

Levantamento e caracterização geral de imóveis encortiçados

PRIH BRÁS ZEIS 3 “L 010”

PRIH GLICÉRIO ZEIS 3 “C 027” e “C 028”

Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat

Programa Morar no Centro

SEHAB/PMSP

Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano
da Prefeitura Municipal de São Paulo

LABHAB FAUUSP

Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos da
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São
Paulo

FUPAM

Fundação para a Pesquisa Ambiental da Faculdade de Arquitetura
e Urbanismo da Universidade de São Paulo

Este Relatório, desenvolvido pelo Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos da FAUUSP (LABHAB), tem por objetivo apresentar os resultados do Levantamento de Imóveis encortiçados na ZEIS 3 L010, correspondente ao Perímetro de Reabilitação Integrada do Habitat Brás (PRIH-Brás) e a nas ZEIS 3 C027 e C028 (PRIH-Glicério). Trata-se da segunda etapa (quarto produto) do contrato referente à “1ª Fase de Atividades em dois Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat (Brás e Glicério)”, em que o LABHAB desenvolve a complementação de caracterização sócio-territorial, além de levantamento de imóveis encortiçados e imóveis de interesse para intervenção habitacional.

1. Introdução

2. Planejamento

2.1. Conceituações

2.2. Planejamento do trabalho de campo e sistematização

3. Trabalho de Campo

3.1. Glicério

3.2. Brás

4. Sistematização

4.1. “Glicérião”

4.2. “Glicério Novo”

4.3 “Glicerinho”

4.4. Brás

5. Conclusões

6. Anexos

1.

Introdução

Este relatório dá continuidade aos trabalhos de levantamento físico/territorial nas áreas dos Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat **GLICÉRIO** e **BRÁS**.

Com objetivo de atualizar e complementar o mapeamento dos imóveis encortiçados, o presente relatório focaliza a questão da moradia nos dois perímetros (Brás e Glicério), abordando sobretudo a precariedade habitacional. A partir dos levantamentos iniciais de usos, oportunidades e “imóveis de interesse”, procurou-se apurar o apontamento dos cortiços em ambos os perímetros, bem como caracterizar os demais “imóveis de interesse” para intervenção habitacional nos Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat.

Essa etapa do trabalho caracteriza uma aproximação com os objetos mais diretos da política a ser implantada nos perímetros, cortiços e demais categorias de habitação precária em alto estado de degradação sócio-ambiental. Para tanto, dividiu-se o trabalho entre o planejamento, atividades de campo e sistematização dos dados. À primeira fase correspondeu uma série de reuniões internas e em integração com equipes da Prefeitura, visando o estabelecimento de critérios para definição conceitual de cortiços. A segunda foi desenvolvida como um prosseguimento natural da dinâmica de levantamentos que o LabHab vem realizando desde o início de sua atuação nos perímetros. A preparação das fichas de campo foi alvo de diversas modificações, prevalecendo as considerações levantadas junto à equipe da SEHAB.

2. Planejamento

2.1 Conceituações

A elaboração da ficha de levantamento de campo suscitou a necessidade de se chegar a uma definição conceitual do termo “cortiço”, cujo emprego, embora comum, acaba abarcando imóveis em situações distintas, sendo bastante variável a gama de critérios utilizados. Segundo Kohara, “(...) apesar de encontramos várias literaturas, legislações, relatórios e pesquisas que abordam a temática dos cortiços, ainda são discutíveis (suas) conceituações e as estimativas”.

Desse modo, recorreu-se a uma pesquisa da bibliografia já existente acerca do assunto, a partir da qual foram selecionadas algumas teses, levantamentos realizados por órgãos públicos e publicações de institutos de pesquisa. A partir da análise desse material, foram realizadas algumas reuniões envolvendo, além do LabHab e da Unidade de Coordenação do PRIH – SEHAB/PMSP, o responsável pela elaboração da Política de Atuação em Cortiços de SEHAB/PMSP, Luis Kohara. O objetivo de tais discussões era estabelecer, a partir das diversas definições e justificativas encontradas para a determinação de um imóvel encortiçado, os principais critérios a serem utilizados na realização do presente levantamento.

Dentre as diversas definições encontradas¹, procuramos sintetizar a seguir alguns pontos importantes, selecionados de fontes diversas, a partir dos quais chegou-se a uma seleção dos critérios mais relevantes para a classificação do imóvel:

¹ Fontes consultadas: 1) CDHU – PAC, *Elaboração de Conceito de Cortiço pela Fundação SEADE, Com Base na Lei Moura* (Lei Municipal nº 10.928/91); 2) IBGE, *Censo Demográfico de 1980*; 3) KOHARA, Luiz. *Rendimentos Obtidos na Locação e Sublocação de Cortiços – estudo de caso na área central da cidade de São Paulo*. EPUSP, 4) PASTERNAK, Suzana. *Cadernos de Pesquisa do LAP*, nº 18; 5) PICCINI, Andrea (orient. Dr. Witold Zmitrowicz). *Cortiços e Reestruturação do Centro Urbano de São Paulo, Habitação e Instrumentos Urbanísticos*. EPUSP-PCC, 1997; 6) SAULE JÚNIOR, Nelson. *Habitações coletivas de aluguel ou cortiços. In “Regularização da Terra e da Moradia: o que é e como implementar”*. Instituto Pólis. 2002.

- segundo Pasternak, *"o conceito de cortiço não é consensual, (...) tem como caráter predominante para sua definição ser 'habitação precária de aluguel, onde existe congestionamento e co-habitação'. (...) Pela definição do Censo Demográfico de 1980, configura-se como 'habitação precária de aluguel, com instalações sanitárias em comum. Também conceitua o domicílio de cortiço: cômodo ou quarto ocupado pelo 'household' (família censitária – conjunto de pessoas ligadas por laços de parentesco ou de dependência doméstica)".*

- Nelson Saule Jr. (2002) define cortiço como o *"imóvel destinado à locação residencial com mais de uma unidade habitacional, que em geral apresenta condições precárias de habitabilidade com risco para a saúde ou de vida. Os cortiços também são habitações irregulares em razão da precariedade da relação de locação entre o proprietário ou locador do imóvel e os moradores"*.

- a CDHU, para o levantamento cadastral do Programa de Atuação em Cortiços – PAC utilizou a classificação de cortiço elaborada pela Fundação SEADE, que tem por base a *Lei Moura (Lei Municipal nº 10.928/91)* e define como principais critérios:

1. *"Co-habitação de várias famílias em imóveis geralmente sem conservação e que podem ser de diferentes tipos – casarões, porões, cômodos de quintal e também casas, apartamentos, etc"*.
2. *"Evidente insuficiência de recursos hidráulicos, levando ao uso compartilhado entre vizinhos não-familiares dos equipamentos sanitários (pia de cozinha e/ou tanque de lavar roupas e/ou banheiro)"*.
3. *"(...) Existência, com base em observação, de características de cortiço, como superlotação, deterioração geral, lixo exposto, instalações elétricas precárias, janelas quebradas, varal exposto, etc (...)"*.
4. *Descreve o levantamento realizado: "Foram utilizadas fichas cadastrais para entrevista com um morador de 18 anos ou mais em cada um dos imóveis identificados como cortiço, sendo que as questões abordadas pretendiam confirmar a situação de cortiço, como por exemplo: 'Número de moradores; Existência de banheiros, tanques e cozinhas de uso coletivo'"*.

