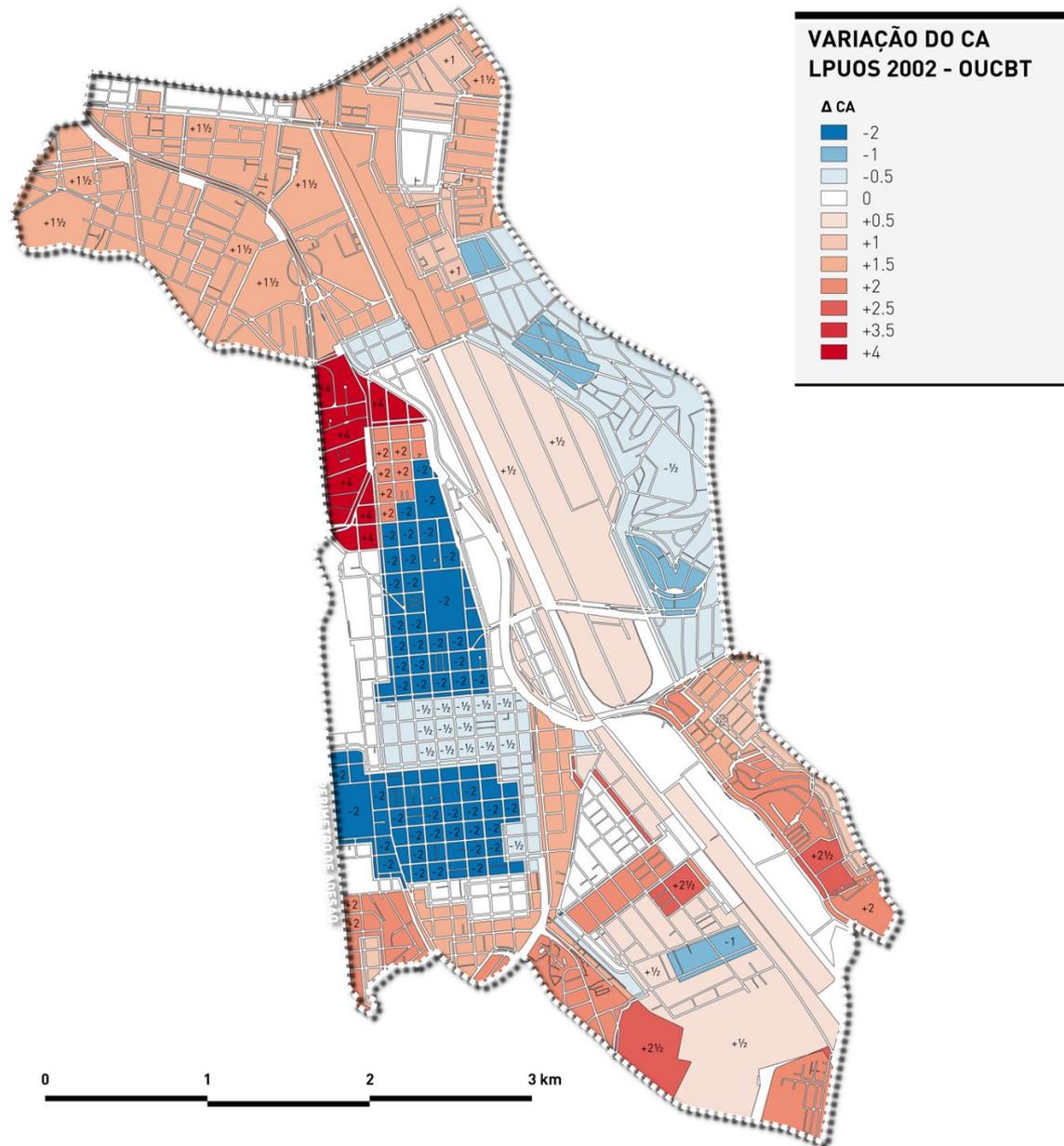
+ coeficientes mais do que dobram!

Podem chegar a 13,33 no Teresa Cristina



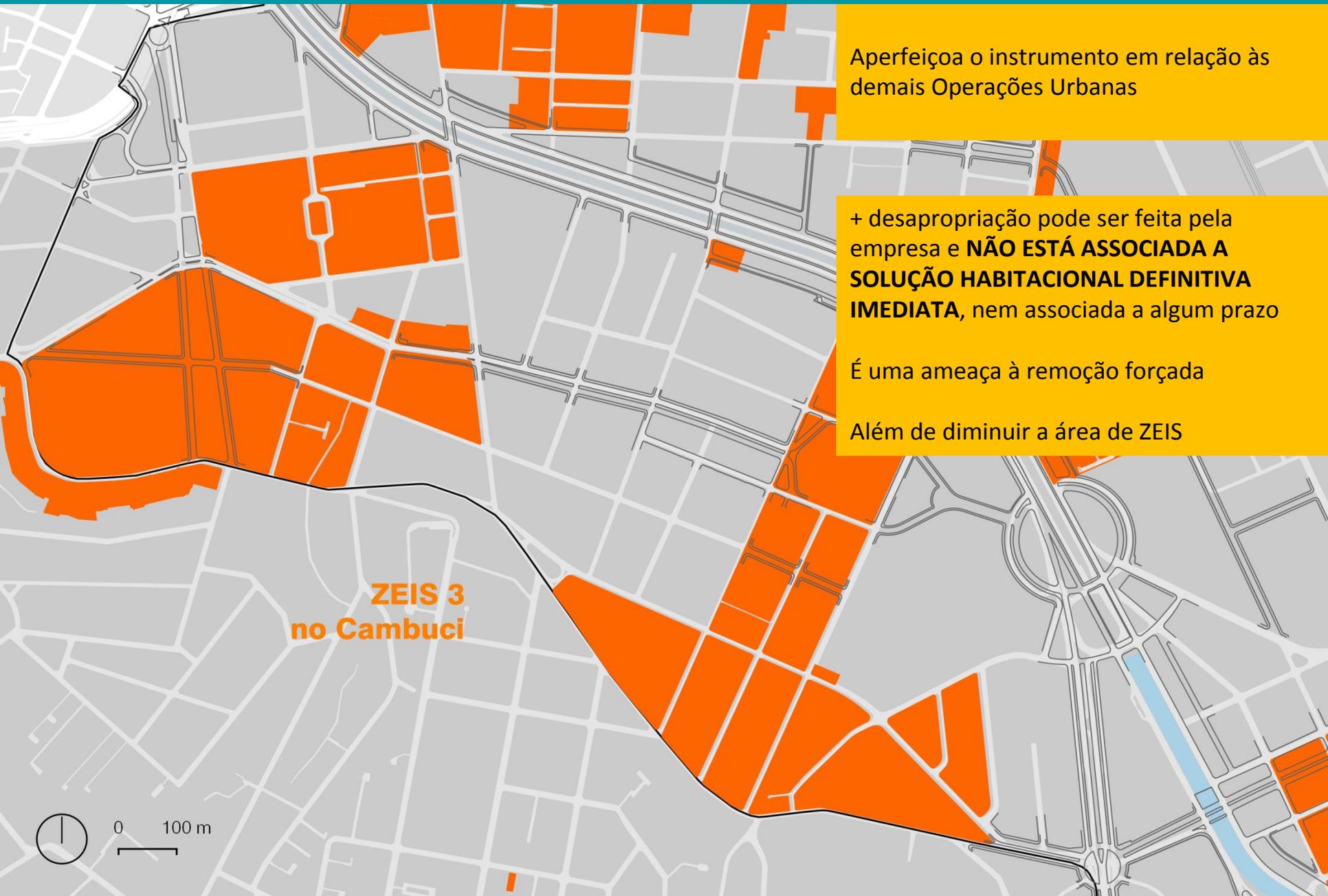
Teresa  
Cristina  
CENÁRIO

# PROPOSTAS e o tema da habitação





# PROPOSTAS e o tema da habitação



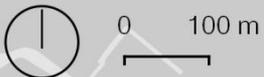
Aperfeiçoa o instrumento em relação às demais Operações Urbanas

+ desapropriação pode ser feita pela empresa e **NÃO ESTÁ ASSOCIADA A SOLUÇÃO HABITACIONAL DEFINITIVA IMEDIATA**, nem associada a algum prazo

É uma ameaça à remoção forçada

Além de diminuir a área de ZEIS

ZEIS 3  
no Cambuci



# TIPOLOGIAS

SERVIÇO MUNICIPAL - CENTRO DE ACOLHIDA | REPÚBLICA



# TIPOLOGIAS

## SERVIÇO PRIVADO – PENSÃO | HOSPEDARIA

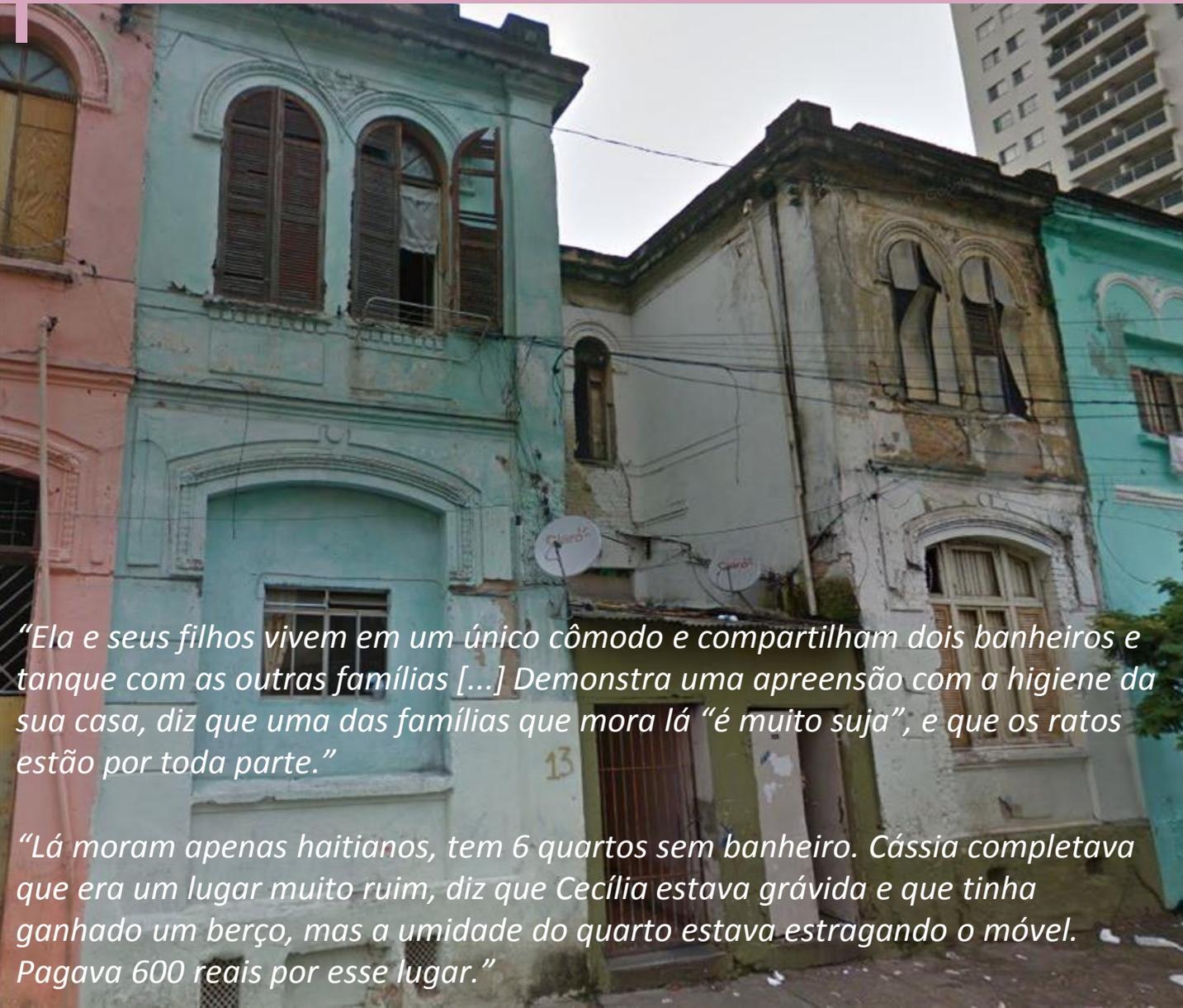
- Placas de "pensão", "pensionato", "hotel", "república"
- Pagamento de aluguel
- Oferecimento de algum tipo de serviço, como limpeza, café da manhã, etc.



*"[...] eles recebem apenas mulheres solteiras, estudantes ou trabalhadoras da região. São 3 quartos, sendo 2 compartilhados por 3 pessoas e 1 individual, totalizando 7 pessoas na casa. O espaço conta com cozinha e banheiro coletivos e uma sala de TV. A cozinha é bem equipada, já o banheiro pareceu improvisado. Os quartos tem pequenas janelas que dão para essa área comum, coberta."*

# TIPOLOGIAS

## CORTIÇO



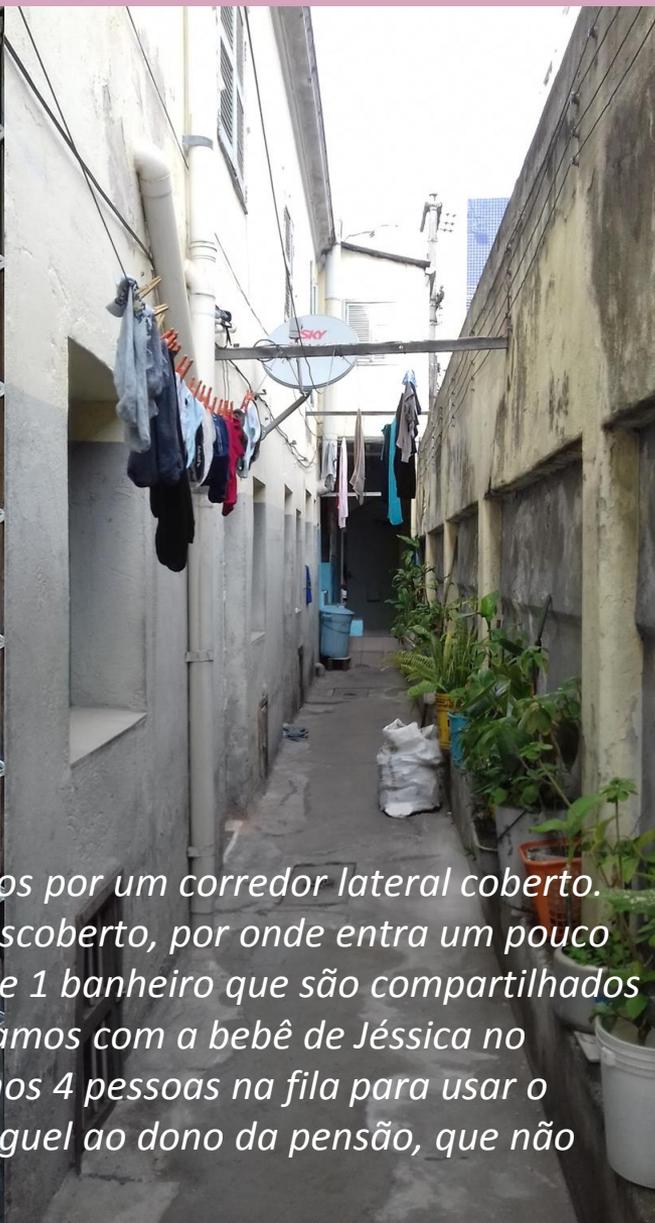
- Placas de "aluga-se quartos", "vagas", etc.
- Habitação coletiva com cômodos compartilhados (cozinha, banheiro, lavanderia)
- Pagamento de aluguel

*"Ela e seus filhos vivem em um único cômodo e compartilham dois banheiros e tanque com as outras famílias [...] Demonstra uma apreensão com a higiene da sua casa, diz que uma das famílias que mora lá "é muito suja", e que os ratos estão por toda parte."*

*"Lá moram apenas haitianos, tem 6 quartos sem banheiro. Cássia completava que era um lugar muito ruim, diz que Cecília estava grávida e que tinha ganhado um berço, mas a umidade do quarto estava estragando o móvel. Pagava 600 reais por esse lugar."*

# TIPOLOGIAS

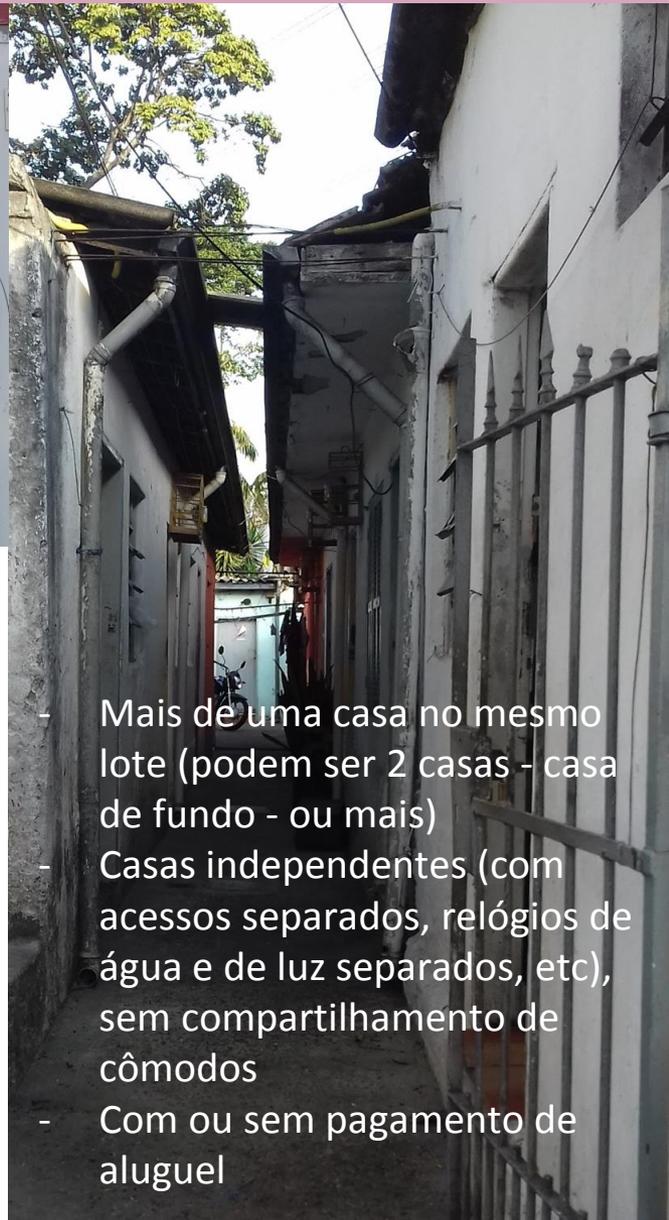
## CORTIÇO



*“São 08 cômodos enfileirados, acessados por um corredor lateral coberto. No fundo do corredor há um espaço descoberto, por onde entra um pouco de luz, e também onde ficam 1 tanque e 1 banheiro que são compartilhados entre os moradores. Enquanto brincávamos com a bebê de Jéssica no estreito corredor observamos pelo menos 4 pessoas na fila para usar o banheiro. Jéssica paga 600 reais de aluguel ao dono da pensão, que não mora no local.”*

# TIPOLOGIAS

## COABITAÇÃO PRECÁRIA NO LOTE

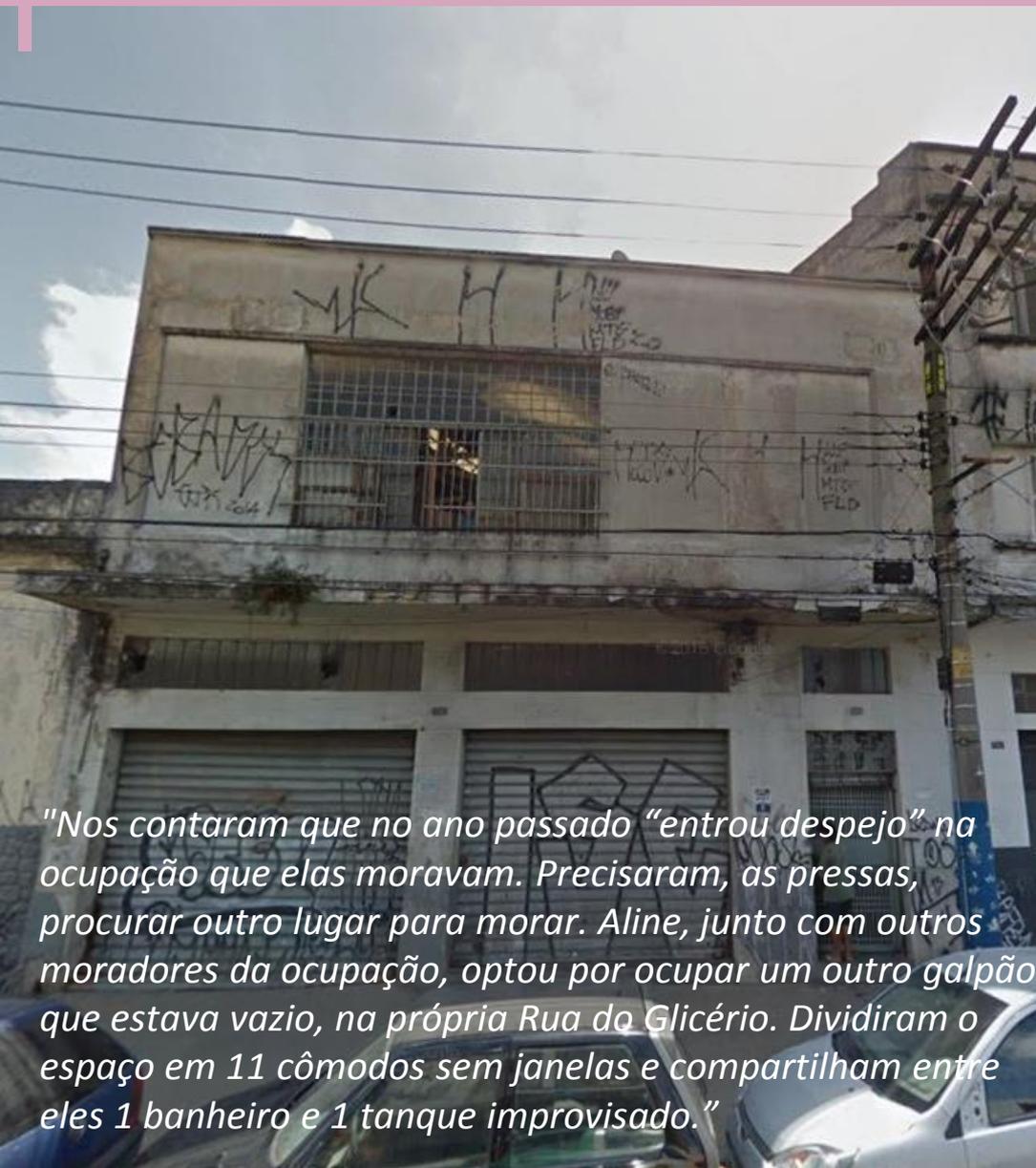


*“O corredor que enxergávamos dá acesso, segundo ela, a algumas casas, não sabe quantas, todas possuem 1 quarto, 1 cozinha e 1 banheiro. Joelma diz que os cômodos não possuem janelas, só entra luz pela porta [...] antes de morar ali morava em Heliópolis, em um barraco de madeira. Veio para o “quarto e cozinha” com a mãe, e a situação melhorou para elas, “mas ainda são muitas pessoas morando juntas em um único quarto”.”*

- Mais de uma casa no mesmo lote (podem ser 2 casas - casa de fundo - ou mais)
- Casas independentes (com acessos separados, relógios de água e de luz separados, etc), sem compartilhamento de cômodos
- Com ou sem pagamento de aluguel

# TIPOLOGIAS

## OCUPAÇÃO ORGANIZADA | DESORGANIZADA



*"Nos contaram que no ano passado "entrou despejo" na ocupação que elas moravam. Precisaram, as pressas, procurar outro lugar para morar. Aline, junto com outros moradores da ocupação, optou por ocupar um outro galpão que estava vazio, na própria Rua do Glicério. Dividiram o espaço em 11 cômodos sem janelas e compartilham entre eles 1 banheiro e 1 tanque improvisado."*



- Ocupação (terreno ou edifício) com ou sem organização
- Não há pagamento de aluguel para proprietário ou intermediário

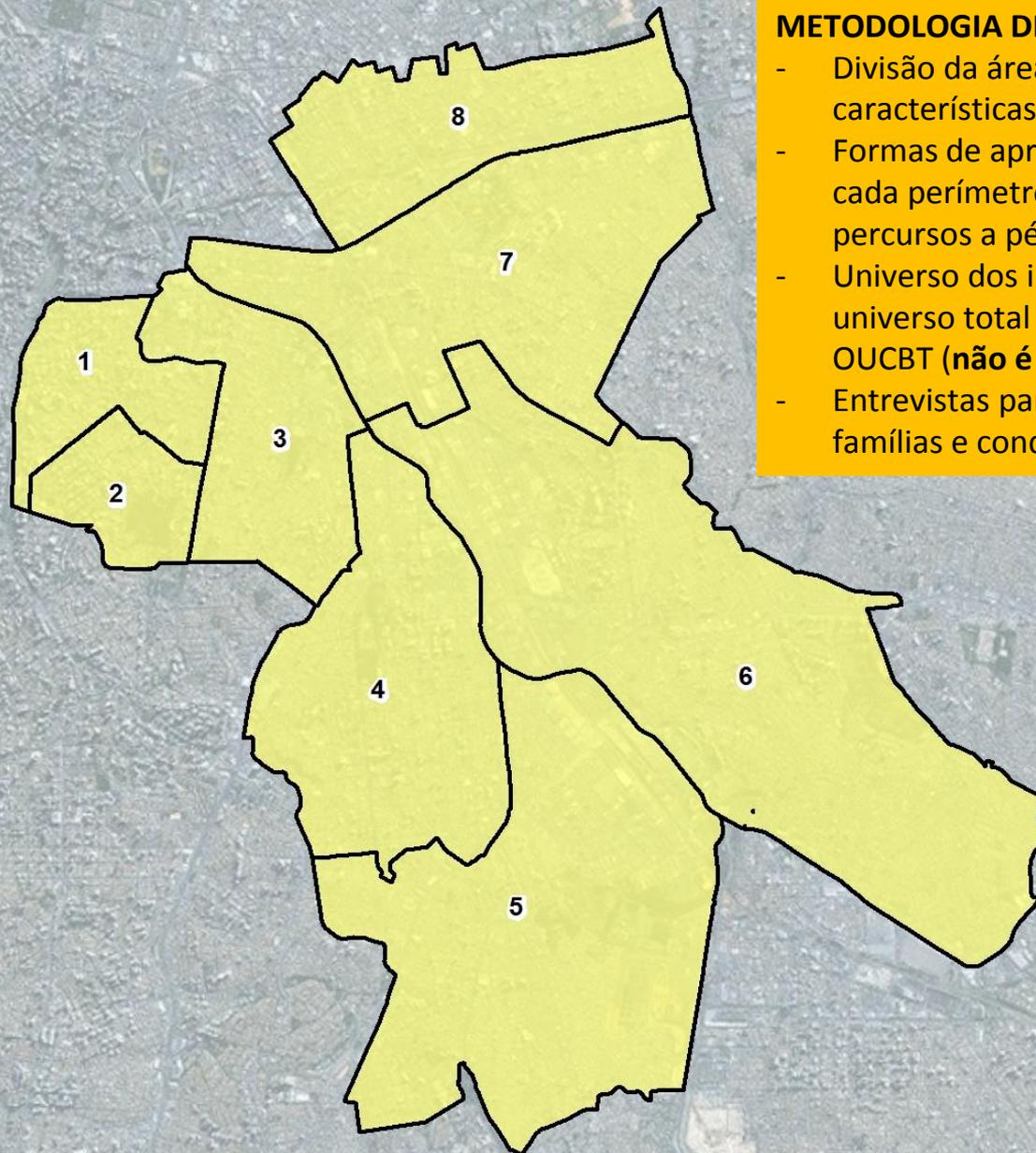
# TIPOLOGIAS

## FAVELA



*“Recentemente ela sofreu um incêndio, e muitas famílias foram removidas. Os escombros continuam lá, num já clássico método de expulsão "mais discreto", sem reintegração de posse, forças policiais, etc - apenas sujeira, ratos e escorpiões, que aos poucos obrigam quem ficou a sair também. A área é hoje muito visada - a estação Ipiranga se interligará com a futura linha de monotrilho, e a praça ocupada é estratégica. Um shopping de alto padrão foi construído recentemente nas proximidades, e um claro vetor de expansão imobiliária parece se constituir, com diversos novos condomínios de classe média alta com varanda gourmet nos arredores.”*

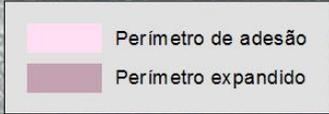
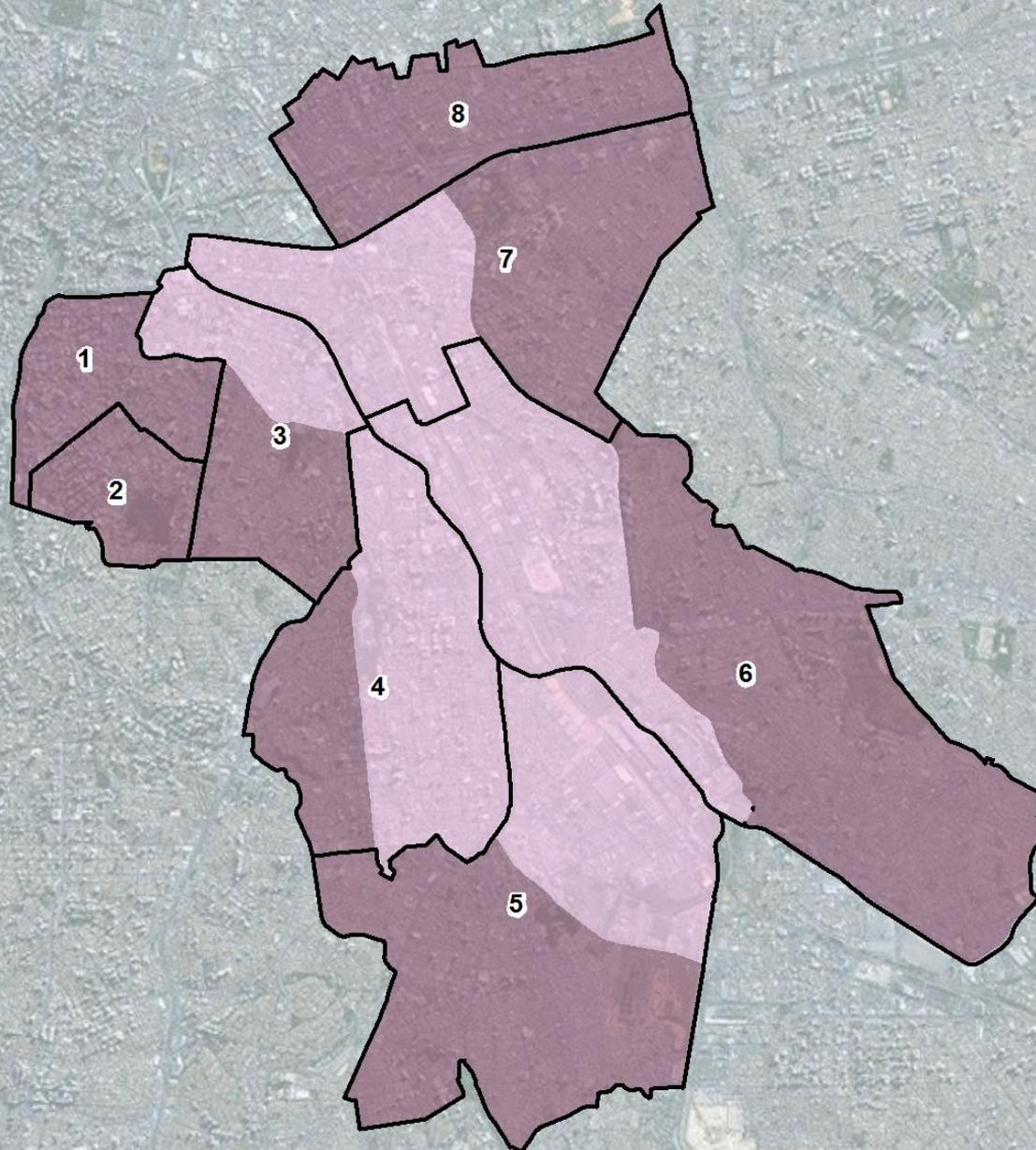
# LEVANTAMENTO DE CAMPO



## METODOLOGIA DE CAMPO

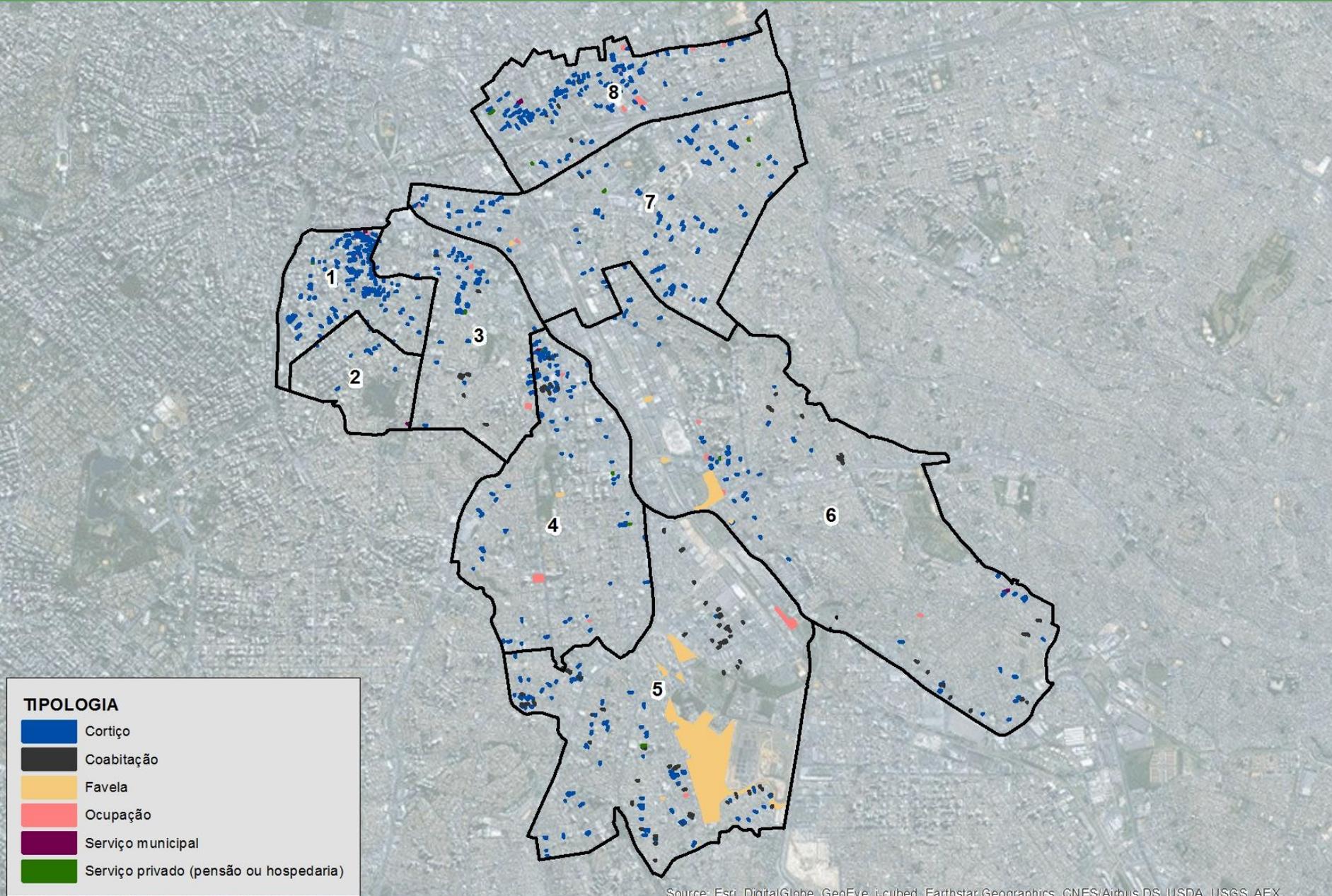
- Divisão da área por perímetro com características semelhantes
- Formas de aproximação diferentes em cada perímetro: percursos de carro / percursos a pé
- Universo dos imóveis levantados não é o universo total de precariedades na OUCBT (**não é um censo!**)
- Entrevistas para entender perfil das famílias e condições da moradia

# LEVANTAMENTO DE CAMPO

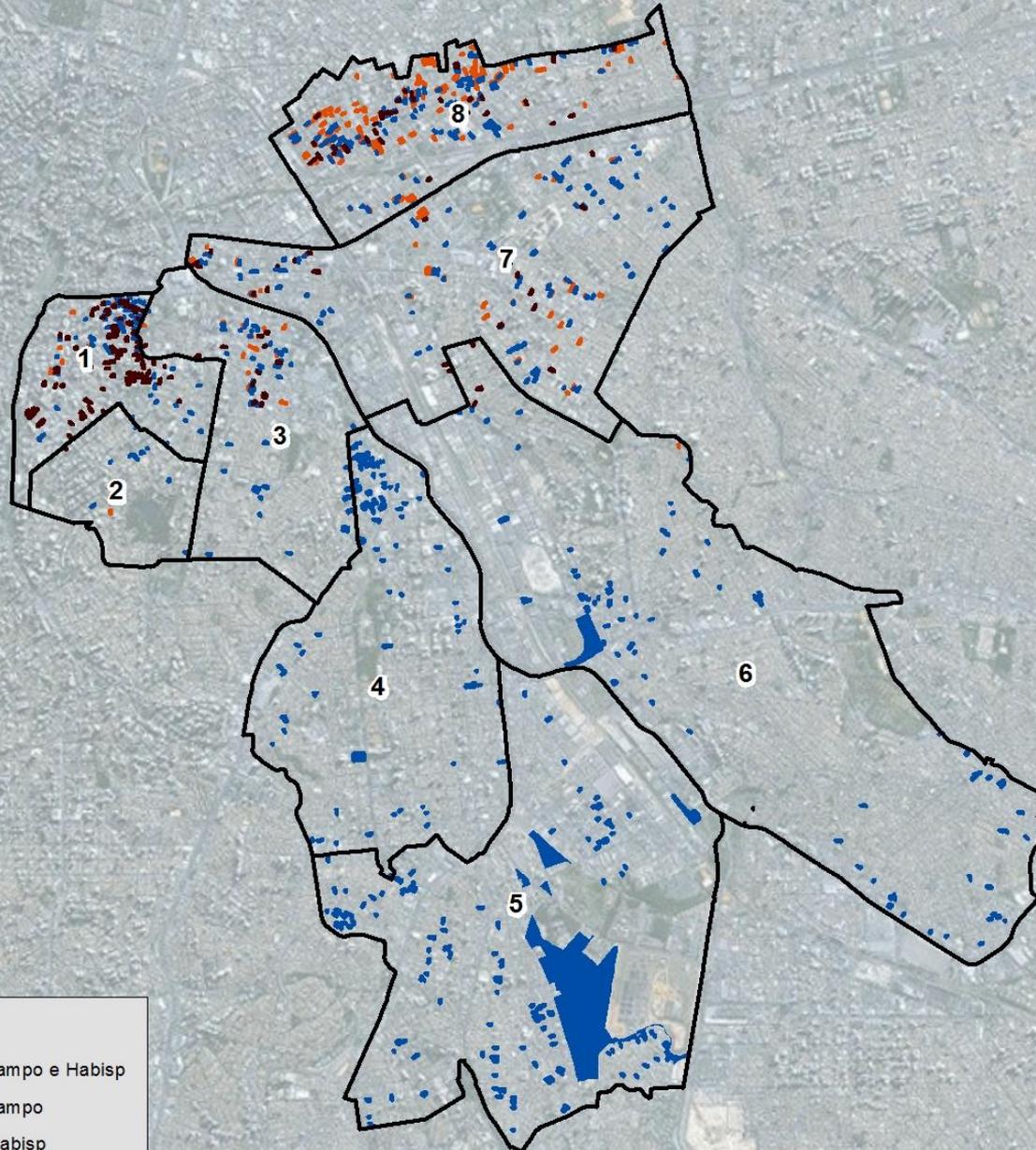


Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community

# LEVANTAMENTO DE CAMPO



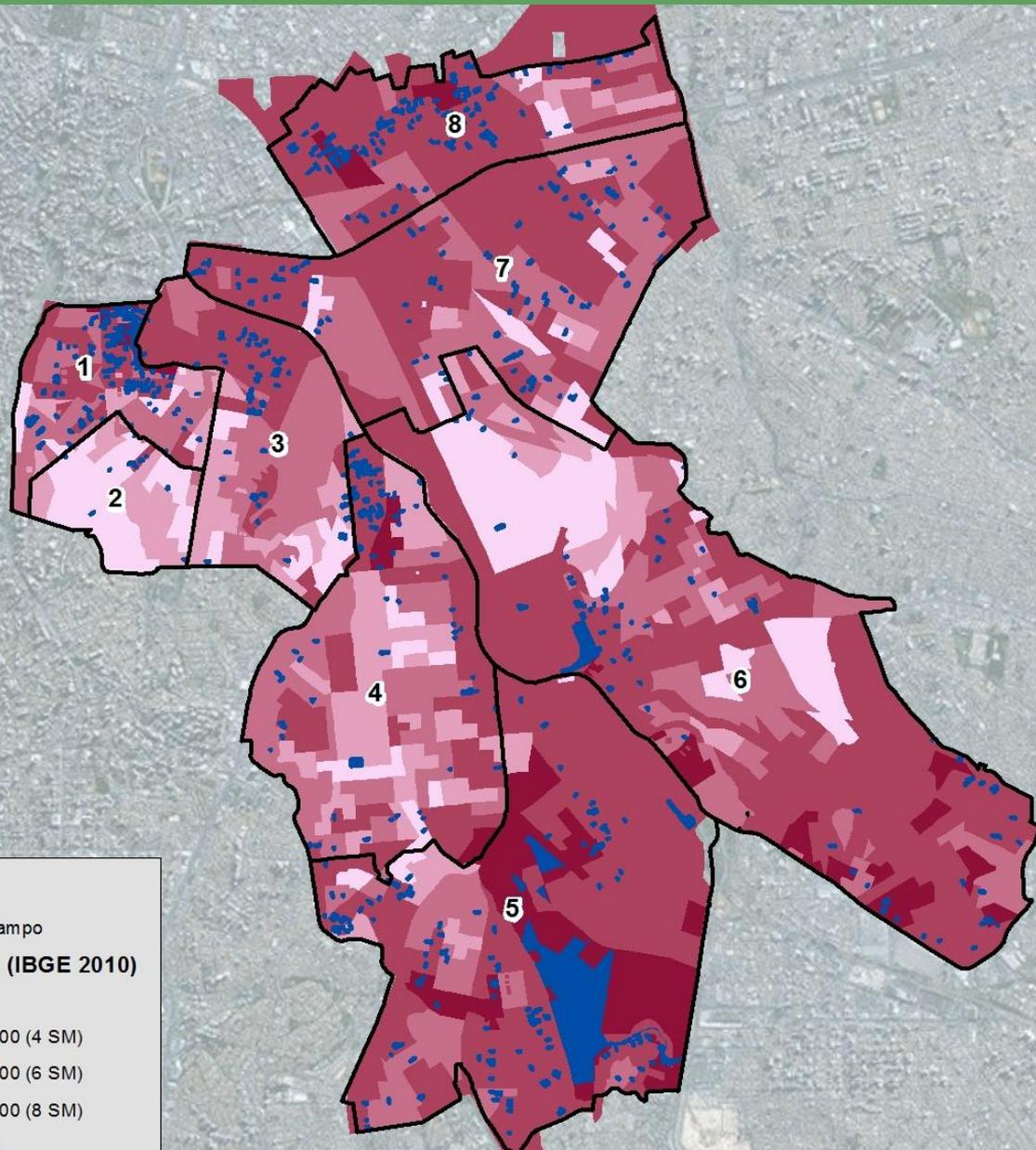
# LEVANTAMENTO DE CAMPO



## CAMPO E HABISP

-  Lotes do levantamento de campo e Habisp
-  Lotes do levantamento de campo
-  Lotes do levantamento do Habisp

# LEVANTAMENTO DE CAMPO



## CAMPO

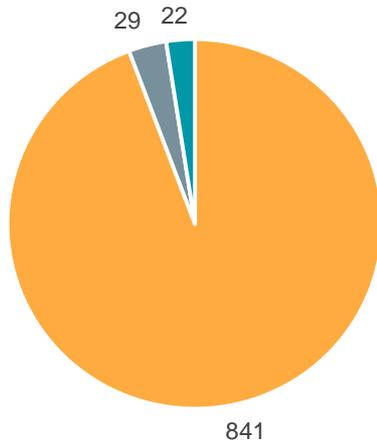
 Lotes do levantamento de campo

### Renda média do responsável (IBGE 2010)

-  Até R\$ 1.020,00 (2 SM)
-  De R\$ 1.020,01 a R\$ 2.040,00 (4 SM)
-  De R\$ 2.040,01 a R\$ 3.060,00 (6 SM)
-  De R\$ 3.060,01 a R\$ 4.080,00 (8 SM)
-  Mais de R\$ 4.080,00 (8 SM)

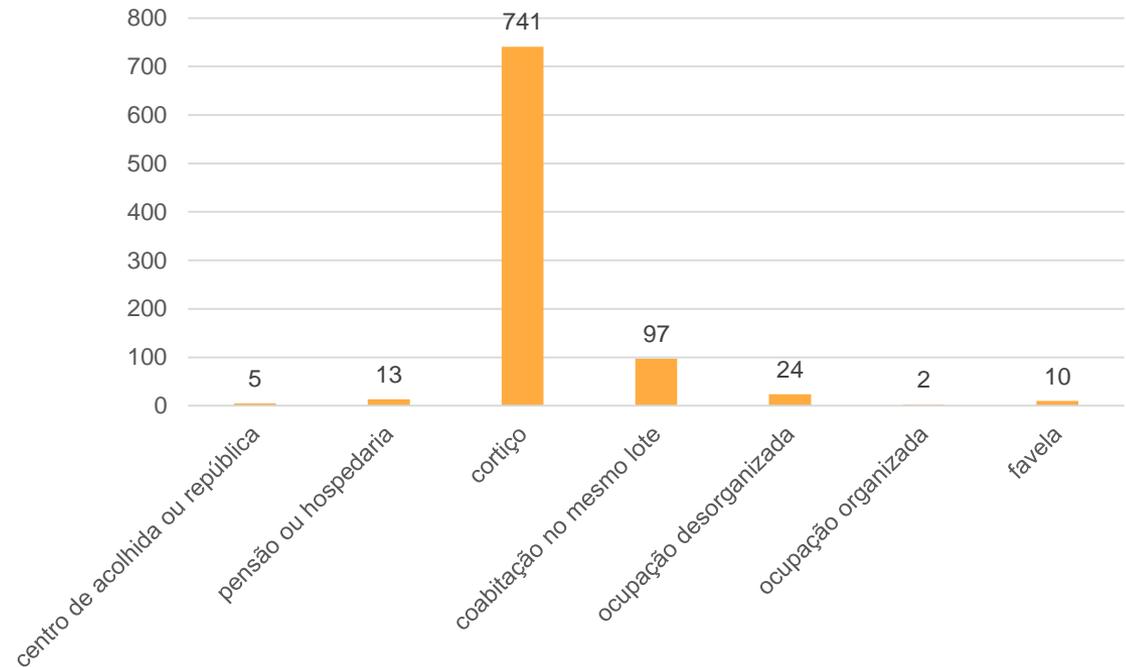
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## IMÓVEIS PRECÁRIOS MAPEADOS



- SEM QUESTIONÁRIOS APLICADOS
- COM QUESTIONÁRIOS APLICADOS
- COM QUESTIONÁRIOS APLICADOS E VISITAS AO INTERIOR DO IMÓVEL

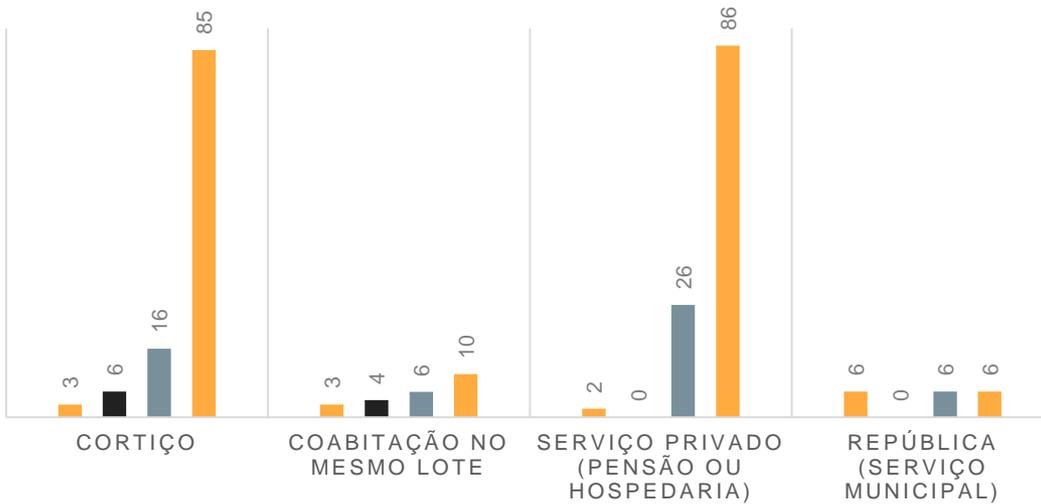
## TIPOLOGIAS



# LEVANTAMENTO DE CAMPO

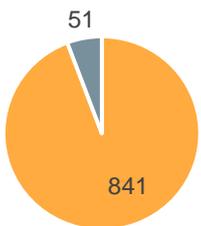
## CÔMODOS PRIVATIVOS

■ mínimo ■ moda ■ média ■ máximo



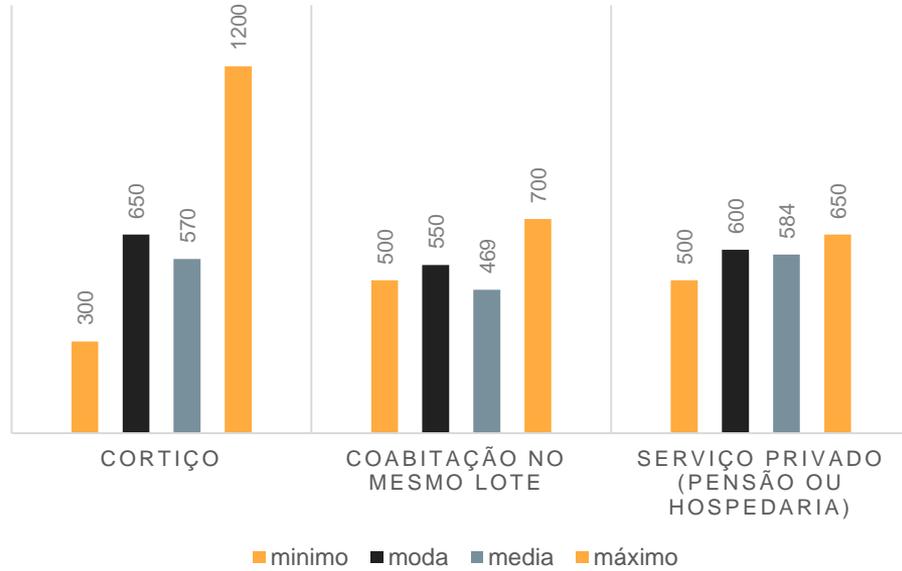
## CÔMODOS COMPARTILHADOS EM CORTIÇOS

■ mínimo ■ média ■ máximo

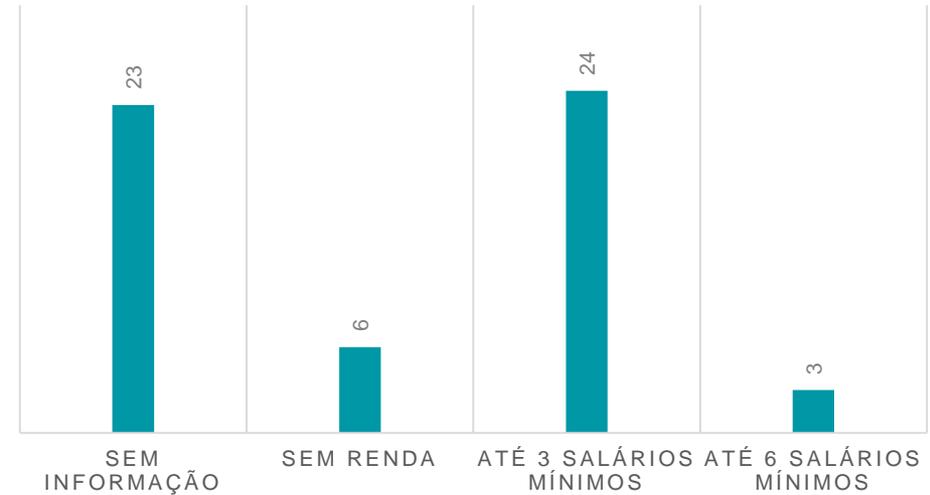


# LEVANTAMENTO DE CAMPO

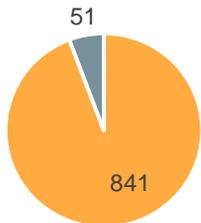
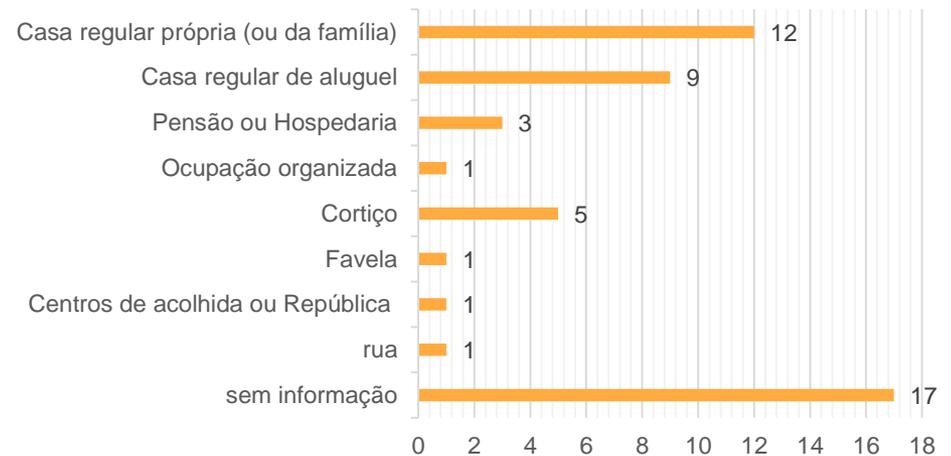
## VALOR DO ALUGUEL



## RENDA FAMILIAR



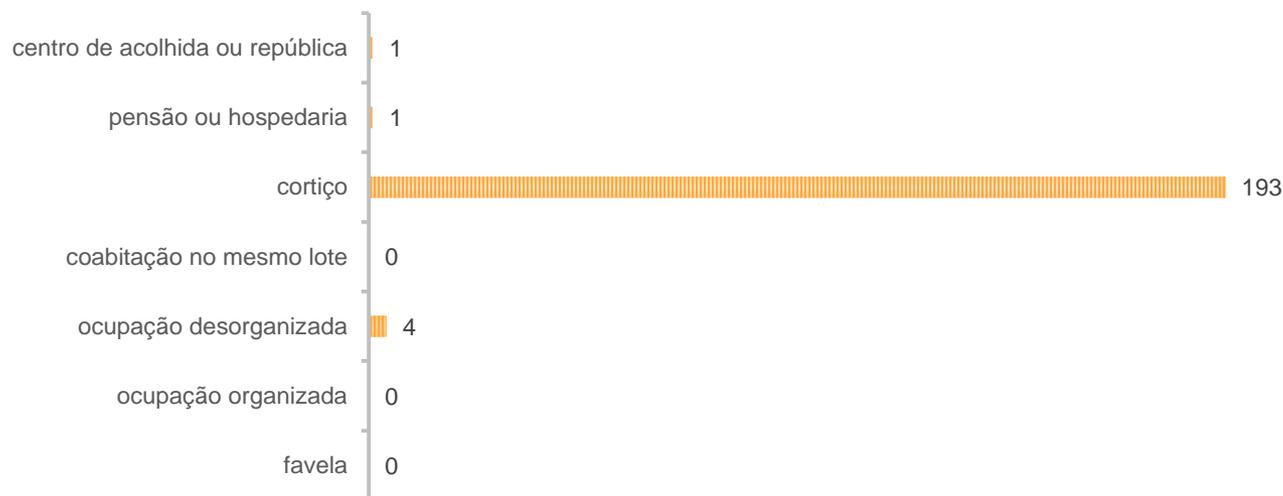
## MORADIA ANTERIOR



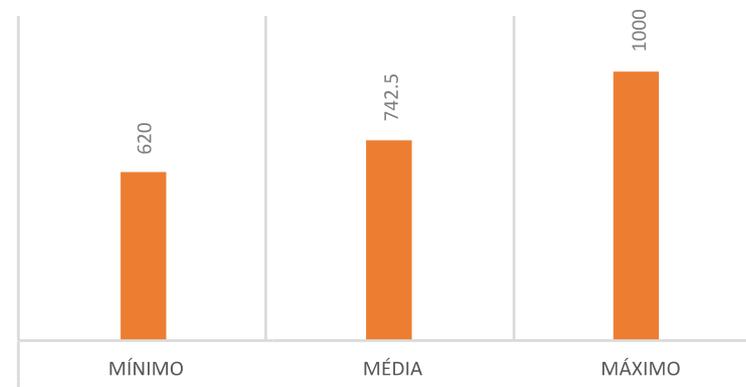
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 1 - GLICÉRIO

