ALONSO ANTONIO LÓPEZ SILVA

RECUPERAÇÃO DE CORTIÇOS NA ÁREA CENTRAL DA
CIDADE DE SÃO PAULO

SÃO PAULO

2011

ALONSO ANTONIO LÓPEZ SILVA

RECUPERAÇÃO DE CORTIÇOS NA ÁREA CENTRAL DA
CIDADE DE SÃO PAULO

Dissertação apresentada à Escola
Politécnica da Universidade de São Paulo
para obtenção de título de Mestre em
Engenharia.

SÃO PAULO

2011

ALONSO ANTONIO LÓPEZ SILVA

RECUPERAÇÃO DE CORTIÇOS NA ÁREA CENTRAL DA
CIDADE DE SÃO PAULO

Dissertação apresentada à Escola
Politécnica da Universidade de São Paulo
para obtenção de título de Mestre em
Engenharia.

Área de Concentração:
Engenharia de Construção Civil e Urbana.

Orientador:
Prof. Dr. Alex Kenya Abiko

São Paulo
2011

Este exemplar foi revisado e alterado em relação à versão original, sob responsabilidade única do autor e com a anuência de seu orientador.

São Paulo, 29 de setembro de 2011.

Assinatura do autor _____

Assinatura do orientador _____

FICHA CATALOGRÁFICA

López Silva, Alonso Antonio

**Recuperação de cortiços na área central da cidade de São Paulo / A.A. López Silva. – ed.rev. -- São Paulo, 2011.
220 p.**

Dissertação (Mestrado) - Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. Departamento de Engenharia de Construção Civil.

**1. Cortiços (Recuperação) – São Paulo (SP) 2. Habitação
3. Qualidade de vida I. Universidade de São Paulo. Escola Politécnica. Departamento de Engenharia de Construção Civil
II. t.**

Dedico este trabalho aos moradores de cortiços do centro da cidade de São Paulo, que representam os paulistanos, natos ou não, que, desde fins do século XIX, no descanso dos justos em habitações precárias, ao fim de árduas jornadas, construíram e desenvolveram, com seus hábitos, costumes, traços culturais e religiosos – em pouco mais de um século – esta cidade, compondo, em minha opinião, o principal capital paulistano: a diversidade étnica, econômica e social.

AGRADECIMENTOS

Como diretor da Divisão Técnica Regional de Atendimento Habitacional – Habi-Centro –, da Superintendência de Habitação Popular, da Secretaria Municipal de Habitação da cidade de São Paulo, responsável, desde fevereiro de 2005, pelo atendimento habitacional a famílias de baixa renda no território das subprefeituras Sé, Mooca, Lapa e Pinheiros, agradeço, especialmente, à minha amiga e chefe, neste período, Dra. Elisabete França, Secretária Adjunta de Habitação do Município de São Paulo e Superintendente de Habitação Popular, pela oportunidade e confiança em mim depositada no desempenho dessa tarefa de tamanha responsabilidade, e também pela motivação para iniciar uma dissertação de mestrado sobre o tema cortiços, propiciando a discussão em esfera acadêmica e a disseminação de importantes dados obtidos ao longo de cinco anos de trabalho. Da mesma forma, agradeço à equipe de Habi-Centro, que, desde o início dos trabalhos do Programa de Cortiços, abordou o tema com responsabilidade e dedicação. Entre eles agradeço a Beatriz Malhmeister, Daniel Kalil, Júlio César Delgado, Keli Cristina Anacleto, Luiz Fernando Arias Fachini, Maria José Brandão Calderini, Marília Arsani, Nancy Cavallette, Ricardo Rodrigues e Sonia Auletta.

Aos colegas Aderbal José Curvelo do Banco Interamericano de Desenvolvimento e a equipe da Cities Alliance, Tereza Herling, Eliene Correia Rodrigues Coelho e especialmente a Thomas Hagenbrock cuja breve participação no desenvolvimento do programa de cortiços teve fundamental importância em sua concepção.

Especialmente, agradeço à minha amiga Violeta Saldanha Kubrusly pelo apoio sempre alentador e da mesma forma ao meu amigo André Gutierrez.

Agradeço aos secretários municipais de habitação Dr. Orlando Almeida, Dr. Elton Santa Fé Zacarias, Dr. Ricardo Pereira Leite e Dr. Lair Krähenbühl - secretário de habitação do governo estadual, que apoiaram o Programa de Cortiços quando ainda era um projeto a ser implementado.

Aos subprefeitos Eduardo Odloak, Amauri Pastorelo, Cel. Nevorai Alves Bucheroni, Cel. Rubens Casado e aos amigos Ricardo Thomaz, Joceli Silva, sem os quais o Programa não teria desenvolvimento.

Aos colegas Sergio Raul Camaranno, Reinaldo Iapequino, Mariliza Targa Fernandes, Maria Claudia da Costa Brandão, Sonia Elisabeth Martins e Silvio Bruno Boinel da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) pela parceria impecável nos dois programas de cortiços.

Às assistentes sociais Maria Inês D'Alessio Reis, Ana Maria Artigas Roca, Lory Siqueira, Martha Braga Escalera da Silva, Renata Bernardo de Souza Capecci, Iara Eugênia Batista, Renata Barbosa dos Santos, Rosana de Fátima Dias Jobbagy e aos arquitetos Bruno Pietro Contabile e Cosme Souza Silva da gerenciadora social Diagonal Urbana pela motivação e desenvolvimento em campo dos trabalhos sociais.

Aos professores doutores Witold Zmitrowicz e Andrea Piccini que elaboraram comentários de extrema importância. E finalmente, agradeço ao professor doutor Alex Kenya Abiko que orientou o desenvolvimento deste trabalho.

RESUMO

O governo municipal de São Paulo elaborou um programa para recuperar aproximadamente 1.000 cortiços destinados ao aluguel de cômodos para a população de baixa renda na região central. Tais imóveis caracterizam-se pelas más condições de habitabilidade decorrentes da superlotação de pessoas e da degradação geral dos ambientes internos que ocorrem no âmbito de uma negociação informal da locação residencial. Esta dissertação relata as atividades desenvolvidas pelo poder público no período de 2005 a 2010, que promoveram melhorias na qualidade de vida de moradores de cortiços através da fiscalização das condições de habitabilidade desses imóveis. Outrossim, analisa a aplicação da legislação que rege tais iniciativas, apresentando recomendações de revisão dessa legislação, como meio de contribuição para o aperfeiçoamento dos instrumentos de recuperação dessas habitações precárias.

Palavras-chave: Ambiente. Interno. Baixa renda. Sustentável. Edificações. Superlotação. Cortiços. São Paulo.

RENOVATIONS ON OVERCROWDED HOUSES IN DOWN TOWN SÃO PAULO

ABSTRACT

The city hall of São Paulo plans the renovation of 1,000 “cortiços” (literally translated: “beehive”; overcrowded, decaying and precarious tenements), occupied for low-income families in the inner-city área. These tenements are characterized by low living conditions caused by the general decay of interior spaces and overcrowding through informal subletting. The present dissertation relates the methodology (developed by the municipal administration between 2005 and 2010) used to achieve substantial improvement to the residents quality of life. Moreover, this dissertation reviews applicable law and recommends its revision in order to develop improved legal instruments for upgrading this substandard housing.

Keywords: Indoor. Environmental. Low-income. Sustainable. Building. Overcrowded. São Paulo. Tenement.

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Análise Gerencial do Programa	92
Gráfico 2 – Classificação dos Imóveis Vistoriados	93
Gráfico 3 – Análise Gerencial dos Cortiços	95
Gráfico 4 – Distribuição dos Cortiços por Distrito de Subprefeitura.....	96
Gráfico 5 – Vistorias Efetuadas por Mês	97
Gráfico 6 – Porte de Reforma dos Cortiços Vistoriados	98
Gráfico 7 – Índices de Adequação das Vistorias Prévias	99
Gráfico 8 – Caracterização dos Lotes – Tipologia da Edificação	101
Gráfico 9 – Caracterização dos Lotes – Testada	102
Gráfico 10 – Caracterização dos Lotes – Profundidade	103
Gráfico 11 – Caracterização dos Lotes – Área do Terreno	104
Gráfico 12 – Caracterização dos Lotes – Área Construída	105
Gráfico 13 – Dados Cadastrais dos Imóveis – Ano de Construção.....	106
Gráfico 14 – Dados Cadastrais dos Imóveis – Valor por Metro Quadrado.....	107
Gráfico 15 – Análise do Trabalho Social – Geral.....	110
Gráfico 16 – Análise do Trabalho Social – Acompanhamento	111
Gráfico 17 – Análise do Trabalho Social – Atendimentos e Benefícios Realizados.....	112
Gráfico 18 – Salubridade – Ventilação	115
Gráfico 19 – Salubridade – Iluminação	116
Gráfico 20 – Salubridade – Área Mínima	117
Gráfico 21 – Salubridade – Adensamento Máximo	118
Gráfico 22 – Salubridade – Revestimento dos Sanitários	119
Gráfico 23 – Salubridade – Pé-Direito Mínimo	120
Gráfico 24 – Salubridade – Circulação.....	121
Gráfico 25 – Salubridade – Sinais de Infiltração.....	122
Gráfico 26 – Salubridade – Rede de Água	123
Gráfico 27 – Salubridade – Rede de Esgoto	124
Gráfico 28 – Estrutura – Trincas.....	125

Gráfico 29 – Estrutura – Armaduras Expostas	126
Gráfico 30 – Estrutura – Forro	127
Gráfico 31 – Estrutura – Telhado	128
Gráfico 32 – Incêndio – Vedação	129
Gráfico 33 – Incêndio – Material Inflamável	130
Gráfico 34 – Incêndio – Extintores	131
Gráfico 35 – Incêndio – Localização dos Botijões	132
Gráfico 36 – Incêndio – Rede Elétrica Interna	133
Gráfico 37 – Incêndio – Quadro de Luz	134
Gráfico 38 – Incêndio – Tomadas	135
Gráfico 39 – Sistemas – Eletropaulo	136
Gráfico 40 – Sistemas – Sabesp	137
Gráfico 41 – Índices de Adequação das Visitas mais recentes	139
Gráfico 42 – Progresso dos Índices de Adequação	140

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Evolução da população. Simões Junior, 1991.....	15
Tabela 2 – Resultados do Quadro Lógico do Programa de Cortiços	60
Tabela 3 – Atividades do Quadro Lógico do Programa de Cortiços.....	61
Tabela 4 – Dados gerais do imóvel encortiçado.....	67
Tabela 6 – Dados levantados referentes à Lei Moura.....	68
Tabela 8 – Dados socioeconômicos do arrolamento das famílias.....	69
Tabela 10 – Pesos dos grupos de itens do Sistema de Informações (Habisp)	78
Tabela 12 – Peso dos atributos gerais levantados nos imóveis encortiçados..	79
Tabela 14 – Dados gerais do Programa de Cortiços.....	90
Tabela 15 – Dados Relevantes dos Cortiços	91
Tabela 16 – Análise Gerencial do Programa.....	91
Tabela 17 – Classificação dos Imóveis Vistoriados.....	93
Tabela 18 – Análise Gerencial dos Cortiços.....	94
Tabela 19 – Distribuição dos Cortiços por Distrito de Subprefeitura	96
Tabela 20 – Porte de obra dos cortiços vistoriados.....	98
Tabela 21 – Índices de Adequação das Vistorias Prévias.....	99
Tabela 22 – Caracterização dos Lotes – Tipologia da Edificação	101
Tabela 23 – Caracterização dos Lotes – Testada	102
Tabela 24 – Caracterização dos Lotes – Profundidade.....	103
Tabela 25 - Caracterização dos Lotes – Área do Terreno.....	104
Tabela 26 – Caracterização dos Lotes – Área Construída	105
Tabela 27 – Dados Cadastrais dos Imóveis – Ano de Construção	106
Tabela 28 - Dados Cadastrais dos Imóveis – Valor por Metro Quadrado	107
Tabela 29 – Análise do Trabalho Social – Geral	109
Tabela 30 – Análise do Trabalho Social – Acompanhamento	110
Tabela 31 – Análise do Trabalho Social – Atendimentos e Benefícios Realizados.....	112
Tabela 32 – Caracterização dos Imóveis – Salubridade – Ventilação.....	115
Tabela 33 – Caracterização dos Imóveis – Salubridade – Iluminação	116

Tabela 34 - Caracterização dos Imóveis – Salubridade – Área Mínima	117
Tabela 35 – Caracterização dos Imóveis – Salubridade – Adensamento Máximo	118
Tabela 36 – Caracterização dos Imóveis – Salubridade – Revestimento dos Sanitários	119
Tabela 37 – Caracterização dos Imóveis – Salubridade – Pé-Direito Mínimo	120
Tabela 38 – Caracterização dos Imóveis – Salubridade – Circulação	121
Tabela 39 – Caracterização dos Imóveis – Salubridade – Sinais de Infiltração	122
Tabela 40 – Caracterização dos Imóveis – Salubridade – Rede de Água	123
Tabela 41 – Caracterização dos Imóveis – Salubridade – Rede de Esgoto...	124
Tabela 42 – Caracterização dos Imóveis – Estrutura – Trincas	125
Tabela 43 – Caracterização dos Imóveis – Estrutura – Armaduras Expostas	126
Tabela 44 – Caracterização dos Imóveis – Estrutura – Forro	127
Tabela 45 – Caracterização dos Imóveis – Estrutura – Telhado	128
Tabela 46 – Caracterização dos Imóveis – Incêndio – Vedação.....	129
Tabela 47 – Caracterização dos Imóveis – Incêndio – Material Inflamável....	130
Tabela 48 – Caracterização dos Imóveis – Incêndio – Extintores	131
Tabela 49 – Caracterização dos Imóveis – Incêndio – Localização dos Botijões	132
Tabela 50 – Caracterização dos Imóveis – Incêndio – Rede Elétrica Interna	133
Tabela 51 – Caracterização dos Imóveis – Incêndio – Quadro de Luz	134
Tabela 52 – Caracterização dos Imóveis – Incêndio – Tomadas	135
Tabela 53 – Caracterização dos Imóveis – Sistemas – Eletropaulo.....	136
Tabela 54 – Caracterização dos Imóveis – Sistemas – Sabesp.....	137
Tabela 55 – Índices de Adequação das Visitas mais recentes.....	139
Tabela 56 – Progresso dos Índices de Adequação	140
Tabela 57 - Quadro de subsídios para alteração da Lei Moura.....	145
Tabela 58 – Proposta de alteração da Lei Moura.....	147

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	15
1.1 HISTÓRICO	15
1.2 HISTÓRICO DA LEGISLAÇÃO INCIDENTE AO LONGO DO SÉCULO XIX E XX	22
1.2.1 Legislação até fins do século XIX.....	22
1.2.2 Lei nº 10.928 de 1991 – Lei Moura.....	30
1.2.3 Lei Federal nº 8.245 de 1991 – Lei do Inquilinato	34
1.2.4 Lei nº 11.228 de 1992 – Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo.....	38
1.2.5 Resolução do Programa de Cortiços.....	40
1.2.6 O Plano Municipal de Habitação de São Paulo e a Moradia Digna.....	42
1.3 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E SUSTENTABILIDADE URBANA.....	46
1.3.1 Densidade	48
1.3.2 Vacância no mercado residencial formal na área central de São Paulo	51
1.4 OBJETIVO DA DISSERTAÇÃO	54
2 RELATO DAS ATIVIDADES DO PROGRAMA DE CORTIÇOS DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO	57
2.1 OBJETIVO DO PROGRAMA DE CORTIÇOS – QUADRO LÓGICO DO PROJETO	59
2.2 PROGRAMA EM LARGA ESCALA E LEVANTAMENTO DOS IMÓVEIS ENCORTIÇADOS	64
2.3 OS PRIMEIROS IMÓVEIS INTIMADOS E VISTORIADOS.....	70
2.4 REVISÃO DE PLANEJAMENTO E RECOMENDAÇÃO DE OBRA	72
2.5 ASPECTOS DA FISCALIZAÇÃO E PERENIDADE DA AÇÃO FISCALIZATÓRIA.....	74
2.6 SISTEMA DE PRIORIZAÇÃO DA SUPERINTENDÊNCIA DE HABITAÇÃO POPULAR DA SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO (HABISP).....	77
2.7 FLUXOGRAMA DO PROGRAMA DE CORTIÇOS	80
3 RESULTADOS DO PROGRAMA DE CORTIÇOS.....	89

3.1 DADOS GERAIS DO PROGRAMA DE CORTIÇOS	90
3.2 TIPOLOGIA DOS CORTIÇOS	100
3.3 ASPECTOS DO TRABALHO SOCIAL	108
3.4 ASPECTOS DA DEGRADAÇÃO EM CORTIÇOS	113
3.5 MONITORAMENTO DAS OBRAS	138
4 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	141
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	149
BIBLIOGRAFIA COMPLEMENTAR	152
ANEXO A – Lei Moura.	156
ANEXO B – Decreto que regulamenta a Lei Moura.	160
ANEXO C – Resolução do Programa de Cortiços do Conselho Municipal de Habitação de São Paulo.....	168
ANEXO D – Fotografias realizadas em “Vistorias Prévias” de imóveis encortiçados – Fachadas.	179
ANEXO E – Fotografias realizadas em “Vistorias Prévias” de imóveis encortiçados – Áreas de uso comum.	189
ANEXO F – Fotografias de resultados de obras de imóveis encortiçados.	199
ANEXO G – Fotografias realizadas em “Vistorias Prévias” de imóveis encortiçados – Variedades.....	208
ANEXO H – Fotografias do Livro Cortiços: A experiência de São Paulo.	214

1 Introdução

1.1 Histórico

São Paulo nem sempre foi um dos maiores conglomerados urbanos do mundo. Nos dias atuais, com uma população de 18,3 milhões de habitantes, São Paulo ocupa a quinta posição, da mesma forma que as outras quatro maiores regiões metropolitanas – Tóquio, México, Nova York e Mumbai– nem sempre lideraram esse *ranking* (Burdett, Sudjic, 2007).

Em 1950, a lista das maiores cidades do mundo era bastante diferente. A Cidade do México e a cidade de São Paulo nem sequer figuravam entre as dez primeiras, enquanto Londres e Paris ocupavam a segunda e quarta posição, respectivamente. Impressionantemente, “a população de São Paulo passou de 15 mil habitantes em 1850 para 65 mil em 1890” (Piccini, 1996), alcançando em 1900 239.820 habitantes. Em 1928 chegamos a 1 milhão de habitantes.

Tabela 1 – Evolução da população. Simões Junior, 1991.

Ano	1872	1886	1890	1900	1920
População	26.040	47.697	65.000	239.820	580.000

O processo de imigração e de adensamento nessas metrópoles não seguiu nenhum padrão urbano. Nem poderia. Questões políticas, econômicas, religiosas e calamidades ocorridas em cidades do Velho Mundo ocasionaram um fluxo de imigração incontável em nossas cidades. A exemplo disso, podemos ver que, até as três primeiras décadas de 1900, São Paulo recebeu 850 mil imigrantes italianos, 400 mil portugueses e 300 mil espanhóis, ou seja, um crescimento de mais de 1,5 milhão de habitantes em pouco mais de 30 anos (Costa, França e López, 2010).

O problema não está nos processos migratórios de fato, mas na forma de ocupação do território e no tipo de adensamento ocorrido. Tanto a herança cultural

na forma de ocupação quanto a ausência de diretrizes urbanísticas do poder público na época – ou, o mais provável, o ineditismo dessa imigração descomunal – resultaram, segundo Bonduki (1994), no agravamento das condições urbanas e ainda, colaborando para acentuar os riscos de ordem sanitária, nos últimos quinze anos do século XIX, ocorreu um aumento espantoso da super ocupação das edificações, do índice da carência de habitações de baixo aluguel e da concentração de trabalhadores pobres da cidade.

Nas últimas décadas do século XIX, ações e leis municipais não tratavam o assunto de forma a planejar a expansão e definir as diretrizes de um adensamento que viria a causar transformações substanciais em pouquíssimo espaço de tempo na cidade de São Paulo.

Urbanisticamente a capital bandeirante, originariamente aninhada, por necessidade de defesa contra os índios, numa exígua colina cercada de várzeas e ladeiras, e depois crescida ao sabor da topografia e de arruadores primários, teria forçosamente de suscitar com o tempo, como suscitou, problemas difíceis de correção (Maia, 1954 apud Toledo B. L. 1996, p15).

Foi somente em 1892 que se criou a Intendência de Obras pelo Regimento Interno da Câmara (Lei nº 9 de 3/12/1892), que traz em seu artigo 1º a finalidade de sua criação:

Fica criada, na Intendência de Obras, uma Comissão Técnica à qual incumbe a organização do plano ou projeto geral da cidade, fazendo para esse fim os serviços necessários e confeccionando os planos técnicos gerais, parciais e detalhes para o conjunto de obras ou edificações a executar, para retificações, melhoramentos, embelezamentos e tudo o que seja necessário para que a cidade seja colocada em condições estéticas e confortáveis.

Para Simões Junior (1990, p 62):

Essa Comissão é um marco importante no setor de Obras Municipais na Cidade de São Paulo, porque ela será a primeira instância administrativa criada com a finalidade urbanística, ou seja, visando a elaboração e organização do plano geral da cidade.

No entanto, quanto às preocupações habitacionais, as leis municipais da época se limitavam a conter os malefícios das superlotações existentes nas áreas residenciais da pequena São Paulo de 1900.

O Código de Posturas da Cidade de São Paulo, publicado no ano de 1886, proibiu os cortiços nas proximidades de áreas comerciais e regulamentou a sua construção nos bairros residenciais. Seu artigo 20 dizia: “É proibida a construção de cortiços no município da Capital, si não forem rigorosamente observadas às seguintes condições”.

Desse ponto em diante, o Código de Posturas traz sete parágrafos que estabelecem exigências às construções. Alguns deles referem-se às questões de densidade, ou melhor, à superlotação existente nesses espaços habitados¹. Surpreendentemente, o parágrafo terceiro do código exige uma área mínima idêntica à exigida na lei atual. Mais de 100 anos se passaram e a exigência para uma área mínima de cômodos de cortiços não evoluiu. Na última regulamentação, que data de 1991, definem-se como área mínima 5 metros quadrados para cada cômodo de cortiço.

Também são abordados temas ligados à higiene e salubridade, como altura do pé-direito, quantidade de portas e janelas e seu dimensionamento, o que indica certo cuidado com questões de ventilação e iluminação nos cômodos².

¹ Texto do vigésimo artigo do Código de Posturas de 1886, parágrafos: “§ 1º Quando construírem-se cortiços dentro de terrenos, juntos das casas de habitação, devem estes terrenos ter mais de quinze metros de largura. § 2º Na construção de cortiços, dentro de quaesquer terrenos, deve conservar-se o espaço, entre cada linha de cortiços, pelo menos de cinco metros. § 3º No caso de constar o cortiço de uma só peça interior deverá elle ter pelo menos, cinco metros quadrados de área”.

² Texto do vigésimo artigo do Código de Posturas de 1886, parágrafos: “§ 4º Os cortiços de uma só ou mais peças interiores deverão ter em todas ellas portas e janellas, sendo a largura destas de noventa centímetros a um metro e o duplo correspondente na altura. § 5º A altura dos cortiços do solo à cimalha poderá variar de quatro a quatro e meio metros”.

Ainda antes da virada do século, em 1893 destaca-se o “Relatório da Comissão de Exame e Inspeção das Habitações Operárias e Cortiços no Distrito da Santa Ephigenia”. O Relatório caracteriza os cortiços da época, regulamenta aspectos construtivos e traz elementos de zoneamento, proibindo o uso para determinada região, sendo, pois, um documento importante com ricas informações a respeito dessas moradias precárias.

Como podemos observar, em mais de 100 anos o poder público tem observado a existência de cortiços na cidade, ora proibindo sua construção, ora regulamentando, estabelecendo exigências construtivas e muitas vezes zonificando seu uso. No entanto:

No que concerne ao Estado, é inquestionável o fato de que a sua responsabilidade maior, a respeito do direito de acesso da população à terra, como bem de vida garante de casa e comida, está na sua histórica inadimplência em cumprir o princípio da eficiência, previsto no art. 37 da CF. (Alfonsín, Fernandes, 2006, p 171).

Em outras palavras, sem uma fiscalização bem-estruturada e condizente com a explosão demográfica das primeiras décadas de 1900, e, nos dias atuais, sem uma estrutura fiscal capaz de atender às mais diversas demandas da cidade, seria improvável impedir um quadro extenso de irregularidades e de degradações edilícias nesses imóveis de uso residencial que abrigam as camadas socialmente mais vulneráveis da sociedade.

A última regulamentação de cortiços na cidade de São Paulo se dá em 1991 e atualiza a definição desse tipo de ocupação para o município e estabelece um conjunto de regras chamadas, no artigo 3º da lei, de condições mínimas de habitabilidade para os imóveis, onde algumas exigências dispostas no Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo de 1992 foram flexibilizadas.

Assim, em janeiro de 1991 publica-se a Lei nº 10.928, a chamada Lei Moura. O vereador Luis Carlos Moura e uma equipe multidisciplinar composta por arquitetos, assistentes sociais e advogados vinculados à Coordenadoria de Habitação, pertencente na época à Secretaria do Bem-Estar Social, elaboraram o

texto de lei que estabeleceu, de forma inédita, uma definição de cortiços e determinou parâmetros de habitabilidade segundo os quais o poder público municipal deveria atuar e direcionar suas ações.

Junto à lei, publica-se o Decreto Regulamentador nº 33.189/91, que estabeleceu parâmetros segundo os quais um cortiço deveria alcançar condições mínimas de habitabilidade. Além disso, o Decreto institui a primeira Comissão de Intervenção e Recuperação de Cortiços (CIRC), composta por profissionais de secretarias diversas, com o objetivo de debater internamente as diretrizes políticas de intervenção nos imóveis encortiçados.