- na tese de Andrea Piccini (1997) são apresentadas definições diversas:

"No Dicionário Aurélio, encontramos a definição de cortiço também como: (...) E por paralelismo o uso comum e cotidiano da palavra como: 'Brás. Habitação coletiva de classes pobres: casa de cômodos, cabeça-de-porco, caloji, estância, quadro, zungu'."

(...) A única lei sobre cortiços, a chamada Lei Moura, Lei Municipal nº 10.928 de 1991, define:

'Art. 1º. Define-se cortiço como 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 edificadas e instalações sanitárias;*
- e) circulação e infra-estrutura, no geral precárias;*
- f) superlotação de pessoas'.*

(...) Também a Lei Orgânica do Município de São Paulo de 1990 define, no Capítulo III, da Habitação, (Título V) Art. 171: 'Considera-se para os efeitos desta lei, habitação coletiva de aluguel, a edificação alugada no todo ou em parte, utilizada como moradia coletiva multifamiliar, com acesso aos cômodos habitados e instalações sanitárias comuns.

(...) Todas as definições a que fizemos referência apontam como habitação precária coletiva de aluguel, as moradias das classes mais pobres, de baixo preço de aluguel, com específicos problemas de superlotação de moradores e co-habitação forçada, localizadas principalmente em áreas próximas ao centro, de alta concentração espacial, sem verticalização, com instalações sanitárias em comum.

(...) Visto as diferentes definições de cortiço será usada nesse trabalho aquela que define como "Habitação Coletiva Precária de Aluguel", HCPA, uma unidade de moradia coletiva multifamiliar apresentando, total ou parcialmente, as características de:

- ser constituída por uma ou mais edificações construídas em lote urbano, com ocupação excessiva;*
- subdivididas em vários cômodos alugados, subalugados ou cedidos a qualquer título, a revelia da legislação que regula as relações entre proprietários e inquilinos (Lei do Inquilinato);*
- ter várias funções exercidas no mesmo cômodo;*
- ter acesso e uso comum dos espaços não edificados e instalações elétrica e sanitária (banheiros, cozinhas e tanques);*
- ter circulação e infra-estrutura precárias;*
- ter superlotação de pessoas, em geral."*

A partir da discussão acerca de todas estas classificações, foram selecionadas algumas características consideradas as mais relevantes na definição do imóvel e que, portanto, deveriam ser obtidas pelo levantamento de campo. De modo geral, são elas:

- Condição de precariedade: em si também não é suficiente para a identificação de cortiço, visto que existem diferenciações entre favela, ocupação, cortiço e moradia precária. Porém, em se tratando de política pública de habitação e intervenções, a questão da precariedade é fundamental para classificação da demanda;
- Número de famílias e estrutura familiar: o número de famílias não define um cortiço, mas indica o caráter coletivo de utilização do imóvel, que deve ser analisado; o conhecimento da estrutura familiar e do grau de parentesco entre elas também é importante pelo fato de, por exemplo, a presença de uma única família não significar necessariamente que o imóvel não seja um cortiço;

- Regime de ocupação: embora a locação em si não constitua elemento definidor, que não restringe e não é suficiente para definir cortiço, é importante observar o tipo de relação entre o morador e o imóvel, bem como o nível de formalidade das relações de locação e cobrança de taxas;
- Co-existência de vários usos num mesmo cômodo: caracteriza uma promiscuidade de usos, ajudando a definir um cortiço;
- Uso compartilhado de áreas comuns: sanitários, tanques, equipamentos de cozinha, além de acesso comum, são considerados elementos-chave para definição de um imóvel como cortiço. Presente em praticamente todas as conceituações consultadas, esse aspecto deve ser cruzado com os demais, sobretudo visando diferenciar cortiços e pensões.

Em relação à diferenciação dos conceitos de cortiço e pensão, consideramos que pensões geralmente não apresentam mistura de usos num mesmo cômodo, funcionando, em geral, como um hotel, onde os quartos são alugados, já mobiliados, o que ajuda a definir os usos. As pensões não costumam ser ocupadas por famílias, abrigando geralmente casais ou pessoas solteiras. A presença de crianças pode indicar que um imóvel talvez seja um cortiço, sendo assim importante a consideração, no levantamento, da estrutura familiar. É possível também a existência de cortiço e pensão num mesmo imóvel e espaço, onde o aluguel no primeiro caso é cobrado por unidade habitacional (que chamamos de cômodo) e, no outro, o valor é definido por pessoa.

Também podemos encontrar casos onde vários núcleos familiares com alguma relação de parentesco moram juntas, e então podemos ou não ter um cortiço. Nestes casos a classificação vai depender da relação que é estabelecida entre as famílias nos ambientes do imóvel, além dos demais critérios já colocados (co-existência de vários usos num mesmo cômodo, regime de ocupação, condição de precariedade, uso compartilhado de áreas comuns, etc).

Nos casos de co-habitação, onde habitam mais do que uma família no mesmo lote, ou em ocupações de imóveis ou terrenos, espontâneas ou organizadas por movimento, também podemos ou não definir como cortiço, dependendo da combinação de outros elementos.

Dessa forma, considerou-se que nenhum desses fatores isoladamente seria capaz de definir ou excluir a classificação de um imóvel como cortiço, havendo necessidade de o levantamento abranger uma gama de informações importantes, para que, concatenadas, possibilitassem a definição da categoria de uso do imóvel. Além disso, considerou-se importante apontar também todas as demandas habitacionais ou de intervenções para melhorias, uma vez que a formulação de uma política para os cortiços que se pretenda sustentável não pode focar exclusivamente os imóveis encortiçados, mas sim toda a precariedade habitacional.

2.2 Planejamento do trabalho de campo e sistematização

Diante dessa falta de uma definição precisa e consensual e da possibilidade de encontrarmos em campo muitas particularidades, variações e exceções a uma só definição, a metodologia utilizada nesta etapa de levantamento partiu da elaboração de uma ficha de entrevista e do registro das observações gerais e subjetivas do pesquisador em campo.

Neste levantamento, buscamos ampliar a diversidade da legenda e os pesquisadores foram orientados a registrar todas as informações e impressões possíveis, tanto em relação ao imóvel quanto à fala do entrevistado, com o objetivo de melhor caracterizar a ocupação do perímetro, dentro de uma definição que não excluísse particularidades ou demandas de famílias que não moram em imóveis classificados como cortiços, mas também em moradias precárias, pensões e barracos improvisados em terrenos e galpões utilizados para depósito de lixo.

Assim, foi possível identificar cada caso a partir das informações fornecidas nas entrevistas realizadas, lote a lote, com quem estivesse disponível para nos receber. O entrevistado poderia ser morador, intermediário ou o proprietário do cortiço. Quando estes não fossem encontrados, a entrevista poderia ser realizada com outras pessoas, como vizinhos ou crianças, que pudessem fornecer informações úteis para a classificação do imóvel; informações fornecidas por esses entrevistados, no entanto, devem ser analisadas com cuidado, evitando-se a utilização de dados incorretos ou imprecisos.