### TIPOLOGIAS



### VALOR DO ALUGUEL

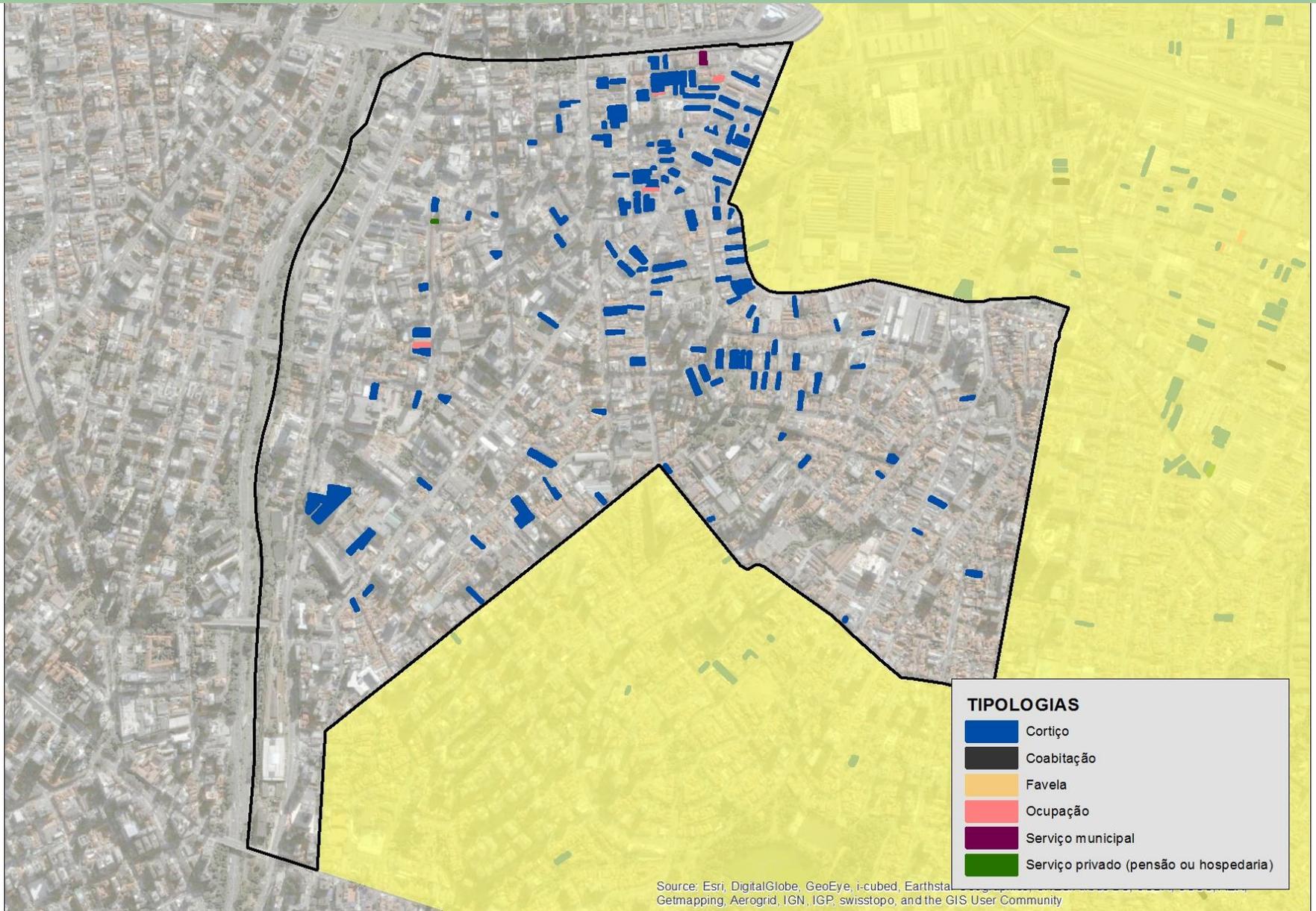


### IMIGRANTES - NACIONALIDADES

Angola  
Haiti  
Nigéria  
Portugal

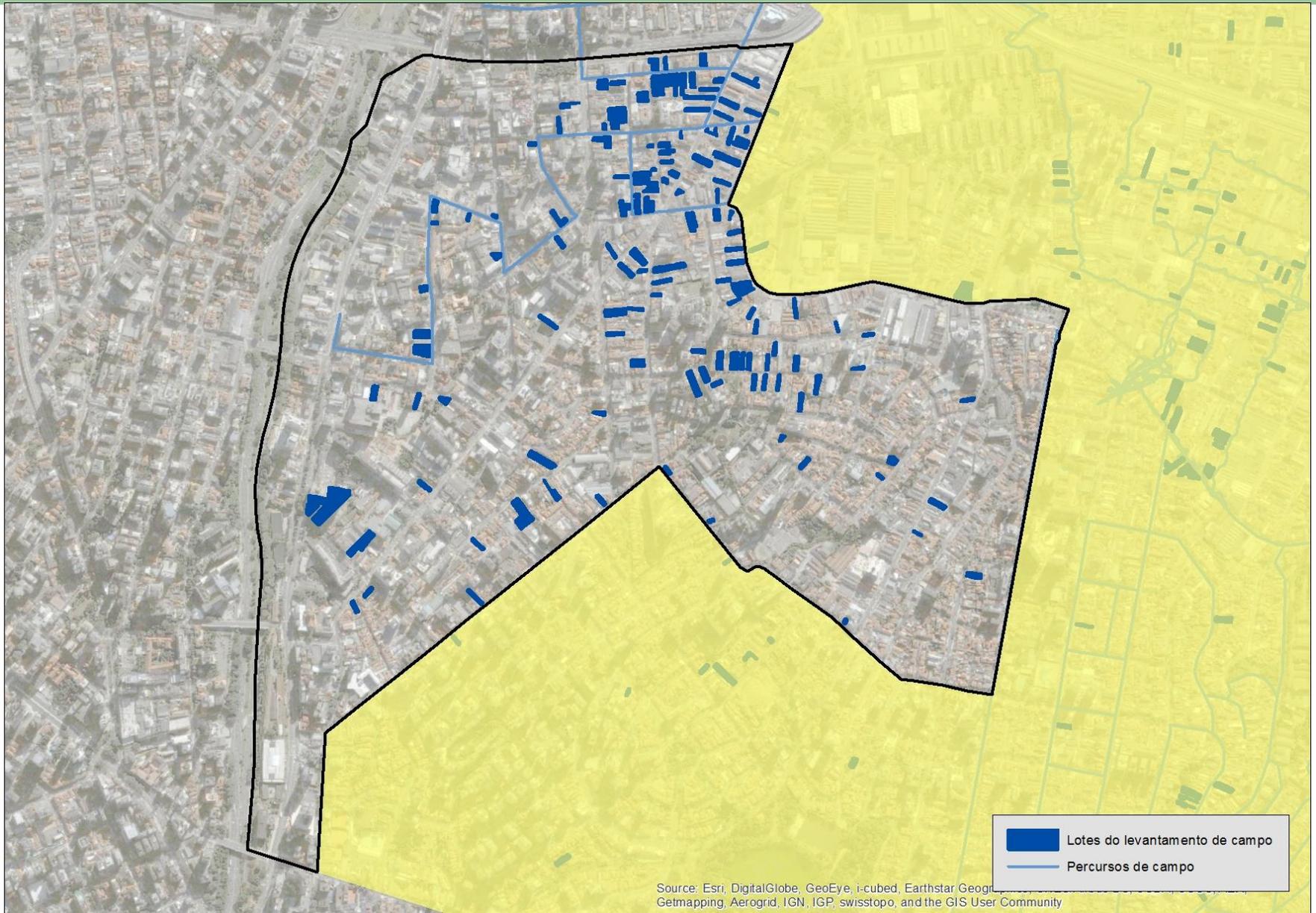
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 1 - GLICÉRIO



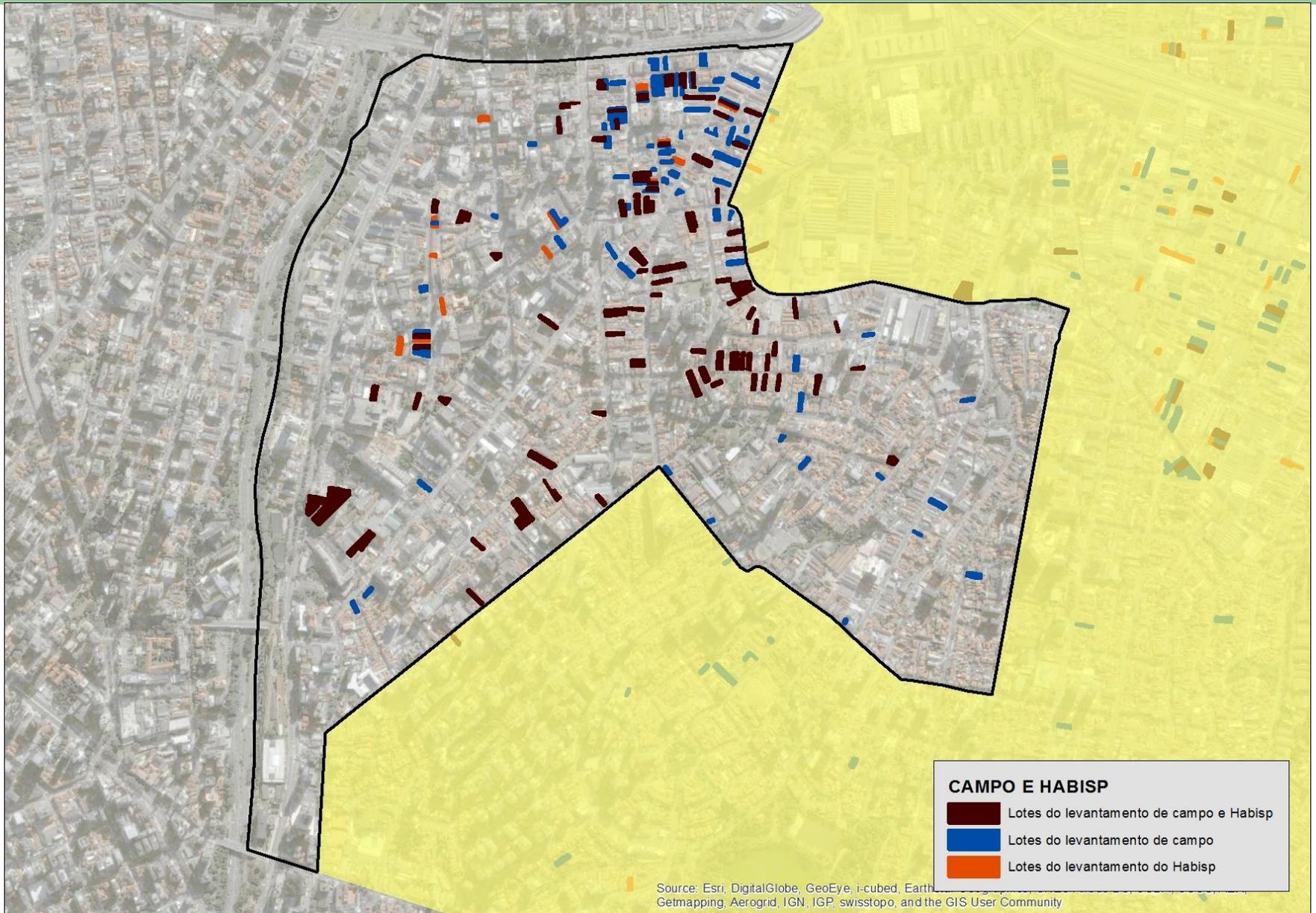
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 1 - GLICÉRIO



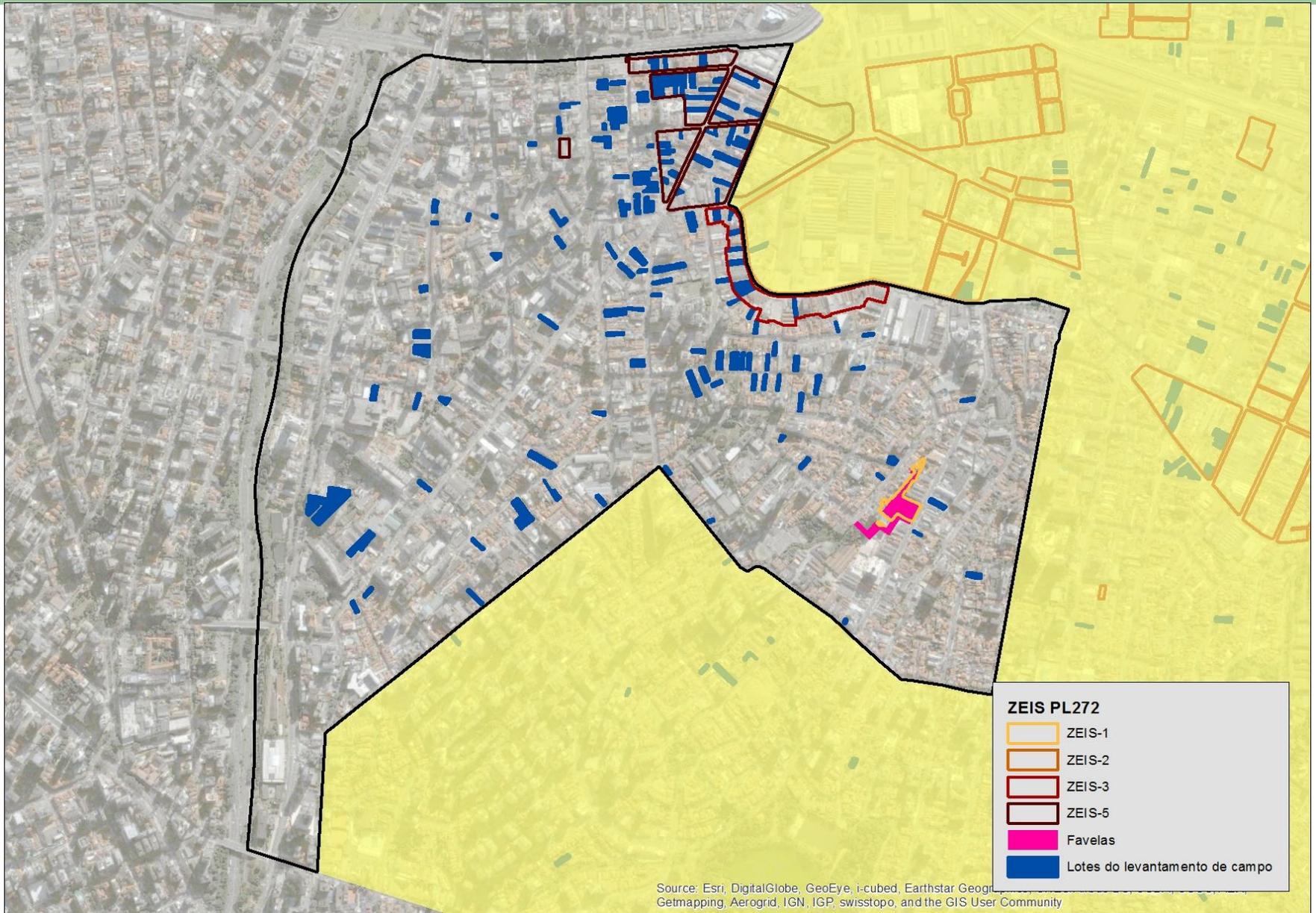
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 1 - GLICÉRIO



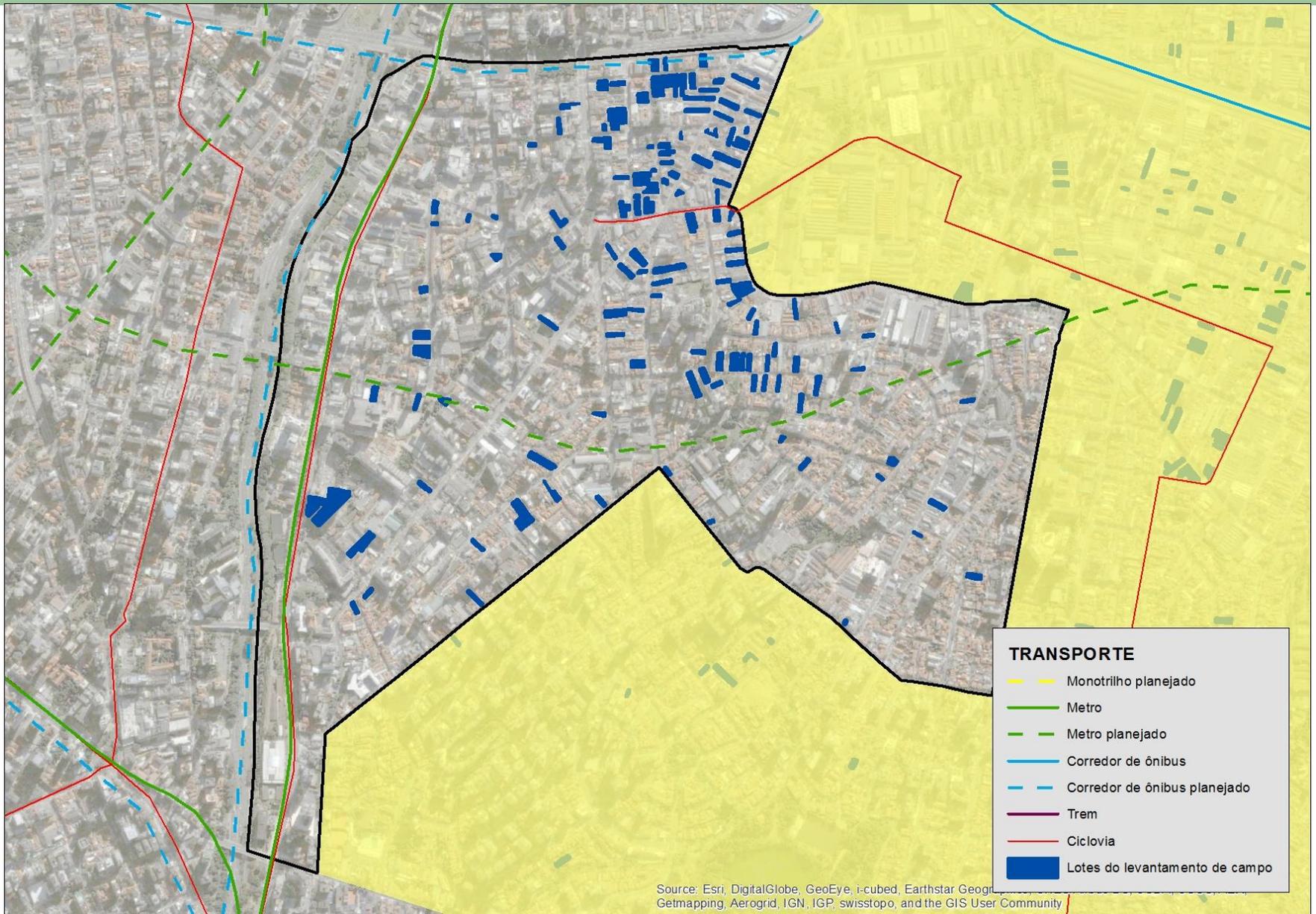
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 1 - GLICÉRIO



# LEVANTAMENTO DE CAMPO

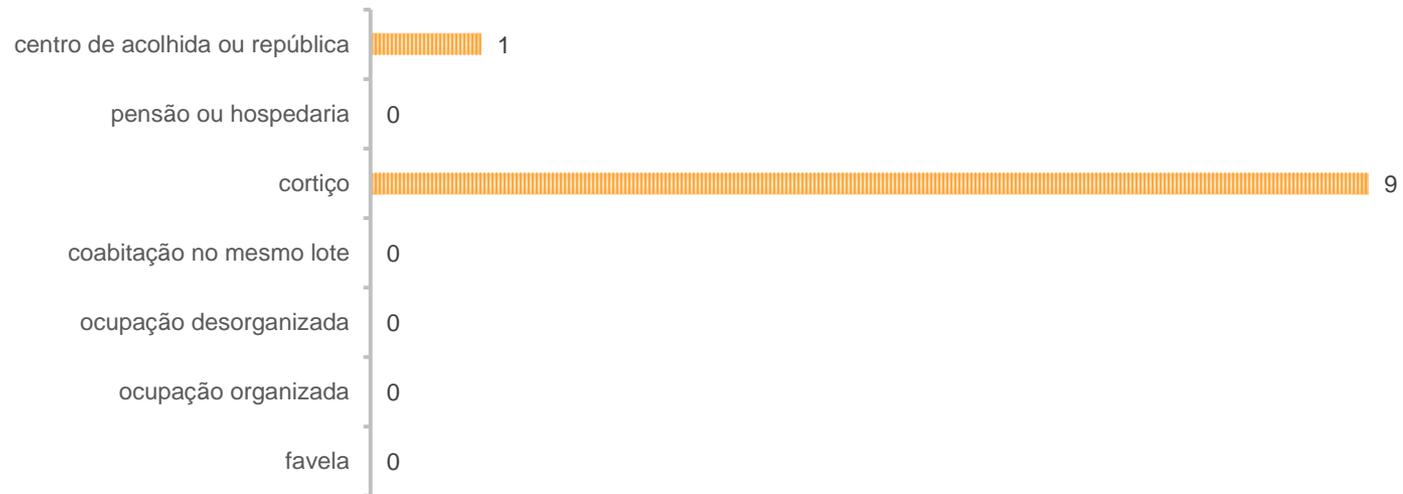
## ÁREA 1 - GLICÉRIO



# LEVANTAMENTO DE CAMPO

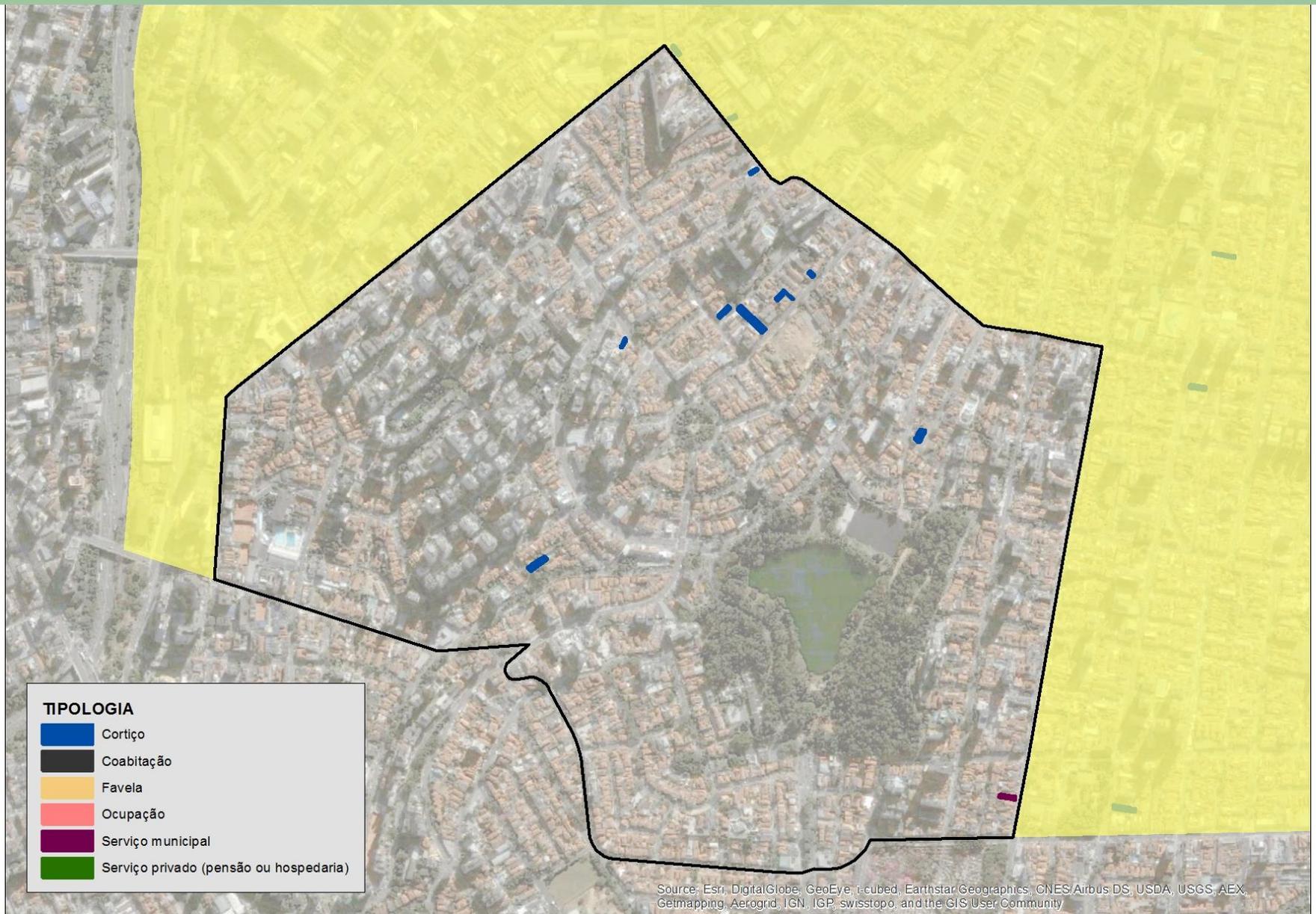
## ÁREA 2 - ACLIMAÇÃO

### TIPOLOGIAS



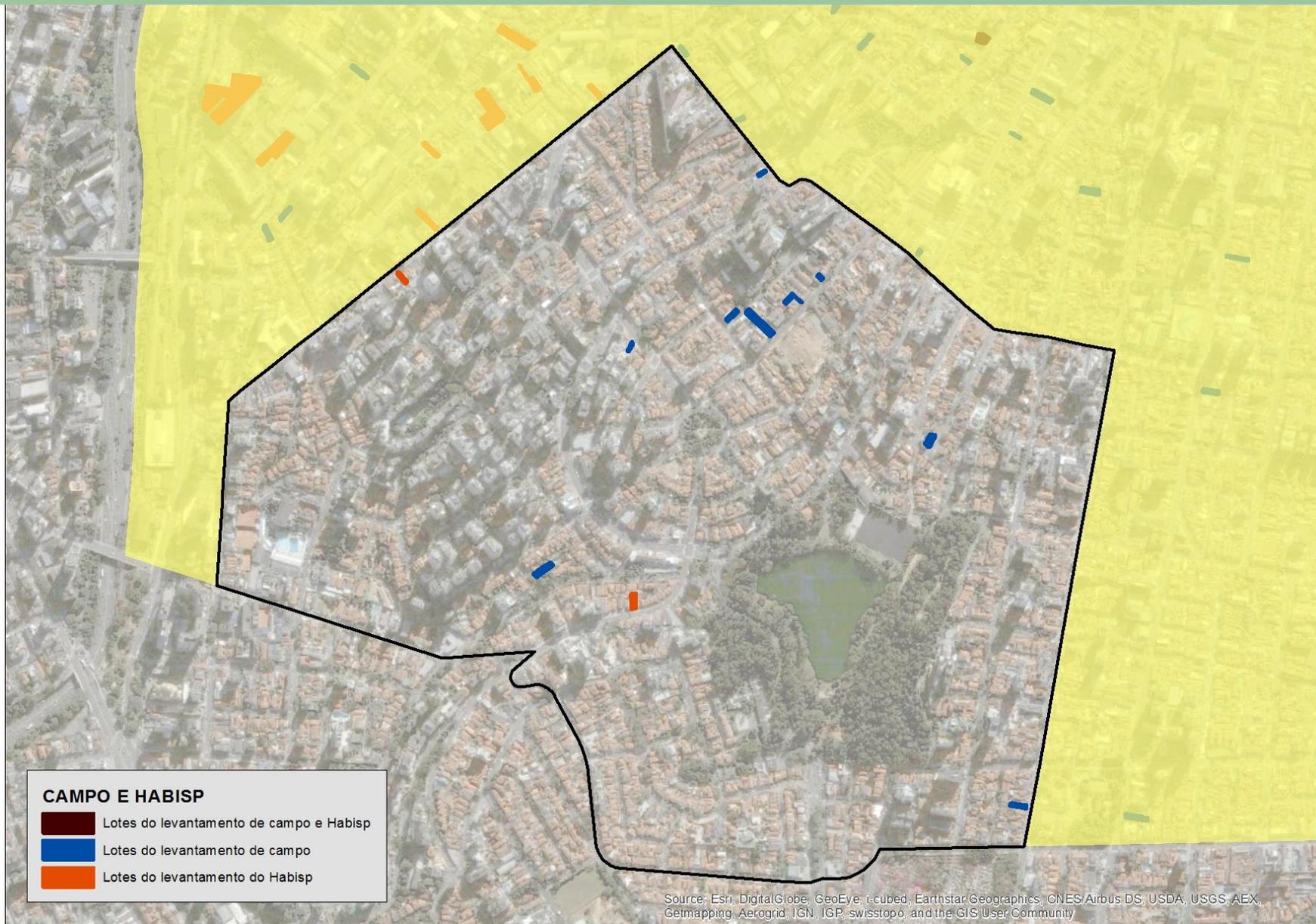
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 2 - ACLIMAÇÃO



# LEVANTAMENTO DE CAMPO

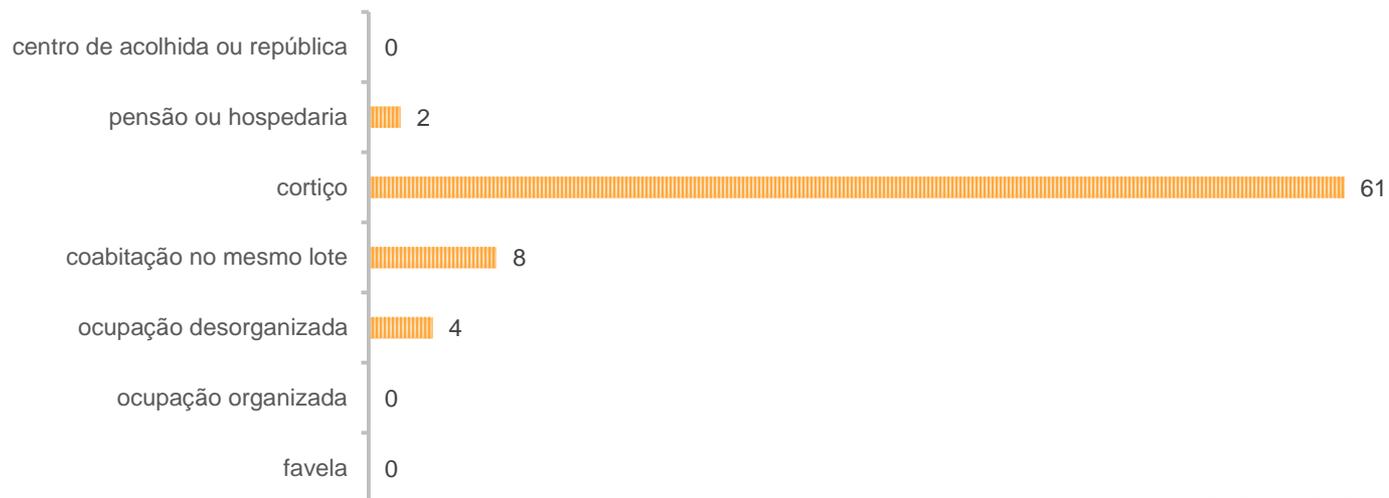
## ÁREA 2 - ACLIMAÇÃO



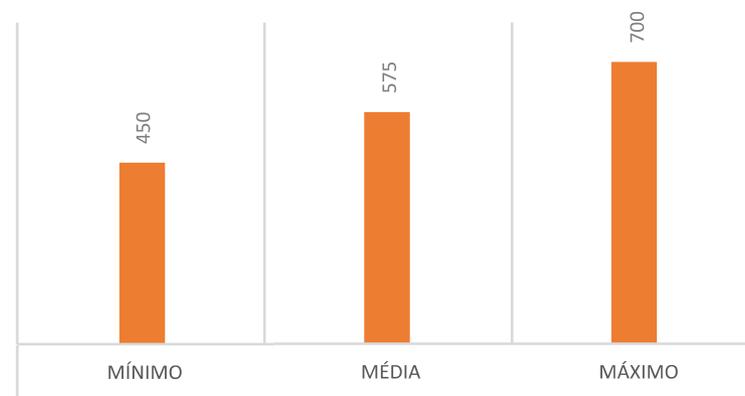
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 3 – CAMBUCI | VILA MONUMENTO

### TIPOLOGIAS

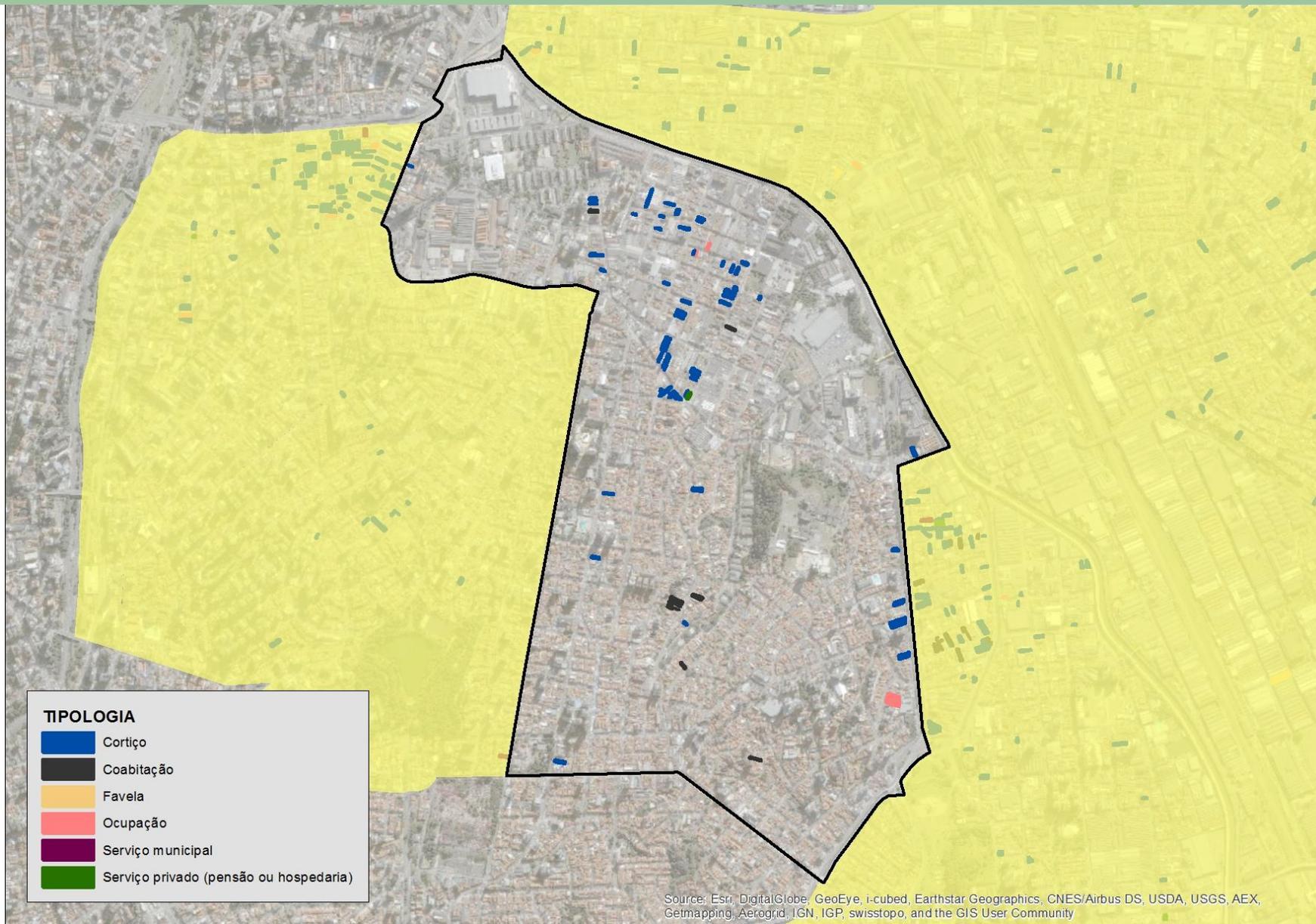


### VALOR DO ALUGUEL



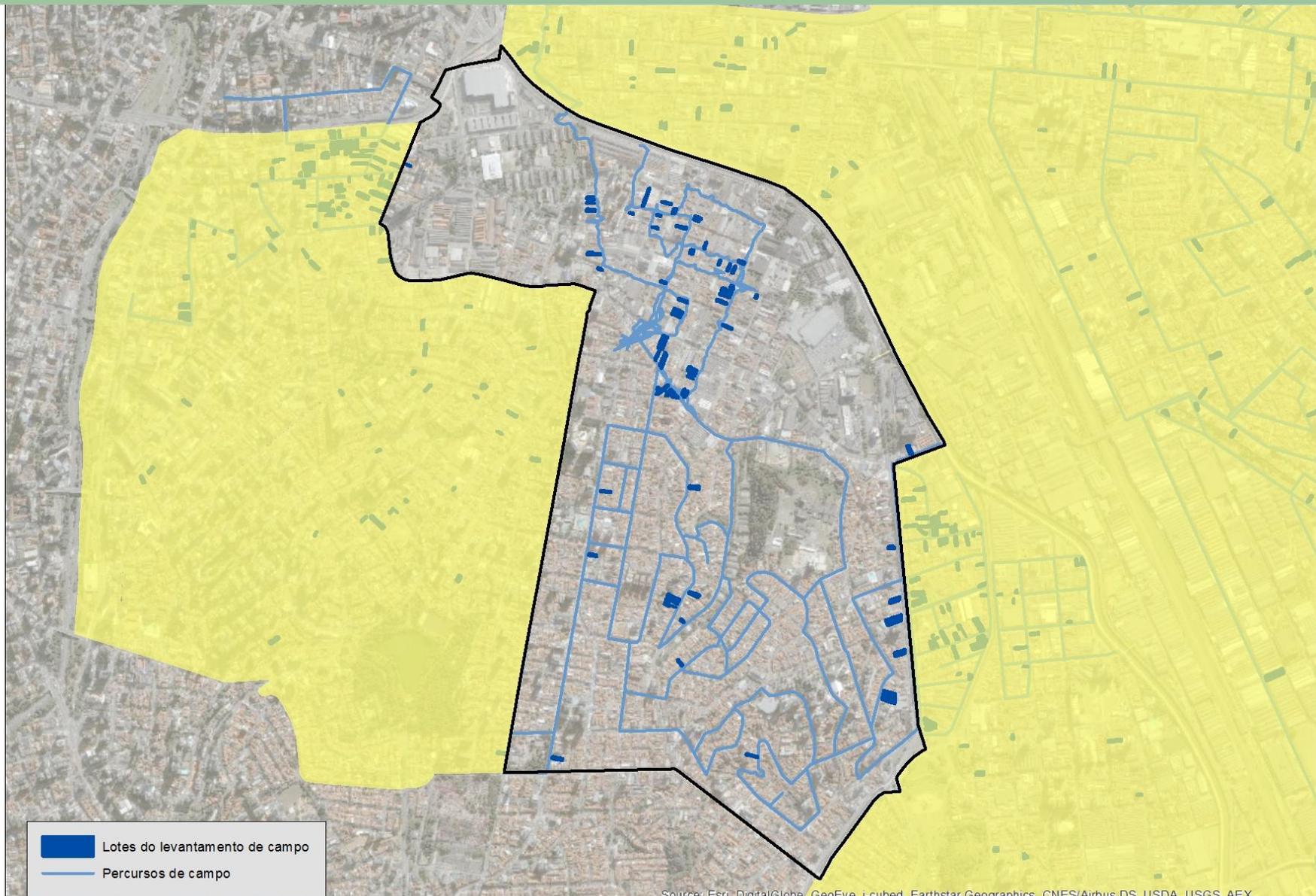
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 3 – CAMBUCI | VILA MONUMENTO



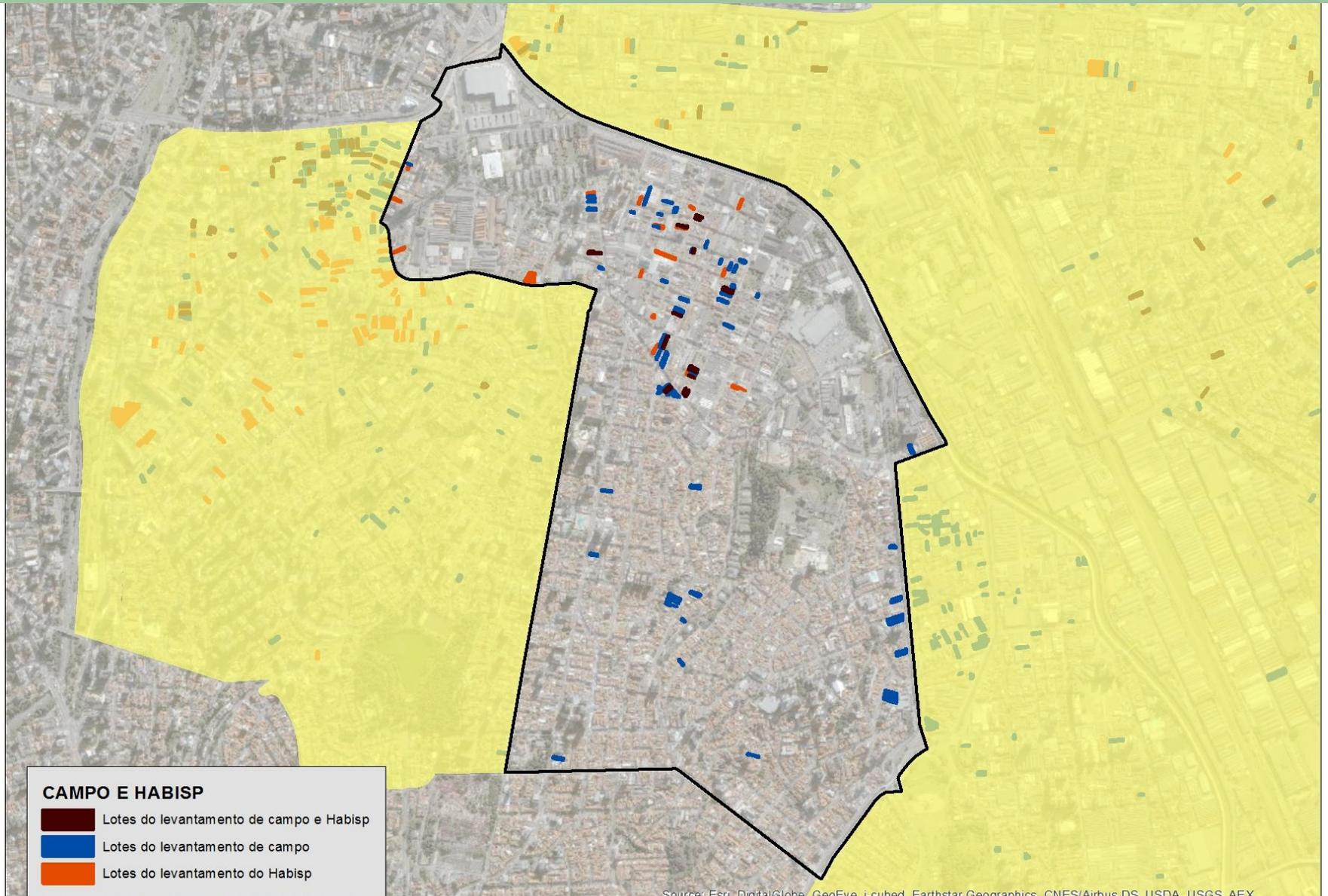
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 3 – CAMBUCI | VILA MONUMENTO



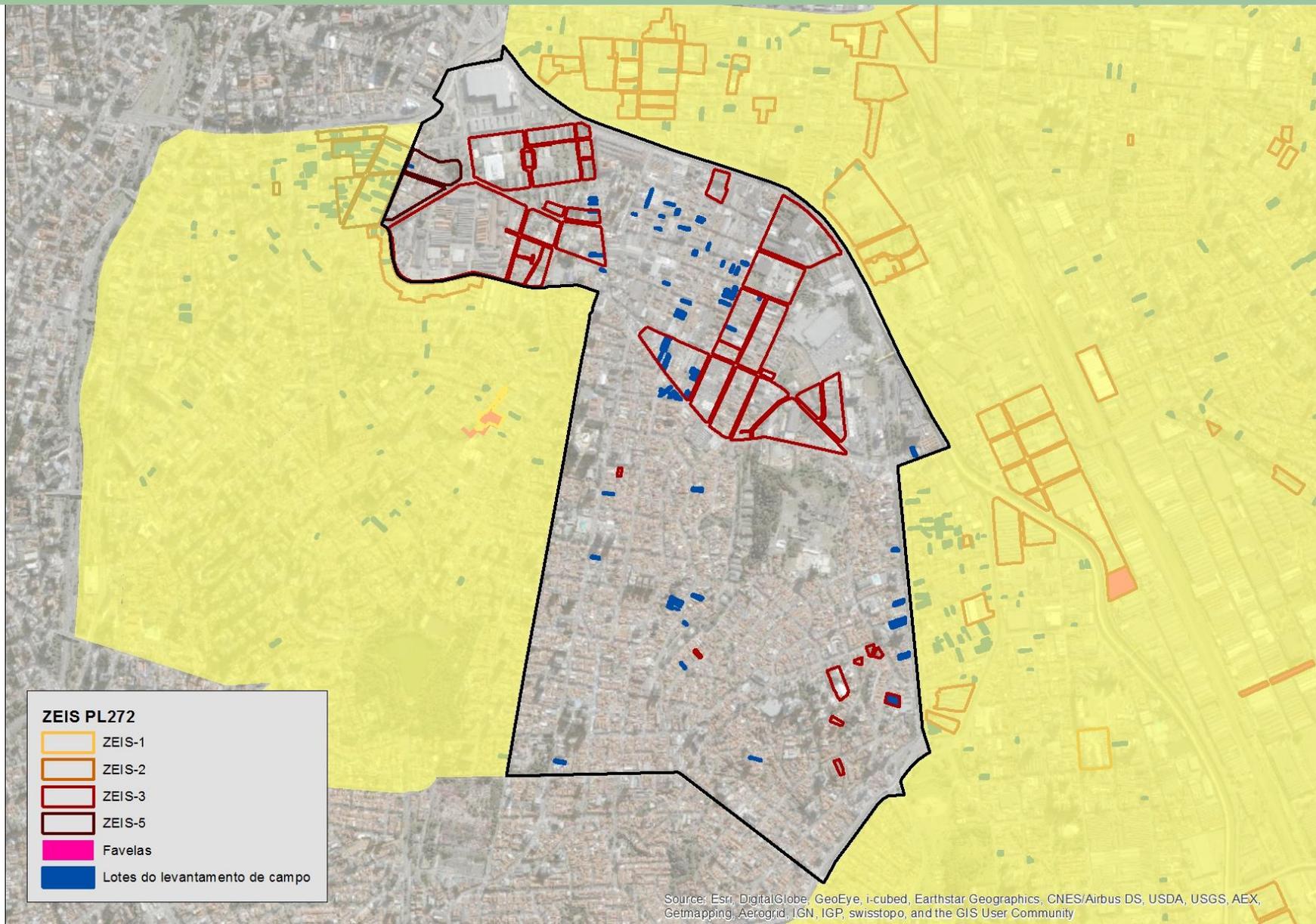
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 3 – CAMBUCI | VILA MONUMENTO



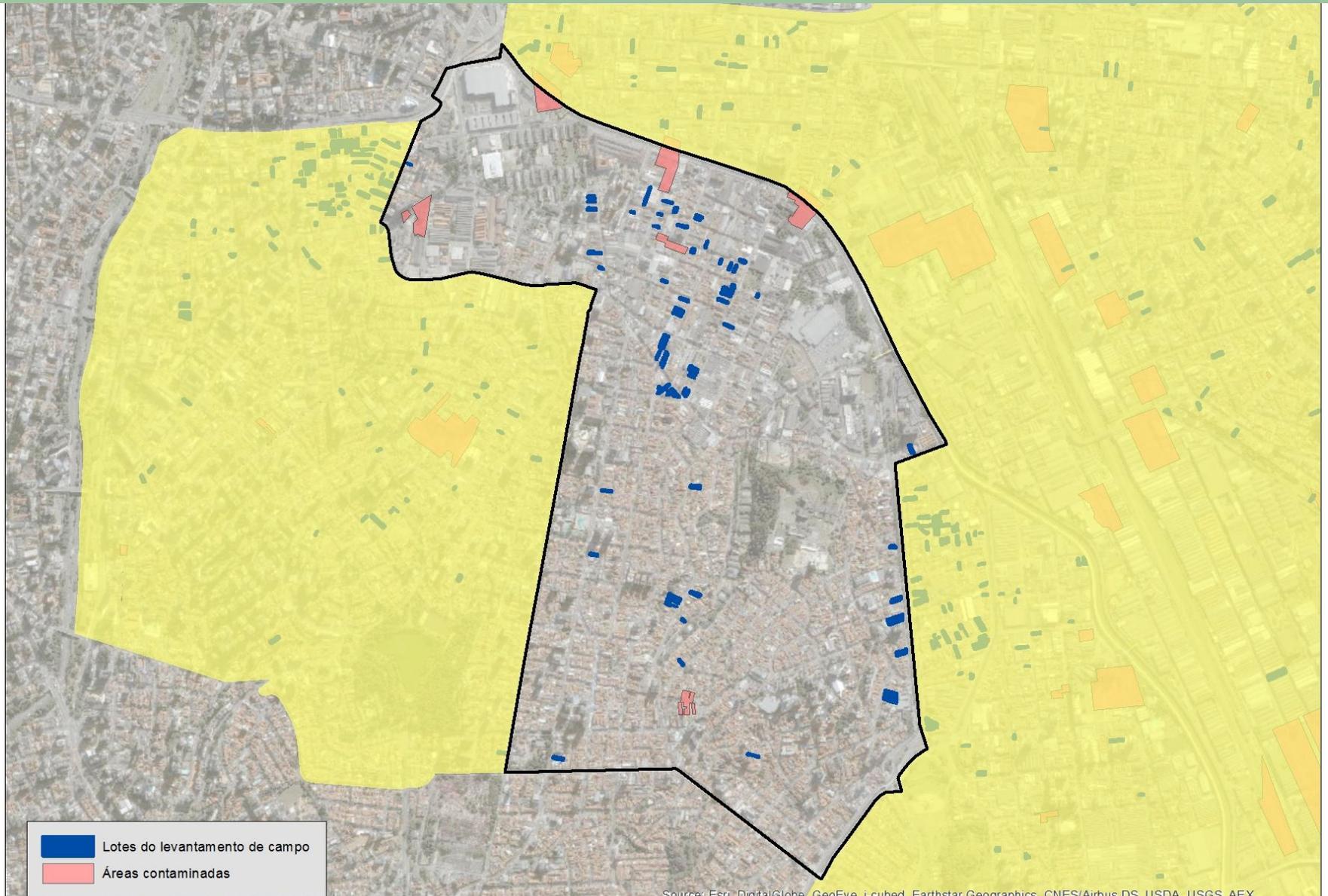
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 3 – CAMBUCI | VILA MONUMENTO



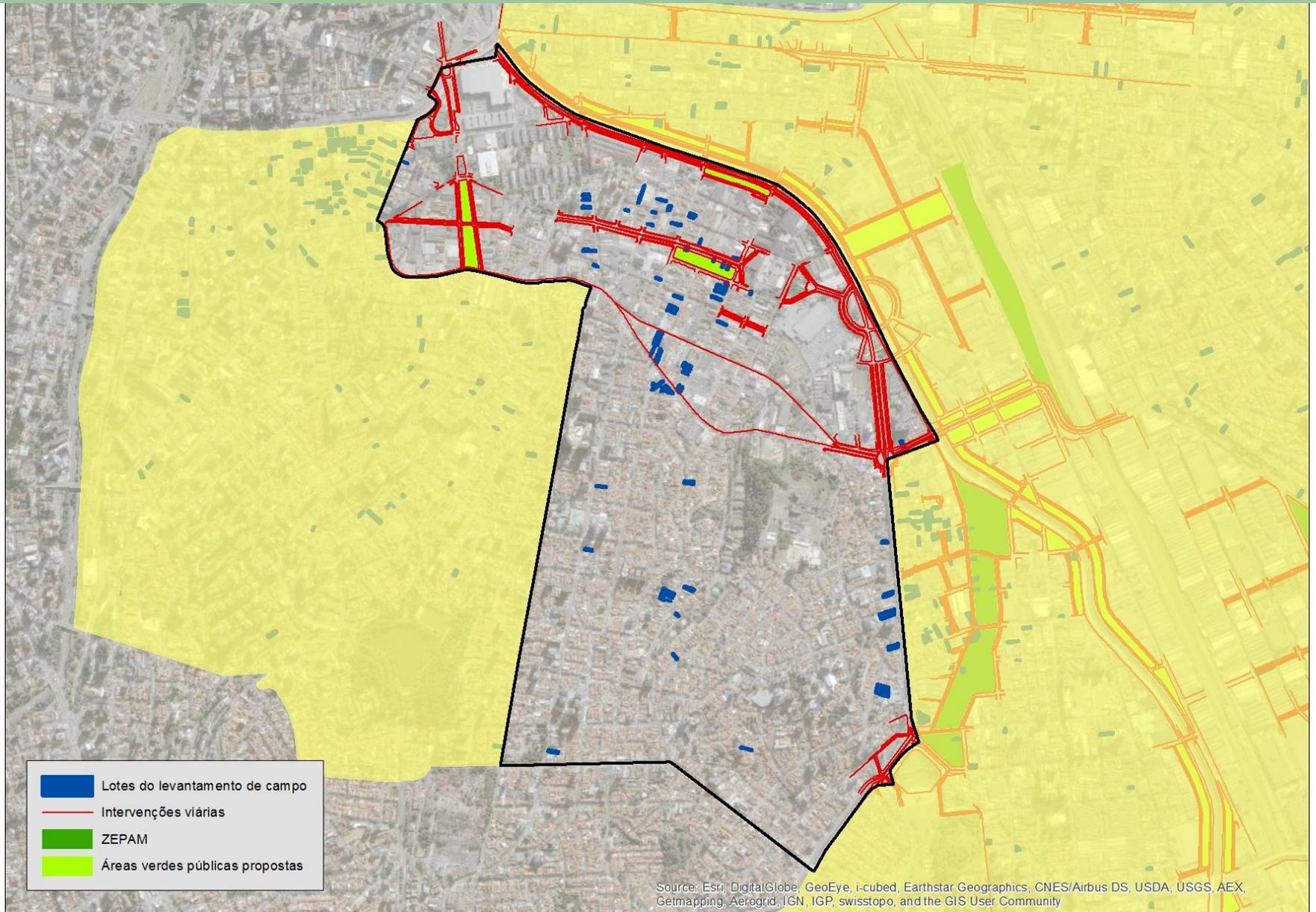
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 3 – CAMBUCI | VILA MONUMENTO



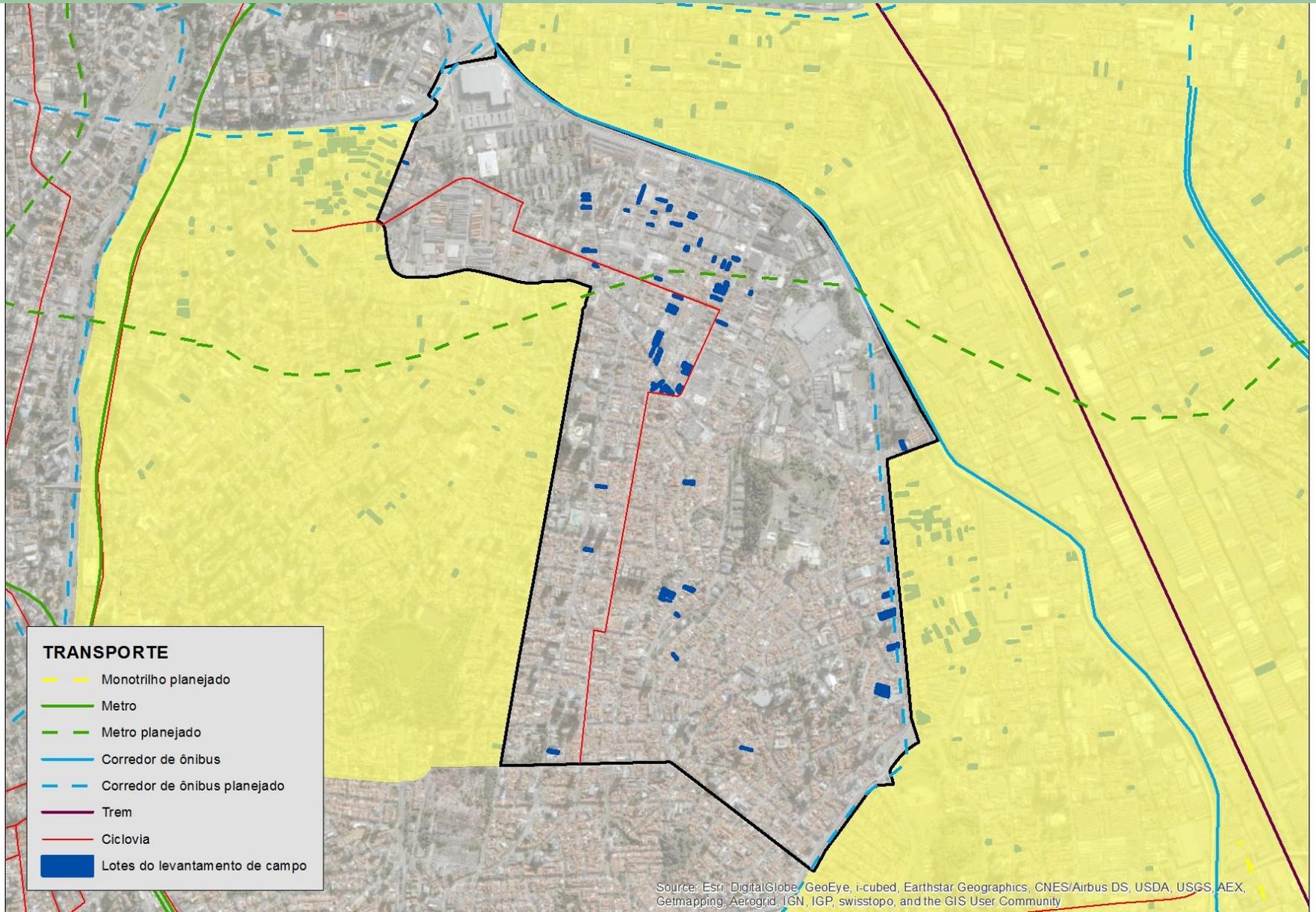
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 3 – CAMBUCI | VILA MONUMENTO



# LEVANTAMENTO DE CAMPO

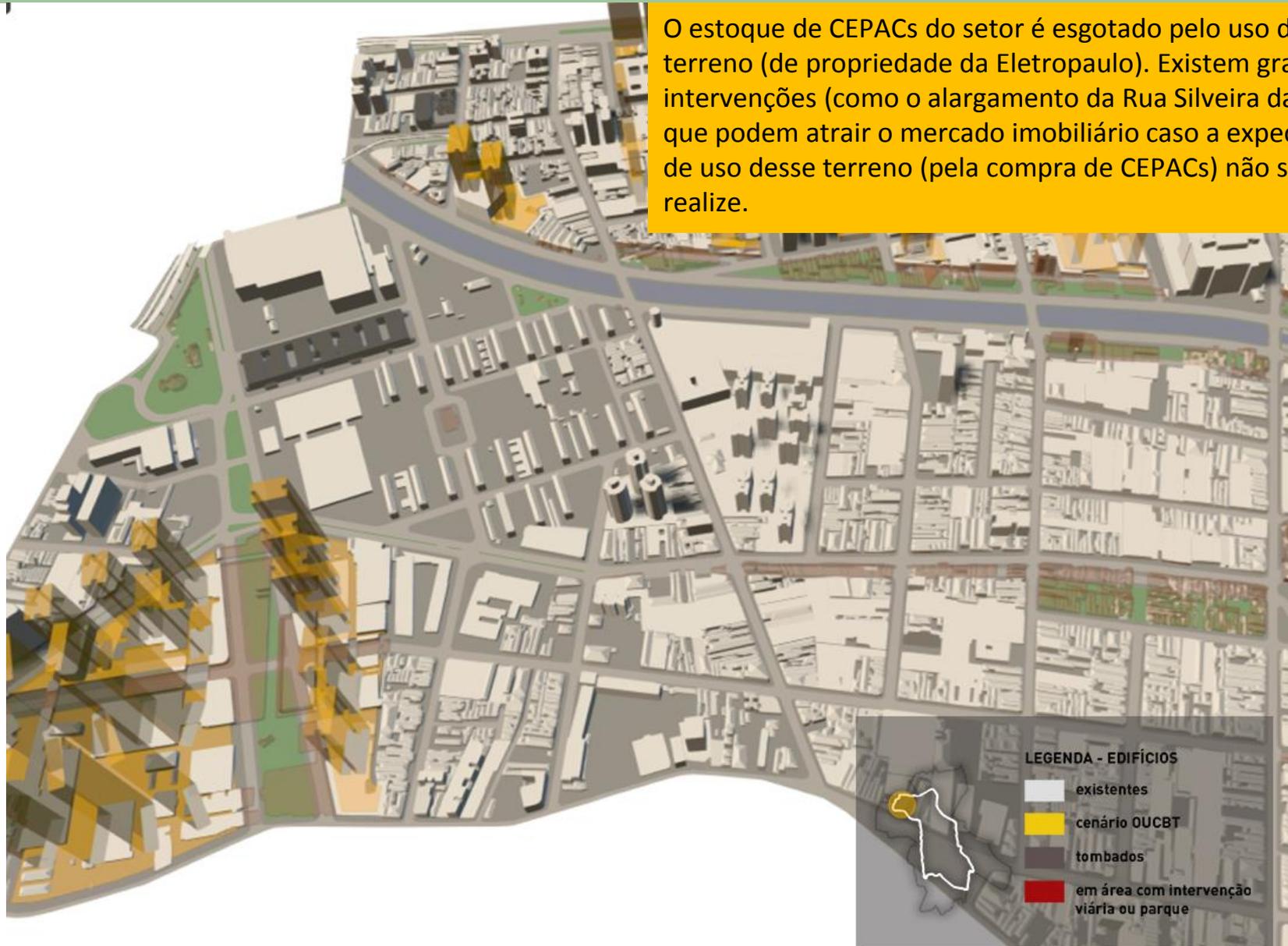
## ÁREA 3 – CAMBUCI | VILA MONUMENTO



# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 3 – CAMBUCI | VILA MONUMENTO

O estoque de CEPACs do setor é esgotado pelo uso do maior terreno (de propriedade da Eletropaulo). Existem grandes intervenções (como o alargamento da Rua Silveira da Mota) que podem atrair o mercado imobiliário caso a expectativa de uso desse terreno (pela compra de CEPACs) não se realize.

