



XIX ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR  
Blumenau - SC - Brasil

---

BOM RETIRO, 2021: UM RETRATO DA MORADIA PRECÁRIA

**Marcos Venancio Cavalcanti de Albuquerque Lui** (Uninove) - marcoslui@gmail.com

*Formado em Logística pela FATEC SP. Especialista em Administração da Produção pela FEI. Especialista em Planejamento e Mobilidade Urbana pela Uninove e Mestrando em Cidades Inteligentes e Sustentáveis pela Uninove*

**Renato Cymbalista** (USP e UNINOVE) - rcymbalista@usp.br

*Doutor em Arquitetura e urbanismo pela FAU USP. Professor livre docente fFAU-USP e professor do Programa de Mestrado em Cidades Inteligentes e Sustentáveis da UNINOVE*

# Bom Retiro, 2021: um retrato da moradia precária

## Introdução

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

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

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

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

A maior recorrência dos estudos recai sobre a comunidade judaica que se instalou no bairro com força a partir da década de 1920, e segue com muita presença apesar de muitos terem deixado a região. Kosminsky (2012) narra o processo de adaptação dos imigrantes judeus recém chegados e Corrêa (2007) investiga o bairro pela chave da experiência e sociabilidade judaica. Póvoa (2007) mostra o Bom Retiro como local que acolheu os judeus em sua primeira etapa de inserção social, e como o grupo passou a ocupar outras regiões conforme ascendia. Andrade (2018) mostra um dos aspectos dessa ascensão, trazendo o foco para o centro comercial do bairro,

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

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

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

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

Informalidade, rotatividade e instabilidade dão o tom desse tipo de moradia, constituindo atividade imobiliária altamente adaptável e capaz de se instalar e reinstalar nos interstícios do mercado formal. É necessário um permanente esforço de descrição e análise para acompanhar essa fluidez. Este texto oferece um retrato

contemporâneo da moradia em cortiços no Bom Retiro, a partir de levantamento realizado em 2020-2021. Mostra a nebulosa dos cortiços em plena atividade no bairro, desafiando tanto as tentativas de estetização do bairro quanto as narrativas de gentrificação.

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

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

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

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

Meyer fazia parte da onda de imigração alsaciana em que chegaram também os negociantes Glete, Nothmann e Burchard, que envolveram-se no loteamento de chácaras e sua transformação em bairros urbanos como Campos Elíseos e Higienópolis. Aproveitando a localização de suas terras na orla das ferrovias inglesa

e sorocabana, Meyer loteou e construiu intensamente, atividade que foi mais rentável do que a própria olaria. Esse processo criou a maior parte do bairro atual do Bom Retiro, que teve também a conversão de propriedades do Marquês de Três Rios, Dudley, Carvalho, Prates, Elias Chaves e Maria Marcolina em lotes urbanos (Mangilli, 2009, p.31-32).

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

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

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

Rudolfer (1942, p.48) descreve no início da década de 1940 uma casa na avenida Tiradentes, anteriormente habitada por uma família rica mas já então subdividida para 8 famílias no piso térreo e em situação ainda mais precária no porão. A casa era alugada para um intermediário que sublocava os cômodos, quanto menores os cômodos, maior era o valor por m<sup>2</sup> (Siqueira, 2002). Em 1947 o, o Bom Retiro foi considerado em estudo do padre Lebret como o bairro com maior incidência de moradia em péssimas condições (Mangilli, 2009, p. 87).

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

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



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



**Imagens 2 a 4.** A frente e o verso do Bom Retiro no final dos anos 1960 no filme “Bebel garota propaganda”. A protagonista nascida no bairro fez uma carreira de modelo e abandonou suas origens. O filme mostra o comércio popular da rua José Paulino, cenas do cortiço onde Bebel nasceu e uma visita à sua família ainda moradora de cortiço no bairro.

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

Assim, as casas de aluguel subdivididas fazem parte da estrutura e da armadura do bairro desde que ele é povoado e em todos os momentos históricos. São

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

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

## **O levantamento 2020-2021**

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

A pesquisa não tinha o objetivo de fazer um censo dos cortiços do bairro, ou seja, não tinha compromisso com um diagnóstico total. Objetivava construir uma amostragem que produzisse uma base suficiente para o conhecimento da realidade e posterior modelagem de um projeto de intervenção. Um segundo objetivo era identificar possíveis imóveis encortiçados à venda e verificar as suas condições físicas e sociais. Foi adotado o método “bola de neve”, com indicações de novos imóveis a

serem visitados pela rede que foi se construindo. O levantamento se encerrou quando os dados começaram a redundar, informando que havíamos chegado a um cenário suficiente de informação para modelar a etapa de intervenção.

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

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

Em setembro de 2020 foi reunida a equipe de pesquisa. Foi elaborada uma primeira versão do questionário, rodada em uma visita-teste na casa onde morava uma das voluntárias. Os resultados foram discutidos e o questionário foi refeito. As questões foram organizadas em formato *google forms*, preenchível pelo celular. Com as dificuldades pela pandemia do coronavírus e a dificuldade de acesso a todos os moradores de cada cortiço, optou-se em realizar entrevistas mais longas com poucos moradores em cada cortiço, visando diminuir a quantidade, mas preservar a qualidade das informações.

De setembro a dezembro de 2020 foram visitados 22 cortiços. O último levantamento oficial, de 2001, listou 172 cortiços no Bom Retiro (Lopez, 2010 p. 108). Assumindo a hipótese de que o número atual é próximo disso, a amostragem equivale a cerca de 13% do total, permitindo um retrato bastante preciso da moradia precária no bairro. Nestes cortiços moram 465 pessoas, equivalente a 1,3% da população do

bairro.<sup>1</sup>. De janeiro a julho de 2021 o material foi sistematizado e tabulado, foram produzidos gráficos e tabelas.

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

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

Fonte: Autores, 2021

Mapa 1 - cortiços visitados

---

<sup>1</sup> Dados do censo IBGE, 2010, extraído de [https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/subprefeituras/dados\\_demograficos/index.php?p=12758](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/subprefeituras/dados_demograficos/index.php?p=12758) acesso em 01/12/2021



Fonte: autores, 2021

Legenda:

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

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

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

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

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

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

Imagem 5 - exemplo de edifício originalmente residencial unifamiliar que foi alugado por cômodos - rua Newton Prado 618



Fonte: autores, 2021

Imagem 6 - Conjunto concebido como cortiço desde sua primeira utilização - rua Joaquim Murtinho, 183



Fonte: autores, 2021

Imagem 7 - Edifício comercial adaptado para o uso residencial como cortiço - rua Matarazzo, 396



Fonte: autores, 2021

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

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

Metade dos imóveis são pequenos locais com até 10 moradores, refletindo a estrutura fundiária original do Bom Retiro, com imóveis estreitos e terrenos pequenos. Alguns têm ocupação maior (gráfico 2) A média é de 22,6 pessoas por imóvel, mas um deles possui mais de 200 moradores (imagem 7). Retirando essa situação excepcional da amostragem, a média é de 12,8 moradores por cortiço. Os imóveis originalmente unifamiliares apresentam 9,6 moradores em média, aqueles concebidos como cortiços têm 16,6, enquanto os imóveis comerciais adaptados têm a média de 58 moradores.

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

As entrevistas foram feitas no primeiro ano da pandemia do novo coronavírus, quando 33% dos quartos estavam vagos, vacância relatada como muito alta pelos

moradores. A moradia em cortiço é cara e apertada, e se justifica pela proximidade ao trabalho. Com a pandemia, muitos trabalhadores do setor da costura e confecção ficaram desempregados, e saíram de seus quartos ou para voltar para suas cidades de origem ou por não conseguirem pagar o aluguel. A rotatividade é alta, e o tempo médio em que os moradores relataram que os quartos ficam desocupados foi de no máximo 2 meses (gráficos 4 e 5). Em 2021, com a reabertura do comércio, a vacância reduziu significativamente.

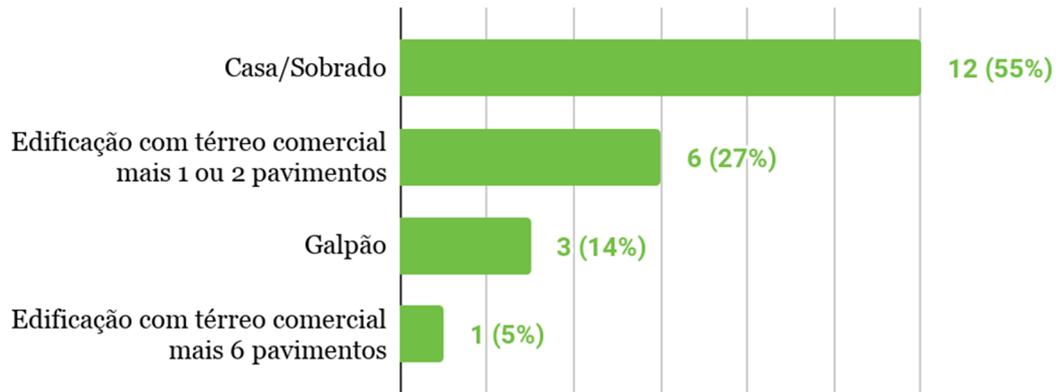
43% dos moradores somente podem cozinhar dentro dos cômodos, não havendo áreas comuns para preparação de alimentos, demonstrando a precariedade do ambiente único para múltiplas atividades (gráfico 6). Quase metade dos operadores (proprietário ou intermediário) mora no cortiço (gráfico 7), o que mostra que a atividade é até hoje artesanal e intensiva em trabalho de gestão.

A locação varia de acordo com a localização e as condições dos cortiços. Quase 30% situa-se na faixa entre R\$ 700 e R\$ 800. O valor médio é de R\$ 734, equivalente a 70% do valor do salário mínimo (gráfico 8). Cortiços concebidos têm valor médio de R\$ 822, quartos adaptados em ex-moradias familiares têm média de R\$ 591 e ex-espços comerciais custam em média R\$ 799. O gasto com moradia é de 54,5% da renda familiar, indicando um enorme ônus com moradia.

As formas de cobrança são variadas: em 42% a luz e água são inclusas no valor do aluguel incluso no valor do aluguel; alguns pagam frações do IPTU em separado, 20% pagam água, luz e IPTU separados do valor de aluguel (gráfico 9).

81% dos moradores pagam ao operador em dinheiro (gráfico 10), demonstrando a informalidade como predominância, conforme constante em estudos anteriores.

Gráfico 1 - Tipo de edifício e número de pavimentos



Fonte: autores, 2021

Imagem 8 - Edifício comercial adaptado para o uso residencial como cortiço com mais de 70 quartos e 200 moradores- rua Afonso Pena, 484