No momento de sua publicação, a Coordenadoria de Habitação desenvolvia dois importantes projetos na área central da cidade com a perspectiva de concretizar uma atuação que pudesse ganhar escala frente a uma demanda estimada na época em 44 mil famílias (FIPE, 1994) nos distritos da antiga Administração Regional Sé. Dois projetos de edifícios residenciais, Madredeus (45 apartamentos) e Celso Garcia (182 apartamentos), ambos na Mooca, marcam intervenções pioneiras na área central, além de projetos similares que foram realizados na continuidade, como o Imoroti (8 apartamentos), no Ipiranga, e Eiras Garcia (15 apartamentos) e Pedro Facchini (12 apartamentos), no Cambuci.

Ao longo desse processo de intervenções na área central, a CIRC iniciava seus trabalhos, cujo objetivo era a elaboração de diretrizes políticas para intervenção em imóveis encortiçados e tinha como principal desafio a aplicação de uma lei municipal cuja repercussão atingiria nada menos que uma população assentada em imóveis encortiçados em toda a cidade de São Paulo, estimada, em 1994, pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) em 595.110 habitantes (FIPE, 1994).

Entretanto, passados dois anos sem a aplicação da lei, em 1993 o gabinete da Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano de São Paulo (Sehab) autuou um processo administrativo de nº 1993-0.001.308-4, que, em sua segunda página, diz:

O Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano, no uso de suas atribuições, e considerando as indicações dos órgãos públicos e das

entidades representativas da sociedade civil, **RESOLVE:** – Constituir Comissão para, no prazo de quarenta e cinco dias, apresentar diretrizes objetivando a formulação de uma política habitacional para os cortiços, tendo em vista os próximos quatro anos de governo.

E fica assim criada a Comissão incumbida de elaborar uma política habitacional de atuação em cortiços para a cidade de São Paulo.

O processo administrativo tem ao todo 365 páginas, sendo que a última cota³, escrita oito anos depois, em 12 de julho de 2001, e encaminhada para o gabinete da Superintendência de Habitação Popular, diz: “Para ciência e caso haja interesse mantê-lo sob custódia”. Mais uma vez, o poder público fica omissos em face de uma realidade já regulamentada um século atrás, mas que urge ser fiscalizada.

Para Piccini (1996), existiram poucas experiências promovidas pelo setor público para enfrentar a problemática da fixação da população encortiçada no centro da cidade. Ainda segundo o autor, em sua tese:

A justificativa da escolha desse período (1986 a 1995) deve-se ao fato que nesses últimos 10 anos as administrações municipais atuaram na cidade de São Paulo de forma diferenciada, alternada e contrária, em relação ao problema de cortiços no centro da cidade por causa de suas próprias orientações políticas. Em alguns casos, apontado a necessidade de resolver a situação dos cortiços, como um problema relacionado a uma visão urbana de conjunto dentro de um Plano Diretor. Em outros, de resolver o mesmo problema por meio de intervenções pontuais, dependendo do caso, e sobretudo das oportunidades políticas do momento. Em outras ainda, agindo como se o problema não existisse (Piccini, 1996, p 9)

³ Diz-se de informações de prosseguimento no envio de um processo administrativo de uma repartição pública para outra.

Para Brandão (2003, p 155),

[...] as políticas públicas sofrem pela falta de planos e diretrizes concretas que assegurem a sistematização de operações nesses setores onde a habitação de interesse social ainda não chegou. A identificação dos setores mais oportunos do ponto de vista urbanístico, dos instrumentos que estimulem a produção nestas áreas, como as zonas especiais de interesse social, da revisão de legislação (uso do solo, normas edilícias) são ações indispensáveis que o município deve realizar para permitir que estas áreas cumpram sua função social, equilibrando o acesso aos serviços para um enorme contingente de cidadãos, que nesta cidade vivem na clandestinidade.

O debate a respeito do problema dos cortiços, explícito no processo administrativo citado, não se esgotou na época e, ao que consta, parece ter absorvido tempo em demasia em tentativas de estruturas burocráticas com resultados práticos muito aquém da urgência em intervir nessas habitações precárias.

Basicamente, erradicação ou regularização são os principais pontos de divergência de técnicos, políticos e representantes da sociedade civil ao longo dos 19 anos da publicação da Lei Moura, com forte argumentação para ambas as linhas de atuação.

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

O plano das obras de reforma de 1.000 cortiços no centro da cidade de São Paulo baseia-se nessa legislação.

1.2 Histórico da legislação incidente ao longo do século XIX e XX

1.2.1 Legislação até fins do século XIX

Os quartos, cortiços, casas de quitandas, tavernas, casas de pasto, estalagens, armazens de mantimentos, albergaria de vaccas, cocheiras, casas em que se trabalhe com matérias animaes e vegetaes, e em geral todo e qualquer estabelecimento em que se agglomere grande número de pessoas, serão caiadas no interior duas vezes ao anno, nos mezes de Janeiro e Julho; sob pena de 10\$ de multa ao infractor.

O texto acima é do artigo 89º do Código de Posturas da Camara Municipal da Imperial Cidade de São Paulo, publicado em 1875.

Pode-se entender esse artigo como uma intenção de regulamentar, mesmo que não se faça distinção entre o uso residencial e outros; porém, as construções não residenciais eram regulamentadas com ênfase no alinhamento das novas edificações e nos novos arruamentos. Ao longo dos demais capítulos que compõem o Código, temas como escolas, hospitais e matadouros são abordados sem uma definição de regras específicas e detalhadas para a construção de habitações nem tampouco de cortiços.

Não há registros precedentes ao Código de Posturas da Cidade de 1886 que abordem o tema dos cortiços de maneira tão detalhada e com estabelecimento de regras tão específicas. Essa legislação, pela primeira vez, dispõe sobre regras a serem adotadas na construção de cortiços. O seu artigo 20º do Título II, que trata da “Edificação e Reedificação do Calçamento”, proibia a construção dos cortiços se não fossem seguidas determinadas exigências relacionadas, por exemplo, ao dimensionamento dos terrenos, ao espaçamento entre cada habitação⁴ dentro do

⁴ No texto original do artigo consta: [...] espaçamento entre cada cômodo [...]. Aqui interpretado como “habitação” por tratar-se do espaçamento existente entre os dormitórios construídos ao longo do terreno do cortiço.

lote, áreas mínimas dos cômodos e outras características construtivas, como o dimensionamento de portas e janelas, pé-direito e tratamento do solo, e contrapiso.

O artigo 21, inclusive, definia sanções aos proprietários de cortiços: “Os contraventores do artigo antecedente e seus paragraphos, serão obrigados ao pagamento de 30\$000 de multa e à demolição das obras já feitas”.

O Padrão Municipal, também de 1886, em seu Capítulo VI, tratava de “Cortiços, Casas de Operários e Cubículos” e proibia a construção no perímetro do comércio, além de exigir licença para construir, que deveria ser solicitada à Câmara, e que fossem observadas exigências⁵ relacionadas às áreas comuns dos cortiços e à distribuição de torneiras e tanques de lavar para cada cômodo.

No caso dos banheiros, segue-se a mesma quantidade dos tanques de lavar roupa: um para cada grupo de vinte pessoas. A lei de 1886 é bem mais exigente, como vemos a seguir: “3ª Haverá uma latrina para cada grupo de duas habitações. Estas latrinas terão água suficiente para o aceio necessário”.

O Padrão Municipal trazia, inclusive, uma preocupação com as áreas de uso comum, como vemos:

4ª A área commum das frentes das habitações ou arruella de passagem, deverá ser convenientemente arborizada. 5ª A entrada commum deverá ser fechada por um muro com portão de ferro ou de madeira, caso a Camara julgue conveniente. 6ª Cada habitação deverá ter uma área calçada, de serviço interior, com 12 metros quadrados pelo menos.

Estabelece critérios para o período de chuvas: “7ª O terreno em que forem construídas estas habitações, deverá ter nivelamento regular, de modo a dar livre escoamento às águas pluvias.”

Na lei atual, o pé-direito mínimo é de 2,30 metros, muito menor que o exigido na época: “8ª Quando as habitações tiverem um só pavimento, o seu pé direito não

⁵ Texto integral: “1ª Haverá uma área nas frentes das habitações, podendo parte ser reservada a um pequeno jardim e o resto calçado. Esta área será na razão de 30 metros quadrados para cada habitação, sendo toda calçada, caso não se reserve alguma porção para jardim. 2ª Haverá um poço ou torneira com água e pequeno tanque de lavagem para cada grupo de seis habitações no máximo”.

poderá ser inferior a 4 metros. Quando de dous pavimentos, o 2º poderá ter no mínimo 3,5 m de pé direito”.

No Código de Posturas de 1886, não temos referenciadas as aberturas dos vãos das janelas com as áreas de piso. No entanto, podemos notar que as aberturas são generosas, como vemos a seguir:

9ª As portas do 1º pavimento terão 2,75m x 1,10m de vão, para limite mínimo; as janellas de peitoril, 1,85m x 1,00m de vão, para limite mínimo também. As janellas de peitoril do 2º pavimento terão 1,70m x 1,00m (também limite mínimo). 10ª Todas as aberturas exteriores serão munidas de caixilhos envidraçados, excepto a porta de entrada da habitação.

Outras definições de ordem geral foram estabelecidas, como, por exemplo, o tratamento dos soalhos, o acabamento das paredes internas, o dimensionamento de cômodos, inclusive sua área mínima, que na época foi definida em 7,5 m². Na lei atual é adotado o mínimo de 5 m² por cômodo⁶.

O Padrão Municipal de 1886 é bastante completo, com informações e exigências muito mais contundentes que as contidas no Código de Posturas de 1875. Exige aberturas para o exterior em todos os cômodos, de maneira a favorecer a ventilação e a iluminação, a declividade de escadas, a largura de escadas e o assentamento do soalho do primeiro pavimento⁷.

Sete anos depois, o “Relatório da Comissão de Exame e Inspeção das Habitações Operárias e Cortiços no Distrito da Santa Ephigenia, de 19 de Outubro de 1893”, caracterizou os cortiços da época, e é de surpreender que muitas de suas observações de 100 anos atrás se mantêm até hoje sem muitas diferenças.

⁶ “11ª Os soalhos do 1º pavimento serão pelo menos ladrilhados com tijolos communs, sendo todos os commodos de habitações soalhados de madeira. 12ª As paredes deverão ser interiormente rebocadas e caiadas. 13ª O 1º pavimento deverá ser sempre forrado. 14ª Cada habitação deverá ter pelo menos três commodos e cada commodo não poderá ter área menor de 7,5m quadrados.”

⁷ “15ª Todos os cômmodos deverão ter aberturas para o exterior, de modo que disponham amplamente de ar e luz. 16ª As escadas deverão ter como limite máximo de declividade, 80 de altura por 100 de horisontal. Os contradegrãos deverão ser fechados. A largura da escada nunca poderá ser inferior a 80 centímetros. 17ª O nível do soalho do 1º pavimento será sempre superior ao do solo 50 centímetros no mínimo.”

No Capítulo III, que trata do “[...] typo das estalagens, cortiços ou habitações operárias entre nós”, está escrito:

Na zona affectada a que nos temos referido, as habitações destinadas às classes operarias, são numerosas. Existem ahi nada menos de 60 cortiços de todos os tamanhos e feitios onde se agasalha uma população de 1.320 individuos de todas as nacionalidades e condições. Estas habitações são, de ordinário, do typo Cortiço, no geral, bem pouco confortáveis.

O Relatório é um dos poucos documentos que expressam com precisão o tipo de precariedade vivenciada na época pelas classes operárias usuárias de cortiços:

O cortiço occupa commumente uma área no interior do quarteirão; quase sempre um quintal de um prédio onde há estabelecida uma venda ou tasca qualquer. Um portão lateral da entrada por estreito e comprido corredor para um pateo com 3m a 4m de largo nos casos mais favorecidos. Para este pateo, ou área livre se abrem as portas e janellas de pequenas casas enfileiradas, com o mesmo aspecto, a mesma construção, as mesmas divisões internas e a mesma capacidade. Raramente cada casinha tem mais de 3 metros de largura, 5 a 6 de fundo e altura de 3 a 3,50, com uma capacidade para 4 pessoas, quando muito.

Ainda no Capítulo III se estabelece a caracterização dos cortiços da época que poderia muito bem ser usada nos cortiços atuais:

Entre nós os cortiços se caracterizam: 1º pela má qualidade e improbidade das construções; 2º pela falta de capacidade e má distribuição dos aposentos, quasi sempre sem luz e sem a necessária ventilação. 3º pela carência de prévio saneamento do terreno onde se acham construídos; 4º finalmente pelo desprezo das mais comensinhas regras de hygiene domestica.

O Relatório, em seu Capítulo IV, trata da distribuição dos cortiços na região de Santa Ifigênia e nos dá alguns parâmetros da densidade:

Nessa zona deprimida que representa uma superfície de 14 hectares entre as ruas do Visconde do Rio Branco, Victoria, Bom Retiro e Duque de Caxias não há menos de 43 cortiços, ocupando os de Carlos Girardi, que são maiores e mais densamente povoados, os pontos mais baixos e mais próximos do primitivo talweg da lagôa. Estão ahi, portanto, mais de dois terços dos cortiços examinados no districto de Santa Ephigenia. Estes 43 cortiços ou estalagens contêm 281 cubiculos ou casinhas com uma população de 965 individuos. Cerca de uma quarta parte dessa população (231 individuos) representa o excesso de lotação indicado pelos moradores, excesso que avultará se uma policia noturna se applicar escrupulosamente no exame estatístico de povo que eventual ou permanentemente vêm occupar os cortiços à noite.

Podemos concluir que cada cortiço teria em média 6,5 cômodos, cada cômodo com 3,5 pessoas em média, ou 22,4 pessoas por cortiço. Nada diferente dos cortiços atuais. Estima-se que a média de cômodos por cortiços na Subprefeitura da Mooca seja de 9,89 e cada cômodo com 1,9 pessoa em média (Costa, França e López, 2010).

O Capitulo V do Relatório de 1893 estabelece as medidas a serem tomadas em relação aos cortiços. Primeiramente propõe-se a proibição da construção de novos cortiços nessa região e que os existentes sejam submetidos a um “regimen todo especial de polícia e de hygiene que lhes cortem os abusos pela raiz”.

O Relatório classifica os cortiços ou habitações operárias em dois tipos: “O cortiço propriamente dito, do typo normal já descripto, e a casa de alugar commodos para dormida que é um prédio qualquer adaptado a este mister”.

São diversas as exigências do Relatório para que um cortiço continue a funcionar. Entretanto, as medidas que chamam a atenção são referentes à quantidade de latrinas e tanques de lavar roupa. No caso das latrinas, o relatório exige uma a cada duas habitações. Muito mais rígido que a lei atual, que estipula um vaso sanitário para cada grupo de 20 pessoas. No caso dos tanques de lavar roupa, o Relatório exige um para cada grupo de seis habitações, também mais rígido do que a lei atual, que exige um tanque para cada grupo de 20 pessoas. As demais

medidas são referentes ao tratamento do piso dos cômodos; medidas relativas às instalações hidráulicas, entre outras⁸.

Especificamente em relação aos cômodos dos cortiços, o Relatório traz exigências importantes referentes à ventilação e iluminação e, inclusive, ao uso de ventiladores e de iluminações zenitais. A cozinha fica também regrada, assim como o revestimento dos ambientes⁹.

Pelo Relatório, as casas de alugar cômodos ficaram proibidas na região de Santa Ifigênia, e as existentes ficam com regras semelhantes à dos cortiços¹⁰.

⁸ “1º Ter a área livre em nível superior as da rua; estar calçada e cimentada a sua largura si for inferior a 4 metros, ter um ralo de exgotto a cada 30 metros quadrados de superfície, ter sargêzas abertas no sentido longitudinal do terreno para a drenagem superficial. 2º A arborisação só será permitida se a área livre tiver largura maior de 5 metros; neste caso a calçada e cimentação serão dispensadas na parte plantada. 3º Ter o systema de exgotto completo para as latrinas, as quaes deverão ser assentadas no fundo da área livre e contendo, sob abrigo adequado, tantas bacias quantos grupos de duas habitações, sendo o chão ladrilhado e cimentado e completamente estanque. Nenhuma latrina será installada sem o competente serviço d’agua. 4º Ter água canalizada para uso domestico sendo para esse fim assentadas tantas torneiras quantos os grupos de seis casas. Os poços são ahi completamente banidos. 5º Ter tanques para lavagens de roupa, tantos quantos os grupos de seis casas, sendo elles cimentados ao redor e munidos de ralos para exgotto. 6º A entrada commum deve ser fechada por um muro com portão de ferro ou de madeira, sendo pintado este com duas cores (vermelho e preto) divididas no sentido diagonal. No alto do portão se collocará uma taboleta como o nome – estalagem. 7º Na área livre serão assentados lampeões: um na entrada e outro na posição mais conveniente para ter essa área perfeitamente illuminada.”

⁹ “1º As casas com pé direito de 3 m,5 a 4m deverão ter ventilador aberto no forro do tecto ou na bandeira da porta de sahída. 2º Serão abertos ventiladores na porta de todas as alcovas, sendo estas forradas. 3º Collocar telhas de vidro ou abrir clarabóias naquelles commodos onde a illuminação for insufficiente. 4º Melhorar o soalho levantando-o 25 centímetros e abrindo-lhes frestas de ventilação para o lado exterior. 5º Proceder com regularidade a reparos no reboco e fazer caiação interior ao menos uma vez por anno, não sendo permittido o emprego do papel para forro. Essas medidas de asseio, porém, poderão ser exigidas mais vezes, sempre que as circunstâncias o exigirem. 6º O cômodo destinado a cosinha, deverá ser soalhado de preferência, podendo entretanto ser ladrilhado ou cimentado. O fogão terá sempre uma chaminé e será eliminado o forro do tecto. 7º As casas que tiverem pequena área no fundo, nunca menos de 10 metros quadrados, te-la-ão cimentada e com a sufficiente inclinação para um ralo de exgotto que facilite a drenagem. 8º Nesta área do fundo não serão toleradas latrinas sem água e sem competente abrigo. 9º Todas as casinhas ou cubículos serão numerados e a competente lotação determinada de modo a não ser excedida, guardando-se sempre a proporção de 15 metros cúbicos por pessoa. 10º Os moradores de cada casinha serão inscriptos num livro rubricado pela policia e não poderão ser em maior numero que o determinado pela lotação. Os delegados de hygiene e os fiscais exigirão esse livro sempre que o quizerem por necessidade de serviço.”

¹⁰ “1º Não serão mais abertas casas deste gênero dentro da zona circumscripta pelas ruas Duque de Caxias, Visconde do Rio Branco, Victoria, Bom Retiro e Largo do General Ozório. 2º Não poderão ser estabelecidas em prédios térreos ou que não tenham o soalho levantado do chão ao menos 50 centímetros. 3º Deverão ter esses prédios, uma área interior, servindo para ventillar e illuminar os aposentos de dormir, os quaes não poderão ser transformados por meio de obras provisórias sem que preceda licença do poder competente. 4º O proprietário não poderá fazer obras de adaptação para taes estabelecimentos sem que apresente descripção e planta detalhada do interior de prédio e

No Capítulo VI, o Relatório dá orientações referentes aos cortiços que devem ser interditados. Informa que não são poucos os cortiços condenados na área levantada. Segundo o Relatório: “As condições hygienicas de taes habitações são tão desfavoráveis que o recurso único, mais prompto a lançar-se mão por agora, é propor-lhes – o interdicto”.

O Relatório diz ainda que o poder público não pode tolerar esses imóveis com tais condições de hygiene e instrui o poder público a estar preparado para:

1º Para lançar-lhes o interdicto, coagindo os moradores a desoccupál-os em prazo curto e sendo intimados os proprietários a reformal-os, sob plano approved, antes de os poder alugar novamente. 2º Para exigir a demolição de prédios condemnados para os quaes não haja concertos ou reparos possíveis. 3º Para fazer a desapropriação por utilidade publica daquellas construcções que forem condemnadas pela hygiene e de que haja conveniência na reedificação sob typo especial approved.

A interdição é vista, no documento, como o recurso mais eficaz e de medida preventiva mais rápida. O Relatório também comenta que a demolição do imóvel é um recurso disponível pelo poder público, que poderá utilizá-lo como medida de segurança. Outro recurso citado pelo relatório é a desapropriação do imóvel, entendida como uma medida mais enérgica. Uma vez com a posse do imóvel, o poder público poderá proceder à demolição da construção e posteriormente à execução de vila operária “[...] do typo que a hygiene apontar como mais adequado à população a que vai servir”.

Um ano após a publicação do relatório da Santa Efigênia ocorre a promulgação do Código Sanitário por meio do Decreto nº 233 de 2 de Março de 1894. O Decreto estabelece regras para a construção de habitações, hotéis, casas de pensão e inclusive habitações coletivas, tendo em vista principalmente os aspectos de ventilação, insolação e drenagem de águas fluviais e águas pluviais. O Capítulo V do Decreto trata das HABITAÇÕES DAS CLASSES POBRES e em seu

das modificações que intenta executar. Esta planta carecerá de aprovação para ser executada. 5º A lotação dos aposentos deverá ser fixada no acto da aprovação.”

artigo 138 determina: “Deve ser terminantemente proibida a construção de cortiços, convindo que as municipalidades providenciem para que desapareçam os existentes.”

No entanto, sabemos que a realidade social e as condições de habitação das classes menos favorecidas impunham um padrão higiênico bem diferente daqueles impostos pelo Código Sanitário. Sendo assim as habitações coletivas e os cortiços continuaram existindo por muito mais tempo, mesmo que clandestinamente, pois se constituíam no único meio de acesso possível à habitação para as classes operárias paulistanas (e que até hoje subsiste em padrões tão insalubres quanto há cem anos atrás)” (SIMÕES JUNIOR, 1990, p 59).

Após este último regramento, avançaríamos muitos anos no século XX sem novas determinações para os imóveis encortiçados na cidade de São Paulo.

1.2.2 Lei nº 10.928 de 1991 – Lei Moura

Publicada em 8 de janeiro de 1991, pelo Projeto de Lei nº 504/89, do vereador Luiz Carlos Moura, a lei passa a definir e regulamentar cortiços na cidade de São Paulo e torna-se conhecida como Lei Moura, trazendo como principal valor a definição do que se é entendido como cortiço pelo poder público na cidade de São Paulo.

Até então, cortiço era toda e qualquer habitação coletiva, e até mesmo unifamiliar, que apresentasse péssimas condições de salubridade, imóveis deteriorados, com instalações de rede de água e esgoto inadequadas, deterioração de fachadas e de áreas comuns, mau funcionamento do banheiro, da área de serviço, de tanques, varais, etc.

Logo em seu artigo 1º, a lei estabelece o que é um cortiço, consolidando informações técnicas e, da mesma forma, culturais sobre esse tipo de habitação. Assim, diz:

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

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

O artigo 2º não é menos contundente. Estabelece categoricamente a responsabilidade do poder público municipal quanto à fiscalização das condições habitacionais nos cortiços. Em seu parágrafo único responsabiliza não somente o proprietário do imóvel como também, com o mesmo peso, o locatário-sublocador ou qualquer outro que exerça a exploração do cortiço:

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

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

O artigo 3º é enfático. Estabelece condições mínimas de habitabilidade nos cortiços, flexibilizando em alguns casos o código de obras do município.

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

- a) segurança do imóvel no tocante à sua instalação elétrica e à sua estrutura, comprovadas através do laudo expedido pelo órgão público competente, renovado a cada dois anos;
- b) iluminação mínima por cômodo 1/7 (um sétimo) da área de piso;
- c) ventilação mínima por cômodo de metade da área de iluminação;
- d) área mínima do cômodo ou divisão não inferior a 5 m² (cinco metros quadrados), com sua menor dimensão não inferior a 2 (dois) metros;
- e) adensamento máximo de 2 (duas) pessoas por 8 m² (oito metros quadrados), considerando toda a área construída da edificação, vedado o revezamento;
- f) banheiro revestido de piso lavável e de barra impermeável até 2 (dois) metros de altura;
- g) os banheiros serão dotados, pelo menos, de vaso sanitário, lavatório e chuveiro em funcionamento, compartimentos, sempre que possível, de forma independente, com abertura para o exterior;
- h) haverá no mínimo 1 (um) tanque, 1 (uma) pia e 1 (um) banheiro para cada grupo de 20 (vinte) moradores;

- i) o pé direito será de, no mínimo, 2,30m (dois metros e trinta centímetros);
- j) as escadas e corredores de circulação terão, pelo menos, 80 (oitenta) centímetros de largura;

A lei autoriza o poder público a usar de tolerância em relação a alguns parâmetros do artigo 3º. Isto é, além de já haver uma flexibilização do Código de Obras, a Lei Moura dá permissão ao técnico da prefeitura para tolerar não conformidades em relação a alguns parâmetros mínimos de habitabilidade.

Muito interessante observar que a lei atribui obrigações que podem ser interpretadas como intenções de gestão dos imóveis. No parágrafo único do artigo 6º, estabelece a obrigação da prefeitura em realizar cadastro dos imóveis enquadrados na categoria de cortiços.

No parágrafo 1º do artigo 7º, a lei impõe penalidades para aqueles que não obedecerem a exigências tais como: aplicação de multa de 20 a 200 UFM's¹¹ e ainda, no parágrafo 2º do mesmo artigo, a interdição do imóvel para aqueles cortiços que evidenciarem grave e iminente risco à vida ou à saúde de seus moradores.

A lei prevê, inclusive, que o Poder Executivo possa criar programas específicos voltados para melhoria dos cortiços através de financiamentos ou assistência técnica visando sua adequação aos parâmetros previstos na lei.