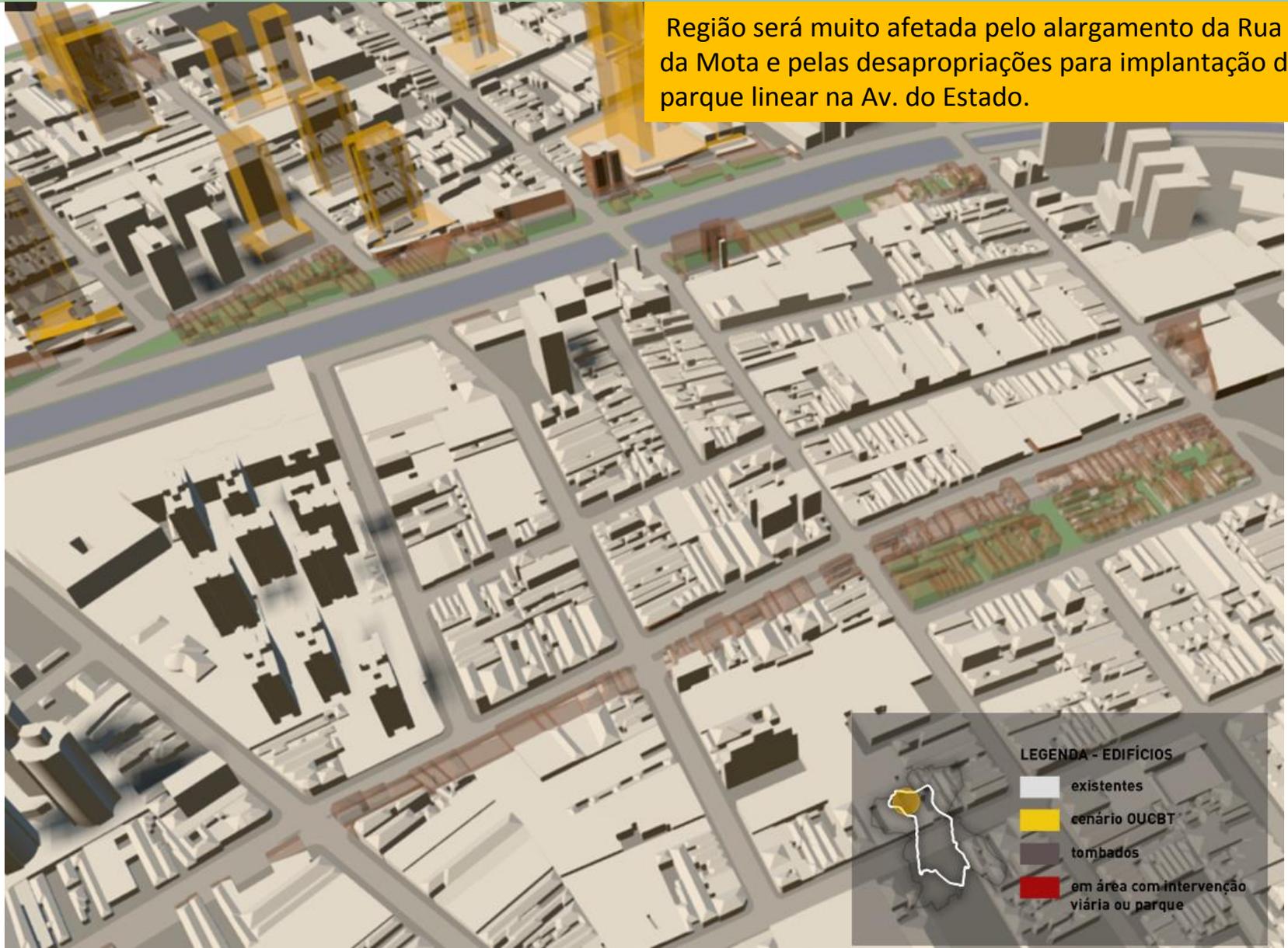


- LEGENDA - EDIFÍCIOS**
- existentes
  - cenário OUCBT
  - tombados
  - em área com intervenção viária ou parque

# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 3 – CAMBUCI | VILA MONUMENTO

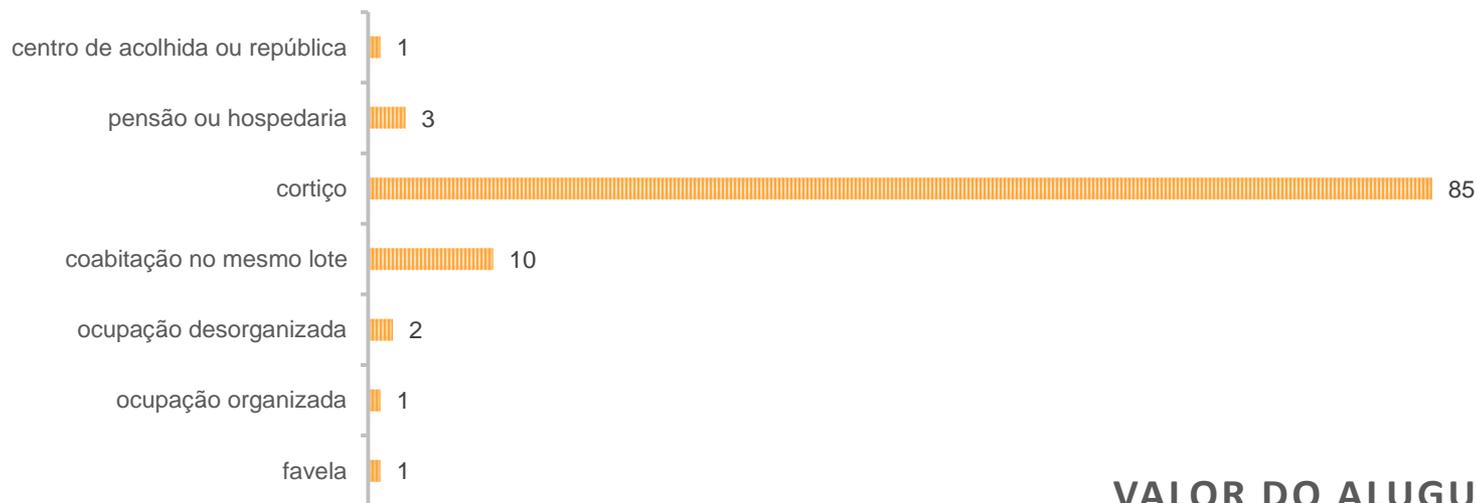
Região será muito afetada pelo alargamento da Rua Silveira da Mota e pelas desapropriações para implantação do parque linear na Av. do Estado.



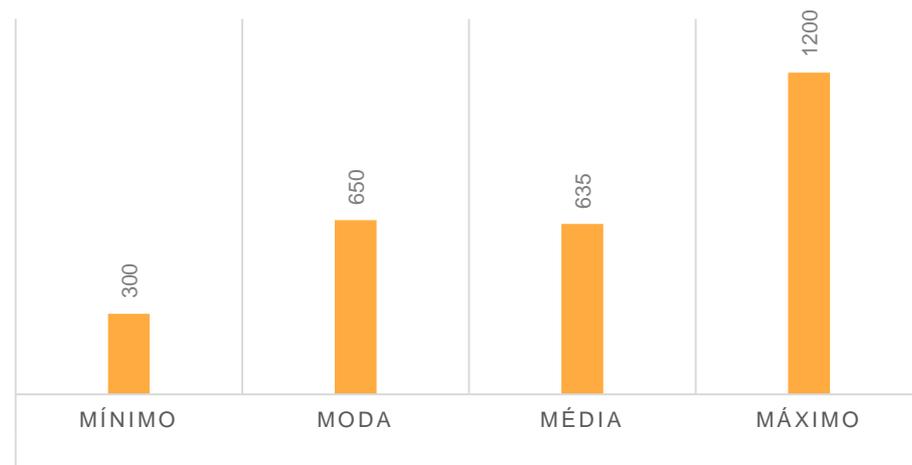
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 4 – TERESA CRISTINA | IPIRANGA

### TIPOLOGIAS



### VALOR DO ALUGUEL

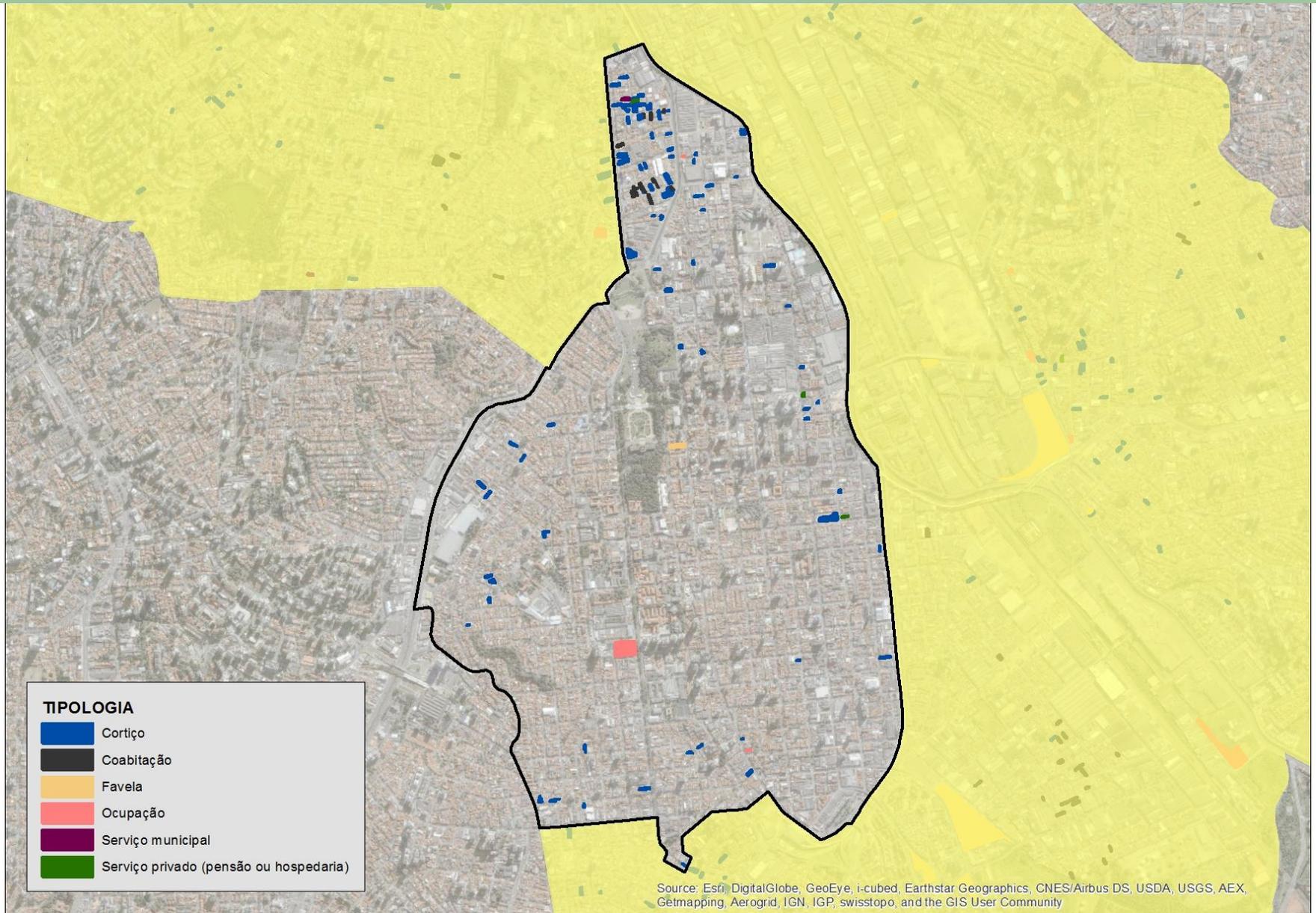


### IMIGRANTES - NACIONALIDADES

África  
Angola  
Bolívia  
Haiti

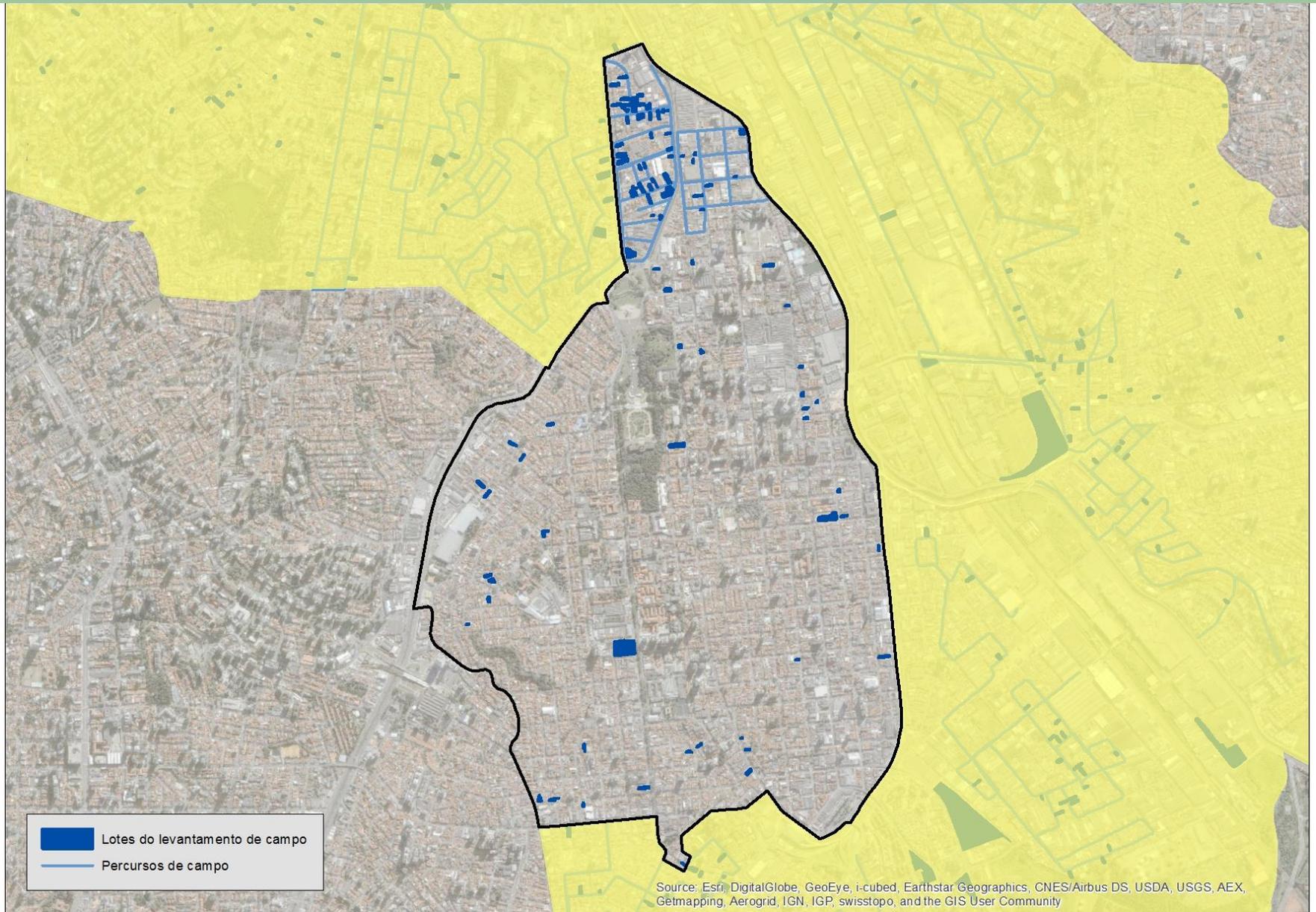
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 4 – TERESA CRISTINA | IPIRANGA



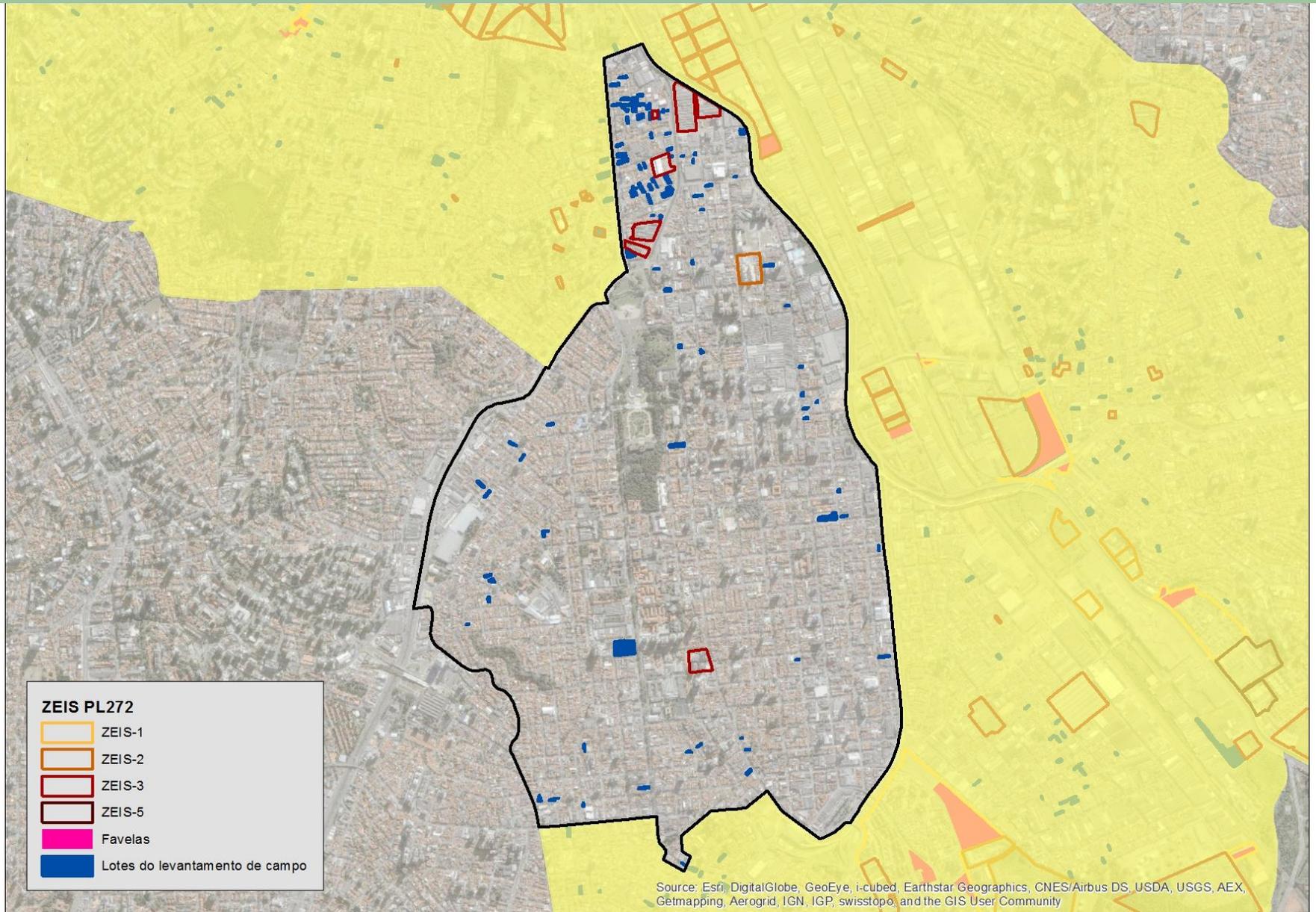
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 4 – TERESA CRISTINA | IPIRANGA



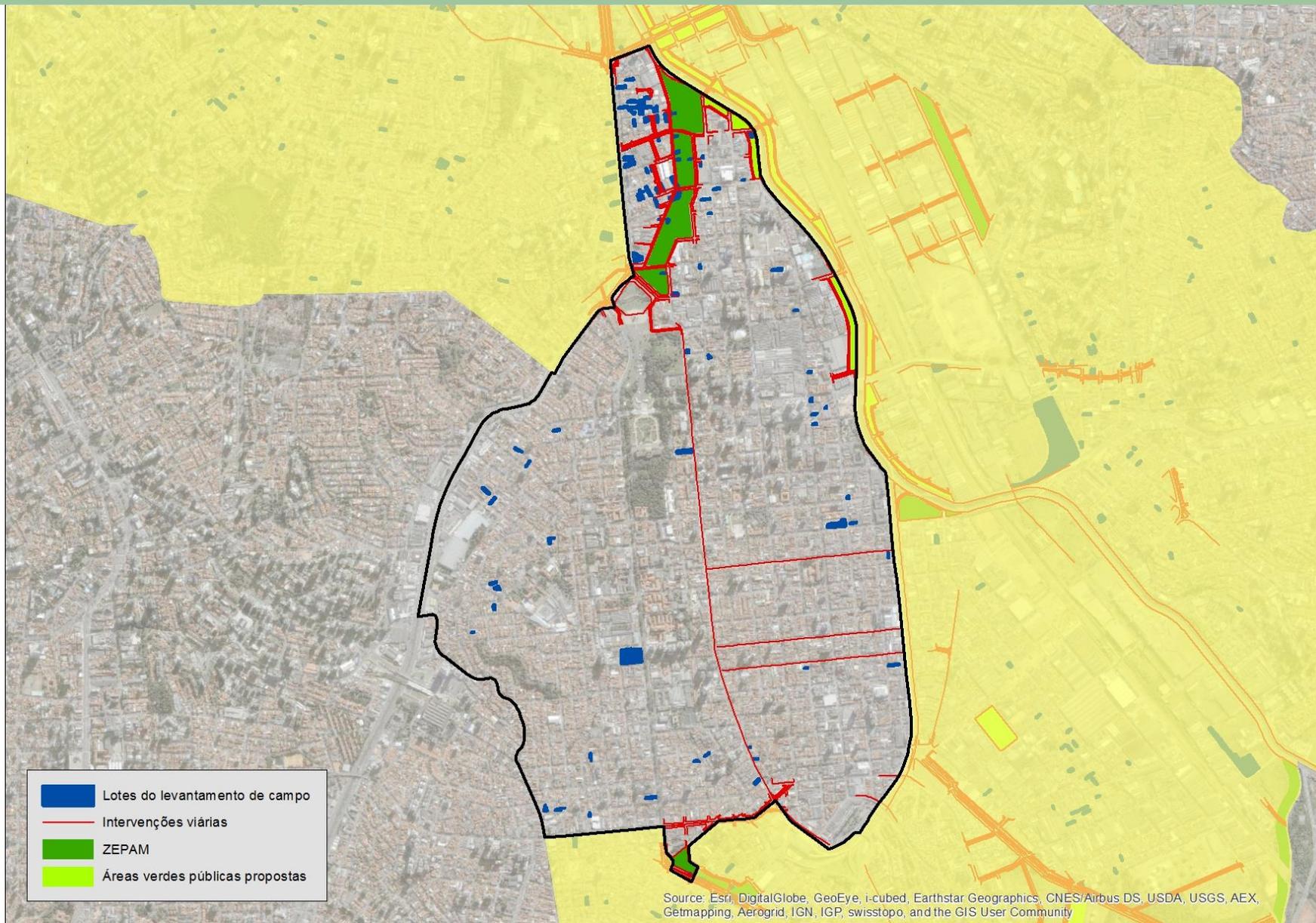
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 4 – TERESA CRISTINA | IPIRANGA



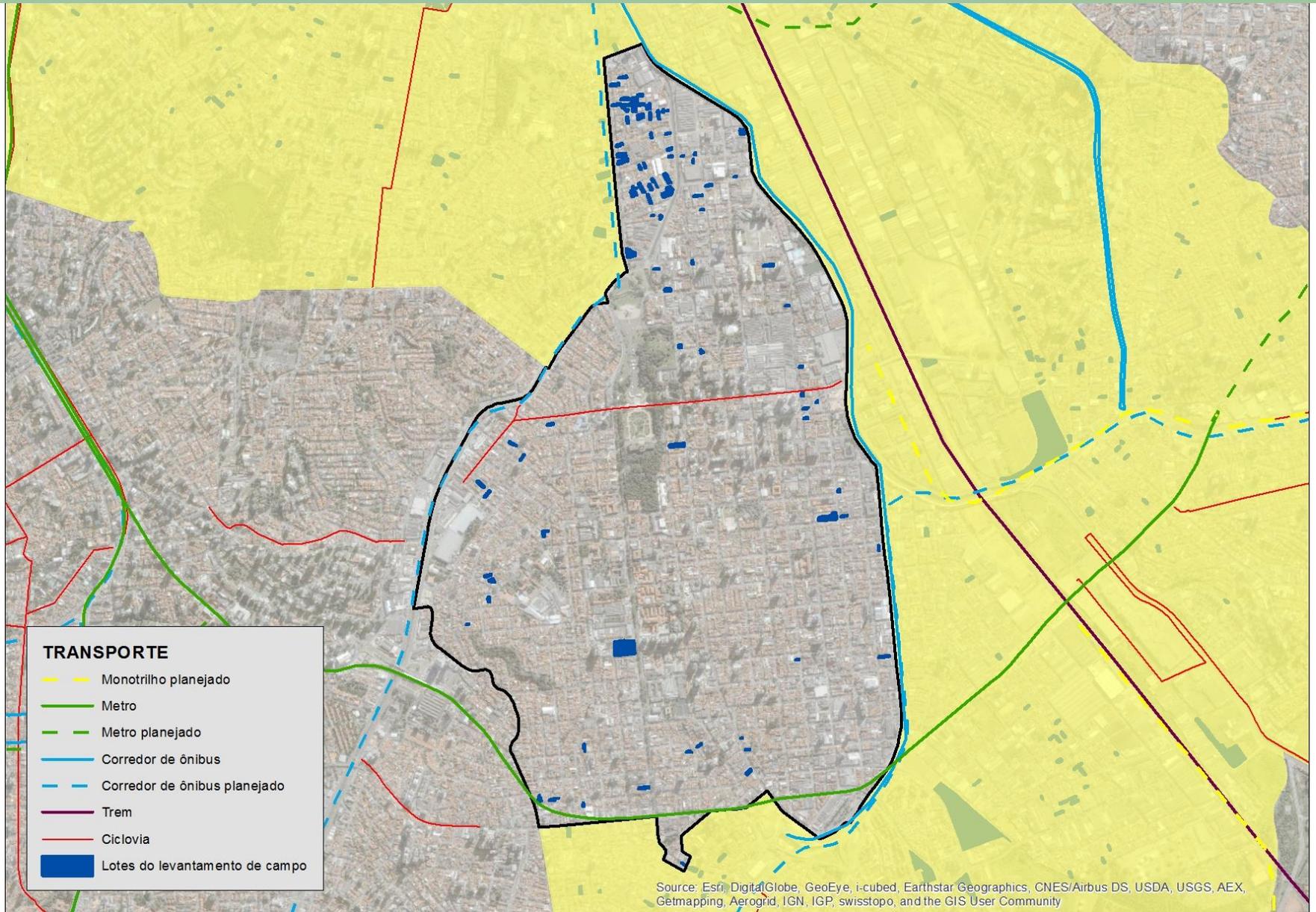
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 4 – TERESA CRISTINA | IPIRANGA



# LEVANTAMENTO DE CAMPO

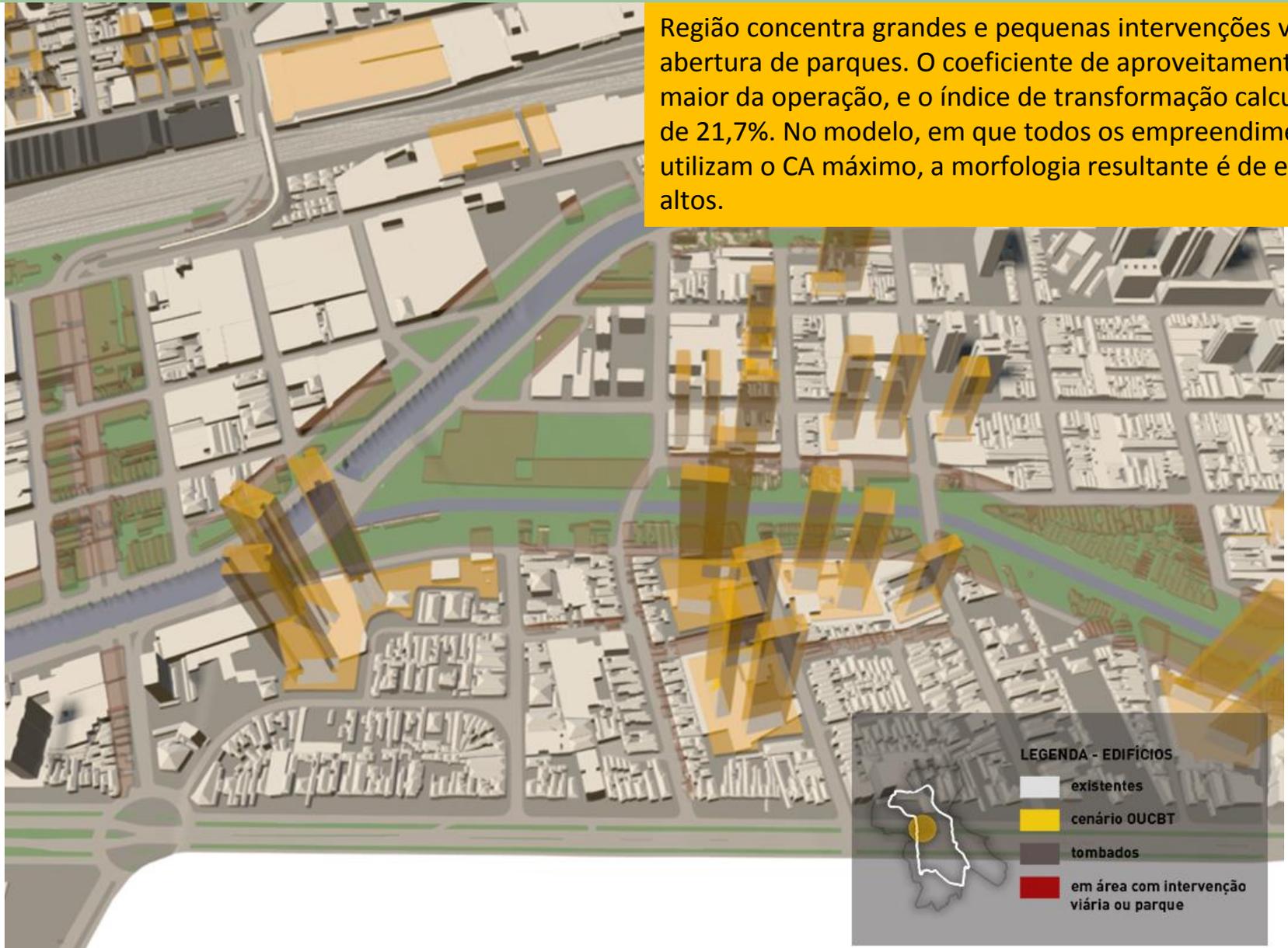
## ÁREA 4 – TERESA CRISTINA | IPIRANGA



# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 4 – TERESA CRISTINA | IPIRANGA

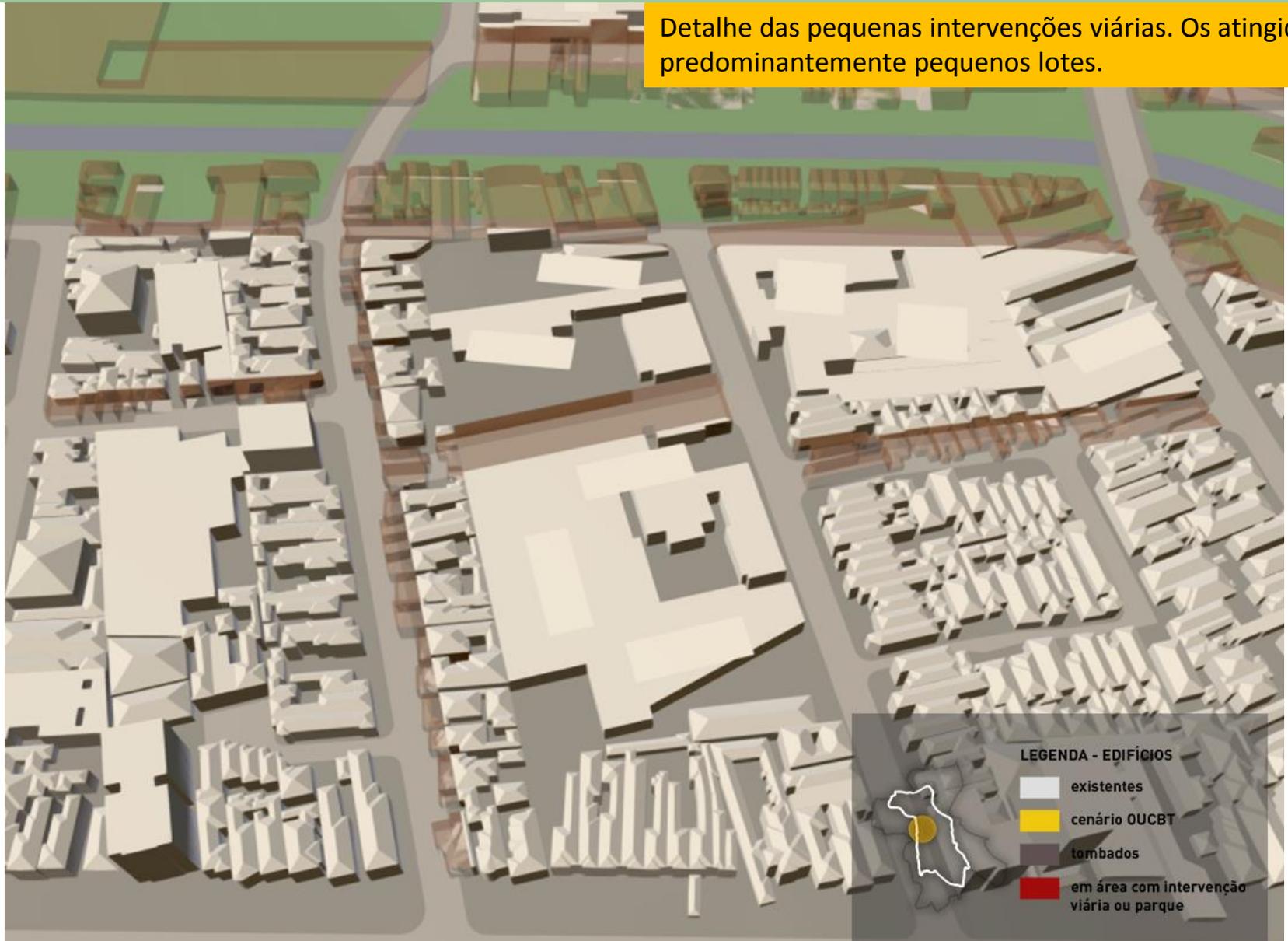
Região concentra grandes e pequenas intervenções viárias e abertura de parques. O coeficiente de aproveitamento é o maior da operação, e o índice de transformação calculado é de 21,7%. No modelo, em que todos os empreendimentos utilizam o CA máximo, a morfologia resultante é de edifícios altos.



# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 4 – TERESA CRISTINA | IPIRANGA

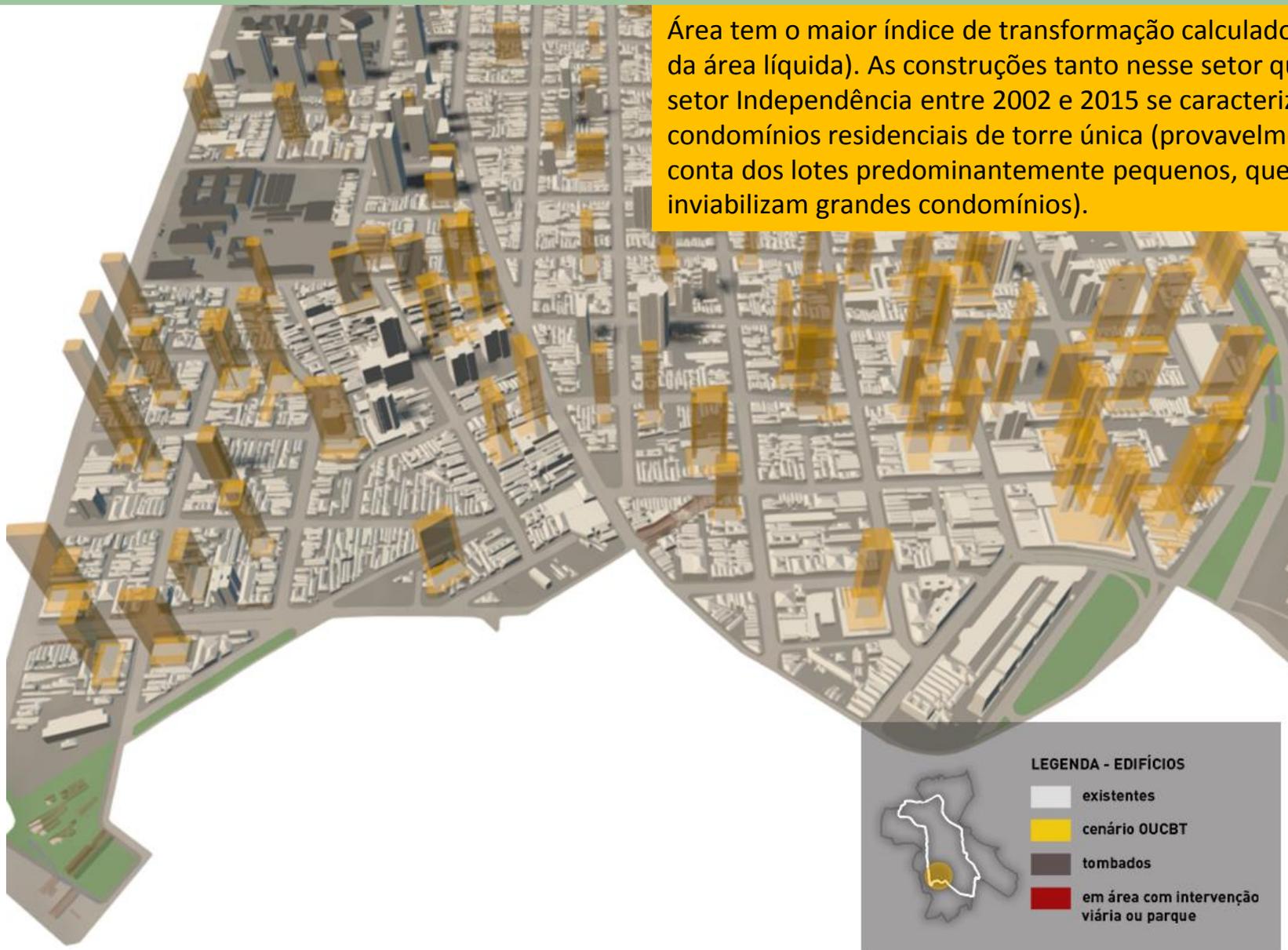
Detalhe das pequenas intervenções viárias. Os atingidos são predominantemente pequenos lotes.



# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 4 – TERESA CRISTINA | IPIRANGA

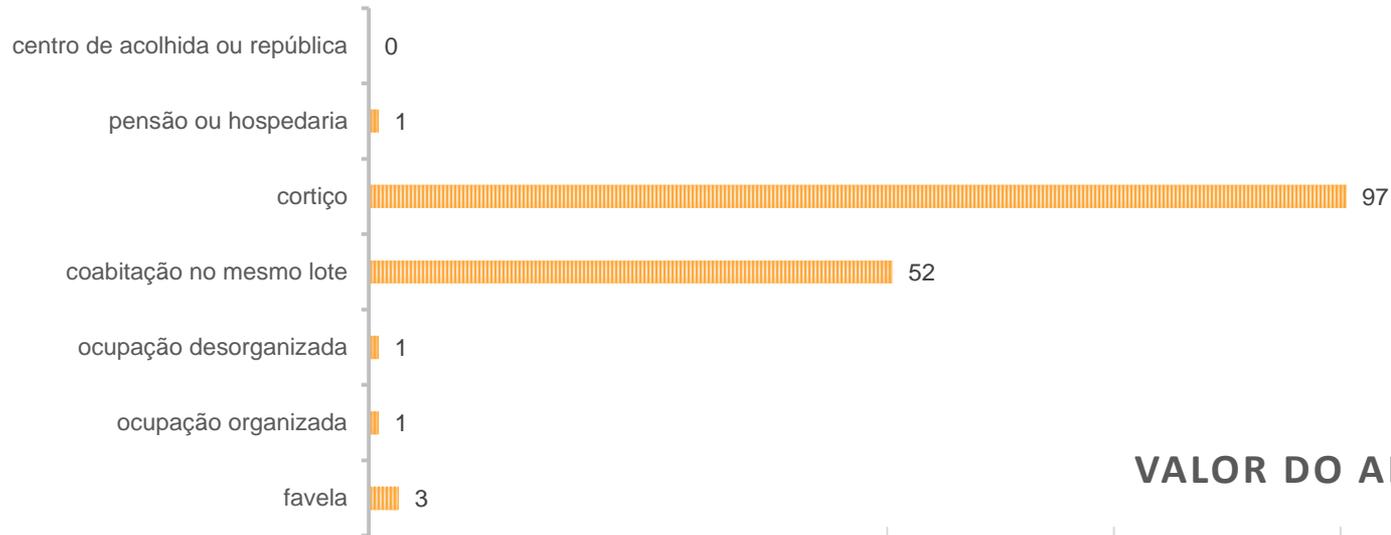
Área tem o maior índice de transformação calculado (26,5% da área líquida). As construções tanto nesse setor quanto no setor Independência entre 2002 e 2015 se caracterizam por condomínios residenciais de torre única (provavelmente por conta dos lotes predominantemente pequenos, que inviabilizam grandes condomínios).



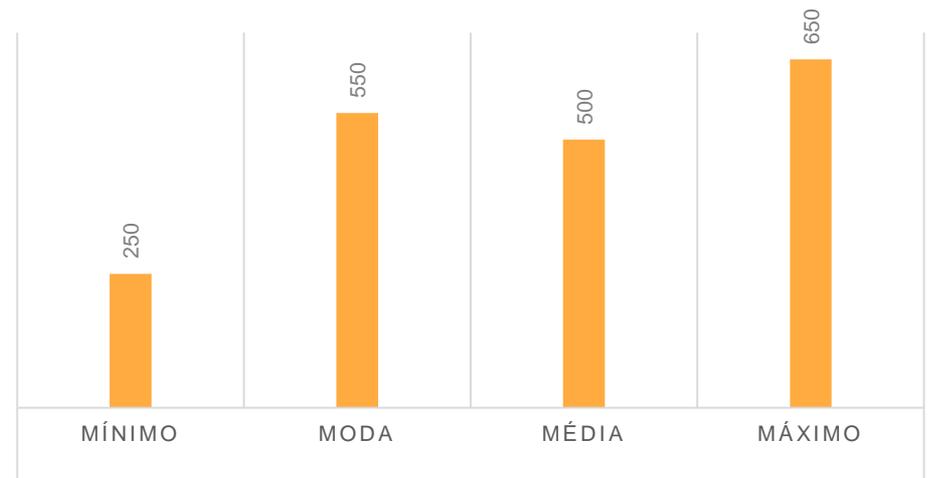
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

ÁREA 5 – SACOMÃ | VILA CARIOCA

## TIPOLOGIAS

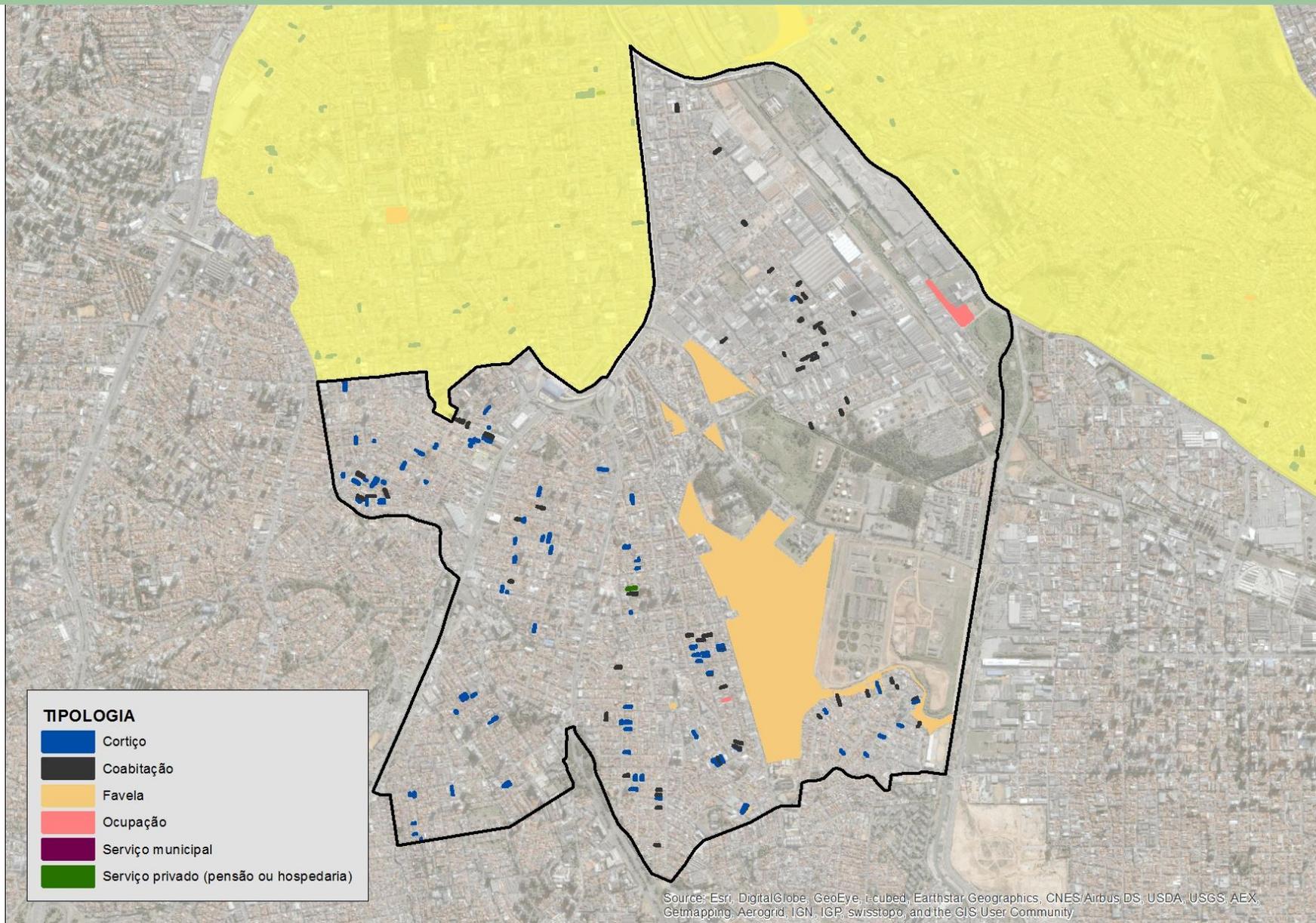


## VALOR DO ALUGUEL



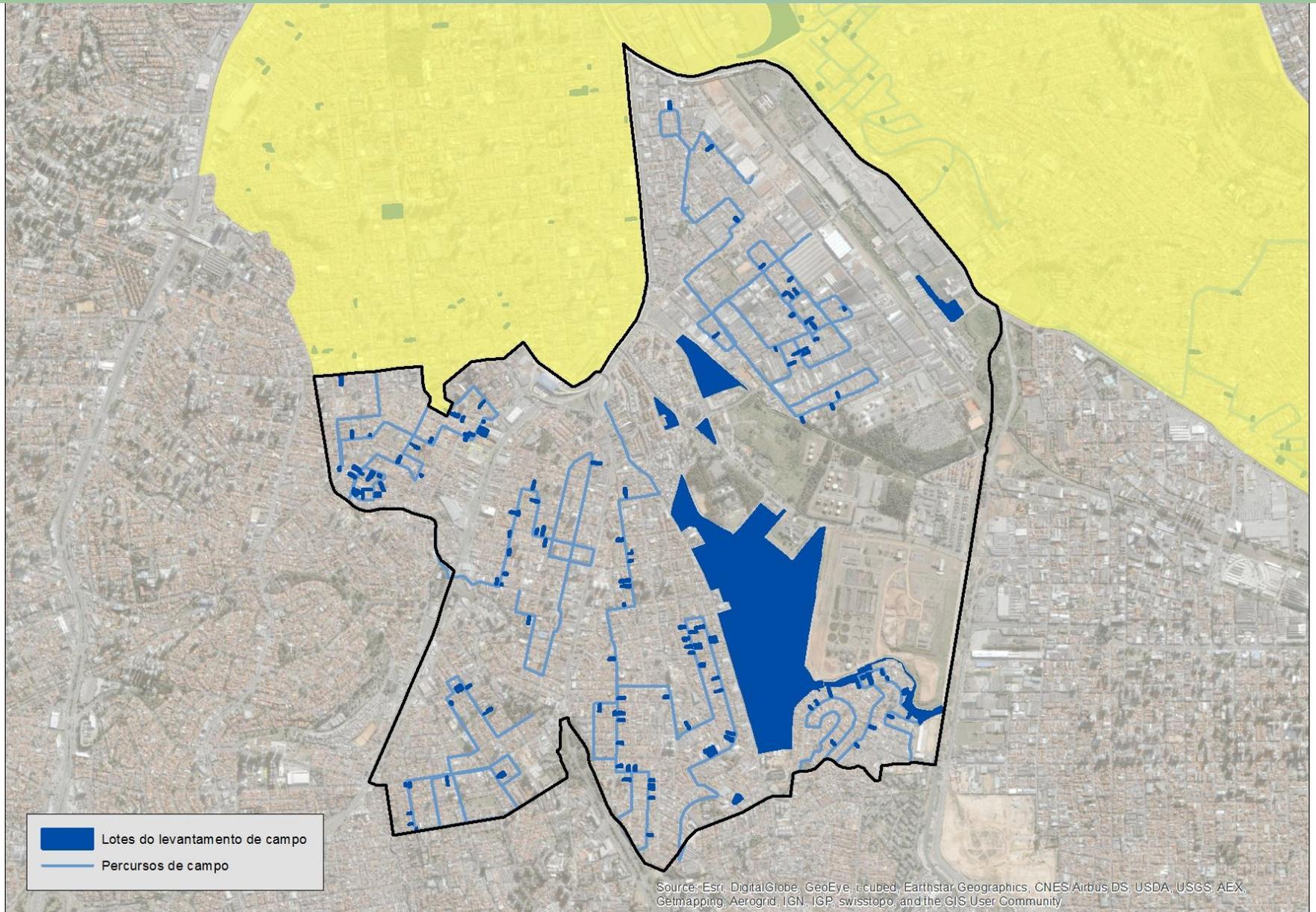
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 5 – SACOMÃ | VILA CARIOCA



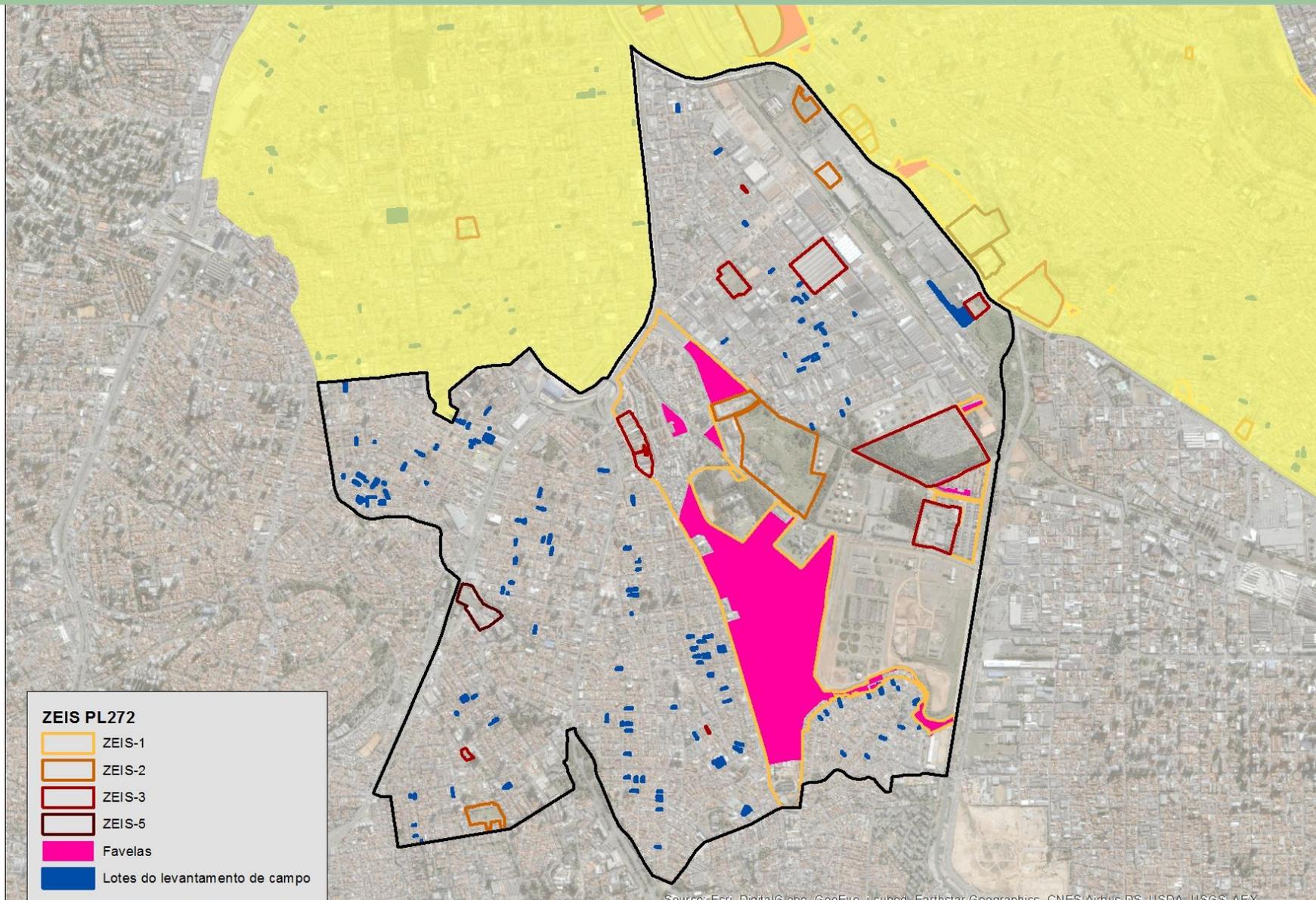
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 5 – SACOMÃ | VILA CARIOCA



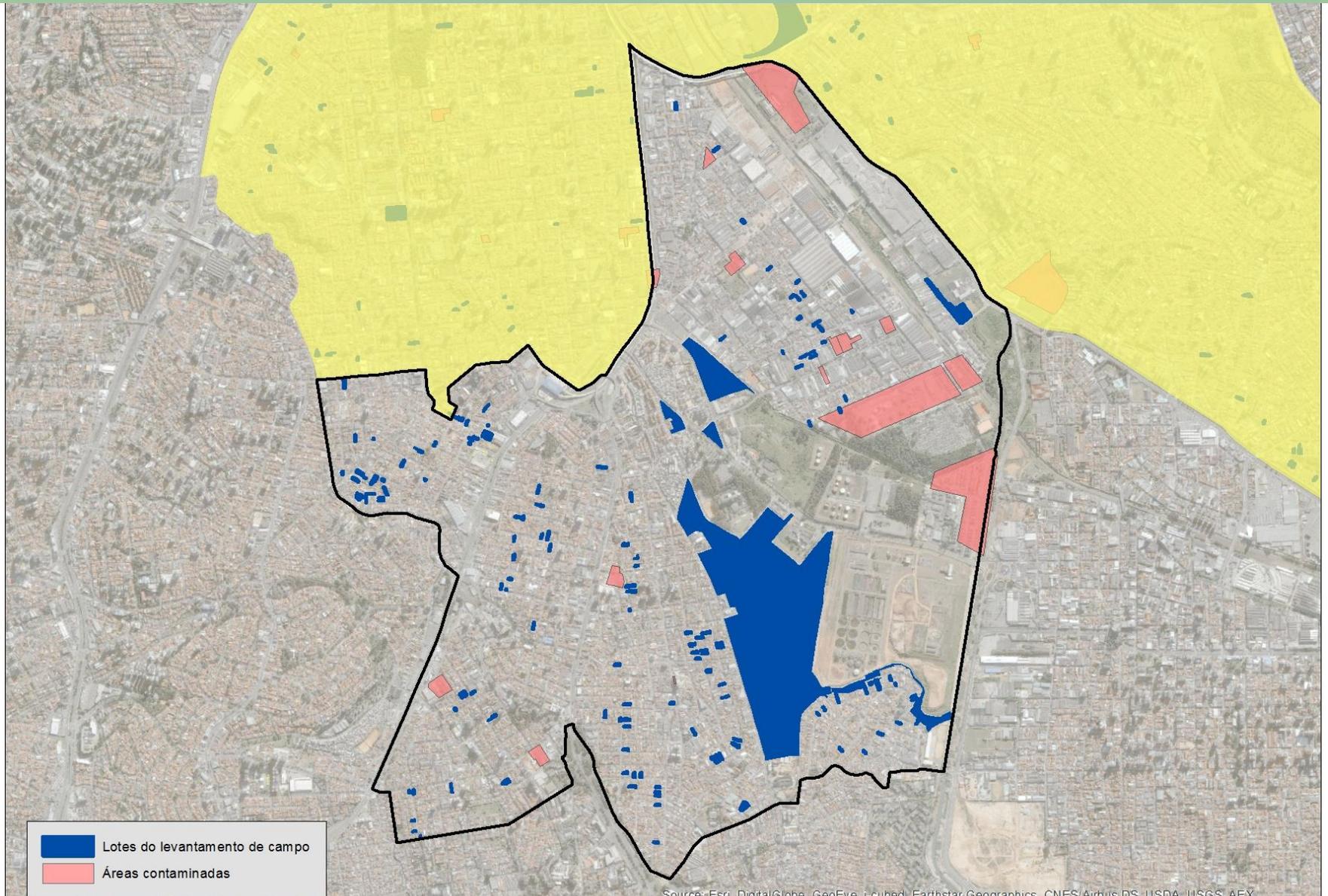
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 5 – SACOMÃ | VILA CARIOCA