Fonte: autores, 2021

Gráfico 2 - Número de moradores por imóvel

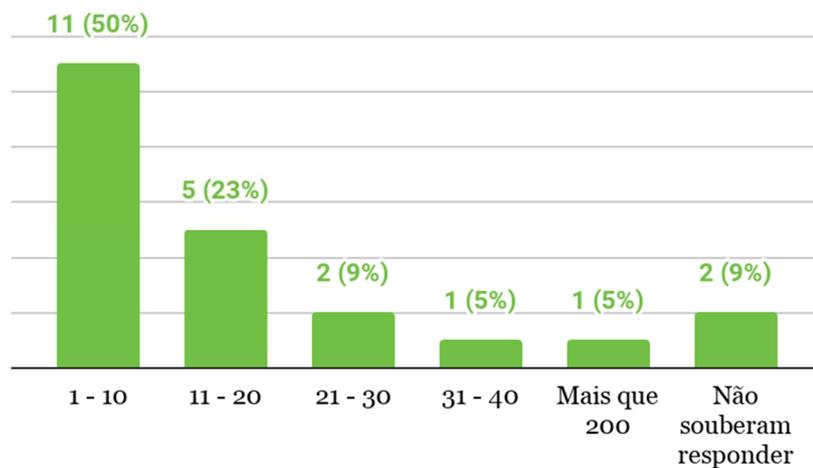


Gráfico 3 - Domicílios por cortiço

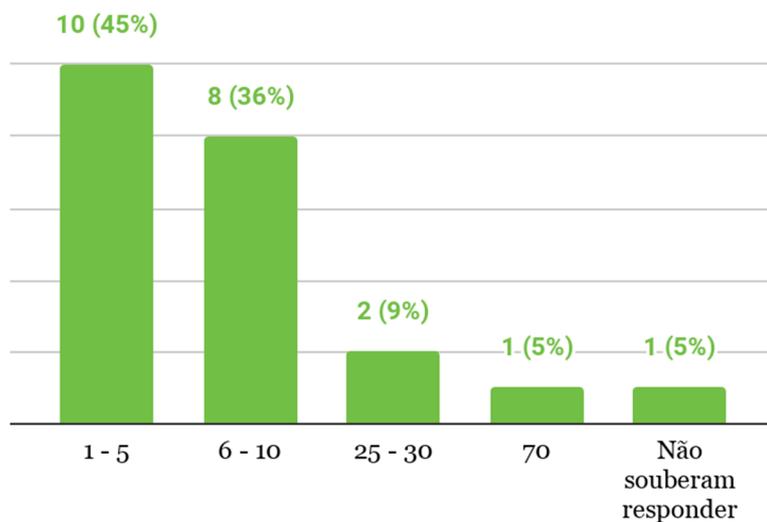


Gráfico 4 - Quartos desocupados por cortiço

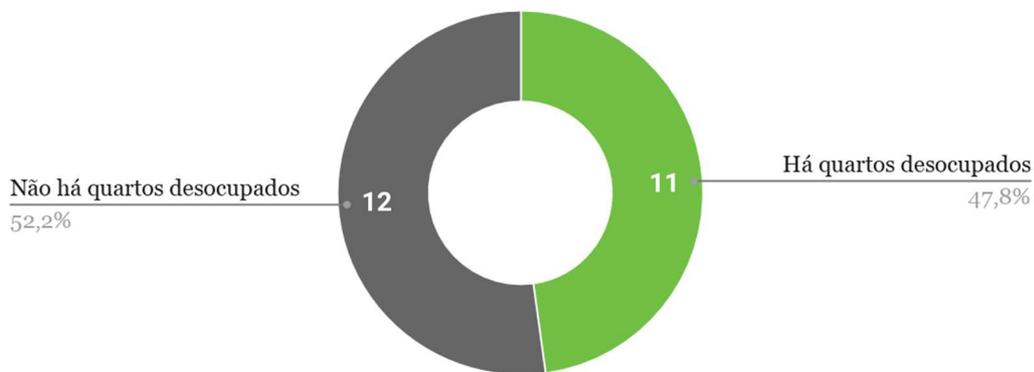


Gráfico 5 - Tempo de vacância dos cômodos

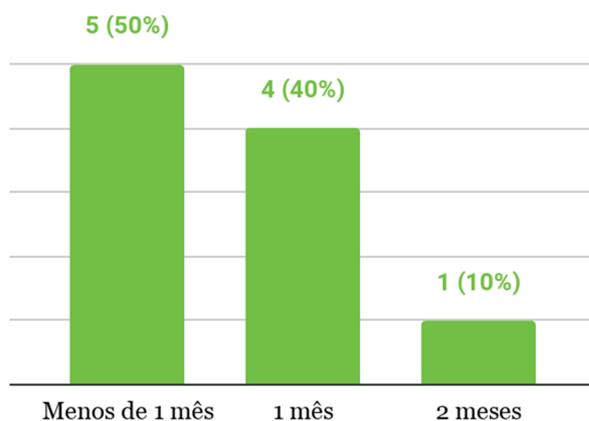


Gráfico 6 - Cozinha



Fonte: autores, 2021

Gráfico 7 - Presença do operador no imóvel

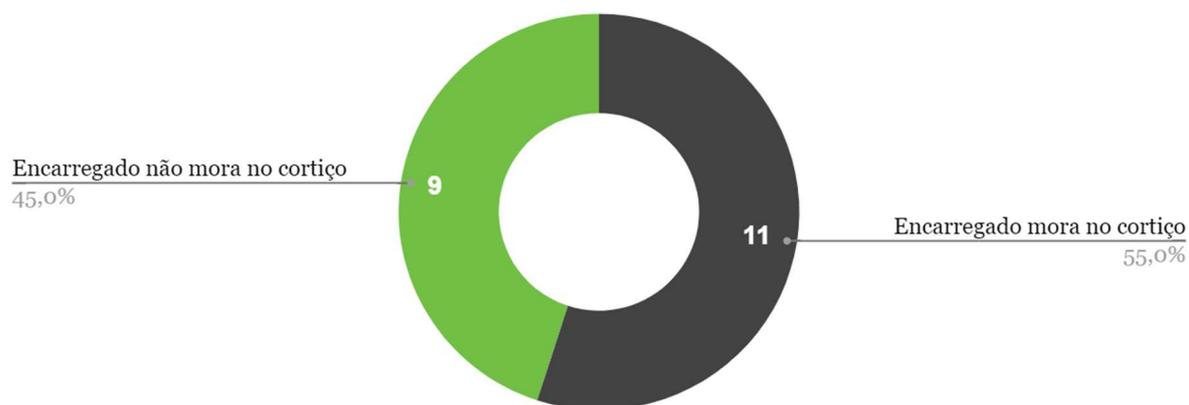


Gráfico 8 - Valor da locação

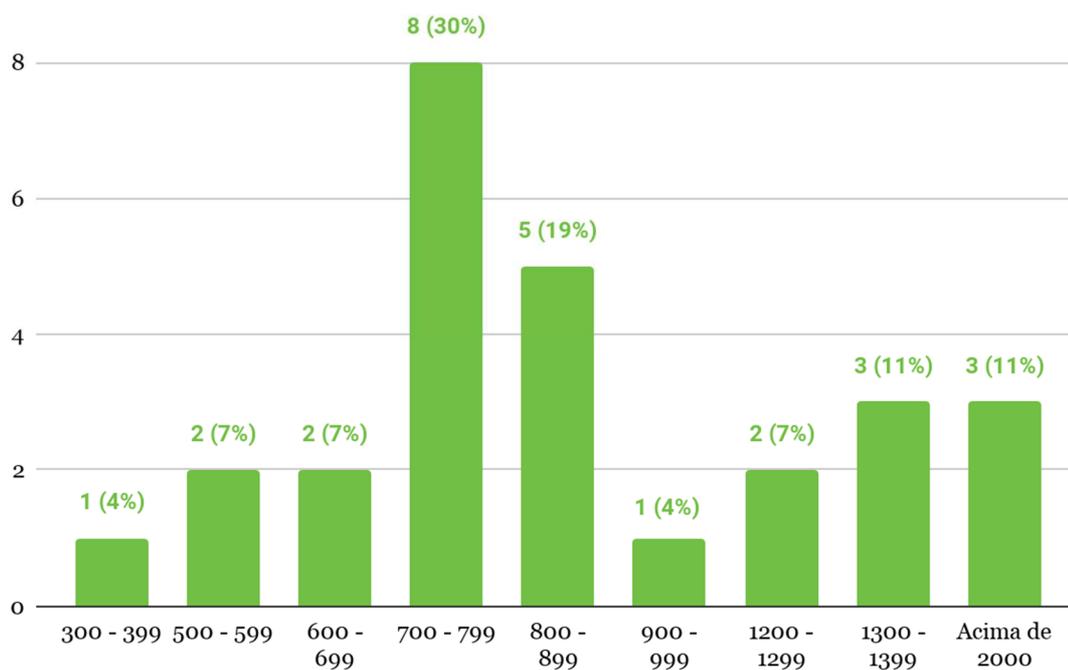


Gráfico 9 - Custos incluídos no aluguel

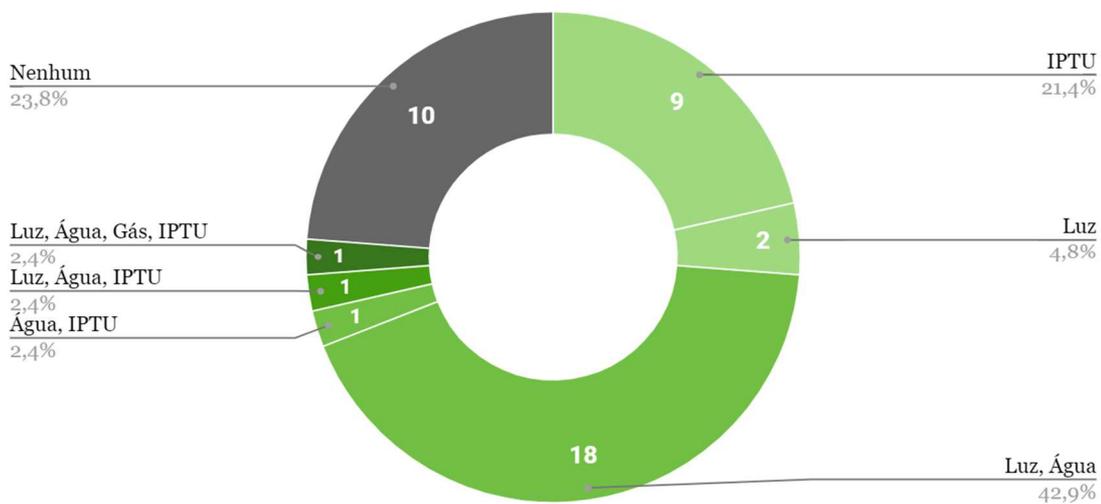
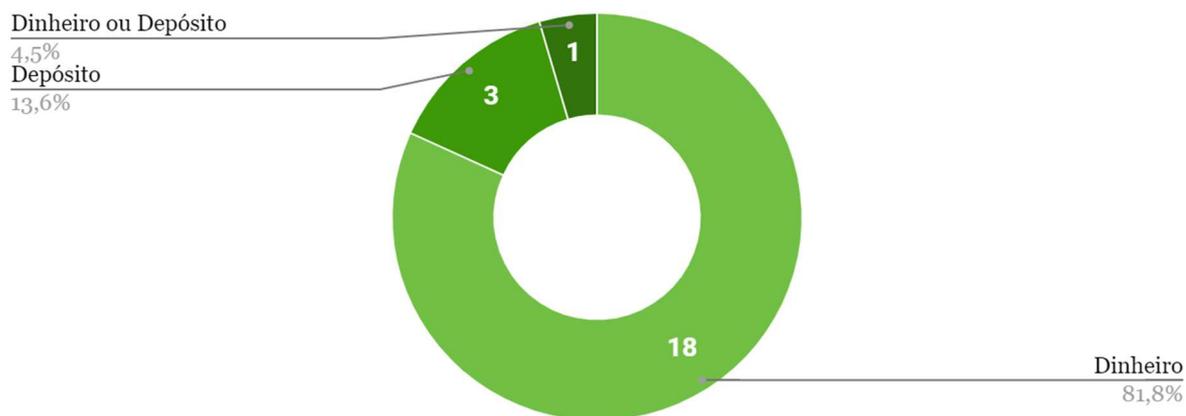


Gráfico 10- Forma de pagamento do aluguel



As características das famílias moradoras de cortiços no Bom Retiro nos mostram um panorama bastante feminino, associado ao trabalho da costura e de mães solo sendo o núcleo familiar tem em média 3,1 pessoas (gráfico 11). A maioria dos quartos não é padronizada, adaptando-se às plantas existentes e as utilizando em sua maior ocupação.

90% dos entrevistados possuem filhos, média de 2,2 por família (gráficos 12 e 13). 80% dos moradores são do gênero feminino, o que indica alto índice de mães solo que trabalham na costura (gráfico 14). A idade média é de 36,8 anos (gráfico 15). Quase a totalidade dos moradores acessa a internet ou pelo wi fi do cortiço ou pelo celular com internet própria (gráfico 16).