O questionário para pesquisa em campo foi dividido em três partes:

A primeira, referente à identificação do lote, na qual o pesquisador deveria apontar os dados específicos do imóvel, complementando o levantamento do estado físico já realizado em etapa anterior, com observações e descrições referentes às alterações de tipologia e estado geral de edificação, materiais, técnicas construtivas, aberturas, acessos, instalações e aspectos de salubridade;

A segunda parte, que se constitui na entrevista propriamente dita, foi dividida em blocos de questões consideradas prioritárias, secundárias e eventuais. Tais blocos contêm os elementos auxiliares na identificação de cortiço ou outras demandas, organizados de acordo com sua importância na identificação do caráter da ocupação do imóvel:

- Identificação do entrevistado (morador, proprietário, intermediário, vizinho ou outros) e o contato, quando possível
- **Prioritárias:** regime de ocupação (próprio, aluguel, cessão, ocupação espontânea ou ocupação organizada por movimento); nº cômodos / nº cômodos vazios; nº de famílias; estrutura familiar (núcleo pai / mãe / filhos ou família estendida)
- **Secundárias:** elementos relacionados ao uso de áreas comuns (nº de banheiros e cozinha independente / coletiva / no mesmo cômodo em que dorme)
- **Eventuais:** forma de cobrança do aluguel (por pessoa / por cômodo); quem o recebe (proprietário / intermediário / imobiliária e o contato, quando possível); propriedade dos móveis.

A terceira parte refere-se às impressões do pesquisador e à hipótese de definição do imóvel. Para a classificação da hipótese encontrada, ampliamos a legenda, diferenciando o que é cortiço e todas as demais demandas. A partir do Levantamento de Usos e Oportunidades (P3) realizado nos perímetros do Glicério e do Brás, foi verificado, especialmente no Glicério, que a demanda habitacional não se reduz à questão dos cortiços; há presença de albergues, moradias precárias, barracos em depósitos de lixo, moradores de rua, galpões habitados, favelas, cortiços e pensões num mesmo imóvel e ocupações. Sendo assim, foram destacadas neste levantamento seis

categorias de ocupação: cortiço, pensão, moradia precária, barracos em depósitos, galpões / depósitos com função de moradia e favela.

Por fim, foi criado um campo para os casos de não obtenção de informações, devendo-se identificar os motivos, que podiam ser, por exemplo, ninguém atender, a pessoa não estar em condições de responder ou mesmo não querer.

O questionário de campo, embora englobe uma gama considerável de informações e busque um bom nível de detalhamento do imóvel, procurou ser o mais enxuto e objetivo possível, possibilitando um preenchimento "de porta de porta", verificando-se todos os cortiços apontados no primeiro levantamento de campo (*Levantamento de Usos e Oportunidades do Solo – P3*) e ainda aqueles que geraram alguma dúvida. Para cada um destes imóveis foi impressa uma ficha específica, contendo os dados já coletados para os relatórios anteriores (para conferência e eventuais complementações) e as novas questões a serem respondidas.

Concluído o levantamento de campo, os dados foram sistematizados em tabelas, para facilitar sua análise, e foram espacializados em mapas, evidenciando a distribuição das diversas tipologias no perímetro.

3.

Trabalho de campo

O trabalho de campo apresentou especificidades em cada um dos perímetros. Apesar da realização de um planejamento conjunto para os levantamentos do Glicério e do Brás, as especificidades de cada um, em relação às condições de moradia e à própria configuração dos “imóveis encortiçados” e “moradias precárias”, resultaram em diferenças no trabalho de campo. Apresenta-se neste capítulo, portanto, um breve relato dessa etapa do levantamento, atentando para os problemas e dificuldades das entrevistas e apresentando sínteses subjetivas dos pesquisadores quanto às semelhanças entre os dois perímetros; em seguida, para cada área são descritas suas especificidades.

Em geral, o questionário funcionou bem para definir a condição aparente de muitos imóveis. Todos os cortiços apontados no primeiro levantamento de campo (P3 – Levantamento de Usos e Oportunidades) foram verificados; fichas e questionários em branco também foram levados a campo para a incorporação de imóveis encortiçados porventura não citados nos levantamentos anteriores.

Pelo seu caráter objetivo, o questionário permitiu entrevistas rápidas de porta em porta. No entanto, em alguns casos, mesmo após a entrevista, ainda restaram dúvidas sobre a classificação do imóvel, muitas vezes, pela própria incapacidade do entrevistado em responder a todas as perguntas. Além disso, em diversas ocasiões os pesquisadores encontraram os imóveis vazios ou não conseguiram realizar entrevista por outros motivos. A orientação nesses casos era tentar obter algumas informações básicas com vizinhos ou crianças, que ao menos nos indicassem a hipótese de classificação. Esse expediente não se mostrou eficiente em todos os casos, pois algumas questões importantes para a definição de cortiço utilizada são de caráter familiar ou referente às características internas da moradia. Os resultados aqui apresentados devem ser, portanto, cuidadosamente analisados, pois, em muitos casos, há algum tipo de dúvida sobre a origem e a qualidade da informação.

Também deve haver certa cautela em relação às situações em que os entrevistados não quiseram responder ou àquelas em que os pesquisadores perceberam certa imprecisão nas respostas. Há

observações indicando contradições entre as respostas dadas e relatos de vizinhos; geralmente estas suspeitas giram em torno do número de famílias moradoras nos cortiços ou sobre as relações de inquilinato (a quem paga aluguel e taxas etc). A equipe notou, em ambos os perímetros, como a desconfiança em relação ao questionário inibia certos entrevistados. A questão da exploração de moradores de cortiços, por proprietários ou intermediários, e a total informalidade em relação à cobrança de aluguel e taxas (água e luz) também foi notada nas entrevistas. Pode-se supor que a pouca receptividade de alguns moradores esteja ligada a essa relação de informalidade e exploração, fazendo com que os moradores prefiram calar a correr o risco de algum tipo de retaliação.

Um problema que a equipe notou no trabalho de campo foi a dificuldade de expressar junto aos moradores certos conceitos e critérios estabelecidos para análise dos cortiços. Um exemplo é o conceito definido para o termo "cômodo". Algumas pesquisas foram prejudicadas por uma dificuldade de entendimento do emprego do termo. Utilizou-se no questionário o termo "cômodo" para designar a unidade habitacional, visando facilitar o entendimento dos entrevistados. No entanto, houve alguns casos de confusão com o emprego do termo, que alguns entrevistados entenderam como subdivisões internas da unidade. Cabia à equipe esclarecer esse tipo de dúvida, o que não ocorreu em alguns casos. A utilização dos resultados obtidos, para efeito de seu aproveitamento no trabalho atual de levantamento de cortiços desenvolvido por HABI-G, também deve ser cuidadosa, devido a essa imprecisão entre a utilização do termo para efeitos conceituais e sua aplicação nas entrevistas.

3.1. Glicério

O trabalho de campo na região do Glicério desenvolveu-se durante quatro dias. Numa primeira aproximação a equipe buscou sanar dúvidas para unificar os dados resultantes; para tanto, fez-se uma primeira bateria de entrevistas e, instantes depois, a equipe reuniu-se para discutir eventuais problemas. Após esse momento, a equipe voltou a campo por três dias consecutivos e cobriu toda a área do perímetro.