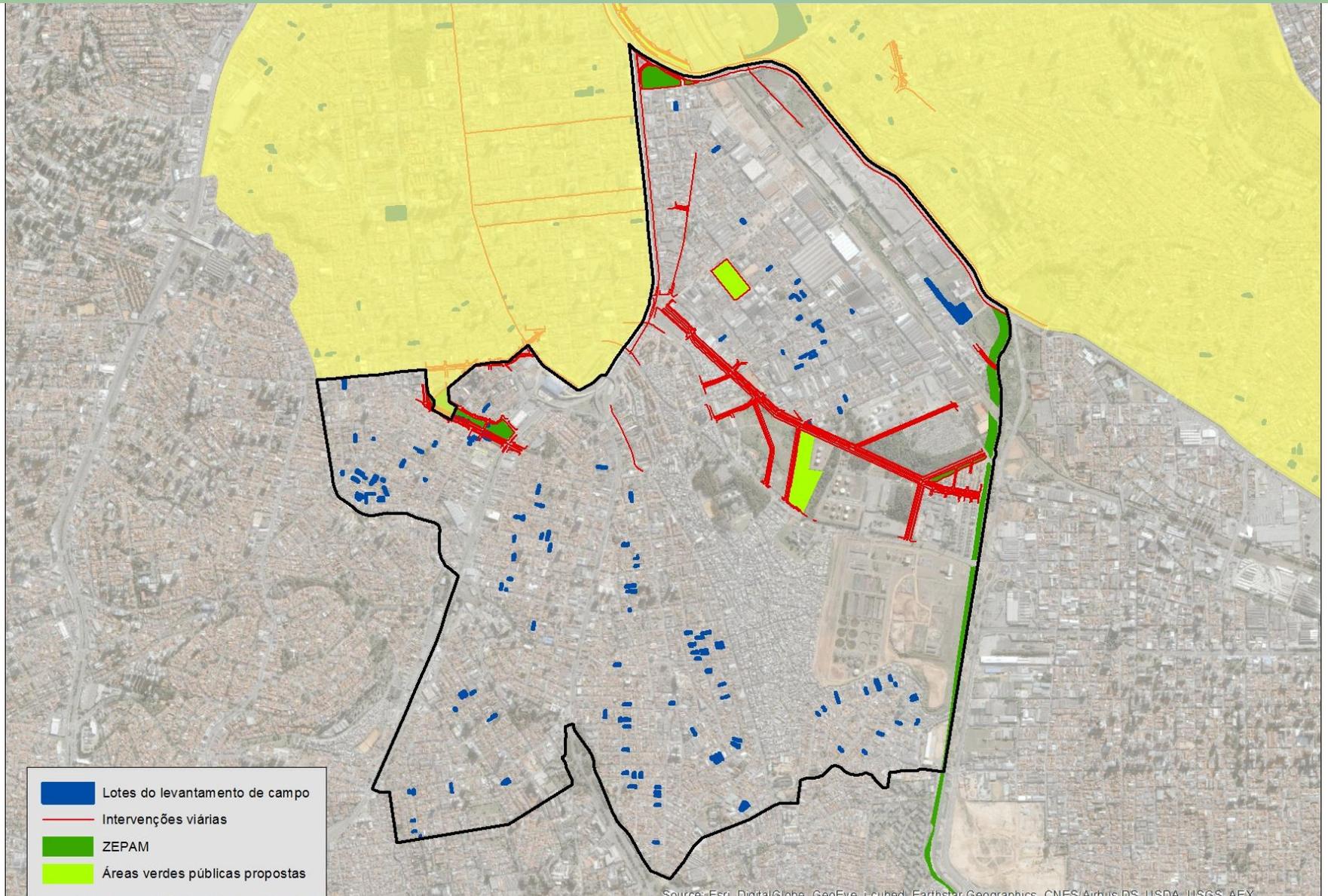
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 5 – SACOMÃ | VILA CARIOCA



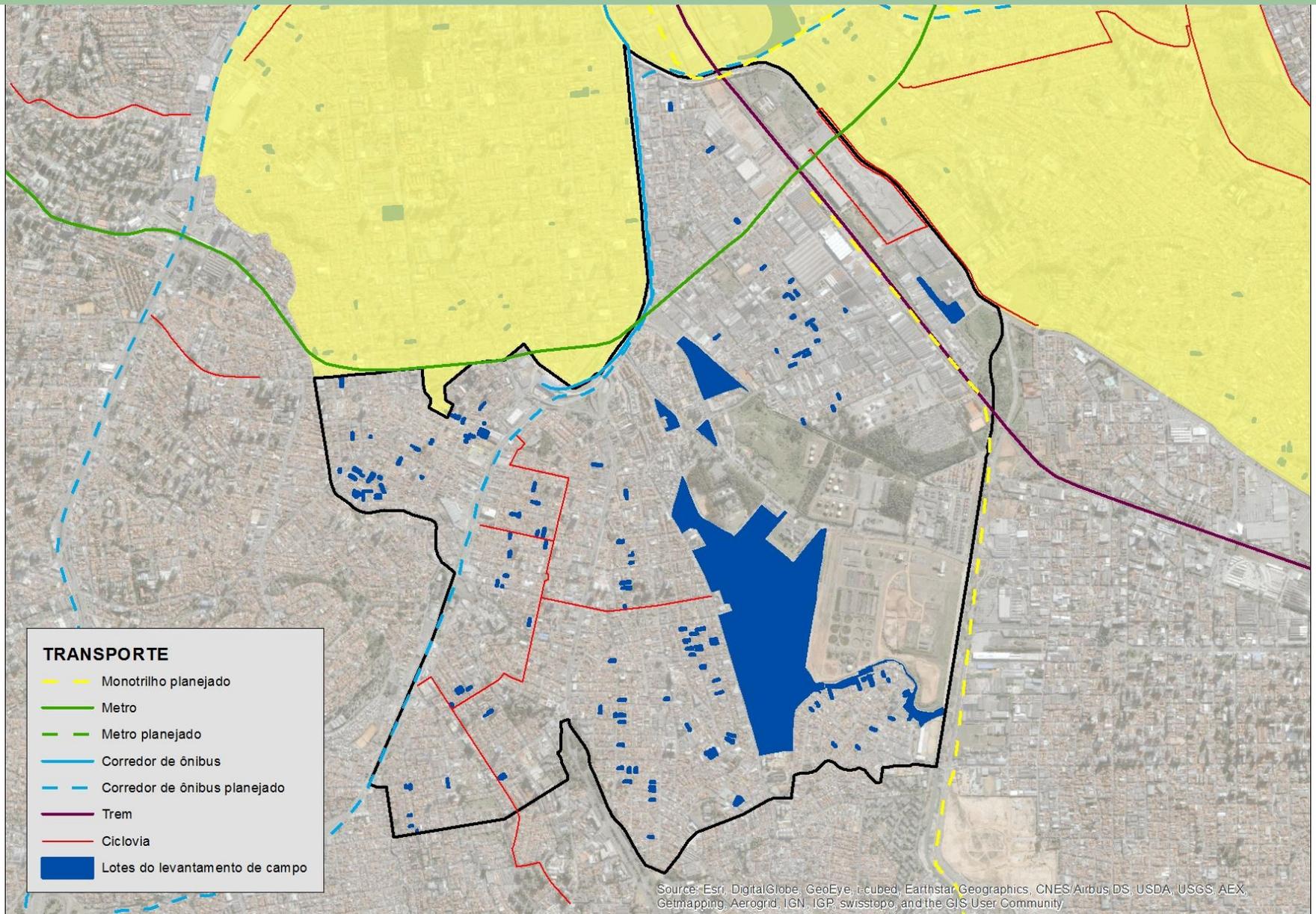
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 5 – SACOMÃ | VILA CARIOCA



# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 5 – SACOMÃ | VILA CARIOCA



# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 5 – SACOMÃ | VILA CARIOCA

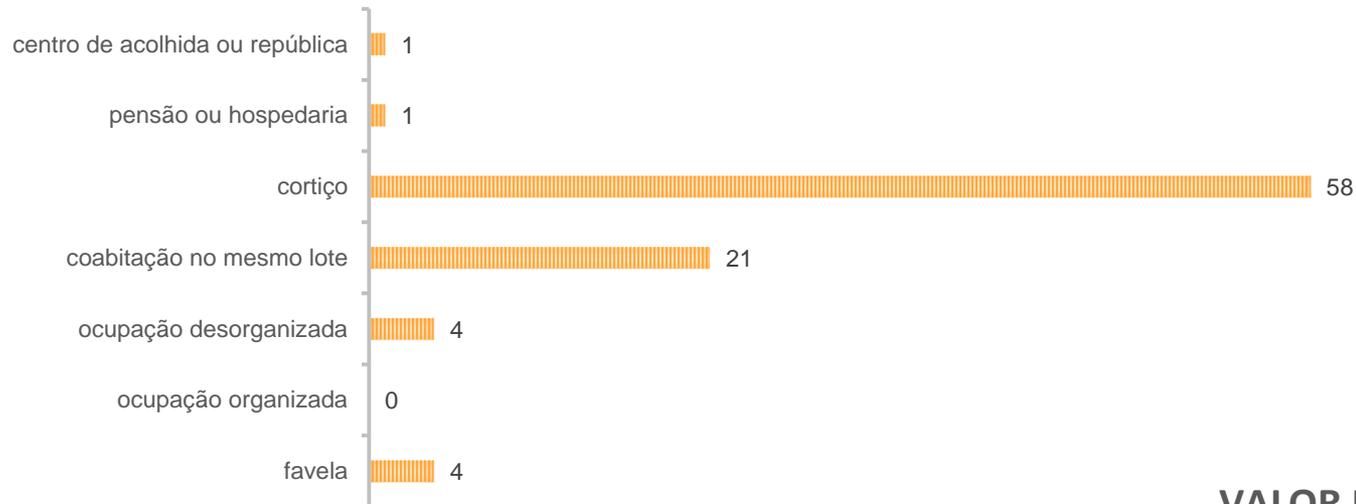
Setor não tem grandes estoques, mas possui a abertura de uma via com parque linear que promoverá grandes desapropriações.



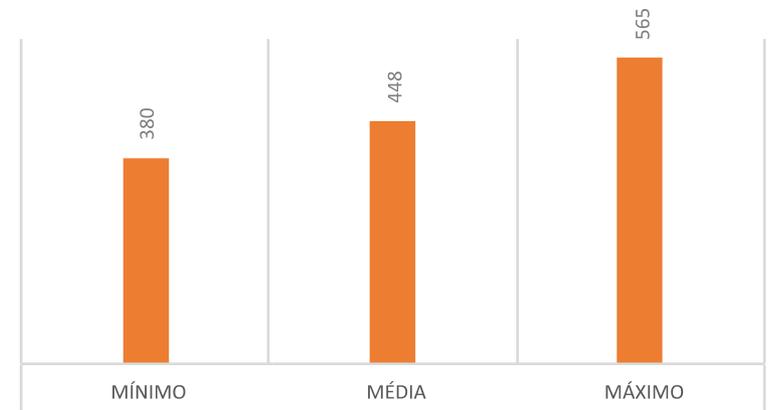
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 6 – VILA PRUDENTE

### TIPOLOGIAS

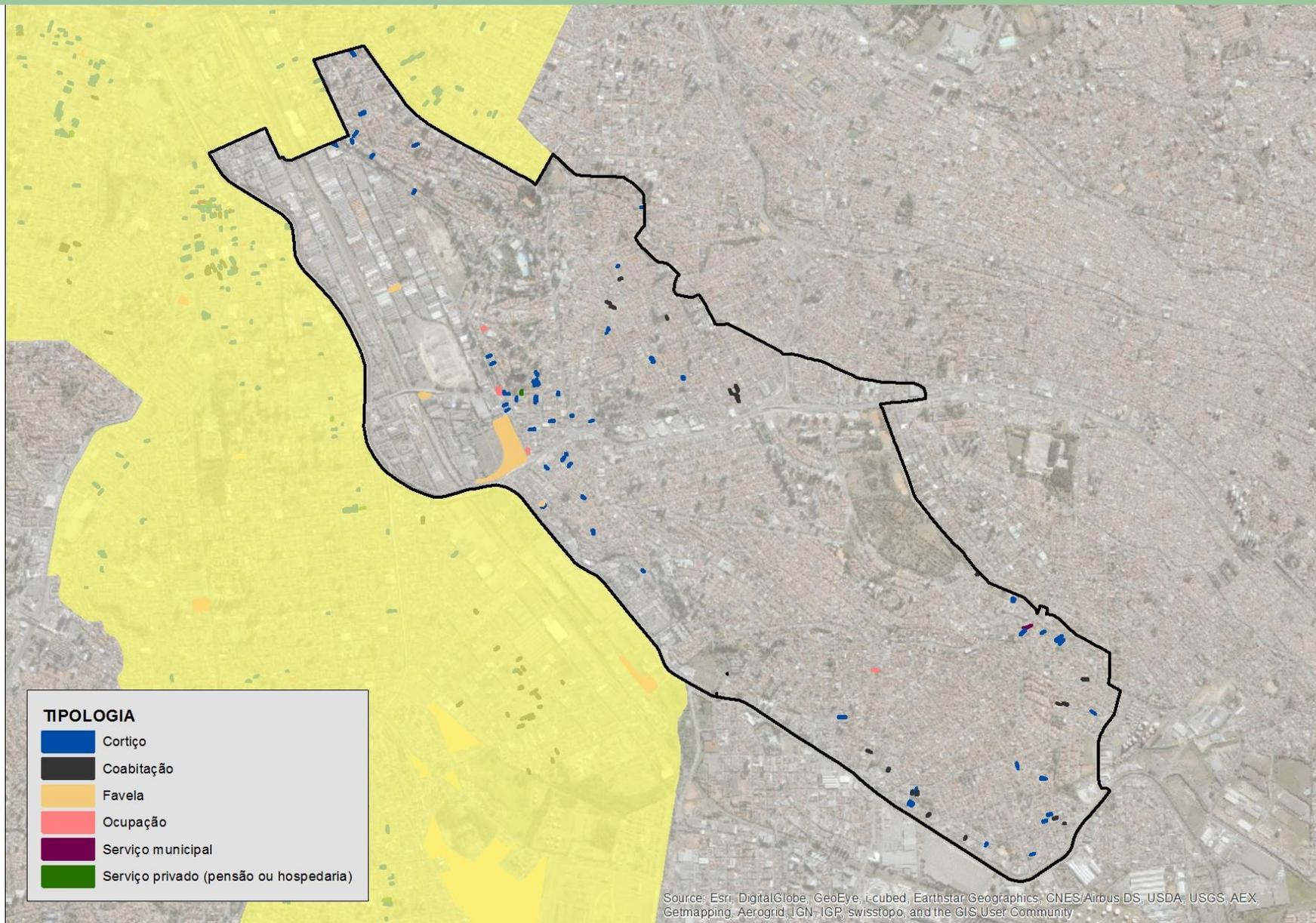


### VALOR DO ALUGUEL



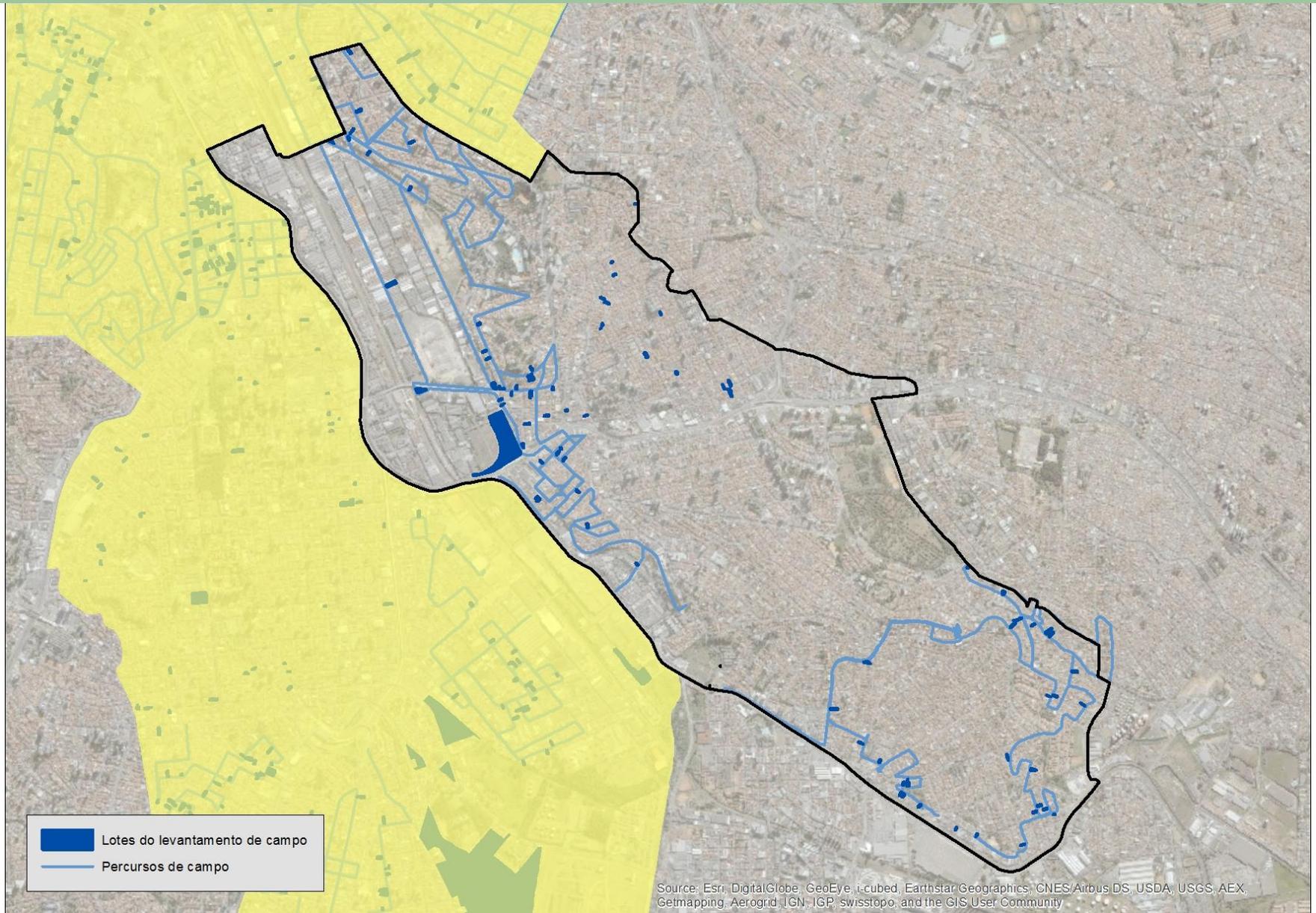
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 6 – VILA PRUDENTE



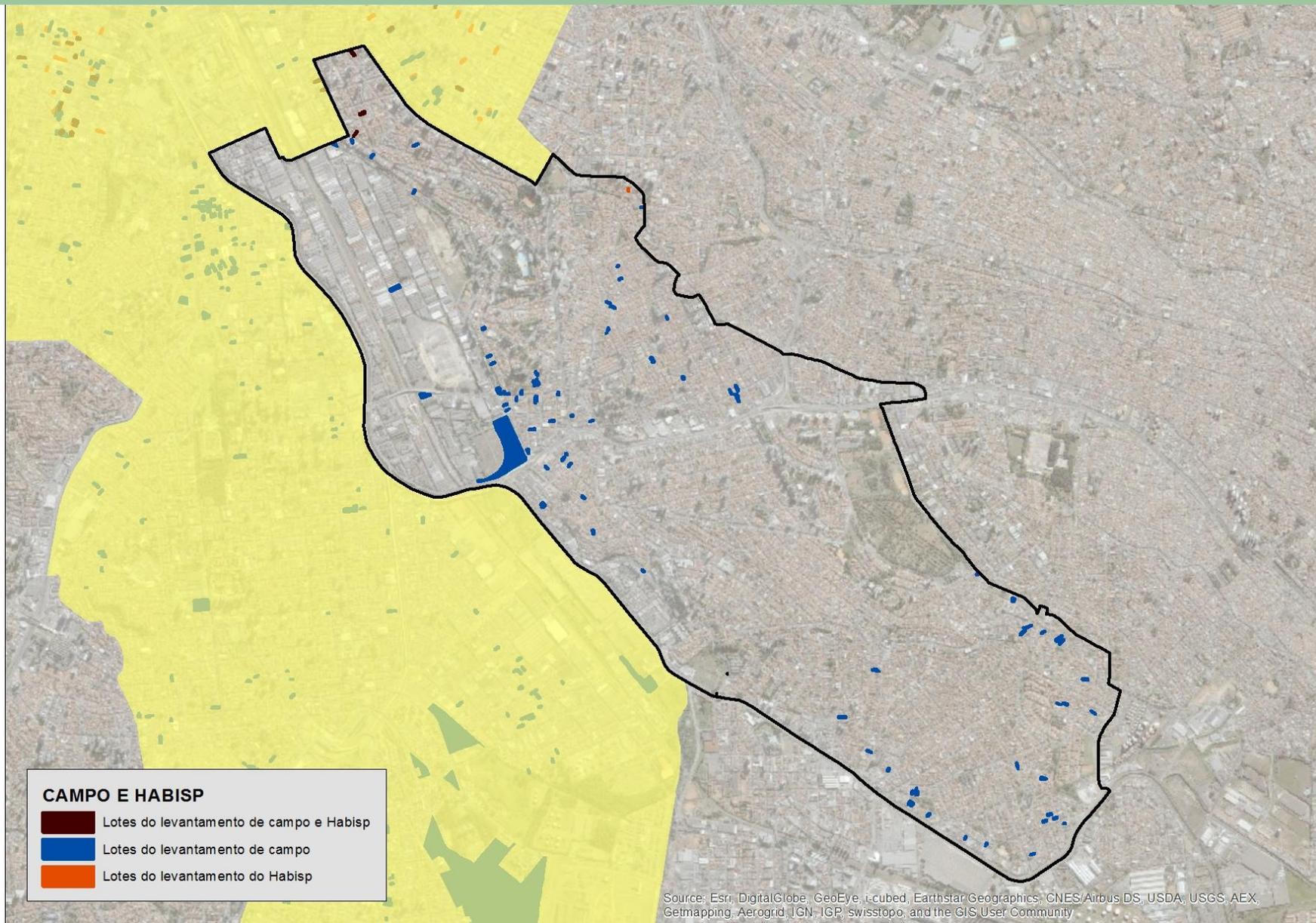
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 6 – VILA PRUDENTE



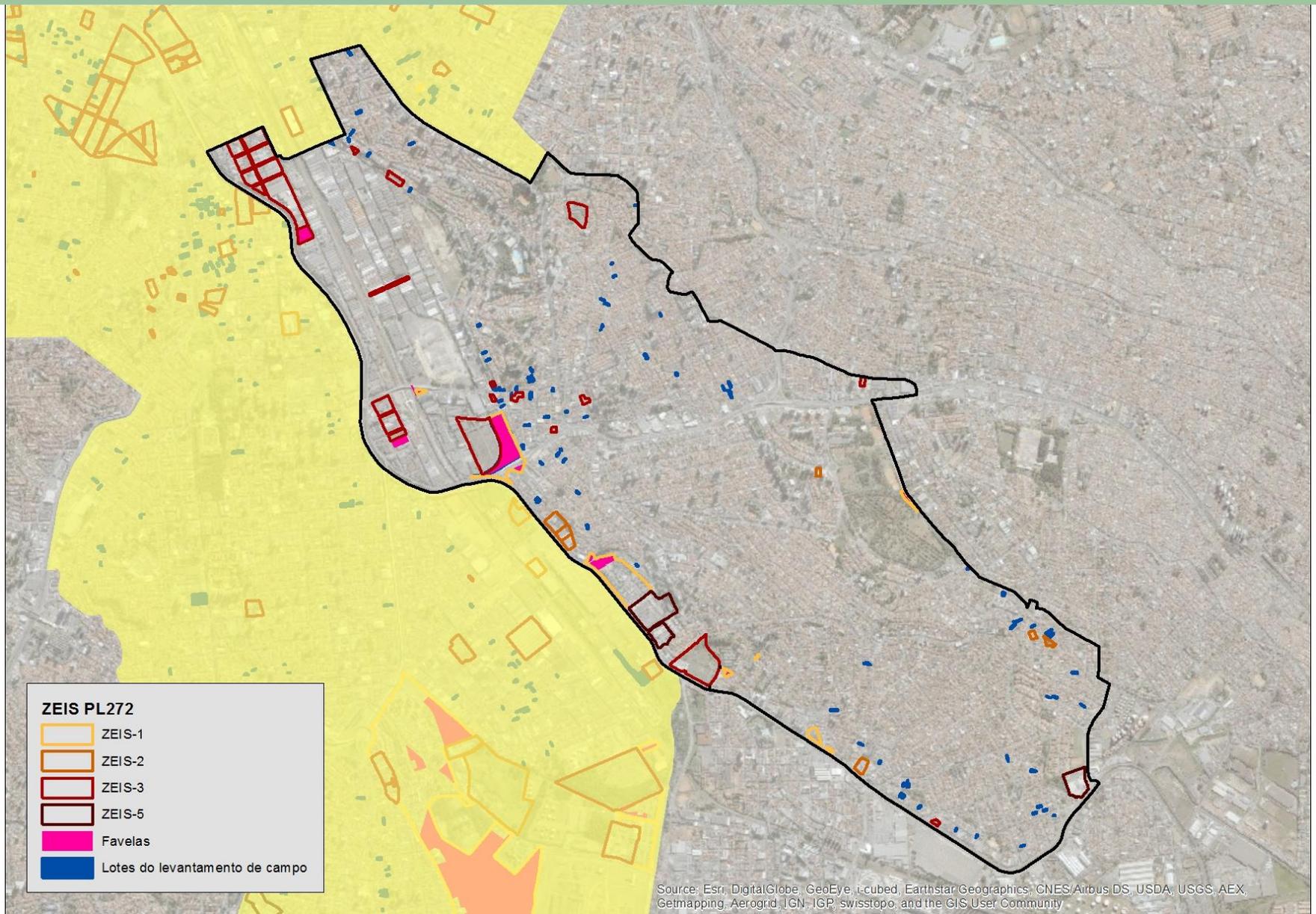
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 6 – VILA PRUDENTE



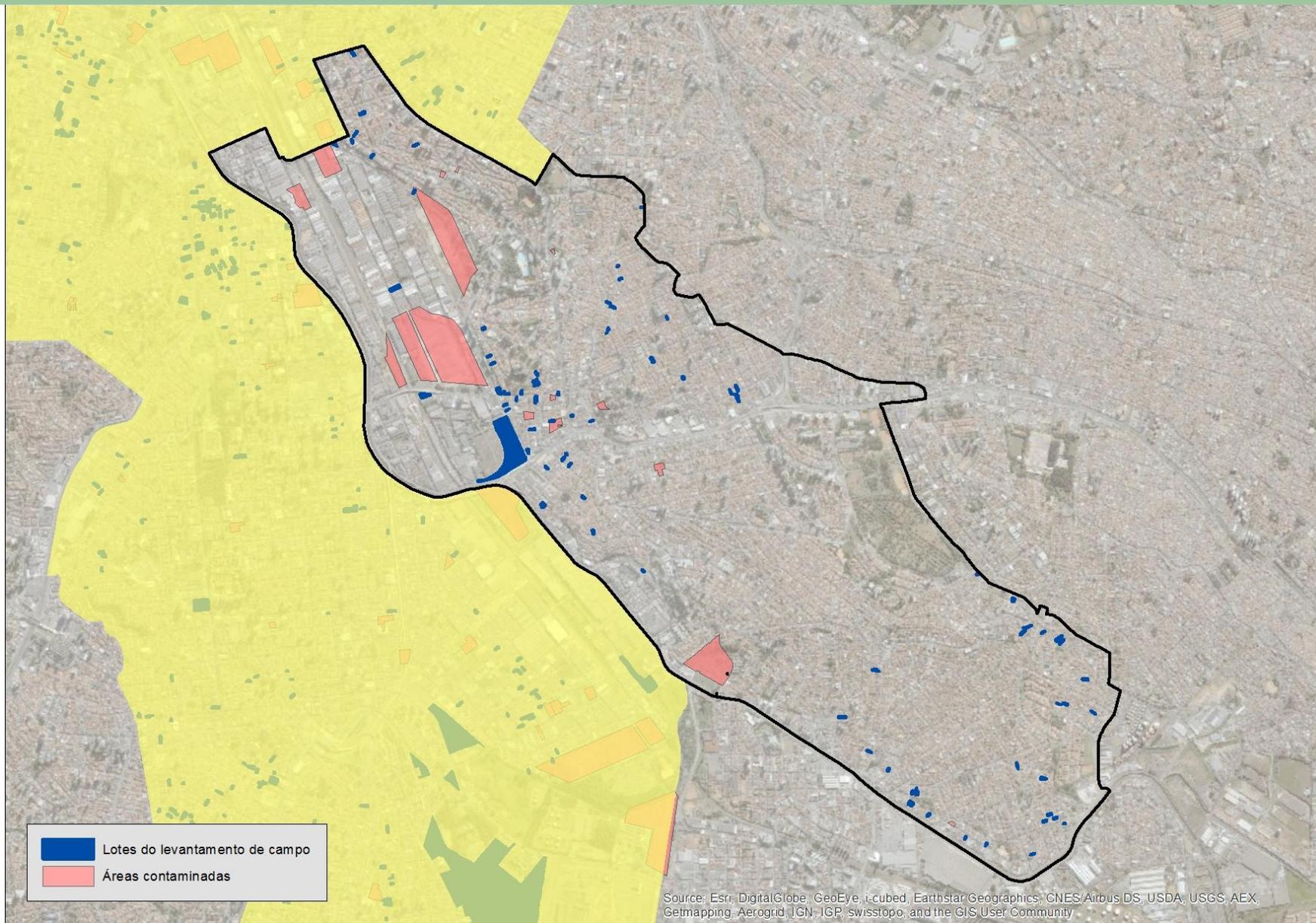
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 6 – VILA PRUDENTE



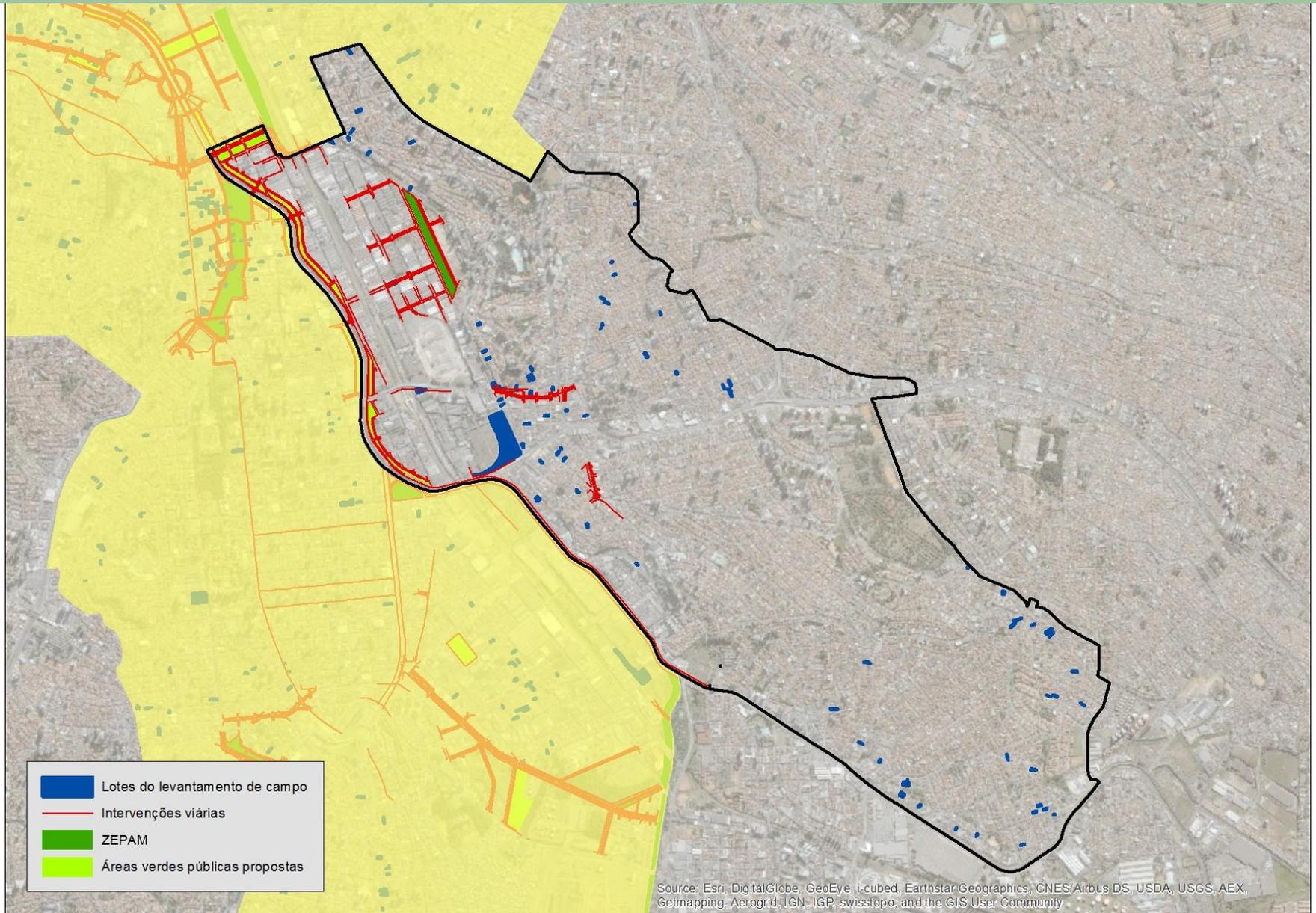
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 6 – VILA PRUDENTE



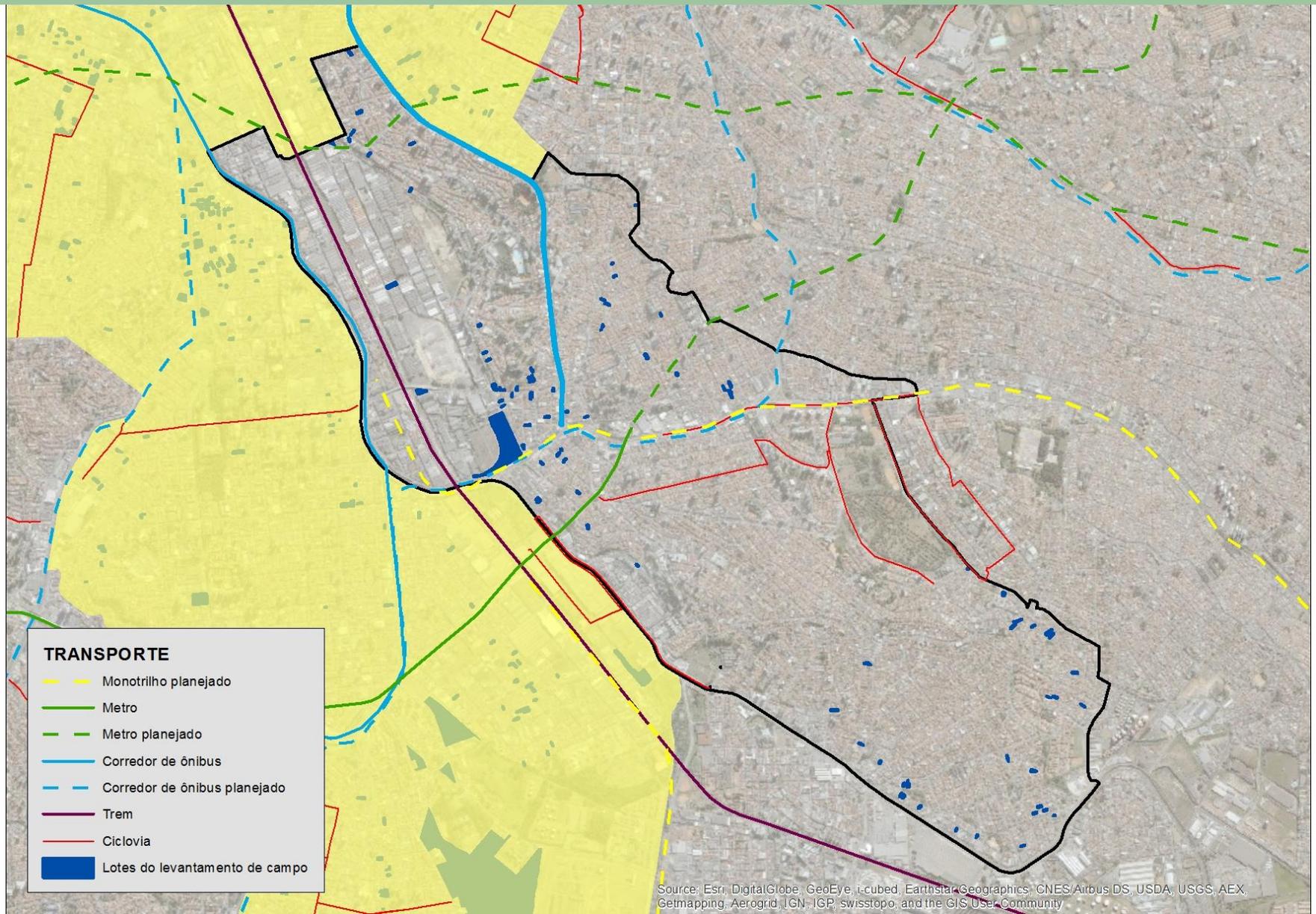
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 6 – VILA PRUDENTE



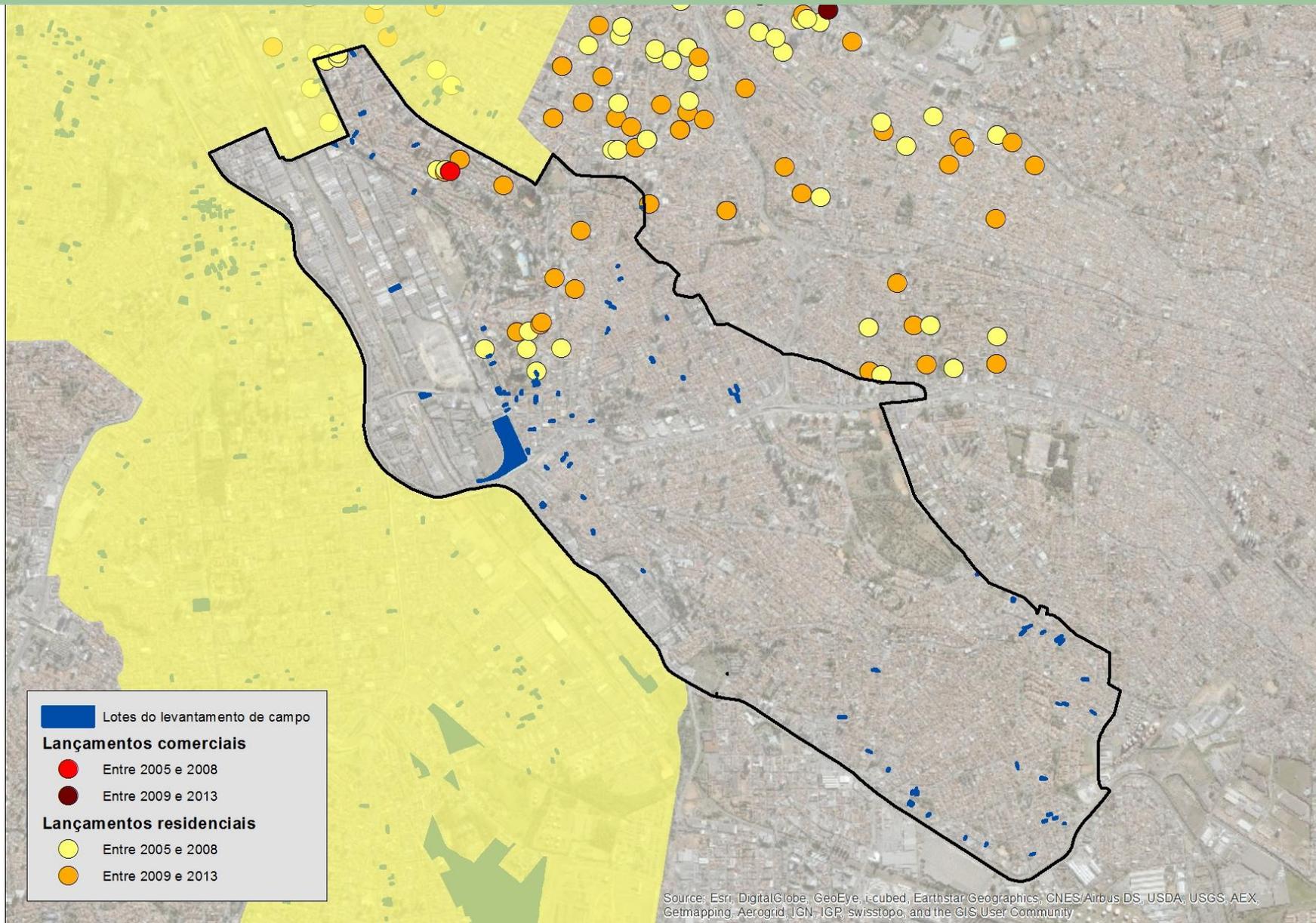
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 6 – VILA PRUDENTE



# LEVANTAMENTO DE CAMPO

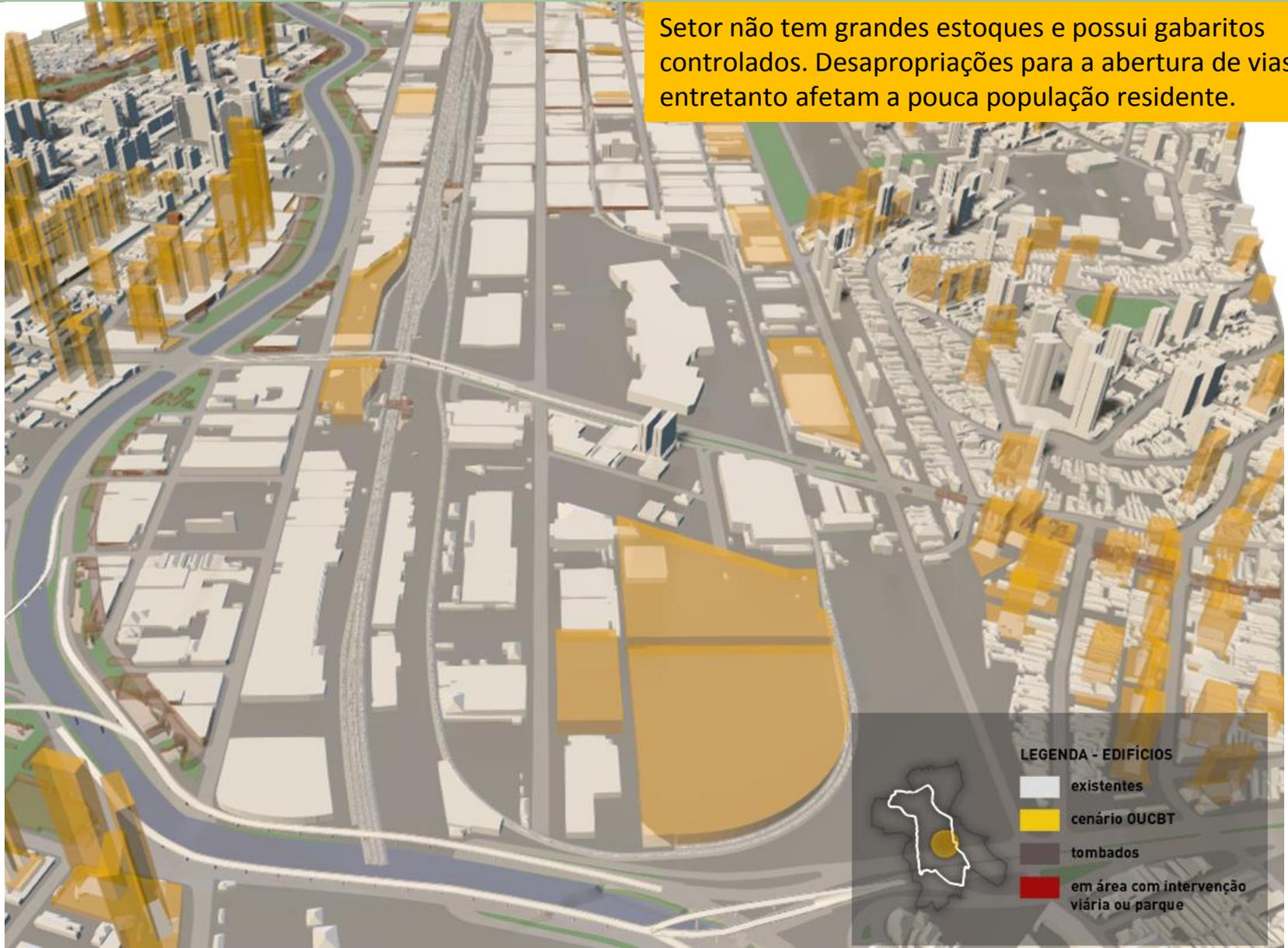
## ÁREA 6 – VILA PRUDENTE



# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 6 – VILA PRUDENTE

Setor não tem grandes estoques e possui gabaritos controlados. Desapropriações para a abertura de vias entretanto afetam a pouca população residente.



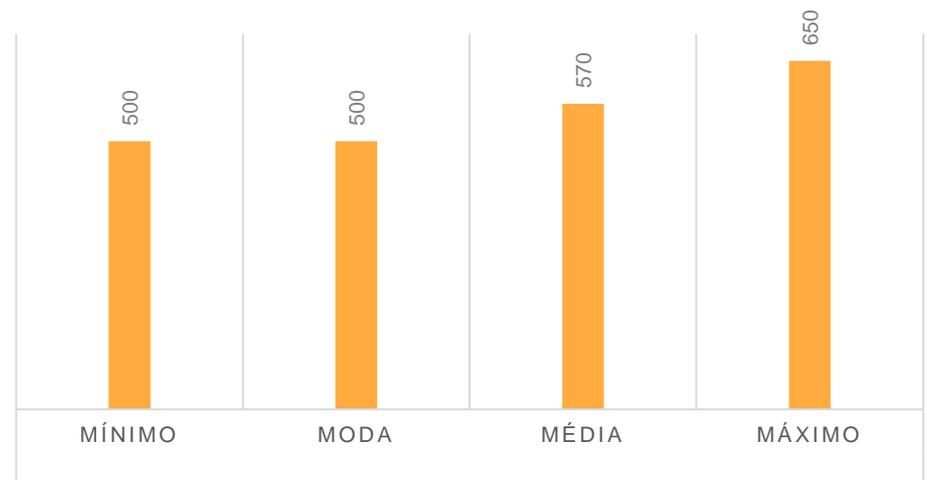
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 7 - MOOCA

### TIPOLOGIAS



### VALOR DO ALUGUEL

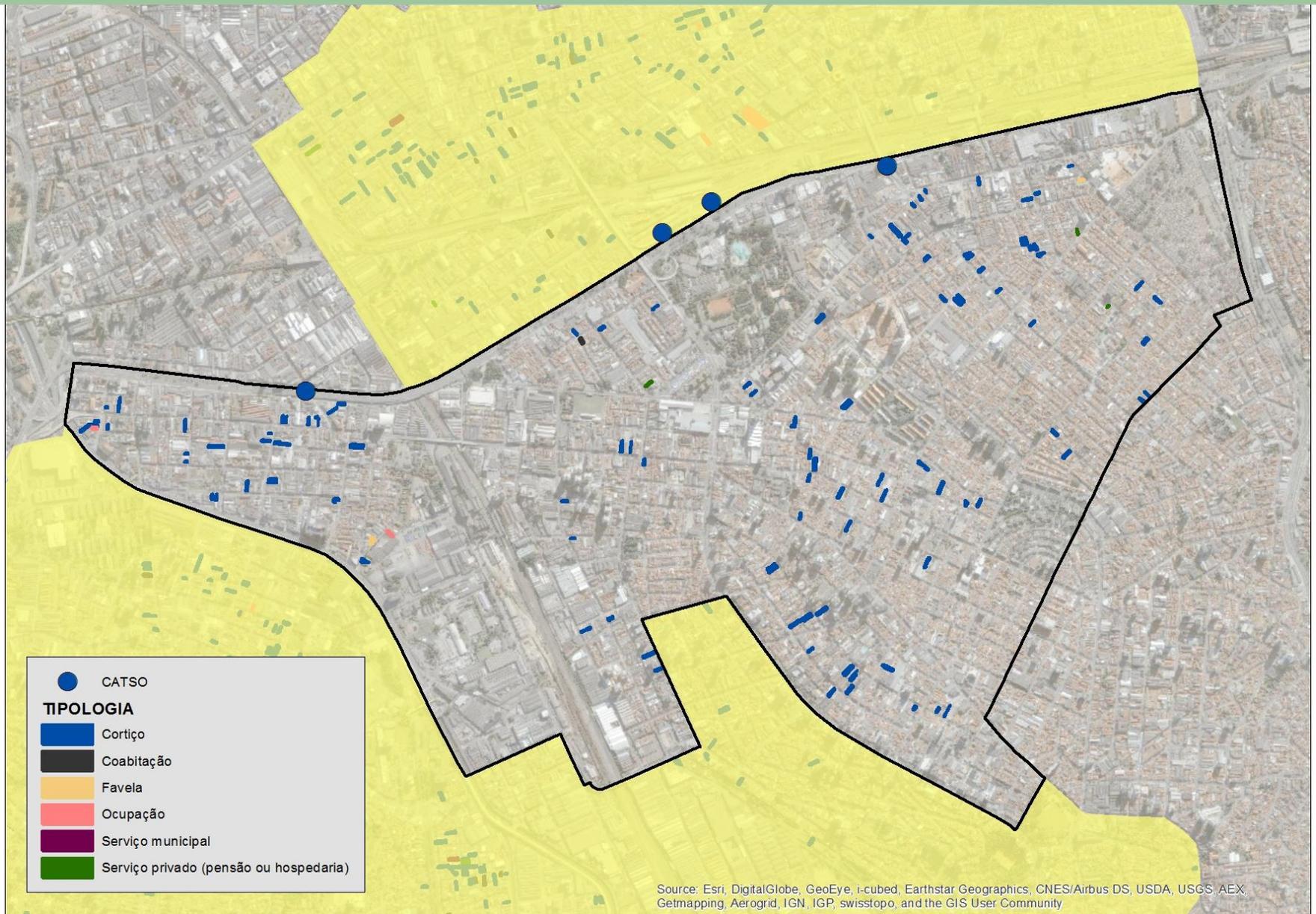


### IMIGRANTES - NACIONALIDADES

Haiti  
Espanha  
Guiné

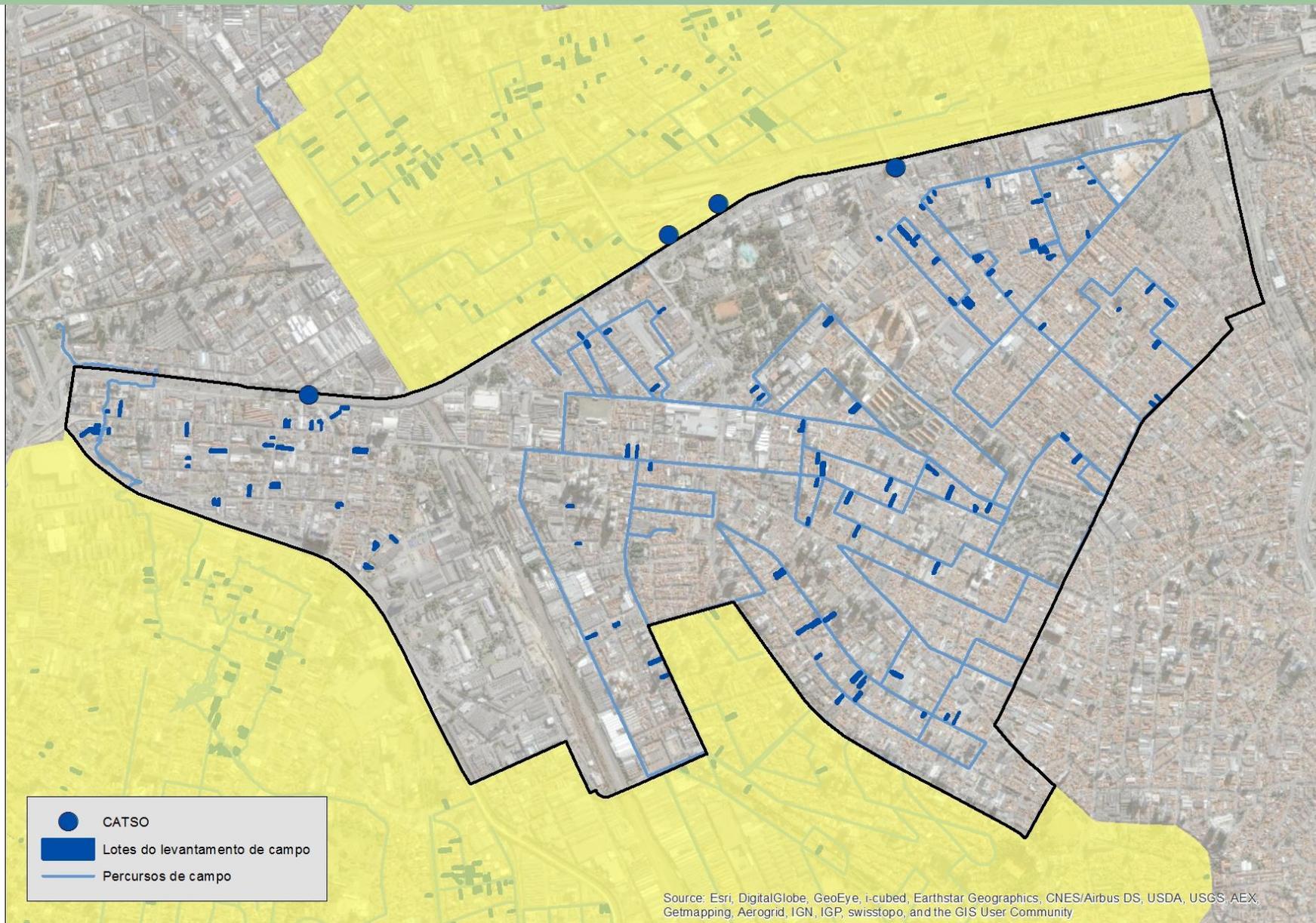
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 7 - MOOCA



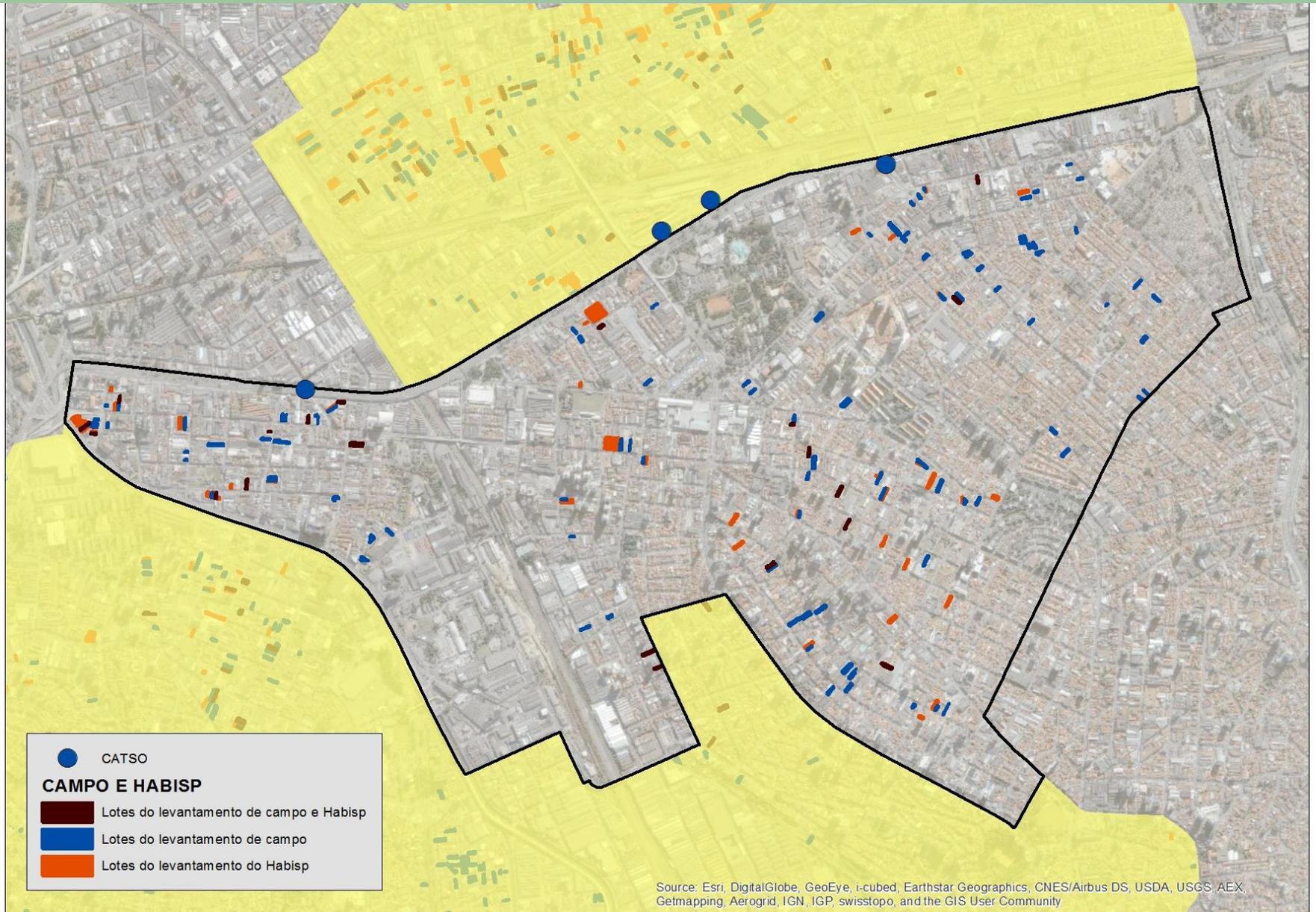
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 7 - MOOCA