Gráfico 11 - número de moradores por domicílio

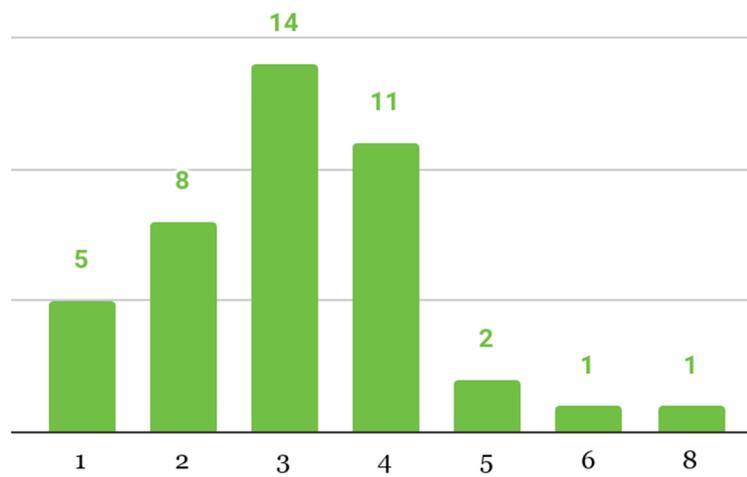


Gráfico 12 - presença de filhos

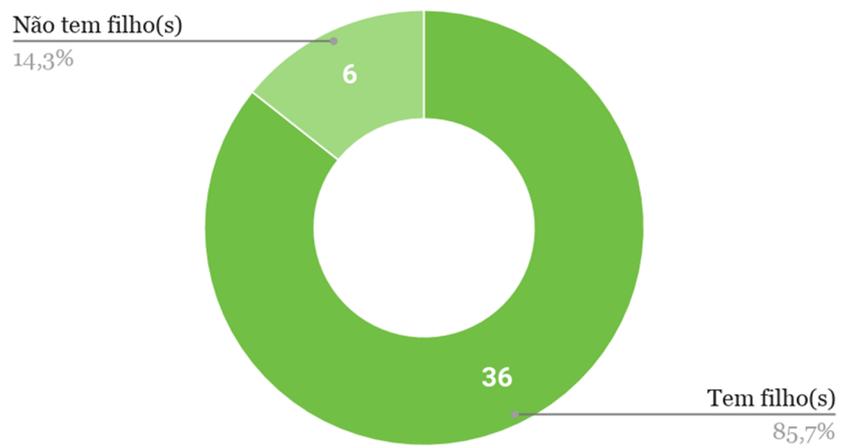


Gráfico 13 - Quantidade de filhos na família

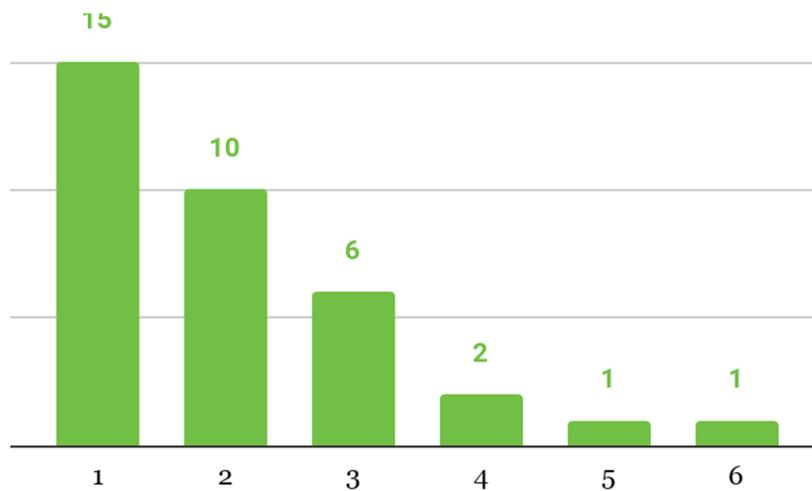


Gráfico 14 - Gênero dos moradores

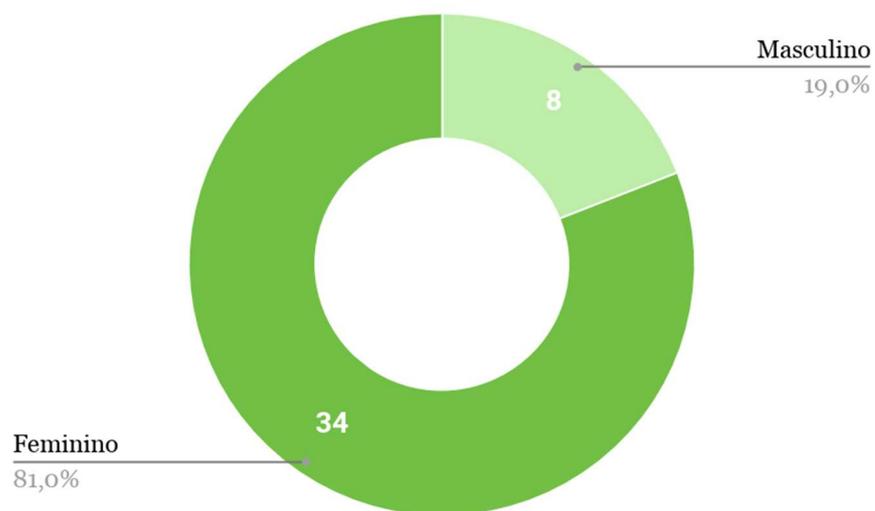


Gráfico 15 -Faixa etária dos moradores

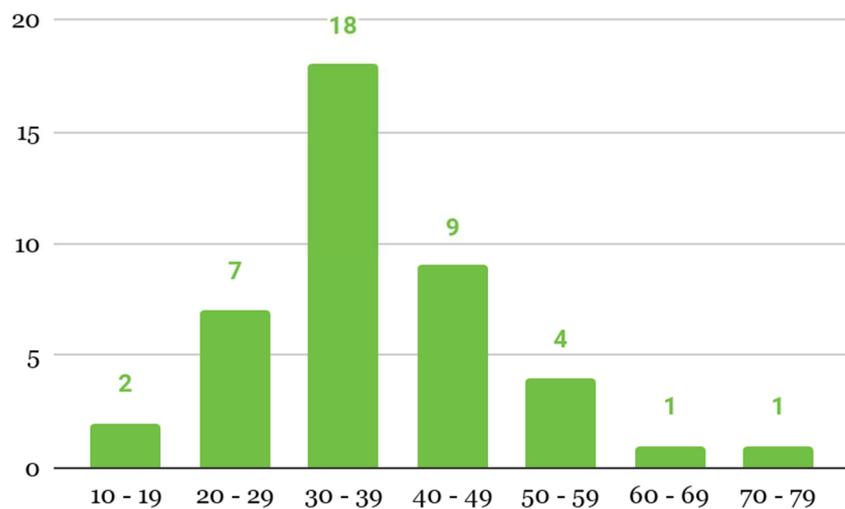
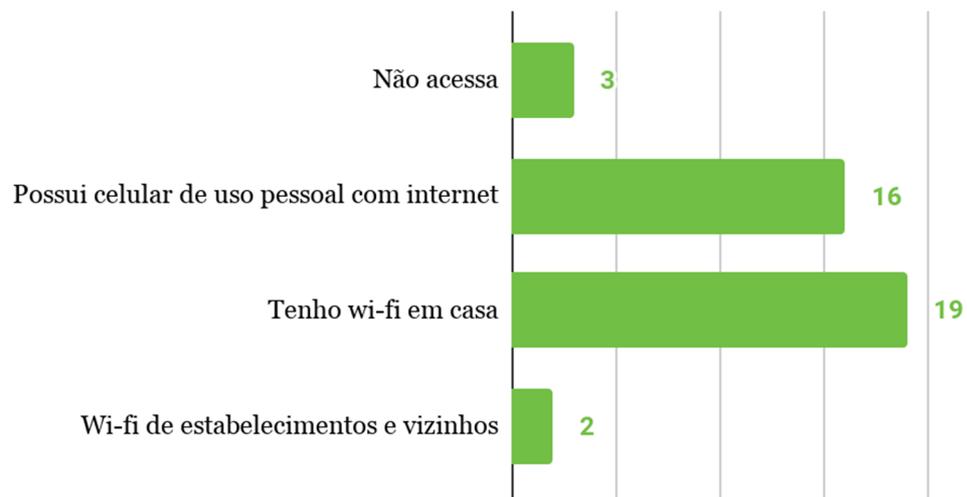


Gráfico 16 - Forma de acesso a internet



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

Edifícios residenciais unifamiliares que viraram casas de cômodos possuem por imóvel menos quartos, com menos moradores, e o custo de aluguel menor.

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

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

### **Adequação à Lei Moura**

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

No início dos anos 90, os movimentos sociais fizeram as primeiras ocupações organizadas pressionando ainda mais a administração municipal, culminando na primeira Lei sobre cortiços em 1991. Os cortiços voltaram a ser uma forma de moradia reconhecida no governo municipal de Luíza Erundina, dentre outras medidas de reconhecimento dos assentamentos populares e seus sujeitos sociais. Nesse ano foi aprovada a lei nº 10.928 de 1991, denominada Lei Moura e regulamentada dois anos depois através do pelo Decreto nº 33.189 de 1993,

A legislação definiu um conjunto parâmetros mínimos para habitabilidade dos cortiços, como: área mínima do cômodo de 5 m<sup>2</sup>; adensamento máximo de duas pessoas por 8 m<sup>2</sup>; banheiro revestido de piso lavável e de paredes com barra impermeável até 2 m; banheiros compartimentados de forma independente, com

abertura para o exterior; equipamentos mínimos para os banheiros (vaso sanitário, lavatório e chuveiro em funcionamento); mínimo de um tanque, uma pia e um banheiro para cada grupo de vinte moradores; pé direito mínimo de 2,30 m; escadas e corredores de circulação com pelo menos 80 cm de largura. Em condições excepcionais, tais parâmetros podem ser flexibilizados (Lei 10.928 de 1991).

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

A implementação da lei Moura é difícil e tortuosa. Nos mandatos de Paulo Maluf (1993-1996) e Celso Pitta (1997-2000) nada foi feito. As ações foram retomadas em 2001 quando Martha Suplicy assume a prefeitura, e como uma de suas bandeiras a moradia em áreas centrais. Apenas no último ano de seu mandato foi lançado o Programa de Cortiços - Reabilitação da Moradia Coletiva - da prefeitura, por meio da Resolução nº 15<sup>2</sup> do Conselho Municipal de Habitação. Essa resolução estabeleceu que a propriedade dos cortiços poderia permanecer privada, levava em conta a permanência da população e determinou possibilidades de financiamento para as reformas (Santo Amore, et al, 2016).

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

Entre 2005 e 2010, em uma parceria com o Programa de Atuação em Cortiços (PAC) do Governo do Estado, foi feita uma ação que tinha em vista a implementação

---

<sup>2</sup> Conselho municipal de Habitação, Resolução 14, de 7 de dezembro de 2004. Disponível em: [https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/ResolucaoCMH15\\_1252612911.pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/ResolucaoCMH15_1252612911.pdf) . Acesso em 05 de março de 2021

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

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

Pela lei, a área mínima do cômodo ou divisão não pode ser inferior a 5 m<sup>2</sup> (cinco metros quadrados), com sua menor dimensão não inferior a 2 (dois) metros lineares (artigo 2). Levantamentos anteriores mostram que esses parâmetros eram seguidos. Lopez Silva (2011) identificou a área média dos cômodos de 9,8 m<sup>2</sup>. No levantamento no Bom Retiro (2020-2021) as habitações têm em média 12m<sup>2</sup>. (Gráfico 17). Ex-casas unifamiliares e imóveis concebidos como cortiços têm cômodos de tamanhos similares (média de 10,9 m<sup>2</sup> e 11m<sup>2</sup>), e cômodos em imóveis comerciais transformados têm 14,6 m<sup>2</sup>. Em apenas um caso o tamanho do cômodo foi de 5m<sup>2</sup>, e em nenhum caso abaixo disso. O levantamento indica que neste aspecto a lei Moura não seria empecilho para a regularização dos imóveis.

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

(Lopez Silva, 2011). Apesar da média, 20% dos imóveis o espaço por pessoa era em torno de 7 m<sup>2</sup> e se tirarmos o extremo acima de 30 m<sup>2</sup>, temos como média de 12,2 m<sup>2</sup> semelhante aos valores de 2011. Verificando as particularidades, vemos que o padrão se mantém nesses dez anos, com algumas exceções (gráfico 18).

A lei determina que exista no mínimo um tanque, uma pia e um banheiro para cada grupo de 20 moradores (artigo 2, item H). No levantamento no Bom Retiro identificamos em média 8,7 pessoas por pia, 12,7 pessoas por tanque de lavar roupas e 9,7 pessoas por banheiro completo (chuveiro e sanitário) (gráficos 19, 20 e 21), médias dentro da legislação, sendo pessoas por pia 9,9 em ex casas unifamiliares, imóveis concebidos como cortiços com 8,7 e imóveis comerciais com 7,1. Em apenas 1 caso temos 23 pessoas por pia, acima do regulamentado. Nos tanques de lavar roupa temos 9,3 pessoas em ex unifamiliares, 17 em cortiços concebidos, e 15 em ex comerciais, sendo em 23% da amostra estavam acima da regulamentação. E nos banheiros completos temos 7,5 em ex unifamiliares, e médias semelhantes em cortiços concebidos e ex comerciais (11,8 e 10,9 respectivamente) com dois casos acima da legislação.



Imagem 8 - Após décadas de invisibilidade perante a legislação, os cortiços voltaram a ser previstos pelo município no início da década de 1990, quando sob o mandato de Luíza Erundina os assentamentos populares e seus sujeitos sociais passaram por processos de legitimação em diversos níveis. O *Manual explicativo da Lei Moura* para os moradores de cortiços foi uma das ferramentas de construção desse novo lugar dos cortiços no imaginário da cidade e de seus próprios moradores, que podiam passar a se enxergar como sujeitos de direitos.