Além da publicação da Lei Moura, em 17 de maio de 1993 foi publicado o Decreto Regulamentador nº 33.189. Aqui fica criada a Comissão de Intervenção e Recuperação dos Cortiços (CIRC), órgão colegiado da prefeitura responsável pelo gerenciamento das medidas necessárias ao atendimento das exigências da lei.

A comissão é composta por 7 (sete) membros das Secretarias Municipais de Habitação, Coordenadoria de Subprefeituras, Saúde, Família e Bem-Estar Social e Secretaria dos Negócios Jurídicos.

Uma das atribuições de extrema importância da CIRC é a sistematização das informações sobre a situação dos imóveis enquadrados na categoria de cortiço,

¹¹ No mês de março de 2010, o valor da UFM estava cotado em R\$ 96,33, equivalendo a uma multa de R\$ 19.266,00.

quanto ao aspecto físico e jurídico. Mais uma vez, vemos que a lei estabelece diretrizes relacionadas à gestão.

O artigo 9º do Decreto Regulamentador estabelece a atuação da prefeitura em relação às ações de interdição dos imóveis que se recusarem a executar as melhorias necessárias ou que se encontrem em estado que ponha em risco grave e iminente os moradores ou a vizinhança.

As avaliações físicas dos imóveis para interdição se configuram como tema bastante delicado, pois podem acarretar problemas de desalojamento de famílias. No entanto, a prefeitura poderia, através do Departamento de Controle do Uso de Imóveis (CONTRU), ou subprefeitura competente, proceder à interdição imediata do cortiço. No artigo 10, o Decreto institui o procedimento de intimação do proprietário do imóvel para a execução de obras ou serviços necessários à eliminação do risco.

Ainda o parágrafo único do artigo 10 define que o mesmo procedimento poderia ser adotado também em relação aos cortiços que não apresentem risco grave e iminente, desde que as condições de habitabilidade estejam extremamente degradadas segundo critérios da Comissão de Intervenção e Recuperação dos Cortiços.

De acordo com o Decreto, fica a Superintendência de Habitação Popular incumbida de exercer a supervisão e fiscalização de todas as fases do Programa de Cortiços, cabendo-lhe verificar o cumprimento das normas e regulamentos pertinentes, bem como estimular a formação e organização dos moradores de cortiços em associações ou entidades representativas, para discussão e acompanhamento dos projetos a serem realizados, além de prepará-los para a administração conjunta da nova moradia.

A Lei Moura direciona seus encaminhamentos de maneira clara para as questões físicas do imóvel e para providências de caráter administrativo e de gestão. Entretanto, associada às regulamentações da Lei do Inquilinato, apresenta um quadro completo de subsídio e de diretrizes para o alcance da segurança na posse – requisito de extrema importância mencionado na definição de moradia digna, segundo o Plano Diretor Estratégico.

1.2.3 Lei Federal nº 8.245 de 1991 – Lei do Inquilinato

Dez meses após a publicação da Lei Moura, publica-se em 18 de outubro de 1991 a Lei nº 8.245. De acordo com Monteiro (1999):

[...] formou-se único diploma legal para tratar de temática da locação predial urbana, eis que, anteriormente a ela, existiam várias leis e decretos abordando o tema, inclusive o Decreto nº 24.150, de 20.04.34. A nova lei não apenas simplificou assunto tão palpitante e envolvente, mas, igualmente, evitou o confronto entre locatários e locadores, além de trazer várias inovações.

Entre elas:

[...] a inclusão das locações em shopping centers e dos cortiços (habitações coletivas multifamiliares), que vieram estabilizar os diretamente envolvidos e evitando-se a convulsão social, ampliando os direitos dos locatários, agora com direito a votar nas assembléias de condomínios nos assuntos que versem sobre as despesas que lhe couberam, bem como a obrigação dos senhorios em exhibir os comprovantes das despesas cobradas e a sua discriminação e comprovação, a qualquer tempo, ainda que finda a locação.

Ainda segundo Monteiro, uma das vantagens trazidas pela lei é:

[...] a redução do valor dos aluguéis nas grandes cidades, tendo em vista a maior oferta de imóveis colocados à disposição dos locatários pelos locadores, mais confiantes e seguros; a harmonia que impera entre senhorio e inquilinos que, com tranquilidade, reduzem ou majoram os aluguéis sem nenhum trauma e, mesmo, ampliando as vantagens aos locatários em muitos casos (carência de um mês na locação, descontos no locativo etc.).

Especificamente em relação aos cortiços, a Lei do Inquilinato traz esclarecimentos essenciais à compreensão das relações locatícias estabelecidas nos imóveis encortiçados.

No capítulo que trata de assuntos gerais da locação, a responsabilidade do locatário e dos sublocatários é a mesma perante o locador no que diz respeito a direitos e deveres de ambos os lados. Para um imóvel concebido originalmente como unifamiliar e que, com o passar dos anos, tornou seu uso multifamiliar, a atribuição de responsabilidades para sublocadores e sublocatários torna a relação condominial sustentável.

Outra medida que fortalece a questão da segurança no relacionamento locatício é o inciso IV do artigo 9º, que traz uma definição importante para o tema das reformas nos cortiços, pois estabelece que a realização de reparações urgentes determinadas pelo poder público, e que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel, permite o desfazimento da locação.

No artigo 21, a lei traz uma definição de extrema importância. Estabelece uma relação entre o valor pago pelo sublocador ao locatário e o valor total pago ao sublocador pelos sublocatários. O aluguel da sublocação não poderá exceder o da locação. Especificamente em relação aos cortiços, estabelece que a soma dos aluguéis não poderá superar o dobro do valor da locação. Claramente uma medida que regula a superlotação do imóvel.

A não observância dessa exigência pode acarretar a prisão simples de cinco dias a seis meses ou multa equivalente ao valor de três a 12 meses do último aluguel atualizado. Outra situação que pode culminar em prisão é a cobrança antecipada do aluguel, salvo a hipótese de locação para temporada. Mais uma vez, a lei traz medidas relacionadas à segurança na posse.

Constitui um crime de ação pública nos cortiços, punível com detenção de três meses a um ano, que poderá, inclusive, ser substituída pela prestação de serviços à comunidade, o fato de recusar-se o locador ou sublocador a fornecer recibo discriminando o valor do aluguel e encargos; e executar o despejo indiscriminado com a inobservância do disposto no artigo de lei que trata do tema. Aqui temos exigências previstas na lei que contribuem para o regimento interno do cortiço, remetendo-se mais uma vez à segurança na posse.

O artigo 21 cria condições de minimizar exageros na exploração do valor do aluguel cobrado pelo sublocador e ainda dá poderes ao sublocatário de reduzir aluguel até os limites estabelecidos.

Outras medidas de segurança que podem evitar a deterioração em um imóvel encortiçado são expressas em diversos artigos da lei. Como exemplo podemos citar as obrigações do locador referentes à entrega do imóvel em estado de servir ao uso a que se destina, assim como responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação e ainda pelo pagamento das despesas necessárias à pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, e principalmente as obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício e a instalação de equipamentos de segurança e de incêndio¹².

Por outro lado, o locatário fica obrigado a realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por ele mesmo, assim como entregar imediatamente ao locador qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública recebida por ele, locatário¹³.

Nos cortiços, os locatários ou sublocatários poderão depositar judicialmente o aluguel e encargos se a construção for considerada em condições precárias pelo poder público e se o imóvel necessitar de reparos urgentes, cuja realização incumba ao locador, o locatário é obrigado a consenti-los.

¹² Parágrafo único do artigo 22: Por despesas extraordinárias de condomínio se entendem aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, especialmente: a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; g) constituição de fundo de reserva.

¹³ Incisos I a IX do artigo 23: O locatário é obrigado a: I – pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato; II – servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu; III – restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal; IV – levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros; V – realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos; VI – não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do locador; VII – entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário; VIII – pagar as despesas de telefone e de consumo de força, luz e gás, água e esgoto; IX – permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, mediante combinação prévia de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27.

Quanto ao tempo de locação a ser contratado, é comum nos cortiços o acordo de aluguel com menos de 30 meses; nesse caso há uma semelhança com o modelo chamado de locação para temporada, previsto no artigo 48 da lei¹⁴. Esse modelo é muito utilizado nos casos de locação para residência temporária do locatário ou para prática de lazer, realização de cursos, tratamentos de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outras finalidades que requeiram tão-somente tempo determinado, e com prazo não superior a 90 dias.

Tema extremamente recorrente nas locações de cômodos de cortiços são os despejos que ocorrem em sua grande maioria de maneira forçada. Referente aos cortiços, a Lei do Inquilinato garante o despejo mediante o término do prazo de locação para temporada, no caso de haver possibilidade de enquadrar a locação nessa modalidade, além de constar a permanência do sublocatário no imóvel, uma vez extinta a locação, celebrada com o locatário.

A Lei do Inquilinato foi publicada no mesmo ano de publicação da Lei Moura. O dois instrumentos são de importância essencial para a manutenção da qualidade de vida nos cortiços.

¹⁴ “Artigo 48 da Lei do Inquilinato: Considera-se locação para temporada aquela destinada à residência temporária do locatário, para prática de lazer, realização de cursos, tratamentos de saúde, feitura de obras em seu imóvel, e outros fatos que decorram tão-somente de determinado tempo, e contratada por prazo não superior a noventa dias, esteja ou não mobiliado o imóvel. Parágrafo único: No caso de a locação envolver imóvel mobiliado, constará do contrato, obrigatoriamente, a descrição dos móveis e utensílios que o guarnecem, bem como o estado em que se encontram.”

1.2.4 Lei nº 11.228 de 1992 – Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo

O Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo publicado em 1992¹⁵, um ano após a Lei Moura e a Lei do Inquilinato, por meio da Lei nº 11.228, dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações, dentro dos limites dos imóveis. Não há, na grande maioria de seus artigos, uma preocupação direta ou específica em relação aos cortiços.

No artigo 8º da Lei nº 11.228, em seu parágrafo único, fica definida a moradia econômica unifamiliar. De caráter popular, trata-se de uma habitação com área até 80 m². Ficam isentas do pagamento de taxas e da comunicação de pequenas reformas, definidas no Código de Obras como aquelas que não apresentam supressão ou acréscimo de área, ou alterações que infrinjam as legislações edilícias e de parcelamento, uso e ocupação do solo independentemente de haver a mudança de uso do imóvel.

No entanto, presumem-se moradias econômicas aquelas cuja construção foi concebida através dos procedimentos formais de aprovação e de licença de funcionamento e que atende aos padrões do Código quanto às características construtivas e de uso bastante distintas das dos cortiços.

O dispositivo da lei que mais se aproxima das moradias que envolvem a população de extrema vulnerabilidade social se encontra no artigo 12, onde as exigências da lei ficam flexibilizadas em áreas sob intervenção urbanística promovidas pelo poder público e de programas habitacionais de interesse social, como urbanização de favelas e intervenção em cortiços e construções por mutirão.

Entretanto, no Capítulo 3 do Código de Obras fica claro que os cortiços não são considerados como categoria de uso, pois o alvará de licença é expedido somente para residências unifamiliares. O Capítulo 8 inicia com o seguinte texto:

¹⁵ Em 1917 publica-se a Lei nº 956 que reuniu vários decretos que já existiam de forma esparsa e que definiam padrões de licenciamento de construção e reforma. Em 1929 publica-se a Lei nº 3.427 também denominada Código de Obras Arthur Saboya que antecede ao atual código de obras do município de São Paulo.

“Para efeito das disposições constantes desta Lei, as edificações agrupar-se-ão conforme sua finalidade se assemelhar, no todo ou em parte, a uma ou mais das atividades aqui previstas”.

No caso das habitações destinadas à moradia de caráter permanente, são classificadas em unifamiliar, multifamiliar ou coletiva, incluindo os seguintes tipos: casas, prédios de apartamentos, pensionatos, moradias de religiosos ou estudantes, orfanatos e asilos. Fica aí a dúvida se os cortiços podem ser considerados como semelhantes a pensionatos ou moradia de estudantes.

Quanto às habitações destinadas a usos como prestação de serviços de hospedagem ou moradia de caráter transitório incluem-se, entre outros, os seguintes tipos: hotéis, hotéis-residência e motéis; pensões, hospedarias e albergues. Novamente, fica a dúvida quanto à semelhança dos cortiços com essas categorias.

A discussão aqui é o tipo de repercussão que poderá causar na cidade a abertura de uma categoria de uso para cortiços. E, ainda, se há necessidade de instituir uma categoria exclusiva para cortiços quando se tem usos similares como os pensionatos, pensões, hospedarias e albergues. Evidentemente, a característica dos cortiços é diferente dos demais usos, principalmente no que se refere ao aspecto da lotação e da degradação dos ambientes; no entanto, permanece a dúvida se as péssimas condições de habitabilidade dos cortiços podem ser mais bem combatidas com uma fiscalização baseada na Lei Moura e em uma nova categoria de uso.

Em relação ao aspecto construtivo, é importante observar que o Código de Obras estabelece critérios para aberturas de aeração e insolação que foram seguidos pela lei que regulamenta cortiços. Especificamente, esse tema se mostra como parte crucial no ambiente insalubre desses imóveis. As aberturas são as mesmas previstas na Lei Moura. No item 11.2.2, o Código define 15% da área do compartimento destinada para a insolação, o que equivale a 1/7 da área de piso, como diz textualmente o artigo 3º da Lei Moura. Da mesma forma, a metade dessa área deverá ser reservada para a aeração do compartimento.

Outro aspecto importante a ser observado é a lotação dos cortiços em relação ao mínimo exigido pelo Código de Obras. A lotação das edificações, no item 12.6, é definida como o número de usuários calculado na dependência de sua área e utilização. Para os usos habitacionais e prestação de serviço de hospedagem, o

mínimo estabelecido pelo Código de Obras são 15 metros quadrados por pessoa. Nos cortiços temos uma média de 12 metros quadrados por pessoa (Relatório de Progresso, Habi-Centro, 2010), dividindo a área construída dos imóveis pela quantidade de moradores. A média é bem próxima das exigências do Código, o que nos induz a concluir que não deverá constituir grande desafio alcançar o disposto no Código.

1.2.5 Resolução do Programa de Cortiços

Em 7 de dezembro de 2004, é aprovada a Resolução nº 15 do Conselho Municipal de Habitação de São Paulo (CMH), que institui o Programa de Cortiços – Reabilitação da Moradia Coletiva.

A resolução que institui o Programa é parte integrante das 52 resoluções do Conselho Municipal de Habitação que formalizam diversas definições dos conselheiros, entre autorizações de pagamentos, repasses e liberações de recursos financeiros para determinados programas, aprovações de prestação de contas, além de instituírem os diversos programas habitacionais operados pela Companhia Metropolitana de Habitação¹⁶, vinculados ao gabinete da Secretaria Municipal de Habitação da cidade de São Paulo.

A Resolução nº 15, de certa forma, reforça ações já previstas na Lei Moura e na Lei do Inquilinato. De fato, utiliza as duas leis, entre outras, como respaldo jurídico para a instituição de suas diretrizes.

A Resolução nº 15 traz considerações interessantes em relação à informalidade nos contratos de locação com consequências no agravamento da qualidade de vida dos moradores de cortiço e em relação à possibilidade de melhoria das condições de habitação por meio de reformas das edificações já existentes.

¹⁶ Outros programas habitacionais instituídos por resoluções do Conselho Municipal de Habitação: Programa Carta de Crédito Municipal, Programa Bolsa Aluguel, Programa Parceria Social, Programa Locação Social, Locação para Moradia Provisória.

Por outro lado, a resolução deixa claro em suas considerações a preocupação em proceder a uma operação de fiscalização baseada na aplicação da Lei Moura, uma vez que a ação poderia ocasionar a expulsão da população de moradores dos cortiços. Como medida preventiva, a Resolução sugere que linhas de financiamento poderiam evitar tal expulsão de moradores de cortiços¹⁷.

O objetivo do Programa de Cortiços fica claro nas diretrizes estabelecidas, que visam à melhoria das condições de habitabilidade dos cortiços mediante a adequação aos padrões estabelecidos na Lei Moura.

Estabelece, como diretriz, que o Programa seja desenvolvido pela Sehab em parceria com a Comissão de Intervenção e Recuperação de Cortiços (CIRC), retirando, aparentemente, autonomia de uma ação que poderia ser meramente administrativa.

O Programa de Cortiços fica estruturado em três eixos. O primeiro trata da capacitação dos moradores de cortiços, que compreende o desenvolvimento de ações educativas visando contribuir para a construção da cidadania dos moradores.

O segundo eixo do Programa é a fiscalização e adequação dos imóveis encortiçados à Lei Moura. A Resolução recomenda que a CIRC gerencie as ações de fiscalização, a aplicação de multas e até a interdição dos imóveis.

Os procedimentos de fiscalização terão como objetivo incentivar o proprietário ou responsável pelo cortiço a realizar melhorias de adequação do cortiço aos padrões da lei, e, se estas não forem realizadas, serão impostas multas aos proprietários ou responsáveis pelo imóvel.

O terceiro eixo é a intervenção nos cortiços, que poderá ser feita das seguintes maneiras: a) em parceria com outras entidades públicas ou privadas; b) por meio de determinações ao proprietário, que realizará as melhorias necessárias com seus próprios recursos; c) por meio de determinações ao proprietário, que realizará as melhorias com financiamentos concedidos com recursos do Fundo Municipal de Habitação (FMH).

¹⁷ Parte do texto da resolução nº 15: CONSIDERANDO que foi iniciado um processo de fiscalização gerenciado pela Comissão de Intervenção e Recuperação dos Cortiços (CIRC) e que o financiamento evitará a expulsão da população moradora nos imóveis atingidos.

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

Para a realização das reformas, a Resolução prevê linhas de financiamento de recursos provenientes do Fundo Municipal de Habitação. Nesse caso, as exigências são mais restritivas que as determinadas pela Lei Moura; por exemplo, a quantidade de banheiros e tanques fica reduzida de 20 para dez.

Até março de 2011, não houve nenhum contrato de financiamento através do FMH para essas iniciativas.

1.2.6 O Plano Municipal de Habitação de São Paulo e a Moradia Digna

Um enorme desafio dos novos Prefeitos, especialmente nos Municípios que têm população acima de 20.000 habitantes, será promover o processo de elaboração e aprovação, até 2006, dos Planos Diretores Municipais. Trata-se de obrigação estipulada pela Constituição Federal de 1988 e regulamentada pelo Estatuto da Cidade de 2001 – mas, até hoje, pouquíssimos Municípios já o fizeram, ou começaram a debater a questão. Além de sérias consequências jurídicas do não-cumprimento dessa obrigação, para Municípios e Prefeitos, também da perspectiva da sociedade é crucial que tais Planos Diretores sejam amplamente discutidos e aprovados, para materialização dos princípios, instrumentos, direitos e obrigações estabelecidas pelo Estatuto da Cidade.

Lei federal aclamada internacionalmente, o Estatuto da Cidade foi uma conquista social que abriu caminhos para o enfrentamento da profunda crise urbana e habitacional do país. Dada a heterogeneidade de realidades locais, os princípios gerais da política urbana devem ser traduzidos em leis municipais – os Planos Diretores Municipais. Espera-se desses Planos Diretores que, em cada contexto local, promovam a materialização das

quatro dimensões da lei federal, quais sejam: determinação de critérios para cumprimento da função socioambiental da propriedade (condições mesmo para o reconhecimento do direito de propriedade privada) na forma de uma proposta de ordenamento territorial e de uso, ocupação e desenvolvimento do solo que expresse um “projeto de cidade”; identificação dos instrumentos urbanísticos a serem utilizados para alcançar tal projeto de cidade; criação de mecanismos locais de regularização de assentamentos informais; e regulamentação dos processos municipais de gestão urbana participativa (Alfonsin, Fernandes, 2006, p 351)

O Plano Municipal de Habitação de São Paulo, em fase de elaboração, está vinculado ao Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e apoia-se no arcabouço legal instaurado pela Constituição Federal, que estabelece o direito de todo cidadão brasileiro à moradia digna.

Os Planos são instrumentos de fundamental importância para a implantação de programas de regularização fundiária e de urbanização de assentamentos precários, ou ainda de destinação de imóveis desocupados ou subutilizados para a provisão habitacional de interesse social¹⁸.

O Plano Municipal de Habitação, que está em conformidade com o estabelecido pelo artigo 6º do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo – Lei Municipal nº 13.430/2002 –, contempla propostas do poder público municipal para a política habitacional de interesse social para o período de 2009 a 2024, correspondente a quatro quadriênios.

Além dos instrumentos jurídicos federais, o Plano adota as Metas do Milênio¹⁹ promulgadas pela ONU, das quais a Prefeitura do Município de São Paulo é

¹⁸ A Habitação de Interesse Social é definida no inciso XIII do artigo 146 do Plano Diretor Estratégico como “aquela que se destina a famílias com renda igual ou inferior a 6 (seis) salários mínimos, de promoção pública ou a ela vinculada, com padrão de unidade habitacional com um sanitário, até uma vaga de garagem e área útil de no máximo 50 m² (cinquenta metros quadrados), com possibilidade de ampliação quando as famílias beneficiadas estiverem envolvidas diretamente na produção das moradias.”

¹⁹ As oito Metas do Milênio foram lançadas em 2000 por diversas lideranças mundiais, reunidas na sede da ONU, com o objetivo de reduzir a pobreza no mundo. Podem ser acessadas no *site* www.un.org. A Meta 7 propõe assegurar sustentabilidade ambiental, através de 11 objetivos, dos quais dois se relacionam com as condições de moradia. O Objetivo 10 estabelece reduzir à metade a proporção de pessoas no mundo sem acesso à água potável; e o Objetivo 11 propõe alcançar melhora significativa na vida de, no mínimo, 100 milhões de domicílios em assentamentos precários e informais do mundo até 2020. Esse objetivo deve ser medido através da proporção de pessoas com

signatária. Entre as oito metas estabelecidas, os objetivos 10º e 11º da Meta 7 estão relacionados com a política habitacional da cidade, referente à implantação de saneamento e à garantia da segurança na posse para todos os assentamentos precários e informais do mundo.

O desenvolvimento do Plano é participativo e conta com o envolvimento de equipes técnicas da Superintendência de Habitação Popular e do Departamento de Regularização de Loteamentos, ambos da Secretaria Municipal de Habitação de São Paulo.

O conhecimento técnico acumulado por funcionários públicos efetivos, em geral com mais de 30 anos de experiência no funcionalismo público, tanto na área social quanto na de apoio jurídico à regularização fundiária, ou na de projetos e obras, foi fundamental para a formulação das críticas necessárias à revisão dos programas, à definição das metas e, sobretudo, ao conhecimento territorial que possibilitou a elaboração dos Planos de Ação Regional, com a definição dos perímetros de ação integrada e sua distribuição no horizonte temporal do Plano.

A participação da sociedade civil na formulação, implementação e acompanhamento da política habitacional se dá através das instâncias de participação, como o Conselho Municipal de Habitação, Conselhos Gestores de intervenções públicas em andamento em áreas definidas como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), dos Conselhos Gestores das Operações Urbanas vigentes no município e através de audiências públicas.²⁰

A política habitacional apresentada no Plano se pauta por cinco princípios fundamentais: moradia digna, justiça social, sustentabilidade ambiental, gestão democrática e gestão eficiente.

Para efeito desta dissertação, daremos maior atenção ao princípio da moradia digna. O primeiro e fundamental princípio que rege a política municipal da habitação é o que assegura o direito à moradia digna enquanto direito social a todos os seus cidadãos, tal como estabelecido no artigo 6º da Constituição Federal, pela Lei

segurança na posse e da proporção de pessoas com acesso a melhores condições de saneamento (água potável, esgotamento sanitário e demais redes de infraestrutura urbana).

²⁰ Conselhos gestores podem ser bipartites ou tripartites sendo a sociedade civil representada por municípios eleitos por meio de eleições diretas e voluntárias.

Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade – e pelo artigo 79 do Plano Diretor Estratégico (Lei Municipal nº 13.430/02).

Esse arcabouço legislativo define moradia digna como aquela que

[...] garante ao morador a segurança na posse e dispõe de instalações sanitárias adequadas, com condições de habitabilidade, atendida por serviços públicos essenciais – abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, pavimentação e transporte coletivo, além do acesso aos equipamentos sociais básicos.

A minuta do Plano estabelece duas linhas de ação segundo as quais a moradia digna será alcançada. Uma delas é a corretiva, que trata de ações de urbanização e regularização de diversos tipos de assentamentos precários e informais da cidade, caracterizando-se como atendimento à demanda em estado de inadequação habitacional. Aqui podemos considerar os cortiços como parte integrante dessa demanda. A outra linha de ação, a preventiva, trata da construção de alternativas para a produção habitacional para famílias de baixa renda e se caracteriza pelo atendimento ao déficit habitacional.

No que concerne aos cortiços, o breve diagnóstico da região central descrito no Plano traz informações da área representada pela Divisão Técnica Regional de Atendimento Habitacional – Centro (Habi-Centro) envolvendo quatro subprefeituras centrais da cidade: Sé, Mooca, Lapa e Pinheiros. Com uma população de 1.474.565 habitantes²¹, 71.866 vivem em assentamentos precários informais, equivalentes a 4,8% do total. Esse número abrange a população moradora em favelas e cortiços. De acordo com o Plano, o centro da cidade é a única região que, atualmente, apresenta dados precisos e recebe ação pública para os cortiços. Ainda assim, a área à qual se refere o Plano com dados precisos de cortiços é abrangida somente pelas subprefeituras Sé e Mooca.

Está sendo proposto, na minuta do Plano, a expansão do Programa de Cortiços para toda a cidade de São Paulo e a revisão da Lei Moura como atividades contempladas nos quadriênios vindouros.