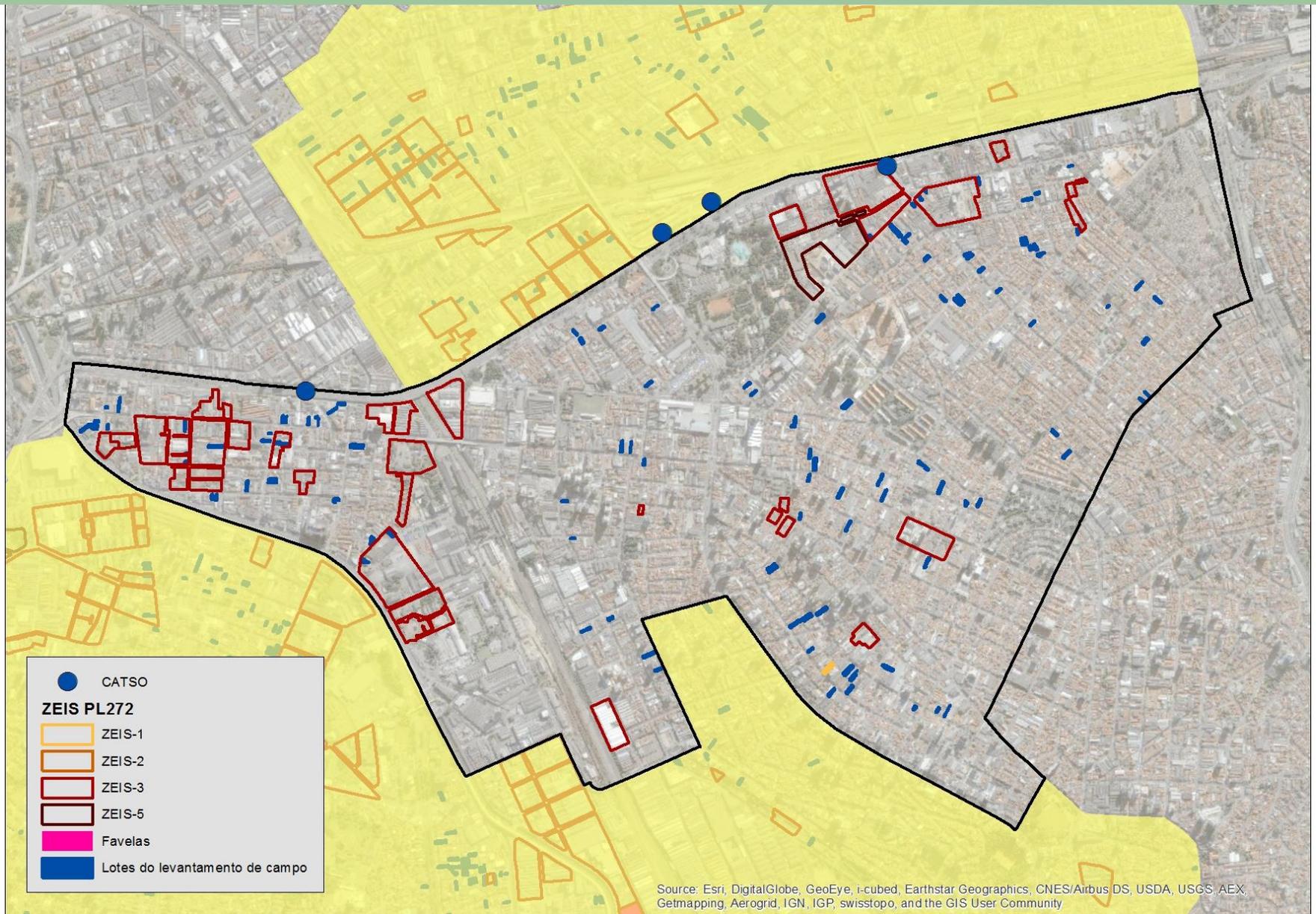
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 7 - MOOCA



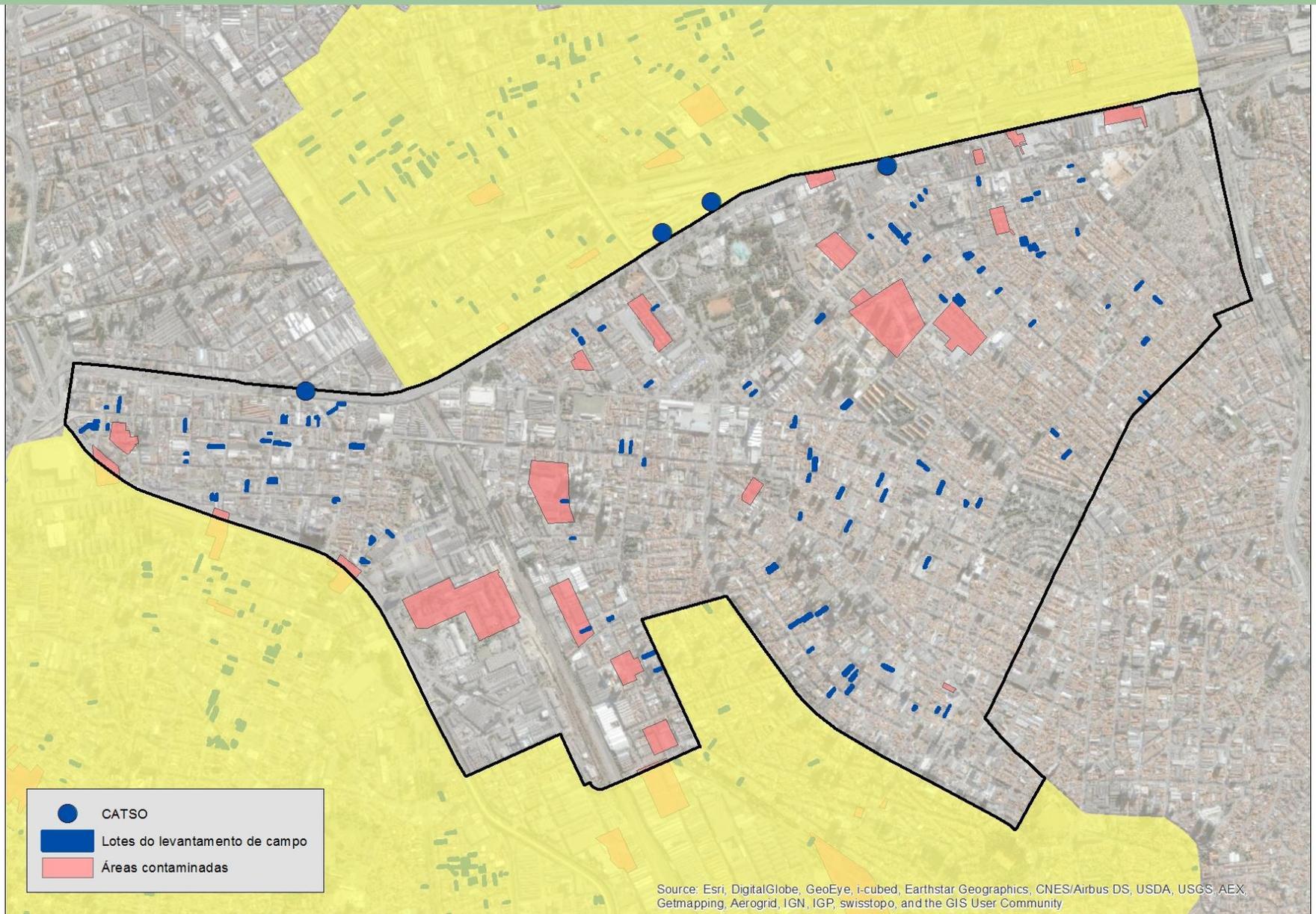
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 7 - MOOCA



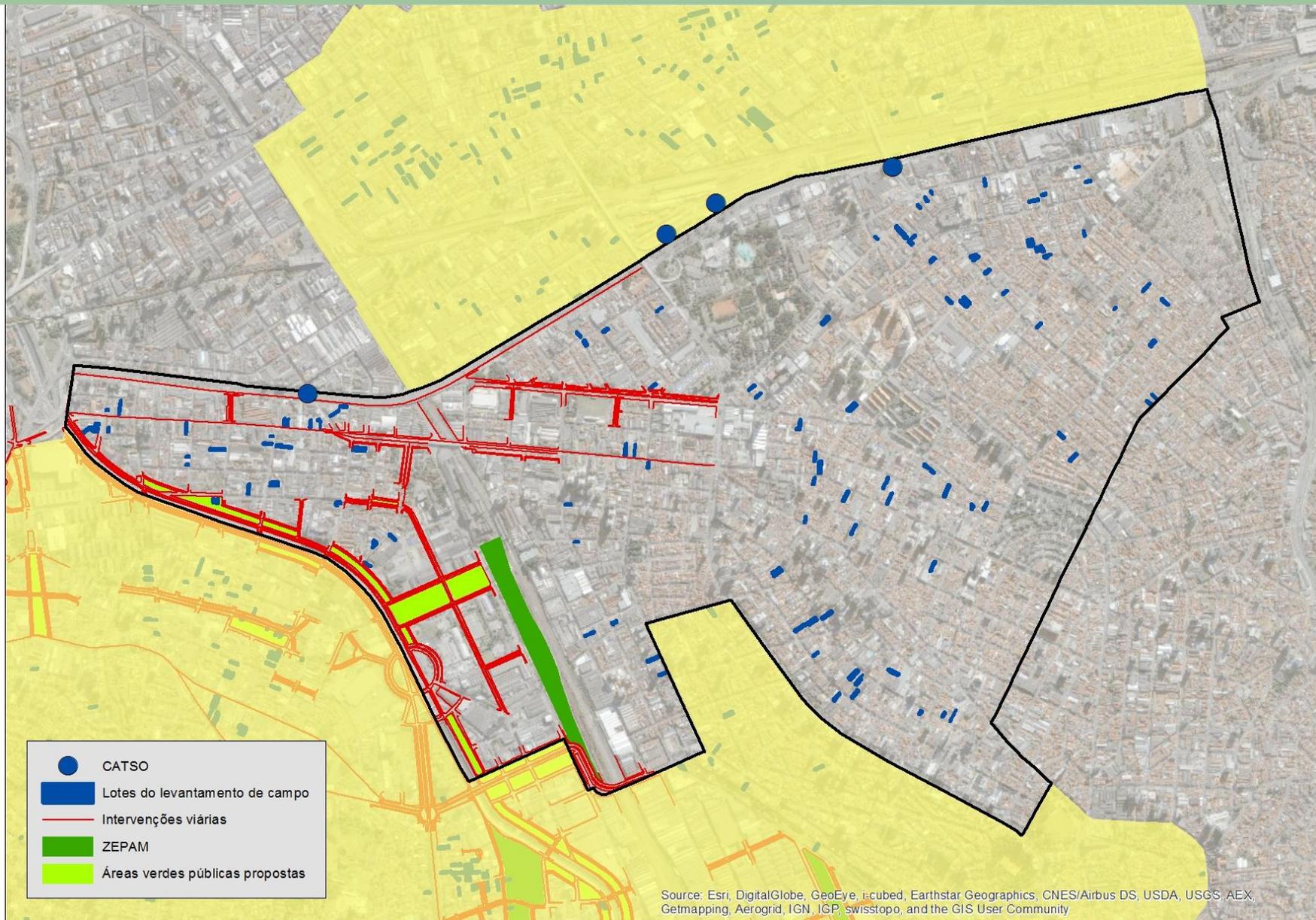
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 7 - MOOCA



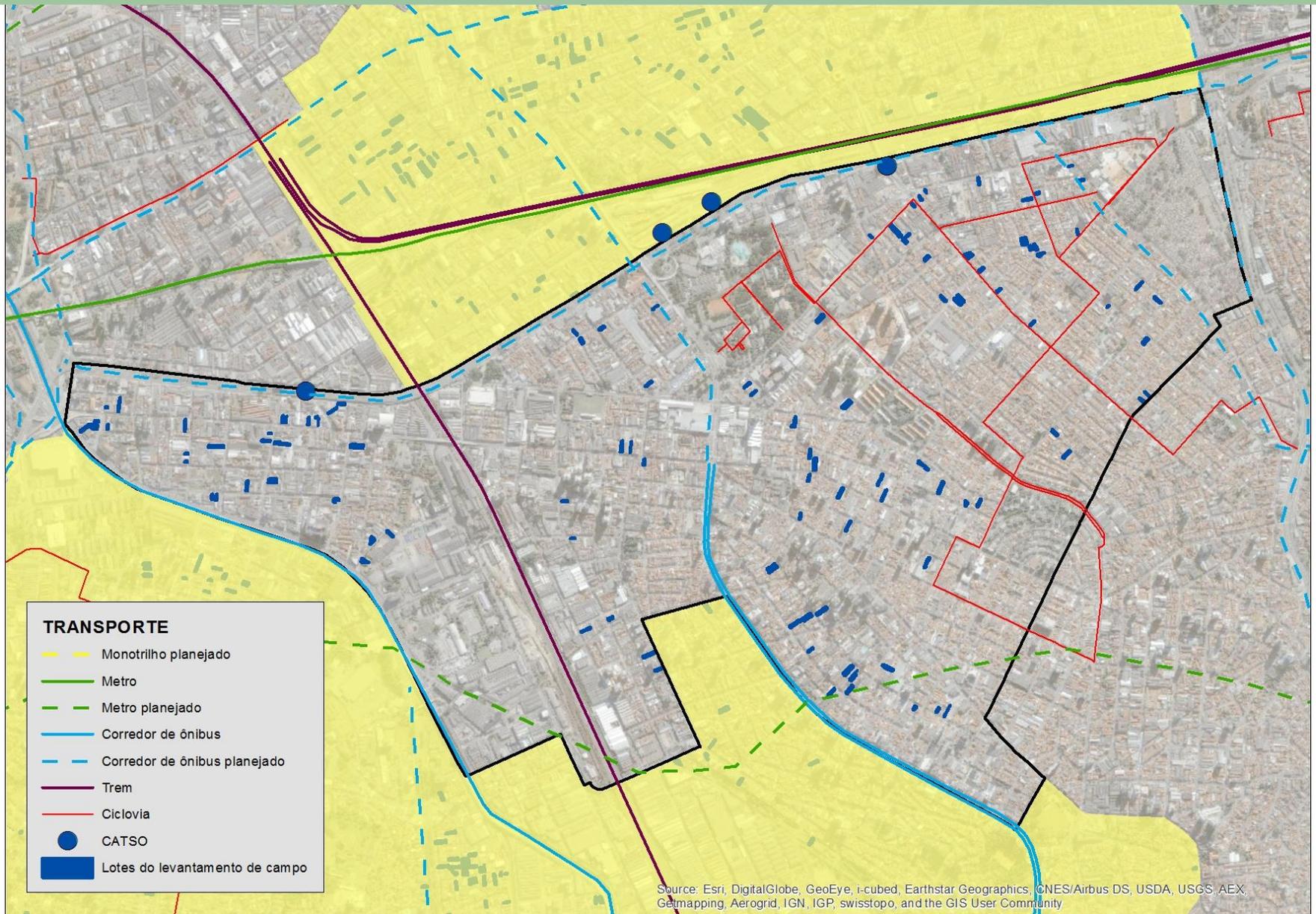
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 7 - MOOCA



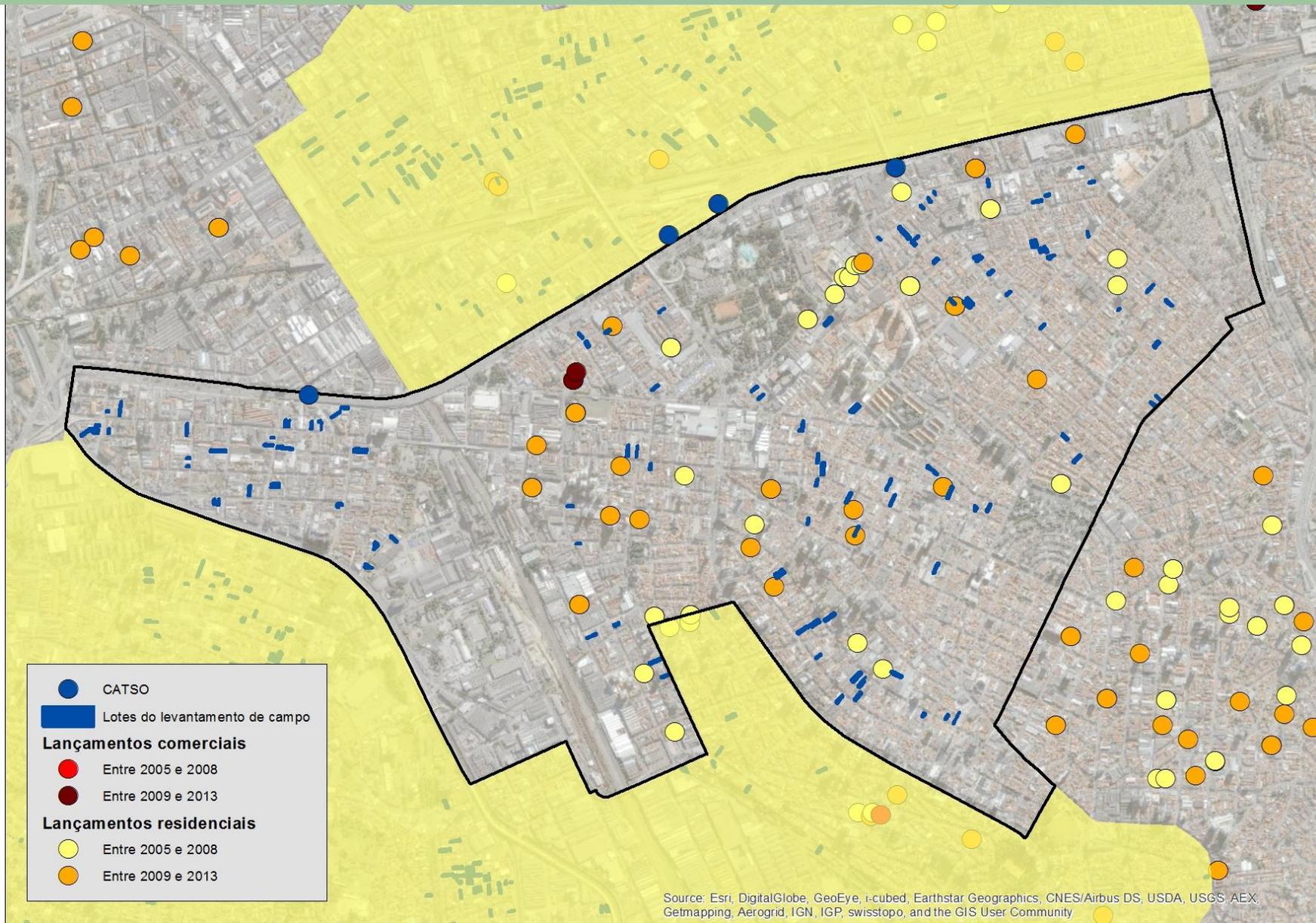
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 7 - MOOCA



# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 7 - MOOCA



# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 7 - MOOCA

Região com atividade do mercado imobiliário bastante controlada por incidência de tombamentos. O projeto de lei controla o gabarito de futuras construções. A expectativa calculada de área de lote que sofrerá alteração até o fim da OUC é de 22,4% do total da área líquida - o segundo maior índice de transformação calculado.



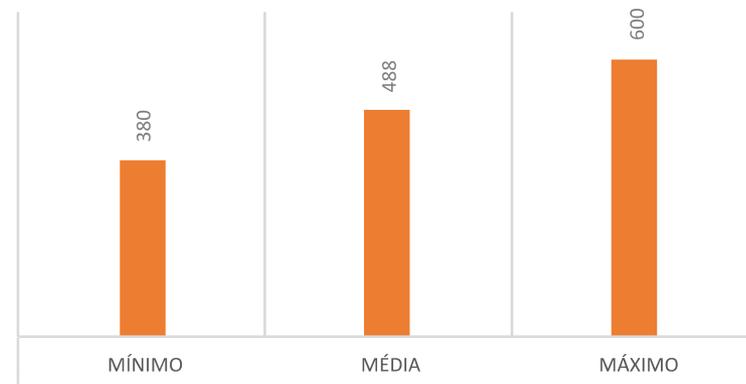
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 8 – BRÁS | BELÉM

### TIPOLOGIAS



### VALOR DO ALUGUEL

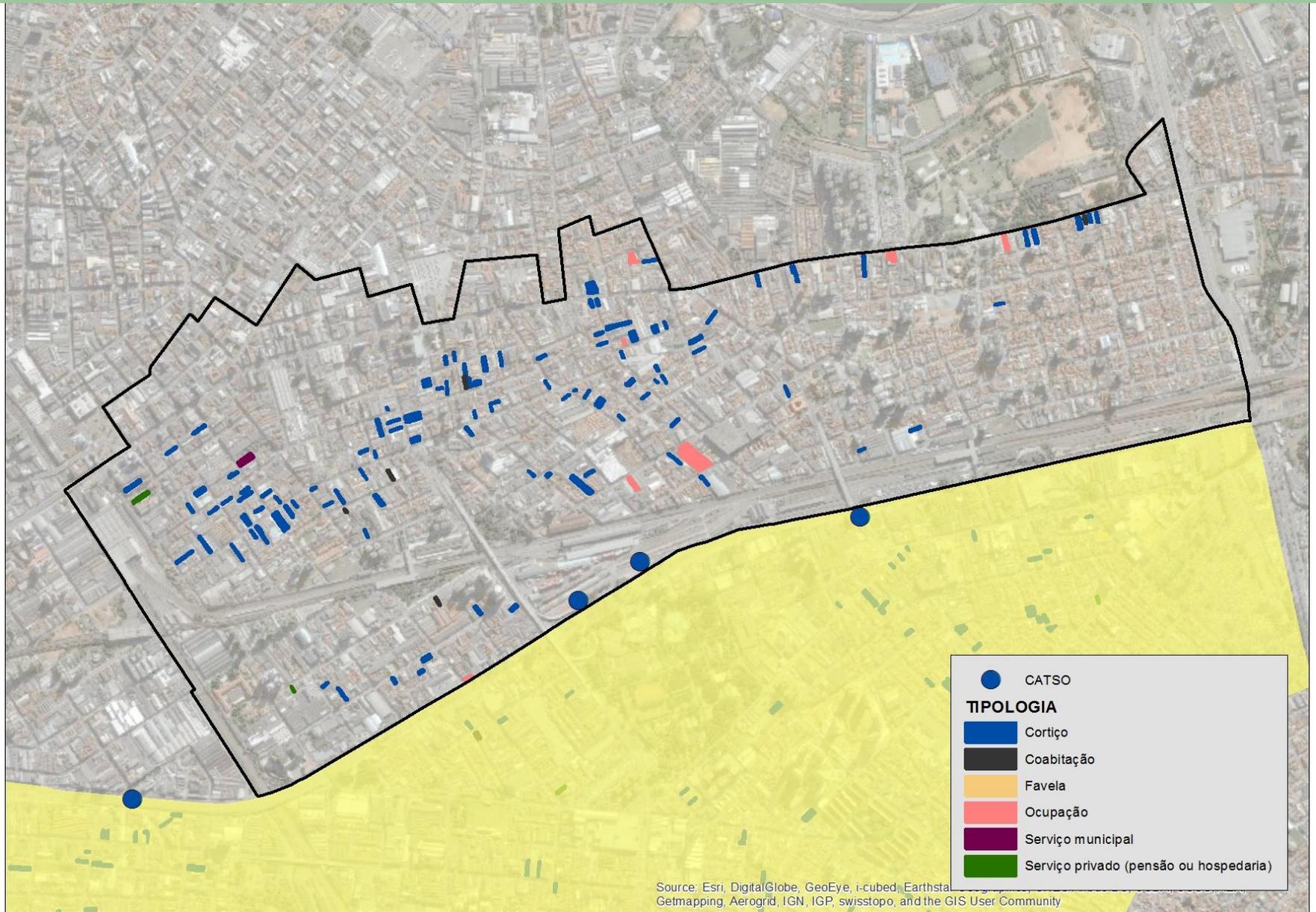


### IMIGRANTES - NACIONALIDADES

- Angola
- Argentina
- Bolívia
- Congo
- Espanha
- Guiné
- Nigéria
- Paraguai

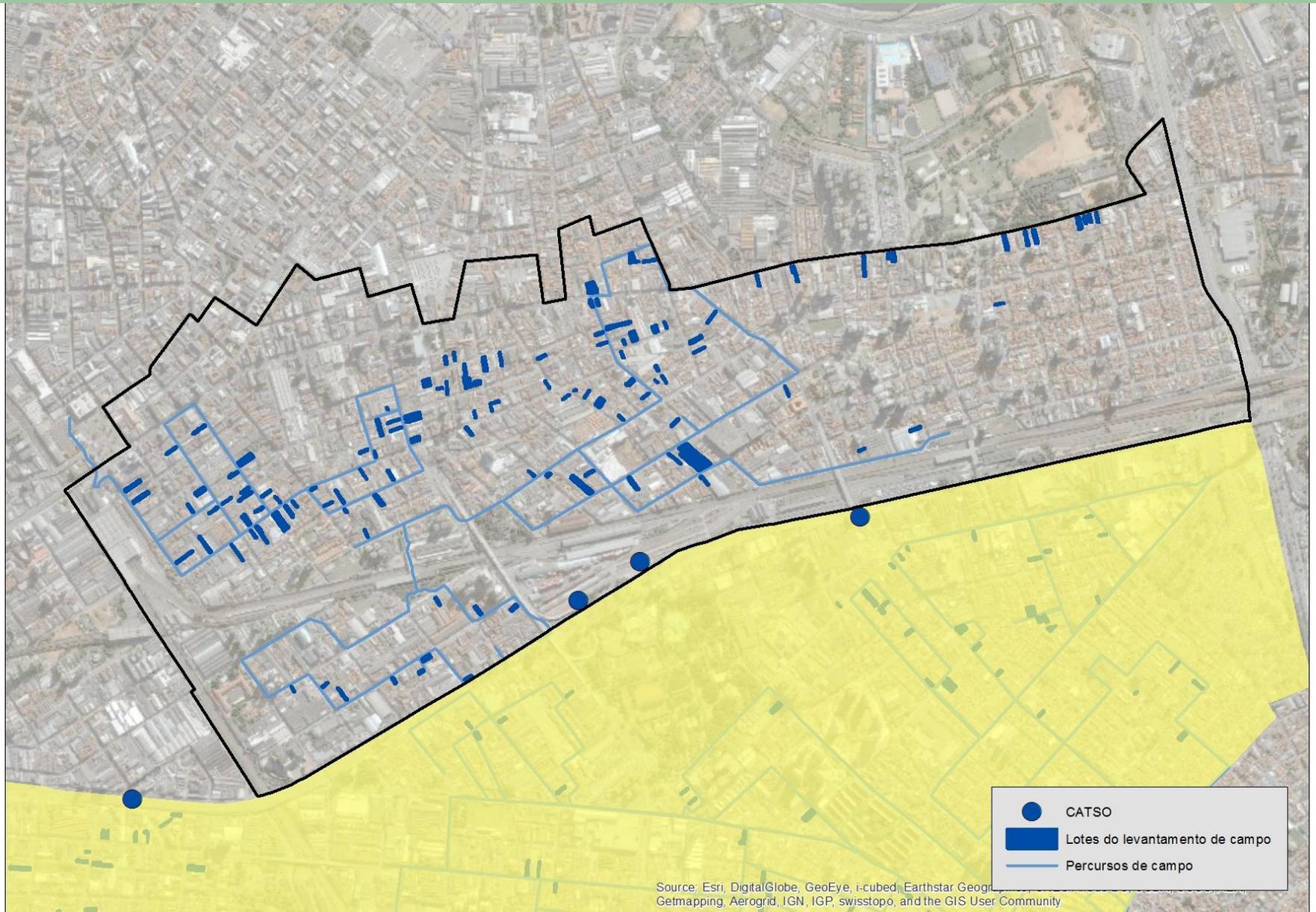
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 8 – BRÁS | BELÉM



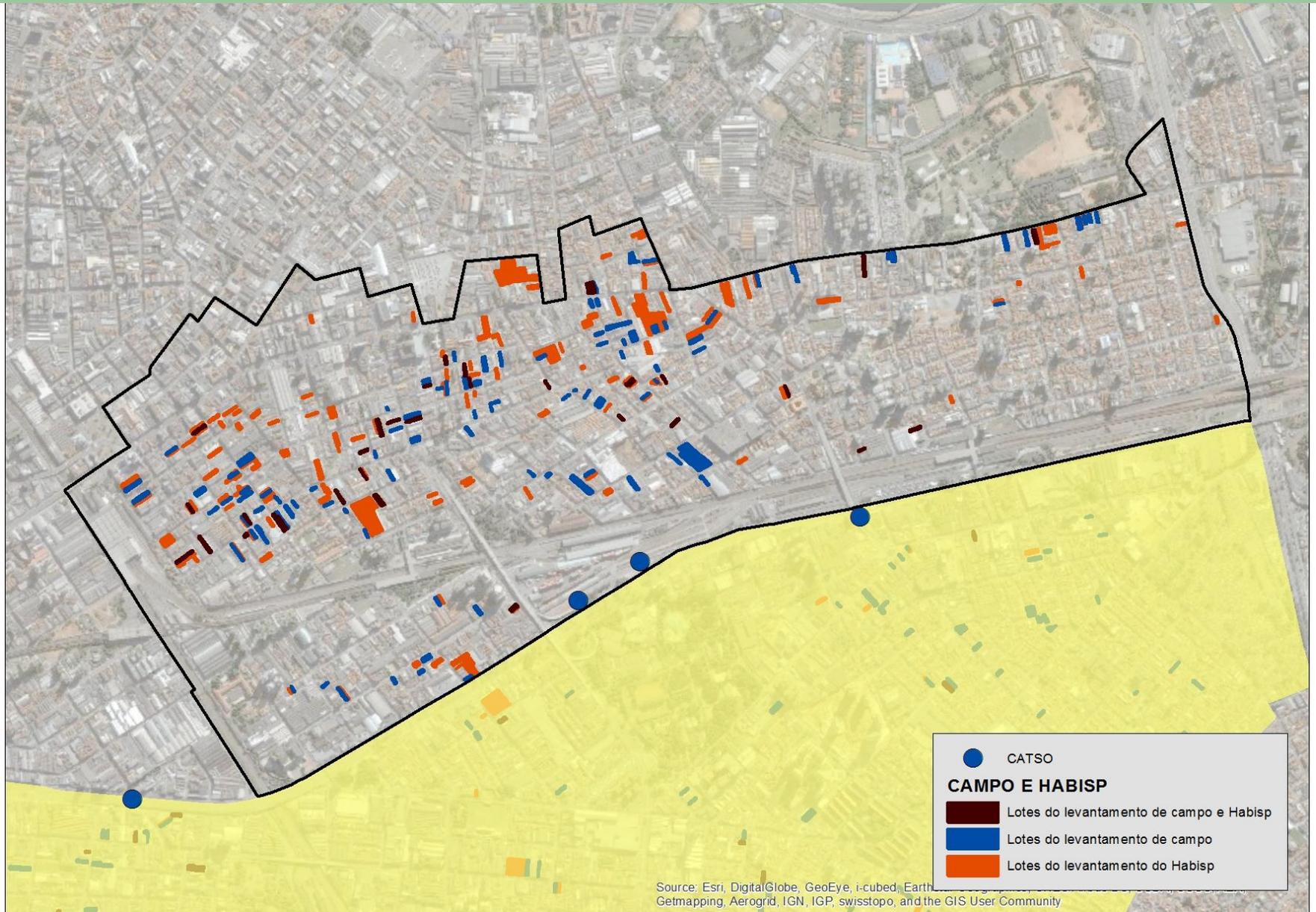
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 8 – BRÁS | BELÉM



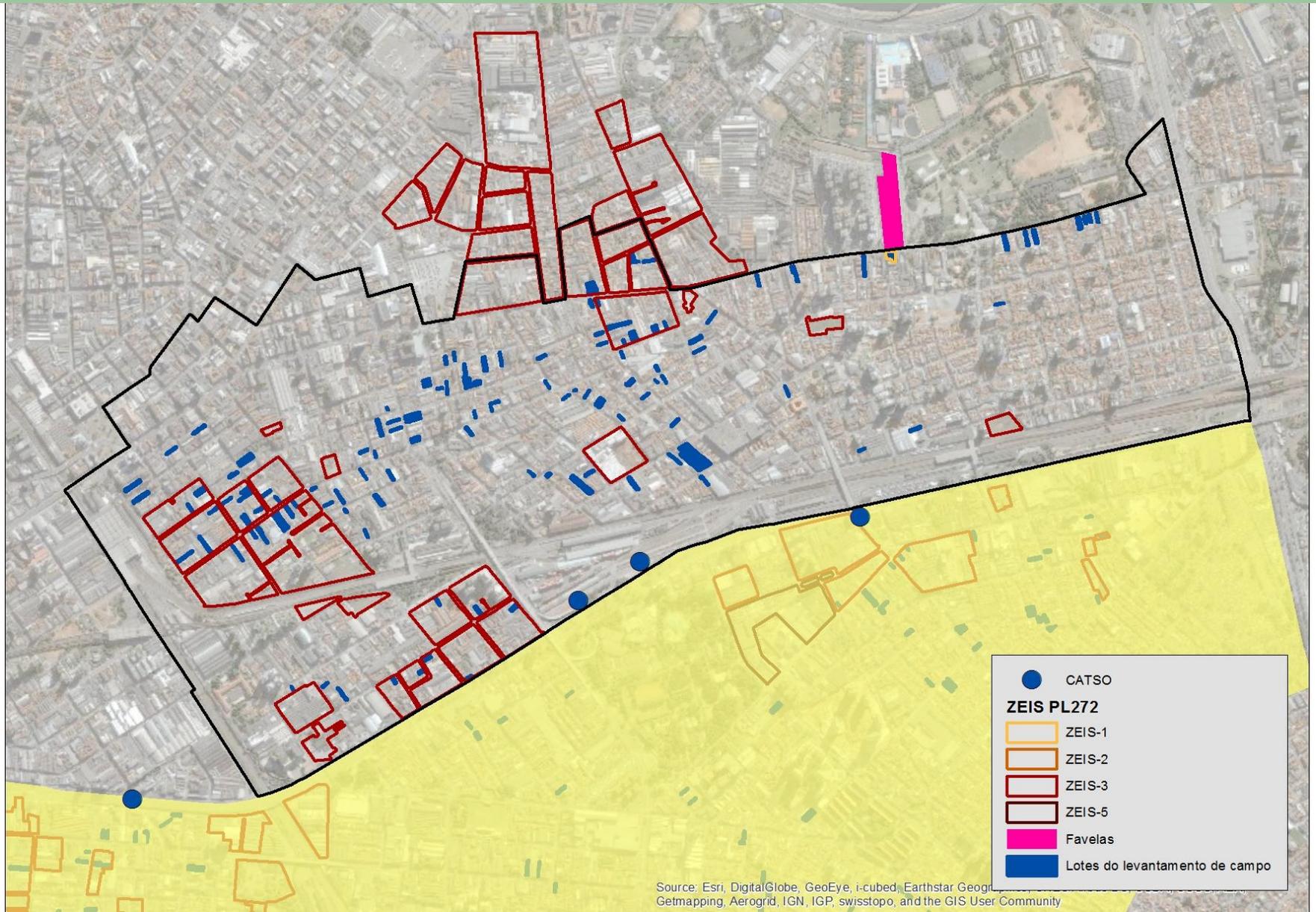
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

ÁREA 8 – BRÁS | BELÉM



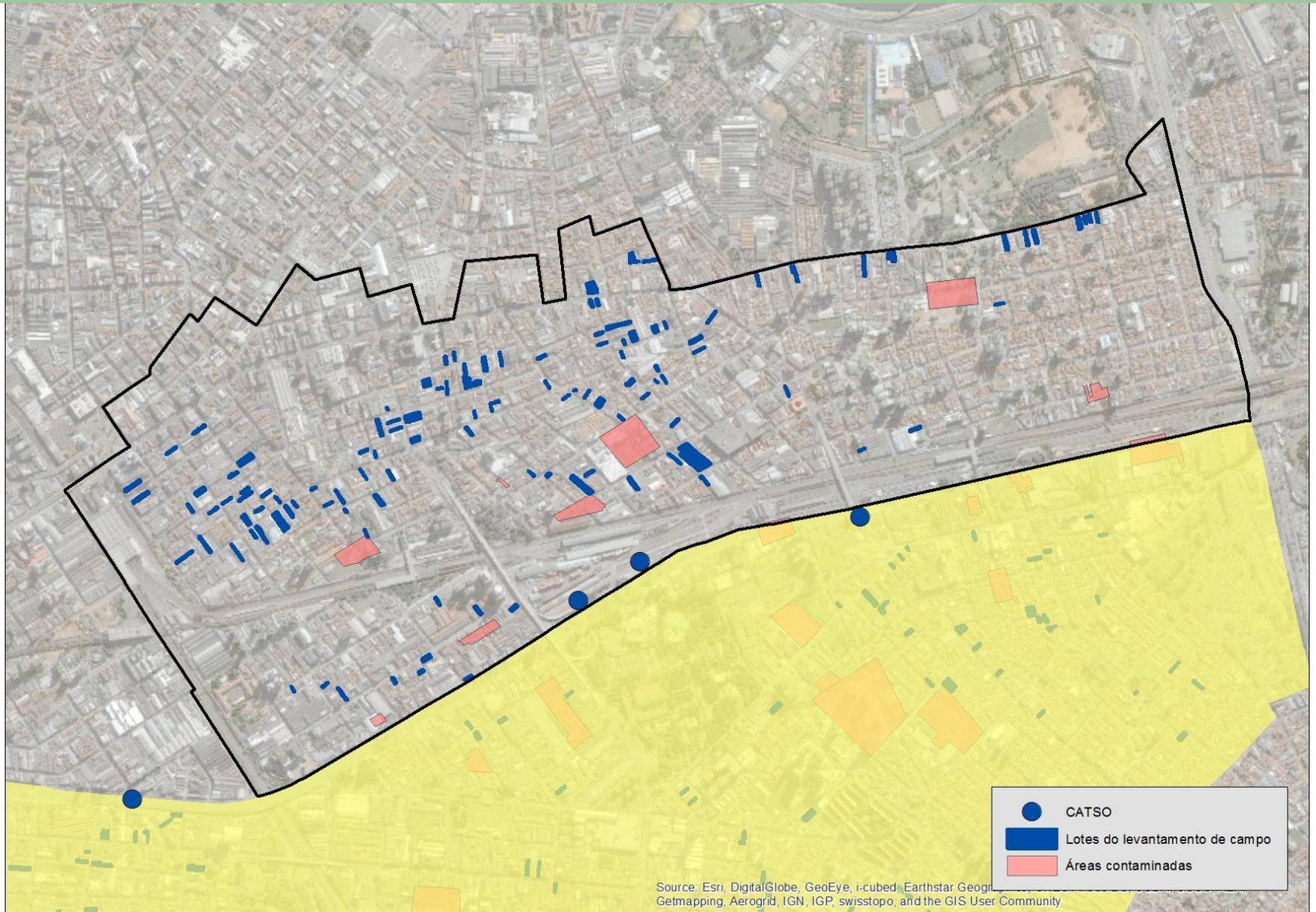
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 8 – BRÁS | BELÉM



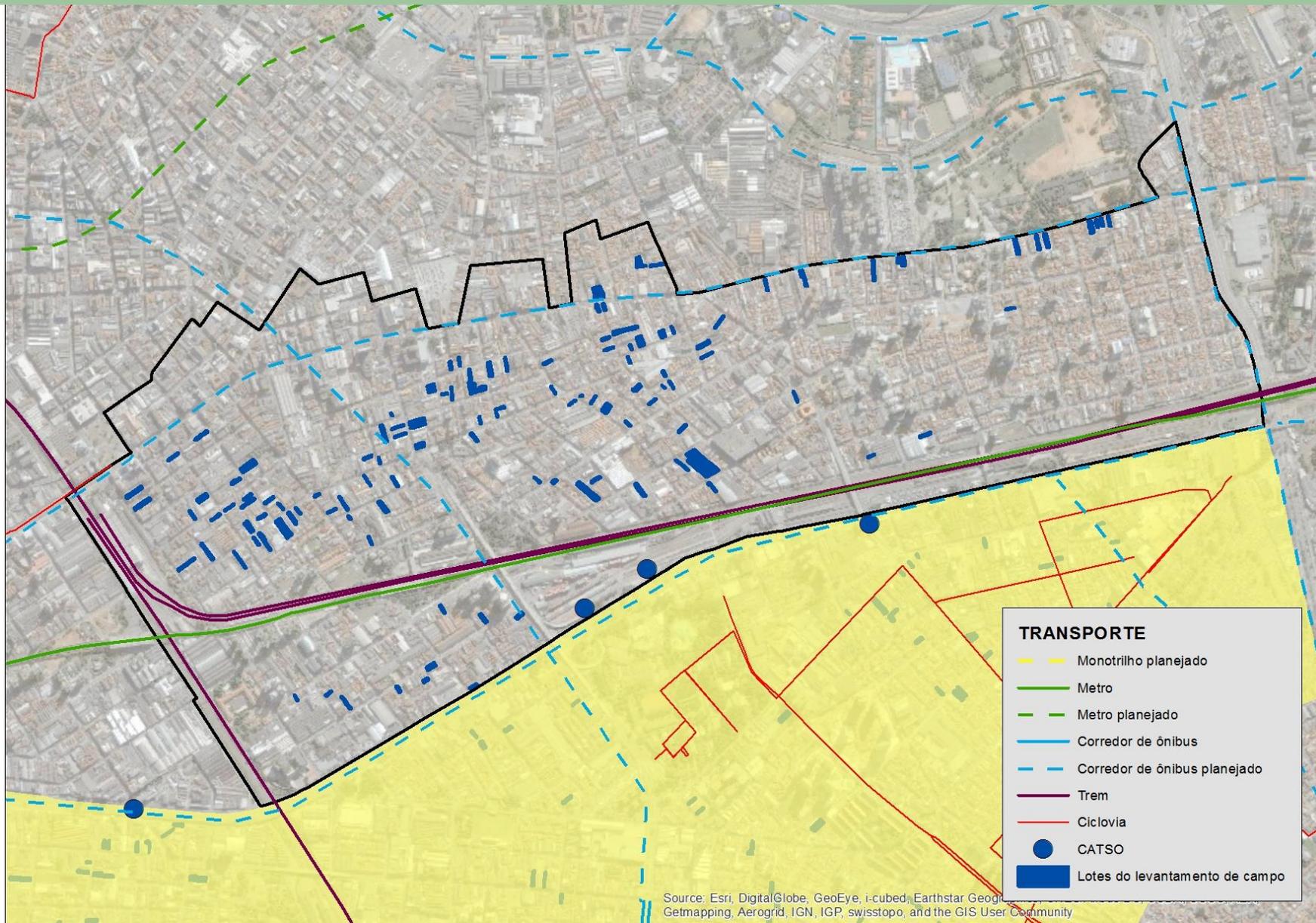
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 8 – BRÁS | BELÉM



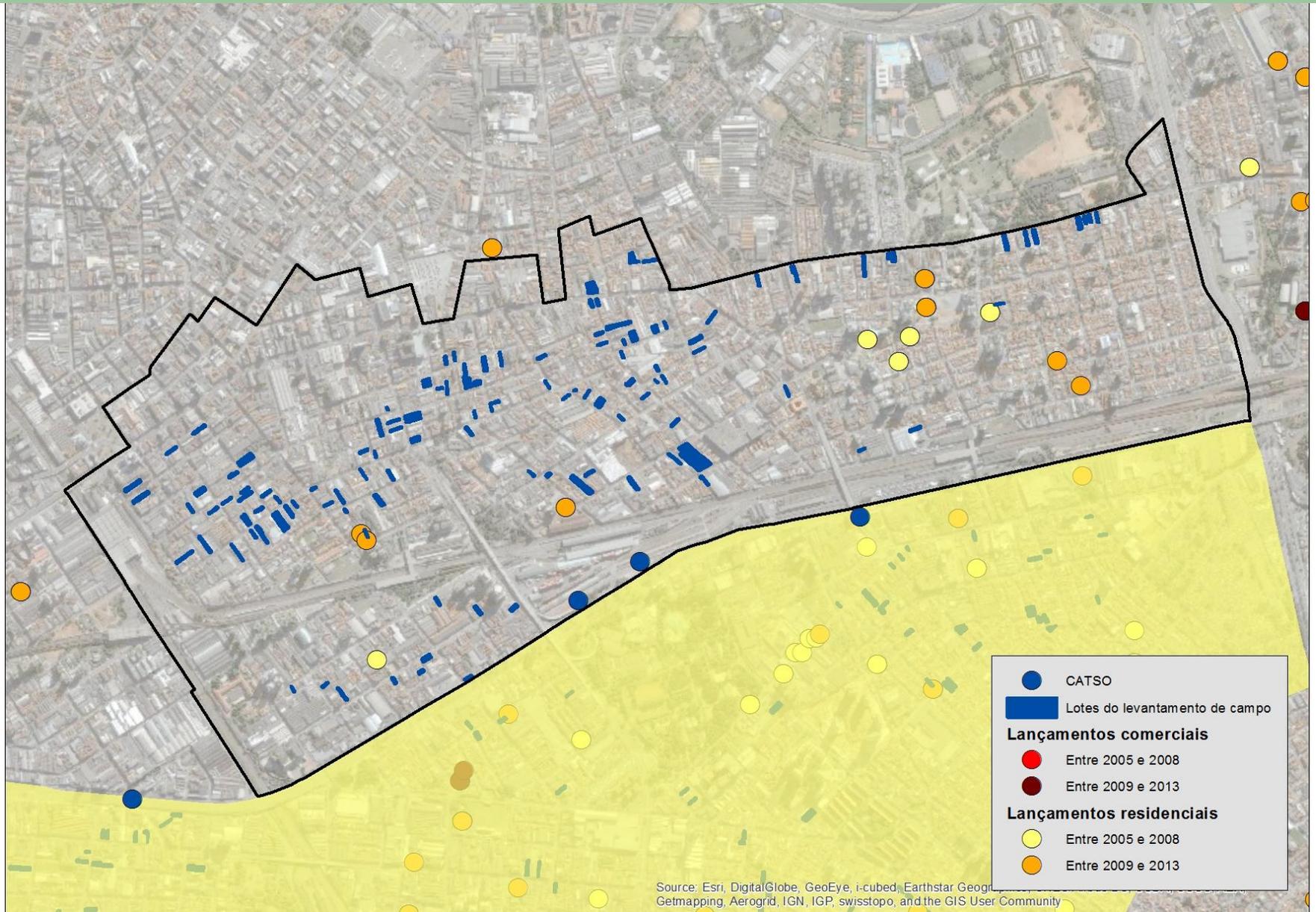
# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 8 – BRÁS | BELÉM



# LEVANTAMENTO DE CAMPO

## ÁREA 8 – BRÁS | BELÉM



# Estudos e política para cortiços / moradias precárias

## Quadro de necessidades habitacionais

Tabela síntese – População moradora de cortiços

	População estimada	%	Número médio de pessoas por cortiço ou por cômodo
1961	630 mil hab.	18%	
1968		8,1%	6,2 e 19,2 nos setores centro e Brás e Mooca respectivamente; 5,3 e 19,5 nos demais setores.
1975		9,3%	Número médio de pessoas por cortiço foi de 26,9.
1980	800 mil	17%	
1982	500 mil		
1985	2,75 milhões	17,7%	
1989	3 milhões		Cada cômodo ocupado por 3,6 pessoas.
1994	595.110	6%	
1997			
2009	80 mil	1,27%	

Fonte: 1961 – Pesquisa Padre Lebret sobre habitação coletiva de aluguel em São Paulo. 1968 – Plano Urbanístico Básico (PUB). 1975 – Secretaria do Bem Estar Social. 1980 – dados de população da Sempla. 1982 – Kowarick e Ant (1982). 1985 – Sempla, publicação Cortiços frente e verso, estimativa considerada superestimada. 1989 – Plano de Ação Imediata da Sehab. 2009 – Pesquisa Seade para Prefeitura / Relatório de Progresso Habi Centro, 2010.

# Estudos e política para cortiços / moradias precárias

## Quadro de necessidades habitacionais

Tabela – Alguns resultados da pesquisa PAC: cortiços e população encortiçada

Distritos/ Área PAC	<u>cortiços</u>	Total de pessoas em cortiços	% encortiçados
Barra Funda/Bom retiro	146	2.990	10,77
Bela Vista	323	8.501	22,13
Belém	177	3.473	14,84
Brás	128	2.734	18,45
Cambuci	163	3.384	17,43
Liberdade	331	9.407	23,23
Mooca	111	1.668	3,53
Santa Cecília	123	3.470	10,79
Pari	146	2.775	19,11
Total	1.648	38.403	15,75

Fonte: CD Rom Pesquisa PAC *apud* Pasternak, 2016.

# Estudos e política para cortiços / moradias precárias

## Quadro de necessidades habitacionais

Tabela – Alguns resultados da pesquisa PAC: indicadores domiciliares

Área PAC	Pessoas por edificação	Domicílios por edificação	Famílias por edificação	Pessoas por domicílio	Pessoas por família
Barra Funda/ Bom Retiro	20,48	8,79	9,01	2,33	2,27
Bela Vista	26,32	10,21	11,23	2,60	2,37
Belém	19,62	7,19	8,01	2,74	2,45
Brás	21,26	9,85	10,28	2,18	2,18
Cambuci	20,76	6,76	7,52	3,07	2,76
Liberdade	28,42	10,07	10,77	2,82	2,64
Mooca	15,03	5,86	6,19	2,57	2,43
Santa Cecília	28,21	11,37	12,23	2,49	2,31
Pari	19,01	7,00	8,02	2,71	2,38

Fonte: CD Rom Pesquisa PAC *apud* Pasternak, 2016.

## Quadro de necessidades habitacionais

### São Paulo

#### **Quadro de precariedade habitacional muito diverso, complexo, numeroso e crescente**

445.112 domicílios em favelas (Habisp/abril 2016)

385.080 em loteamentos irregulares (Habisp/abril 2016)

20.702 domicílios em conjuntos habitacionais irregulares (PMH, 2009)

**80.389 domicílios em cortiços** (PMH, 2009)

15.905 pessoas em situação de rua (FIPE/SMADS, 2015) (Sehab, 2016).

### Cortiços

coabitação familiar indesejada, faixa até 6 s.m. - 103.664 domicílios

**situação de gasto ou ônus excessivo com aluguel** - 187.612 domicílios.

**adensamento excessivo do domicílio alugado**, para a faixa de até seis salários mínimos, 47.443 domicílios.

Crescimento - necessidade de 147.151 novos domicílios até 2032 (PMH, 2016).

## Quadro de necessidades habitacionais

### Cortiços

- Superação da ideia de Censo para se desenhar um censo
- Censo IBGE não informa bem sobre a realidade
- HABISP, outras informações oficiais estão frequentemente desatualizadas

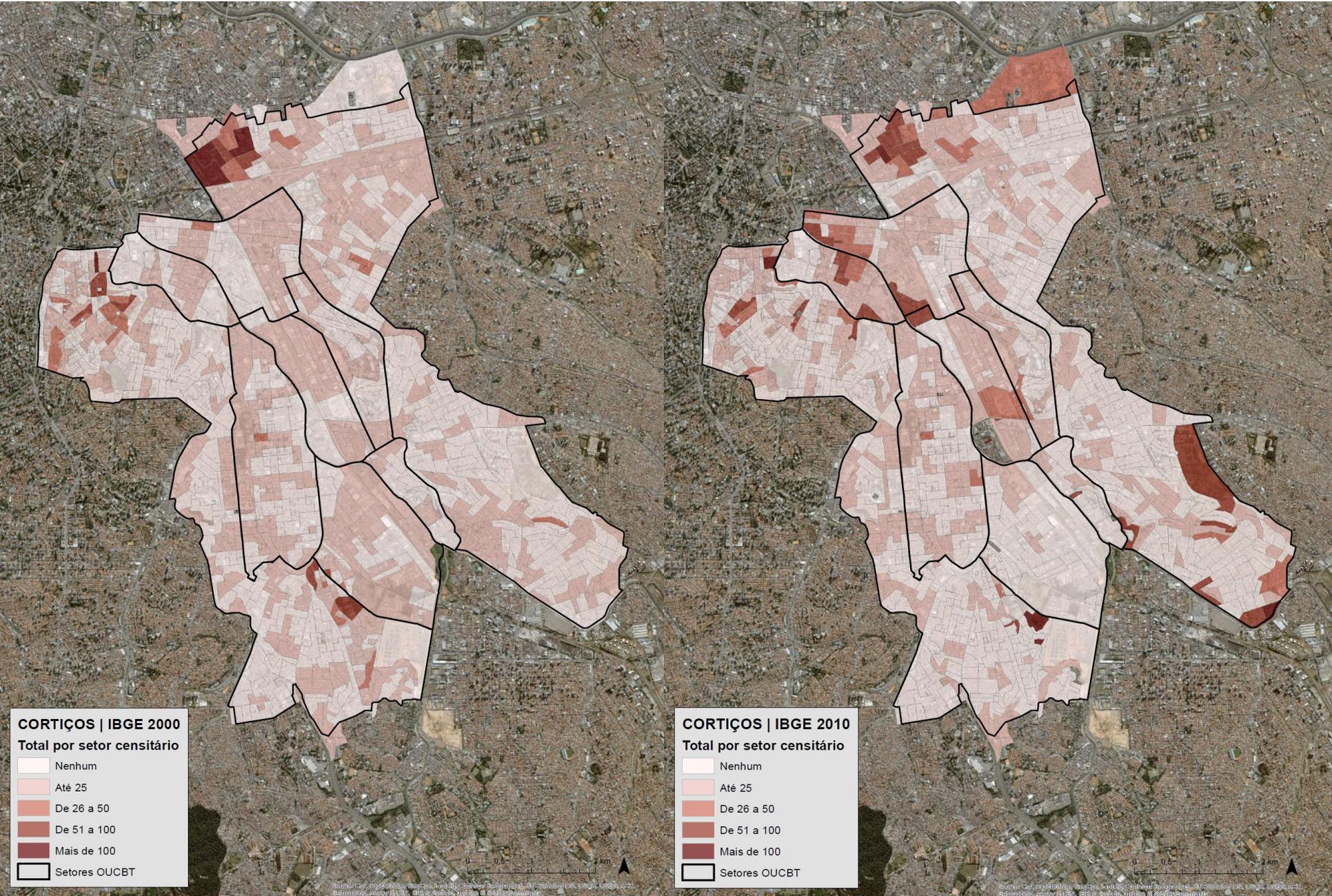
Tabela síntese – Domicílios alugados com apenas 1 cômodo

	Décadas			
	1970	1980	1991	2000
% de domicílio alugado com apenas um cômodo	5,6%	8,48%	3,81%	1,29%

Fonte: Pasternak Taschner (1990, 2016) utilizando dados do Censo IBGE 1970, 1980, 1991, 2000.

\* Nos anéis central e interior, atinge 3% das unidades alugadas.

# IBGE setor censitário



**CORTIÇOS | IBGE 2000**  
Total por setor censitário

- Nenhum
- Até 25
- De 26 a 50
- De 51 a 100
- Mais de 100
- Setores OUCBT

**CORTIÇOS | IBGE 2010**  
Total por setor censitário

- Nenhum
- Até 25
- De 26 a 50
- De 51 a 100
- Mais de 100
- Setores OUCBT

Fonte: IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo Demográfico 2000 e 2010. Censitário, Rio de Janeiro, RJ, Brasil, 2000 e 2010.

Fonte: IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo Demográfico 2000 e 2010. Censitário, Rio de Janeiro, RJ, Brasil, 2000 e 2010.





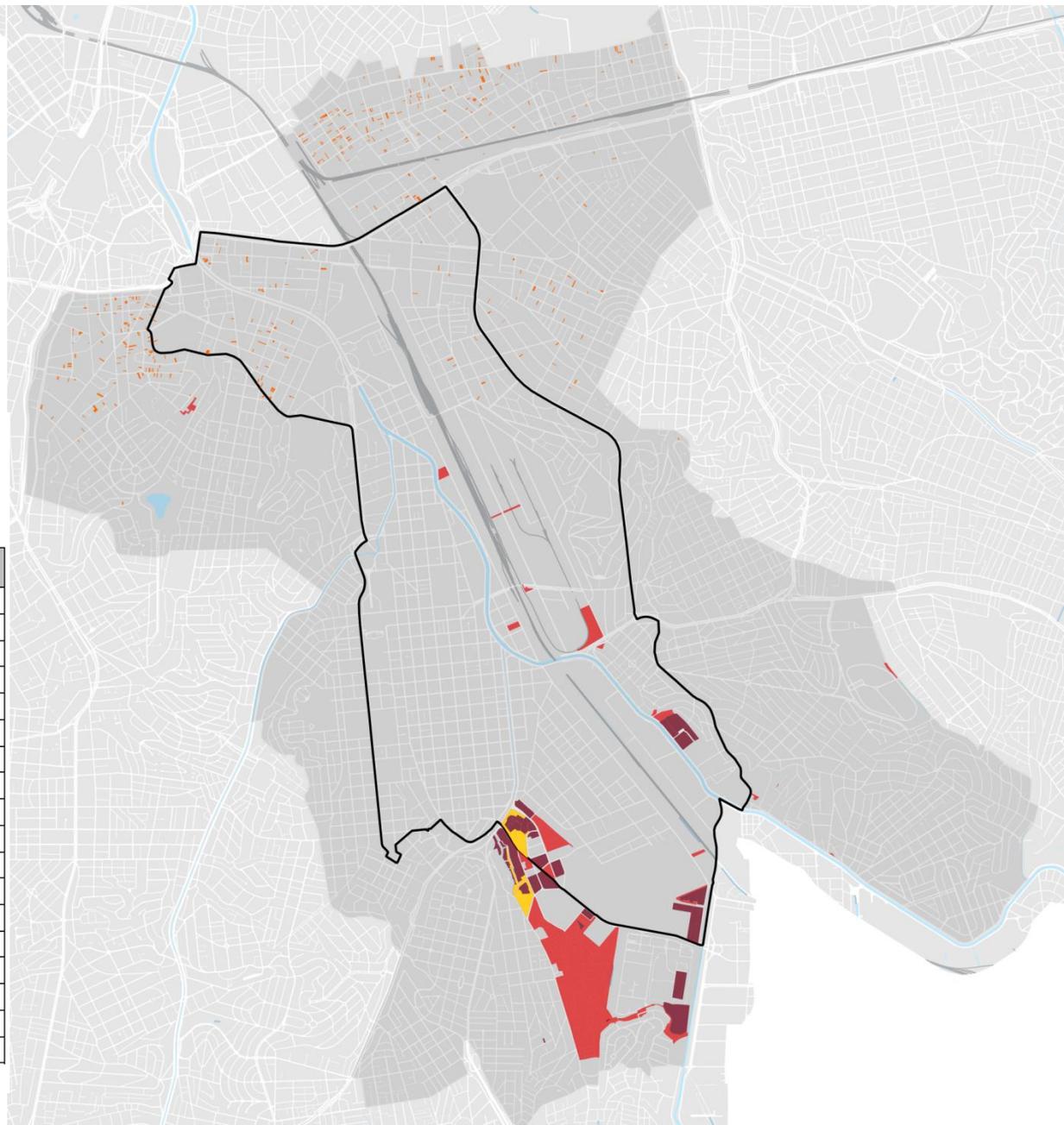
# Informações oficiais HABISP

**FAVELA [17]**

**NUCLEO URBANIZADO [2]**

**CONJUNTO HABITACIONAL [28]**

**CORTIÇO [421]**



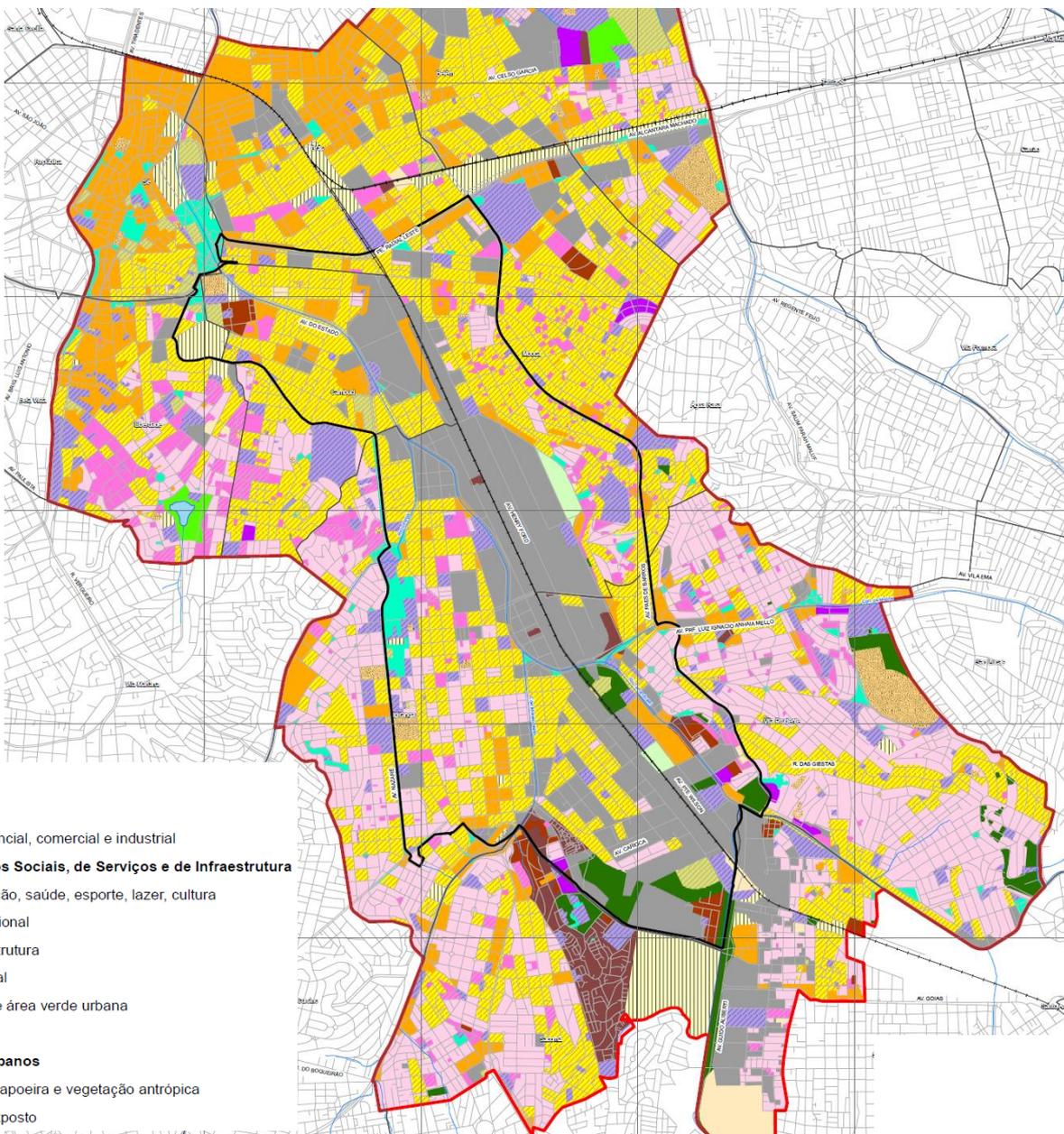
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA BAIRROS DO TAMANDUATEÍ

QUADRO 1F - FAVELAS EXISTENTES NA ÁREA DA OUCBT

favela	perímetro	Setor	Subsetor
Barão de Resende	Adesão	Henry Ford	-
favela do Tamanduateí	Adesão	Henry Ford	-
Pacheco Chaves	Adesão	Henry Ford	-
Vielá Sabesp	Adesão	Henry Ford	-
Vila Prudente	Adesão	Henry Ford	-
Heliópolis	Adesão	Vila Carioca	Logístico
Heliópolis - L2 - Atilio Bartalini	Adesão	Vila Carioca	Logístico
Willin	Adesão	Vila Carioca	Logístico
Ilha das Cobras	Adesão	Vila Prudente	Anhaia Mello
Jacaraípe	Adesão	Vila Prudente	Ibitirama
Morro do Pel	Adesão	Vila Prudente	Ibitirama
Estado 20	Expandido	-	-
Heliópolis	Expandido	-	-
Heliópolis - Vielá das Gaivotas	Expandido	-	-
Jacinto Palhares	Expandido	-	-
Muniz de Souza	Expandido	-	-
Rua dos Crespis	Expandido	-	-
São Francisco	Expandido	-	-

# Informações oficiais HABISP

Favela – 24 áreas ou  
171.086,63 ha



### Classes de Uso e Ocupação do Solo

#### Uso Predominante Residencial

- Residencial horizontal
- Residencial vertical
- Misto horizontal e vertical
- Condomínio
- Conjunto habitacional
- Habitação precária e favela
- Área em ocupação ou desocupada

#### Uso Predominante Comercial / Serviços

- Comércio, serviço, centro de distribuição e estabelecimento em Construção

#### Uso Predominante Industrial

- Indústria, indústria em construção e área com potencial para empreendimento

#### Uso Misto

- Residencial, comercial e industrial
- Equipamentos Sociais, de Serviços e de Infraestrutura**
- Educação, saúde, esporte, lazer, cultura
- Institucional
- Infraestrutura
- Especial
- Praça e área verde urbana
- Parque

#### Usos Não Urbanos

- Mata, capoeira e vegetação antrópica
- Solo exposto

Fonte: EIA-RIMA, 2015. Disponível em < <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos-ouc-bairros-do-tamanduatei/> >, acesso 25/09/2015.