Gráfico 17 - Tamanho médio das habitações em m<sup>2</sup>

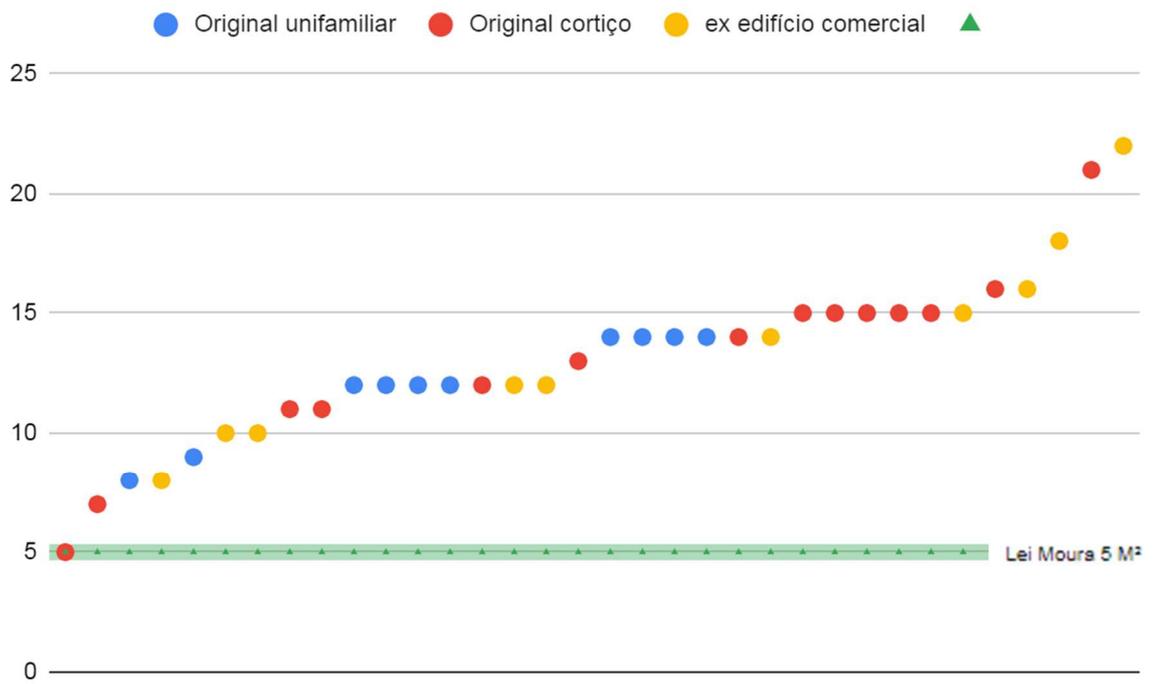


Gráfico 18 - Área útil por pessoa (m2)

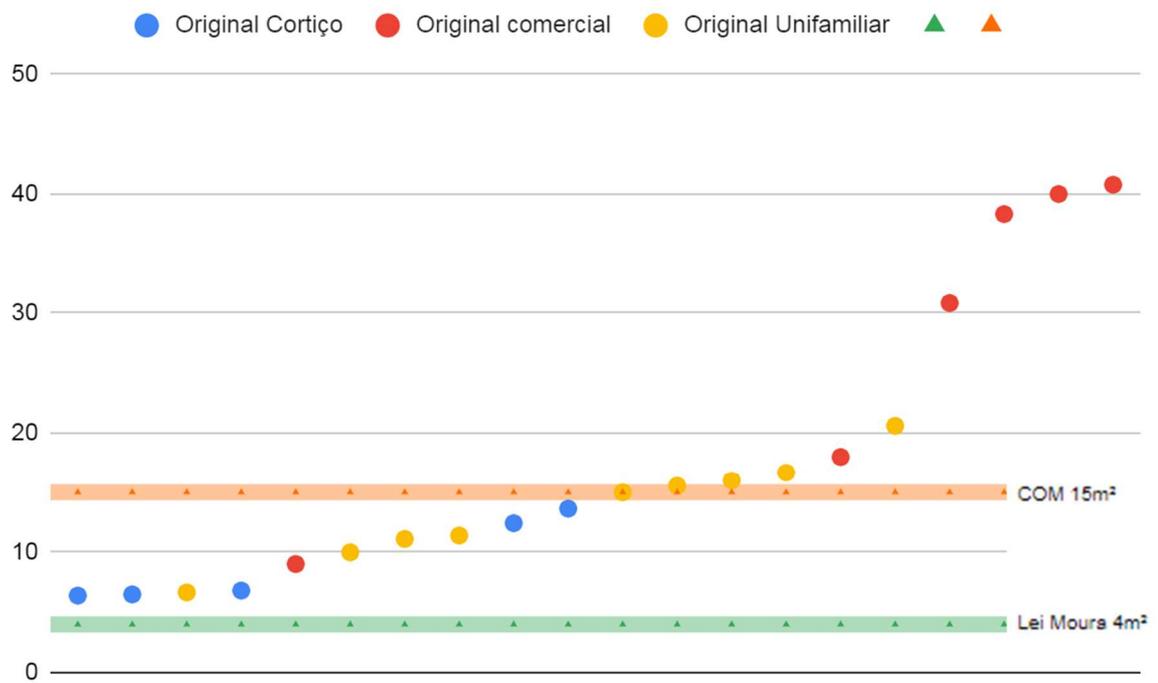


Gráfico 19 - Pessoas por pia

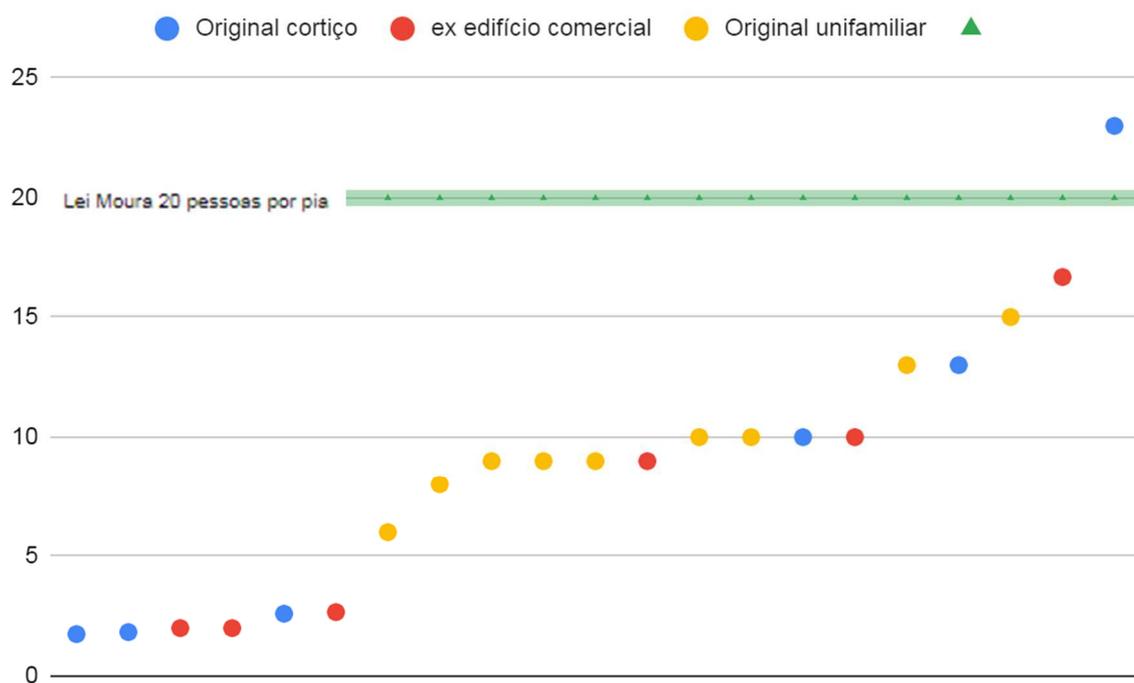


Gráfico 20 - Pessoas por tanque de lavar roupas

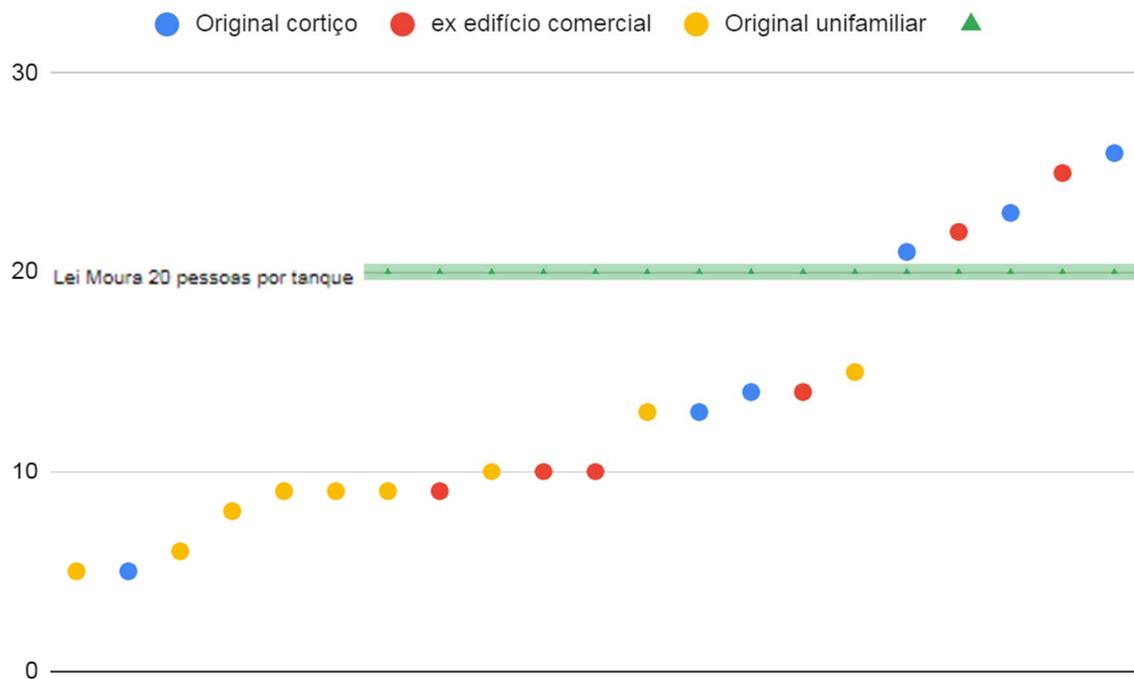
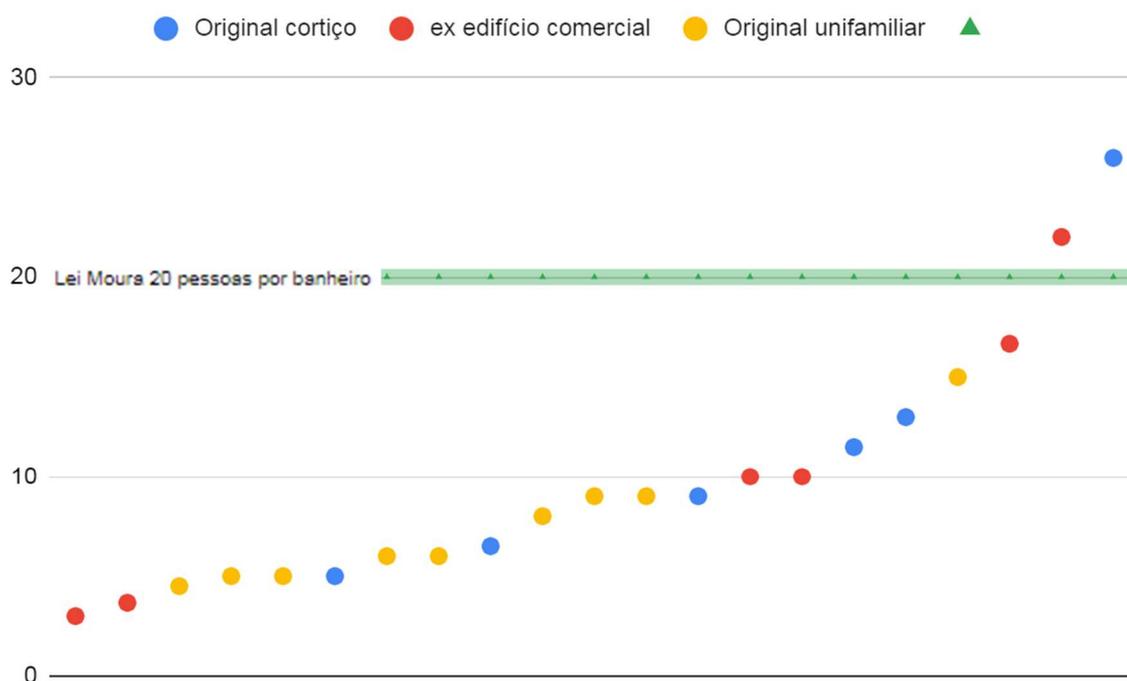


Gráfico 21 - Pessoas por banheiro completo



Em 65% dos cortiços os banheiros são compartilhados, e em 35% existem banheiros privativos (gráfico 22). Em relação a levantamentos anteriores, há um decréscimo nos banheiros coletivos, em levantamento de 1994, 96,2% dos moradores só tinham banheiros compartilhados (Piccini, 2004), e em 2003 esse índice era de 87% (Souza, 2011). A demanda por banheiros privativos dos quartos significa a possibilidade de cobrança de valores maiores de aluguel, o “quarto” vira uma “kit”, e o investimento na construção de banheiros vem valendo a pena para operadores.

Mais de 90% dos cortiços têm tanques coletivos (gráfico 23), indicador quase igual ao obtido em levantamento em 2003 (Souza, 2011). Há menos problemas em compartilhar áreas de lavanderia do que banheiros, e ao que parece não vêm sendo feitos investimentos na privatização desses espaços.

Apenas 21% possuem pias nos quartos, demonstrando que os imóveis que não possuem pias nos quartos têm poucas pias por pessoa com 8,7 pias por pessoas (gráfico 24).