A área do "Glicerinho" (ZEIS 3 C027, situada entre o viaduto do Glicério e a Liberdade) foi vistoriada em um dia. Essa região apresentou uma alta densidade de imóveis encortiçados e moradias precárias. Confirmou-se a presença de muitos cortiços na Travessa Rugero, Rua dos Estudantes, Rua Conde de Sarzedas e Rua Egas Muniz de Aragão. Moradias precárias unifamiliares também são encontradas nessa área, sobretudo no interessante conjunto arquitetônico da Rua Egas Muniz de Aragão. Na área do "Glicerinho" a equipe notou alguns conjuntos de interesse histórico-arquitetônico; nas "Diretrizes de Intervenção" deverão ser apontadas possibilidades de atuação do poder público nesses conjuntos, visando a melhoria habitacional com enfoque na questão patrimonial.

Em relação às condições físicas dos conjuntos arquitetônicos e unidades habitacionais (cortiços ou não), o trabalho de campo explicitou características próprias da área. Um exemplo é a existência de soleira elevada na parte baixa (sobretudo na Rua dos Estudantes, nas proximidades da Vila Suíça e da Vila dos Estudantes). A ocorrência constante de inundações no local, que remontam aos primórdios da ocupação urbana daquela baixada, determinaram a construção de terraços elevados em muitas casas. Ainda assim, segundo relatos de moradores, hoje em dia mesmo as casas com terraço elevado sofrem com a entrada de água das chuvas.

Das casas situadas na subida da Rua dos Estudantes muitas têm porão; e nesses imóveis estão alguns dos casos mais precários em termos de salubridade. A ocupação de um porão foi visitada por pesquisadores do Labhab, que constataram os mais diversos problemas, desde infiltrações em todas as paredes – as paredes estavam todas verdes – a gambiarras elétricas, tubulação de água e esgoto aparente e improvisada, além de total falta de luz natural.

Outra ocupação bastante precária é a ocupação de terrenos utilizados como depósito de lixo reciclável - por exemplo, em terreno na Rua Anita Ferraz. Há também casos de favelização, como na ocupação muito precária na esquina da Rua dos Estudantes com Travessa Rugero.

No restante do perímetro, os cortiços e as moradias precárias concentram-se basicamente em dois trechos principais. A esquina da Rua São Paulo com a Rua Sinimbu abriga um interessante conjunto arquitetônico, totalmente encortiçado. Junto a este conjunto estão os demais cortiços situados

nestas vias, além de alguns na Rua Glicério. Os cortiços dessa área caracterizam-se pela precariedade física e social. Os casarões estão bastante degradados e a verificação de grande movimento nas ruas e calçadas, sobretudo de crianças, além dos resultados das entrevistas, apontam para uma alta densidade de ocupação desses cortiços. A presença de muitos moradores dos cortiços nas calçadas em horário comercial suscita uma imagem de ociosidade, certamente indicativa de desemprego generalizado nessa região.

O congestionamento habitacional talvez seja a principal característica dos cortiços desse trecho da Baixada do Glicério. A Rua Sinimbú apresenta também alguns casos de “cortiços de quintal”², que apesar de conterem os problemas comuns a quaisquer cortiços, apresentam uma melhor condição de salubridade. Os corredores coletivos e os quintais com tanque garantem condições mínimas de ventilação e insolação, malgrado a precariedade construtiva desses imóveis. Gambiarras elétricas são facilmente visíveis desde a entrada dos cortiços; instalações hidráulicas por sua vez não foram tão recorrentes no levantamento realizado. A vistoria interna de alguns cortiços, a ser realizada pela equipe do Laboratório, deverá conter informações mais precisas sobre essas instalações.

O outro trecho de concentração de cortiços é a Rua dos Lavapés. Aparentemente formam um conjunto coeso de sobrados do início do século passado, com alterações tipológicas, sobretudo internas aos imóveis. Esse casario abriga geralmente comércio no piso inferior. Em alguns casos foi feito contato com os proprietários, que se mostraram interessados em tomar conhecimento do programa e participar de eventuais reuniões; parece ser comum essa exploração comercial do térreo pelos mesmos proprietários dos cortiços.

Os lotes da Rua dos Lavapés se caracterizam pela grande profundidade. Nesses cortiços há sempre um número muito grande de famílias moradoras. Há pelo menos dois dos cortiços em que o acesso

² Segundo Piccini (1997), “As tipologias mais comuns de cortiços que constam nas primeiras classificações, de 1893, que ainda hoje encontramos alguns exemplos na cidade são:

- Cortiço de quintal: ocupava o centro do quarteirão com acesso através de um pequeno corredor. De face para a rua, ao lado do portão de entrada, havia quase sempre um prédio de uso comercial.
- Cortiço casinha: construção independente com frente para a rua, também chamada de pensão.
- Casa de cômodo: sobrado com várias subdivisões internas.
- Cortiços improvisados: ocupação precária de fundo de depósitos, fundo de bares, armazéns, cocheiras e estábulos, sempre no centro do quarteirão.
- Hotel cortiço: tinha uso de restaurante de dia, e no mesmo local a noite, as pessoas se reuniam para dormir (Motta 1894, Ant, Kowarick e Véras 1981 e Bonduki 1994).”

é feito por vielas que avançam terreno adentro e fazem a distribuição dos cômodos em profundidade. Um aglomerado de lotes encortiçados³ (lotes 49 e 50, lotes 322, 323 e 324 na Rua dos Lavapés) chama a atenção pela extrema precariedade. Esses cortiços formam um único complexo em que é difícil estabelecer separação de lotes. Trata-se de um caso a ser estudado com atenção nas próximas etapas do PRIH Glicério, inclusive pelo considerável valor patrimonial e por sua inserção no conjunto arquitetônico da Rua dos Lavapés.

Pela proximidade com uma grande sede da Eletropaulo, não deixa de ser irônico o precário estado de manutenção da rede elétrica na Rua dos Lavapés. Gambiarras e “gatos” multiplicam-se pelo casario e colaboram para configurar um cenário caótico junto aos postes de luz.

Um dado surgido no trabalho da Equipe Social (mapeamento de lideranças e oficinas de sensibilização) foi o grande número de atropelamentos nesse trecho da Lavapés. Uma lombada eletrônica foi construída recentemente no local; no entanto persistem as reclamações, sobretudo devido ao grande número de crianças nos cortiços locais.

3.2. Brás

Na região do Brás o trabalho de campo foi realizado rapidamente, em uma única manhã. Foram verificados apenas doze cortiços nessa região do Brás, embora diversos contatos feitos durante essa etapa, e nas anteriores, tenham apontado concentrações de cortiços em áreas próximas, mas fora do perímetro.

Alguns imóveis que haviam sido classificados como possíveis cortiços, na caracterização externa, foram agora vistoriados e tiveram seus moradores entrevistados. Em muitos casos o que era dado como cortiço é, na verdade, moradia precária ou moradia unifamiliar. Alguns imóveis na Rua Sobral exemplificam essa mudança de classificação. Geralmente são casas que aparentam certo grau de degradação, mas não se caracterizam como cortiços.