## Avanços na regulação nas OUCs

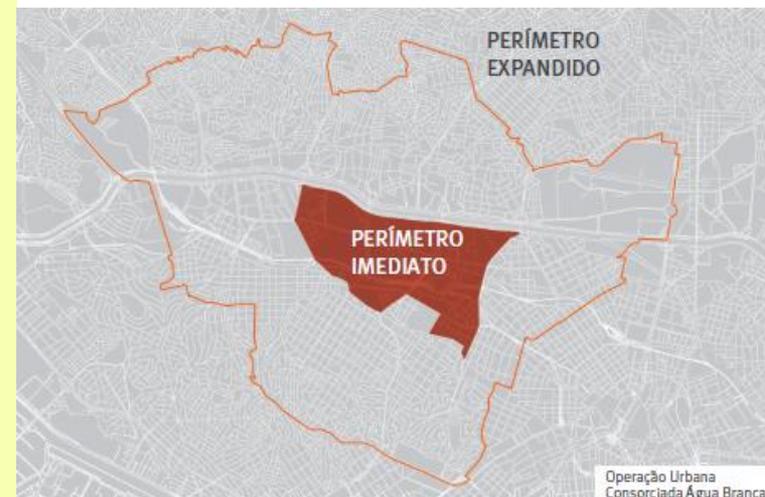
### OUC Água Branca

Descrição em lei e mapeia os assentamentos em seu perímetro (ainda que não todos)

Obrigatoriedade de se produzir **5 mil atendimentos habitacionais** – novas unidades de HIS? x demanda 6 mil

Perímetro de **expandido, onde os recursos podem ser gastos apenas com HIS** e com transporte coletivo  
+  
cria uma “periferia”

Previsão de um percentual de terra para a produção de habitação de interesse social em duas glebas que serão objeto de reurbanização com aprovação de loteamento (novo parcelamento do solo)



## Avanços na regulação nas OUCs

### PDE 2014

a lei específica que regulamentar cada OUC deverá, dentre outros, apresentar:

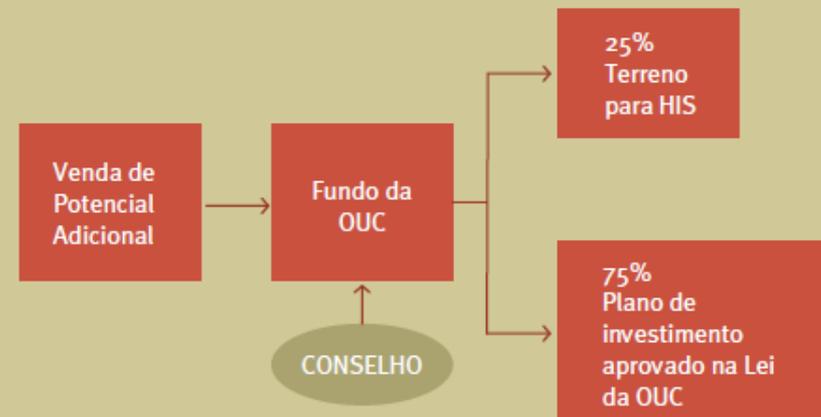
- um plano urbanístico;
- o programa básico de intervenções previstas;
- a previsão de glebas e terrenos para a produção habitacional de interesse social dentro de seu perímetro de abrangência ou perímetro expandido.

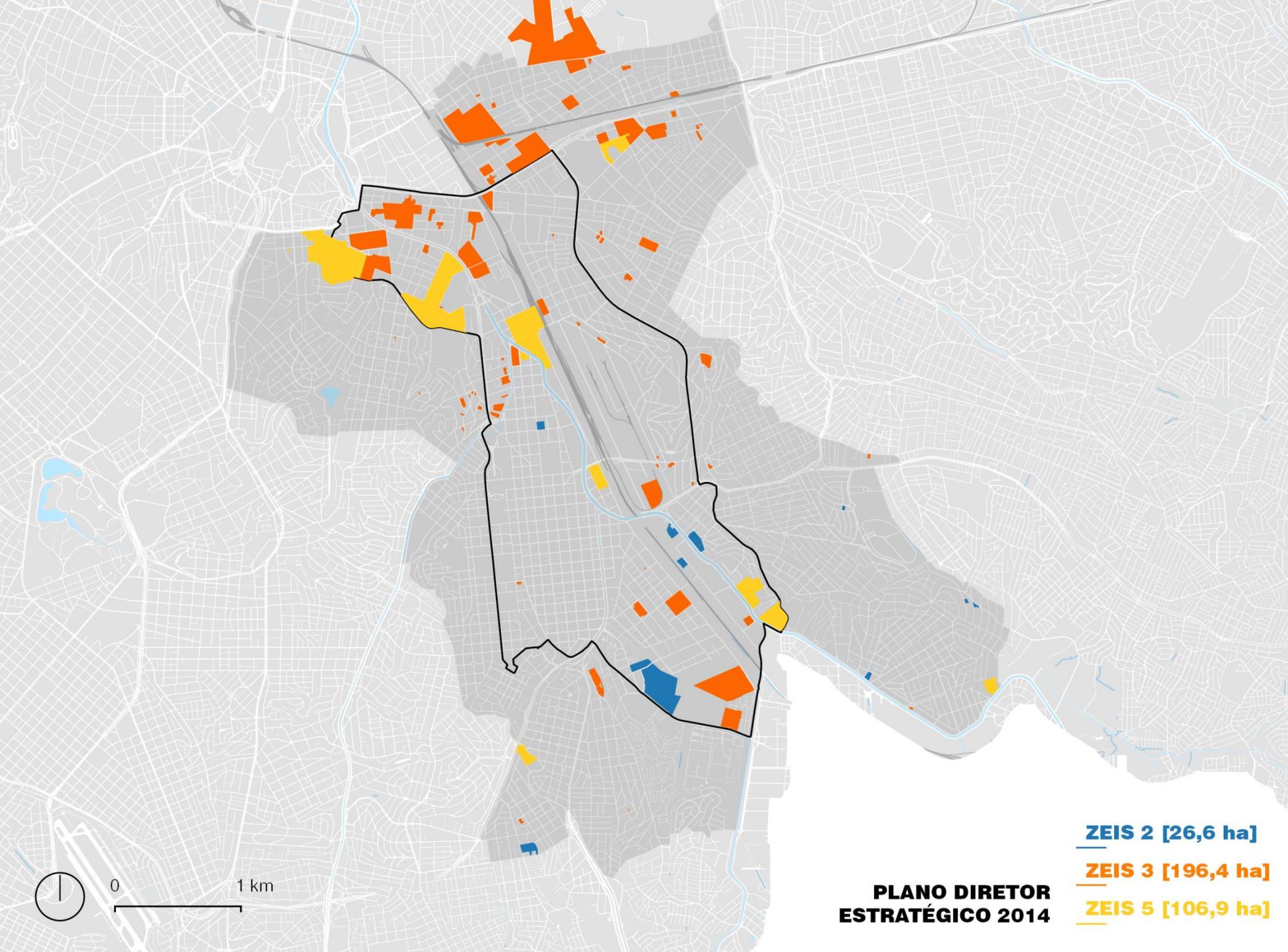
(Lei Municipal 16.050/14, art. 141)

3

### RECURSO CARIMBADO PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

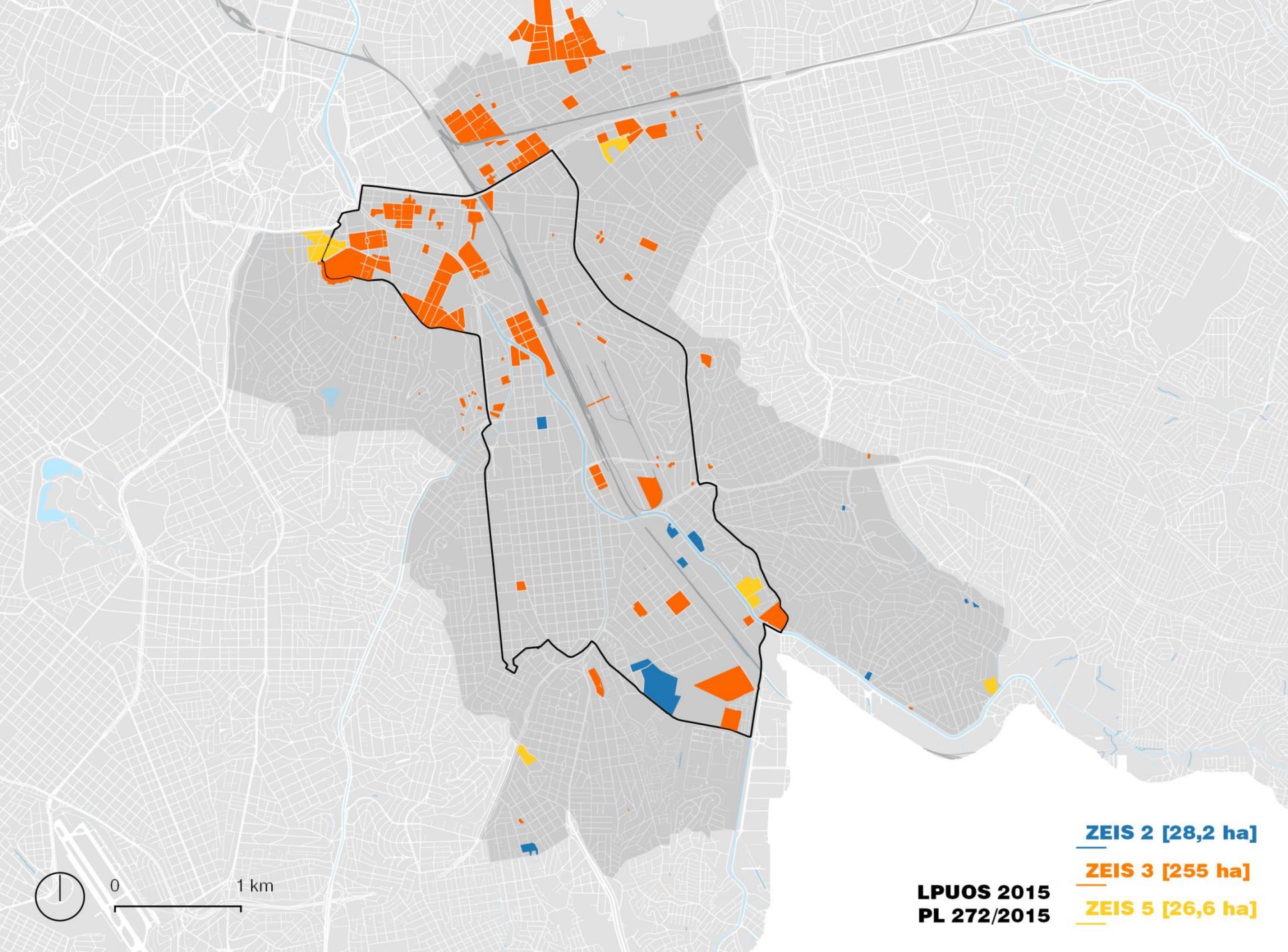
- ▶ a obrigatoriedade de que, no mínimo 25% dos recursos arrecadados na OUC devam ser aplicados em Habitação de Interesse Social – HIS, preferencialmente na aquisição de terrenos (art. 142 e art. 146).





**PLANO DIRETOR  
ESTRATÉGICO 2014**

- ZEIS 2** [26,6 ha]
- ZEIS 3** [196,4 ha]
- ZEIS 5** [106,9 ha]



**ZEIS 2** [28,2 ha]

**ZEIS 3** [255 ha]

**ZEIS 5** [26,6 ha]

**LPUOS 2015  
PL 272/2015**

**ZEIS 2****ZEIS 3****ZEIS 5****TODAS****TOTAL**  
**(em hectares)****29,4****211,6****14,9****255,9****VIÁRIO**  
**PREVISTO****2,7**  
[9%]**10,6**  
[5%]**0****13,3**  
[5%]**CONTA-**  
**MINADO****0****14,0**  
[6%]**0****14,0**  
[5%]**LIVRE****26,6**  
[90%]**187,9**  
[85%]**14,9**  
[100%]**229,4**  
[89%]

## Produção de HIS nas OUCs

### OUC ÁGUA ESPRAIADA

- **grandes remoções de população vulnerável.**
- população ainda espera no **auxílio-aluguel**
- os novos conjuntos habitacionais são construídos no mesmo lugar
- compra envolve um grande volume de recursos

### POLÍTICA DE DESADENSAMENTO

- número menor de unidades em relação à população afetada
- não atende a totalidade das famílias removidas

### GENTRIFICAÇÃO

- Expulsão paulatina pelo mercado
- Compra e venda - propriedade

Avaliação recente da Prefeitura mostrou que até abril de 2016 o auxílio aluguel contemplava 27.941 famílias, deste total 67% ingressaram entre 2009 e 2012 (coincide quando a dinâmica imobiliária metropolitana estava muito ativa), com 82,8% das famílias originárias de favelas do município (Sehab, 2016).

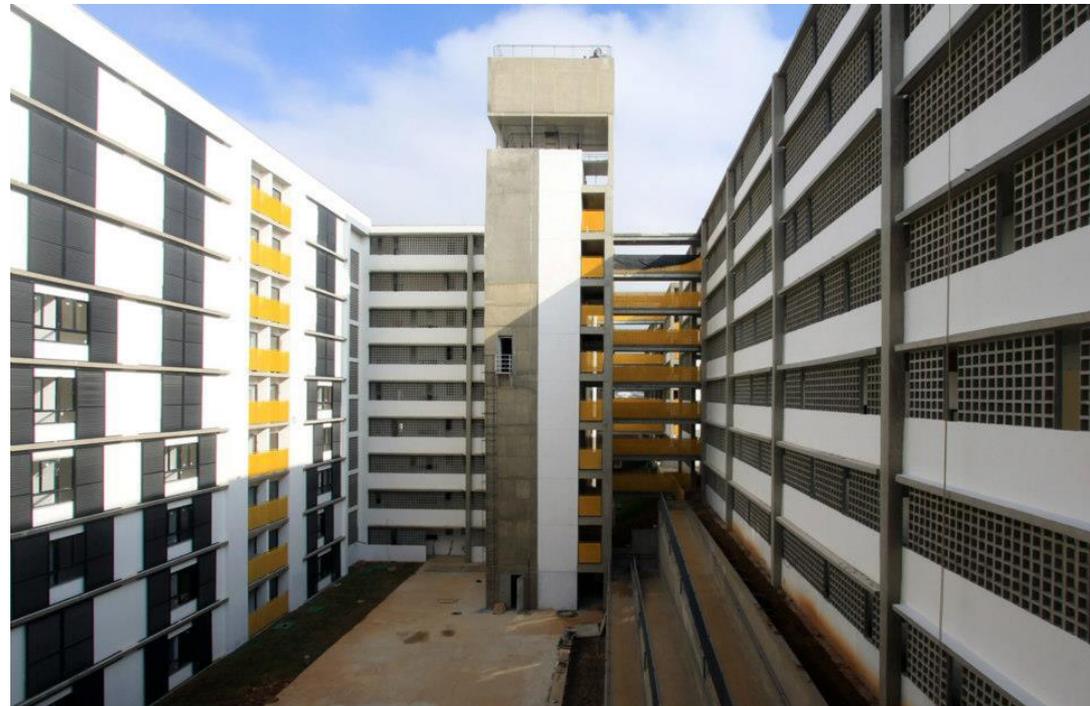
# Estudos e política para cortiços / moradias precárias

## Produção de HIS nas OUCs

### DADOS PREFEITURA 2013

investimentos em habitação de interesse social não alcançaram 10% dos recursos das OUCs em vigor:

- Faria Lima alcançou 8%,
- Água Espraiada 7%
- Água Branca 0%



# Estudos e política para cortiços / moradias precárias

## Produção de HIS nas OUCs



### Jardim Edith São Paulo/SP

No início da Operação Urbana:

- 15% das famílias foram removidas e realocadas em moradias no em Jaguaré, a 10 km do local;
- 5% foi para a Zona Leste, a 30 km do local;

**Delimitar como ZEIS há sido um sucesso!**

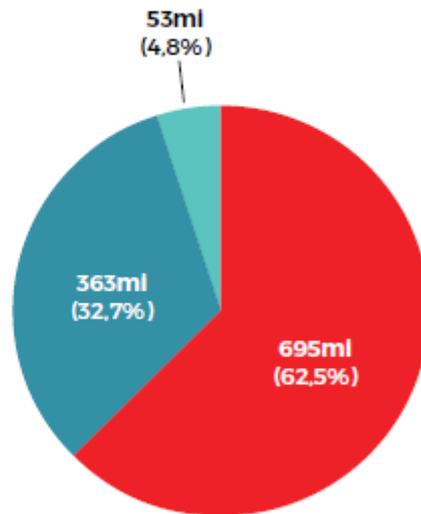
# Estudos e política para cortiços / moradias precárias

## Recurso para HIS nas OUCs

### ORÇAMENTO MUNICIPAL DA HABITAÇÃO\* (2015)

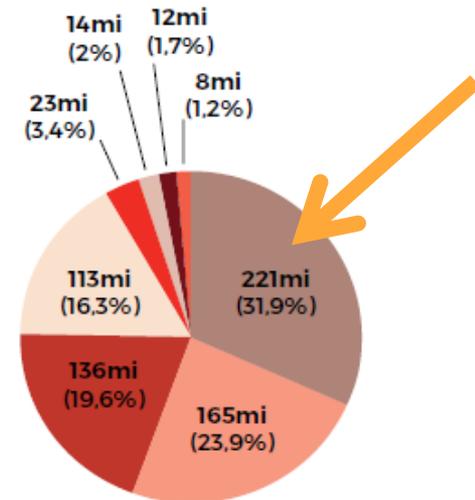
#### Investimentos em habitação por fonte

- Estimativa de Investimento Municipal
- Estimativa de Investimentos Indiretos Federais indiretos (ex.: MCMV somente subsídio faixa 1)
- Estimativa de Investimentos Indiretos Estaduais (ex.: Casa Paulista)



#### Detalhamento dos Investimentos Municipais

- Operações Urbanas
- Tesouro Municipal
- FMSAI
- Fundurb
- FMH
- Transferências Estaduais (convênios Sabesp e CDHU)
- Transferências Federais (PAC)
- Outras Fontes - Receitas Condicionadas e Recursos Próprios da Cohab



Total dos Investimentos: **1,111 bilhão**  
Total dos Investimentos Indiretos Federais e Estaduais: **416 milhões**  
Total dos Investimentos Municipais em Habitação em 2015: **695 milhões**

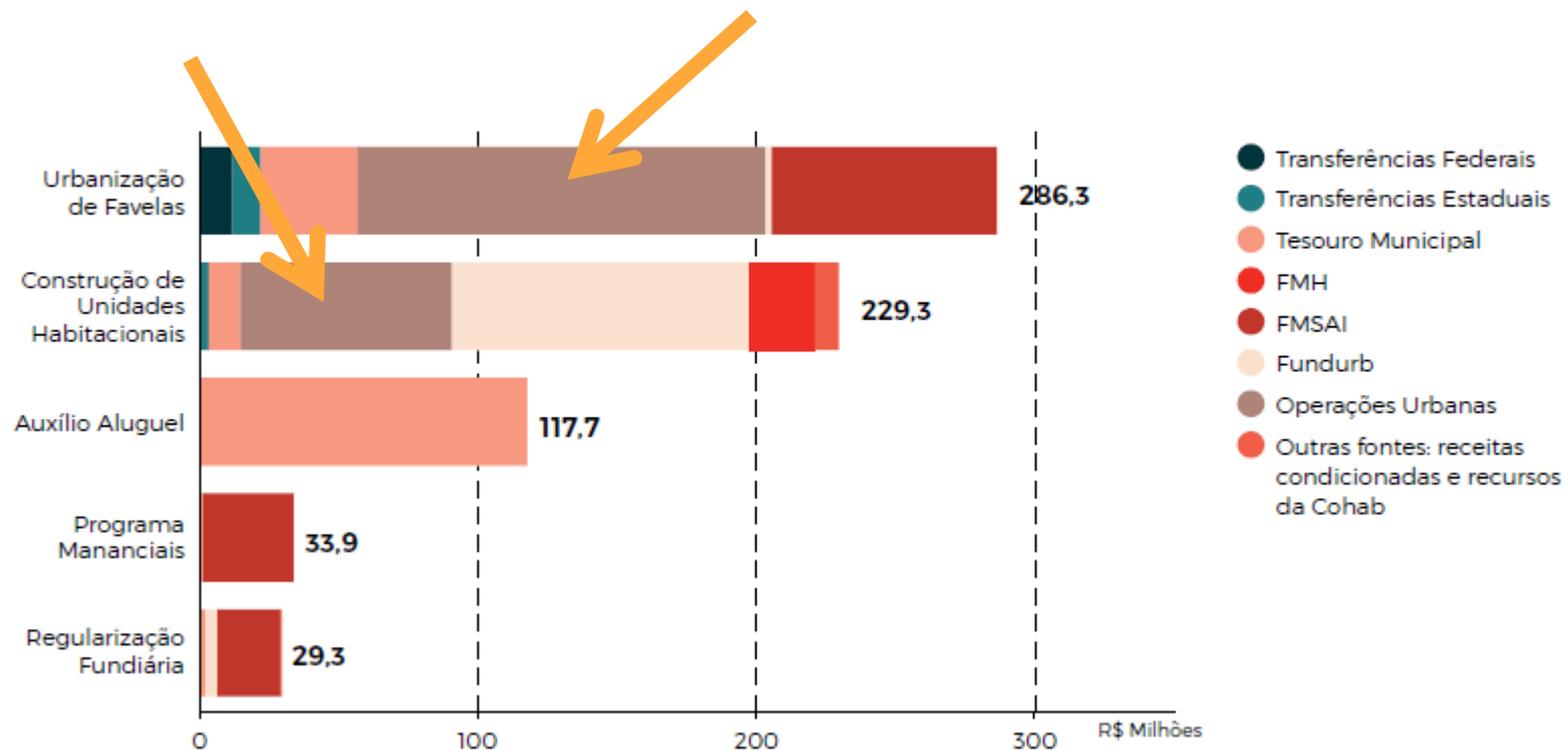
\* Considerados os gastos com Auxílio Aluguel, que integram as despesas correntes de custeio.

# Estudos e política para cortiços / moradias precárias

## Recurso para HIS nas OUCs

### INVESTIMENTOS MUNICIPAIS\* EM HABITAÇÃO, POR FONTE E PROGRAMA (2015)

\* Considerados os gastos com Auxílio Aluguel, que integram as despesas correntes de custeio.

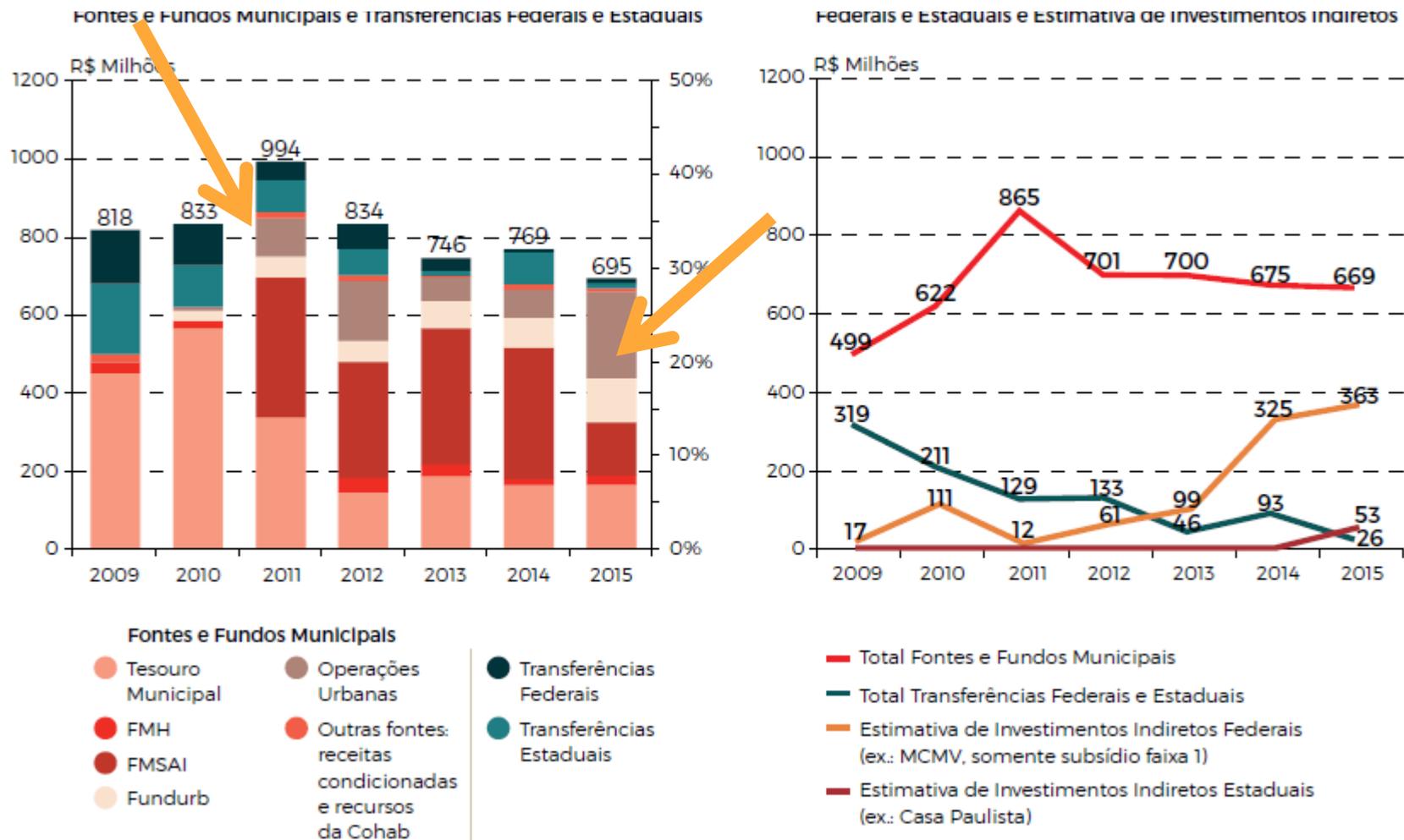


# Estudos e política para cortiços / moradias precárias

## Recurso para HIS nas OUCs

### QUADRO DO ORÇAMENTO MUNICIPAL DA HABITAÇÃO\* (2009-2015)

\* Considerados os gastos com Auxílio Aluguel, que integram as despesas correntes de custeio.



## Política para cortiços

### **Reforma de imóvel encortiçado**

pelos moradores em processo de mutirão é ainda uma experiência pontual:

- **Celso Garcia no bairro do Brás** – 182 aptos
- **Madre de Deus na Mooca** – 45 aptos.

**Projetos similares** que foram realizados na continuidade, como o Imoroti (8 apartamentos), no Ipiranga, Eiras Garcia (15 apartamentos) e Pedro Facchini (12 apartamentos), no Cambuci (Silva, 2011, p. 19).

## Política para cortiços

### **O Programa de Atuação em Cortiços (PAC Cortiços) 2002**

#### **CDHU +BID**

- parâmetros da Lei Moura;
- a desapropriação do imóvel;
- a remoção da população; e
- a sua demolição para a construção de um novo edifício.

Os que não se enquadram na solução, recebiam Carta de Crédito.

Os instrumentos para as soluções habitacionais adotadas:

Concessão de uso onerosa, para as unidades produzidas pelo CDHU;

o contrato de financiamento, para unidades adquiridas no mercado através de Carta de Crédito; e

para ambas as modalidades, o Certificado de Concessão de Subsídio.

## Política para cortiços

**PRIHs**

**2002**

Programa Morar Perto

Programa para “áreas  
encortiçadas”

Originou as ZEIS

## Anexo 6 | Artigos enviados para o II UrbFavelas

A equipe de pesquisa, a partir das reflexões levantadas, elaborou dois artigos para o II UrbFavelas – Seminário Nacional de Urbanização de Favelas, realizado em novembro de 2016 no Rio de Janeiro, por iniciativa e sob a coordenação do IPPUR/UFRJ.

## **A invisibilidade das moradias precárias na Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, São Paulo<sup>1</sup>**

ST 1: O desenho dos programas, projetos e ações de urbanização e suas várias dimensões.

### **Resumo**

O artigo procura mostrar a invisibilidade do diverso quadro de moradia precária na região da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, em São Paulo. A presença histórica de cortiços, entre outras formas de moradias precárias, e a ausência de um plano de habitação que considere esta forma de ocupação sinaliza para a invisibilidade do quadro de necessidades habitacionais aos olhos dos planejadores do poder público. Espera inspirar os gestores para que sejam feitos levantamentos, diagnósticos, quantificação e qualificação destes quadros quando da elaboração prévia dos estudos das operações urbanas consorciadas, uma vez que estas têm se mostrado centrais no financiamento da política habitacional para a população mais vulnerável em São Paulo.

### **1. O desafio de enfrentar o quadro de necessidades habitacionais em São Paulo**

É muito difícil apresentar o quadro de necessidades habitacionais do município de São Paulo, os números variam de acordo com as formas de aferição dos problemas e cada vez mais sinalizam para o fato da cidade possuir um quadro de precariedade habitacional muito diverso, complexo, numeroso e crescente.

Uma tentativa de desenho deste quadro, ainda que preliminar, mostrou que a Prefeitura tem mapeados 445.112 domicílios em favelas e 385.080 em loteamentos irregulares (Habisp/abril 2016). Além destes, o Plano anterior, de 2009, considerava a existência de 20.702 domicílios em conjuntos habitacionais irregulares e 80.389 domicílios em cortiços. Um censo da população de rua em 2015 considerou 15.905 pessoas em situação de rua no município (FIPE/SMADS, 2015) (Sehab, 2016).

Um outro olhar, além dos dados de precariedade mapeados pela Prefeitura, dá-se a partir do cálculo do déficit habitacional utilizado no Brasil a partir da metodologia da Fundação João Pinheiro. No caso de São Paulo, esta metodologia foi aplicada e analisada preliminarmente pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM) para o Plano Municipal de Habitação em debate (Sehab,

---

<sup>1</sup> Esse texto foi redigido tomando como base os processos e parte dos resultados de uma pesquisa sobre Moradias Precárias na área da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí. A pesquisa foi desenvolvida no âmbito de um projeto do [informações omitidas para preservar anonimato da autoria].

2016). A metodologia considerou como coabitação familiar<sup>2</sup> indesejada, observando as faixas de rendimento de até seis salários mínimos, a existência de cerca de 103.664 domicílios nesta situação. Calculou aproximadamente 187.612 domicílios em situação de gasto ou ônus excessivo com aluguel<sup>3</sup>. E, como adensamento excessivo do domicílio alugado<sup>4</sup>, para a faixa de até seis salários mínimos, aferiu que envolvem cerca de 47.443 domicílios em São Paulo.

Além destes fatores que desenham o quadro atual de necessidades habitacionais, o Plano de Habitação apresenta uma previsão, ainda preliminar, de crescimento demográfico que devem ser consideradas para a formulação de estimativas das necessidades de moradias do tipo HIS 1 e HIS 2<sup>5</sup> até o ano de 2032. Observando apenas a população de renda familiar de até cinco salários mínimos, e tendo como premissa três habitantes por uma unidade habitacional, o cálculo indicou a necessidade de 147.151 novos domicílios.

Todos estes números não podem ser somados, e configuram um caso que exige respostas específicas e qualificadas para a diversidade de problemas encontrados. Este artigo pretende dissertar sobre como este quadro de precariedade habitacional diverso, complexo, numeroso e crescente, se expressa em uma parte da cidade. Utiliza como estudo de caso a área delimitada pelo perímetro da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, conforme projeto de lei proposto e em debate na Câmara de Vereadores (Projeto de Lei 723/15).

Para isso, apresenta inicialmente as formas de tratamento do tema da habitação pelas Operações Urbanas em São Paulo – como/se identifica o quadro de necessidades habitacionais, que respostas apresentam em termos de regulação urbanística e desenho de políticas para o atendimento destas necessidades, quais os recursos disponíveis e utilizados para este atendimento e as formas de gestão da transformação urbana e, conseqüentemente, dos resultados esperados.

---

<sup>2</sup> Além da precariedade, considera-se para o cálculo do déficit, as famílias que coabitam de forma forçada, ou seja, os casos em que mais de uma família vive no mesmo cômodo ou no domicílio, mas que declaradamente gostariam de se mudar.

<sup>3</sup> Famílias mais pobres, que ganham até três salários mínimos, e gastam mais de 30% dos seus ganhos com o aluguel entram na conta de quem precisa de moradia. Isso porque nem todo mundo precisa de casa própria para estar morando bem, mas gastar mais de 30% do que ganha com aluguel pode significar que a família está deixando de comer, deixando de vestir-se, para poder morar e, portanto, precisa de moradia para poder desenvolver-se minimamente, de forma saudável.

<sup>4</sup> Considera-se como adensamento excessivo do domicílio os casos em que vivem mais de 3 habitantes por cômodos, considerados quartos e salas. Os dados analisados que a prefeitura apresenta enfocam os domicílios alugados, fazendo explicitamente esta distinção.

<sup>5</sup> O Plano Diretor Estratégico de 2014 (Lei Municipal 16.050/14) definiu como faixas de atendimento: HIS 1, famílias que não possuem renda ou recebem até R\$ 2.172,00 ou renda per capita de R\$ 362,00, o que nos valores de julho de 2014 correspondem a 3 salários mínimos; HIS 2 - famílias que possuem renda familiar entre R\$ 2.172,00 reais e R\$ 4.344,00 ou R\$ 724,00 per capita, o que nos valores de julho de 2014 correspondem entre 3 e 6 salários mínimos; HMP - famílias que recebem entre R\$ 4.344,00 e R\$ 7.240,00, o que nos valores de julho de 2014 correspondem entre 6 e 10 salários mínimos.

Na sequência, faz a leitura dos mesmos aspectos tendo como objeto a proposta de Projeto de Lei da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí (OUCBT), recorte sobre o qual esta pesquisa se debruça.

## **2. Habitação nas Operações Urbanas em São Paulo**

O objetivo de uma Operação Urbana Consorciada, segundo o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01), é viabilizar intervenções urbanas estruturais, de maior escala, em uma área definida, em uma atuação concertada envolvendo o poder público como coordenador em parceria com a iniciativa privada. Estudos e planos urbanos envolvendo a definição da área a ser atingida, o programa básico de ocupação, bem como as intervenções previstas devem anteceder a Operação, que obrigatoriamente deve ser aprovada em lei. O projeto urbano previsto poderá modificar índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo, normas edilícias e também regularizar construções, reformas ou ampliações executadas de forma diferente da legislação vigente.

Antes mesmo de sua inserção no Estatuto da Cidade, o instrumento já vinha sendo utilizado em São Paulo, desde os anos 1990, inicialmente na forma das Operações Interligadas e, posteriormente, em Operações Urbanas que obtinham recursos financeiros através da outorga onerosa do direito de construir, ou seja, através de venda de potencial construtivo a cada projeto aprovado na área da Operação, cujos recursos eram repassados para um fundo específico.

As Operações Urbanas Consorciadas, após aprovação do Estatuto da Cidade, devem estar previstas e delimitadas nos planos diretores municipais. Lei municipal específica trará o plano urbanístico para a área, envolvendo intervenções urbanísticas necessárias para a transformação urbana desejada, e estabelecerá qual a contrapartida a ser exigida dos proprietários e investidores em função dos benefícios previstos na operação – que envolvem alteração de índices, parâmetros urbanísticos e usos do solo.

As Operações Urbanas passaram a chamar-se Consorciadas quando o Estatuto da Cidade trouxe a possibilidade de financiamento da transformação urbana a partir da venda de Certificados de Potencial Adicional de Construção – Cepacs. Estes equivalem a determinadas metragens quadradas de construção, gerando recursos que são antecipados ao poder público cada vez que este promove leilões de Cepacs de tempos em tempos. A captação de recursos é justificada como forma de recuperação da valorização da terra obtida com os benefícios urbanísticos disponibilizados na Operação, e está baseada, portanto, no adensamento construtivo e mudança para usos mais rentáveis como motor desta valorização e posterior recuperação.

Diversos críticos às operações urbanas paulistanas (Fix, 2001; Santoro & Macedo, 2014) demonstram a dificuldade desta lógica, que pressupõe rentabilidades altas em uma área concentrada, promover os interesses públicos desejados na transformação urbana. É especialmente mais difícil,

dentre eles, a promoção dos usos que não colaboram com esta rentabilidade<sup>6</sup>, como a promoção de habitação de interesse social.

## **2.1. A responsabilidade de solucionar as necessidades habitacionais**

As Operações Urbanas Consorciadas de São Paulo, em tese, portanto, seriam instrumentos de recuperação da valorização da terra cujos recursos poderiam ser utilizados para promover habitação de interesse social. Na prática, como será aventado neste texto, não têm cumprido bem este papel.

As Operações não têm identificado quantitativamente e nem tampouco qualificado o quadro das necessidades habitacionais reais de seus territórios. Este fato, inclusive, tem servido para postergar para depois de aprovadas suas leis, a elaboração de um plano que venha primeiro construir, depois dialogar com este quadro, como acontece no Projeto de Lei da OUCBT.

## **2.2. A promessa de regular o território e elaborar políticas locais para produção habitacional em projetos urbanos**

Existem ocupações urbanas precárias em todas as Operações aprovadas e em estudo, muitas delas marcadas como Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS no Plano Diretor e na própria lei da Operação, uma das formas de regulação urbana mais disseminada para promoção de políticas habitacionais inclusivas no país. Ainda assim, muitas destas ocupações precárias sobre ZEIS sofreram processos ou sofrem ameaça de remoção involuntária para darem lugar às intervenções urbanísticas previstas.

Poucos avanços em termos de regulação para promoção de HIS podem ser encontrados nas OUCs paulistanas. Santoro & Lima (2015) mostram que a OUC Água Branca é exemplar de alguns destes. Avança no reconhecimento da obrigatoriedade de se produzir habitação de interesse social (HIS); e também ao estabelecer um perímetro de adesão (onde os recursos são obtidos) e outro expandido, onde os recursos podem ser gastos apenas com HIS e com transporte coletivo, ampliando o raio de reconhecimento das precariedades. No entanto, o perímetro expandido, ao mesmo tempo, cria uma “periferia” em relação ao território de adesão, onde se permite muita valorização da terra, reproduzindo em uma escala menor o velho e conhecido padrão centro-periferia.

Além disso, a lei da OUCAB descreve em lei e mapeia os assentamentos em seu perímetro (ainda que não todos). Prevê cinco mil atendimentos habitacionais, que não se traduzem apenas em produção de novas unidades, mas possibilitam uma atuação diversificada – urbanização e regularização

---

<sup>6</sup> Recentemente os parques têm sido planejados como de interesse público, enquanto que estes tendem não apenas a interessar à coletividade, mas também à valorização dos empreendimentos, alimentando a lógica de revalorização em uma área concentrada apontada por diversos críticos.

fundiária, reforma de conjuntos, produção de novas unidades – em contraponto à tradição de remoção forçada e posterior verticalização de novos edifícios no lugar das antigas favelas. Lima (2015) observa que, mesmo que a construção deste número tenha sido muito mais política que técnica – uma vez que foi estipulado sob pressão dos movimentos de moradia que lotaram as audiências públicas no momento de revisão da Operação – este número tem alguma relação com a demanda habitacional na área, que ultrapassa seis mil domicílios em favelas, loteamentos irregulares, cortiços e conjuntos habitacionais.

Outra inovação desta Operação, pouco comentada, diz respeito à previsão de um percentual de terra para a produção de habitação de interesse social em duas glebas que serão objeto de reurbanização com aprovação de reloteamento (novo parcelamento do solo), conhecidas como gleba da CET, chamado de Subsetor A1 da Operação, e Gleba Pompeia, identificada como Subsetor E2. Estes seriam clássicos instrumentos de *inclusionary housing policies* (para saber mais, ver Santoro, 2015). No caso do Subsetor A1, este deverá ter 25% de sua área com empreendimentos imobiliários, e 80% da área computável (descontadas áreas que não entram no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno, conhecidas como não computáveis) dentro desta área destinada a usos residenciais, envolvendo 40% da área computável construída para habitações de interesse social. Já no caso do Subsetor E2, este deverá ter 10% de sua área destinada para implantação de programas de habitação de interesse social, também envolvendo 40% da área computável construída para produção de novas unidades de HIS.

Além destes avanços pontuais da regulação em alguns casos específicos como o da Operação Urbana Consorciada Água Branca, o Plano Diretor Estratégico – PDE de São Paulo de 2014 trouxe novas formas de regulação urbanística para as OUCs. O PDE coloca que a lei específica que regulamentar cada OUC deverá, dentre outros, apresentar um plano urbanístico; o programa básico de intervenções previstas; a previsão de glebas e terrenos para a produção habitacional de interesse social dentro de seu perímetro de abrangência ou perímetro expandido (Lei Municipal 16.050/14, art. 141). Ainda que a regulação seja simples, nenhuma Operação apresentou até agora um plano específico para habitação que dialogasse com estas exigências. E elas certamente seriam insuficientes como estratégia para solucionar os problemas habitacionais encontrados.

A Operação que mais promoveu habitação, a OUC Água Espraiada, desenhou uma política que envolveu grandes remoções de população vulnerável. Parte significativa desta população ainda espera no auxílio-aluguel os novos conjuntos habitacionais são construídos no mesmo lugar ou em terrenos próximos, cuja compra envolve um grande volume de recursos. Mas algumas famílias foram relocadas, como no caso dos conjuntos Jardim Edite, Corujas ou Estevão Baião. No entanto, como Santoro & Macedo (2014) comentam, estes novos edifícios possuem um número menor de unidades em relação à população afetada, servindo como uma política de desadensamento, uma vez que não atende a totalidade das famílias removidas. A pesquisa de doutorado de Paulo Emílio Buarque Ferreira, que lida com o que é chamado de “urbanização” de assentamentos precários na OUC Água Espraiada em São

Paulo, também mostra a “solução” é a remoção e reassentamento, com a reserva de terrenos para provisão habitacional.

Ainda, a solução habitacional adotada nas Operações Urbanas esteve até agora baseada na propriedade privada, com oferta de imóveis novos, em grande parte subsidiados e parcialmente financiados, mais recentemente através do Programa Minha Casa Minha Vida ou outra forma de financiamento municipal junto às companhias municipal e estadual, respectivamente Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – Cohab e Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano – CDHU. Esta opção, se não a única, a principal, atende a famílias com faixa de renda que podem pagar – e não a grande parte do déficit habitacional que são famílias entre 0 e 3 salários mínimos. Além disso, não impedem a posterior venda quando as famílias se veem pressionadas pela oferta de imóveis com preços mais altos da terra nesta região, portanto mais permissiva para o processo de gentrificação pelo mercado imobiliário. Deve-se considerar, ainda, que esta população nem sempre tem emprego formal, e muitas vezes não se enquadram como população a ser atendida.

Esta política, baseada em uma relação desfavorável que envolve processos de remoção involuntária e a demora na construção de novas unidades habitacionais definitivas, exigiu do poder público grandes gastos com auxílio aluguel, por muitos anos. De uma modalidade de atendimento à situações emergenciais e transitórias, o auxílio aluguel tornou-se uma política estruturante. Avaliação recente da Prefeitura mostrou que até abril de 2016 o auxílio aluguel contemplava 27.941 famílias, deste total 67% ingressaram entre 2009 e 2012 (coincide quando a dinâmica imobiliária metropolitana estava muito ativa), com 82,8% das famílias originárias de favelas do município (Sehab, 2016).

Mesmo quando ofertadas novas moradias na mesma área do assentamento precário, como se deu, por exemplo, com as famílias afetadas pela obra do Monotrilho na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, muitas famílias “optaram” por não permanecer na área e receber indenização. Santoro & Macedo (2014) aventam como hipóteses que justificam esta decisão: a total falta de confiança no poder público de que este irá efetivamente construir moradias, de que os afetados irão recebê-las; além de dúvidas sobre se teriam condições de se manter no auxílio-aluguel enquanto as obras acontecem, isso sem falar no pós-ocupação e o desafio de se manter em uma área regularizada, que envolve o pagamento das prestações, dos impostos e do condomínio; etc.

“Ao se estruturar sobre a capacidade de pagamento das famílias para sua permanência na área, as políticas apresentadas não garantem que isto aconteça: não cabem todos, nem todos podem pagar, e os que podem e entram no financiamento, seguem sendo pressionados pela possibilidade de vender e obter a rentabilidade relativa a ocupar uma boa localização, e rumar novamente para os espaços periféricos, mais baratos, reforçando o velho modelo centro-periferia. A lógica do mercado distancia-se da lógica das necessidades habitacionais, ainda que diminua algumas unidades da conta final” (Santoro & Macedo, 2014).

Ao observar os números globais, nota-se que a migração das famílias para outras áreas, dá-se de forma forçada, através de remoções totais nas frentes

de obras de intervenção; ou de remoções parciais, para a construção de um número menor de unidades (desadensamento); ou ainda em um processo de remoção lento e paulatino, de gentrificação, a partir das pressões fruto da lógica do mercado imobiliário.

Estas colocações mostram que, mesmo quando há o reconhecimento da luta das famílias que ocupam assentamentos precários através de instrumentos urbanísticos, regulação ou ainda reserva de recursos para promoção de novas unidades, ainda assim estas quando localizadas em Operações Urbanas enfrentam muitos desafios para sua permanência. E estes desafios estão relacionados com os problemas estruturais do instrumento da Operação Urbana, que como instrumento de captura de mais-valia fundiária, em uma forte e ativa frente de expansão do mercado imobiliário, ao invés de resolver, terminam por explicitar as contradições do instrumento.

#### **2.4. A possibilidade de fonte de recursos para habitação a partir da transformação urbana**

Embora o problema habitacional esteja presente nas áreas de Operação Urbana em São Paulo, a maior parte dos recursos obtidos através deste instrumento não tem sido utilizado para políticas habitacionais.

Desde sua concepção, as OUCs foram disseminadas como um instrumento o qual, teoricamente, seria o lócus para recuperar um volume considerável recursos para promover interesses públicos, dentre eles, habitação de interesse social, no entanto este investimento não se deu no município, onde o instrumento das Operações Urbanas foi muito utilizado e estudado. A crítica tem mostrado que este é mais utilizado como instrumento de valorização e posterior recuperação da valorização da terra, com investimentos em mobilidade voltada para a circulação de carros, priorizando o veículo individual.

Uma avaliação da Prefeitura apresentada em 2013 mostrou que “os investimentos em habitação de interesse social não alcançaram 10% dos recursos das OUCs em vigor: Faria Lima alcançou 8%, Água Espraiada 7%, Água Branca 0%. E ainda, como veremos, embora estas Operações já tenham completado mais de 10 anos, estes investimentos aconteceram apenas bem recentemente” (Santoro & Macedo, 2014). Avaliações mais recentes mostram que este percentual aumentou, principalmente na OUC Faria Lima, cujas obras finais envolveram produção de HIS e, na OUC Água Espraiada, onde muitos terrenos foram desapropriados para se fazer HIS.

Em prol da inversão desta lógica de gastar pouco com HIS, o Plano Diretor Estratégico de São Paulo (Lei Municipal 16.050/14) exigiu que no mínimo 25% dos recursos arrecadados nas Operações Urbanas Consorciadas sejam aplicados em habitação de interesse social, no perímetro de abrangência ou no perímetro expandido, preferencialmente na aquisição de glebas e lotes (art. 142, 1º parágrafo)<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> Apesar de ter simultaneamente habilitado instrumentos que fogem desta exigência, como a Concessão Urbanística, ou que tem exigência parecida, como a Áreas de Intervenção Urbana

A atual gestão municipal do Prefeito Fernando Haddad (2013-hoje) claramente fez uma opção por utilizar os recursos municipais de habitação para a compra de terrenos. O Secretário João Sette Whitaker Ferreira recentemente anunciou que foram gastos mais de 700 milhões na compra de terrenos públicos para a promoção de HIS, parte deste recurso foi viabilizado pelos recursos das Operações Urbanas.

Como a própria Prefeitura reflete, a estratégia de investimentos substanciais em desapropriações de terras sinalizou a estruturação de uma política dependente do Programa Federal Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e as dificuldades políticas e financeiras que afetaram a continuidade do Programa impediu a liberação de recursos para a realização dos empreendimentos nestas áreas. Santo Amore *et al.* (2015) já sinalizavam para o esgotamento e os limites deste modelo “único” de política habitacional disseminado em muitos municípios brasileiros.

No caso das Operações Urbanas paulistanas, onde não tem sido aventada a possibilidade de desenvolver políticas de urbanização de favelas é onde este modelo de compra de terrenos esteve mais fortemente utilizado. Inclusive porque a imagem da favela, mesmo que urbanizada, sugere efeitos de desvalorização dos preços de terrenos na visão do mercado imobiliário. No entanto, por mais paradoxal que pareça, urbanizar favelas parece dificultar processos de gentrificação, tornando-os mais lentos e não tão eficazes, se comparados com a construção de novas unidades de moradia.

O volume de recursos obtido nas OUCs e gastos com habitação tido papel significativo em São Paulo, possivelmente também face à diminuição dos recursos orçamentários municipais, estaduais e federais aplicados no município. A participação das Operações Urbanas nos recursos municipais para habitação vem aumentando consideravelmente. O gráfico a seguir mostra como o percentual tem sido significativo desde 2011 e atinge o maior percentual em 2015.

---

(AIUs). Nestas últimas, os mesmos 25% de recursos arrecadados deverão ser aplicados em HIS, incluindo infraestrutura e equipamentos sociais para atender a população moradora, preferencialmente na aquisição de glebas e terras no perímetro de abrangência ou no perímetro expandido (art. 146, parágrafo único). Explicitamente podem ser utilizados para equipamentos sociais ou infraestrutura.

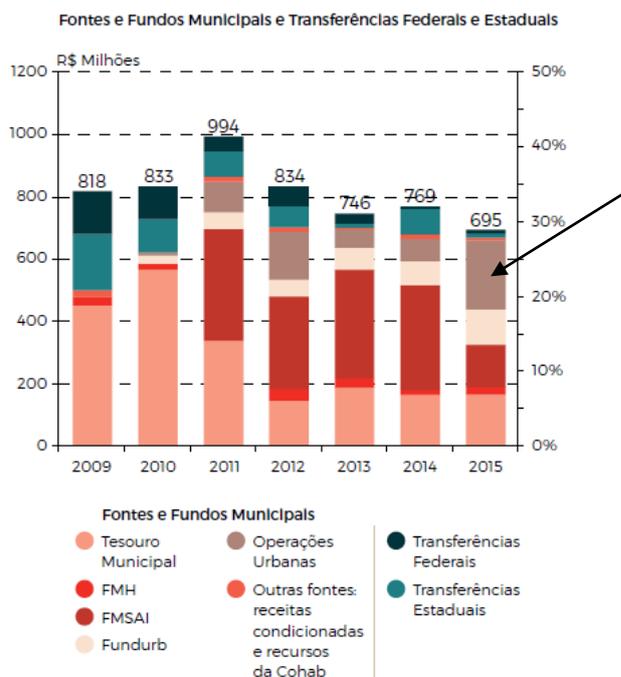
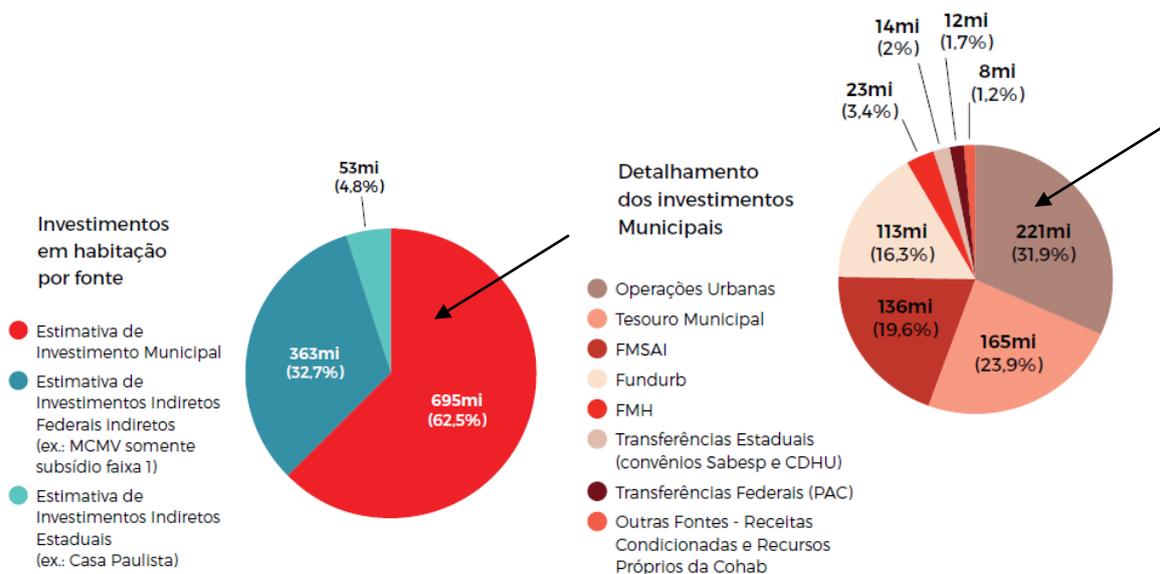


Gráfico 1 – Fonte e fundos municipais e transferências e federais que compõe o orçamento municipal da Habitação (2009-2015)\*. Fonte: Sehab, 2016.

\*Considerados os gastos com auxílio aluguel, que integram as despesas correntes de custeio.

Como informa o gráfico que segue, cerca de 221 milhões foram gastos com habitação de interesse social em 2015, com recursos provenientes das Operações Urbanas, que corresponde a 31,9% dos investimentos municipais em habitação (Sehab, 2016).



Gráficos 2 e 3 – Orçamento municipal de habitação\* 2015. Fonte: Sehab, 2016.

\*Considerados os gastos com auxílio aluguel, que integram as despesas correntes de custeio.

Ao observar este dado é preciso lembrar que estes gastos envolvem não apenas a compra de terrenos, mas também a produção de novas unidades. No

mesmo ano, em 2015, a Prefeitura estimou ter gasto cerca de 24% dos valores investidos pelo município com auxílio aluguel, cerca de 117,7 milhões de reais, e parte desta população foi removida das Operações Urbanas.

Não é evidente a utilização dos recursos das Operações Urbanas com o auxílio aluguel. Embora, em algumas operações, como a OUC Água Branca, tenha havido informes sobre a existência destes gastos em 2015, recente apresentação da Prefeitura sinaliza que estes gastos saíram do Tesouro Municipal.