Gráfico 22 - Banheiros

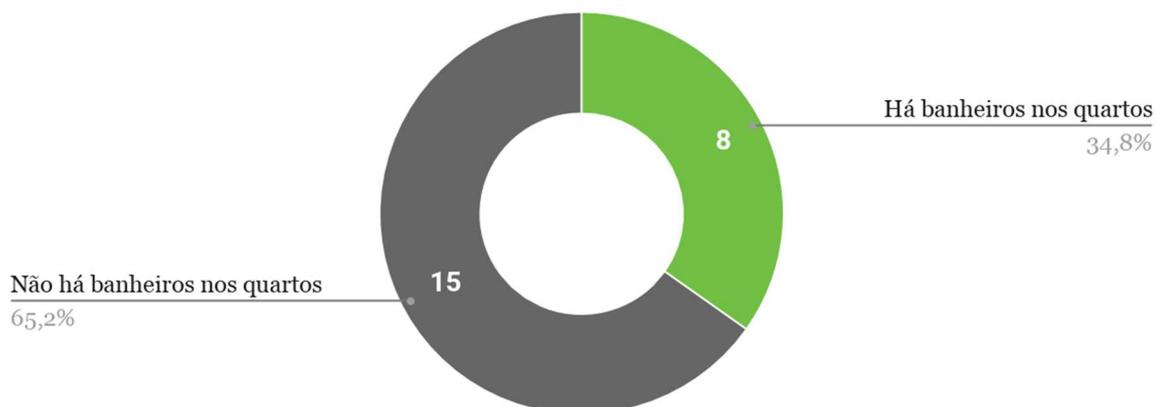
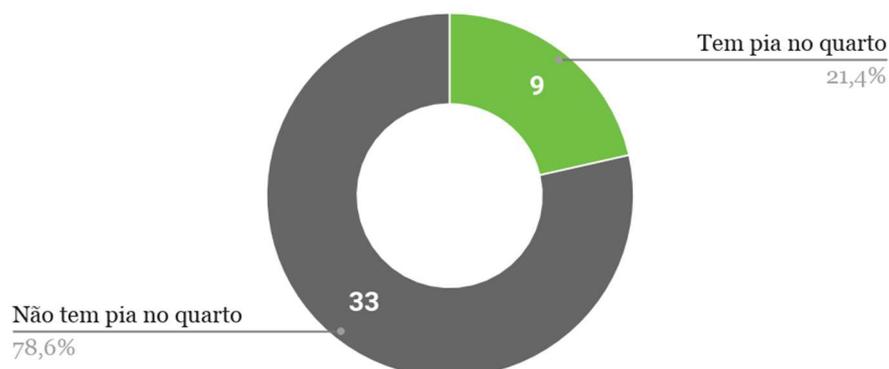


Gráfico 23 - Tanque para lavar roupas



Gráfico 24 - Pia nos quartos



A lei moura estabelece que “O proprietário do imóvel, o locatário-sublocador, terceiros que tomem o lugar destes e/ou responsável pela exploração do cortiço, afixarão obrigatoriamente em quadro mantido em local visível, [...], as contas de água,

energia elétrica, gás e similares, de forma a comprovar, perante os moradores, o consumo, o valor e sua quitação [...] deverá constar, também, o nome e endereço completos do proprietário, bem como do locatário-sublocador, de terceiros que tomem o lugar destes e/ou do responsável pela exploração do cortiço (art. 5º).

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

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

O decreto 33.189 de 17/05/1993 que regulamenta a Lei Moura (art 2), estabelece que a ventilação mínima por cômodo deve corresponder a 1/2 (metade) da área de iluminação, e a iluminação mínima por cômodo de 1/7 (um sétimo) da área do piso. Não conseguimos quantificar as áreas de ventilação e iluminação, mas há altos índices de desconformidade e a presença de janelas é um destes indicativos. Em média 62% dos quartos possuem janelas (gráfico 25), mas esse número esconde importantes diferenças: 90% dos quartos em imóveis concebidos como cortiços têm janelas, contra 65% em ex-casas unifamiliares e 45% em ex-imóveis comerciais. No levantamento do PAC de 2003, 82,3% dos cômodos tinham janelas (Souza, 2011). A queda nesses últimos dez anos deve-se ao ingresso de ex-imóveis industriais e comerciais no mercado de cortiços, em geral com plantas grandes e poucas janelas. No caso do Bom Retiro, são muitas vezes imóveis edificadas em lotes estreitos e compridos, sem recuos frontais e laterais, com janelas apenas nas fachadas e nos fundos, em que as subdivisões por cômodos levam a muitos quartos sem janelas.

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

(gráficos 26 e 27). Levantamento do Programa de Cortiços de 2011 mostrava que 92% dos botijões estavam dentro dos cômodos (Lopez Silva, 2011), indicando portanto considerável diminuição dessa irregularidade.

Gráfico 25 - Janela

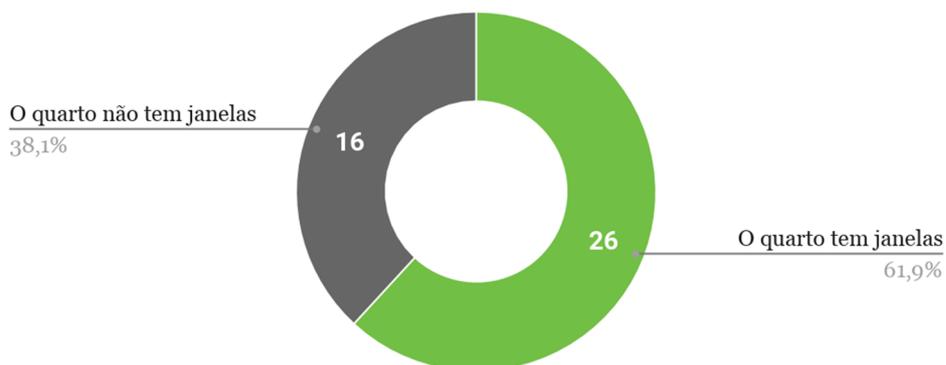


Gráfico 26 - Fogão no quarto

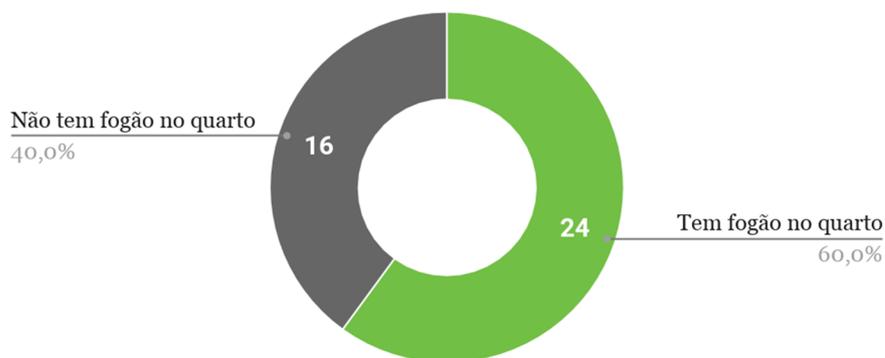
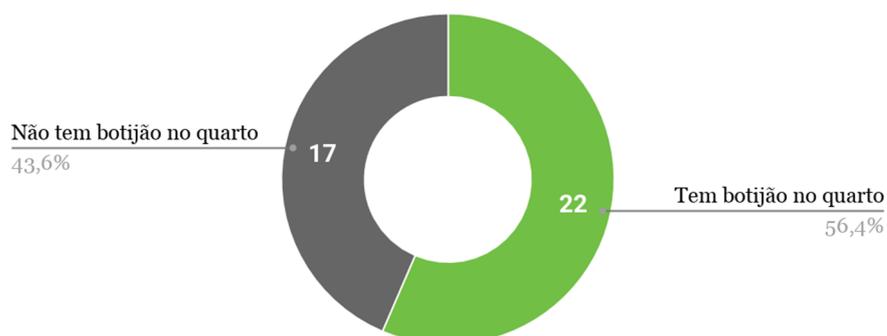


Gráfico 27 - Botijão de gás



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

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

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

## **Trajetórias e percepções dos moradores**

Os estudos sobre cortiços trazem em geral retratos instantâneos da precariedade habitacional, com importante componente de denúncia das condições de moradia. Por outro lado, é importante problematizar as trajetórias dos moradores. O cortiço é a porta de entrada de novos moradores na cidade, por sua flexibilidade e informalidade. Mas são recorrentes as histórias de pessoas e famílias que recorrem a cortiços em seus anos de chegada e estabilização e depois conseguem ascender a posições melhores. Lemos (1989) relata a trajetória da família do arquiteto Claudio Lucci cujos ascendentes haviam vivido em cortiços no Morro do Pari. O conhecido médico Drauzio Varella passou sua infância em um cortiço no Brás.<sup>3</sup> Como estas

---

<sup>3</sup> MANO A MANO. Entrevistado: Drauzio Varella. Entrevistador: Mano Brown. 02 set 2021. Podcast. Disponível em: <https://open.spotify.com/episode/0hqJC3rffbN03SwSNWFHGX> Acesso em: 28 nov. 2021.

duas histórias familiares, milhares de outras famílias puderam sair dos cortiços, que serviram como porta de entrada e passagem para uma inserção mais digna na cidade. Em outras trajetórias, essa saída nunca se efetiva, e famílias passam gerações vivendo em cortiços. Em alguns casos, o ingresso em movimentos de luta por moradia permite o acesso à habitação promovida pelo poder público.

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

Confirmando estudos anteriores, prevalece uma alta rotatividade: 52,3% dos moradores declararam viver há até 1 ano no mesmo local (gráfico 28). Mais de 65% moravam anteriormente em outro endereço no mesmo bairro do Bom Retiro (gráfico 29), e 70% moravam em outro cortiço (gráfico 30), e permaneceram em média por 2,1 anos (gráfico 31). O valor médio do aluguel na moradia anterior era de R\$ 779 um pouco acima do valor atual de R\$ 734 (gráfico 32). A maior razão para a mudança do último endereço (gráfico 33) foi o valor do aluguel (38%). Apenas 5 por cento dos moradores vieram de casas regulares.

Apenas 5 por cento dos moradores vieram de casas regulares. Os dados sugerem que não estamos frente a um processo de decadência social em que as famílias perdem a moradia estável e caem para o mundo dos cortiços, mas de um submercado em que as mudanças ocorrem dentro do mesmo tipo de moradia, em uma situação de busca permanente por oportunidades e constantes mudanças