²¹ Censo de 2009 do IBGE.

1.3 Função social da propriedade e sustentabilidade urbana

A cidadania, a dignidade da pessoa humana, os valores sociais do trabalho, lembrados no artigo 1º da nossa Constituição, são indicados aí como fundamentos da República, entre outros. A construção de uma sociedade livre e solidária, a erradicação da pobreza, da marginalização, das desigualdades sociais, a promoção do bem de todos, sem preconceitos e quaisquer formas de discriminação, figuram também, entre outros, como objetivos dessa mesma República.

Essas simples lembranças, além de demonstrar que a função social da terra não só interessa diretamente a todas elas, são também condição de seus efeitos jurídicos concretos, como base física de todos os direitos humanos fundamentais das mesmas derivados. Isso é suficiente para provar o enorme prejuízo que causa a toda a nação e ao seu povo o uso da terra estritamente limitado às oportunidades e conjunturas do mercado, segundo o juízo exclusivo do seu proprietário (Alfonsín, Fernandes, 2006, p 180).

A pesquisa elaborada pela Seade, em 2009, inclui os cortiços da periferia localizados em loteamentos irregulares, em favelas, e ainda construções que se enquadram em uma classificação de inadequação não coincidente com a definição de cortiço pela Lei Moura, encontrando-se nessa condição um total de 127 mil domicílios. Desconsiderando os cortiços inseridos nesses assentamentos precários e as moradias em inadequação, ficamos com um total de 80 mil domicílios encortiçados na cidade de São Paulo.

Adotemos, para efeito desta dissertação, que cada domicílio abriga uma família. Logo, o número estimado de famílias moradoras em cortiços na cidade de São Paulo é de 80 mil, podendo chegar a 140 mil habitantes, representando 1,27% da população total da cidade habitando em cortiços.

Também para efeito desta dissertação adotemos a área média de 12 metros quadrados por cômodo/família encontrada nos cortiços do centro da cidade (Relatório de Progresso/Habi-Centro, 2010). Logo, concluímos que a área construída utilizada pela população em cortiços representa 0,23% do total da cidade. Ou seja,

em se tratando de cortiços temos 1,27% da população de São Paulo habitando em 0,23% do espaço total construído.

Ao que parece, 0,23% desse ambiente construído poderia ser facilmente equacionado através da implementação das premissas da função social da propriedade imóvel. De outra maneira, fazendo uso do raciocínio inverso, pode-se afirmar que não teria sido contextualizada a função social do imóvel se não fosse para atender a uma necessidade em larga escala, ou seja, a abrangência desse poderoso instrumento urbanístico abarcaria uma porção bastante significativa, muito maior do que o exíguo 0,23% do espaço total construído.

Para o centro da cidade de São Paulo, onde os dados são precisos, temos em março de 2010 uma população moradora em cortiços de aproximadamente 19.900 pessoas (Costa, França e López. 2010), o que representa 2,3% dos habitantes das subprefeituras centrais Sé e Mooca. Em relação aos moradores em cortiços na cidade, a população em cortiços no centro representa 19% do total.

Os números percentuais são baixos; porém, o contingente populacional é alto. No entanto, a ocorrência de cortiços tem diminuído à razão de 8,31% de 1994 para 1997 (FIPE, 1997), 74,9% de 1997 para 2001 e 29,21% de 2001 para 2005 (Costa, França e López, 2010).

Aparentemente, caminha-se para a extinção do cortiço na área central da cidade; porém, o fim desse modelo de ocupação pode representar o fim do acesso à moradia para a população pobre na área central da cidade, pelo fluxo natural do mercado, o que não é necessariamente positivo para o alcance de uma sustentabilidade urbana para uma metrópole como São Paulo.

A sustentabilidade social e urbana permeia conceitos de centralidade não só sob a ótica das camadas sociais mais abastadas, mas também das camadas médias ou pobres, sendo o acesso à moradia definitivamente um dos principais promotores do desenvolvimento da diversidade social, pois tem o poder de fixar em um mesmo território, públicos diversos, forçando o desenvolvimento de relações de vizinhança.

Sob essa perspectiva, a erradicação desse tipo de imóveis das áreas centrais, ou do perímetro urbano da cidade, não se configura como solução sustentável. Sua recuperação, sim. Podemos considerar que, para uma cidade como São Paulo, a linha de ação corretiva da moradia digna, segundo minuta do Plano Municipal de

Habitação, direcionada para exíguo 0,23% dos espaços construídos, deveria se configurar como atividade permanente.

Outro ponto de vista defensável vincula-se à linha de ação preventiva da moradia digna, definida como aquela que combate o déficit habitacional. Considerando o déficit habitacional representado pela população em cortiços, não deverá constituir grande desafio a provisão de moradia digna para 1,27% da população. Mais uma vez, o percentual é baixo; porém, significa a construção de 80 mil moradias populares.

Se a sustentabilidade urbana está para a linha de ação corretiva da moradia digna, a função social da propriedade está para a linha preventiva da moradia digna. Em ambos os casos, qualquer operação de cunho imobiliário, derivada dos dois conceitos, remete ao tema da densidade urbana ou a sua distribuição pela cidade.

1.3.1 Densidade

A densidade de uma cidade é um parâmetro utilizado por urbanistas para diagnosticar e desenvolver planejamentos e projetos urbanos. Ter governabilidade sobre a densidade significa promover transformações substanciais na dinâmica econômica e social de uma determinada região ou cidade. Quanto à sustentabilidade, formas urbanas somente podem ser consideradas sustentáveis se forem entendidas, pelos seus moradores, como lugares para viver, trabalhar e interagir, ou, ainda, se suas comunidades ou vizinhanças forem estáveis ou funcionais (Bramley G. et al, 2009, p 2125).

Dos elementos da forma urbana que devem ser analisados, a densidade é o que tem recebido maior atenção no que se refere ao impacto social (Bramley G. et al, 2009, 2127). A densidade é normalmente medida em pessoas por hectares e expressa a razão entre a quantidade de pessoas pela área de projeção das edificações, independentemente de seu uso. A quantidade de área de superfície a ocupar, determinada por legislações que impliquem zoneamento, processos

migratórios e imigratórios, além do crescimento vegetativo da cidade, está associada a alterações da densidade urbana.

Intrínseca à ocupação de superfície, a quantidade de área construída e por construir, regrada por zoneamento e outros instrumentos urbanísticos, irá definir a intensidade da concentração de pessoas por tipo de atividade. Em São Paulo, a densidade média é de 10 mil hab/km², variando de 477 hab/km², no caso da Subprefeitura de Parelheiros, a 16 mil hab/km², no caso da Subprefeitura de Cidade Tiradentes²². Quanto à concentração de usos, observamos que na região central da cidade há 1.000 empregos por hectare, contra 25 na periferia da Zona Leste da cidade (Figura 1).

Figura 1 – Fonte: Documentação Operação Urbana Rio Verde-Jacu – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU).

Temos aí uma densidade de empregos heterogênea, com apenas uma grande concentração de empregos, e uma densidade residencial homogênea que tende para a insustentabilidade, se considerarmos Yiftachel e Hedgcock (1993, p. 140), que definem sustentabilidade social urbana como a contínua habilidade de uma cidade se manter funcional a longo prazo, viabilizando a interação humana, a comunicação e o desenvolvimento cultural.

²² IBGE: Censo 2010.

No caso dos cortiços, a prefeitura tem dados precisos somente em relação ao centro da cidade, referentes às subprefeituras Sé e Mooca²³.

Nas duas subprefeituras centrais da cidade, Sé e Mooca, segundo Relatório de Progresso²⁴ da Habi-Centro²⁵, cujo fechamento é março de 2010, há 1.091 imóveis encortiçados que, juntos, somam 220.279 m² de área de terreno, ou 0,22 km², que representam 0,39% da soma das áreas das duas subprefeituras, com uma população arrolada, entre 2005 e 2010, de 19.900 habitantes.

Na hipótese de termos 1 km² de área de terreno de cortiços, obteremos uma densidade de 71.318 habitantes por km². Vemos que a densidade nos cortiços pode alcançar até dez vezes a densidade média da cidade de São Paulo.

A procura por aluguéis de imóveis encortiçados na área central da cidade pode ter explicação na alta concentração de empregos, como demonstra a Figura 1.

Ao contrário da leitura recorrente de que nas últimas décadas houve um esvaziamento populacional no centro de São Paulo – o que é fato –, a densidade na Subprefeitura da Sé (12.845 hab/km²) é maior que em muitos distritos de periferia e de outros bairros nobres da cidade, indicando que o referido esvaziamento populacional não foi o bastante para promover a diminuição da densidade no centro, nem populacional nem, tampouco, de oferta de emprego.

²³ A Prefeitura Municipal de São Paulo tem uma divisão administrativa e fiscal de 31 subprefeituras, sendo a maior e mais complexa delas a Subprefeitura da Sé.

²⁴ O Relatório de Progresso contém dados estatísticos e gerenciais das atividades do Programa de Cortiços que ocorrem nas subprefeituras da Sé e Mooca desde novembro de 2005.

²⁵ A Divisão Técnica Regional de Atendimento Habitacional – Centro (Habi-Centro) é uma das nove diretorias que compõem a Superintendência da Habitação Popular da Secretaria Municipal de Habitação.

1.3.2 Vacância no mercado residencial formal na área central de São Paulo

Não obstante o fato de 76% dos cortiços não apresentarem conformidade em relação ao artigo 3º da Lei 10.928²⁶, os cômodos são locados em média a R\$ 21/m².

O mercado formal da locação residencial não comporta unidades tão pequenas como os cômodos dos cortiços, que em média têm 12 m² de área. O menor produto praticado pelo mercado imobiliário, à exceção de unidades habitacionais do mercado hoteleiro, são as quitinetes, que em geral têm entre 28 e 38 m² de área.

A procura pelo cômodo do cortiço, em detrimento da procura pela quitinete, se dá em parte pelo fato de a população de baixa renda não atender à formalidade exigida pelas práticas do mercado imobiliário. Outro fator é a faixa de um a três salários mínimos de renda familiar, na qual se enquadra 77% dessa população. Desse modo, o cômodo de cortiço se mostra mais acessível para os mais pobres do que as ofertas do mercado formal.

Outro fator importante no mercado de locação residencial é a pouca vacância na área central. Estudos de mercado de locação residencial realizados em 2002, por ocasião da implementação do Programa de Locação Social da Superintendência de Habitação Popular/Sehab, demonstraram uma vacância baixa no mercado formal da locação residencial. O estudo analisou 1.500 imóveis de um universo total de 250 mil existentes abrangendo os distritos centrais de São Paulo.

De acordo com Rottman (2004), apenas 9% dos imóveis residenciais estão vagos e ainda 25% deles correspondem a quitinetes – produto que mais se aproxima em área a um cômodo de cortiço –, ou seja, 75% desses imóveis vagos estão realmente fora do alcance do perfil socioeconômico da população moradora em cortiços.

Se não há oferta no mercado formal para o público de baixa renda, talvez a única solução esteja realmente na locação de cômodos de imóveis encortiçados. Em

²⁶ O artigo 3º da Lei Moura (nº 10.928/91) estabelece parâmetros mínimos de habitabilidade em cortiços para o município de São Paulo.

outras palavras, a moradia coletiva informal contribui de fato para a permanência dessa população na área central.

A dinâmica do mercado, seja ele qual for, indica que quanto menor a vacância, ou oferta, maior o preço do produto. Essa relação mercadológica, amplamente difundida, pode parecer incompatível com conceitos da função social do imóvel. Vejamos: quanto maior a vacância/oferta, maior desconformidade com a função social do imóvel pois sugere subutilização porém, minora o preço e aumenta a acessibilidade da demanda.

Por outro lado, quanto menor a vacância/oferta, maior otimização de recursos e serviços públicos, atentando para preceitos de sustentabilidade urbana; porém, majora o preço do produto e diminui a acessibilidade da demanda, principalmente a carente e socialmente vulnerável.

Concentremo-nos no distrito Sé, da Subprefeitura da Sé localizado na área central da cidade de São Paulo delimitado pelas avenidas Prestes Maia e à continuação pela avenida 23 de maio à oeste, do Estado à leste, acesso ao elevado Costa e Silva ao sul e rua Mauá ao norte conforme Figura 2.

Figura 2 – Subdistrito Sé – Subprefeitura da Sé.

O distrito é predominantemente comercial e de serviços. No entanto, em levantamento realizado pela Habi-Centro, dos aproximados 6 mil lotes do distrito, 208 edifícios encontravam-se, em novembro de 2009, desocupados. Destes, 90% têm fração ideal²⁷ 1,00, e 40% são de uso residencial.

Os imóveis desocupados representam apenas 3% do total de imóveis do distrito, o que nos induz a concluir que a pouca oferta habitacional, inclusive para um público de baixa renda, está na falta da exploração do coeficiente máximo construtivo dos terrenos ou na falta de estoque residencial. Decorre daí uma realidade que deixa patente conceitos de sustentabilidade urbana e da função social da propriedade, ao mesmo tempo que os funde.

²⁷ Fração ideal é a parte indivisível e indeterminável das áreas comuns e de terreno, proporcional à unidade autônoma de cada condômino. Quando a construção tem fração ideal 1, significa que pertence a apenas um proprietário.

1.4 Objetivo da dissertação

Nas últimas décadas, o papel do Estado na oferta de serviços e bens em geral, e da habitação em particular, tem sofrido profundas alterações. Há uma tendência clara de se reduzir a intervenção direta dos agentes públicos no processo de provisão, de se estimular a participação de agentes não-públicos, tais como o setor privado, as ONGs (organizações não governamentais, que têm um caráter voluntarista), e as próprias comunidades que recebem os serviços/bens, no caso, a habitação, bem como tem havido um esforço por parte desses agentes neste mesmo sentido. Essa tendência é, sem dúvida, global, e o Brasil não constitui uma exceção [...] o crescente envolvimento de agentes não-públicos na oferta de habitação e outros bens/serviços não significa que os agentes públicos (isto é, o Estado) devem ou irão desaparecer. O que está acontecendo é uma mudança efetiva no papel do Estado, que deixa de ser de apoio e passa a ser de facilitação [...] Além disso, do mecanismo de oferta de habitação ou outros bens/serviços participam elementos diversos, como: planejamento, financiamento, gestão, produção propriamente dita, monitoramento e fiscalização. A maneira pela qual esses elementos serão distribuídos entre os agentes públicos e não-públicos irá definir o padrão geral da oferta (Werna, Abiko et al. 2001, p 18).

O objetivo desta dissertação é relatar as atividades do Programa de Cortiços da Prefeitura do Município de São Paulo no período de 2005 a 2010.

Como vimos, de acordo com Werna, Abiko et al. (2001), o mecanismo de oferta de habitação é a somatória de elementos diversos, e sendo o papel do Estado o de facilitador, as atividades do Programa de Cortiços podem ser entendidas como modelo de bens/serviços habitacionais por estarem baseadas em uma extensa programação de fiscalização dos imóveis encortiçados do centro da cidade de São Paulo.

O respaldo jurídico para essas fiscalizações, que por sua vez sustentam o Programa de Cortiços, se compõe de instrumentos antigos e nunca antes postos em prática.

A Lei Municipal nº 10.928 foi publicada em 1991; seu Decreto Regulamentador nº 33.189 foi publicado no mesmo ano; e a Resolução nº 15 do Conselho Municipal de Habitação (CMH) de São Paulo, que instituiu o Programa de Cortiços, foi aprovada em 2004. No entanto, foi somente em 2005 que se iniciou de fato um trabalho nos cortiços da cidade que executa o estabelecido por tais instrumentos.

É objetivo desta dissertação, relatar a aplicação desses instrumentos jurídicos que requereram amplo planejamento para a implementação das ações vinculadas à aplicação da legislação incidente nesses imóveis encortiçados, assim como também relatar a operacionalização do Programa de Cortiços, cujo projeto de implementação deveria seguir rigorosamente a regulamentação da Resolução do Programa de Cortiços.

A Divisão Técnica Regional de Atendimento Habitacional Centro (Habi-Centro), da Superintendência de Habitação Popular (Habi), até 2005, detinha poucas informações referentes a cortiços e a sua população moradora. Não eram conhecidas questões socioeconômicas importantes, como, por exemplo, o percentual de crianças ou de idosos moradores nos cortiços, características da composição familiar, informações sobre a renda das famílias, tempo de moradia na área central ou a rotatividade nos cortiços.

Outra lacuna no conhecimento essencial para a formatação de um trabalho direcionado à melhoria de qualidade habitacional desses cortiços era o tipo de relação predominante entre o sublocador responsável pelo cortiço e as famílias locatárias, e a relação destas com o proprietário dos imóveis.

Não havia informações referentes à quantidade de imóveis invadidos em meio aos edifícios de apartamentos ou casas unifamiliares degradadas, hotéis insalubres usados como moradia, pensões, quartos de aluguel, “vagas para rapazes”, repúblicas de estudantes; enfim, usos passíveis de serem denominados como cortiço segundo as impressões do senso comum, porém, pela definição da lei, não enquadráveis nessa categoria. Não havia informações acerca da tipologia predominante de imóveis utilizados como cortiços.

À época, em janeiro de 2005, o único material existente na Habi-Centro era a pesquisa amostral sobre cortiços na cidade de São Paulo, realizada pela FIPE, em

1994, apontando uma população de 595.110 famílias em cortiços. Outro documento era o mapeamento de cortiços da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) encomendado à Seade, realizado em 2002, com um total de 1.648 endereços de cortiços nos territórios das subprefeituras da Sé e Mooca.

Outro material disponível era proveniente de um programa denominado Programa de Reabilitação Integrada do Habitat (PRIH), desenvolvido no período de 2001 a 2004, que realizou um levantamento de cortiços em um perímetro definido na região da Luz, entre as ruas João Teodoro e Mauá e as avenidas do Estado e Tiradentes.

O Programa definia ações de recuperação dos espaços públicos, “empoderamento” (tradução literal do inglês: *empowerment*) dos moradores de cortiços, recuperação de cortiços e realização de Empreendimento de Habitação de Interesse Social (EHIS) na Rua 25 de Janeiro, com cerca de 200 unidades habitacionais. No entanto, apenas um imóvel encortiçado foi recuperado na Rua Djalma Dutra, beneficiando 13 famílias, e o empreendimento de interesse social não atendeu especificamente a população dos cortiços, sendo ofertado para um público de renda superior à renda da população moradora nos cortiços da região.

Em relação aos cortiços, as ações da Prefeitura do Município de São Paulo haviam sido bastante pontuais e rarefeitas no território central da cidade. Diante de uma população estimada em 38 mil habitantes, aspiravam-se resultados em larga escala, pelo que a amplitude das ações desejadas para a melhoria da qualidade de vida desses usuários de cortiços começou a ser formulada em 2005.

Esta dissertação relata o desenvolvimento do projeto de implementação do Programa de Cortiços do poder público municipal, sua operacionalização e os resultados obtidos em cinco anos de experiência de uma equipe intersecretarial, envolvendo o poder público municipal e estadual, que alcançou um volume de intervenções em larga escala.

2 Relato das atividades do Programa de Cortiços da Prefeitura do Município de São Paulo

A Prefeitura do Município de São Paulo instituiu o Programa de Cortiços por meio da Resolução nº 15 do CMH, publicada no ano de 2004. Por sua vez, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), vinculada à Secretaria de Habitação do governo do Estado de São Paulo, mantém o Programa de Ação em Cortiços desde 2000. Através de um protocolo de intenções assinado em 2002, os dois órgãos estabeleceram uma parceria de trabalho que ganhou intensidade a partir de 2005, com o início da aplicação da Lei Moura por parte do poder público municipal.

O escopo do programa das duas instâncias de poder é diferente. A CDHU tem como principal atividade a construção de unidades habitacionais que se dão na área central da cidade e a concessão de cartas de crédito para compra de imóveis. A Superintendência de Habitação Popular tem como principal atividade a fiscalização dos imóveis encortiçados. O atendimento habitacional prestado às famílias moradoras em cortiços é uma combinação dos atendimentos dos dois órgãos.

A distribuição de tarefas das duas instâncias de poder se dá de acordo com o tipo de atendimento, e o planejamento da parceria atende às particularidades de cada atuação. No caso do poder público municipal, a fiscalização promove obras de reforma nos imóveis e, a depender das condições de habitabilidade, executa a interdição do imóvel. A saída das famílias desses imóveis com intervenção – possíveis desadensamentos por reforma ou remoção total por risco – culmina nos atendimentos habitacionais da CDHU.

Outra parceria que se desenvolve no âmbito do Programa é intersecretarial. No poder público municipal, o órgão competente pela fiscalização é a Secretaria Municipal de Coordenação de Subprefeituras. Muito embora o Programa de Cortiços seja de responsabilidade da Secretaria Municipal de Habitação, as fiscalizações são realizadas pelas subprefeituras, mais precisamente as subprefeituras Mooca e Sé, onde se deram as primeiras fiscalizações de cortiços do Programa.

Embora o Programa de Cortiços não se viabilize sem a participação ativa das subprefeituras no intenso trabalho das fiscalizações, o planejamento estratégico do Programa foi desenvolvido na Superintendência de Habitação Popular (Habi) da Secretaria Municipal de Habitação.

Os diversos programas de Habi, tais como Urbanização de Favelas, Regularização Fundiária, Revitalização, Reforma e Recuperação de Créditos do Prover²⁸, entre outros, têm sua gestão definida matricialmente, posto que os programas se desenvolvem no município todo.

Internamente, a Superintendência de Habitação Popular é composta por nove divisões: Habi-Planejamento, Habi-Obras e Projetos, Habi-Financeiro, Habi-Social e cinco divisões regionais de atendimento habitacional: Habi-Centro, Habi-Leste, Habi-Norte, Habi-Sul e Habi-Sudeste.

O planejamento estratégico dos programas habitacionais envolve a participação de todas as Habi's. No caso específico do Programa de Cortiços, o planejamento, os objetivos do Programa, a determinação de resultados esperados e os indicadores de monitoramento das ações foram definidos para atuar inicialmente como piloto na região da Subprefeitura da Mooca. Sendo assim, a equipe envolvida nesse processo foi constituída predominantemente por técnicos de Habi-Centro e da Subprefeitura da Mooca.

²⁸ Programa de Verticalização iniciado em 1996, conhecido como Cingapura.

2.1 Objetivo do Programa de Cortiços – Quadro Lógico do Projeto

Embora a própria lei que dispõe sobre qualidade habitacional em cortiços estabeleça em seu *caput* o objetivo daquela instrumentação e embora a Resolução nº 15 do Conselho Municipal de Habitação, da mesma forma, estabeleça as diretrizes do Programa de Cortiços da Secretaria Municipal de Habitação, as ações do programa, precisavam de um projeto, ou estratégia para ser implementado, ou seja, precisava ser operacionalizado.

Evidentemente, o projeto que define as estratégias de implementação do Programa, deveria ser guiado e amparado por objetivos e diretrizes predefinidos nos instrumentos legais vigentes.

Contudo, para estabelecer uma perfeita sintonia entre as equipes intersecretariais que executam o programa, a Superintendência de Habitação Popular utilizou instrumentos de planificação de projetos de forma a obter uma gestão centrada em resultados a qual entende-se como uma estratégia de gestão na qual uma determinada organização orienta seus processos, produtos e serviços para a obtenção de resultados claramente definidos (PNUD, 2002).

Em especial o “Método Quadro Lógico” (do inglês: Logical Framework Analysis) foi aplicado para o estabelecimento de um padrão de objetivos, análise, apreciação, monitoramento e avaliação do projeto.

O Logical Framework Analysis (LFA), ou Método Quadro Lógico (MQL), é uma ferramenta de planejamento que tem sido profundamente utilizada por profissionais de planejamento, especificamente em projetos, programas e organizações que recebem fundos multilaterais, bilaterais e ONGs, configurando-se como uma ferramenta standard para planejamento, monitoramento e avaliação.

O método exige a definição de um Objetivo Superior do projeto, que deve ser discutido e definido em equipe. Em geral, o Objetivo Superior é genérico e abrangente. Em seguida, é necessário definir um Objetivo Específico do projeto, que deve ser debatido em equipe, de preferência pela equipe que irá executar a gestão do projeto. O método exige ainda a definição de atividades que levarão à consecução dos objetivos, assim como resultados esperados pelo projeto.

Para as atividades e os resultados, são atribuídos indicadores de monitoramento e pressupostos segundo os quais o projeto deveria alcançar o objetivo.

Segundo o Quadro Lógico desenvolvido pela equipe, figura como Objetivo Superior a política habitacional municipal, como meta principal a ser alcançada. O que faz sentido, se considerarmos que quaisquer atividades ou ações planejadas pelos diversos departamentos da Secretaria de Habitação deveriam apresentar um alinhamento com as diretrizes da política habitacional corrente no município.

O Objetivo Específico do Programa de Cortiços foi definido como: moradias multifamiliares com condições adequadas de habitabilidade e segurança jurídica.

Os resultados esperados do Quadro Lógico do Programa de Cortiços são 16, conforme quadro a seguir:

Tabela 2 – Resultados do Quadro Lógico do Programa de Cortiços

1	proprietários ou responsáveis intimados
2	imóveis vistoriados
3	famílias arroladas
4	imóveis classificados por faixa de prioridade de intervenção
5	uso definido do imóvel
6	documentação requerida e recebida
7	obra nos imóveis acompanhadas e concluídas
8	imóveis informados à CDHU
9	famílias atendidas pela CDHU
10	moradores e proprietários informados sobre seus direitos e deveres
11	novos comportamentos estabelecidos (boa vizinhança e manutenção do imóvel)
12	imóveis fiscalizados
13	imóveis certificados
14	imóveis interditados e lacrados
15	projetos elaborados
16	parcerias estabelecidas

Fonte: 1– Quadro lógico Programa de Cortiços. Documento de consultoria, 2008.