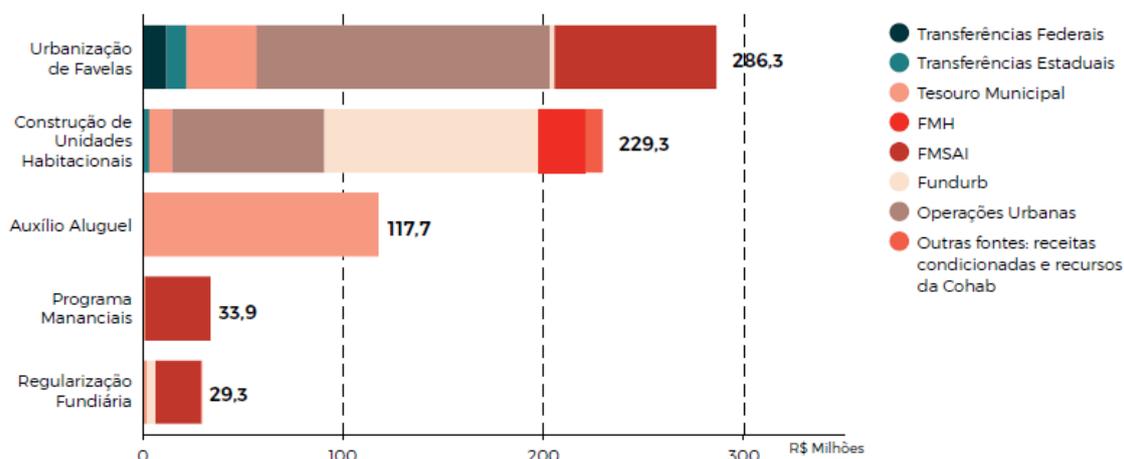


Gráfico 4 – Investimentos municipais\* em habitação por fonte e por programa 2015. Fonte: Sehab, 2016.

\*Considerados os gastos com auxílio aluguel, que integram as despesas correntes de custeio.

Outra informação relevante que o gráfico acima sinaliza é que, grande parte do que se chama de “urbanização de favela” em operações urbanas que, como apontado, envolve remoção temporária das famílias com relocação em novos conjuntos habitacionais, foi contabilizada como urbanização de favelas em OUCs.

O Plano de Habitação apresentado para debate público em junho de 2016 desenha, ainda de forma preliminar, um cenário de aumento dos recursos obtidos a partir da venda de potencial construtivo, possivelmente apostando no aumento de recursos das Operações Urbanas com habitação e, adicionalmente, recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – Fundurb. Prevê também um cenário positivo em relação à utilização de recursos hoje utilizados para financiar o pagamento da dívida pública do município, que tende a ser renegociada, ampliando a capacidade de investimento em habitação a partir dos recursos orçamentários municipais.

O acompanhamento da OUCAB realizado por pesquisadores (ver Santoro e Lima, 2016; Vannuchi et. al., 2015) apontam que, um dos maiores desafios será fazer essa reestruturação espacial em um contexto de mercado imobiliário que dá sinais de crise, dificultando a comercialização de Cepacs e, conseqüentemente, a obtenção de recursos para a transformação esperada.

## 2.5. A gestão pública do território em transformação

As intervenções previstas e os recursos são geridos nas Operações Urbanas pela empresa pública SP Urbanismo e pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU.

Antes da criação da SP Urbanismo, a estruturação da gestão urbana estava organizada na Secretaria Municipal de Planejamento (Sempla), criada em 1983, que continha a Coordenadoria Geral de Planejamento (Cogep), criada em 1972, e a Empresa Metropolitana de Urbanização (EMURB), criada em 1971. Enquanto a coordenadoria/secretaria seria responsável pelo planejamento regulador, a empresa teria como atribuição os projetos de intervenção direta. O modelo de empresa de economia mista, com predominância de capital público foi adotado com a intenção de “agilizar as intervenções urbanísticas da prefeitura e superar a inércia das estruturas de carreira das secretarias” (Anelli, 2012) e o mecanismo que permitiria a agilização e desburocratização da atuação no território era a liberdade de criação de processos licitatórios próprios para contratar obras e projetos.

A EMURB assumiu inicialmente a proposta de pensar as transformações urbanísticas ao longo dos terrenos afetados na implementação das primeiras linhas de metrô paulistanas e, posteriormente, assumia projetos urbanos complementares e articuladores dos projetos setoriais. Nos anos 1990, será a EMURB que irá assumir os projetos das operações urbanas, incorporando os instrumentos de recuperação de mais-valias urbanas resultantes da atuação do Estado como provedor de infraestrutura: reurbanização e comercialização de áreas desapropriadas amortizariam os custos de implantação da rede (Heck, 2004).

A empresa adotava posturas alinhadas com os interesses específicos de cada gestão municipal, e foi muito criticada. Com dívidas, o que dificultava a gestão dos projetos, seu fim culminou na separação em mais de uma empresa pública SP Obras e SP Urbanismo (que herdou as dívidas da EMURB) e, posteriormente, o modelo de empresa pública se ampliou e modificou com a criação da SP Trans e da SP Negócios.

A SP Urbanismo não possui uma gestão compartilhada envolvendo a sociedade civil, no entanto, as operações urbanas que gere possuem diferentes graus de participação social. Destaca-se, entre elas, novamente a OUC Água Branca, cujo Grupo de Gestão é constituído de forma paritária entre o poder público e a sociedade civil – são 9 membros da prefeitura e 9 membros da sociedade civil, incluindo representantes do mercado imobiliário –, e de caráter deliberativo. Os moradores da área, inclusive, elegeram seus representantes em eleição direta que contou com a participação de 2 mil votantes. Reunindo-se desde agosto de 2014, o grupo já deliberou sobre as intervenções prioritárias e definiu por onde a Operação deverá começar.

A proposta de Plano de Habitação para debate apresentada recentemente pela Prefeitura, dentre alguns avanços, propõe novas formas de gestão democrática do tema habitacional – propondo como seria a relação entre os conselhos municipais, os conselhos de ZEIS, e fóruns democráticos, por exemplo –;

sugere articulações entre os programas públicos no território; procura articular-se mais diretamente com o orçamento público, com metas temporais.

### 3. A habitação na OUC Bairros do Tamanduateí

A Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí está localizada ao longo do Rio Tamanduateí e corresponde quase a totalidade do Setor Arco Tamanduateí, na Macroárea de Estruturação Metropolitana do Plano Diretor Estratégico de São Paulo aprovado em 2014 (Lei 16.050/14).

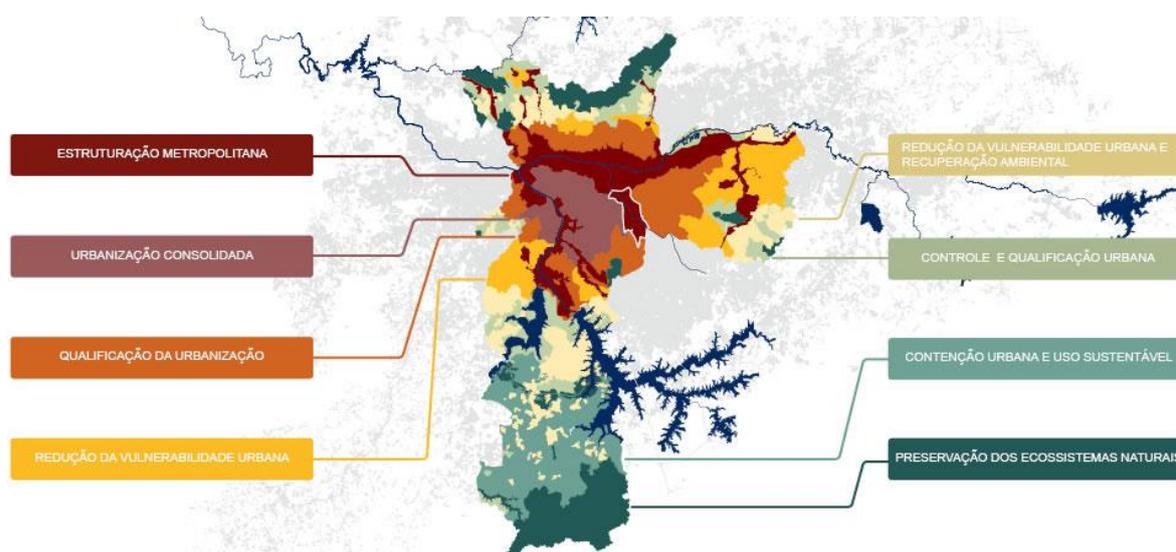


Figura 1 - Macroáreas do Plano Diretor Estratégico de São Paulo com área da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí marcada em branco. Fonte: Gestão Urbana, 2016.

Origina-se dos estudos da Operação Urbana Diagonal Sul, prevista pelo Plano Diretor de 2002, e dos novos estudos elaborados pelo Consórcio CMVC, desenvolvidos em 2012, para a Operação Urbana Mooca-Vila Carioca. Em 2015 a Operação Urbana recebeu este novo nome, quando foi aberto o debate público de seu Projeto de Lei pela Prefeitura. Em dezembro, a minuta foi encaminhada pelo poder Executivo para a Câmara de Vereadores.

Alguns debates entre especialistas questionam a proposta, uma vez que os objetivos declarados que motivam a transformação urbana não parecem claramente trabalhados. Inicialmente, tinha como objetivo a reconversão de áreas industriais em processo de reestruturação ao longo do eixo ferroviário, bem como a reocupação equilibrada das áreas subutilizadas, no entanto, o que se vê na proposta é a manutenção dos padrões de uso e ocupação do solo para as atividades industriais, bem como não estão identificadas as áreas subutilizadas, nem tampouco há previsão de instrumentos para pressionar pelo cumprimento da função social da propriedade em seu território. Também se previa a superação da presença da ferrovia como “barreira” física, promovendo a integração entre os dois lados da mesma, o que não está evidente quando se observa o parcelamento do solo proposto.

Ainda, uma leitura atenta sobre a realidade da região exigira, por exemplo, que a transformação urbana reconhecesse e lidasse com a necessária descontaminação da antiga área industrial, mapeada em diversos trabalhos. Isso sem falar na aprofundada atenção que deve ser dedicada à preservação das morfologias e tipologias do período industrial, o que significaria um estudo urbanístico cuidadoso em preservar o histórico de ocupação da região.

Tampouco há o reconhecimento do quadro de precariedade desta região e é neste âmbito que se insere este trabalho. Ainda que tenha sido verbalizada a oferta de 20 mil unidades habitacionais, esta não está contemplada na proposta para a região.

### **3.1. O diverso quadro de necessidades habitacionais na OUCBT**

Estudos que serviram de base para o projeto urbano desta Operação – seu Estudo de Impacto Ambiental e seu Relatório (EIA-RIMA) – identificaram 24 áreas ou 171.086,63 hectares ocupados por favelas, pouco menos de 2% da área total da Operação, envolvendo perímetro de adesão e expandido. É importante a ressalva de que a maior favela de São Paulo, Heliópolis, está englobada no perímetro expandido da OUCBT. Embora este fosse um reconhecimento público, e outras Operações paulistanas tenham listas com nomes e localização das áreas precárias objeto de intervenção por parte das mesmas, o Projeto de Lei da OUCBT encaminhado pela Prefeitura inicialmente (1ª versão para debate) não contemplava a indicação das habitações precárias identificadas para serem atendidas com solução habitacional.

Análise posterior desenvolvida por Lima (2016) mostrou que Habisp Plus/Sehab/Habi reconhece no território 17 favelas que totalizam 22.134 domicílios. Segundo Lima, o número elevado é justificado pela presença de Heliópolis – englobada pelo Perímetro Expandido –, uma das maiores favelas de São Paulo. Somente ali, são mais de 15 mil domicílios nas glebas não urbanizadas; 1.044 e 1.021 domicílios nas Glebas A e N, em urbanização; dois núcleos próximos, de porte, L2 e Viela das Gaivotas, com cerca de 600 domicílios cada; e 24 dos 27 conjuntos habitacionais de produção pública identificados na OUCBT, para os quais não há informação oficial suficiente para quantificar o número de unidades. Heliópolis configura-se como um mundo a parte no território, e levanta a questão: quais podem ser as vantagens de se ter um assentamento desse porte inserido em uma Operação Urbana?

Segundo os levantamentos oficiais descritos por Lima (2016), as demais favelas estão concentradas na região da várzea, ocupando terrenos ou glebas residuais do processo de ocupação industrial deste espaço e assim, resulta um universo com uma variedade de situações e dimensões considerável. Excluída Heliópolis, a estimativa de domicílios em favela na OUCBT é de 2.836, quase todos estão reconhecidos como Zeis, segundo a Lei de Zoneamento recém aprovada (Lei Municipal n. 16.402/16). Pelo Plano Municipal de Habitação 2009-2024 e pelos canais de comunicação da Prefeitura, porém, não consta que em alguma delas, exceto Heliópolis, tenha ocorrido qualquer tipo de intervenção para melhoria. As ações que se tem conhecimento são unicamente

de remoção total. Na última década, seis favelas foram removidas no Perímetro de Adesão da OUC Bairros do Tamanduateí.

O mapeamento de cortiços existente em GeoSampa (SMDU/PMSP) aponta a existência de mais de 400 imóveis encortiçados – sem uma estimativa de domicílios – concentrados nas regiões do Cambuci, Mooca e Glicério. As definições, agora vigentes de Zeis (LM 16.402/16), delimitam 14 perímetros de Zeis 2, ou 32 hectares de solo urbano vazio onde a prioridade é a produção habitacional.

Observando o histórico de ocupação da região mapeado por diversos pesquisadores da situação dos cortiços e moradias precárias, é possível verificar que os estudos disponibilizados pela Prefeitura mostram-se incipientes, incompletos, desatualizados e distantes da diversidade de tipologias de problemas habitacionais encontrados na região.

Durante os debates da minuta de projeto de lei junto ao poder Executivo, os movimentos por moradia cobraram que a Prefeitura listasse em lei as ocupações precárias que seriam atendidas na Operação e que fizesse um levantamento dos cortiços na região. Esta demanda, em tese, foi incorporada na minuta encaminhada à Câmara de Vereadores, postergando este estudo para que fosse feito após a aprovação da operação urbana.

O levantamento dos cortiços entrou na versão do projeto de Lei encaminhada pelo poder Executivo ao Legislativo, como ação a ser feita pela Empresa Pública a ser criada posteriormente à aprovação da lei, quando do início da Operação. Considerando que o início desta investigação prevista em lei pressupõe que tenham sido vendidos Cepacs para que a Operação tenha recursos para custeá-lo, acredita-se que este levantamento tardará para ser realizado. Ainda, a estratégia de adiar este levantamento, ao invés de realizá-lo imediatamente e listá-los em lei, dificulta a garantia de atendimento habitacional para estas famílias.

Em maio de 2016 encerrou-se um ciclo de debates junto à Câmara de Vereadores, mas o projeto de lei ainda não foi aprovado pelos vereadores. Espera-se que o levantamento das informações sobre as moradias precárias na OUCBT possa qualificar as discussões, dando subsídios para eventuais propostas que a sociedade civil possa fazer junto ao Legislativo. É diante desse quadro que este trabalho se insere. Sua realização acelera a possibilidade de diálogo junto ao poder público para o atendimento destas famílias, se a lei vier a ser aprovada em curto prazo. Ainda, a recente abertura discussão sobre o Plano Municipal de Habitação, inaugurada em julho de 2016, traz uma política para cortiços, para a qual as análises sobre as condições de moradia precária na Operação também poderiam dialogar, uma vez que esta propõe uma política para a população encortiçada.

### **3.2. Levantamento das situações de moradia precária na OUCBT**

Tanto as visitas à região da Operação, quanto as falas nas audiências públicas de debate sobre esta Operação Urbana, apontavam para a necessidade de se levantar quem mora e de suas diferentes formas de morar nas habitações precárias sobre a região do entorno do Rio Tamanduateí. Uma pesquisa

exploratória direcionada foi realizada sobre áreas com maior probabilidade de encontrar moradias precárias em trechos de bairros como Glicério, Cambuci, Teresa Cristina, Ipiranga, Sacomã, Brás e Mooca entre maio e agosto de 2016 em São Paulo. O objetivo da pesquisa foi fazer um levantamento das situações de moradia precária na Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamandateí, captando de forma subjetiva e através de diferentes metodologias, o diverso quadro de necessidades habitacionais encontrado.

Como método, considerando o pouco tempo para a pesquisa, optou-se por definir áreas com maior probabilidade de encontrar precariedade, retirando da vasta área da Operação a ser visitada pelo levantamento de campo, quadras inteiramente verticalizadas (como condomínios ou outras morfologias semelhantes identificadas pela pesquisa Quapá FAUUSP), além de quadras de uso institucional, ou ocupadas por parques e canteiros provenientes de parcelamento de vias. Retirou-se também as quadras cujo uso do solo eram inteiramente industriais ou comerciais (utilizou-se uso do solo Sabesp 2012 atualizado para o Projeto Arco do Tietê).

Foram definidos perímetros para a realização dos levantamentos de campo, traçando estratégias distintas conforme a possibilidade de se encontrar pontos de precariedade: Nas áreas onde havia grande concentração de pontos HABISP e quase nenhuma de quadras demarcadas como sendo de baixa probabilidade, se faria o campo a pé. Nas áreas compostas quase exclusivamente por essas quadras, se realizaria um levantamento via google streetview. Nas áreas em que se encontrava uma situação balanceada, os levantamentos seriam feitos de carro.

Também foram feitas oficinas com a sociedade civil e entrevistas com especialistas que permitiram aperfeiçoar a metodologia e formar uma rede de apoio ao levantamento de campo.

O levantamento abordou inicialmente os aspectos físicos da moradia e das condições urbanas de infraestrutura, equipamentos e serviços da região onde estão localizados, além de uma caracterização de renda e de composição familiar. Os sensíveis relatórios de campo mostraram-se muito mais ricos em informações para se desenhar propostas de uma política habitacional mais holística, que superasse os limites de uma política setorial de habitação concentrada em qualificar edifícios e o espaço, descolada de soluções mais próximas das realidades encontradas.

Os relatos dão maior visibilidade à **sobreposição de vulnerabilidades** encontradas. Há uma evidente invisibilidade, pessoas e famílias que dificilmente estão inseridas nos levantamentos oficiais. A presença de muitas famílias monoparentais, principalmente mulheres com filhos; a informalidade no trabalho encontrada em das visitas, ou ocultada nos relatos; a relação mais estreita com o tráfico de drogas; o clima, a dificuldade para conhecer e entrar nas moradias para ver sua condição; a forte presença de imigrantes refugiados do Haiti e de países da África; em suma, a possível informalidade dos moradores e da moradia, todas estas variáveis somadas e reunidas coloca algumas das áreas estudadas, como a região do Glicério, em situação de maior vulnerabilidade reforçando a lógica perversa que predomina na maioria dos lugares mais pobres, onde as vulnerabilidades se somam.

Os primeiros resultados mostram que moradias precárias são encontradas em todas as regiões pesquisadas, com exceção das áreas mais ricas.

O levantamento de campo mostrou a existência de precariedade em regiões que não estavam mapeadas pelo HABISP, provavelmente por não possuírem levantamento HABISP, principalmente ao Sul da OUCBT, onde foi encontrada muita coabitação. Estas ocorrências reiteram a hipótese de que este tipo de precariedade dispersa pelo território encontra-se subdimensionado pela Prefeitura.

Comparativamente com os dados oficiais disponibilizados no HABISP é possível observar o que chamamos de “áreas encortiçadas”: há uma permanência das tipologias de precariedade habitacional mapeadas, no entanto, estas não se dão exatamente sobre o mesmo lote. Este resultado coaduna com análises anteriormente levantadas por Luiz Kohara:

“Entre 1998 (mestrado) e 2012 (pós-doutorado), identifiquei que o número de imóveis encortiçados não se alterou muito, pulou de 92 para 104, no entanto, mais de 40% dos primeiros mapeados em 1998 não eram mais cortiços e haviam nascidos outros tantos novos, o que culminou com um resultado muito próximo ao final. Trouxe para esta pesquisa a ideia de “áreas encortiçadas” que tem vitalidade, que são dinâmicas, mas permanecem encortiçadas colocando em xeque a ideia de que um censo de cortiços seria o melhor instrumento para o desenho de uma política, pois a situação estática que poderia ser encontrada em um censo teria uma durabilidade muito curta” (entrevista com Luiz Kohara, maio de 2016).

Em relação às tipologias, definiu-se:

- **pensão e hospedaria** – definida principalmente quando havia placa na frente dizendo "pensão", "pensionato", "hotel". A princípio, a diferença do cortiço é que eles oferecem algum tipo de serviço, como limpeza, café da manhã, etc. Mas foi quase impossível de identificar sem entrevistas aprofundadas.
- **cortiço** - placas de "aluga-se quartos", habitação coletiva com cômodos compartilhados (cozinha, banheiro, lavanderia...);
- **coabitação** - quando foi encontrada mais de uma casa no mesmo lote. Podem ser duas casas (casa de fundo) ou mais (chegamos a ver quatro ou cinco casas), porém parecem ser independentes (com acessos separados, relógios de água e de luz separados, etc.).
- **ocupação organizada** - qualquer ocupação (terreno ou edifício) com organização (indício: bandeiras de movimento);
- **ocupação desorganizada** - qualquer ocupação (terreno ou edifício) sem organização;
- **favela** - favelas já demarcadas no Habisp.

Os resultados mostram que os cortiços foram encontrados predominantemente à Norte da Operação e as coabitações, nas áreas mais à Sul do perímetro. As ocupações encontram-se dispersas e em bem menor quantidade. As favelas

concentram-se à Sul do perímetro e possuem dimensões muito diversas, envolvendo a grande Heliópolis, mas também pequenas favelas.

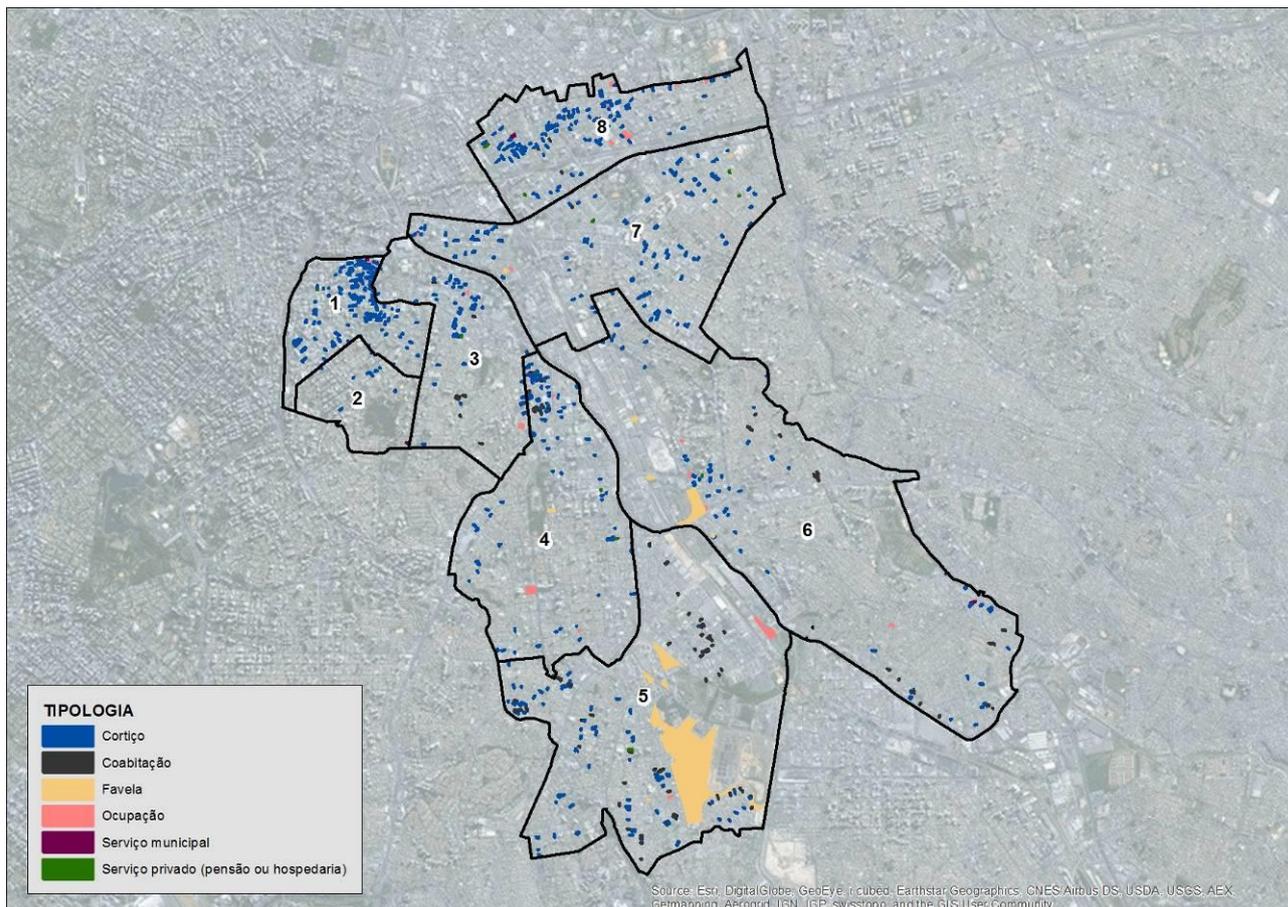


fig. 01 | mapa elaborado pela equipe da pesquisa, com os imóveis levantados em campo. Os perímetros configuram áreas com características semelhantes, sendo 1- Glicério, 2- Aclimação, 3- Cambuci / Vila Monumento, 4- Tereza Cristina / Ipiranga, 5- Vila Carioca / Sacomã, 6- Vila Prudente, 7- Mooca, - Brás / Belém.

Especialmente, destaca-se a região do **Glicério** como uma das áreas mais encortiçadas, com maior concentração de imóveis, chegando a ter ruas inteiras com esta tipologia. Foi a região com as piores condições encontradas.

Tem uma história de “área encortiçada”. Imóveis já eram precários há muitas décadas, e seguem assim, sem políticas que tenham modificado substancialmente a região.

Na história, o que se alterou certamente foi a população encontrada. É mais recente, possivelmente desta última década, a presença de imigrantes refugiados haitianos e africanos, que fogem de situação de miséria profunda e encontram-se na região mais precária. Certamente uma política de imigração e atendimento aos refugiados, articulada com a política habitacional, seria de grande valia para os casos encontrados.

A presença de famílias monoparentais de mulheres com filhos, a informalidade no trabalho (encontrada em uma das visitas), a relação mais estreita com o

tráfico de drogas, a presença de imigrantes refugiados do Haiti e de países da África, a possível irregularidade dos moradores e da moradia, todas estas variáveis somadas e reunidas na região do Glicério coloca-os em situação de maior vulnerabilidade reforçando a lógica perversa que predomina na maioria dos lugares mais pobres, onde as vulnerabilidades se somam.

A região do Subsetor **Teresa Cristina** é uma das mais afetadas por melhoramentos viários, alargamento de vias que envolverão a criação de praças e áreas verdes lineares acompanhando o eixo do Rio Tamanduateí.

Os melhoramentos viários afetarão vários imóveis e áreas encortiçadas. Uma delas no entorno da Rua Silveira da Mota que envolve alargamento de via e calçadas, além da abertura de um parque na dimensão de uma quadra, hoje ocupada por algumas áreas precárias. Outra é a região da Teresa Cristina, cujo parque a ser criado dá-se sobre imóveis precários utilizados para moradia popular e também sobre Zeis, que perdem dimensão para a abertura do parque e de uma via lindeira ao mesmo.

Os melhoramentos viários também afetam diversas Zeis que têm suas áreas diminuídas e até, por vezes, inviabilizadas. Vê-se que não há uma quantificação da reserva de terra necessária para dar conta do quadro de necessidades habitacionais e, portanto, não foi medido o impacto da redução das áreas de Zeis pelo poder público.

Esta região também corresponde aos índices construtivos mais permissivos propostos no projeto de lei, envolvendo coeficientes de aproveitamento iguais a 6 ou 4 vezes a área do terreno e sem restrição de gabarito. Corresponde, portanto, à região onde se quer transformar, seja pelos melhoramentos propostos, seja pela possibilidade de construir a mais, estimulando o mercado imobiliário. O levantamento de campo identificou uma dinâmica imobiliária recente acontecendo na área conhecida como Teresa Cristina.

Já o levantamento da região de **Sacomã** apontou a existência de muitas moradias precárias, principalmente na tipologia coabitação. Esta região não tinha moradias precárias identificadas no HABISP, portanto este levantamento colabora com a produção de conteúdo onde ainda não havia um mapeamento.

Alguns aspectos identificados merecem comentários. Os cortiços, desde o início do século, são considerados uma alternativa a este destino periférico para as camadas de baixa renda, localizados principalmente nas áreas centrais das grandes cidades e, em São Paulo, mais recentemente, objeto de intervenção por parte do poder público estadual e municipal. A oportunidade de morar em áreas centrais se dá, principalmente, pela proximidade do emprego concentrado na região central e Sudeste de São Paulo, como reforçado pela hipótese levantada por Pasternak e Bógus para os anos 2000: “que a espacialização da moradia influencia a chance de auferir renda” e que a possibilidade de ganho de pessoas sem instrução no anel central ser maior, vem de encontro com as oportunidades de emprego informal no centro da cidade (Pasternak e Bógus, 2004, p. 52).

Ainda, o cortiço sempre esteve associado aos processos de estruturação econômica de São Paulo, desde sua presença nos bairros fabris da primeira indústria – Brás, Cambuci, Pari, Mooca e Barra Funda –, até hoje, na região da indústria têxtil que sobrepõe a mesma região do Brás, Pari e Mooca.

A síntese da leitura de diversos trabalhos realizados sobre o tema em São Paulo mostra é que a população estimada variou entre 6 e 18% da população paulistana, girando em torno de 600 mil pessoas por mais de 4 décadas, com exceção das pesquisas consideradas superestimadas, que sugerem valores próximos de 3 milhões de pessoas.

Mostram também que historicamente, o mercado de aluguel dos cortiços “dá muito dinheiro”. A pesquisa mostrou valores entre 1.200 e 400 reais.

Esta diversidade de situações, a necessidade de qualificar os levantamentos oficiais que hoje encontram-se desatualizados, todo este quadro mostra a necessidade de um plano de habitação cuidadoso, desenvolvido na escala deste projeto urbano, que ainda não foi realizado.

### **3.3. A previsão de atendimentos habitacionais na OUCBT**

O primeiro projeto de lei para a Operação datado de setembro de 2015, encaminhado pelo poder público na forma de um caderno para discussão pública, indicava algumas direções para a solução do quadro de necessidades habitacionais, e muitas lacunas, mostrando poucos avanços.

Restringiu-se a um consenso verbal, até o momento não inserido no texto do projeto, sobre 20 mil atendimentos habitacionais, ainda sem indicar localização ou obrigatoriedade de articulação com Zeis. Tanto a apresentação da Prefeitura, como o Caderno da Operação, indicavam a promessa de produzir 20 mil atendimentos habitacionais. No entanto, este número não estava indicado no projeto de lei.

Estima-se que este número tenha sido calculado com base na previsão de que pouco mais de 14% do potencial adicional de construção deverá ser distribuído não onerosamente para empreendimentos exclusivamente de habitação de interesse social (na forma de CEPACs não onerosos). No entanto este potencial não está associado a obrigações de serem consumidos antes dos demais usos, ou concomitantemente, podendo ficar para o final da Operação.

Uma listagem e um mapa de favelas, associado aos perímetros de Zeis e alinhado com os dados de Habisp Plus/Sehab/Habi foi então incluído na segunda versão da minuta de projeto de lei. Um avanço, mas muito pouco, já que não há uma listagem do número de domicílios (mesmo que fosse a partir das estimativas de Habisp), um critério de priorização, um mapeamento do risco, da contaminação, da propriedade fundiária, a identificação dos tipos de precariedade que municie as políticas públicas. Sem estes dados é impossível pensar em mecanismos concretos de atuação, e exatamente por isso a intervenção em preexistência é só objetivo genérico.

### **3.4. Sobre a reserva de terra ou regulação para promover habitação de interesse social**

Grande parte das áreas com precariedades identificadas fica no perímetro expandido da Operação Urbana, o que justifica a inexistência de intervenções que não fossem ligadas ao tema da habitação de interesse social.

No entanto, a regulação para promoção de HIS restringe-se a demarcação de Zeis pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS.

De forma geral, há previsão de reserva de terra para produção de novas moradias. Lima (2016) fez uma análise detalhada dos dados oficiais que mostra o descompasso entre a gravação de Zonas Especiais de Interesse Social – Zeis e uma previsão de atendimento do quadro de necessidades habitacionais identificado na região.

Segundo Lima (2016), há um considerável o número de Zeis 3. São 83 perímetros em 211 hectares. Há, porém, interferências importantes que precisam ser descartadas do total de área de Zeis apontado pela LPUOS. Cerca de 14 hectares de Zeis 3 podem ser perdidos por estarem em áreas contaminadas, 10,5 ha são afetados pelos melhoramentos viários previstos no programa da Operação e 8,9 ha pela sobreposição dos dois motivos. Isso resulta num total de 187 hectares de área útil de Zeis 3, que não necessariamente são terrenos vazios.

Há ainda 6 perímetros de Zeis 5, ou 14,9 ha. A somatória de todas as Zeis 2, 3 e 5, excluídas as interferências, forma um banco de terra potencial de 235 ha (de um total de 261 ha) para a produção de novas unidades ou ações de urbanização, melhoria e manutenção de população de baixa renda residente. Espacialmente, nota-se a concentração destes perímetros, porém, nas áreas onde já existe percentual considerável ou predominância de população pobre e muito pouca incidência em locais historicamente elitizados.

O primeiro projeto de lei para a OUCBT previa uma novidade: a possibilidade de relocação dos perímetros de Zeis dentro do perímetro da Operação, sob a justificativa verbal de compensar possíveis Zeis que estejam em zonas contaminadas ou com outras dificuldades jurídicas, urbanísticas, ambientais que possam impedir a produção ágil de habitação.

Esta possibilidade recebeu muita crítica dos movimentos por moradia, acreditando que estaria corroborando com a relocação de Zeis bem localizadas para áreas de pior inserção urbana, dentro da Operação. O mecanismo seria acompanhado pelo grupo de gestão, da mesma forma que a destinação dos 25% de recursos reservados para a HIS. A ausência de amarras e projetos específicos para produção de habitação de interesse social e aquisição de terras, aliada ao aumento de atribuições do grupo de gestão, apontam para um horizonte incerto de aplicação dos recursos arrecadados, o que certamente exigirá uma participação ativa da sociedade civil nas instâncias de controle social oficialmente instituídas.

A versão do projeto de lei apresentada à Câmara de Vereadores trouxe mudanças que ainda não enfrentaram as questões aqui levantadas. Segundo Lima (2016), o Projeto de Lei coloca que o "atendimento habitacional" referente às áreas de Zeis - sem discriminar tipo - afetadas pelos melhoramentos previstos pela Operação deverá ser realizado em outras áreas, não originariamente Zeis e aprovadas pelo Grupo de Gestão, mas aplicados os parâmetros deste tipo de zona. Não está claro, entretanto, se essa disposição é

válida apenas nos casos de Zeis de regularização/urbanização onde preexistem assentamentos, que possam ser removidos parcial ou integralmente para construção do plano de melhoramentos. Ou se também é válida para as Zeis de vazios, compensando as perdas decorrentes dos conflitos entre o gravame de zonas e os alinhamentos viários aprovados e previstos.

Ironicamente, o PL da OUCBT incorporou o instrumento da Cota de Solidariedade, concebido e aprovado no âmbito do Plano Diretor de São Paulo de 2014, com as mesmas flexibilizações criticadas quando a aprovação do Plano Diretor, não avançando na regulamentação do instrumento para que de fato funcione (ver Ferreira, 2014; Lima & Santoro, 2016). Conceitualmente, a Cota consiste em um mecanismo de reserva de unidades habitacionais de interesse social em cada novo empreendimento, plano ou projeto urbano. Seria uma inovação na cidade de São Paulo, na medida em que amarra territorialmente o desenvolvimento urbano à produção de habitação de interesse social.

A aprovação do Plano Diretor Estratégico de 2014 promoveu uma destituição gradativa da capacidade de inovação do instrumento, a partir da criação de alternativas para o empreendedor. A ideia inicial era apenas exigir que em projetos com mais de 10 mil metros quadrados de área total, no mínimo 10% dessa área obrigatoriamente seria destinado à unidades habitacionais para famílias com renda de até três salários mínimos. O tamanho do empreendimento, porém, passou a ter 20 mil metros quadrados de área computável (e não total) e foi ampliada a renda da população de baixa renda a ser atendida, para até seis salários mínimos. Além disso, foram criadas alternativas à produção de HIS no próprio local do empreendimento, tornando-se possível produzir em outro local, doar terreno de valor equivalente a 10% do valor da área total do empreendimento, ou ainda depositar valor equivalente no Fundurb. Ou seja, em um mercado imobiliário para o qual a mistura de faixas de renda não soa interessante, a possibilidade de contrapartida financeira é muito mais atrativa que a produção de HIS no mesmo local de um empreendimento de mercado, com raras exceções. Não obstante, quando levada à Câmara de Vereadores, o instrumento perdeu ainda a possibilidade de doação para o poder público das unidades de HIS e foi retirada a exigência de aplicação em grandes empreendimentos subdivididos em outros menores. As possibilidades alternativas à produção de HIS no mesmo imóvel, mais atrativas ao empreendedor, deverão matar as estratégias de viabilizar a produção de novas unidades em áreas valorizadas e em transformação.

A OUC Bairros do Tamandateí propõe este instrumento, mas apenas para os Setores nos quais o mercado imobiliário não está tão ativo e presente. Especialmente o Subsetor Teresa Cristina – que permite a maior transformação urbana, permitindo o maior coeficiente de aproveitamento máximo, igual a 6 vezes a área do terreno), além de diversas intervenções viárias e criação de parques –, por exemplo, a Cota não pode ser aplicada.

### **3.5. Nada além dos recursos carimbados para habitação previstos no plano diretor**

A minuta do projeto de lei em debate junto à Câmara de Vereadores pouco avança além da reserva de recursos – 25% para HIS (na OUCAB ficou 22%), como previsto pelo PDE 2014, e ainda, 15% para equipamentos públicos e 4% para patrimônio histórico. Não define prioridades, não qualifica como os recursos devem ser gastos, apenas reforça o que já estava desenhado pelo Plano Diretor de São Paulo.

### **3.6. Governança democrática e a estruturação das empresas públicas**

O Projeto de Lei da OUCBT traz uma novidade: a proposta de criação de uma Empresa Pública exclusiva para a gestão do projeto, a BTSA (Bairros do Tamanduateí S/A). A BTSA seria uma pessoa jurídica, sob a forma de sociedade por ações com a finalidade de implantar o Plano de Intervenção Urbana da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí. A nova Empresa, na verdade, seria uma fragmentação da SP Urbanismo, uma vez que no mínimo 51% das ações obrigatoriamente deverão pertencer a empresa.

O capital social da BTSA seria composto pelos estoques de potencial construtivo adicional da Operação Urbana e pelos recursos resultantes de sua futura comercialização com o mercado; por um banco de terras, inicialmente formado pelas terras municipais no perímetro da Operação e posteriormente, pela aquisição ou desapropriação de novas terras ou imóveis com a finalidade de implementar equipamentos públicos ou habitação social; e pela negociação de ações com outras entidades públicas ou particulares.

O discurso que justifica a criação da BTSA é a incapacidade da SP Urbanismo em gerir sozinha as Operações Urbanas Consorciadas em vigência na cidade. A fragmentação também é apontada como positiva considerando que uma empresa gestora que trate somente de um projeto e cuja sede esteja situada no território em que atua facilitaria a identificação de demandas, ampliaria o diálogo com a sociedade diretamente interessada e agilizaria ainda mais os procedimentos.

Muito diferente da desejada empresa concessionária, como foi proposto para o projeto da Nova Luz, por exemplo, diz-se que esta é uma empresa pública. No entanto, o fato de poder comprar cotas de fundos imobiliários presentes na Operação, diferencia seus interesses essencialmente públicos e potencializa interesses voltados à maiores rentabilidades, que podem envolver a exploração das atividades deste fundo imobiliário que vier a ser formado.

Ainda, alterações na SP Urbanismo “pegam carona” no projeto de lei apresentado à Câmara de Vereadores.

Na contra-mão da criação da empresa, é reduzida a participação do Grupo de Gestão da OUCBT, que trata apenas de ouvir propostas e diminuir seu poder sobre deliberações das intervenções urbanísticas.

Assiste-se à composição de um quadro onde há diversas tentativas de modelos, compostas por diferentes instrumentos (concessão, fundo, parcerias) complexizando tanto a gestão pública e a governança sobre a transformação urbana.

#### **4. Considerações finais**

A diminuição dos recursos orçamentários para o desenvolvimento da política habitacional, associado ao aumento do percentual de recursos provenientes das operações urbanas consorciadas em São Paulo mostram que há uma perversa aposta na transformação urbana como instrumento de financiamento de soluções habitacionais. O contexto de valorização da terra destes perímetros, frentes de expansão imobiliária, mostra a dificuldade de promover o habitação de interesse social em contextos cuja lógica exige maiores rentabilidades da terra. A expulsão dos moradores mais vulneráveis destas áreas dá-se através de diversos processos, seja a partir da remoção nas frentes de obras ou intervenções previstas, seja pela lógica da propriedade privada associada a construção de novas unidades que expulsa pela venda posterior das habitações para classes sociais mais abastadas.

Mas este texto trata ainda de uma etapa anterior à estes processos: da invisibilidade desta população vulnerável e da sua diversificada forma de moradia, mesmo que em um território onde historicamente existiu habitação precária, cortiços.

A lógica de detalhamento das intervenções urbanísticas relativas à abertura de vias, parques, em contraposição à ausência de mapeamento do diverso e complexo quadro de necessidades habitacionais, reforça as teses históricas sobre os desafios estruturais de se promover habitação de interesse social nas operações urbanas consorciadas em São Paulo. O ato de postergar os levantamentos, bem como a ausência de um plano de habitação que considere esta forma de ocupação sinaliza para a invisibilidade do quadro de necessidades habitacionais aos olhos dos planejadores do poder público. Os mapas que acompanham a minuta de lei para debate do Projeto de Lei 723/2015 enviado para a Câmara de Vereadores possuem diversas intervenções previstas que afetam vários imóveis encortiçados, reforçando o padrão de detalhamento de projetos de intervenção que ignoram as situações encontradas.

Estes desafios estão relacionados com os problemas estruturais do instrumento da Operação Urbana, que como instrumento de captura de mais-valia fundiária, em uma forte e ativa frente de expansão do mercado imobiliário, ao invés de resolver, terminam por explicitar as contradições do instrumento.

#### **5. Referências bibliográficas**

ANELLI, R. L. S. Urbanização em Rede: os Corredores de Atividades Múltiplas do PUB e os Projetos de Reurbanização da EMURB em São Paulo (1972-82). *Anais Seminário de História da Cidade e do Urbanismo*, v. 10, n. 1, 2012.

CASTRO, L. G. R. de. *Operações urbanas em São Paulo – interesse público ou construção especulativa do lugar*. Tese de doutorado. São Paulo: FAUUSP, 2006.

FERREIRA, J. W. O patrimonialismo e as leis facultativas: o caso da Cota de Solidariedade em SP. Blog observaSP, 02/12/2014. Disponível em < <https://observasp.wordpress.com/2014/12/02/o-patrimonialismo-e-as-leis-facultativas-o-caso-da-cota-de-solidariedade-em-sao-paulo/>>, acesso 17/07/2016.

FIX, M. *Parceiros da exclusão: duas histórias da construção de uma “nova cidade” em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada*. São Paulo: Boitempo, 2001.

FIX, Mariana. A “Fórmula Mágica” da “Parceria”: Operações Urbanas em São Paulo. In: Urbanismo: Dossiê São Paulo. Rio de Janeiro, Campinas: PUCAMP/PROURB, 2003, pp. 185-198.

HECK, E. R. A EMURB como instrumento de planejamento urbano em São Paulo 1971-2001. Dissertação de mestrado. São Paulo: FAUUSP, 2004.

LIMA, P. H. B. M.; Desafios e perspectivas de utilização do instrumento operação urbana consorciada para a produção de habitação de interesse social. Uma leitura crítica da OUC Água Branca em São Paulo. 2016. Iniciação Científica. São Paulo: FAUUSP, FAPESP, dezembro 2015. Disponível em < <http://www.labcidade.fau.usp.br/wp-content/uploads/2016/05/IC-Pedro-Lima-OUC-AB.pdf>>, acesso 01/07/2016.

LIMA, P. H. B. M.; Desafios e perspectivas de utilização do instrumento operação urbana consorciada para a produção de habitação de interesse social. Uma leitura crítica da OUC Água Branca em São Paulo. 2016. Iniciação Científica. São Paulo: FAUUSP, FAPESP, maio 2016. (mimeo)

LIMA, P.; SANTORO, P. As (im)possibilidades de se produzir habitação social na OUC Água Branca. Blog *observaSP*, 16 junho 2016. Disponível em <https://observasp.wordpress.com/2016/06/16/as-impossibilidades-de-se-produzir-habitacao-social-na-ouc-agua-branca/>, acesso 17/7/2016.

RISEK, C. Intervenções recentes na cidade de São Paulo: processos, agentes, resultados. *Anais do XIII Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional*. Florianópolis, 2009.

ROLNIK, R. & SANTORO, P. F. Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) em cidades brasileiras – trajetória recente de implementação de um instrumento de política fundiária. Foro Latinoamericano de Instrumentos Notables de Intervención Urbana organizado por Instituto Lincoln de Políticas de Suelo y el Banco del Estado de Ecuador, apoyo Ministerio de las Ciudades de Brasil y desarrollado durante los días 6 al 10 de mayo de 2014 en la ciudad de Quito, Ecuador. (mimeo)

PASTERNAK, Suzana. *Cortiços em São Paulo: genes, evolução e tentativas de intervenção*. 2016. (mimeo)

PASTERNAK, Suzana; BOGUS, L. *Continuidades e descontinuidades na cidade dos anéis*. 2004. (mimeo)

SANTO AMORE, C.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. *Minha casa... e a cidade? Avaliação do Programa Minha Casa, Minha Vida em seis estados brasileiros*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

SANTO AMORE, C. *Entre o nó e o fato consumado, o lugar dos pobres na cidade: um estudo sobre as ZEIS e os impasses da reforma urbana na atualidade*. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo, 2013.

SANTORO, P. F.; MACEDO, S. M. A (des)articulação dos instrumentos de planejamento urbano sob a ótica das soluções habitacionais: remover, relocar ou indenizar na Operação Urbana Água Espreada. In: *III Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo*, São Paulo, 2014.

SANTORO, P. F. Urban planning instruments for promoting social interest housing: from zoning to obligatory percentages in São Paulo, Brazil, in dialog with Bogotá, Colombia. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 17, n. 2, p. 99-117, 2015.

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE SÃO PAULO. *Plano Municipal de Habitação de São Paulo: caderno para a discussão pública*. 2016. Disponível em < <http://www.habitasampa.inf.br/files/CadernoPMH.pdf>>, acesso 02/07/2016.

VANNUCHI, L.; BORRELLI, J.; SANTORO, P. Operação Água Branca: impasses do primeiro leilão de CEPACs. Blog observaSP, 12 agosto 2015. Disponível em <https://observasp.wordpress.com/2015/08/12/operacao-agua-branca-impasses-do-primeiro-leilao-de-cepacs/>, 17/07/2016.

# “É PENSÃO, SIM!”

## NOTAS SOBRE A DIVERSIDADE DE PRECARIIDADES HABITACIONAIS EM ÁREA CENTRAL<sup>1</sup>

### ***II URBFAVELAS \_ ST 2: Desafios colocados para a gestão dos assentamentos após a urbanização.***

*2.2) Requalificação habitacional de moradias consolidadas; 2.3) A integração das favelas [e outras formas de assentamento popular] na gestão urbanística da cidade; 2.4) O processo de urbanização de favelas [e intervenção em outras formas de assentamento popular] como oportunidade para fixar as populações mais pobres em áreas já consolidadas da cidade.*

## RESUMO

A Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí (OUCBT) é formada por perímetros que englobam distritos e bairros muito diversos na área central e no vetor sudeste do município de São Paulo. Liberdade, Cambuci, Brás, Belém, Ipiranga, Sacomã, Mooca e Vila Prudente incluem bairros com usos múltiplos e bastante consolidados, lindeiros ao “centro principal”, bairros que já foram importantes áreas industriais e que vêm passando por processos de mudanças de uso, bairros de uma antiga periferia – hoje bem equipada, mas com predominância de usos habitacionais... Nesse universo urbano diversificado, o “problema”, ou as necessidades ligadas à habitação, são também diversas, complexas, difíceis de serem enquadradas em tipologias pré-determinadas, que usualmente definem políticas e intervenções públicas. Esse artigo procura apresentar os processos e resultados de uma pesquisa recente desenvolvida em um curto período, chamando a atenção para diferentes métodos de aproximação e reconhecimento dessa realidade. São situações que muitas vezes extrapolam o que se define como o “setor da habitação” (nos estudos acadêmicos, nas ações dos movimentos de luta, nos programas e políticas públicas), mas que têm uma íntima relação com as necessidades relacionadas à moradia da população que vive em condições de vulnerabilidade.

---

<sup>1</sup> Esse texto foi redigido tomando como base os processos e parte dos resultados de uma pesquisa sobre Moradias Precárias na área da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí. A pesquisa foi desenvolvida no âmbito de um projeto do [informações omitidas para preservar anonimato da autoria].

"Mas "embaixo", a partir dos limiares onde cessa a visibilidade, vivem os praticantes ordinários da cidade. Forma elementar dessa experiência, eles são os caminhantes, pedestres, Wandersmänner, cujo corpo obedece aos vazios de um texto urbano que escrevem sem poder lê-lo. Esses praticantes jogam com os espaços que não se veem; têm dele um conhecimento tão cego como no corpo-a-corpo amoroso. Os caminhos que se respondem nesse entrelaçamento, poesias ignoradas de que cada corpo é um elemento assinado por muitos outros, escapam à legibilidade. Tudo se passa como se uma espécie de cegueira caracterizasse as práticas organizadoras da cidade habitada."

Michel de Certeau (1994). *Caminhadas pela cidade*.

## personagens<sup>2</sup>

**Nachelle** é uma negra alta, peitos grandes, cabelos trançados, tem por volta de 35 anos. Estava na Igreja Nossa Senhora da Paz com sua filhinha de 3 anos – cabelinhos arrumados com uma meia-dúzia de pompons – para a pesagem da Pastoral da Criança. Perguntamos se poderíamos anotar a conversa e ela mostrou não entender a nossa língua. Assim descobrimos que é haitiana. Conversamos com ela mediados por Cássia, também moradora do Glicério e amiga de Nachelle, que fazia "tradução simultânea" português – português, falando inclusive mais rápido do que nós: "ela me entende porque nos conhecemos da creche". Nachelle nos contava ter vindo do Haiti em 2013 para trabalhar, estava grávida da pequena que a acompanhava. Lá tinha deixado marido e outros dois filhos de 16 e 18 anos. Demoramos a entender que ela tem outro marido no Brasil, possivelmente o pai da criança a termo que ela carregava numa barriga praticamente imperceptível no corpanzil da moça, mesmo a poucas semanas de dar à luz. "Seu marido trabalha?" "Sim" "E o que ele faz?" "Não sei..." Trabalha com construção?" "Não sei...". Cássia – que, segundo as informações que tínhamos, é sogra de um dos chefes do tráfico na região e estava com uma filha presa – reforçava esse desconhecimento: "Ela não sabe!" "Só sabe que ele sai às 5 da manhã e volta tarde da noite!".

\*

**Silene** carregava um balde de água e uma mangueira quando nos aproximamos. Estava fazendo uma faxina na entrada de sua casa, enquanto seu filho, "Galego", corria descalço pela escada molhada. Uma água turva escorria pela calçada. "Galego" tem menos de 2 anos de idade, é loiro de cabelos cacheados. A mãe, com 29 anos, tem mais três filhos além dele. Moram todos naquela casa, um sobrado, localizado na Rua Sinimbu, no bairro do Glicério, exceto o filho mais velho, de 15 anos, que foi para a rua desde os 11 "por causa das drogas". Ela tenta trazê-lo de volta para casa, mas diz que ele está foragido da Fundação Casa e aponta para o fim da rua dizendo: "ele fica lá, olha, o dia inteiro, cheirando não sei o que". Silene nasceu na Bahia, aos 12 anos foi morar na Paraíba e aos 13 veio para São Paulo com um primo. Teve seu primeiro filho aos 14 e morou no

---

<sup>2</sup> Os relatos presentes nesse artigo são parte de Cadernos de Campo da equipe que foi formada por pesquisadores vinculados à [informações omitidas para preservar anonimato da autoria]. Esses relatos foram agrupados, compilados e editados pelos autores desse artigo. Os nomes das pessoas entrevistadas no campo foram alterados para se preservar suas identidades.

bairro de Cidade Tiradentes com o marido em uma casa alugada. Quando engravidou do filho mais novo, o marido a expulsou de casa. Foi nesse momento que ela veio morar na Rua Sinimbu.

\*

Encontramos as irmãs **Jéssica e Aline** na sede do Projeto Tabor – Oblatos de Maria Imaculada (uma organização católica de apoio a mulheres e crianças, sediado na Rua dos Estudantes, no Glicério). Elas estavam junto com outras dez mulheres, ensaiando uma peça de teatro e agendavam uma oficina de bordado para a semana seguinte. A coordenadora do grupo, com quem já tínhamos feito contato, nos apresentou a elas e perguntou se poderiam nos ajudar com informações para a pesquisa. Ao mesmo tempo, conversava com uma das irmãs, demonstrando preocupação com as cestas básicas que estavam sendo distribuídas às mulheres: “Jéssica, você vai sair daqui e vai direto pra casa né? [...] Não, se for buscar seu filho na escola não leve a cesta, venha buscar depois. [...] Ok, mas promete que vai direto pra casa. Estou confiando em você!” Perguntamos o motivo da preocupação e ela respondeu que o benefício da cesta é motivo de conflito no bairro: “se elas ficam passeando por aí, correm o risco de apanhar e de terem suas cestas roubadas”. As irmãs nos contaram que moravam numa ocupação na Rua do Glicério, mas que, no ano passado, “entrou despejo”. Precisaram procurar outro lugar para morar às pressas. Aline, junto com outros moradores da ocupação, foi para um galpão que estava vazio, na própria Rua do Glicério. Já sua irmã, Jéssica, que estava grávida, não quis correr o risco de um novo despejo. Optou por ir morar com a mãe, em uma pensão na Rua Teixeira Leite. Ela está desempregada, tem três filhos e recebe Bolsa Família. Apesar de se queixar bastante das condições da pensão – dando conta, inclusive, de que seu filho, nos cinco primeiros meses de vida, tinha ficado internado com problemas respiratórios – disse logo que não tinha outra opção: “prefiro ir com meus filhos para a rua do que ir para uma pensão na Sinimbu ou na São Paulo, lá a polícia entra o tempo todo, quebra tudo, bate nas crianças e só param se a gente abre a blusa para eles”.

\*

**Carlos** tinha seus 40 anos e foi quem nos atendeu quando tocamos a campainha do imóvel que tinha a placa “Aluga-se”. “Quanto que é o quarto para alugar?”, adiantou-se a liderança do movimento de moradia que nos acompanhava nos levantamentos de campo naquele dia. “Vocês estão interessadas?”, respondeu o homem desconfiado. Fomos entrando e quando estávamos dentro do quarto, dissemos que estávamos fazendo uma pesquisa. Perguntamos se ele poderia responder a algumas perguntas, mas ele ficou temeroso, disse que a dona podia não achar uma boa ideia. Insistimos até que ele topou. Começamos a aplicar o questionário e ao perguntarmos se ali moravam estrangeiros, de repente, ele respondeu com sotaque: “Si, yo soy paraguaio.” Até aquele momento ele falava com português impecável, a ponto de não termos percebido que ele era imigrante. Daí em diante ele passou a falar em “portunhol”, mais à vontade e sorridente, e contou a sua história. Carlos veio para o Brasil com uma passagem comprada pelo seu irmão. Casou-se com uma brasileira e moraram em uma casa no interior de São Paulo. Segundo ele, o ciúme excessivo dela acabou provocando a separação. Ele, então, veio para a capital direto para aquela pensão no Brás, onde também moram outros imigrantes do Paraguai, para ficar perto do seu trabalho como autônomo no centro. Para evitar constrangê-lo, não nos aprofundamos na história do casamento relâmpago, mas a

situação levava a crer que se tratava de estratégia para obtenção de visto de permanência no Brasil.

\*

No percurso pela Vila Carioca, nos deparamos com duas mulheres sentadas na calçada. Era uma senhora que aparentava 70 anos de idade e sua neta, **Joelma**, com pouco mais do que 30. As duas cortavam as rebarbas de umas argolas de plástico branco injetado e inicialmente não deram muita atenção às nossas perguntas. Em volta de Joelma duas crianças corriam descalças pela calçada. Ela tentava conciliar o trabalho com as argolas e o cuidado para que as crianças não fossem para a rua. Insistimos até que ela correspondeu. Interrompeu o trabalho, levantou-se da cadeira e nos contou um pouco da sua história. Mora naquele quarto com cozinha e banheiro há 15 anos, junto com oito filhos. O mais velho tem 12 anos. A mãe e a avó moram na casa do lado. Joelma está desempregada, mas como ela e a mãe já estão lá há bastante tempo, a dona acabou liberando-a do pagamento de aluguel. Ela recebe Bolsa-Família, mas o dinheiro vai todo para as contas de água e luz, que estão muito caras. Perguntamos sobre o trabalho com as argolas brancas, ela disse que é um bico que ela e a avó fazem para uma fábrica de chupetas. Recebem 2,00 reais para cada mil argolas e ganham, juntas, 40 reais por semana. Antes de morar ali morava na favela de Heliópolis, em um barraco de madeira, em uma época que Heliópolis ainda tinha barracos de madeira.

\*

Caminhamos sob o Viaduto Guadalajara, rodeando a construção, e batemos na porta do único acesso que encontramos. Um rapaz conversava conosco, gritando do lado de dentro e sem qualquer menção de que abriria a porta. Perguntamos pela **Tia Célia**, um contato que um ativista do CATSO (Coletivo Autônomo de Trabalhadores Sociais) tinha passado. O rapaz, desconfiado, primeiro falou que ela não estava, depois que ela estava dormindo; outro rapaz apareceu e autorizou nossa entrada, pedindo que a aguardássemos. Tia Célia chegou com uma escova de dente na mão e sentou-se ao nosso lado. Apesar de ser chamada de titia por todos, é uma mulher jovem, com pouco mais de 30 anos. Ela contou que cresceu no Jardim Brasil, zona norte de São Paulo; sofreu agressões do pai e, ainda muito jovem, saiu de casa para morar com as tias. A partir daí sua vida se "desestabilizou" e ela "foi parar na rua e nas drogas". Ficou 6 anos foragida da polícia por um crime que cometeu quando foi morar na rua. Nesse tempo casou-se com um rapaz "trabalhador", que a tirou da rua e das drogas e a ajudou a criar quatro filhos. Moravam em Guarulhos, em uma rua onde vários familiares do marido também moravam. Ela suspeita que foi algum familiar do marido que a denunciou, pois um dia a polícia a encontrou. Ficou 4 anos presa e, quando saiu, não encontrou mais o marido e os filhos. Soube que eles mudaram para o Paraná e até hoje tenta encontrá-los. Fora da cadeia, voltou para a rua, passou por albergues e compara o sistema carcerário à instituição de assistência a população de rua: as regras, a comida, o tratamento. No "cimentão", uma ocupação que fica naquela região, na Rua Pires do Rio, conheceu seu atual marido. Com ele teve mais um filho, de pouco mais de 1 ano.