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

Gráfico 28 - Tempo de permanência no imóvel atual

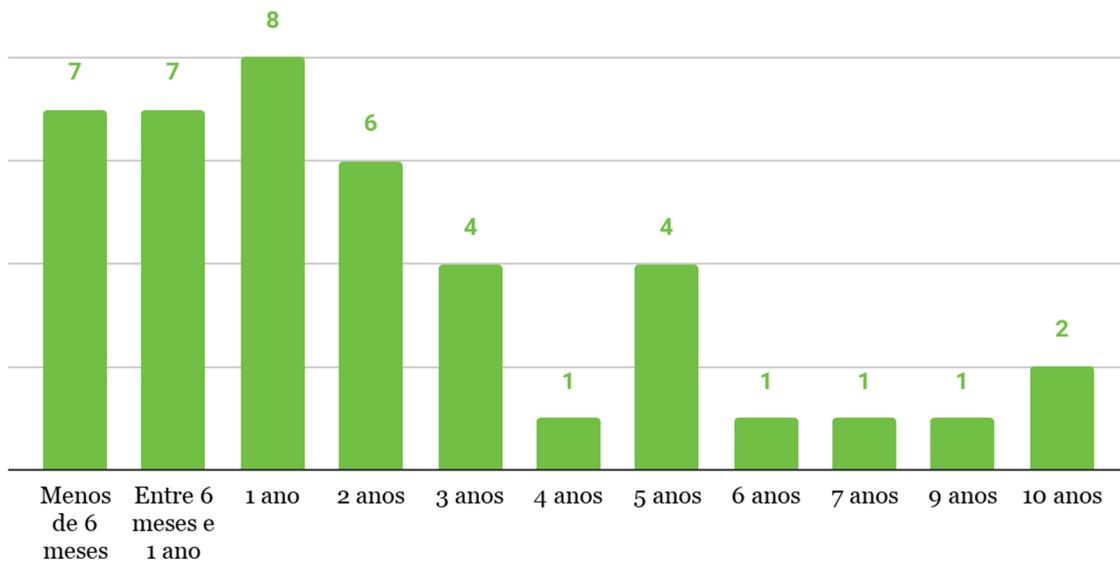


Gráfico 29- Bairro/região da residência anterior

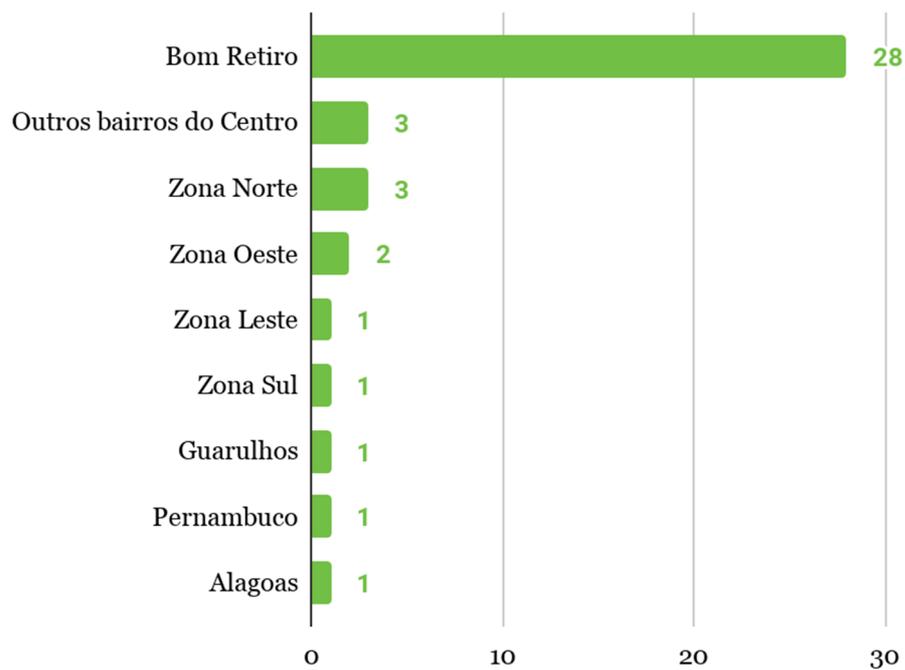


Gráfico 30 - Moradia anterior

## Moradia anterior

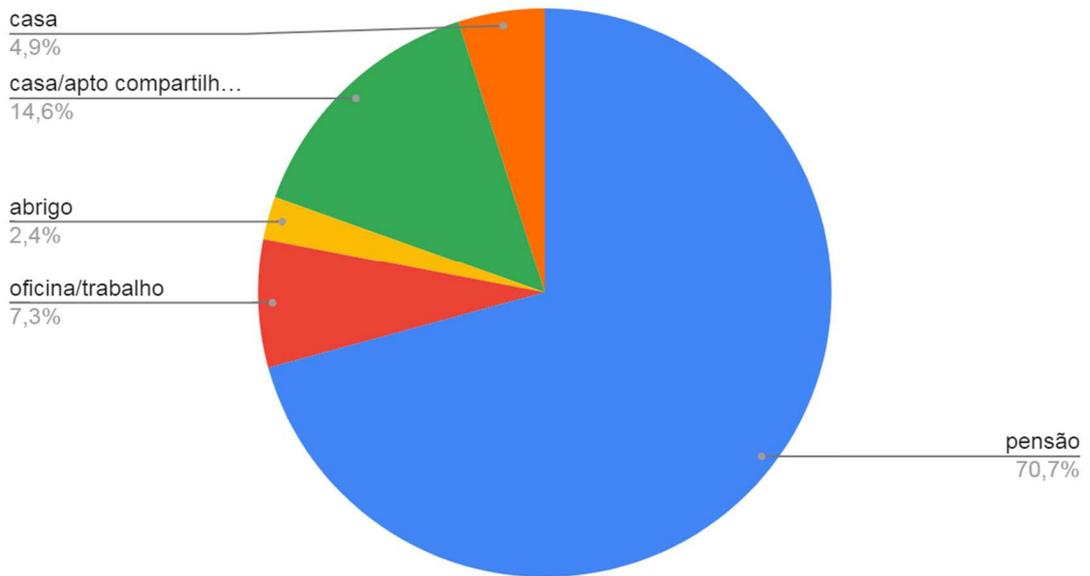


Gráfico 31- Período de permanência na residência anterior

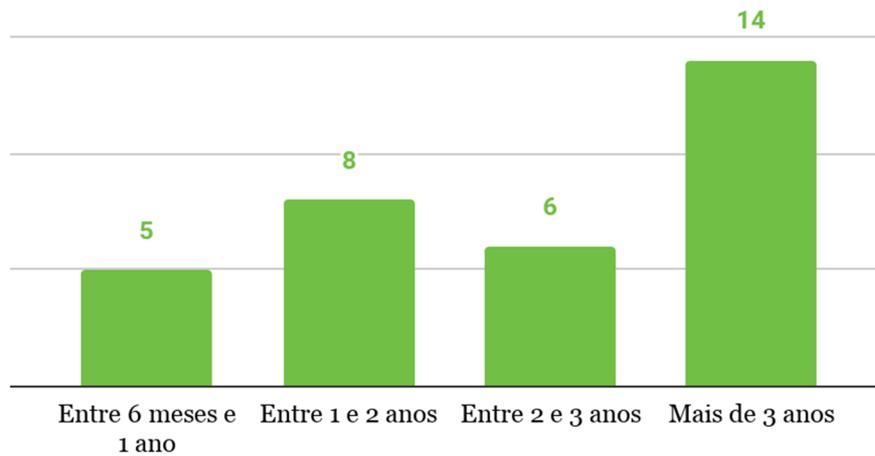


Gráfico 32- Valor do aluguel anterior

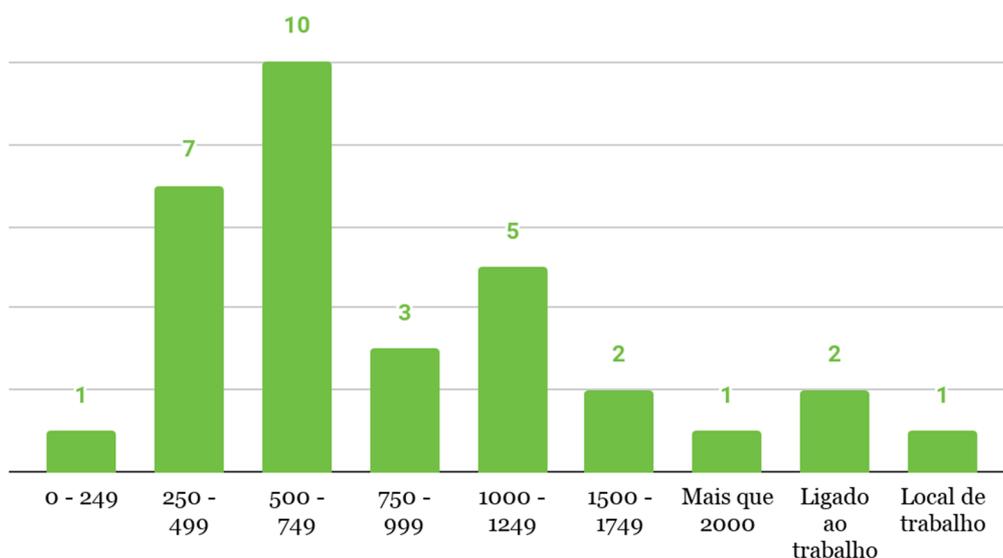


Gráfico 33 - Motivo do última mudança



30% terminaram o ensino médio e 25% possuem o fundamental incompleto (gráfico 34). Em levantamento de 2007, na Bela Vista, somente 9% tinham terminado o ensino médio, 61% com ensino fundamental incompleto (Alvares, 2011). Vemos, portanto, uma grande mudança do perfil com uma maior escolaridade dos moradores, agregada a um perfil bem superior de estrangeiros.

30% dos moradores são brasileiros provenientes do interior do estado e de outros estados (gráficos 35 e 36). 70% dos moradores são bolivianos ou paraguaios,

presentes em São Paulo há uma média de 9,3 anos, ou seja, não é uma imigração recente (gráfico 37).

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

A média de vida na cidade de São Paulo dos migrantes de outras regiões do Brasil é 14,7 anos (gráfico 38), estando de acordo com estudos anteriores, tais como um citado por Piccini (2004), que cita a pesquisa da SEMPLA de 1990 onde 50% dos moradores de cortiços da cidade estão na cidade há mais de dez anos.

Gráfico 34 -Grau de escolaridade dos chefes de família

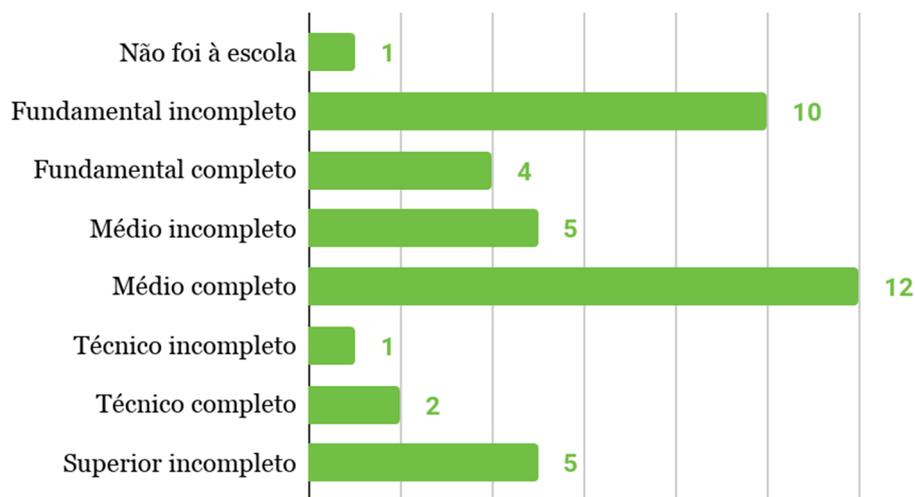


Gráfico 35 - País de origem

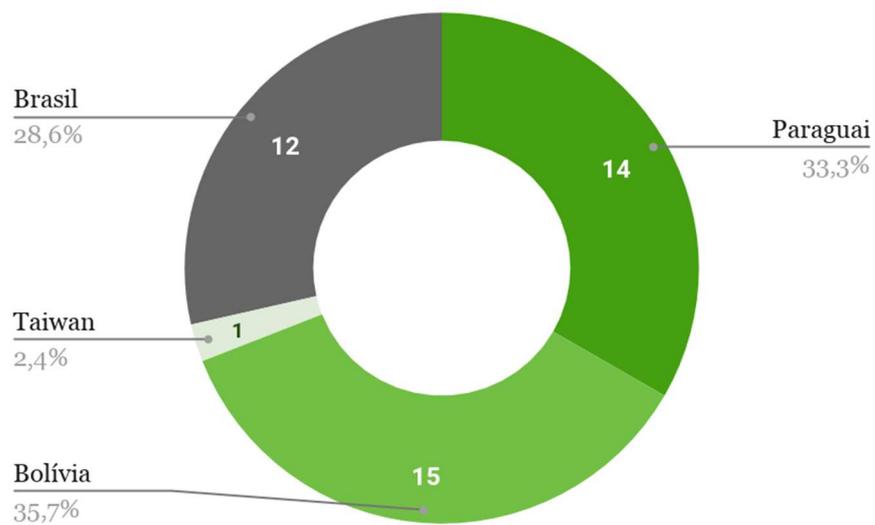


Gráfico 36 - Estado de origem (para os brasileiros)

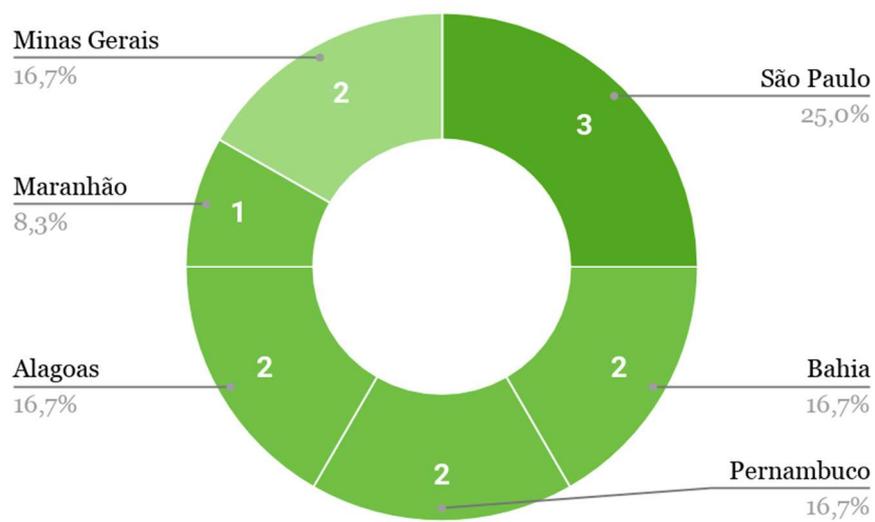


Gráfico 37 - Anos de moradia no Brasil (estrangeiros)