Para cada resultado, os indicadores utilizados para o monitoramento das ações estão estabelecidos na Lei Moura. Como pressupostos para o alcance dos resultados, o Quadro Lógico do Programa sugere que não deveria haver grande rotatividade das famílias, pois isso pode dificultar que condições de segurança de posse perdurem. Da mesma forma, não poderia haver grande quantidade de

estrangeiros em situação ilegal, pois estes não poderiam ser atendidos pela CDHU nem assinar contratos em geral.

O proprietário, responsável, intermediário²⁹ e inquilinos deveriam perceber a utilidade/importância na aplicação do regulamento interno³⁰, e também zelar pela manutenção do imóvel.

As diversas atividades do Programa de Cortiços também são definidas no Quadro Lógico. Para cada resultado, há uma atividade específica em que os indicadores têm maior destaque. Dessa maneira, ao resultado “Proprietários/responsáveis intimados” corresponde uma atividade de fiscalização, definida no Quadro Lógico, como no quadro a seguir:

Tabela 3 – Atividades do Quadro Lógico do Programa de Cortiços

	INDICADORES
1 Intimar todos os proprietários/responsáveis dos imóveis caracterizados como objeto do Programa	% de intimações lavradas
2 Vistoriar os imóveis do banco de dados	% de vistorias feitas
3 Arrolar as famílias do universo de possíveis beneficiários do Programa	% de arrolamentos feitos
4 Classificar os imóveis para atuar de acordo com prioridade de intervenção e porte	% de imóveis em adequação por faixa de prioridade
5 Definir o uso do imóvel com o proprietário: interditar, certificar, mudar o uso ou reformar	% de imóveis por tipo de uso definido sobre o universo de proprietários que se apresentaram e sobre o universo total de intimados
6 Requerer documentação dos proprietários em função do uso definido e receber os documentos	% de proprietários que entregaram documentação, por opção feita
7 Acompanhar as obras de adequação ou mudança de uso	% de imóveis por faixa de andamento da obra
8 Enviar lista dos imóveis à CDHU	% de imóveis informados à CDHU
9 Conhecer o histórico do local e informar moradores e proprietários sobre o processo pelo qual passam, e sobre seus direitos e deveres como: contrato de locação, regulamento interno; operar transformação de comportamento	% de reuniões feitas e % de moradores presentes, por imóvel
10	Número de reuniões específicas feitas por imóvel e % de moradores presentes por imóvel
11	Número de reuniões de reforço de práticas e % de moradores presentes por imóvel
12	Atividades de parcerias realizadas
13 Fiscalizar, a cada dois anos, se o imóvel cumpre as exigências para ser certificado de acordo com a Lei Moura	% de imóveis certificados que se mantêm em conformidade com a Lei
14 Solicitar a interdição dos imóveis que não se adequaram e conferir a lacração	% de imóveis certificados do total de cortiços
15	% de imóveis cuja lacração foi acompanhada, sobre o universo de imóveis notificados
16 Propor projetos de revisão da Lei	Projetos elaborados
17 Fazer parcerias com outros órgãos para além dos objetivos do programa com benefícios para a população-alvo	Número de parcerias estabelecidas e escopo de cada uma

Fonte: 2– Quadro lógico Programa de Cortiços. Documento de consultoria, 2008.

Da mesma forma que para os resultados do Programa, o Quadro Lógico define pressupostos para que as atividades possam se desenvolver de acordo com o planejado. Esses pressupostos ou condições para que as atividades sejam realizadas são: 1. A subprefeitura precisa priorizar a intimação, fiscalização e lacração de imóveis; 2. O proprietário precisa se apresentar e decidir em tempo hábil o uso que vai dar para o imóvel; 3. O proprietário precisa enviar os documentos em

²⁹ Na Lei Federal do Inquilinato, o intermediário é qualificado como sublocador.

³⁰ Regulamento interno são as normas de convivência no cortiço. Equivale às regras condominiais.

tempo hábil; 4. A CDHU precisa prover habitação, ajuda de custo ou carta de crédito para as famílias; e 5. A CIRC precisa referendar a certificação.

De acordo com o Quadro Lógico, a realização das atividades elencadas e monitoradas através de indicadores levaria aos resultados esperados pelo projeto; estes, por sua vez, conduziriam ao objetivo específico do Programa. Entretanto, não fica explícito no Quadro Lógico uma meta comum entre os técnicos da equipe de gestão do Programa. Almejava-se obter, em larga escala, os objetivos do Programa de Cortiços.

Figura 3 - Localização dos imóveis encortiçados na região central de São Paulo

2.2 Programa em larga escala e levantamento dos imóveis encortiçados

Em 2005, foi contratado um projeto de assistência técnica desenvolvido com a Aliança de Cidades³¹ em conjunto com a Secretaria Municipal de Habitação. Foram encomendados estudos visando abranger aspectos da demanda quanto à sua quantificação, qualificação e localização no perímetro urbano e estudos de oferta referente à produção habitacional pelos três níveis de governo, linhas de financiamento e políticas de subsídio.

O início dos trabalhos se deu com o processo de planejamento estratégico realizado através de oficinas técnicas com as equipes multidisciplinares da Superintendência da Habitação Popular (Habi), onde foram definidas as etapas que seriam implementadas nas atividades do Programa de Cortiços.

A equipe de Habi-Centro era composta de 15 profissionais de diferentes disciplinas. Três arquitetos, dois engenheiros, dois sociólogos, três assistentes sociais e cinco estagiários de Arquitetura. Para desenvolver o planejamento estratégico do Programa de Cortiços somou-se a essa equipe o corpo técnico da Cities Alliance formado por três arquitetos que coordenaram as atividades de desenvolvimento do Plano.

Uma das premissas mais importantes era que o alcance das ações deveria ser abrangente no bairro da Mooca, no centro e demais bairros centrais, como República, Santa Ifigênia, Bom Retiro, etc. O programa de atividades baseado fundamentalmente na fiscalização do uso dos imóveis, entendido como modelo de bens e serviços habitacionais, não deveria se dar pontualmente como havia sido em outras épocas. Desejava-se atingir soluções em larga escala nos imóveis encortiçados.

Decorre daí um problema. Tinha-se uma estimativa de 1.648 cortiços existentes no centro da cidade (Figura 3), o que poderia alcançar uma população de

³¹ A Aliança de Cidades (Cities Alliance) é um consórcio internacional de cidades e organismos de desenvolvimento econômico e social comprometidos em encontrar soluções para a redução da pobreza. A Aliança de Cidades tem como objetivo promover o papel de governos locais na estruturação de políticas de desenvolvimento urbano e melhoria em assentamentos urbanos, mobilizando o apoio internacional de agências bilaterais e multilaterais.

aproximadamente 38 mil habitantes, isto é, o formato do programa em larga escala deveria abranger todo esse universo.

Inicialmente, a quantificação e a qualificação dos cortiços foram definidas como as primeiras atividades a serem realizadas. Logo, seria necessário entrar nos imóveis para conhecer, levantar e anotar peculiaridades/características dos cortiços do centro da cidade, isto é, realizar o levantamento de todos os imóveis encortiçados.

Larga escala sugere uma equação de tempo e quantidade, pelo que se desenvolveram instrumentais de vistoria apropriados para atender a tal equação, que tem como variáveis a quantidade de técnicos envolvidos no levantamento, a quantidade de tempo desejado em cada imóvel e a quantidade de imóveis a serem levantados. Esta última era sabida, ou pelo menos estimada. Restava definir o tempo e o número de funcionários necessários para cada imóvel.

O instrumental nomeado como Vistoria Prévia³² foi desenvolvido visando a uma permanência nos imóveis de 40 minutos, possibilitando o levantamento de pelo menos cinco imóveis por técnico/dia.

Os dados coletados nos imóveis podem ser divididos em cinco grupos: 1. Dados gerais do imóvel; 2. Dados gerais do uso do imóvel como cortiço; 3. Itens da Lei Moura; 4. Dados gerais das condições edilícias do imóvel; e 5. Dados socioeconômicos dos moradores.

Nesse levantamento, as condições de habitabilidade dos cortiços ficam registradas com a atribuição de notas para cada item. Posteriormente, as notas são migradas para o banco de dados do Sistema de Informações – Habisp (ver 2.6).

O primeiro e o segundo grupo são dados gerais dos cortiços e não requerem atribuição de nota. No terceiro grupo temos itens relacionados às condições de habitabilidade mencionados na Lei Moura. Nesse caso temos apenas duas possibilidades: ou o item está em conformidade com a lei ou não está.

No quarto grupo temos dados que não constam na lei, pelo que foi atribuída uma graduação para a não conformidade.

³² Documento chamado Vistoria Prévia consta em processos administrativos autuados pela Secretaria de Habitação ou Subprefeitura da Mooca contendo informações acerca do levantamento executado em imóveis encortiçados.

Os dados do primeiro grupo são levantados em bancos de dados existentes na prefeitura. A partir do número do contribuinte do imóvel, o departamento da Habi-Centro tem condições de investigar as informações internamente na prefeitura.

Especificamente, os itens 1, 2 e 3 são anotações referentes à gestão do Programa. O primeiro item do quadro abaixo trata da “Indicação do Cortiço”, ou proveniência da indicação do imóvel como cortiço. É a origem da informação que admite ser o imóvel um cortiço, e essa informação pode provir basicamente de três fontes diferentes: 1. Mapeamento do CDHU; 2. Denúncia de munícipes; e 3. Indicação de movimentos de moradia.

O segundo item (Grupo de Trabalho) refere-se à equipe de trabalho que realizou vistorias prévias ou de acompanhamento aos cortiços em reforma. Esses grupos de trabalho podem ser constituídos de duas formas diferentes. A primeira possibilidade é o grupo constituído por profissionais do departamento de Habi-Centro e a segunda é o grupo de profissionais contratados através de gerenciadoras do Programa. Especificamente, as gerenciadoras que participaram das vistorias têm vínculos contratuais com a CDHU.

O terceiro item (Ação Específica) foi criado para identificar as sobreposições das atividades do Programa de Cortiços com outras ações do poder público municipal e estadual. A exemplo disso, há ações específicas da Polícia Civil de busca e apreensão de drogas em cortiços no distrito de Campos Elíseos. Dessa atividade policial houve interferências com o Programa de Cortiços. Na visão comum das equipes, incluindo a polícia, a regularidade que o Programa de Cortiços proporciona – tanto no imóvel quanto nas relações entre inquilinos e senhorios – diminui focos de criminalidade nos imóveis.

Outras ações específicas podem ser citadas, como, por exemplo, a Concessão Urbanística³³ na região da Santa Efigênia

A concessão urbanística constitui instrumento de intervenção urbana estrutural destinado à realização de requalificação da infraestrutura urbana e do reordenamento do espaço urbano da tal forma que o programa de cortiços, sendo fundamentalmente um programa de fiscalização seguido de trabalho social, pode se

³³ Primeira Concessão Urbanística para a área da Nova Luz aprovada na cidade de São Paulo por meio da Lei Nº 14.918 de 7 de Maio de 2009.

ver potencializado com intervenções provenientes das atividades resultantes da aplicação da concessão urbanística.

Tabela 4 – Dados gerais do imóvel encortiçado

1	Indicação do cortiço
2	Grupo de trabalho
3	Ação específica
4	Subprefeitura
5	Nome da rua
6	Número
7	Distrito
8	S.Q.L. - Setor, Quadra e Lote
9	Nome do proprietário
10	Nome do intermediário
11	Telefones
12	Área do terreno
13	Testada
14	Profundidade do terreno
15	Fração ideal
16	Área construída
17	Ano da construção
18	Valor venal de referência
19	Valor por metro quadrado
20	Tipo de tombamento

Os dados do segundo grupo são levantados no imóvel encortiçado através do instrumental “Vistoria Prévia”. Não são itens que estejam mencionados na Lei Moura, porém contribuem para a caracterização dos cortiços:

Tabela 5 – Dados gerais do uso do imóvel encortiçado

21	Tipologia da edificação
22	Uso da quadra
23	Quantidade de quartos
24	Quantidade de banhos
25	Quantidade de vasos sanitários
26	Quantidade de chuveiros
27	Quantidade de cozinhas
28	Quantidade de área de serviço
29	Quantidade de lavatórios

Os dados do terceiro grupo são referentes ao artigo 3º da Lei Moura. Os itens mais importantes que se referem às questões de salubridade, como umidade, iluminação e ventilação, se encontram neste grupo.

Tabela 6 – Dados levantados referentes à Lei Moura

30	Quantidade de tanques de lavar
31	Ventilação
32	Iluminação
33	Área mínima
34	Adensamento máximo
35	Revestimento impermeável de parede no banheiro
36	Pé direito mínimo de 2,30 metros
37	Largura da circulação da escada

No quarto grupo temos dados relativos às condições físicas do imóvel, às questões estruturais e às concessionárias. A não conformidade neste grupo é tratada em quatro níveis, considerando “D” como péssimo, indicando risco à segurança dos moradores e não possibilitando condições de uso; “C” como ruim, não apresentando risco à segurança, porém comprometendo a sua utilização; “B” como regular, não apresentando risco à segurança nem comprometendo sua utilização; e, por último, “A” como bom, com ressalvas, não apresentando risco à segurança nem comprometendo sua utilização, porém requisitando manutenção periódica.

Vale a observar que o item 46 trata de material granulado inflamável, proveniente da atividade de catação de lixo nas ruas. Em geral, o catador acumula o material coletado nas dependências do cortiço. A anotação que é feita pela equipe de vistoria é se o material é de natureza inflamável e se há possibilidade de ocasionar incêndio no cortiço devido ao seu acondicionamento.

Tabela 7 – Dados gerais das condições de habitabilidade do imóvel encortiçado

38	Trincas ou fissuras
39	Sinais de infiltração
40	Armaduras expostas
41	Forro
42	Telhado
43	Vedação - divisória
44	Localização dos botijões de gás
45	Extintores
46	Material granulado inflamável
47	Rede da Eletropaulo
48	Rede interna - elétrica
49	Quadro de luz
50	Pontos de tomada
51	Instalação de alimentação de água - Sabesp
52	Instalações de esgoto
53	Rede interna - hidráulica
54	Total de cômodos
55	Cômodos vagos
56	Entrada da Eletropaulo
57	Cavalete da Sabesp

Finalmente, no quinto grupo temos dados preliminares da situação socioeconômica das famílias moradoras nos cortiços obtidos através de um arrolamento. Posteriormente, em uma etapa mais avançada do Programa de Cortiços, as famílias são cadastradas através de um instrumental detalhado denominado pesquisa socioeconômica que segue padrões capazes de fornecer as informações exigidas por critérios de atendimento habitacional instituídos pelo Conselho Municipal de Habitação (CMH).

Tabela 8 – Dados socioeconômicos do arrolamento das famílias

58	Aluguel médio
59	Renda média das famílias
60	Total de famílias no imóvel
61	Total de pessoas no imóvel

2.3 Os primeiros imóveis intimados e vistoriados

Data de 3 de novembro de 2005 a primeira intimação lavrada em cortiços após a publicação em 1991 da Lei Moura na cidade de São Paulo.

À época, a Coordenação de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CPDU) da Subprefeitura da Mooca mantinha uma divisão de fiscais por regiões no território da Subprefeitura da Mooca. Para cada fiscal, era designada uma região, sendo, ao todo, 14 regiões distribuídas pelos nove distritos que compõem a subprefeitura.

Três fiscais foram selecionados, e a eles foram passados os primeiros endereços de cortiços que integravam o mapeamento de cortiços da CDHU para serem intimados.

Foram intimados os primeiros 22 cortiços da cidade de São Paulo a fazerem reformas de adequação à Lei nº 10.928, de 1991.

Tabela 9 – Primeiros imóveis intimados pelo Programa

	Nome da rua	Número
1	Rua Araguaia	168
2	Rua Itariri	197
3	Rua Moraes Barros	160
4	Rua Dom Bosco	684
5	Rua Marquês de Abrantes	20
6	Rua Carnot	456
7	Rua Vautier	165/167/169
8	Rua Curupace	264
9	Rua Hipódromo	257
10	Rua Canindé	414
11	Rua Itariri	166
12	Rua Bresser	1362
13	Rua Bresser	1360
14	Rua Itariri	234
15	Rua Canindé	870
16	Rua Canindé	870
17	Rua Hanemann	58
18	Rua Azevedo Júnior	96
19	Rua Canindé	503
20	Rua Vautier	147/149
21	Rua Visconde Parnaíba	2835
22	Rua Júlio Castilho	578

A reação à intimação da subprefeitura foi diferente em cada imóvel, variando de acordo com quem atendia o agente vistor. Entre os que atendiam estavam: 1. O intermediário; 2. Morador; 3. Imobiliária; 4. Proprietário do imóvel; e 5. Zelador do cortiço.

As principais reações foram incredibilidade, desconhecimento em relação à lei, medo de despejo e hostilidades em geral. Imediatamente após ação do agente vistor, as equipes de arquitetos e engenheiros realizaram as visitas técnicas dispondo do instrumental de vistoria prévia para a coleta de dados das condições de habitabilidade dos imóveis.

A equipe de gestão do Programa reconheceu erros durante as visitas dos primeiros imóveis. O instrumental foi revisto após a identificação de erros no formulário e de itens que precisavam ser reformulados.

Em apenas um caso, no cortiço da Rua Hanemann, 58, a equipe de gestão do Programa perdeu total contato com as famílias. Provavelmente, o proprietário ou responsável pelo imóvel, receoso da ação inédita da prefeitura, optou por despejar todas as famílias e lacrar o imóvel.

De todos os imprevistos, este foi o mais grave, pois atenta para um dos pressupostos do Quadro Lógico do Programa, que adverte contra a alta rotatividade das famílias nos cortiços em detrimento da segurança na posse.

Nessa etapa do desenvolvimento do Programa foi possível observar a inviabilidade de elaborar projetos de reforma para cada cortiço. A similaridade das irregularidades é um aspecto positivo sob a ótica da padronização das planilhas orçamentárias e da otimização do desenvolvimento de projetos de reforma. Tecnicamente sabemos que não há grandes dificuldades para o desenvolvimento desses projetos, posto que as irregularidades requerem obras de execução simples. Por outro lado, tamanha semelhança induziu à busca de outro tipo de solução.

A similaridade e simplicidade dessas irregularidades, comum a grande parte desses imóveis encortiçados, norteou a busca por uma solução que tivesse afinidade com um alcance mais abrangente.

O desejo de as ações de regularização dos imóveis serem de longo alcance poderia estar relacionado ao desenvolvimento de um mecanismo de seleção sistemática de serviços de obra.

2.4 Revisão de planejamento e recomendação de obra

O início do Programa de Cortiços foi marcado pelos imprevistos encontrados nos primeiros imóveis intimados na Subprefeitura da Mooca, assim como as primeiras percepções da equipe técnica a respeito das diversas condições de habitabilidade dos cortiços que nortearam a revisão de planejamento do Programa.

Logo após as primeiras intervenções, em novembro de 2005, nos 22 cortiços da Subprefeitura da Mooca, observou-se a inviabilidade de elaborar projetos de reforma para cada cortiço. A inviabilidade decorre da impossibilidade de compatibilizar uma ação em larga escala com o tempo necessário para o desenvolvimento de projetos.

À época, a equipe técnica de cortiços fez tentativas, todas infrutíferas, de realizar o projeto de reforma e seu respectivo orçamento como forma de prestação de serviço público para os proprietários (ou responsáveis) de cortiços. Ficou evidente que não haveria tempo hábil para todas essas tarefas em um projeto que tinha como premissa o longo alcance de suas ações. Dos 22 cortiços, apenas seis tiveram seus projetos e orçamentos desenvolvidos, porém em um prazo de quase dois meses. Logo ficou evidente que seria possível realizar projetos para os cerca de 1.600 cortiços do centro da cidade.

O problema a ser resolvido era: como realizar reformas – pequenas reformas segundo Código de Obras e Edificações (COE) – sem o desenvolvimento de projetos/orçamentos e sua consequente aprovação?

Em princípio, para a realização de uma obra é necessário um projeto devidamente aprovado não só pelos órgãos municipais competentes, mas, dependendo do caso, também estaduais. Quando se tratar especificamente das pequenas reformas³⁴, definidas no código de obras como aquelas que não trazem alterações estruturais ao imóvel, ainda que haja alteração de uso, não é necessária a apresentação de projeto aprovado.

³⁴ Código de Obras do Município, Capítulo 1, 1-1 Conceitos.

Por consequência, não havendo a necessidade de projeto, a equipe de cortiços definiu, como parte da metodologia do Programa, a substituição do projeto por um instrumental semelhante ao auto de infração emitido pelo Departamento de Controle de Uso de Imóveis (Contru)³⁵. Este documento, entregue ao proprietário infrator, traz a relação das irregularidades observadas pelo agente vistor no imóvel objeto de inspeção. Ao instrumental criado pela equipe de cortiços deu-se o nome de “Recomendação de Obras”.

Em sua essência, o instrumental nada mais é do que um *check list* dos serviços a serem executados para a adequação do imóvel. No entanto, o instrumental tem um aspecto didático, para que o usuário de imóveis encortiçados compreenda todas as orientações.

Os dados que compõem a recomendação de obras são extraídos do levantamento do imóvel feito através do instrumental “Vistoria Prévia”.

Após a entrega do documento, fica o responsável pelo imóvel incumbido de executar os serviços de obra elencados no documento dentro de um prazo estabelecido pela subprefeitura responsável ou pela Superintendência de Habitação Popular (Habi).

Em seguida, dá-se início a uma nova etapa do Programa. As obras iniciadas recebem o acompanhamento de uma equipe de arquitetos e de engenheiros da Superintendência de Habi com o objetivo de sanar dúvidas referentes aos serviços de obras e prestar quaisquer orientações que contribuam para o desenvolvimento da obra. Em média são realizadas três visitas técnicas por imóvel.

³⁵ O Departamento de Controle de Uso de Imóveis (Contru) opera na Secretaria Municipal de Habitação e faz parte da Comissão Integrada de Fiscalização (CIF) criada pelo Decreto nº 50.939, de 21 de janeiro de 2009.

2.5 Aspectos da fiscalização e perenidade da ação fiscalizatória

Uma vez realizado o piloto nos 22 cortiços da Mooca, onde foram redefinidos os passos das equipes técnicas após a etapa de replanejamento do Programa, com a instituição do instrumental que substitui o projeto e a validação do instrumental de vistoria, o Programa estava pronto para ser implementado no restante do território da Subprefeitura da Mooca. Restava apenas planejar a atuação dos agentes fiscais de forma compatível com a premissa do Programa em larga escala.

Embora o Programa de Cortiços trate de um tema habitacional que aborda uma situação de extrema precariedade e vulnerabilidade social, o departamento da Prefeitura do Município de São Paulo responsável pela fiscalização das mais variadas construções, usos e atividades na cidade é a subprefeitura. São ao todo 31 subprefeituras que dividem os 1.500 km² do território paulistano. Vinculadas à Secretaria Municipal de Coordenação de Subprefeituras³⁶, elas detêm, entre uma série de outras competências, o poder fiscal e, inclusive, gerencial do policiamento da cidade através da Guarda Civil Metropolitana.

A fiscalização em imóveis encortiçados não é diferente. Embora esses imóveis sejam representativos de uma situação social de extrema vulnerabilidade e sua população moradora faça parte das camadas sociais mais pobres da cidade, que muitas vezes demanda serviços relacionados principalmente à saúde, à educação e à assistência social, os imóveis encortiçados são também passíveis de fiscalização quanto à edificação e ao seu uso.

A aplicação de fato da Lei Moura ocorreu em 2005, o que nos dá apenas seis anos de conhecimento dos resultados de sua aplicação, ocorrida em uma área específica no centro da cidade de São Paulo, que abrangeu 61,4 km².

Em novembro de 2005, fiscais da Coordenadoria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (CPDU), da Subprefeitura Mooca, iniciaram a fiscalização

³⁶ Secretaria criada através da Lei nº 13.399, de 1º de agosto de 2002. Dispõe sobre a criação, estrutura e atribuições das subprefeituras no município de São Paulo, estabelece procedimentos para sua implantação e prevê a transferência gradual de órgãos e funções da Administração Direta Municipal.

em 527 endereços suspeitos de serem cortiços. Os responsáveis pelos imóveis, locatários ou sublocadores, deveriam, a partir da notificação, prestar esclarecimentos e apresentar documentos comprobatórios de que o cortiço estaria de acordo com as exigências da lei vigente. Posteriormente, em 2007, o mesmo trabalho teve início na CPDU da Subprefeitura da Sé tendo como alvo uma lista de 1.121 endereços suspeitos de serem cortiços.

Tais endereços pertenciam a um mapeamento de cortiços realizado no ano 2001 pela CDHU, no âmbito do contrato com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) para o financiamento de ações do Programa de Ação em Cortiços (PAC), do CDHU.

Iniciaram-se as fiscalizações com um número de 1.648 endereços de possíveis cortiços nas duas subprefeituras centrais. Durante essa etapa, houve participação significativa da vizinhança dos bairros abrangidos pela fiscalização através de denúncias e de solicitação de serviços feitas à prefeitura e dos principais movimentos de moradia em atividade na região através de encaminhamento de diversas listas de imóveis encortiçados, resultando em um acréscimo da quantidade de imóveis a fiscalizar, que totalizou 2.194 endereços de possíveis imóveis encortiçados.

Em sua essência, o ato de fiscalizar é bastante simples. Requer apenas a entrega do auto de infração a qualquer pessoa que atenda o fiscal da prefeitura, ficando o receptor responsável por entregar a intimação ao responsável pelo imóvel ou ao proprietário³⁷.

Não havendo efeito, a subprefeitura poderá repetir a intimação ou proceder às sanções previstas na lei, como, por exemplo, a aplicação de multa³⁸. Reserva-se

³⁷ Texto do artigo 23 da Lei do Inquilinato, inciso VII: “Entregar imediatamente ao locador os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, locatário”.