Na porta do imóvel da Rua Teixeira Leite, estavam um senhor e uma moça. Ele se aproximou e foi solícito. Perguntamos pela moça que conhecemos na igreja e ele se dispôs a nos ajudar. **S. Jair** ia a frente e demonstrava intimidade com os moradores, arranhando um francês horrível, fazendo gestos: *ma chérie* pra lá, *monsieur* pra cá... Dentro da pensão, ele mostrava uma pia com um vazamento que escorria na parede do imóvel dele: "se eu não mando consertar, eles deixam assim". Ele contava vantagens: se

dizia cinegrafista da CNN, tinha trabalhado na Excelsior e conhecia celebridades e autoridades. Dizia morar na Aclimação, apesar de, mais tarde, um dos moradores ter dito que a pensão tinha melhorado depois que ele tinha ido morar lá. Se dizia dono de duas pensões na rua, mas não alugava quartos para haitianos. Perguntamos o porquê e ele respondeu: “prefiro não comentar”. Mais tarde, afirmou que os haitianos eram muito porcos. Na saída, o reencontramos com uma vassoura na mão, limpando o corredor lateral da sua pensão: “é o olho do dono que engorda o gado”.

\*

Ela já veio com um maço de cigarro, e aproveitou para fumar enquanto respondia nossas questões. Seu nome é **Gisele**, tem 20 anos mas aparentava ter mais. Mora na casa com a mãe e cinco irmãos - outras três famílias moram junto no andar de cima, sendo uma jovem grávida e um casal de bolivianos, que trabalham com confecção de roupa no Brás. Antes de chegarem à Mooca, moravam em um barraco numa favela na Armênia, que pegou fogo - perderam tudo e foram parar na rua. Passaram um ano e meio no "cimentão", área sob um viaduto na Rua Pires do Rio, onde ficavam muitos moradores de rua. Durante esse tempo, seu pai afastou de sua mãe três dos 9 filhos, por estarem na rua. Eles não se veem desde então. Sua mãe conheceu o "dono da casa" e uma amiga que morava lá, e acabaram se mudando – na época pagavam 400 reais de aluguel. O importante "era as crianças terem lugar pra ficar, tomar banho e dormir". Isso faz cerca de 6 anos. Há 4 anos o "dono" sumiu, e nunca mais veio recolher o aluguel. Gisele vendia água no farol logo na frente de casa, até ser atropelada. Ela, a mãe e uma irmã recebem bolsa família, que "não é muito, mas dá pra comprar arroz e feijão". Além disso, pegam cesta básica na igreja. Ela ouviu dizer que eles terão que sair de lá: "esse lugar é muito valorizado, pra loja e tal... Parece que o dono tá negociando a casa com alguma empresa".

\* \* \*

Os relatos revelam aproximações com a realidade de moradores e "donos" de pensões<sup>3</sup> localizadas nos Perímetros de Adesão e Expandido da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamandateí (OUCBT), no vetor sudeste do município de São Paulo. Englobando trechos dos distritos do Cambuci e Liberdade; Brás, Belém e Moóca; Vila Prudente; Ipiranga e Sacomã – nas subprefeituras da Sé, Moóca, Vila Prudente e Ipiranga – o território da OUCBT apresenta uma grande diversidade urbana: bairros com usos múltiplos e bastante consolidados, lindeiros ao “centro principal”, bairros que já foram importantes áreas industriais e que vêm passando por processos de mudanças de uso, bairros de uma antiga periferia – hoje bem equipada – com predominância de usos habitacionais e com setores onde o mercado imobiliário vem atuando fortemente: *shopping centers*, empreendimentos habitacionais verticalizados que substituem renques de casas e mudam a paisagem urbana... São relatos produzidos por uma equipe que trabalhou em uma pesquisa realizada para responder a uma demanda que fora apresentada por lideranças de movimentos de luta por moradia com atuação nessa extensa região ou no município como um todo, em audiências públicas para discussão do Projeto de Lei da OUC. Pedia-se um “Censo de Cortiços”, uma atualização de dados quantitativos que indicassem mais claramente quantas unidades habitacionais de interesse social deveriam ser produzidas, quantos e quais atendimentos deveriam

---

<sup>3</sup> A discussão sobre os termos que definem (ou não definem) os tipos de moradia precária nessa região será feita adiante.

contemplar as famílias de baixa renda que vivem nessa região da cidade, quais os recursos a serem mobilizados, que áreas deveriam ser reservadas...

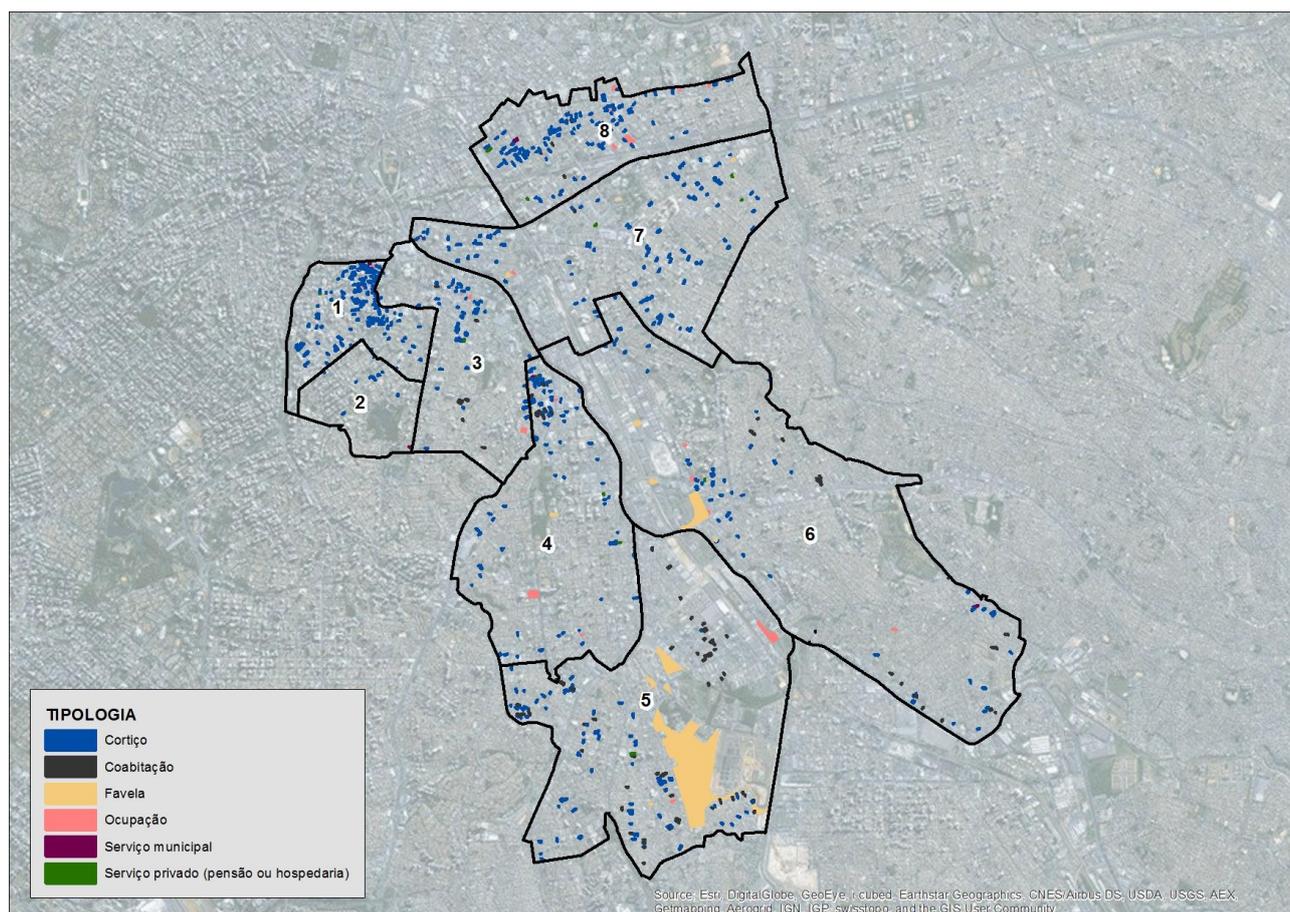


fig. 01 | mapa elaborado pela equipe da pesquisa, com os imóveis levantados em campo. Os perímetros configuram áreas com características semelhantes, sendo 1- Glicério, 2- Aclimação, 3- Cambuci / Vila Monumento, 4- Tereza Cristina / Ipiranga, 5- Vila Carioca / Sacomã, 6- Vila Prudente, 7- Mooca, 8- Brás / Belém.

Desde as primeiras abordagens, já era possível identificar que a diversidade urbana teria implicações sobre as precariedades habitacionais. As características morfológicas, relacionadas a parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, organizaram perímetros que teriam levantamentos com abordagens diferentes. Reconhecendo por meio de pesquisas anteriores<sup>4</sup> que os cortiços “nascem e morrem”, foi ficando evidente que o “Censo de Cortiços” seria inócuo e que se desatualizaria rapidamente, que esse tipo de moradia classificada genericamente como “cortiço” (bem como seus moradores) tem uma dinâmica e mobilidade muito intensas, o que dificulta uma aproximação quantitativa confiável<sup>5</sup>. Ainda assim, nos casos onde foi possível ter acesso aos moradores, proprietários ou intermediários dos imóveis, um questionário foi elaborado para que se identificassem as características dos imóveis (conservação, número de cômodos, compartilhamento de tanques, banheiros e cozinhas...), preços dos aluguéis, informações sobre renda e composição das famílias, qual tinha sido a moradia anterior do entrevistado

<sup>4</sup> Ver Kohara (1999).

<sup>5</sup> A maior parte das pesquisas em cortiços se concentra em poucos imóveis ou em perímetros menores pré-definidos. A dificuldade de quantificação e generalização é mencionada pelos pesquisadores e as próprias categorias presentes no Censo e na PNAD (Pesquisa Nacional por Amostragem de Domicílios) mostram-se limitadas.

e qual motivo o levava a viver no cortiço. No decorrer do trabalho esse método foi se mostrando insuficiente e os relatos sensíveis dos pesquisadores de campo revelaram-se muito mais ricos para um futuro desenho de propostas que superem os limites de uma política setorial de habitação, usualmente direcionada à produção de unidades como solução única, mesmo no âmbito de Operações Urbanas<sup>6</sup>.

As conversas que originaram esses relatos foram feitas de um modo mais livre, não mediado por qualquer prancheta com formulário em papel, *smartphones* com formulários eletrônicos ou sequer gravadores. Tratam-se de “aproximações etnográficas”<sup>7</sup>, que buscam as nuances e a complexidade da vida desses personagens, que dificilmente aparecem nos levantamentos oficiais. Os eventos, “causos”, informações sobre si e sobre o lugar vivido relatados pelos entrevistados, ativados pela memória e pelo diálogo que se estabelece ou não entre pesquisador e pesquisado, vão revelando um conjunto complexo de vulnerabilidades que se somam.

As inseguranças da condição de estrangeiro, imigrante ou refugiado; questões de gênero, violência contra mulher, ausência da figura masculina (companheiro ou pai), famílias monoparentais e com muitos filhos ainda pequenos<sup>8</sup>; o trabalho “autônomo” e viabilizado no limite da precarização, e ainda assim associado à produção formal da indústria; um “nomadismo involuntário”<sup>9</sup> provocado por conflitos familiares, despejos, incêndios e outras instabilidades em relação à moradia; igreja católica e seus projetos, a solidariedade entre os próprios moradores (os estrangeiros e refugiados, de maneira patente), “ações sociais” diversas, mais ou menos institucionalizadas ou formalizadas na rede de assistência social, particularmente aquela focalizada no trabalho com população em situação de rua; o “mundo do crime”<sup>10</sup>, tráfico e consumo de drogas, polícia e sistema prisional... Cada um desses “temas”, ou assuntos dos diálogos e das observações de campo, são complexos por si e estão intimamente relacionados. Não é à toa que as moradias mais precárias, com as piores condições de habitabilidade, eram justamente onde estavam os estrangeiros, ou aquelas onde havia mais crianças – nos “cortiços” um pouco melhores, mais estruturados, melhor acabados, via-se logo na porta o aviso: alugam-se quartos para casais “sem filhos”. Essas vulnerabilidades se somam e estão presentes na vida cotidiana dessas pessoas com quem nos deparamos no campo e parecem se articular por uma “informalidade estruturante”: na condição mais elementar da cidadania (ter documento), nas composições e relações familiares, relações de trabalho ou com as instituições. Uma informalidade que passa pela moradia, explica altos alugueis associados a condições

---

<sup>6</sup> Outro artigo sobre a pesquisa, também submetido ao II URBFAVELAS, trata de um modo mais específico do tema da habitação nas Operações Urbanas. A pesquisa de doutorado de Paulo Emílio Buarque Ferreira, que lida com a “urbanização” de assentamentos precários na Operação Urbana Água Espreada em São Paulo, também mostra a “solução” é a remoção e reassentamento, com a reserva de terrenos (ZEIS na região da OUC) para provisão habitacional.

<sup>7</sup> Não nos atrevemos a chamar esse método de etnografia urbana, pois suporia um outro tipo de inserção no território e de relação com as pessoas entrevistadas.

<sup>8</sup> Um fenômeno descrito como “fecundidade que persiste” por Oliveira et. al. (2015), que em termos estatísticos é encontrado junto a um grupo de mulheres que combinam os mais baixos níveis de escolaridade (até três anos de estudo) e de renda domiciliar per capita (até meio salário mínimo), como se “o acúmulo de carências levaria [levasse] à preservação, provavelmente residual, de segmentos que continuariam mantendo comportamento ao largo da curva da tendência mais geral”

<sup>9</sup> Essa situação tem aparecido em diversas pesquisas de cunho etnográfico que lidam com as condições de moradia da população pobre e vulnerável. Ver Rizek; Santo Amore; Camargo et. al (2015), Rosa (2014) e Maia Pereira (2012).

<sup>10</sup> Ver Feltran (2011).

físicas tão ruins<sup>11</sup>, passa pela “contratualidade” entre locadores e locatários. É, contudo, apenas mais um aspecto: a moradia, sua localização e sua habitabilidade, são parte de um sistema complexo de necessidades, são parte de estratégias mais elementares de sobrevivência.

## localizações

Aquela esquina da Rua Sinimbu com a Rua São Paulo no **Glicério** parece um território a parte. A precariedade dos casarões que parecem ruínas, o movimento na frente e nas calçadas, o contraste com os grafites "descolados" nas paredes... Os comentários de quem conhece aqueles cortiços são de que se trata de um território do tráfico. Dizem que ali há o quartinho para guarda de armamento, o quartinho dos julgamentos. Dizem também que o terreno vazio que tem frente na Rua Lins (uma ruazinha sem saída ao lado dos casarões) e fundos na rua do Glicério é usado como rota de fuga quando eventualmente a polícia resolve dar batida. Algumas carcaças de automóveis ainda ficam ali, reafirmando uma imagem de abandono. “É terra de ninguém” e por isso a organização do crime até admite o "trabalho social": um grafite descolado feito nas fachadas daquelas construções que parecem prestes a desabar. Durante o tempo que passamos lá, parados na banquinha que vendia café e bebidas alcoólicas (umas cachaças, um Red Label diluído e outras), um grupo de "estrangeiros", pessoas que evidentemente não moravam ali, parou no meio da rua: falavam ao celular, observavam, mas não falavam com os moradores e tampouco eram abordados. O clima ficou mais tenso quando um rapaz sozinho parou na frente dos casarões, acendeu um cigarro e fumou lentamente... Observando o movimento, olhando as pessoas. Algumas meninas se aproximaram da banquinha, como que disfarçando... Elas comentavam entre elas que o rapaz estivera ali antes, que tinha cobrado algum dinheiro...

\*

Na frente da ocupação da Rua Independência no **Cambuci** havia 6 homens, de diferentes idades. Estavam sentados, conversando. Pedimos para fazer algumas perguntas. Eles concordaram e passaram a responder todos ao mesmo tempo. Diziam que no edifício funcionou durante muito tempo a "maior gráfica do país", que a gráfica faliu e o prédio ficou abandonado. A ocupação ocorreu em 2000, e hoje moram cerca de 80 famílias. Segundo eles, "a ocupação está lotada", e eles não têm aceitado novos moradores. Dois dos meninos, os mais novos dentre os 6, tinham vindo para a ocupação depois de um despejo de uma outra ocupação, que ficava no grande terreno da Eletropaulo na Rua Lavapés: ali havia uma série de galpões da época da Light, foi demarcada como ZEIS em 2004, mas hoje está sendo construído um shopping.

\*

---

<sup>11</sup> “Apesar da extrema precariedade dessas habitações, sua locação era a mais cara da cidade quando comparada por metro quadrado. O mais grave é que o percentual do rendimento crescia quanto maior fosse a precariedade do cortiço. É compreensível que os encortiçados, pelo baixo poder aquisitivo e impossibilidade de cumprir as exigências do mercado formal, acabem se submetendo às explorações que ferem a dignidade da pessoa e a cidadania. Tal moradia expressa a lógica perversa do mercado habitacional que sobrevive com alta rentabilidade por meio da exploração da pobreza”. (Kohara, 2016. p.148)

Era sábado de manhã e caminhávamos pelo **Brás**, um bairro com ruas largas e intenso movimento de pessoas nas avenidas, mas deserto nas vias locais, predominantemente residenciais. Em todo o percurso encontramos muitos cortiços, nome que vínhamos adotando até então, ou “pensões”, que é como os próprios moradores denominam esse tipo de moradia. Havia também quitinetes e várias unidades em um único lote. Reparamos que várias pessoas estavam carregando malas, ocupando as calçadas e parte das ruas. A liderança do movimento de moradia que nos acompanhava, explicou que se tratavam de viajantes de ônibus clandestinos. Segundo ela, a passagem custa a metade do preço e os principais destinos são as regiões nordeste e norte do país. Nas ruas paralelas vimos também empresas de logística que fazem o transporte de mercadorias para essas regiões – possivelmente são as mesmas que trazem os artigos para abastecer as diversas Casas do Norte existentes ao longo da rua. Mais a frente vimos os ônibus estacionados. Em algumas ruas específicas foi possível observar um intenso movimento de imigrantes bolivianos entrando e saindo das casas, bem como crianças na janela. Segundo nos informaram, um deles chega primeiro, aluga a casa e depois traz os demais conterrâneos. Essa seria a explicação para muitas pessoas morarem juntas. Eles não gostam de conversar e no percurso percebemos olhares bem desconfiados em nossa direção.

\*

Um homem que fazia a limpeza disse que o dono daquele cortiço era dono de vários outros cortiços no **Brás**. Encontramos muitas pensões na avenida Celso Garcia e nas ruas transversais. Ficavam nos fundos e pisos superiores dos comércios. Perto da linha férrea, próximo às universidades, há muitas repúblicas. São edifícios com dez a quinze quartos, onde moram pessoas solteiras que podem ser estudantes ou não. Na república que visitamos, havia também banheiros e uma sala que era compartilhada. Nesses casos o aluguel inclui água, luz, gás e também TV e Wi-fi.

\*

Fomos à Rua Wandenkolk, na **Moóca**, por indicação de uma moradora com quem a equipe da pesquisa conversou na pesagem da Igreja Nossa Senhora da Paz, no Glicério. Rua tranquila, apesar da proximidade com a Radial Leste e a Avenida do Estado. Pelas características das construções, desconfiamos que eram pensões, mas todas estavam fechadas e não tinham placas ou anúncios na fachada. Perguntamos à senhora que lavava o boteco de esquina e ela nos indicou 3 casas na mesma calçada onde, segundo ela, moravam muitas famílias. Na calçada oposta tinha uma pequena praça, mal cuidada, com a grama alta. Um morador nos conta que ali antes havia diversos cortiços – foram todos comprados e demolidos pela Queiroz Galvão, que possui um empreendimento em frente chamado "Villa São Paulo Family Club": apartamentos de 2 e 3 dormitórios. Na propaganda, jovens belos e brancos: "oportunidade única".

\*

O primeiro percurso de carro pela região da Avenida **Tereza Cristina** já mostrava que seria necessário aprofundar o levantamento, observar a presença das moradias precárias lote a lote, muito embora os levantamentos prévios de que dispúnhamos, não indicassem a presença de cortiços ali. No trecho entre as avenidas Tereza Cristina e Dom Pedro I, há pequenos comércio e até indústrias, mas quase tudo é edificação de baixo gabarito. As ruas transversais às avenidas são muito diversas: há ruas estreitas e pacatas, com lotes pequenos, predominantemente residenciais, ruas largas e igualmente calmas e até um

renque com casarões antigos e relativamente bem conservados. É uma área que alaga com frequência, o que confirmamos com anteparos de todos os tipos nas portas das edificações. Encontramos muitos cortiços, entremeados a casas de classe média. Eles eram identificados, basicamente, pela conservação que se notava nas fachadas, pela presença de corredores laterais com diversas portas, pela quantidade de hidrômetros ou por placas. Os moradores que abordamos eram solícitos e amigáveis, deram depoimentos e abriram tranquilamente as portas de suas casas. Até conseguimos conversar com a “dona” de um dos cortiços.

\*

Fizemos um percurso de carro pela **Vila Carioca**, bairro predominantemente horizontal, com características bastante homogêneas – presença de galpões industriais, alguns em atividade outros não, entremeados a muitas residências. As casas térreas, muitas delas antigas e em estado de conservação precário, têm um corredor lateral que dá acesso a cinco ou seis unidades “quarto e cozinha”, que são alugadas, em sua maioria, para casais sem filhos. O clima é de cidade do interior, provavelmente pela ausência de circulação de pedestres, praticamente não há comércios nem serviços no miolo, apenas pequenas lojinhas que aparecem em algumas portas de garagens. As vias, entretanto, são bem largas para dar conta do tráfego constante de caminhões. A estação recém inaugurada do metrô qualifica a infraestrutura de trânsito e mobilidade. Apesar de ainda ser muito incipiente, já é possível perceber a chegada do mercado imobiliário. Com coeficientes de aproveitamento altos é provável que a paisagem horizontal seja substituída... a valorização imobiliária é uma ameaça para os moradores desses “quarto-cozinha”.

\*

No meio da Av. Henry Ford, na **Vila Prudente**, inteiramente ocupada por grandes galpões industriais e intenso tráfego de caminhões, uma situação inusitada: uma viela segue por dois quarteirões, ocupada por pequenas casas térreas, de alvenaria e telha. Recebeu o nome de Viela Sabesp pois se encontra sobre uma adutora da empresa. Entre os dois quarteirões, passa uma linha de trem de carga, em funcionamento, que abastece os galpões industriais da Henry Ford. Algumas das casas estão assustadoramente próximas da linha – em uma delas há um boteco que deixa um espaço de cerca de 1,5m entre o fim da construção e o primeiro trilho.

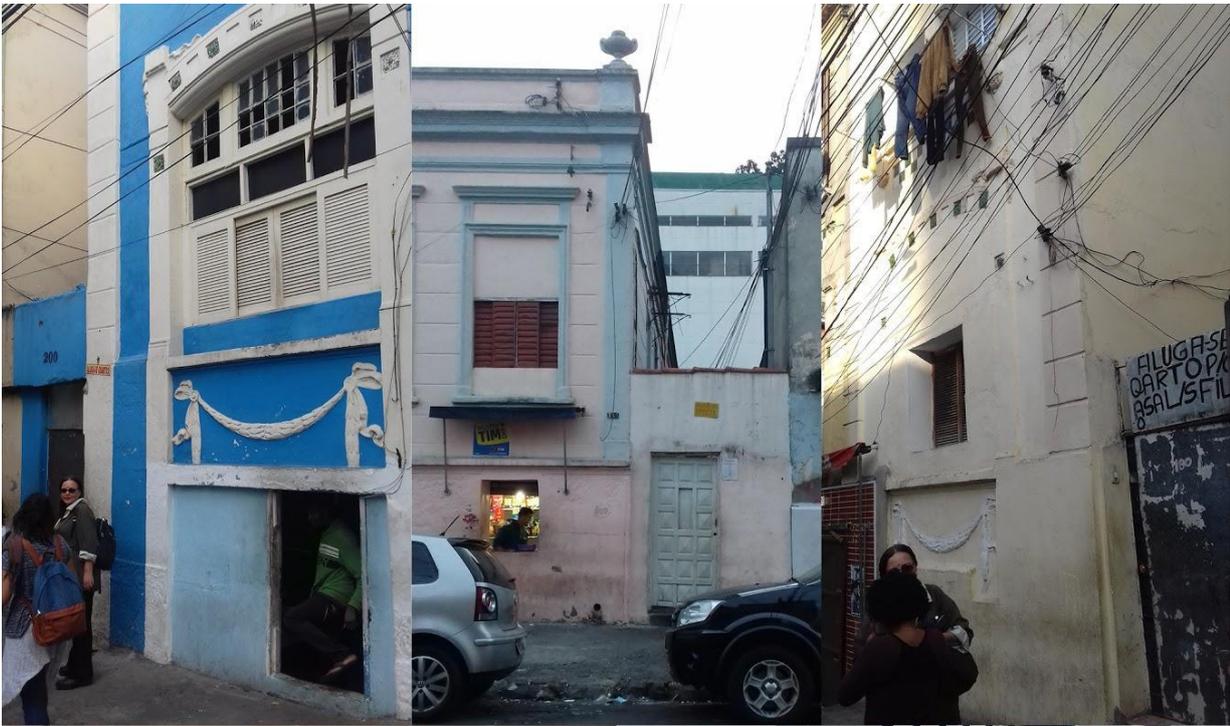
\*

Andamos pela **Vila Alpina** e **Vila Califórnia**, seguindo um percurso indicado por uma liderança do MDF (Movimento em Defesa do Favelado), que atua ali na Vila Prudente. A Vila Califórnia é mais precária, área antiga de inundação. Ambos os bairros são bastante horizontais, bem misturados, com casas em melhores e piores condições lado a lado. Como bairros consolidados, que já não podem ser chamados de periferia, encontram-se praças e equipamentos públicos por toda parte. No caminho fomos encontrando mais e mais precariedades habitacionais. De maneira geral eram cortiços, cômodos em fileira e lotes com 5, 6, 7 casas. Às vezes eram “puxadinhos” ocupados por diferentes núcleos de uma mesma família. O parcelamento do solo no bairro favorece esse tipo de ocupação – lotes compridos, com mais de 30m de fundo, ou lotes grandes, antigas chácaras onde foram sendo construídas várias casas. A própria liderança se surpreendia com a quantidade de moradias precárias com que nos deparávamos: "sempre passei por aqui e nunca reparei nisso". Segundo ele, com "olhar treinado", acabávamos encontrando lugares que passaram despercebidos durante todos esses anos.

\* \* \*



fig.02 | painel de fotos de moradias precárias levantadas



\* \* \*

As cenas acima tratam de alguns setores bem específicos dentro desse grande perímetro da Operação Urbana. O instrumento urbanístico – da mesma forma que Planos Diretores, Leis de Zoneamento, Códigos de Obra – ao se pautarem por uma “cidade-conceito”<sup>12</sup>, racionaliza e generaliza situações que só podem ser percebidas no caminhar pela cidade, solapando-as.

O Glicério – um “bairro” que está entre os distritos do Cambuci e Liberdade, que se originou na várzea do Rio Tamandateí e é cortado pelos viadutos que fazem a ligação leste-oeste de São Paulo – é uma região histórica de concentração de cortiços e moradias precárias. O Brás, que é tido como o primeiro sub-centro da capital<sup>13</sup>, um território que chegou a ter mais italianos do que brasileiros no início do século XX, também. Ambas são regiões de imigrantes e refugiados: no Brás estava a hospedaria que atualmente abriga o Museu da Imigração; no Glicério, a Igreja Nossa Senhora da Paz é parte da obra de uma congregação que lida especificamente com o tema da migração e atualmente é referência de apoio para imigrantes e refugiados de origens diversas, mas particularmente para haitianos<sup>14</sup>.

No Glicério, nas ruas São Paulo, Sinimbu, do Glicério, Teixeira Leite, por exemplo, é mais raro encontrar imóveis que não são cortiços do que o contrário. No Brás ocorre o mesmo, no trecho entre a Avenida Celso Garcia e a linha férrea. São áreas que ainda mantêm esse tipo de moradia e que o mapeamento geral do perímetro da Operação Urbana confirma como aquelas onde há maior concentração de moradias precárias. Observados na escala do pedestre, e comparando-se com levantamentos anteriores, é possível perceber que essas precariedades se deslocam: cortiços nascem e morrem, como já foi colocado anteriormente. São “áreas encortiçadas”, áreas onde a precariedade habitacional se mistura com uma “consolidação/não consolidação” da cidade – já que a condição de “terra de ninguém”, que ao mesmo tempo está no centro da cidade, acaba sendo propícia para que esses usos se mantenham.

O crime organizado está presente no Glicério, dá para sentir a tensão no ar, no clima do bairro. É curioso, pois não se trata de um “território dominado”. Não há uma violência ostensiva, não se depara com crianças (nem adultos) armadas, como pode ocorrer em determinadas favelas. É área de passagem e é possível passar sem incomodar ou ser incomodado. No Brás (não exclusivamente), são muito frequentes as referências a trabalhos análogos ao escravo exercidos por bolivianos, trabalhando para a indústria têxtil. E há, de fato, algumas ruas onde se veem muitos bolivianos, há uma cultura presente, feira própria dessa população. Os locais de trabalho foram relatados por alguns entrevistados, mas não foram visitados. Às vezes notavam-se os carretéis de linha encostados às janelas e um entra-e-sai em alguns edifícios. São vulnerabilidades específicas – crime organizado, ação da polícia, precarização do trabalho – a que está submetida a população e que tem endereço.

Nos outros bairros desses perímetros levantados, é mais difícil identificar as habitações precárias. Elas estão dispersas, entremeadas por edificações em bom estado, por

---

<sup>12</sup> Nos termos de Certeau, 1994

<sup>13</sup> Segundo Villaça, 1998

<sup>14</sup> Congregação dos Missionários de São Carlos - Scalabrinianos. Ver [www.missaopaz.org.br](http://www.missaopaz.org.br)

equipamentos públicos, por praças, comércio e até usos industriais; estão em pavimentos superiores ou nos fundos de lotes compridos. São precariedades de bairros que um dia foram chamados de periferia, que se consolidaram e que passam por processos de transformação de diversas ordens. Mudanças nos usos, que aproveitam uma infraestrutura viária típica de distritos industriais ou de bairros cujo parcelamento resultava em quadras de grandes dimensões e que vão implicando em mudanças no padrão edificado, na ocupação do solo: renques de casas são demolidos e dão lugar a empreendimentos habitacionais verticais voltados a classes médias. Diante de um mercado imobiliário aquecido, como é possível proteger famílias e pessoas de baixa renda que vivem nessas condições?

Na “Tereza Cristina”, a identificação de uma quantidade significativa de moradias precárias – pensões/cortiços – chama a atenção. Trata-se de uma região que fica entre avenidas (D. Pedro, Tereza Cristina e do Estado), no encontro do córrego do Ipiranga com o Tamanduateí. Esses imóveis não constavam de levantamentos anteriores e os projetos mais detalhados do Projeto de Lei da OUCBT indicam que será o setor a sofrer as maiores transformações: alargamento da avenida, obras de drenagem, parques e “infraestruturas verdes” e o local com os maiores coeficientes de aproveitamento do solo, onde será previsto o maior volume de construção – um conjunto de obras e ações públicas organizado para atrair o interesse do mercado imobiliário.

A ausência de levantamentos e a ignorância sobre qual é a cidade que se apresenta ao rés do chão é funcional. Seja em “áreas encortiçadas”, que são passagem de muitos cidadãos, mas “paragem” de poucos, seja em bairros consolidados, a invisibilidade da precariedade habitacional permite que as transformações urbanas tenham ocorrido, ocorram (no presente e no futuro). Tudo se dá como se essas moradias e seus habitantes simplesmente não existissem. São situações que podem ser ainda piores do que as transformações em favelas e assentamentos precários, que ainda podem ser “vistas” e reconhecidas como parte do problema pelo modo como ocupam o território.

## **moradias**

O suposto dono da pensão dizia que estava prestes a reformar, mas, pelo jeito, pretendia apenas trocar o telhado e colocar um forro de PVC para substituir um madeiramento podre no teto. São oito cômodos enfileirados, acessados por um corredor lateral coberto que estava molhado pelo vazamento da pensão que fica ao lado. No fundo do corredor há um espaço descoberto, por onde entra um pouco de luz e para onde abrem as janelas de alguns desses cômodos. Ali também fica o tanque e o único banheiro, que são compartilhados entre os moradores. Um morador saiu, abriu a porta e puxou papo. Entramos no quarto dele que tinha três ambientes: um onde só cabia a cama com uma microcirculação de uns 30 ou 40 cm, formado por uma divisória de compensado com o outro cômodo alugado, uma cozinha com duas geladeiras e uma rede. Nesse quarto havia um banheiro exclusivo. Do lado de fora, no estreito corredor, observamos pelo menos 4 pessoas na fila para usar o banheiro. Um dos moradores disse pagar 600 reais de aluguel.

\*

Eram todos haitianos. Logo na frente havia duas mulheres, uma lavava roupa usando uma banheira de criança, outra pendurava roupas num varal no corredor central. O corredor central era formado por divisórias de compensado, cheio de portinhas, 22 com numeração nas portas. Nos fundos reparamos, olhando o telhado, que se tratava de um galpão. Ali havia uma espécie de lavanderia, tanque, pia, varais, tudo sob essa cobertura. Saímos e notamos que na rua havia uma porta com acesso a uma escada para o segundo andar de um edifício que ficava na frente. Lá havia outros 6 cômodos e um banheiro e tinha acesso para uma espécie de varanda com uma pia. O chão estava todo molhado, provavelmente do conserto da torneira da pia. Ao lado da porta do quarto, no chão, havia 2 toalhas torcidas. Antes de entrarmos, nos entreolhamos, nos perguntando se era um pano de chão. Limpamos os sapatos sujos daquela lama de fora mas até hoje temos dúvidas se era mesmo um pano chão. O quarto tinha cerca de 20m<sup>2</sup>, uma cama de casal encostada em duas paredes completamente mofadas. Nos pés da cama, com um espaço mínimo de separação, havia uma pia. Tinha também um guarda-roupa. O berço ficava no meio do cômodo, e havia ainda um fogão industrial ao lado da pia. Sobre a mesa que estava logo na entrada, uma TV mal sintonizada, cujo som de misturava com o de uma música, tudo em alto volume. O quarto tinha duas janelas, ambas fechadas com uns cobertores que deixavam uma penumbra, compensada com a luz acesa.

\*

O quarto de aproximadamente 3x3m possuía uma pequena pia, um banheiro precário e uma janela. O pé direito era baixo, o ambiente pouco ventilado, escuro e úmido, apesar da janela, que se voltava para o corredor coberto. A luz vinha apenas da porta da frente e de algumas frestas de ralo que estava no teto. Era do corredor do cômodo de cima, que depois descobrimos ser da proprietária do cortiço. Ali famílias com crianças não são aceitas. Situação que é recorrente após visitas em outros cortiços da região. Por possuir pia e banheiro privativo, o aluguel é mais caro, cerca de 650 reais.

\*

Olhando por entre um pequeno portão de madeira, avistávamos um extenso corredor estreito, escuro e úmido. O corredor dá acesso, segundo a moça, a algumas casas. Não sabe quantas. Todas possuem quarto, cozinha e banheiro. Ela diz que os cômodos não possuem janelas, só entra luz pela porta. Ela veio para o “quarto e cozinha” com a mãe, e disse que a situação melhorou para elas, “mas ainda são muitas pessoas morando juntas em um único quarto”.

\*

Ela confirma que o imóvel é uma pensão, com quinze cômodos. Apenas um estava desocupado naquele momento. Todas as habitações possuem banheiro e uma cozinha junto com o quarto. Há cinco tanques que são compartilhados. Nessa pensão ela diz que está mais feliz, os quartos são iluminados e a vizinhança é tranquila. Ela acredita que o fato de não compartilharem banheiro ajuda na boa relação entre os vizinhos. Eles pagam 700 reais pelo aluguel do cômodo. Quando perguntamos sobre o tamanho dos cômodos, ela diz que é pequeno e nos convida para entrar. De fato, o cômodo não é grande, sobretudo porque o espaço abriga cinco pessoas, além dos eletrodomésticos da cozinha. Uma pequena janela basculante fica próxima ao fogão e se volta para o corredor lateral. O banheiro também tem janela. As quinze unidades são semelhantes em tamanho. As paredes e teto estão muito mofados. Isso incomoda a moradora. Do corredor,

conseguimos ver um dos tanques no corredor e uma escada ao fundo do lote, que sobe para o primeiro pavimento, com um renque de cômodos igual ao do térreo.

\*

Iniciamos a conversa explicando um pouco sobre a pesquisa e ele logo confirmou que ali era uma pensão e nos convidou para entrar. A casa tinha duas portas de entrada, uma levava ao andar superior, e a outra ao andar térreo, de pé direito muito baixo. A janela alta na fachada e o teto baixo do corredor indicavam que tinham dividido o andar térreo em dois, para abrigar dois cômodos que são acessados por uma escadinha a partir do corredor. Era muito escuro, com cômodos para os dois lados, todos com pequenas janelas. Contamos seis quartos, além de um banheiro e um tanque, ambos compartilhados. Gilmar, que nos acompanhou, estima que ali morem de 10 a 12 famílias, cada uma pagando 600 reais de aluguel. Segundo ele, são famílias pequenas, ou pessoas solteiras sem filhos.

\*

Uma *lan-house*, com placa de "chamadas internacionais" fica na frente. Tomando conta do negócio, e assando um milho na churrasqueira, encontramos uma mulher negra com seus 30 anos. Ela aparentemente não dominava o português, não sabia o que significava pensão, quando lhe perguntamos se aquela casa era uma. Uma criança, de dentro da *lan-house*, gritou: "**é pensão sim!**". O portão de entrada dá acesso a um pátio aberto, onde vimos varais de roupas e construções ao fundo. À esquerda estava o acesso da casa principal, um sobrado. Subimos a escada e encontramos um corredor com cinco portas, três fechadas, uma aberta (assim notamos que era um banheiro) e uma entreaberta. Essa batia com o vento, e dentro do cômodo havia uma máquina de lavar com um varal de chão na frente. Em uma das unidades escutamos barulho de crianças brincando. Batemos e elas nos atenderam entusiasmadas. Eram duas crianças menores e uma adolescente. Pedimos para conversar com algum adulto e uma das meninas foi bater numa das outras portas. Ao dizer que era pra uma pesquisa, o rapaz grita de lá de dentro: "pesquisa nem pensar!". Tentamos ir embora, mas as crianças insistiram muito para que fizéssemos a pesquisa com elas. As perguntas se tornaram uma espécie de jogo, e elas disputavam para ver quem acertava! Nisso descobrimos que a pensão possui treze cômodos, um está desocupado. Todos são quarto-cozinha e têm banheiro, com janela. Somente os tanques são compartilhados e o aluguel gira em torno de 600 reais. No meio da conversa um homem nos interrompe desconfiado, querendo saber do que se tratava – ele "toma conta" da casa, e nos confirmou as informações que as crianças passaram.

\*

Segundo Gisele, a casa tava pior na época em que pagavam aluguel - o dono não fazia manutenção. As famílias chegaram a arrumar e melhorar algumas coisas na casa, apesar de ainda ser muito precário. Na parte de baixo moram outras quatro ou cinco pessoas, mas "é outra coisa", acessos independentes, sem comunicação. "Dizem que essa casa tem 400 anos", nos conta Gisele. Na parte de cima, a ocupação possui cinco quartos. Um banheiro e uma cozinha são compartilhados. Não há tanque, cada quarto tem sua máquina de lavar, que segundo ela "não é grande coisa". Da família, hoje, somente a mãe trabalha como empregada doméstica, sem registro na carteira.

\*

Descendo um pouco mais a Rua do Hipódromo, quase na esquina da Rua dos Trilhos, encontramos uma placa escrita "Pousada *La Vita è Bella* – República Feminina". Um longo corredor com trepadeiras dava acesso ao que parecia ser uma sala de jantar, com porta de vidro. Duas pessoas, pai e filha, se identificaram como donos do negócio, e aceitaram conversar conosco. A filha foi nos acompanhar para conhecermos a república. Perguntamos o porquê do nome "pousada" na placa, uma vez que eles não ofereciam esse tipo de serviço: "meu pai foi ver na numerologia e achou melhor colocar a palavra pousada na frente, não tem nada a ver com polícia não". Eles recebem apenas mulheres solteiras, muitas são estudantes ou trabalhadoras da região. São três quartos, sendo dois compartilhados por três pessoas e um individual. São, no máximo, sete pessoas na casa. O espaço comum tem cozinha e banheiro e uma sala de TV. A cozinha é bem equipada, já o banheiro pareceu improvisado. Os quartos têm pequenas janelas que dão para essa área comum, coberta. O aluguel sai por 500 reais por pessoa, pago adiantado, incluindo água, luz, limpeza e internet. Segundo a proprietária, existem muitas repúblicas na região semelhantes a dela, por conta da faculdade São Judas, que é próxima.

\*

Uma portinha opaca nos conduzia para um corredor imenso e que dava acesso aos vinte e cinco cômodos, todos ocupados por homens solteiros e casais. Foi realmente muito impressionante a extensão do lote. Uma casa antiga ocupava dois terços do espaço e, ao fundo, havia uns "puxadinhos", com quartos, banheiros e tanques. Ele respondia nossas perguntas com muita naturalidade, como se não fosse absurda aquela situação. As instalações eram precárias, as construções ao fundo tinham pé direito baixíssimo, e os cômodos eram muito pequenos. Segundo o homem, cabia apenas uma cama e um armário no quarto. Todos tinham janela voltadas para esse corredor. Havia quatro cômodos maiores, com instalações de cozinha (no mesmo ambiente do quarto) e banheiro privativo. Os outros vinte e um quartos compartilhavam quatro banheiros e quatro tanques. Não existe cozinha compartilhada e não é permitido montar uma no quarto menor: "tem que comer fora". O aluguel varia entre 300 e 650 reais, e inclui as contas de água e luz e a limpeza. Uma vez por semana tem uma faxineira que limpa inclusive dentro dos quartos e faz a troca da roupa de cama.

\*

Passamos por uma pequena sala de entrada daquele antigo centro comunitário que funcionava sob o viaduto e prestava assistência a população em situação de rua. Era gerido por uma organização da igreja católica. Havia uns sofás onde alguns rapazes estavam sentados. Depois de passar por um corredor, chegamos a um salão grande, iluminado e super-bem equipado, com maquinário de cozinha industrial. Era surpreendente estarmos sob um viaduto. E esse foi o motivo para que os convênios entre a prefeitura e as entidades tenham sido cancelados e para aquele espaço ter sido abandonado. Foram os próprios moradores, apoiados pelo CATSO que resolveram (re)ocupar o espaço de maneira autônoma. No primeiro momento estavam em trinta pessoas e hoje moram cerca de cento e vinte. São quinze famílias, uma em cada cômodo, mais um cômodo só para homens solteiros e um grande salão de "pernoite", onde há muitos colchões espalhados pelo chão. Ali ficam as pessoas que procuram acolhimento para apenas uma noite e outros que aguardam vagas nos "cômodos privativos". Tia Célia nos explicou sobre o caráter transitório da moradia: a ideia é que na medida em que as famílias consigam se reinserir e ganhar autonomia para pagar aluguel, elas saem e dão lugar a outras pessoas mais vulneráveis.

\* \* \*



fig.04 | painel de fotos de moradias precárias levantadas



\* \* \*

Cortiço, cabeça de porco, maloca, favela, ocupação, coabitação, pensão, república, albergue, cômodo, quarto, apartamento, quitinete, casa em fileira, puxadinho, barraco, pardieiro, muquifo... São muitos, muitos, os nomes utilizados para tentar definir um conjunto nada homogêneo de moradias precárias.

“Para Lacan o diagnóstico é um caso particular da função nominativa da linguagem pela qual o sintoma se completa na relação de transferência. Portanto, fazemos diagnósticos e sofremos diagnósticos bem antes de nos encontrarmos com algumas de suas formas sistêmicas ou codificadas (...). O psicanalista [nesse caso, o pesquisador] pode pensar e agir com hipóteses diagnósticas, pode tomar decisões e tecer estratégias, mas antes de tudo, não deve inocular nem incutir no paciente [no nosso caso, no morador, habitante] o seu vocabulário psicopatológico [no caso, arquitetônico-urbanístico]. Não deve alienar aquele que sofre [ou que vive naquela condição de precariedade] com mais significantes que o petrifiquem em uma significação. O analisante [morador ou habitante entrevistado, pesquisado] levará seus próprios, basta esperar. Basta esperar que o diagnóstico se faça com as palavras do próprio analisante.”<sup>15</sup>

Numa aproximação exploratória com o “diagnóstico” em psicanálise – considerando que a noção de diagnóstico há muito já extrapolou os campos da medicina e das ciências de saúde e vem sendo utilizada para as mais diversas áreas do conhecimento – a citação acima traz à tona os conflitos com os quais a equipe se deparou no campo. A pesquisa – demandada pela necessidade de conhecer e tornar visíveis as condições de moradia na região, de um modo que fosse possível informar e disputar a política urbana – iniciou-se pela elaboração dos instrumentais de campo, um questionário com várias entradas, determinadas pelo tipo de aproximação dos pesquisadores com os “objetos” pesquisados (as moradias precárias nos perímetros de adesão e expandidos da Operação Urbana Bairros do Tamanduateí).

Por mais elaborado, o questionário supunha que categorias fossem pré-determinadas, pré-definidas, buscando referências em pesquisas, estudos e levantamentos anteriores. Depois de iniciar o trabalho de campo, não demoramos a perceber que as situações encontradas diferiam, em diversidade e complexidade, das categorias utilizadas no questionário. A palavra mais presente na literatura, “cortiço”, por exemplo, não tinha aderência à linguagem dos moradores com quem dialogamos.

A “definição” desse tipo de moradia que é mais aceita é dada pela Lei Moura<sup>16</sup>: moradia coletiva, multifamiliar, que apresente, total ou parcialmente as características de: uma ou mais edificações em lote urbano; subdividida em vários cômodos alugados, subalugados ou cedidos; cômodos esses onde se exercem várias funções; acesso comum dos espaços não edificados e instalações sanitárias; circulação e infraestrutura precárias; e superlotação de pessoas. Em suma, uma habitação urbana, coletiva, alugada ou cedida e precária, seja no nível da unidade seja nas instalações comuns. Trata-se de uma

---

<sup>15</sup> Dunker, 2015, p. 38-39.

<sup>16</sup> Lei Municipal 10.928/1991

definição bastante genérica, que abarca boa parte das situações, mas não todas. A suposição de que há aluguel ou cessão a qualquer título indica a existência de algum senhorio, proprietário ou intermediário, mas encontramos casos ou relatos onde essa figura é inexistente: sumiu, faliu, foi expulso pelo crime organizado ou simplesmente nunca apareceu.

São casos que também não podem ser denominados “ocupação”, palavra carrega um sentido de organização pelos movimentos de luta por moradia, particularmente em áreas centrais, que desde o final dos anos de 1990, têm denunciado a existência de edifícios vazios e promovido ocupações organizadas nos mesmos, dando-lhes uso habitacional para uma base social em formação. Esses movimentos se multiplicaram nos últimos anos e ainda assim há casos onde não há qualquer liderança política que se responsabiliza pelo edifício, que estabelece as regras e zela pelo seu cumprimento. São ações independentes, autônomas, de moradores que transitam por diferentes “tipologias” e acabam se assentando nesses edifícios, como alternativa que, muitas vezes, se apresenta como um meio de se livrar do pagamento de aluguéis extorsivos, da sujeição às regras de comportamento e convivência impostas pelos movimentos de moradia ou pelas instituições que fazem a gestão dos centros de acolhida (os antigos albergues).

É possível que o nível de precariedade, ou a referência sobre o que é precariedade para quem enuncia as palavras, defina ainda outro “conceito” que apareceu nos diálogos de campo. “Maloca” não é apenas “uma casa velha, um palacete abandonado” onde moravam “Joca e Matogrosso”, como diz a letra de um clássico samba paulista de Adoniran Barbosa. Pode ser aquela moradia “que é pior do que a que eu moro”, pode ser uma referência a terrenos, galpões ou edifícios, ocupados por barracas improvisadas, de lona. Terrenos privados ou áreas públicas (áreas residuais, baixios de viadutos) ocupadas dessa forma “improvisada” – como ocorre com o “cimentão”, ou com um terreno na Rua 21 de abril, ambos no Brás – também podem ser denominadas como “favelas”.

A pensão ou pensionado, designados como uma espécie de hotel simples, que oferece serviços de limpeza ou cozinha, já não corresponde à definição de dicionário. É definitivamente a palavra mais utilizada pelos moradores, ao ponto que a equipe de pesquisa rapidamente passou a se utilizar desse termo para conseguir estabelecer um diálogo viável. É provável que haja um processo de negação da palavra cortiço, em função da histórica carga pejorativa que ela traz e do próprio significado atual para os moradores, como exposto algumas linhas acima. Não é muito diferente do que ocorre com as “comunidades”, que passaram a significar “favelas”, ou com o próprio termo técnico de “assentamentos precários”, utilizado nas políticas públicas recentes.

De qualquer modo, as relações que moradores estabelecem com os “donos” dos imóveis podem variar no mesmo imóvel. Na mesma pensão, podem haver famílias que pagam aluguel, outras que estão de favor, outras que compraram o cômodo de alguém que cobrava o aluguel.

Há ainda outra categoria que era mais difícil de perceber, justamente pelo fato das pesquisas sobre “cortiços” geralmente se voltarem a áreas centrais bem definidas, onde a concentração desse tipo de moradia é histórica. Nos bairros mais afastados ou nos “miolos” apareceu ainda o “quarto e cozinha”, na verdade um cômodo único com instalações para cozinha e muitas vezes com banheiros individuais. Foram encontradas, inclusive, situações que não eram precárias e que por isso foram excluídas do mapeamento. São casas com acessos independentes e que eram notadas pela presença

de muitos hidrômetros, medidores de consumo de energia elétrica, campainhas ou caixas de correio.

Em meio a um universo tão diverso e complexo, é a precariedade (também essa, uma palavra sujeita a significados múltiplos) o termo que dá unidade a essas moradias. Os relatos da equipe – percepções de pessoas humanas, pesquisadores que têm, eles mesmos, suas próprias referências, mas que se dispuseram a ouvir e ver, a “treinar o olhar” e os ouvidos – falam sobre escuridão, mofo, umidade, sobre as dimensões mínimas, a quantidade de quartos e pessoas no imóvel, sobre informalidades de toda ordem, sobre vulnerabilidades e inseguranças<sup>17</sup>.

## **realidade, pesquisa e política pública**

Da dispersão e individualização de tantos casos, cabe voltar à referência psicanalítica, pois:

"A experiência individual no sofrimento singular [com as condições precárias de moradia] se expressa em falas únicas, de preferência em primeira pessoa. Por isso é importante jamais separar o sofrimento individual dos movimentos sociais que lhe deram origem. O sofrimento individual, aliás, é ele mesmo um efeito social bem delimitável por sentimentos [da relação do indivíduo com os outros e com o mundo] que lhe seriam atinentes: piedade e culpa, vergonha e desamparo, indiferença e ressentimento. (...) O ponto-chave aqui é o fato de o sofrimento ser uma experiência compartilhada e coletiva. (...) Ao contrário do adoecimento orgânico, que segue seu curso inexorável e indiferente às nomeações, o sofrimento se altera conforme é nomeado. Seu tratamento [ou a intervenção sobre ele], sua nomeação, torna-se uma determinação política, não apenas ética. É preciso escolher, portanto, de qual sofrimento tratar, tendo em vista que nem todos são igualmente visíveis. Essa escolha determina políticas públicas, mas também privadas de formação de sintomas [ou priorização de problemas], nos sentidos psicanalítico e psiquiátrico [arquitetônico e urbanístico] do termo."<sup>18</sup>

Da realidade para a pesquisa, uma série de nuances e especificidades se perdem. Criam-se categorias analíticas, explicativas, classificações e valorações que são importantes e necessárias para se organizar um discurso sobre aquela realidade. As pesquisas, por sua vez, informam a política pública. Publicizam resultados, instruem lutas sociais, disputas por prioridades e alocação de recursos públicos. As ações públicas e privadas sobre a realidade, enfim, lidam com pessoas, lugares, coisas, a partir de padrões genéricos e pré-determinados. São escolhas, escolhas políticas, já que o processo, as passagens de um campo para outro, implicam, necessariamente, em perdas.

---

<sup>17</sup> As consequências dessas precariedades da moradia – rotatividade, habitabilidade, mobiliário – têm impacto, por exemplo, no desempenho escolar das crianças, dificuldades que “vão se acentuando, progressivamente, e o aprendizado torna-se penoso, levando [as crianças] à evasão escolar”. Kohara, 2016

<sup>18</sup> Dunker. *op cit.* p. 36-37

Diante de um universo tão amplo e diverso, que é frequentemente destacado na literatura sobre o tema dos “cortiços”, são perceptíveis “marcas” desse tipo de moradia. Maura Véras chama a atenção para o “inquilinato”, que ela classifica como “selvagem”, pela ausência de formalização e altíssimos valores de aluguel. Destaca também o “caráter coletivo”, a subdivisão da casa, do lote (ou de galpão, como se viu no campo desta pesquisa) frente à impossibilidade de ter uma “casa completa”. Também indica a distinção das “configurações físicas”, lembrando que há historicamente, desde o século XIX, edificações construídas para esse uso compartilhado, relacionando diferentes tipologias às suas localizações, aos diferentes bairros da área central paulistana. A precariedade e a ausência de políticas públicas adequadas à magnitude do problema aparecem também para a autora como traços do que se chama genericamente “cortiço”.

Não muito distante dessa análise, a pesquisa discutida nesse artigo aponta para uma **informalidade estruturante**, não apenas na relação entre locadores e locatários, nos (não) contratos de aluguel! A “informalidade” é palavra utilizada aqui por falta de outra, já que o “formal” não faz o menor sentido para os habitantes dos cortiços, não está em perspectiva. É “estruturante” porque se soma a um conjunto de vulnerabilidades da vida cotidiana desses moradores, num sistema muito complexo de necessidades, não custa repetir, que são parte das estratégias de “sobrevivência”: ter ou não um documento, um rendimento, um trabalho; lidar com as instituições públicas (redes de assistência social, polícia, sistema prisional e de justiça) e privadas (“projetos” e ações sociais dos mais diversos, movimentos de moradia); criar os filhos “longe das drogas”, enfrentar violências masculinas, muitas vezes homens da família.

Outro traço já anotado refere-se à **invisibilidade** da precariedade nas áreas centrais. Seja em “áreas encortiçadas” ou na “dispersão” que há em bairros consolidados, o “problema” e o tamanho do problema não são aparentes. As transformações urbanas ocorrem e passam por cima: no shopping center que se constrói em terrenos de grandes dimensões, no empreendimento que substitui renques de casas, na estação do metrô, nos viadutos... A invisibilidade é funcional não apenas para que o problema seja ignorado, mas também os moradores que estão fora do sistema, que têm problemas com a imigração, com a justiça, preferem se manter anônimos. É certamente um aspecto que dificulta, inclusive, a organização e o estabelecimento de alguma resistência, ao ponto de os próprios movimentos de luta estarem distantes. Enxergar-se como portador de direitos é um processo a ser construído.

É, afinal, sobre a **diversidade de precariedades** que se pode esperar as intervenções das políticas públicas. Não é absolutamente tarefa fácil! E, nesse sistema complexo, de vulnerabilidades, informalidades e invisibilidades, a intervenção habitacional pode representar a expulsão pelo proprietário ou intermediário, que vê seu imóvel valorizado, que decide mudar o uso ou simplesmente fechar. Mais que isso, a aproximação do poder público, mesmo que com a boa intenção das melhorias, pode representar para os habitantes o encarceramento, a deportação, a perda dos filhos, a morte.

De qualquer modo, como nos lembra Bolaffi<sup>19</sup>, é fundamental que se formulem as perguntas e que elas sejam as perguntas corretas sobre quais são as necessidades habitacionais. É preciso que a política pública de habitação se relacione, pelo menos, com as políticas de assistência social à população em situação de rua, que possa escapar à lógica única de solução do “problema” por meio da produção de unidades novas. É

---

<sup>19</sup> Bolaffi, 1982

preciso que pesquisa e política pública se aproximem da realidade vivida, que se amplie o rol de possibilidades de intervenção, que respondam de modo mais adequado às necessidades daquelas pessoas, e não de um sujeito universal e anônimo.

## referências bibliográficas

BOLAFFI, G. (1982). "Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema". In. MARICATO, E. (org) *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial*. São Paulo: Alfa-omega.

CERTEAU, M. (1994). "Caminhadas pela cidade". In *A invenção do cotidiano: artes de fazer*. Petrópolis: Vozes.

DUNKER, Christian Ingo Lenz (2015). *Mal-estar, sofrimento e sintoma: uma psicopatologia do Brasil entre muros*. São Paulo: Boitempo.

FELTRAN, Gabriel de Santis (2011). *Fronteiras de tensão: política e violência nas periferias de São Paulo*. São Paulo: Ed. UNESP: CEM-CEBRAP.

KOHARA, Luiz (1999) *Rendimentos obtidos na locação e sublocação de cortiços: estudo de casos na região central da cidade de São Paulo*. São Paulo: Escola Politécnica da Universidade de São Paulo (dissertação de Mestrado em Engenharia Urbana).

KOHARA, Luiz (2016) "A exploração nos cortiços do Centro e a luta pelo direito de morar dignamente". In. KOWARICK, L.; FRÚGOLI JR. H. *Pluralidade urbana em São Paulo: vulnerabilidade, marginalidade, ativismos*. São Paulo: Ed. 34. pp. 141-170.

KOWARICK, Lúcio (2009) *Viver em risco: sobre vulnerabilidade socioeconômica e civil*. São Paulo: Ed. 34.

MAIA PEREIRA, Olívia (2012) *Lutas urbanas por moradia - o centro de São Paulo*. São Carlos: IAU-USP (tese de doutorado).

OLIVEIRA, M.C.; VIEIRA, J.M. ; MARCONDES, G. S. (2015) "Cinquenta anos de relações de gênero e geração no Brasil: mudanças e permanências" In: ARRETCHE, M. (org.) *Trajetórias das desigualdades: como o Brasil mudou nos últimos cinquenta anos*. São Paulo: Centro de Estudos da Metrópole, Editora Unesp, pp. 309-333.

RIZEK, Cibele; SANTO AMORE, Caio; CAMARGO, Camila Moreno; CASTRO, Andrea Quintanilha de.; PEREIRA, Rafael Borges; RODRIGUES, Daniela Perre; PEREIRA, Marina Barrio (2015) "Viver na cidade, fazer cidade, esperar cidade. Inserções urbanas e o PMCMV-Entidades: incursões etnográficas". In. SANTO AMORE, C.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. (orgs). *Minha casa... e a cidade? avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros*. Rio de Janeiro : Letra Capital.

ROSA, Thaís Troncon (2014) *Cidades outras: pobreza, moradia e mediações em trajetórias urbanas liminares*. São Carlos: IAU-USP (tese de doutorado), 2014.

VÉRAS, Maura Pardini Bicudo (2016) "Segregação e alteridade na metrópole: novas e velhas questões sobre os cortiços em São Paulo". In. KOWARICK, L.; FRÚGOLI JR. H. *Pluralidade urbana em São Paulo: vulnerabilidade, marginalidade, ativismos*. São Paulo: Ed. 34, pp. 111-140.

VILLAÇA, Flávio (1998) *O espaço intraurbano no Brasil*. São Paulo: Nobel.