³ Trata-se do casarão amarelo situado na curva da Rua do Lavapés, que já se tornou referência pelas condições de extrema precariedade. Informalmente é classificado dentro da SEHAB como “Castelo de Grayskull”, em referência ao seriado infantil He-Man.

Os cortiços e moradias precárias se concentram nas ruas Caetano Pinto, Sobral, Monsenhor Anacleto e na região da Avenida Alcântara Machado. Destacam-se uma ocupação na Rua Monsenhor Anacleto e um grande cortiço na esquina da Rua Caetano Pinto com Avenida Rangel Pestana. O primeiro caso é um edifício que aparenta ter problemas estruturais, com diversas alterações na fachada, e que se diferencia por ser uma ocupação. O segundo ocupa um edifício antigo e mantém características originais de fachada, apesar de estar descaracterizado em seu interior. Esse cortiço contraria a hipótese de alta rotatividade nos cortiços do centro; uma moradora revelou que muitos dos moradores vivem há mais de dez anos no local. Talvez a rotatividade de moradores nos cortiços não seja tão grande quanto se imagina. Em muitos casos, tanto no Glicério quanto no Brás os moradores habitam o imóvel há muitos anos.

Os diversos cortiços da região dividem-se entre cortiços comuns (casa de cômodos) e cortiços de quintal. Não se observa, de maneira geral, a mesma precariedade dos imóveis encortiçados do Glicério.

4.

Sistematização

Na sistematização dos dados levantados, a equipe do LabHab buscou conciliar os interesses da Unidade de Coordenação dos PRIH's com as necessidades do grupo responsável pelo levantamento de cortiços, desenvolvido em HABI-G. Em relação à inserção deste trabalho no levantamento geral feito por HABI-G, o Laboratório encontrou algumas diferenças na tabulação dos dados. Apesar de a preparação do trabalho de campo ter levado em conta as dinâmicas existentes na SEHAB, e o fato de termos discutido a ficha de campo visando à incorporação de seus resultados ao Banco de Dados de HABI-G, houve a necessidade de levantarmos diversos dados qualitativos (alguns de análise bastante subjetiva ou mesmo de observação). A tabulação desses dados somente pela base desenvolvida por HABI-G, para criação de banco de dados e geo-referenciamento, não daria conta de muitas informações coletadas. Além disso, pelo fato desta base ainda estar em fase de aprimoramento, seu preenchimento demandaria um período maior de execução, até que todos os ajustes fossem realizados. Portanto, optou-se por uma sistematização própria, seguindo os parâmetros colocados desde o primeiro relatório; em paralelo, trabalhou-se sobre a tabulação desenvolvida por HABI-G⁴.

Em relação à tabela que está sendo elaborada, constatamos, durante o preenchimento, que vários dados levantados nesta etapa do trabalho, em sua maioria qualitativos, não cabiam na planilha. Com isso, tal tabulação geraria uma perda grande de informações capazes de contribuir para uma melhor caracterização da demanda do perímetro. Por outro lado, pelo fato desta tabela pretender ser um documento unificado a ser utilizado por toda a estrutura da SEHAB e de outras secretarias, decidiu-se mantê-la, em paralelo com o presente relatório, sugerindo, no entanto, alguns ajustes, visando

⁴ Ficha de Levantamento HABI-G: O levantamento terá 3 níveis de informação, sendo as do primeiro nível as informações mínimas para classificação como cortiço e entrada no cadastro:

1. levantamento básico (suficiente para identificar que é cortiço): Rua, nº de famílias, etc. (quantitativo).
2. Aspecto físico (tendo como referência a Lei Moura) = condições de habitabilidade (qualitativo) e;
3. Aspecto social = condições sócio-econômicas (dados qualitativos, que permitem verificar as possibilidades de a família estar ingressando em algum programa habitacional).

aprimorar a sistematização das informações coletadas. As alterações sugeridas vão desde aspectos técnicos de preenchimento, como número de casas decimais na identificação do SQL e ausência de algumas categorias de classificação dos dados, até aspectos conceituais, referentes ao tipo de informação solicitada e à organização das informações.

Para exemplificar as incongruências encontradas entre o Banco de Dados apresentado pela SEHAB e o trabalho de campo realizado, pode-se citar os critérios de classificação dos imóveis, que, na nova planilha, foram organizados nos seguintes grupos: co-habitação, cortiço, pensão e moradia precária. A legenda desenvolvida para o presente levantamento é mais ampla, com a justificativa de não excluirmos demandas habitacionais que ficam fora da definição de cortiços, informação bastante relevante no âmbito do trabalho desenvolvido nos PRIH's.

A tabulação dos dados levantados em campo possibilita algumas sínteses interessantes para o entendimento dos principais problemas relacionados ao *habitat* nas áreas estudadas. Para efeito de análise, apresentamos a seguir alguns dados livremente organizados, visando exemplificar regionalmente as diferenças e semelhanças encontradas. A área do Glicério será, portanto, analisada em três etapas, considerando-se como áreas de análise⁵: "Glicerião" (área da ZEIS 3 C028, cortada pela Rua do Lavapés), "Glicerinho" (ZEIS 3 C027) e "Glicério Novo" (trecho da ZEIS 3 C028, incorporada posteriormente ao perímetro e que engloba o triângulo formado pelas ruas Sinimbú, Glicério e São Paulo).

4.1 Glicerião:

A) Forma de ocupação:

No. fichas	Cortiços	Pensões	Moradias precárias	Barracos em depósito
53	45	0	07*	01

*04 multifamiliares e 03 unifamiliares.

⁵ A nomenclatura aqui utilizada foi informalmente adotada pela equipe e não deve necessariamente ser levada em consideração nas ações futuras do Escritório Antena.

B) Entrevistado:

Morador	Proprietário	Intermediário	Vizinho	Outros	Sem informações
29	02	01	04	14*	4**

* Outros: parente e vizinho, vizinho, comerciante, 11 por entidades locais.

** Sem informações: em dois não havia ninguém em casa, sendo que em um ninguém atendeu e em outro havia informações apenas para o andar térreo, no andar superior ninguém atendeu. Na rua do Lavapés, em três casos as informações foram obtidas por membro de entidade local. Em um, a senhora que atendeu não quis responder; em outro caso, na Rua do Lavapés em frente ao *Castelo*, as pessoas que estavam no local viram o entrevistador, mas ignoraram-no.

C) Tipo de imóvel (Imóveis simples X Imóveis de cômodos)⁶

Imóveis com informações	Imóvel	Cômodo
36	02*	34

* 02 moradias precárias, uma delas multifamiliar.

C1) Número de Cômodos (só para cortiços)

Imóveis com informações	menor	Maior	média	mediana
24	02	32	8,9	8,5

⁶ Utiliza-se aqui o termo cômodo como unidade habitacional, em cortiço.

C2) Cômodos (só para cortiços, sem caso discrepante de 32 cômodos)⁷

Imóveis com informações	menor	Maior	média	mediana
23	02	19	7,9	8,0

10 cômodos estão vazios no total (distribuídos de 1-3 por imóveis).

Em apenas um caso (de 10 cômodos) o informante não soube dizer com precisão o número.