³⁸ Texto do artigo 7º da Lei nº10.928/91. Lei Moura: “As infrações à presente lei serão objeto de 2 (duas) notificações consecutivas para sua correção plena, as quais estabelecerão prazos para as providências determinadas. Parágrafo 1º – Desatendidas as notificações da autoridade, será aplicada aos infratores a multa de 20 (vinte) a 200 (duzentas) UFM, sem prejuízo de sujeitar-se o imóvel à declaração de utilidade pública ou de interesse social para fins de desapropriação, neste caso mantida sua destinação residencial pelo Poder Público. Parágrafo 2º – Quando as condições físicas e de habitabilidade do cortiço evidenciarem grave e iminente risco à vida ou à saúde dos moradores, a autoridade municipal competente, mediante laudo fundamentado, o interditará, sem prejuízo das sanções administrativas e penais a que estiverem sujeitos o proprietário, o locatário-sublocador,

ainda o direito do servidor público competente de autuar um processo administrativo *ex officio*³⁹ para garantir o prosseguimento do trabalho fiscalizatório⁴⁰. De fato, em 2008, na iminência de uma possível mudança de prefeito da cidade de São Paulo, por efeito das eleições municipais de outubro de 2008, a equipe de gestão do Programa de Cortiços optou por autuar processos administrativos para cada ação fiscalizatória nos cortiços da Mooca, equivalendo a um processo administrativo por imóvel.

Nos processos administrativos é possível encontrar documentada toda a ação do poder público realizada nos imóveis. Pela regra, esses processos somente podem ser encerrados e enviados para o arquivo geral da prefeitura pelo departamento que autuou o processo. Isso significa que, sendo a própria equipe de gestão do Programa que autuou os processos, estes somente serão encaminhados para o arquivo geral se os trabalhos em determinado cortiço forem finalizados de maneira satisfatória pela equipe, o que ocorre apenas após o aviso do término da obra de adequação do imóvel e sua correspondente vistoria final realizada por técnico integrante da equipe.

Pode-se concluir que a abertura de processos administrativos *ex officio*, realizados pela própria equipe de gestão do Programa de Cortiços, garante que a intervenção em um imóvel encortiçado se desenvolva desde seu início até o fim – independentemente de mudanças de gestão de governo – das atividades de adequação do imóvel, uma vez que responsabilidades administrativas recaem sobre o servidor público que se omitir perante o expediente constante no processo administrativo.

terceiros que tomarem o lugar destes e/ou o responsável pela exploração, ou, se julgar conveniente, realizará de imediato, as obras necessárias à eliminação do risco, delas se ressarcindo ulteriormente”.

³⁹ Diz-se de processo administrativo autuado pelo poder público e não por munícipe.

⁴⁰ Atualmente, existem 152 processos administrativos em trânsito referentes a atividades relacionadas ao Programa de Cortiços (agosto de 2010).

2.6 Sistema de Priorização da Superintendência de Habitação Popular da Secretaria Municipal de Habitação (Habisp)

A construção do Sistema de Priorização teve início em julho de 2006 através de um modelo coletivo de desenvolvimento de propostas que se deu ora em grupos ampliados envolvendo o corpo técnico da Habi, ora em grupos reduzidos envolvendo equipes de consultores da Aliança de Cidades.

Destacam-se três atividades importantes no momento de sua construção: 1. A definição do modelo do Sistema; 2. A atualização das informações sobre favelas e cortiços; e 3. A alimentação do Sistema de Informações Gerenciais.

Na primeira atividade, a definição do modelo do sistema refere-se à caracterização, classificação, elegibilidade e priorização de atuação em imóveis encortiçados, assim como dos critérios de elegibilidade, dos índices a serem utilizados em suas análises e dos modelos de cálculo para a elaboração do índice de priorização.

A segunda atividade que trata da atualização das informações, no caso dos cortiços, refere-se à atualização dos endereços de imóveis encortiçados que constavam no mapeamento do CDHU.

A terceira atividade trata do desenvolvimento de documentos necessários aos procedimentos burocráticos exigidos pelo funcionalismo público e de relatórios gerenciais a serem gerados pelo próprio sistema.

Os 61 itens levantados nas vistorias prévias realizadas nos imóveis encortiçados constam no Sistema de Priorização em uma base de cálculos em que cada um dos 61 itens levantados recebe uma pontuação atrelada a um peso de acordo com sua importância.

Antes mesmo de a base de cálculo estar operando, a equipe técnica do Programa estabeleceu quatro classificações dos imóveis encortiçados que posteriormente foram validadas pelo “ranqueamento” do Sistema de Priorização.

As classificações são referentes à quantidade de serviços de obra necessários para a adequação à Lei Moura: pequeno porte de obra, médio porte de

obra, grande porte de obra e interdição. Esta última foi definida não pela impossibilidade de realizar uma obra, e sim pelo nível extremo de degradação, o que resulta no entendimento de que não seria cabível a continuidade do uso habitacional do imóvel.

Os itens levantados nas vistorias foram distribuídos em quatro grupos de pontuação: salubridade, estrutural, incêndio e instalações. Cada grupo recebeu um peso conforme o quadro a seguir:

Tabela 10 – Pesos dos grupos de itens do Sistema de Informações (Habisp)

Classe de Risco	Peso
Salubridade (Lei Moura)	2
Estrutural	3
Incêndio	3
Sistemas: Eletropaulo e Sabesp	1
Vulnerabilidade social: Não há dados	

Como podemos observar, a equipe de gestão do Programa de Cortiços definiu como prioridade as questões estruturais e de segurança contra incêndio, adotando para os dois grupos de pontuação o peso máximo no valor “3”.

Os itens do grupo de salubridade englobam os dados levantados referentes à Lei Moura. Cada atributo tem uma pontuação relacionada a uma conformidade ou não conformidade em relação à Lei Moura. A não conformidade leva um valor igual a zero e a conformidade varia de 3 a 1.

Tabela 11 – Pesos dos atributos referentes à Lei Moura

Atributo		Ventilação	Iluminação 1/7	Área Min	Adensam máx	Revestimento WC par/piso	Pé-direito min 2,30 m	Circulac/Escada >=80 cm
Coefficiente	Conforme	2	2	2	2	1	2	3
	Não Conforme	0	0	0	0	0	0	0

Os itens do grupo estrutural têm quatro níveis de não conformidade, cada qual com uma pontuação diferente. Para a conformidade verificada, o valor atribuído é 4, enquanto que a não conformidade alcança a nota 3 nos melhores casos, seguida das notas 2, 1 e zero nos casos de não conformidade em seu estado máximo:

Tabela 12 – Peso dos atributos gerais levantados nos imóveis encortiçados

Atributo		Sinais de infiltrações	Rede interna de água	Instalações de esgoto	Trincas ou Fissuras	Ferragens expostas	Forro	Telhado	Vedação/divisória
Coefficiente	Conforme	4	4	4	4	4	4	4	4
	Não Conforme	0	0	0	0	0	0	0	0
	Bom - Não conforme	3	3	3	3	3	3	3	3
	Regular - Não conforme	2	2	2	2	2	2	2	2
	Ruim - Não conforme	1	1	1	1	1	1	1	1
	Péssimo - Não conforme	0	0	0	0	0	0	0	0

Tabela 13 – Peso dos atributos gerais levantados nos imóveis encortiçados

Atributo		Localização de botijões	Extintores	Material Granulado Inflamável	Rede interna elétrica	Quadro de Luz	Pontos de Tomadas	Rede da Eletropaulo	Instalação água - SABESP
Coefficiente	Conforme	4	4	4	4	4	4	1	1
	Não Conforme	0	0	0	0	0	0	0	0
	Bom - Não conforme	3	3	3	3	3	3		
	Regular - Não conforme	2	2	2	2	2	2		
	Ruim - Não conforme	1	1	1	1	1	1		
	Péssimo - Não conforme	0	0	0	0	0	0		

No Sistema, todos os imóveis recebem uma nota a partir do cruzamento das informações e da atribuição de pesos feita a cada indicador. A ponderação desses indicadores levará a uma nota geral para cada imóvel que o posicionará em uma lista de prioridades de intervenção para o Programa.

Observamos que a priorização dos imóveis encortiçados está balizada pelas condições de salubridade e demais condicionantes das questões de habitabilidade dos imóveis. No entanto, ordens de outras grandezas se fundem com as atividades do Programa de Cortiços.

Por um lado, o Sistema de Priorização é um guia técnico para o planejamento das ações que se inicia com o atendimento aos cortiços que apresentam as piores condições de habitabilidade. Por outro lado, decisões judiciais e fenômenos da natureza como chuvas fortes, alagamentos, tempestades, etc. podem alterar a ordem da priorização prevista.

Outro fator importante é a revisão dos pesos dos atributos, decisão que pode constar na programação da equipe de gestão do Programa e alterar o resultado da priorização.

De fato, à medida que os imóveis iniciam suas obras a equipe de gestão realiza visitas de acompanhamento de obras. Nessas visitas são anotados os serviços de obras já realizados, gerando uma informação ao Sistema que computa o

item recentemente adequado com sua nota correspondente. Logo, a nota do imóvel pode ser ajustada durante a realização de obra.

Prevê-se que, a partir da melhoria das condições de habitabilidade dos imóveis, os pesos dos itens levantados podem ser revistos de acordo com a mudança de panorama dos cortiços em geral.

2.7 Fluxograma do Programa de Cortiços

Relatamos aqui o fluxograma do Programa de Cortiços da Superintendência de Habitação Popular, desenvolvido no âmbito do Quadro Lógico do projeto de implementação do Programa.

O fluxograma aponta, passo a passo, as atividades desenvolvidas no Programa de Cortiços, desde o início do processo por meio de uma denúncia ou pela indicação do mapeamento até o instante final do atendimento habitacional às famílias e a interdição ou mudança de uso do imóvel encortiçado.

1 Fiscal identifica cortiço novo / Denúncia de cortiço novo

A denúncia de um cortiço feita por munícipes através dos canais formais da Prefeitura do Município de São Paulo⁴¹ ou a identificação de um imóvel usado como moradia coletiva por fiscal da prefeitura ou técnicos da Secretaria Municipal de Habitação iniciam o processo de trabalho de readequação de um imóvel encortiçado. Essa atividade gera um dado denominado “Indicações

⁴¹ As denúncias podem ser feitas através do número de telefone 156, através do portal da prefeitura (www.capital.sp.gov.br) ou através das praças de atendimentos das 31 subprefeituras da cidade de São Paulo.

Recebidas” no Relatório de Progresso do Programa de Cortiços.

2 Identificação da subprefeitura responsável

Uma vez identificado o imóvel, ainda que não se tenha constatado de fato se é um cortiço, o segundo passo é identificar a localização e por consequência a subprefeitura a que compete a fiscalização.

3 Encaminhamento para a subprefeitura

O documento gerado pela denúncia ou pela identificação do técnico é encaminhado para a subprefeitura responsável.

4 Intimação do imóvel

A subprefeitura responsável envia fiscal ao endereço identificado ou denunciado como cortiço e lavra a intimação. Uma via da intimação fica com o responsável pelo imóvel e a outra via é anexada à documentação do imóvel na prefeitura para acompanhamento.

5 Proprietário responde à intimação

Ainda que o poder público entregue a intimação ao proprietário do imóvel, é responsabilidade do munícipe se apresentar ao órgão público, podendo no caso do Programa de Cortiços ser a subprefeitura que lavrou a intimação ou a Secretaria Municipal de Habitação.

SIM

Caso o proprietário ou responsável pelo imóvel se manifeste ao receber a intimação, a Secretaria Municipal de Habitação encaminha equipes técnicas para realização de uma vistoria física e social no imóvel.

NÃO

Não havendo manifestação, o imóvel é intimado novamente. Se ainda não houver manifestação, o

Programa de Cortiços realiza uma sequência de visitas de assistentes sociais, podendo chegar até duas visitas no máximo. Havendo manifestação do proprietário, a Secretaria Municipal de Habitação encaminha equipes técnicas para realização de uma vistoria física e social no imóvel. Não havendo adesão do proprietário quanto à adequação do imóvel, as famílias são encaminhadas para atendimentos habitacionais na Superintendência de Habitação Popular ou na CDHU. Logo após o atendimento às famílias, o imóvel é interditado pela subprefeitura responsável.

6 Vistoria foi realizada?

A vistoria é denominada “Vistoria Prévia” e tem o objetivo de obter dados socioeconômicos das famílias e de levantar dados referentes às condições de habitabilidade do imóvel. Nessa etapa fica definido se o imóvel é de fato um cortiço.

SIM

A vistoria gera uma ficha técnica do imóvel que é encaminhada para análise.

NÃO

Caso não seja feita a vistoria, o proprietário do imóvel é convocado para uma reunião na subprefeitura ou na Habi para averiguação do motivo da não realização da vistoria e para agendamento de vistoria.

7 É cortiço?

Após a ficha gerada pela vistoria ser analisada, é verificado se o imóvel tem características de cortiço de acordo com definições da Lei Moura.

SIM

Se o imóvel for definido como cortiço, a ficha técnica é processada de forma a gerar um documento chamado “Recomendação de Obra”.

NÃO

Se o imóvel não for caracterizado como cortiço, a ficha técnica gera um documento chamado “Ficha de Atualização de Cadastro”.

8 Preparação de ficha de atualização de cadastro

A ficha de atualização de cadastro é o documento do imóvel no qual a Habi informa à subprefeitura se o imóvel vistoriado é ou não cortiço.

9 Alimentação do Sistema de Informações Habisp

O Sistema de Informações Habisp é alimentado de acordo com as informações da ficha de atualização de cadastro, gerando para o “Relatório de Progresso” do Programa de Cortiços a informação de “Não Cortiço”.

10 Encaminhamento da ficha de atualização de cadastro para a subprefeitura

A subprefeitura é o órgão responsável pela fiscalização. Logo, caso um imóvel denunciado como cortiço seja classificado como “Não Cortiço”, a subprefeitura deve ser informada oficialmente.

11 Baixa na intimação

Uma vez informada, a subprefeitura encerra o processo de fiscalização para aquele imóvel.

12 Preparo da Recomendação de Obra

Caso a análise da ficha de “Vistoria Prévia” indique a existência de um cortiço, elabora-se a “Recomendação de Obra” para adequação do cortiço à Lei Moura.

13 Alimentação do Sistema de Informações Habisp

O Sistema de Informações Habisp é alimentado pelas informações da “Vistoria Prévia”, gerando para o “Relatório de Progresso” do Programa de Cortiços a informação “Cortiço”.

14 Entrega pela Subprefeitura/Sehab da “Recomendação de Obra”

A “Recomendação de Obras” é entregue, pela equipe técnica de Habi ou subprefeitura, ao proprietário do imóvel ou ao responsável. Nesse momento inicia-se uma etapa de orientação prestada pela equipe técnica de ambos os órgãos públicos tanto aos responsáveis pelo imóvel quanto aos moradores.

15 Lead Time. O proprietário recebe a “Recomendação de Obra” e decide o destino do uso do imóvel

O Programa de Cortiços cede um prazo ao proprietário ou responsável pelo imóvel para o início da adequação à Lei Moura ou para que seja dado um outro uso ao imóvel.

16 Proprietário vai reformar?

O proprietário do imóvel pode tomar a decisão de reformar e adequar o imóvel à Lei Moura ou mudar o uso do imóvel. Para ambas as decisões, há o acompanhamento da Habi ou subprefeitura.

SIM

Caso o proprietário decida adequar o imóvel à Lei Moura, a Habi e a subprefeitura darão sequência a um processo de acompanhamento de obras e de trabalho social com as famílias moradoras do cortiço.

NÃO

Caso a decisão do proprietário seja a de desativar o cortiço e mudar o uso do imóvel, deverá ser apresentada à prefeitura a proposta de alteração de uso do imóvel pelas vias formais da prefeitura e pelos processos normais de aprovação de projetos e de licenciamentos. Simultaneamente à mudança de uso, as famílias são encaminhadas para atendimentos habitacionais da CDHU.

17 Proprietário apresenta um cronograma de reforma

Ao decidir adequar o imóvel à Lei Moura, o proprietário deve apresentar um cronograma de obra à prefeitura.

18 Vistorias periódicas de acompanhamento de obra

Iniciada a obra, a subprefeitura e a Habi dão prosseguimento a um acompanhamento de obra, prestando orientações.

19 Proprietário acaba a reforma

Finalizada a obra, é realizada uma vistoria final da obra, onde é observado se a “Recomendação de Obra” foi devidamente executada.

20 Emissão do certificado de tarifa social válido por dois anos e uma declaração de habitação coletiva

As concessionárias Eletropaulo e Sabesp concedem tarifas sociais para aqueles que apresentarem algum tipo de documento que ateste condições de vulnerabilidade social. Para tanto, a Habi emite um certificado de moradia coletiva para os imóveis que já iniciaram obras com o objetivo de obter tarifas sociais. Serve, inclusive, como medida de incentivo para que outros imóveis iniciem obras de adequação à Lei Moura.

21 Início do trabalho de pós-ocupação para as famílias que permanecerão no cortiço reformado

Durante os procedimentos que levam ao início das obras de adequação, a equipe de assistentes sociais desenvolvem atividades de apoio ao início de obras. Uma vez em obra, a equipe social inicia um trabalho de pós-ocupação no imóvel.

22 Reunião inicial com os moradores do cortiço

Essa reunião marca o início do trabalho de pós-ocupação

23 Reunião de reforço/Atividades pedagógicas/Atividades de parceria

No geral, não há uma quantidade determinada de reuniões. Entretanto, há reuniões temáticas estabelecidas pelo Quadro Lógico do Programa, como, por exemplo, reuniões pedagógicas e atividades de parceria com instituições ou ONG's de capacitação e geração de renda.

24 50% de reforma concluída

Como metodologia do Programa de Cortiços, definiu-se que, uma vez alcançados 50% de serviços de obra de adequação, as famílias seriam encaminhadas para atendimentos habitacionais da CDHU.

25 Início de atendimento habitacional da CDHU

Embora o encaminhamento para a CDHU seja feito pela equipe social da Habi, os atendimentos para acesso a uma unidade habitacional ou carta de crédito são realizados por equipes de assistentes sociais do Programa de Ação em Cortiços da própria CDHU.

26 Escolha de opções habitacionais

As opções habitacionais da CDHU são unidades habitacionais ou cartas de crédito. Eventualmente são realizados atendimentos emergenciais na forma de concessão de verbas de apoio ou ajuda de custo.

27 Atendimento às famílias

Uma vez realizadas as opções habitacionais, as famílias passam a ter acompanhamento da equipe de assistentes sociais, tanto da CDHU como da Habi.

28 Lacração do imóvel

De acordo com as condições do imóvel encortiçado e com as decisões do proprietário, o imóvel pode vir a ser lacrado.

A dinâmica da cidade impacta o desenvolvimento do Programa de Cortiços. Uma vez que os bairros se habituaram à presença das equipes do poder público, os hábitos dos moradores, proprietários de imóveis encortiçados e vizinhos em geral também mudaram. Ao iniciar as intimações e ao ver que as reformas davam frutos, as denúncias aumentaram, assim como a solicitação de visitas técnicas das equipes de arquitetos, engenheiros e assistentes sociais.

Cada sensível mudança no comportamento do bairro provocou mudanças também no fluxograma do Programa. Ajustes finos foram ocorrendo no passo a passo das atividades, de forma a melhorar tanto a eficiência quanto o atendimento às famílias moradoras de cortiços.

3 Resultados do Programa de Cortiços

O Relatório de Progresso do Programa de Cortiços teve início concomitante às primeiras intimações realizadas pela Subprefeitura da Mooca.

Inicialmente, o relatório apresentava dados baseados em previsões. Indicava a existência de 1.648 cortiços, pois adotava a informação do mapeamento de cortiços da CDHU.

Conforme o desenvolvimento das ações do Programa, o Relatório passou a misturar a previsão com o conhecimento adquirido através das intimações e vistorias realizadas. Durante os primeiros anos do Programa, mais da metade das informações era baseada em previsões.

Na primeira parte do Relatório, vemos dados gerais da área de atuação onde se dá o Programa, além de informações constantes no Censo de 2010 do IBGE. Na segunda parte, o Relatório apresenta dados gerais dos cortiços, como, por exemplo, a quantidade exata deles na área central, população moradora, etc. Em seguida, observamos dados gerenciais do Programa de Cortiços e a classificação das condições de habitabilidade.

Logo em seguida, o Relatório apresenta dados referentes aos avanços das obras e de caracterização das condições de habitabilidade dos cortiços. Em todos os casos, apresenta-se um total, na primeira coluna, referente à somatória dos dados das subprefeituras Sé e Mooca.

Os dados apresentados neste Relatório de Progresso referem-se ao mês de janeiro de 2011.

3.1 Dados gerais do Programa de Cortiços

O Relatório apresenta em sua primeira página informações gerais referentes às áreas de atuação do Programa de Cortiços. Podemos observar dados relevantes, como a densidade da região por subprefeitura e a população de 640 mil habitantes (Tabela 14).

Tabela 14 – Dados gerais do Programa de Cortiços

Tabela 14 – Dados gerais do Programa de Contêr									
Identificação do Projeto									
Equipe Envolvida:		SEHAB / HABI Centro							
		CDHU							
Área de Atuação:		Subprefeitura Mooca							
		Subprefeitura Sé							
Dados Gerais da Área de Atuação									
Item				Total		Sé		Mooca	
Área (km²)				61,40		26,20		35,20	
Proporção em relação à área do Município				4,1%		1,7%		2,3%	
População				642.696		346.512		296.184	
Proporção em relação à população do Município				5,8%		3,1%		2,7%	
Densidade média da região (hab/km²)				10.467,36		13.225,65		8.414,32	
Renda média da população (R\$)				1.640,25		1.480,00		1.800,50	

Fonte: 3 – Censo de 2010 do IBGE.

Podemos observar que a população moradora em cortiços representa 2,6% da população da Subprefeitura Sé, 2,3% da população da Subprefeitura Mooca, resultando em 2,4% da população total da área de abrangência do Programa de Cortiços, ou aproximadamente 15 mil moradores, ou 9 mil famílias (Tabela 15).

Tabela 15 – Dados Relevantes dos Cortiços

	Total	Sé	Mooca
Número de cortiços em funcionamento	996	601	395
Número de famílias	9.376	5.732	3.644
População de moradores de cortiços	15.710	8.864	6.846
Proporção em relação à população da região	2,4%	2,6%	2,3%
Média de famílias por imóvel	10,84	11,35	10,12
Média de pessoas por família	1,68	1,55	1,88
Área média dos lotes (m²)	229	220	242
Soma das áreas de terreno (m²)	220.279	128.482	91.797
Área construída média dos imóveis (m²)	223	227	217
Soma das áreas construídas (m²)	215.012	132.657	82.355
Taxa de aproveitamento média dos terrenos	0,98	1,03	0,90
Valor venal médio dos imóveis (R\$)	203.815	223.381	174.004
Valor venal por m² médio dos imóveis (R\$)	891	1.015	718
Renda média da população de cortiços (R\$)	755	786	711
Valor médio do aluguel (R\$)	279	314	230

Outro dado interessante é a quantidade de cortiços em funcionamento. Observou-se que, com o passar dos anos, desde 2001 uma significativa porcentagem dos endereços não correspondia mais a um cortiço. Outrossim, endereços que não constavam originalmente na lista passaram a ser utilizados como cortiços. Ou seja, as fiscalizações seguidas pelas vistorias, surpreendentemente para todas as equipes técnicas envolvidas, atualizaram o banco de dados da prefeitura, concluindo que, do total de 2.194 (Tabela 16) imóveis fiscalizados e vistoriados nas subprefeituras Sé e Mooca, aproximadamente 1.000 se enquadram na definição de cortiço estabelecida pela legislação.

Tabela 16 – Análise Gerencial do Programa

	imoveis	%	imoveis	%	imoveis	%
Indicações recebidas	2.194	100%	1.328	100%	866	100%
Intimações efetuadas	2.006	91%	1.187	89%	819	95%
Vistorias prévias feitas	1.921	88%	1.086	82%	835	96%
Cortiços vistoriados	1.168	53%	708	53%	460	53%
Não cortiços vistoriados	644	29%	291	22%	353	41%
Invasões vistoriadas	109	5%	87	7%	22	3%
Indicações a vistoriar	273	12%	242	18%	31	4%

Gráfico 1 – Análise Gerencial do Programa

É importante notar que em um ambiente público, em se tratando de uma atividade que tem sua base em uma programação de fiscalização, as “Indicações Recebidas” (Tabela 16) referem-se ao mapeamento de cortiços cedido pela CDHU, somadas às solicitações de serviço feitas pelos munícipes através do portal⁴² da Prefeitura de São Paulo disponível em ambiente web, assim como denúncias feitas por telefones ou na praça de atendimento das subprefeituras abrangidas pelo Programa de Cortiços, além da contribuição de movimentos de moradias engajados na questão social que envolvem os cortiços.

O Gráfico1, “Análise Gerencial do Programa”, indica a quantidade de 644 imóveis vistoriados e que não foram considerados cortiços segundo a Lei Moura, e também uma quantidade de 109 imóveis que foram identificados como imóveis invadidos (Tabela 17).

O gráfico indica ainda a quantidade de 273 imóveis que precisam entrar na programação de vistorias. Importante frisar que aparentemente são poucos os imóveis sem vistoria. Entretanto, computou-se um número de 2.959 famílias morando nesses imóveis, o que é percentualmente pouco, porém um contingente populacional alto que poderá estar em más condições de habitabilidade (Tabela 16).