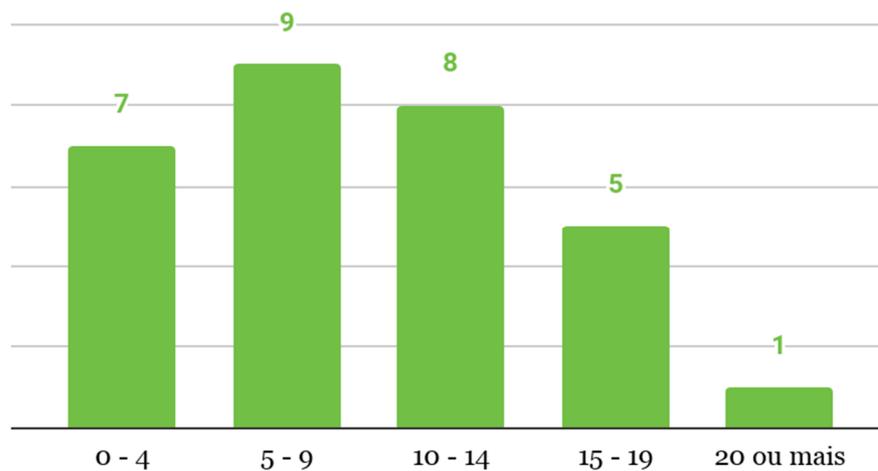
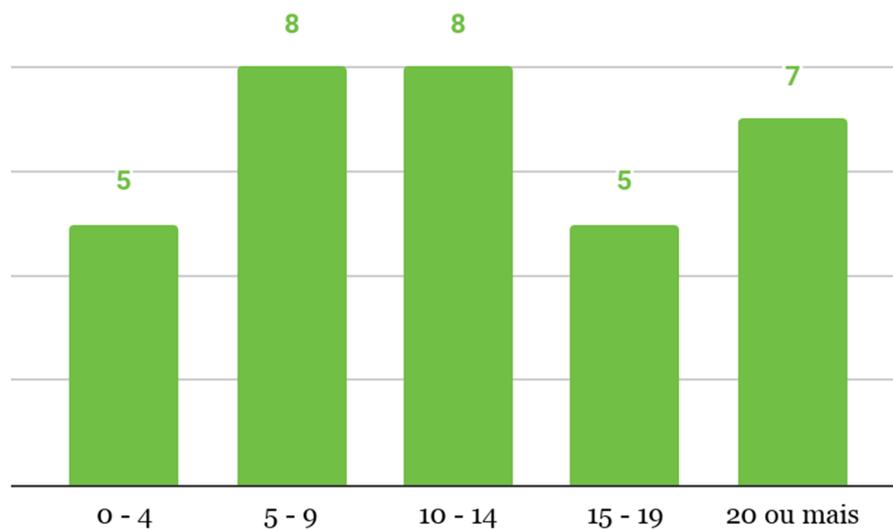


Gráfico 38 - Anos de moradia em São Paulo



A etnia declarada dos moradores indica que 35% são indígenas, 35% são pardos e somente 16% são brancos, bastante distinto da população geral brasileira, mas esses números são influenciados pela presença forte de paraguaios e bolivianos, muitos de origem indígenas (gráfico 39).

70% dos imigrantes são legalizados, 3% estão em processo de regularização e 26% não são o que impactam diretamente nas condições de vulnerabilidade social, porque não podem ter documentos nacionais, não têm acesso a contratos de aluguel, nem registro de empregos em carteira, os levando para informalidade. (gráfico 40).

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

36% dos moradores trabalham fora do cortiço, os demais dentro do próprio quarto ou em outros quartos dentro do próprio imóvel (gráfico 41), demonstrando a associação da fabricação do vestuário dentro do bairro.

Quase 80% dos moradores estavam empregados (gráfico 42), Esse alto índice de desemprego devia-se à pandemia. Em outros estudos o envolvimento com o trabalho é sempre maior. Piccini (2004) mostra que em 1990, somente 5% dos moradores estavam desempregados, e que a população moradora de cortiços não é sem renda, mas recebe salários baixos que os impedem de morar próximos ao trabalho em locais com melhores condições (Piccini, 2004).

65% trabalham na área de costura (gráfico 43), e 12% dos moradores alugam mais de um quarto para acomodar a oficina de costura (gráfico 44). 80% dos trabalhadores se deslocam a pé para o serviço (gráfico 45), validando a praticidade da localização do imóvel.

Gráfico 39 - Etnia declarada

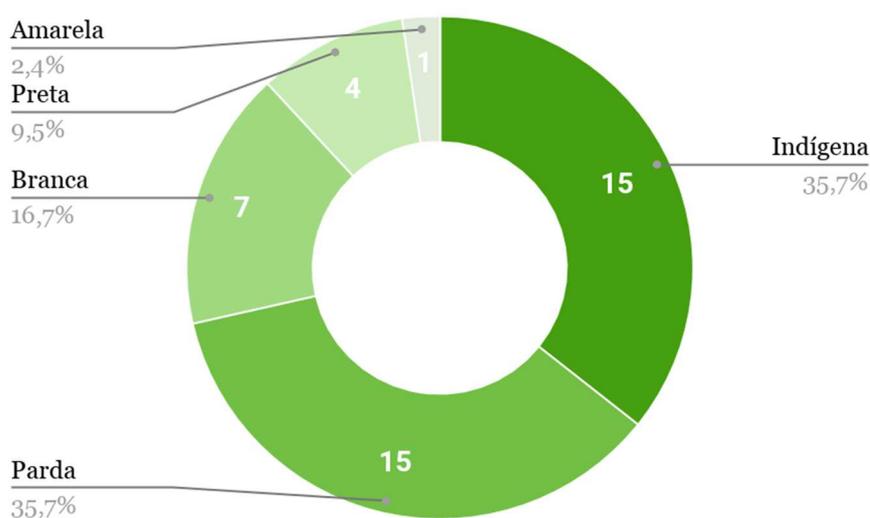


Gráfico 40 - Estado de legalização (imigrantes)



Gráfico 41 -Local de trabalho

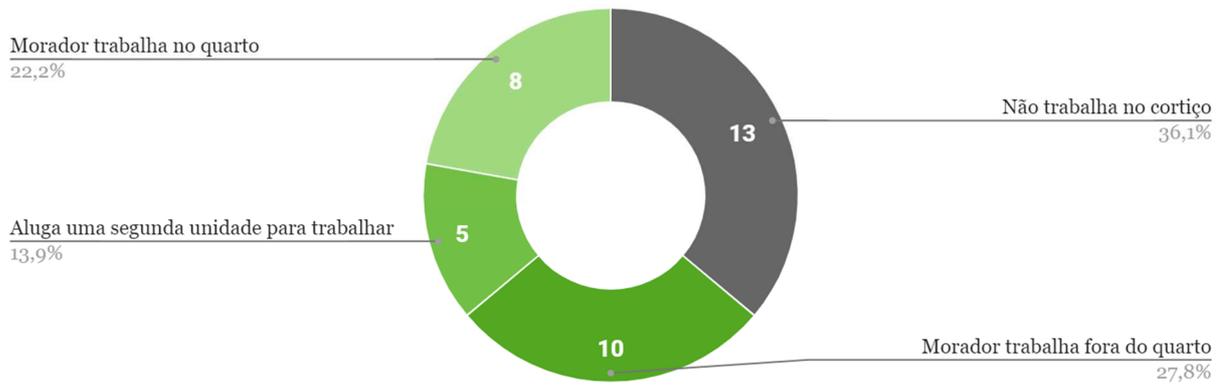


Gráfico 42 -Ocupação dos moradores

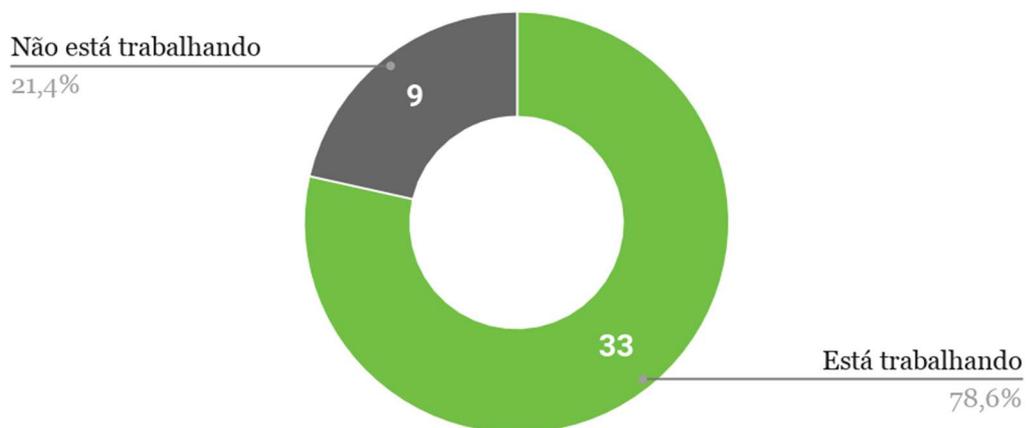


Gráfico 43 - Atividade econômica

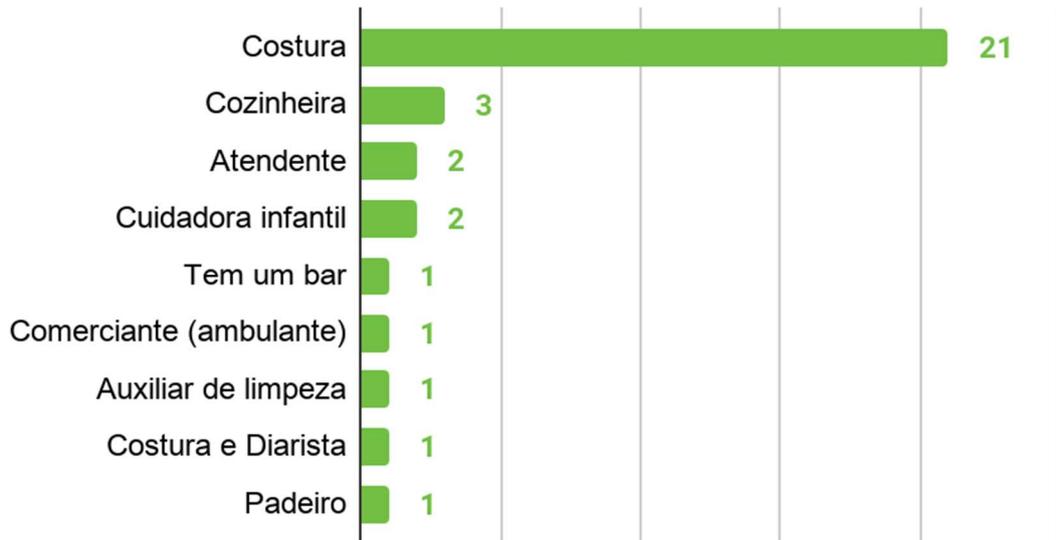


Gráfico 44 - Número de quartos que a família aluga

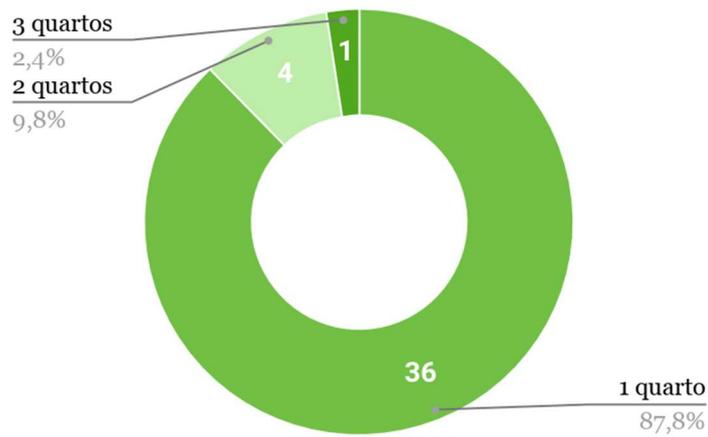
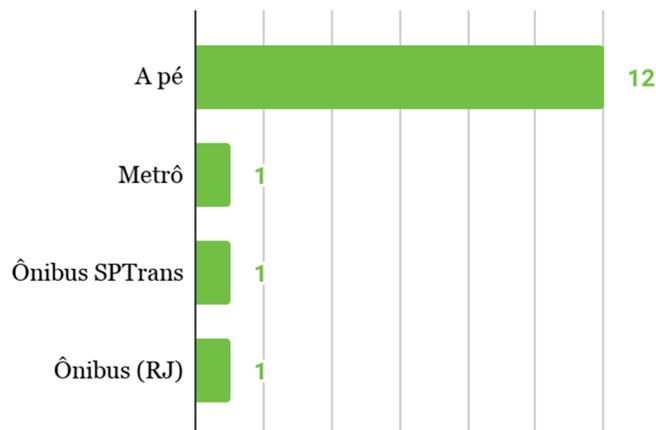


Gráfico 45 - Meio de transporte utilizado para ir trabalhar



A soma dos rendimentos do núcleo familiar é em média de R\$ 1350 equivalente a 1,3 salário mínimo (gráfico 46) Em 2010 a renda familiar na época era de 1,5 salário mínimo (Souza, 2011), mas o momento de levantamento na pandemia afetou enormemente a renda, dificultando comparações.