C3) Cômodos (só para cortiços, sem caso discrepante de 32 cômodos)

Nº de cômodos	Até 4	De 5-9	De 10-20
%	26%	39%	35%

D) Número de acessos

Imóveis com informações	1 acesso	2 acessos	3 acessos
24	19	03	02

E) Regime de ocupação

Imóveis com informações	Aluguel	Cedido	Ocupação Individual	Próprio
35	30	01*	04	0

* Moradia precária

⁷ Um caso maior: 32 cômodos; Rua do Lavapés, 454; SQL: 033.039.0056. Neste há uma observação de que o cortiço é muito grande mas da rua parece pequeno. O *Castelo* é maior mas não foi considerado porque não obtivemos informações sobre o número de cômodos.

F) Constituição familiar (Moradias Precárias)

Imóveis com informações	Famílias nucleares	Famílias estendidas
05	03*	02**

* 02, 02 e 13 pessoas

** 07 pessoas em uma e outra sem informação de pessoas.

G) Cortiços: número de famílias⁸

menor	maior	média	mediana
02	40*	10,9	9,0

* Um caso impreciso (40 famílias – *Castelo de Greyskull*)

H) Cortiços: número de pessoas⁹

Imóveis com informações	menor	maior	média	mediana
13	03	45	19	17

I) Moradias precárias multifamiliares: número de moradores

Só obtivemos a informação para um caso, com 12 famílias e aproximadamente 36 pessoas.

⁸ Há um cortiço com 0 família, onde o proprietário tem cômodos para alugar mas no momento está vazio, foi desconsiderado para este cálculo.

Apenas 2 casos tem mais de 20 famílias, o *Castelo de Greyskull*, com 40 e o 2º maior cortiço na rua dos Lavapés, com 32 famílias.

Excluindo-se esses dois casos, a média cai para 8,5 e mediana 8.

⁹ Apenas em 13 casos obtivemos o número de pessoas e em quase todos eles a informação não é muito precisa ou confiável (Maioria afirmava "mais ou menos...", ou "pode colocar aí..."). Somente em 3, os entrevistadores consideraram a informação recebida exata.

J) Banheiro (cortiços)

Imóveis com informações	coletivo	Em alguns quartos + banheiro coletivo	Banheiro em todos os quartos	Média Banheiro/cortiço	Mediana Banheiro/cortiço
29*	24	04	01	1,9	2,0

*para dois casos não obtivemos o número de banheiros.

J1) Para os casos em que obtivemos o número de famílias e de banheiros:

201 famílias

49 banheiros

Famílias/banheiro: 4,1

Média de 9,6 famílias por cortiço e média de 2,3 banheiros/cortiço

A situação mais grave é na Rua do Lavapés, 454, em que moram 32 famílias e há apenas 2 banheiros coletivos. O entrevistado informou que alguns quartos têm banheiro, mas não soube dizer o número.

J2) Excluindo este caso (de 32 famílias):

famílias/banheiro=3,6

média de famílias: 8,45

média de 2,35 banheiros/cortiço

J3) Outros casos graves, com mais de 5 famílias por banheiro:

SQL	Endereço	Número de famílias (A)	Número de banheiros (B)	Famílias por banheiro (A)/(B)
004.030.0020	Rua do Glicério, 629/ 629A	17	02	8,5
004.043.0014 - 6	Rua do Lavapés, 103/ 105	08	01	8,0
004.037.0016	Rua Barão de Iguape, 847	06	01	6,0
033.039.0026 - 4	Rua do Lavapés, 268	11	02	5,5
004.052.0010 - 2	Rua do Lavapés, 277	15	03	5,0

K) Cozinhas:

Imóveis com informações	Independentes e coletivas	Independentes	Moradores cozinham no quarto*
29	03	07	19

* Em grande parte dos casos a pia é coletiva, fora do quarto.

L) Forma de pagamento de aluguel / A quem paga (cortiços):

Por pessoa	Por cômodo	Proprietário	Intermediário	Imobiliária
04*	22	17	06	4**

* Aluguel é pago por pessoa em quatro cortiços (um identificado como cortiço/pensão).

** O aluguel é pago para imobiliária em 04 cortiços.

M) Propriedade dos móveis

Em apenas quatro casos os móveis não eram próprios. 01 em imóvel que os moradores identificaram como típico cortiço/pensão; 01 cortiço; 01 imóvel invadido e no 2º maior cortiço (de 32 cômodos) na Rua dos Lavapés.

4.2 Glicério Novo

A) Forma de ocupação:

No. fichas	Cortiços	Pensões	Moradias precárias	Barracos em depósito	Galpão / Depósito com função de moradia
35	27	01	05	01	01

B) Entrevistado:

Morador	proprietário	intermediário	Vizinho	Outros*	Informações imprecisas**	Sem informações***
27	0	01	04	01	05	02

* Outros: criança (moradora).

** Informações imprecisas: vizinhos e criança que não conseguiram fornecer informações suficientes

*** Sem informação: 01 ninguém atendeu; 01 ninguém em casa.

C) Número de cômodos (cortiços)

Imóveis com informações	Menor	maior	média	Mediana
24	02	30	10,7	10,5

C1) n. de cômodos (sem dado discrepante de 30 cômodos)

Imóveis com informações	menor	maior	média	mediana
23	02	20	10	9,9

E) Regime de ocupação*

Aluguel	Cedido	Ocupação Individual	Próprio
21	0	05	0

* 09 sem informação.

F) Cortiços: número de famílias*

Imóveis com informações	Menor	maior	média	Mediana
23	02	17	9,4	09

* 01 imprecisa.

F1) Cortiços: número de famílias (Sem caso discrepante: 30 famílias)

Imóveis com informações	menor	maior	média	mediana
22	02	30	8,5	8,5

G) Cortiços: número de pessoas

Imóveis com informações	Menor	maior	média	Mediana
19	04	100	26,9	22

G1) Cortiços: número de pessoas (Sem caso discrepante: 100 pessoas)*

Imóveis com informações	menor	maior	média	Mediana
18	4	50	22,9	21

* aproximações foram feitas em 13 casos (em um foi citado "muitas")

H) Banheiros

Todos os cortiços para os quais obtivemos informações têm banheiros coletivos.

Em 04 casos há alguns banheiros individuais, além dos banheiros coletivos. Nestes, a maioria foi construída pelo próprio morador, com instalações hidráulicas improvisadas.

H1) Para os casos em que obtivemos o número de famílias e de banheiros:

207 famílias

48 banheiros

Famílias/banheiro: 4,3

Média de 10,89 famílias por cortiço e média de 2,5 banheiros/cortiço

Nesta região do Glicério encontramos as situações em que a relação famílias/banheiro é a pior, com muitas situações com mais de 05 famílias por banheiro:

SQL	Endereço	Número de famílias (A)	Número de banheiros (B)	Famílias por banheiro (A)/(B)
005.066.0005 e 0006	Rua Sinimbú, 29 e 39	30	03	10,0
005.066.0089	Rua São Paulo, 180	10	01	10,0
005.066.0059	Rua Glicério, 596	08	01	8,0
005.066.0078	Rua São Paulo, 242	07	01	7,0
005.073.0009	Rua Sinimbú, 183	07	01	7,0
005.073.0013	Rua Sinimbú, 203	13	02	6,5
005.055.0019	Rua São Paulo, 141	12	02	6,0
005.073.0032	Rua Glicério, 804	17	03	5,7
005.073.0004	Rua Sinimbú, 165	11	02	5,5
005.066.0002	Rua Sinimbú, 13	10	02	5,0
005.066.0087	Rua São Paulo, 192	15	03	5,0

I) Cozinha:

Apenas 01 cortiço tem cozinha independente para cada família.