⁴² Portal da Prefeitura da Cidade de São Paulo www.capital.sp.gov.br

Tabela 17 – Classificação dos Imóveis Vistoriados

	Total		Sé		Mooca	
	Imóveis	%	Imóveis	%	Imóveis	%
Não cortiço	644	34%	291	27%	353	42%
Invasão	109	6%	87	8%	22	3%
Cortiço pequeno porte	437	23%	267	25%	170	20%
Cortiço médio porte	433	23%	245	23%	188	23%
Cortiço grande porte	207	11%	126	12%	81	10%
Cortiço interditável	91	5%	70	6%	21	3%
Total	1.921	100%	1.086	100%	835	100%

Gráfico 2 – Classificação dos Imóveis Vistoriados

No gráfico “Classificação dos Imóveis Vistoriados” observamos as classificações por tipo de obra para a adequação do imóvel à Lei Moura. São três níveis relacionados ao volume de serviços de obra necessários à adequação dos imóveis.

Além dos níveis de obra, são observadas no relatório as classificações “não cortiço”, equivalentes a imóveis que integravam anteriormente o mapeamento de cortiços da CDHU; porém, não se observa mais seu uso como cortiço. Além disso, as invasões recebem uma denominação à parte, tanto pelo poder público municipal quanto estadual, para evitar ondas de invasões nesse tipo de imóveis, motivada pela perspectiva oportunista dos invasores de receberem atendimentos habitacionais de quaisquer tipos disponíveis na Superintendência da Habitação Popular ou da CDHU.

No quadro a seguir, a análise gerencial do Programa informa a quantidade de cortiços vistoriados, que, subtraindo a quantidade de cortiços que tiveram seu uso modificado e a quantidade de cortiços interditados, nos dá a quantidade precisa de cortiços em funcionamento no centro da cidade de São Paulo (Tabela 18). Aqui, a

primeira descoberta valiosa: dos 1.648 cortiços mapeados em 2001 pela CDHU, além de 546 denúncias de cortiços, apenas 996 imóveis foram identificados como cortiços em funcionamento.

Outras informações importantes são a quantidade de cortiços em obras de adequação e em mudança de uso. Notamos que, dos 996 cortiços em funcionamento, 748 encontram-se nessas condições, representando 75% do total de cortiços em funcionamento (Tabela 18).

Tabela 18 – Análise Gerencial dos Cortiços

Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Total de cortiços vistoriados					
1.166	10.976	706	6.735	460	4.241
100%	100%	100%	100%	100%	100%
Mudanças de uso					
74	631	30	290	44	341
6%	6%	4%	4%	10%	8%
Interditados					
96	969	75	713	21	256
8%	9%	11%	11%	5%	6%
Subtotal de cortiços extintos					
170	1.600	105	1.003	65	597
15%	15%	15%	15%	14%	14%
Certificados					
7	36	2	2	5	34
1%	0%	0%	0%	1%	1%
Em adequação - obra					
748	7.315	441	4.390	307	2.925
64%	67%	62%	65%	67%	69%
Em adequação - mudança de uso					
11	119	0	0	11	119
1%	1%	0%	0%	2%	3%
Sem resposta do responsável					
230	1.906	158	1.340	72	566
20%	17%	22%	20%	16%	13%
Subtotal de cortiços em funcionamento					
996	9.376	601	5.732	395	3.644
85%	85%	85%	85%	86%	86%

Gráfico 3 – Análise Gerencial dos Cortiços

Observamos ainda que a quantidade de cortiços interditados excede a quantidade de cortiços classificados como interditáveis. Isso se explica pelo fato de a equipe de gestão do Programa ter autonomia nas decisões frente às realidades encontradas nas vistorias, adotando as classificações dos cortiços como mero guia para as intervenções do Programa, e não como regra inflexível.

Vale lembrar que cortiços classificados como Grande Porte de obra para adequação podem estar no limiar da interdição, sendo sua condição de habitabilidade altamente suscetível a condições adversas, como tempestades, alagamentos, ou mesmo a intervenções dos próprios moradores, que, sem orientação técnica, podem chegar a piorar as condições internas dos imóveis.

Abaixo, encontramos a distribuição de cortiços nos distritos das subprefeituras Sé e Mooca. Podemos observar a predominância dos cortiços nos distritos mais centrais, como Brás, Bela Vista, Liberdade e Belém:

Tabela 19 – Distribuição dos Cortiços por Distrito de Subprefeitura

Subprefeitura	Distrito	Imóveis	%	Famílias	%
Sé	Bela Vista	153	15%	1.750	19%
	Bom Retiro	77	8%	480	5%
	Cambuci	51	5%	406	4%
	Consolação	0	0%	0	0%
	Liberdade	136	14%	1.214	13%
	República	46	5%	459	5%
	Santa Cecília	101	10%	1.125	12%
	Sé	37	4%	298	3%
Mooca	Água Rasa	15	2%	96	1%
	Belém	115	12%	994	11%
	Brás	158	16%	1.858	20%
	Carrão	0	0%	0	0%
	Mooca	60	6%	365	4%
	Pari	44	4%	316	3%
	Tatuapé	3	0%	15	0%
	Vila Formosa	0	0%	0	0%
	Vila Prudente	0	0%	0	0%
Total		996	100%	9.376	100%

Gráfico 4 – Distribuição dos Cortiços por Distrito de Subprefeitura

Gráfico 5 – Vistorias Efetuadas por Mês

O gráfico acima demonstra o ritmo de vistorias realizado em imóveis pela equipe de gestão do Programa desde o mês de maio de 2006. Vemos que o quadrimestre mais intenso foi entre maio e setembro de 2009, alcançando ao todo 1.921 vistorias (Tabela 16).

Como vimos anteriormente no item 2.6, de acordo com sua nota de priorização os cortiços estão distribuídos em três classificações de obra e uma de interdição. As piores condições, que são as situações de interdição e os cortiços classificados como Grande Porte de obra para sua adequação à Lei Moura, representam juntos 26% (Tabela 20) do total de imóveis vistoriados, equivalendo a 3.321 famílias em péssimas condições de habitabilidade.

Segundo informações do Programa, 2.798 famílias foram atendidas em soluções habitacionais do Programa de Cortiços, seja pelas reformas de adequação à Lei Moura, seja pelo encaminhamento ao Programa de Carta de Crédito ou ao Comercialização de Unidades Habitacionais, ambos da CDHU.

Tabela 20 – Porte de obra dos cortiços vistoriados.

Total de cortiços vistoriados: 1168					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Pequeno Porte					
437	3.464	267	2.108	170	1.356
37%	37%	38%	37%	37%	37%
Médio Porte					
433	4.191	245	2.442	188	1.749
37%	45%	35%	43%	41%	48%
Grande Porte					
207	2.410	126	1.526	81	884
18%	26%	18%	27%	17%	24%
Interditável					
91	911	70	659	21	252
8%	10%	10%	11%	5%	7%

Gráfico 6 – Porte de Reforma dos Cortiços Vistoriados

O gráfico a seguir, da mesma forma que o anterior, representa as classificações dos imóveis, desta vez por índice de priorização, considerando, por exemplo, que os cortiços de Grande Porte de obra são aqueles com índice menor que 0,25 (Tabela 21).

Tabela 21 – Índices de Adequação das Vistorias Prévias

Total de cortiços vistoriados: 1168					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Igual a 1					
4	22	1	2	3	20
0%	0%	0%	0%	1%	1%
De 0,75 a 0,99					
232	2081	135	1116	97	965
20%	22%	19%	19%	21%	26%
De 0,50 a 0,75					
530	5012	318	3099	212	1913
45%	53%	45%	54%	46%	52%
De 0,25 a 0,50					
278	2742	169	1810	109	932
24%	25%	24%	27%	24%	22%
Menor que 0,25					
124	1119	85	708	39	411
11%	10%	12%	11%	8%	10%

Gráfico 7 – Índices de Adequação das Vistorias Prévias

Vale aqui esclarecer o motivo de a equipe de gestão do Programa, manter duas informações referentes à classificação dos imóveis, uma por tipo de obra de adequação e outra por índice de priorização.

Em 2006, quando se deu o início ao trabalho de construção do Sistema de Informações, o Programa de Cortiços já operava com a nomenclatura de classificação segundo o porte das obras. Uma vez o Sistema construído e em operação, todos os programas habitacionais da Habi passaram a utilizar os índices de priorização. No caso da classificação por porte de obra, há quatro níveis de intervenção nos imóveis, enquanto que a classificação por índice de priorização leva uma nota entre zero e 1.

Uma opção teria sido construir um quadro de equivalências entre os dois modos de classificação; entretanto, a equipe de gestão do Programa optou por manter as duas informações.

Considerando o trabalho social em desenvolvimento nos imóveis, a classificação por porte de obra é mais didática e se mostra mais esclarecedora em reuniões com os moradores de cortiços.

3.2 Tipologia dos cortiços

Os dados levantados no instrumental Vistoria Prévia tem, nos dados gerais dos imóveis (Tabela 4) que nos possibilitam traçar o perfil predominante dos imóveis que são cortiços no centro da cidade de São Paulo.

Dados como tipologia da construção, testada dos lotes, profundidade e área dos terrenos, área construída e ano de construção nos dão um perfil da tipologia mais recorrente nos cortiços.

O Relatório aponta que 90% dos cortiços são casas térreas ou sobrados em lotes cuja testada de até 5 metros de comprimento ocorre em 20% dos casos e testada até 10 metros, em 67% dos casos (Tabela 22).

A profundidade dos terrenos é também um dado importante, uma vez que o comprimento é característico do parcelamento de determinada época. Em geral, lotes antigos não apresentam uma qualidade econômica contemporânea. Pertencem a uma lógica de mercado de outra época, sendo a consequência direta dessa situação a desvalorização do lote em função de suas dimensões. Contrário ao lote moderno de 10 ou 5 metros de testada por 25 metros de comprimento, 67% dos cortiços apresentam mais de 25 metros de comprimento/profundidade (Tabela 24). O valor do IPTU⁴³ desses imóveis varia de R\$ 400,00 a R\$ 800,00 em 43% dos casos e de R\$ 800,00 a R\$ 1.200,00 em 30% (Tabela 28).

⁴³ Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU).

Por consequência, a área do terreno também é representativa da época. Em 57% dos casos, os terrenos têm entre 100 e 250 m² de área. E, em 28% dos casos, área entre 250 e 500 m² (Tabela 25). A área construída no lote segue os mesmos padrões: de 100 a 250 m², 51%; e de 250 a 500 m², 21% (Tabela 26).

Em relação ao ano de construção observamos que 72% dos cortiços foram construídos antes de 1960 (Tabela 27).

Especificamente no quadro abaixo, observamos que os dados são referentes a 974 cortiços em funcionamento, e não 996, como nos demais gráficos.

A diferença de 22 cortiços é reflexo da falta de dados no cadastro da prefeitura. Embora possa aparentar uma possível inconsistência de dados, podemos concluir que percentualmente não há diferenças significativas entre os dados.

Tabela 22 – Caracterização dos Lotes – Tipologia da Edificação

Total de cortiços em funcionamento: 974					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Casa térrea					
259	1.970	125	954	134	1.016
26%	21%	21%	17%	34%	28%
Sobrado					
638	6.079	420	3.947	218	2.132
64%	65%	70%	69%	55%	59%
Três pavimentos ou mais					
62	1.015	42	629	20	386
6%	11%	7%	11%	5%	11%
Não vistoriado					
15	30	2	12	13	18
2%	0%	0%	0%	3%	0%

Gráfico 8 – Caracterização dos Lotes – Tipologia da Edificação

Tabela 23 – Caracterização dos Lotes – Testada

Total de cortiços em funcionamento: 996					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Até 5 m					
204	1.648	90	694	114	954
20%	18%	15%	12%	29%	26%
De 5 m a 10 m					
666	6.402	435	4.142	231	2.260
67%	68%	72%	72%	58%	62%
De 10 m a 15 m					
57	583	37	466	20	117
6%	6%	6%	8%	5%	3%
De 15 m a 20 m					
15	228	8	154	7	74
2%	2%	1%	3%	2%	2%
Mais de 20 m					
16	191	9	130	7	61
2%	2%	1%	2%	2%	2%
Não verificado					
38	324	22	146	16	178
4%	3%	4%	3%	4%	5%

Gráfico 9 – Caracterização dos Lotes – Testada

Tabela 24 – Caracterização dos Lotes – Profundidade

Total de cortiços em funcionamento: 996					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Até 25 m					
284	2.000	210	1.482	74	518
29%	21%	35%	26%	19%	14%
De 25 m a 30 m					
181	1.685	105	1.116	76	569
18%	18%	17%	19%	19%	16%
De 30 m a 35 m					
117	1.166	70	747	47	419
12%	12%	12%	13%	12%	11%
De 35 m a 40 m					
131	1.384	70	779	61	605
13%	15%	12%	14%	15%	17%
Mais de 40 m					
239	2.772	124	1.462	115	1.310
24%	30%	21%	26%	29%	36%
Não verificado					
44	369	22	146	22	223
4%	4%	4%	3%	6%	6%

Gráfico 10 – Caracterização dos Lotes – Profundidade

Tabela 25 - Caracterização dos Lotes – Área do Terreno

Total de cortiços em funcionamento: 996					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Até 100 m ²					
93	571	75	465	18	106
9%	6%	12%	8%	5%	3%
De 100 m ² a 250 m ²					
563	4.755	336	2.849	227	1.906
57%	51%	56%	50%	57%	52%
De 250 m ² a 500 m ²					
275	3.245	158	1.988	117	1.257
28%	35%	26%	35%	30%	34%
De 500 m ² a 750 m ²					
25	394	11	238	14	156
3%	4%	2%	4%	4%	4%
Maior que 750 m ²					
7	136	4	100	3	36
1%	1%	1%	2%	1%	1%
Não verificado					
33	275	17	92	16	183
3%	3%	3%	2%	4%	5%

Gráfico 11 – Caracterização dos Lotes – Área do Terreno

Tabela 26 – Caracterização dos Lotes – Área Construída

Total de cortiços em funcionamento: 996					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Até 100 m ²					
194	1.384	98	650	96	734
19%	15%	16%	11%	24%	20%
De 100 a 250 m ²					
510	4.786	316	3.038	194	1.748
51%	51%	53%	53%	49%	48%
De 250 a 500 m ²					
205	2.163	138	1.520	67	643
21%	23%	23%	27%	17%	18%
De 500 a 750 m ²					
38	459	28	327	10	132
4%	5%	5%	6%	3%	4%
Maior que 750 m ²					
17	319	5	110	12	209
2%	3%	1%	2%	3%	6%
Não verificado					
32	265	16	87	16	178
3%	3%	3%	2%	4%	5%

Gráfico 12 – Caracterização dos Lotes – Área Construída

Tabela 27 – Dados Cadastrais dos Imóveis – Ano de Construção

Total de cortiços em funcionamento: 996					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Anterior a 1930					
65	644	36	377	29	267
7%	7%	6%	7%	7%	7%
Décadas de 1930 e 1940					
430	4.280	272	2.695	158	1.585
43%	46%	45%	47%	40%	43%
Décadas de 1950 e 1960					
216	2.003	104	1.048	112	955
22%	21%	17%	18%	28%	26%
Décadas de 1970 e 1980					
218	1.949	151	1.396	67	553
22%	21%	25%	24%	17%	15%
Posterior a 1990					
31	216	17	101	14	115
3%	2%	3%	2%	4%	3%
Não verificado					
36	284	21	115	15	169
4%	3%	3%	2%	4%	5%

Gráfico 13 – Dados Cadastrais dos Imóveis – Ano de Construção

Tabela 28 - Dados Cadastrais dos Imóveis – Valor por Metro Quadrado

Total de cortiços em funcionamento: 996					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Menos que R\$ 400					
53	477	26	228	27	249
5%	5%	4%	4%	7%	7%
De R\$ 400 a R\$ 800					
433	3.669	189	1.558	244	2.111
43%	39%	31%	27%	62%	58%
De R\$ 800 a R\$ 1.200					
297	2.887	219	2.155	78	732
30%	31%	36%	38%	20%	20%
De R\$ 1.200 a R\$ 1.600					
113	1.302	91	1.120	22	182
11%	14%	15%	20%	6%	5%
Mais de R\$ 1.600					
67	766	59	579	8	187
7%	8%	10%	10%	2%	5%
Não verificado					
33	275	17	92	16	183
3%	3%	3%	2%	4%	5%

Gráfico 14 – Dados Cadastrais dos Imóveis – Valor por Metro Quadrado

3.3 Aspectos do trabalho social

Embora o Programa de Cortiços, em seu início, enfatize a fiscalização dos imóveis, o primeiro contato com proprietários e responsáveis, logo após as intimações, tem um teor educativo e informativo a respeito dos direitos e deveres de locadores, sublocadores e sublocatários.

As famílias moradoras dos cortiços passam a ter um envolvimento maior com o trabalho social a partir das diversas etapas do Programa. Todas as visitas realizadas pelas equipes de arquitetos e engenheiros são acompanhadas de assistentes sociais. A primeira visita se dá no levantamento do imóvel. Esse contato com funcionários da prefeitura conduz as famílias às diversas redes públicas de atendimento, tais como atendimento de saúde, de educação, cursos de capacitação profissional envolvendo as famílias em mecanismos públicos de geração de renda disponíveis em outras secretarias municipais.

A segunda visita realizada pela equipe é marcada pela entrega do instrumental “Recomendação de Obra”. Ao entrar no imóvel pela segunda vez, a equipe estabelece com as famílias uma relação de caráter consultivo e de orientação em relação às mais diversas situações vivenciadas por elas. A terceira visita se dá quando o imóvel entra em obras. A partir desse momento, as visitas da equipe de assistentes sociais se desvinculam da equipe de arquitetos e engenheiros, passando a desenvolver uma programação de reuniões que abordam temas como regimento interno do imóvel, questões de segurança, higiene, discussão da Lei Moura e da Lei do Inquilinato e de informações referentes às famílias que optarão pelos atendimentos habitacionais da CDHU.

Durante o período de reuniões aplica-se um novo instrumental com informações socioeconômicas mais completas do que aquelas obtidas no arrolamento inicial. O desenvolvimento do trabalho com as famílias toma mais tempo do que o trabalho desenvolvido pelos arquitetos e engenheiros. Muitas vezes, um atendimento familiar, dependendo da gravidade do assunto, pode se tornar privativo, e invariavelmente as soluções e encaminhamentos se dão caso a caso.

Segundo o Relatório, no período de vistorias foram arroladas aproximadamente 9 mil famílias em 865 cortiços (Tabela 29). Utilizando a média encontrada de 10,84 famílias por cortiços (Tabela 15), temos uma projeção de 10.796 famílias morando nos 996 cortiços. Multiplicando pela média de 1,68 pessoa por família (Tabela 15), podemos estimar uma população de 18.137 habitantes morando em cortiços na área central da cidade. Podemos recordar o contingente populacional em cortiços indicado pela pesquisa Seade de 2002 (mapeamento CDHU) em 38 mil habitantes.

Como o Programa se desenvolve em parceria com a CDHU, uma parte dos atendimentos é realizada através de programas habitacionais do Programa de Ação em Cortiços (PAC) da companhia, que são o Programa de Cartas de Crédito e os edifícios residenciais. No Relatório temos aproximadamente 2.500 famílias encaminhadas para atendimentos desses programas habitacionais desde o ano 2005 (Tabela 29).

Tabela 29 – Análise do Trabalho Social – Geral

Total de cortiços em funcionamento: 996					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Arrolamento de famílias					
865	9.376	505	5.732	360	3.644
87%	100%	84%	100%	91%	100%
Estimativa do total de famílias*					
996	10.796	601	6.822	395	3.998
100%	115%	100%	119%	100%	110%
Cadastro social simplificado					
0	0	0	0	0	0
0%	0%	0%	0%	0%	0%
Encaminhamento para CDHU					
244	2.505	101	1.092	143	1.413
24%	27%	17%	19%	36%	39%
* Calculada com base na média de famílias arroladas multiplicada pelo total de cortiços.

Gráfico 15 – Análise do Trabalho Social – Geral

O gráfico a seguir monitora a quantidade de reuniões iniciais, específicas, de reforço e de atividades pedagógicas realizadas pela equipe de assistentes sociais do Programa, conforme as atividades definidas no Quadro Lógico do Programa.

Tabela 30 – Análise do Trabalho Social – Acompanhamento

Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Imóveis visitados					
43	489	1	-	42	489
4%	5%			11%	13%
Reuniões iniciais					
42	497	1	-	41	497
4%	5%			10%	14%
Reuniões específicas					
1	29	-	-	1	29
	0%				1%
Reuniões de reforço					
1	29	-	-	1	29
					1%
Atividades pedagógicas					
1	29	-	-	1	29
					1%
Atividades de parceria - Nós do Centro					
1	29	-	-	1	29
					1%
Atividades de parceria - Eletropaulo					
1	29	-	-	1	29
Atividades de parceria - Sabesp					
1	29	-	-	1	29

Gráfico 16 – Análise do Trabalho Social – Acompanhamento

O trabalho social do Programa de Cortiços foi definido no Quadro Lógico. Entretanto, algumas atividades foram implementadas somente após dois anos do início das primeiras intimações. O monitoramento das atividades consta no gráfico abaixo. As adequações de cortiços, ainda que em andamento, contam como serviços prestados pelo Programa, alcançando um total de aproximadamente 7 mil famílias beneficiadas pelas adequações (Tabela 31).

O gráfico contempla ainda a quantidade de famílias encaminhadas para atendimentos habitacionais previstos no Programa de Ação em Cortiços (PAC/CDHU). Segundo o Relatório, 520 famílias foram atendidas em unidades habitacionais e aproximadamente 1.000 famílias foram atendidas pelo Programa de Carta de Crédito.

Tabela 31 – Análise do Trabalho Social – Atendimentos e Benefícios Realizados

Total de cortiços vistoriados: 1166					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Atendidos com unidades habitacionais da CDHU					
228	520	91	235	137	285
20%	5%	13%	3%	30%	7%
Atendidos com carta de crédito da CDHU					
184	972	99	612	85	360
16%	9%	14%	9%	18%	8%
Atendidos com ajuda de custo da CDHU					
79	439	57	281	22	158
7%	4%	8%	4%	5%	4%
Atendidos com verba da PMSP					
39	39	26	26	13	13
3%	0%	4%	0%	3%	0%
Cortiços certificados					
7	36	2	2	5	34
1%	0%	0%	0%	1%	1%
Cortiços em obras de adequação					
748	7.315	441	4390	307	2925
64%	67%	62%	65%	67%	69%

Gráfico 17 – Análise do Trabalho Social – Atendimentos e Benefícios Realizados

3.4 Aspectos da degradação em cortiços

Do universo de aproximadamente 1.000 cortiços em funcionamento, 90% são casas ou sobrados (Tabela 22) com área construída em torno de 300 m² e apresentam uma média de 10,84 (Tabela 15) famílias por cortiço. Vemos que 72% deles foram construídos antes de 1960, portanto com idade acima de 50 anos e com uma degradação causada pela falta de manutenção ao longo de quase meio século de vida. Sendo assim, por se tratar de obras de pequeno porte em imóveis pequenos os serviços não são considerados de execução complexa, assemelhando-se muitas vezes a pequenas reformas realizadas em residências comuns.

Após o levantamento concluiu-se que 870 imóveis apresentam uma condição física não muito aquém das exigências da Lei Moura. Um pequeno volume de serviços de obra poderia enquadrar os imóveis nas exigências da lei. São obras simples, como recuperação parcial do telhado, recolocação de rufo e calha, colocação de fios e cabos elétricos aparentes em canaletas apropriadas, correção de infiltrações, entre outras.

Outros 207 imóveis apresentaram necessidade de uma intervenção maior. São os mesmos serviços de obra, porém com um volume maior de serviços, ou seja, recuperação integral do telhado, rufo e calhas, substituição total do forro, reforma total de banheiros e áreas molhadas.

Além dos imóveis que permitem uma condição de recuperação através de obras, opera-se uma situação de interdição do imóvel, não cabendo informações de obra para esses casos. A quantidade de imóveis encortiçados que apresentam sérios riscos à saúde e riscos estruturais é substancialmente menor. São 91 imóveis que necessitam imediata interdição.

O aspecto mais preocupante da degradação nos cortiços é a salubridade do ambiente. As alíneas “b”, “c”, “d” e “e” do artigo 3º da Lei nº 10.928, de 1991, dispõem, respectivamente, sobre a iluminação, ventilação, dimensionamento dos cômodos e densidade nos cortiços.

As alíneas “b” e “c”, iluminação e ventilação, não são obedecidas em 65% (tabelas 32 e 33) dos imóveis. Nenhum desses itens foi flexibilizado pela lei que regulamenta cortiços e segue o disposto no Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo, que exige 1/7 da área de piso para a iluminação e a metade disso para a ventilação nos dormitórios.

O gráfico importante foi construído para possibilitar o acompanhamento da evolução das reformas através do quadro “Visita mais recente” (Tabela 55). Nesse gráfico, na última visita realizada no imóvel pela equipe de gestão do Programa, toma-se nota dos serviços de obra já realizados. Por exemplo, se o instrumental Vistoria Prévia indica uma inadequação na ventilação ocasionada pela degradação ou mau dimensionamento de uma janela, e a troca da janela foi realizada, isso significa que o quesito ventilação já está em conformidade com a Lei Moura.

A adequação observada na Vistoria mais Recente é anotada e inserida no banco de dados do Relatório de Progresso. Dessa forma, o item ventilação passa a ter um monitoramento isolado.

O mesmo ocorre com os demais itens que compõem o levantamento, possibilitando uma análise isolada por item na melhoria dos imóveis.

Na prática, a leitura desses gráficos – Visita mais Recente – poderá indicar que, em uma situação hipotética, não obstante os 1.000 cortiços não tenham finalizado suas obras, os quesitos ventilação e iluminação se encontram adequados em 100% dos imóveis.