80% recebia no momento da pesquisa algum benefício social como auxílio emergencial da pandemia, bolsa família, bolsa do povo, entre outros (gráfico 47). Como diversão em horários de folga, a maior resposta foi a ida aos parques, principalmente o Jardim da Luz, e na sequência a ida a igrejas, ao mercado e shoppings (gráfico 48). Os movimentos sociais de luta por moradia não atingiram o público estudado, nenhum morador declarou participar de movimentos sociais.

Gráfico 46 - Renda Familiar

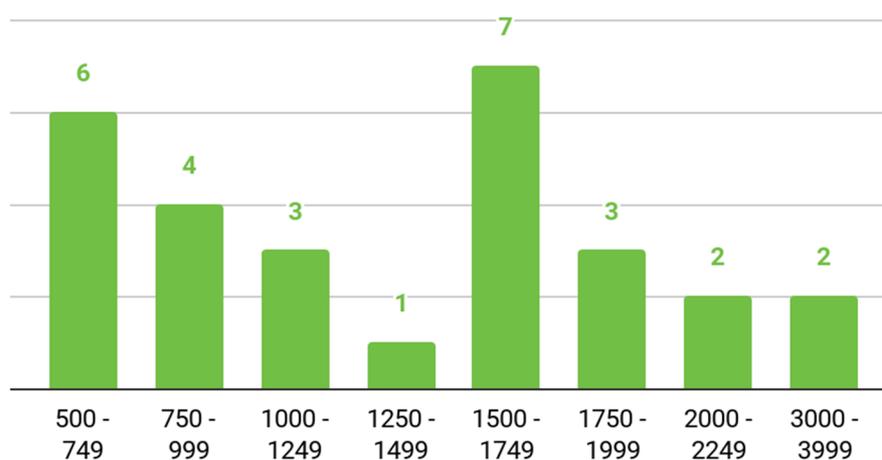


Gráfico 47 - Recebimento de benefícios sociais

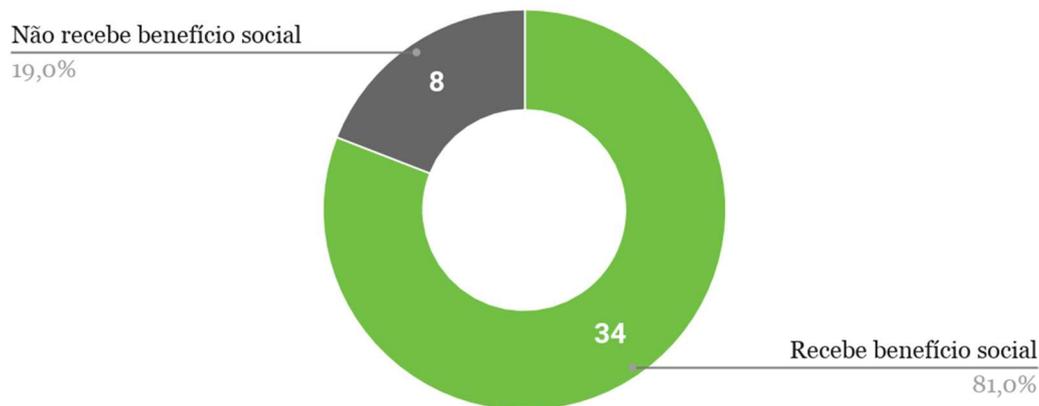


Gráfico 48 - Formas de lazer



Através de uma série de perguntas estimuladas os moradores escolheram , e poderia ser mais de uma opção, os aspectos positivos e negativos dos cômodos e do imóvel. Prevalece uma visão negativa sobre a qualidade da moradia. A maior parte das respostas não apontou aspectos positivos. Alguns afirmaram ser um local seguro e tranquilo. Outros apontaram condições precárias do cortiço e a falta de banheiros

privativos (gráficos 49 e 50). A maioria declarou que nada era positivo no cômodo. Alguns se referiram ao tamanho como aspecto positivo, mas a maior parte referiu-se ao tamanho insuficiente do quarto como aspecto negativo (gráficos 51 e 52).

Verificamos a percepção dos moradores sobre a iluminação e ventilação dos cômodos (gráficos 53 e 54), classificando-a numa escala de 1 (péssimo) até 5 (ótimo) a forma como percebiam a iluminação natural e a ventilação natural nos quartos. A ventilação ficou com média de 2,4, sendo um pouco melhor em cortiços concebidos (3,1), 2,5 em ex-moradias unifamiliares e 1,9 em ex-edifícios comerciais. A iluminação teve média de 2,6: 3,6 para cortiços concebidos, 2,6 para moradias unifamiliares e 2,1 para edifícios comerciais.

Os moradores relatam infiltração e mofo em 63% dos quartos, indicando problemas de vazamentos de água, falta de ventilação e de iluminação natural, o que pode acarretar em doenças respiratórias (gráfico 55). No levantamento da PMSP de 2011, infiltrações e mofo haviam sido encontradas em 69% dos imóveis (Silva, 2011), situação similar. As piores situações estão mais concentradas nos imóveis concebidos originalmente como cortiços (79%). Ex-casas unifamiliares têm 20% e ex-imóveis comerciais têm 33%. O fato de imóveis planejados para serem cortiços estarem em piores condições, com menor manutenção preventiva e corretiva, traz a hipótese de existir intencionalidade de exploração da precariedade e de realização de menores investimentos nesses imóveis. Outra hipótese é a idade dos imóveis concebidos como cortiços, em geral com a mesma estrutura de cômodos desde pelo menos a década de 1930. Há aqui uma interessante contradição entre o que o grupo de coleta de dados identificou (piores condições físicas nos cortiços construídos para essa finalidade) e a percepção dos moradores (mais satisfação nesses imóveis). Talvez exista uma clientela diferente, com expectativas diferentes em relação à qualidade de moradia.

Gráfico 49 - Aspectos positivos percebidos sobre o imóvel



Gráfico 50 - Aspectos negativos percebidos sobre o imóvel.



Gráfico 51 - Aspectos positivos percebidos sobre o cômodo.

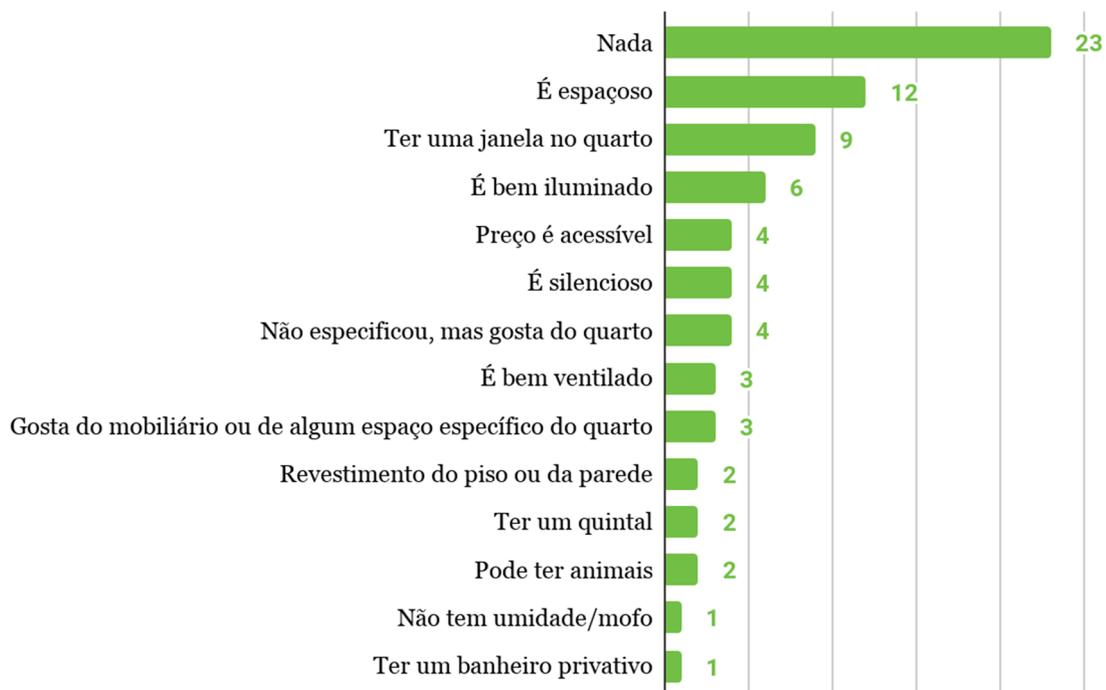


Gráfico 52 - Percepção negativa dos moradores sobre o cômodo



Gráfico 53 - Avaliação dos moradores sobre a iluminação natural dos quartos (1 péssimo a 5 ótimo)

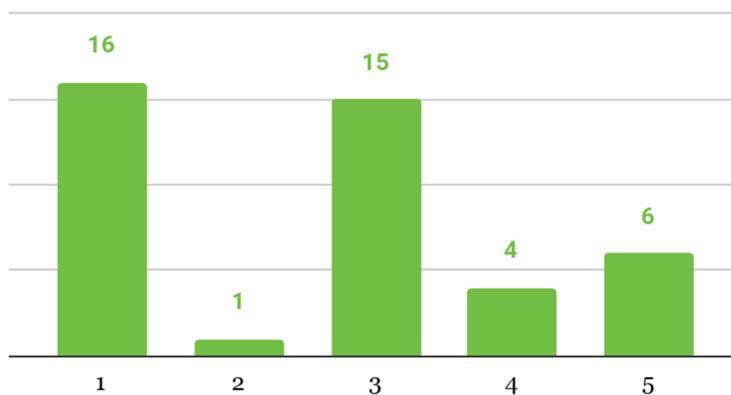


Gráfico 54 - Avaliação dos moradores sobre a ventilação natural dos quartos (1 péssimo a 5 ótimo)

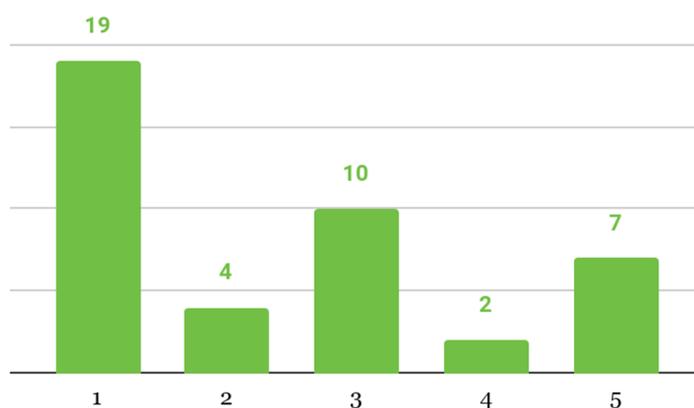
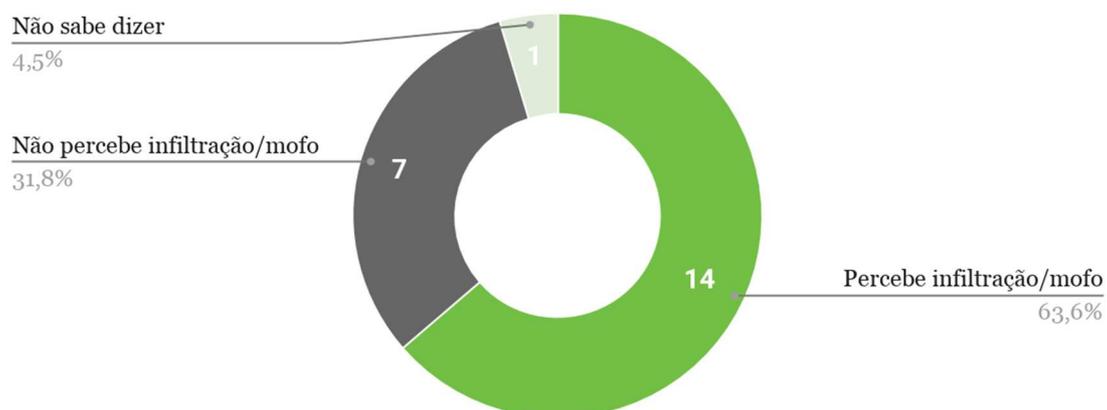


Gráfico 55 - Percepção do morador sobre infiltração e mofo no cômodo



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

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

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

## **Considerações finais**

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

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

O levantamento realizado reitera elementos consensuados nas leituras já existentes sobre cortiços: os aluguéis são elevados e o comprometimento de renda é

alto; a moradia em cortiço significa a possibilidade de ir a pé ao trabalho ou trabalhar em casa próximo às oportunidades econômicas, como redes de contratação. São grupos com população que tem renda, ou seja, trata-se de uma forma de moradia mais vinculada à exploração do que à pobreza absoluta. As mudanças de casa são recorrentes dentro do bairro e de outros cortiços, em um sub-mercado residencial que aparece bastante fechado em si mesmo. A possibilidade de inserção nas cadeias da costura determina a permanência e reprodução da moradia em cortiços.

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

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

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

bairro estar em processo de gentrificação, e o projeto do consulado da Coreia recebeu reações em prol da diversidade do bairro (Toji, 2021).

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

### ***Bibliografia***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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