Os demais cozinham no cômodo, em geral com pia coletiva fora do quarto.

Em 05 cortiços, alguns quartos têm pia independente. Pelas observações quanto às instalações hidráulicas, nos cortiços da Rua Sinimbú e da Rua São Paulo a pia foi feita pelo próprio morador, com instalações improvisadas.

L) Forma de pagamento de aluguel / A quem paga (cortiços):

Apenas em 01 caso as pessoas pagam aluguel por pessoa e não por cômodo. No cortiço da Rua Sinimbú, nº 27. Segundo o morador, não há crianças, apenas casais e pessoas solteiras, com média de 02 pessoas por quarto.

03 pagam aluguel para imobiliária (02 moradias precárias e 01 cortiço com 08 famílias. A informação de que pagam para imobiliária foi dada pelo morador)

07 para o proprietário

11 para o intermediário

Cabe observar que algumas pessoas não sabiam com certeza se a pessoa que se dizia "dona" era realmente a proprietária.

M) Propriedade dos móveis

Há apenas 01 caso em que os móveis não são próprios, na pensão na Rua Barão de Iguape, nº 659/663, SQL 005.066.0046.

4.3 Glicerinho

A) Forma de ocupação:

No. fichas	Cortiços	pensões	Moradias precárias	Barracos em depósito	Favela
73	35	03	33	01	01

B) Entrevistado:

Morador	proprietário	intermediário	Vizinho	outros	Informações imprecisas	Sem informação**
42	02	02	10	06*		14

* Outros: 01 responsável pelo depósito; 01 marido da proprietária; 01 irmã da moradora; 01 filho do proprietário; 01 conhecido; 01 "meio parente".

** Sem informação: o irmão do proprietário não quis fornecer nenhuma informação; 01 sem resposta; 01 recepção péssima; 03 não atenderam (em 01 caso, moradora fechou janela ao ver entrevistador e não atendeu); 01 moradora sem voz no momento, 01 não conseguiu responder; 01 não conseguimos contato; 04 ninguém em casa; 01 "panela no fogo"; 01 só criança em casa.

C) Tipo de imóvel (Imóveis simples X Imóveis de cômodos)*

Imóveis com informações	imóvel	Cômodo
54	24	31

* 01 caso com sobreposição imóvel+cômodo: A proprietária mora na construção principal e aluga cômodos nos fundos. No caso de imóvel junto à favela (Rua dos Estudantes x Travessa Rugero), é uma construção de madeira, precária, com apenas um cômodo, onde são exercidas as funções de dormitório e cozinha. O banheiro é separado. Foi considerada imóvel.

D) Número de cômodos (cortiços)

Imóveis com informações	menor	Maior	média	mediana
26	02	23	7,4	5,0

No total, apenas 08 cômodos estão vazios.

Em apenas 01 caso (cortiço de 06 cômodos) o informante não soube dizer com precisão o número de cômodos vazios.

E) Regime de ocupação*

Aluguel	Cedido	Ocupação Individual	Próprio
42	03	04	05

* 01 caso aluguel e próprio, da proprietária que aluga os fundos. 01 cortiço os moradores afirmam ter comprado os cômodos (Rua Dr. Tomás de Lima, nº 93/87, SQL 005.046.0014 – 1).

F) Moradias precárias:

21 famílias nucleares, com média de 3,9 pessoas, mediana 03.

02 casos com mais de 05 pessoas: 10 e 14.

03 famílias estendidas, com 08, 11 e 10 pessoas.

03 moradias precárias multifamiliares, com 03 famílias, 09 pessoas; 02 fam/05 pessoas; 04 famílias/ sem informação de nº de pessoas.

G) Cortiços: número de famílias

Imóveis com informações	menor	maior	média	mediana
25	02	23	7,1	5,0

H) Cortiços: número de pessoas

Imóveis com informações	menor	maior	média	mediana
14	06	66	15,6	11,0

H1) Cortiços: número de pessoas (Sem caso discrepante: 66 pessoas)*

Imóveis com informações	menor	maior	média	mediana
13	06	30	11,7	10,0

* Apenas no caso do cortiço de 22 cômodos e 66 pessoas, o número de pessoas é aproximado.

I) Banheiro

Imóveis com informações*	Coletivo	Em alguns quartos + banheiro coletivo	Sem banheiro	Média Banheiro/ cortiço	Mediana Banheiro/ cortiço
23	21	01	01	2,0	2,0

Um caso com 11 banheiros. Excluindo este caso, a média cai para 1,65 e a mediana para 1,5.

No caso em que há banheiro em alguns quartos, trata-se de um cortiço com 22 cômodos, 04 banheiros coletivos e 02 dentro de quartos (de uso particular). A construção é precária, com muitos "puxadinhos", e os banheiros possivelmente foram construídos pelos próprios moradores.

I1) Para os casos em que obtivemos o número de famílias e de banheiros:

137 famílias

46 banheiros

Famílias/banheiro: 3,0

Média de 6,85 famílias por cortiço e média de 2,3 banheiros/cortiço

12) Os casos mais graves, são da Travessa Rugero, 03, onde não há banheiro e moram 02 famílias e 03 cortiços com 05 famílias por banheiro:

SQL	Endereço	Número de famílias (A)	Número de banheiros (B)	Famílias por banheiro (A)/(B)
005.093.0012 - 1	Travessa Rugero, 6	02	0	-
005.046.0075 - 3	Rua dos Estudantes, 603	05	01	5,0
005.090.0021	Travessa Rugero, s/n	10	02	5,0
005.091.0006 - 6	Rua Egas Mariz de Aragão, 34	05	01	5,0

J) Cozinhas:

23 casos com informação

02 independentes e coletivas

02 independentes

19 moradores cozinham no quarto; em grande parte dos casos a pia é coletiva, fora do quarto

K) Forma de pagamento de aluguel / A quem paga:

Por pessoa	Por cômodo	Proprietário	Intermediário	Imobiliária
04	25	21	07	06

Aluguel é pago por pessoa em quatro casos: 02 pensões, um cortiço/pensão (moram pessoas solteiras), um cortiço.

O aluguel é pago para imobiliária em 04 moradias precárias e em 02 cortiços.

L) Propriedade dos móveis

22 casos com informação.

04 não próprios (01 moradia precária, 02 cortiços, sendo que num deles os moradores afirmam ser proprietários dos cômodos, 01 pensão).

4.4 Brás

A) Forma de ocupação:

No. fichas	Cortiços	Pensões*	Moradias precárias**
17	12	01	05

* A única pensão é a da Rua Caetano Pinto, nº 226/ 228. São três quartos com banheiro, moram pessoas solteiras e ninguém cozinha nos quartos.

** 01 caso, de um edifício invadido, foi considerado cortiço e moradia precária, pois há apartamentos com uma família e outros com mais de uma família, segundo moradora.

B) Entrevistado:

Morador	proprietário	intermediário	Vizinho*	outros	Sem informações
13	01	0	01	0	02

* No caso do vizinho, ele apenas informou que alugam quartos, mas não soube fornecer nenhuma informação adicional.

C) Tipo de imóvel (Imóveis simples X Imóveis de cômodos)*

Imóveis com informações	imóvel	Cômodo
14	04	11

* 01 caso com sobreposição imóvel+cômodo, no caso do edifício invadido.

D) Número de cômodos (cortiços)

Imóveis com informações	menor	maior	média	mediana
08	02	35	10,4	5,5

D1) Número de cômodos (Sem caso discrepante: 35 cômodos)

Imóveis com informações	menor	maior	média	mediana
07	02	16	6,9	04

Apenas 01 cômodo vazio no cortiço da Rua Visconde de Parnaíba, 202.

E) Número de acessos (cortiços)

02 acessos: Rua Caetano Pinto, 34/ 40/ 42/ 48/ 52 e Rua Placidina, 27

Os demais cortiços têm apenas 01 acesso

F) Número de edificações no lote

Todos: apenas 01 edificação no lote

G) Regime de ocupação*

Aluguel	Cedido	Ocupação Individual	Próprio
13	0	01	01

H) Moradias precárias (4):

03 são alugadas; uma é própria

Das três alugadas: 01 com família estendida, com mais de 10 pessoas e 01 banheiro. 01 multifamiliar, com 03 famílias. Cada família tem sua cozinha e banheiro independentes. 01 multifamiliar com congestionamento habitacional: 02 famílias com cerca de 20 pessoas. 04 banheiros e 03 cozinhas. Alugam o edifício inteiro e têm oficina no térreo.

A própria é ocupada por uma família estendida de 13 pessoas. Têm 02 banheiros e cozinha independente. A edificação está em péssimo estado de conservação, com instalações precárias. Os moradores são beneficiários de programas sociais da prefeitura.

I) Cortiços: número de famílias

Imóveis com informações	Menor	maior	média	mediana
08	02	35	11	07

I1) Cortiços: número de famílias (Sem caso discrepante: 35 famílias)*

Imóveis com informações	menor	maior	média	Mediana
08	02	17	06	06

* A informação de número de pessoas foi obtida com precisão em apenas em 04 casos.

J) Banheiro

Imóveis com informações	Coletivo	Em alguns quartos + banheiro coletivo	Banheiro em todos os quartos	Média Banheiro/ Cortiço	Mediana Banheiro/ cortiço
09*	05	03	01	3,4	2,5

*08 com informação sobre número de banheiros

J1) Para os casos em que obtivemos o número de famílias e de banheiros:

86 famílias

27 banheiros

Famílias/banheiro: 3,2

Média de 11 famílias por cortiço e média de 3,37 banheiros/cortiço.

J2) Os casos mais graves são:

SQL	Endereço	Número de famílias (A)	Número de banheiros (B)	Famílias por banheiro (A)/(B)
003.012.0006	Rua Caetano Pinto, 34/ 40/ 42/ 48/ 52	35	03	11,7

003.046.0139	Rua Placidina, 27	06	01	6,0
003.012.0021	Rua Sobral, 25	17	03	5,7

K) Cozinhas:

09 casos com informação

04 independentes e coletivas, em 02 deles as pessoas cozinham também nos quartos

03 têm cozinha independente

02 moradores cozinham no quarto

L) Forma de pagamento de aluguel / A quem paga:

Por pessoa*	Por cômodo	Proprietário	Intermediário	Imobiliária**
02	07	03	04	03

* Em 02 cortiços o aluguel é pago por pessoa.

** O aluguel é pago para imobiliária em uma moradia precária e em 02 cortiços.

M) Propriedade dos móveis

06 casos com informação: 05 próprios, 01 não próprio (cortiço na Rua Caetano Pinto, nº 215)

5.

Conclusões

De maneira geral, pode-se dizer que o levantamento e caracterização de imóveis encortiçados no Brás e no Glicério reduziu um pouco as perspectivas da equipe físico-territorial do LabHab em relação aos números absolutos de cortiços em ambas as áreas. O corte feito a partir das reuniões com Luiz Kohara e a equipe do Programa Morar no Centro, com definição de critérios que caracterizariam cortiços, acabou por excluir dessa classificação algumas moradias precárias que num primeiro momento foram apontadas como cortiços. Também foi determinante a opção pela entrevista porta-a-porta, em que conversas com moradores esclareceram dados de família e de constituição física dos imóveis que seriam a chave para uma caracterização exata.

No entanto, ressalta-se que, apesar da diminuição do número de cortiços, o que importa para esse levantamento é a demanda por moradia ou melhoria habitacional. Portanto, interessa-nos trabalhar abrangendo todos os tipos de ocupação precária relacionados nos mapas e tabelas. Aos cortiços se juntam as favelas, moradias precárias (uni e multifamiliares), pensões, barracos em depósito de lixo e galpões utilizados como depósitos de lixo ocupados também por moradia. Todas essas modalidades serão tema de abordagem específica na definição de diretrizes de intervenção, e a todas elas correspondem necessidades específicas de atuação nos PRIH's.

Neste levantamento, foi possível mapear também, embora em número reduzido, alguns imóveis vazios, que vêm a complementar o mapeamento de "Oportunidades Imobiliárias" apresentado no relatório anterior (P3). Em alguns casos, houve mesmo uma desocupação do imóvel no período compreendido entre os dois levantamentos de campo. Em outros, o imóvel passou despercebido em função de falta de informação ou informações erradas da vizinhança.

Quanto à presença dos cortiços propriamente dita, é nítida a diferença dos números encontrados no perímetro do Brás e do Glicério. Além de o Glicério apresentar índices mais elevados de imóveis

encortiçados, as condições físicas das construções são, em geral, muito mais precárias do que as encontradas no Brás, onde estes constituem exceção dentro do contexto habitacional que se configura. Além disso, alguns problemas urbanos específicos da região vêm a se somar, como é o caso das enchentes e do acúmulo de lixo em diversas áreas do perímetro do Glicério. As condições financeiras da população moradora desta área são também, aparentemente, inferiores às famílias residentes no Brás, verificando-se um índice de desemprego acentuado, conclusão tirada a partir não só de depoimentos, mas também em função do elevado número de pessoas na rua em diferentes momentos do dia.

Apesar de toda a precariedade das condições físicas da maioria dos imóveis analisados, deve-se destacar os valores exorbitantes cobrados pela água e pela luz, por serem a maioria dos cortiços cadastrados como habitação unifamiliar. Geralmente as contas são calculadas por pessoa e chegam a custar quase um terço do valor do aluguel, que também costuma ser alto. Atualmente a Sehab não possui estrutura para vistoriar cortiços e emitir a declaração de habitação coletiva, o que permitiria a redução nas tarifas mencionadas. Para isso, o Banco de Dados de Cortiços já citado, que vem sendo elaborado por HABI-G, constitui uma ferramenta indispensável. Além disso, futuramente poderia se pensar num modo de os próprios Antenas dos PRIH's alimentarem o banco de dados com os cortiços levantados.