Uma situação real semelhante a essa poderia reconduzir os trabalhos da equipe de gestão para uma etapa de replanejamento do Programa.

Tabela 32 – Caracterização dos Imóveis – Salubridade – Ventilação

Total de cortiços em funcionamento: 996					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Vistoria prévia					
Conforme					
332	2.697	202	1.717	130	980
33%	29%	34%	30%	33%	27%
Não conforme					
645	6.594	389	3.937	256	2.657
65%	70%	65%	69%	65%	73%
Não vistoriado					
19	85	10	78	9	7
2%	1%	2%	1%	2%	0%
Visita mais recente					
Conforme					
332	2.693	201	1.717	131	976
33%	29%	33%	30%	33%	27%
Não conforme					
643	6.585	388	3.924	255	2.661
65%	70%	65%	68%	65%	73%
Não vistoriado					
21	98	12	91	9	7
2%	1%	2%	2%	2%	0%

Gráfico 18 – Salubridade – Ventilação

Tabela 33 – Caracterização dos Imóveis – Salubridade – Iluminação

Total de cortiços em funcionamento: 996					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Vistoria prévia					
Conforme					
329	2.585	208	1.716	121	869
33%	28%	35%	30%	31%	24%
Não conforme					
648	6.706	383	3.938	265	2.768
65%	72%	64%	69%	67%	76%
Não vistoriado					
19	85	10	78	9	7
2%	1%	2%	1%	2%	0%
Visita mais recente					
Conforme					
330	2.597	207	1.716	123	881
33%	28%	34%	30%	31%	24%
Não conforme					
645	6.681	382	3.925	263	2.756
65%	71%	64%	68%	67%	76%
Não vistoriado					
21	98	12	91	9	7
2%	1%	2%	2%	2%	0%

Gráfico 19 – Salubridade – Iluminação

Quanto ao dimensionamento do cômodo nos cortiços, observa-se que a área construída mínima por pessoa é 96% superior ao exigido pela Lei Moura. A alínea “d” estabelece um mínimo de 5 m² para cada cômodo de cortiço e apresenta 78% de conformidade (Tabela 34). A média de área encontrada nos cômodos é de 9,8 m².

Tabela 34 - Caracterização dos Imóveis – Salubridade – Área Mínima

Total de cortiços em funcionamento: 996					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Vistoria prévia					
Conforme					
772	6.904	484	4.363	288	2.541
78%	74%	81%	76%	73%	70%
Não conforme					
205	2.387	107	1.291	98	1.096
21%	25%	18%	23%	25%	30%
Não vistoriado					
19	85	10	78	9	7
2%	1%	2%	1%	2%	0%
Visita mais recente					
Conforme					
777	6.991	484	4.363	293	2.628
78%	75%	81%	76%	74%	72%
Não conforme					
198	2.287	105	1.278	93	1.009
20%	24%	17%	22%	24%	28%
Não vistoriado					
21	98	12	91	9	7
2%	1%	2%	2%	2%	0%

Gráfico 20 – Salubridade – Área Mínima

A alínea “e”, que define uma densidade de duas pessoas para cada 8 m² em relação à área construída total do imóvel, apresenta 86% (Tabela 35) de conformidade. A média encontrada foi de 12 m² por pessoa, somente um pouco abaixo do exigido pelo Código de Obras, que exige 15 m² por pessoa para usos residenciais.

Tabela 35 – Caracterização dos Imóveis – Salubridade – Adensamento Máximo

Total de cortiços em funcionamento: 996					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Vistoria prévia					
Conforme					
857	7.821	497	4.496	360	3.325
86%	83%	83%	78%	91%	91%
Não conforme					
120	1.470	94	1.158	26	312
12%	16%	16%	20%	7%	9%
Não vistoriado					
19	85	10	78	9	7
2%	1%	2%	1%	2%	0%
Visita mais recente					
Conforme					
857	7.829	496	4.496	361	3.333
86%	84%	83%	78%	91%	91%
Não conforme					
118	1.449	93	1.145	25	304
12%	15%	15%	20%	6%	8%
Não vistoriado					
21	98	12	91	9	7
2%	1%	2%	2%	2%	0%

Gráfico 21 – Salubridade – Adensamento Máximo

A umidade dos banheiros contribui para as altas porcentagens de umidade e temperatura elevadas. Grande parte desse problema é resolvida através das reformas dos banheiros, especificamente com a colocação de revestimento nas paredes ou a simples impermeabilização das paredes dos banheiros com produtos

específicos. Constatou-se que 64% dos casos (Tabela 36) não estão de conformidade com a lei.

Tabela 36 – Caracterização dos Imóveis – Salubridade – Revestimento dos Sanitários

Total de cortiços em funcionamento: 996					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Vistoria prévia					
Conforme					
343	3.293	170	1.496	173	1.797
34%	35%	28%	26%	44%	49%
Não conforme					
634	5.998	421	4.158	213	1.840
64%	64%	70%	73%	54%	50%
Não vistoriado					
19	85	10	78	9	7
2%	1%	2%	1%	2%	0%
Visita mais recente					
Conforme					
346	3.342	170	1.496	176	1.846
35%	36%	28%	26%	45%	51%
Não conforme					
629	5.936	419	4.145	210	1.791
63%	63%	70%	72%	53%	3%
Não vistoriado					
21	98	12	91	9	7
2%	1%	2%	2%	2%	0%

Gráfico 22 – Salubridade – Revestimento dos Sanitários

O pé-direito mínimo dos cortiços, segundo a lei, é 2,30 m de altura. Esse item, associado a outros, como a umidade do banheiro e a precariedade da ventilação, contribui para a degradação do ambiente dos cortiços. Vemos que 24% (tabela 37) dos imóveis não atendem ao mínimo exigido.

Tabela 37 – Caracterização dos Imóveis – Salubridade – Pé-Direito Mínimo

Total de cortiços em funcionamento: 996					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Vistoria prévia					
Conforme					
739	6.819	465	4.252	274	2.567
74%	73%	77%	74%	69%	70%
Não conforme					
238	2.472	126	1.402	112	1.070
24%	26%	21%	24%	28%	29%
Não vistoriado					
19	85	10	78	9	7
2%	1%	2%	1%	2%	0%
Visita mais recente					
Conforme					
742	6.887	464	4.252	278	2.635
74%	73%	77%	74%	70%	72%
Não conforme					
233	2.391	125	1.389	108	1.002
23%	26%	21%	24%	27%	27%
Não vistoriado					
21	98	12	91	9	7
2%	1%	2%	2%	2%	0%

Gráfico 23 – Salubridade – Pé-Direito Mínimo

Os espaços de circulação nos imóveis podem ser considerados um fator de agravamento de risco nos cortiços. Em caso de incêndio, a circulação precária dificulta a rota de fuga. Além disso, contribui também para a insalubridade por consequência da precariedade da ventilação.

Tabela 38 – Caracterização dos Imóveis – Salubridade – Circulação

Total de cortiços em funcionamento: 996					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Vistoria prévia					
Conforme					
763	6.965	451	4.212	312	2.753
77%	74%	75%	73%	79%	76%
Não conforme					
214	2.326	140	1.442	74	884
21%	25%	23%	25%	19%	24%
Não vistoriado					
19	85	10	78	9	7
2%	1%	2%	1%	2%	0%
Visita mais recente					
Conforme					
763	6.970	450	4.212	313	2.758
77%	74%	75%	73%	79%	76%
Não conforme					
212	2.308	139	1.429	73	879
21%	25%	23%	25%	18%	24%
Não vistoriado					
21	98	12	91	9	7
2%	1%	2%	2%	2%	0%

Gráfico 24 – Salubridade – Circulação

Outras observações que merecem ser relatadas são os sinais de infiltração, que em 69% (Tabela 39) dos casos apresentam níveis preocupantes. As infiltrações no interior do cortiço somam-se à pouca ventilação e insolação.

Tabela 39 – Caracterização dos Imóveis – Salubridade – Sinais de Infiltração

Total de cortiços em funcionamento: 987					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Vistoria prévia					
Conforme					
288	2.690	197	1.727	91	963
29%	29%	33%	30%	23%	26%
Não conforme					
689	6.601	394	3.927	295	2.674
69%	70%	66%	69%	75%	73%
Não vistoriado					
10	85	10	78	0	7
1%	1%	2%	1%	0%	0%
Visita mais recente					
Conforme					
290	2.731	196	1.727	94	1.004
29%	29%	33%	30%	24%	28%
Não conforme					
684	6.532	392	3.899	292	2.633
69%	70%	65%	68%	74%	72%
Não vistoriado					
22	113	13	106	9	7
2%	1%	2%	2%	2%	0%

Gráfico 25 – Salubridade – Sinais de Infiltração

As redes internas de água e esgoto têm influência direta na insalubridade dos imóveis. Com o passar dos anos, as reformas que foram sendo realizadas para comportar o número de inquilinos desejado descaracterizaram as redes de água e esgoto. Nos casos mais graves, foram encontrados cortiços com vazamento de esgoto nas circulações do imóvel. A umidade proveniente dos vazamentos da rede

hidráulica soma-se aos vazamentos das infiltrações, formando um quadro altamente precário, favorável à proliferação de enfermidades hidrotransmissíveis.

Vemos que 38% dos casos para a rede de água e 36% para a rede de esgoto (tabelas 40 e 41, respectivamente) não estão de acordo com as exigências da lei.

Tabela 40 – Caracterização dos Imóveis – Salubridade – Rede de Água

Total de cortiços em funcionamento: 996					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Vistoria prévia					
Conforme					
597	5.608	424	4.034	173	1.574
60%	60%	71%	70%	44%	43%
Não conforme					
380	3.683	167	1.620	213	2.063
38%	39%	28%	28%	54%	57%
Não vistoriado					
19	85	10	78	9	7
2%	1%	2%	1%	2%	0%
Visita mais recente					
Conforme					
594	5.622	423	4.019	171	1.603
60%	60%	70%	70%	43%	44%
Não conforme					
380	3.641	165	1.607	215	2.034
38%	39%	27%	28%	54%	56%
Não vistoriado					
22	113	13	106	9	7
2%	1%	2%	2%	2%	0%

Gráfico 26 – Salubridade – Rede de Água

Tabela 41 – Caracterização dos Imóveis – Salubridade – Rede de Esgoto

Total de cortiços em funcionamento: 996					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Vistoria prévia					
Conforme					
616	5.654	411	3.738	205	1.916
62%	60%	68%	65%	52%	53%
Não conforme					
361	3.637	180	1.916	181	1.721
36%	39%	30%	33%	46%	47%
Não vistoriado					
19	85	10	78	9	7
2%	1%	2%	1%	2%	0%
Visita mais recente					
Conforme					
620	5.716	411	3.749	209	1.967
62%	61%	68%	65%	53%	54%
Não conforme					
354	3.547	177	1.877	177	1.670
36%	38%	29%	33%	45%	46%
Não vistoriado					
22	113	13	106	9	7
2%	1%	2%	2%	2%	0%

Gráfico 27 – Salubridade – Rede de Esgoto

Outros itens a serem observados são as trincas e fissuras, recorrentes em 64% dos cortiços (Tabela 42). Armaduras expostas, item estrutural importante, têm uma recorrência satisfatória: apenas 20% dos cortiços apresentam problemas (Tabela 43).

Tabela 42 – Caracterização dos Imóveis – Estrutura – Trincas

Total de cortiços em funcionamento: 996					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Vistoria prévia					
Conforme					
344	3.114	168	1.423	176	1.691
35%	33%	28%	25%	45%	46%
Não conforme					
633	6.177	423	4.231	210	1.946
64%	66%	70%	74%	53%	53%
Não vistoriado					
19	85	10	78	9	7
2%	1%	2%	1%	2%	0%
Visita mais recente					
Conforme					
347	3.123	167	1.423	180	1.700
35%	33%	28%	25%	46%	47%
Não conforme					
627	6.140	421	4.203	206	1.937
63%	65%	70%	73%	52%	53%
Não vistoriado					
22	113	13	106	9	7
2%	1%	2%	2%	2%	0%

Gráfico 28 – Estrutura – Trincas

Tabela 43 – Caracterização dos Imóveis – Estrutura – Armaduras Expostas

Total de cortiços em funcionamento: 996					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Vistoria prévia					
Conforme					
781	7.206	455	4.275	326	2.931
78%	77%	76%	75%	83%	80%
Não conforme					
196	2.085	136	1.379	60	706
20%	22%	23%	24%	15%	19%
Não vistoriado					
19	85	10	78	9	7
2%	1%	2%	1%	2%	0%
Visita mais recente					
Conforme					
782	7.180	454	4.271	328	2.909
79%	77%	76%	75%	83%	80%
Não conforme					
192	2.083	134	1.355	58	728
19%	22%	22%	24%	15%	20%
Não vistoriado					
22	113	13	106	9	7
2%	1%	2%	2%	2%	0%

Gráfico 29 – Estrutura – Armaduras Expostas

O desmantelamento dos forros de estuque é problema recorrente em 74% dos imóveis (Tabela 44). E os telhados, que têm relação direta com os sinais de infiltração e umidade no interior dos imóveis, se encontram em más condições em pelo menos 63% desses imóveis (Tabela 45).

Tabela 44 – Caracterização dos Imóveis – Estrutura – Forro

Total de cortiços em funcionamento: 996					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Vistoria prévia					
Conforme					
240	2.062	138	1.112	102	950
24%	22%	23%	19%	26%	26%
Não conforme					
737	7.229	453	4.542	284	2.687
74%	77%	75%	79%	72%	74%
Não vistoriado					
19	85	10	78	9	7
2%	1%	2%	1%	2%	0%
Visita mais recente					
Conforme					
245	2.086	139	1.117	106	969
25%	22%	23%	19%	27%	27%
Não conforme					
729	7.177	449	4.509	280	2.668
73%	77%	75%	79%	71%	73%
Não vistoriado					
22	113	13	106	9	7
2%	1%	2%	2%	2%	0%

Gráfico 30 – Estrutura – Forro

Tabela 45 – Caracterização dos Imóveis – Estrutura – Telhado

Total de cortiços em funcionamento: 996					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Vistoria prévia					
Conforme					
353	3.274	242	2.232	111	1.042
35%	35%	40%	39%	28%	29%
Não conforme					
624	6.017	349	3.422	275	2.595
63%	64%	58%	60%	70%	71%
Não vistoriado					
19	85	10	78	9	7
2%	1%	2%	1%	2%	0%
Visita mais recente					
Conforme					
356	3.331	242	2.237	114	1.094
36%	36%	40%	39%	29%	30%
Não conforme					
617	5.929	346	3.389	271	2.540
62%	63%	58%	59%	69%	70%
Não vistoriado					
22	113	13	106	9	7
2%	1%	2%	2%	2%	0%

Gráfico 31 – Estrutura – Telhado

Quanto aos itens de segurança para a prevenção de incêndios, os cortiços da área central apresentam dados que requerem atenção: em 51% (Tabela 46) dos imóveis são utilizadas divisórias de materiais inflamáveis para aumentar a quantidade de cômodos. Essas divisórias somam-se a uma grande quantidade de outros materiais inflamáveis, geralmente encontrados nessas habitações, provenientes de atividades de catação de lixo nas ruas realizadas por moradores.

Cerca de 31% (Tabela 47) dos imóveis encortiçados das regiões da Sé e Mooca apresentam essas características e colocam o cortiço em risco iminente de incêndio, e apenas 6% dos imóveis vistoriados apresentam extintores de incêndio devidamente instalados (Tabela 48).

Tabela 46 – Caracterização dos Imóveis – Incêndio – Vedação

Total de cortiços em funcionamento: 987					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Vistoria prévia					
Conforme					
467	4373	263	2350	204	2023
47%	47%	44%	41%	52%	56%
Não conforme					
510	4918	328	3304	182	1614
51%	52%	55%	58%	46%	44%
Não vistoriado					
10	85	10	78	0	7
1%	1%	2%	1%	0%	0%
Visita mais recente					
Conforme					
468	4369	262	2333	206	2036
47%	47%	44%	41%	52%	56%
Não conforme					
506	4894	326	3293	180	1601
51%	52%	54%	57%	46%	44%
Não vistoriado					
22	113	13	106	9	7
2%	1%	2%	2%	2%	0%

Gráfico 32 – Incêndio – Vedação

Tabela 47 – Caracterização dos Imóveis – Incêndio – Material Inflamável

Total de cortiços em funcionamento: 996					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Vistoria prévia					
Conforme					
671	6.529	452	4.356	219	2.173
67%	70%	75%	76%	55%	60%
Não conforme					
306	2.762	139	1.298	167	1.464
31%	29%	23%	23%	42%	40%
Não vistoriado					
19	85	10	78	9	7
2%	1%	2%	1%	2%	0%
Visita mais recente					
Conforme					
677	6.575	450	4.328	227	2.247
68%	70%	75%	76%	57%	62%
Não conforme					
297	2.688	138	1.298	159	1.390
30%	29%	23%	23%	40%	38%
Não vistoriado					
22	113	13	106	9	7
2%	1%	2%	2%	2%	0%

Gráfico 33 – Incêndio – Material Inflamável

Tabela 48 – Caracterização dos Imóveis – Incêndio – Extintores

Total de cortiços em funcionamento: 996					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Vistoria prévia					
Conforme					
57	748	36	432	21	316
6%	8%	6%	8%	5%	9%
Não conforme					
920	8.543	555	5.222	365	3.321
92%	91%	92%	91%	92%	91%
Não vistoriado					
19	85	10	78	9	7
2%	1%	2%	1%	2%	0%
Visita mais recente					
Conforme					
62	825	36	432	26	393
6%	9%	6%	8%	7%	11%
Não conforme					
912	8.438	552	5.194	360	3.244
92%	90%	92%	91%	91%	89%
Não vistoriado					
22	113	13	106	9	7
2%	1%	2%	2%	2%	0%

Gráfico 34 – Incêndio – Extintores

Um dado alarmante é o acondicionamento dos botijões de gás. Em 92% dos casos, o botijão se encontra dentro dos cômodos dos cortiços (Tabela 49). É uma situação extremamente delicada, levando em consideração a área pequena dos cômodos em um caso de vazamento de gás.

Tabela 49 – Caracterização dos Imóveis – Incêndio – Localização dos Botijões

Total de cortiços em funcionamento: 996					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Vistoria prévia					
Conforme					
61	559	30	191	31	368
6%	6%	5%	3%	8%	10%
Não conforme					
916	8.732	561	5.463	355	3.269
92%	93%	93%	95%	90%	90%
Não vistoriado					
19	85	10	78	9	7
2%	1%	2%	1%	2%	0%
Visita mais recente					
Conforme					
68	695	29	189	39	506
7%	7%	5%	3%	10%	14%
Não conforme					
906	8.568	559	5.437	347	3.131
91%	91%	93%	95%	88%	86%
Não vistoriado					
22	113	13	106	9	7
2%	1%	2%	2%	2%	0%

Gráfico 35 – Incêndio – Localização dos Botijões

Há outros fatores que aumentam o risco de incêndio. A rede elétrica interna, por exemplo, em 80% dos casos, encontra-se fora dos padrões adequados. Em geral, os fios e cabearios estão expostos, fora de canaletas apropriadas para o seu acondicionamento e, inclusive, fora das normas atuais de dimensionamento de fios, segundo a amperagem e voltagem. O mesmo ocorre com o quadro de luz, que em 43% dos casos está irregular, com disjuntores antigos fora das normas vigentes,

e as tomadas são utilizadas para o uso de diversos aparelhos eletroeletrônicos ao mesmo tempo (tabelas 50, 51 e 52, respectivamente).

Tabela 50 – Caracterização dos Imóveis – Incêndio – Rede Elétrica Interna

Total de cortiços em funcionamento: 996					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Vistoria prévia					
Conforme					
180	1.793	113	972	67	821
18%	19%	19%	17%	17%	23%
Não conforme					
797	7.498	478	4.682	319	2.816
80%	80%	80%	82%	81%	77%
Não vistoriado					
19	85	10	78	9	7
2%	1%	2%	1%	2%	0%
Visita mais recente					
Conforme					
187	1.868	113	972	74	896
19%	20%	19%	17%	19%	25%
Não conforme					
787	7.395	475	4.654	312	2.741
79%	79%	79%	81%	79%	75%
Não vistoriado					
22	113	13	106	9	7
2%	1%	2%	2%	2%	0%

Gráfico 36 – Incêndio – Rede Elétrica Interna

Tabela 51 – Caracterização dos Imóveis – Incêndio – Quadro de Luz

Total de cortiços em funcionamento: 996					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Vistoria prévia					
Conforme					
544	5.388	388	3.757	156	1.631
55%	57%	65%	66%	39%	45%
Não conforme					
433	3.903	203	1.897	230	2.006
43%	42%	34%	33%	58%	55%
Não vistoriado					
19	85	10	78	9	7
2%	1%	2%	1%	2%	0%
Visita mais recente					
Conforme					
550	5.437	386	3.729	164	1.708
55%	58%	64%	65%	42%	47%
Não conforme					
424	3.826	202	1.897	222	1.929
43%	41%	34%	33%	56%	53%
Não vistoriado					
22	113	13	106	9	7
2%	1%	2%	2%	2%	0%

Gráfico 37 – Incêndio – Quadro de Luz

Tabela 52 – Caracterização dos Imóveis – Incêndio – Tomadas

Total de cortiços em funcionamento: 996					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Vistoria prévia					
Conforme					
135	1.224	79	723	56	501
14%	13%	13%	13%	14%	14%
Não conforme					
842	8.067	512	4.931	330	3.136
85%	86%	85%	86%	84%	86%
Não vistoriado					
19	85	10	78	9	7
2%	1%	2%	1%	2%	0%
Visita mais recente					
Conforme					
140	1.253	79	723	61	530
14%	13%	13%	13%	15%	15%
Não conforme					
834	8.010	509	4.903	325	3.107
84%	85%	85%	86%	82%	85%
Não vistoriado					
22	113	13	106	9	7
2%	1%	2%	2%	2%	0%

Gráfico 38 – Incêndio – Tomadas

Os dois gráficos abaixo mostram as entradas da Eletropaulo e da Sabesp, e observamos que, do total de cortiços, 12% e 9%, respectivamente, estão fora dos padrões exigidos pelas companhias (Tabelas 53 e 54, respectivamente).

Tabela 53 – Caracterização dos Imóveis – Sistemas – Eletropaulo

Total de cortiços em funcionamento: 996					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Vistoria prévia					
Conforme					
857	8.163	532	5.081	325	3.082
86%	87%	89%	89%	82%	85%
Não conforme					
120	1.128	59	573	61	555
12%	12%	10%	10%	15%	15%
Não vistoriado					
19	85	10	78	9	7
2%	1%	2%	1%	2%	0%
Visita mais recente					
Conforme					
857	8.163	529	5.053	328	3.110
86%	87%	88%	88%	83%	85%
Não conforme					
117	1.100	59	573	58	527
12%	12%	10%	10%	15%	14%
Não vistoriado					
22	113	13	106	9	7
2%	1%	2%	2%	2%	0%

Gráfico 39 – Sistemas – Eletropaulo

Tabela 54 – Caracterização dos Imóveis – Sistemas – Sabesp

Total de cortiços em funcionamento: 996					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Vistoria prévia					
Conforme					
886	8.410	537	5.091	349	3.319
89%	90%	89%	89%	88%	91%
Não conforme					
91	881	54	563	37	318
9%	9%	9%	10%	9%	9%
Não vistoriado					
19	85	10	78	9	7
2%	1%	2%	1%	2%	0%
Visita mais recente					
Conforme					
884	8.397	535	5.078	349	3.319
89%	90%	89%	89%	88%	91%
Não conforme					
90	866	53	548	37	318
9%	9%	9%	10%	9%	9%
Não vistoriado					
22	113	13	106	9	7
2%	1%	2%	2%	2%	0%

Gráfico 40 – Sistemas – Sabesp

3.5 Monitoramento das obras

O índice de priorização dos imóveis encortiçados permite guiar as ações do poder público em suas intervenções, estabelecendo prioridades na seleção de imóveis a receberem os serviços da prefeitura. Esses serviços, por sua vez, configuram-se claramente como atividades de fiscalização, programação de vistorias, emissão de *check list* de serviços de obras, seu posterior acompanhamento e finalmente o serviço social. Entretanto, o início das obras nos cortiços, com exceção dos imóveis em extrema precariedade, não depende especificamente dessa ordem de acontecimentos.

Como são imóveis particulares, o início da obra é determinado pelo proprietário ou responsável pelo imóvel e não pela priorização do Sistema. Entretanto, do universo de aproximados 1.000 cortiços, dois terços encontram-se em obras. Nesses imóveis, concentram as características mais comuns dos cortiços.

Dos aproximados 700 imóveis em obras, 32% apresentam um terço dos serviços de obra concluídos; 26% apresentam dois terços dos serviços de obra concluídos; 35% estão prestes a terminar as obras e 7% concluíram suas obras.

No geral, as primeiras reformas não apresentaram complexidades na execução de serviços de obra. No entanto, a execução dos serviços elencados para o saneamento das irregularidades está diretamente ligada às questões de salubridade e de conforto ambiental.

O gráfico a seguir representa um comparativo entre o estado do imóvel encortiçado no momento da vistoria prévia e o estado em que ele se encontra no momento da última visita realizada pela equipe de gestão nos cortiços com obras de adequação. O gráfico é relativo a 755 cortiços em obras. Entretanto, o gráfico representa uma possibilidade de monitoramento das condições de habitabilidade dos cortiços em tempo real, conforme o andamento das visitas de acompanhamento de obra e sua observância na melhoria dos ambientes do cortiço.

Outra informação importante que o gráfico apresenta é a quantidade de cortiços em obra por faixa de priorização: 25% dos imóveis em obra são cortiços

com índice de priorização de 0,75 a 0,99 de Pequeno Porte de obra, 49% dos imóveis em obra são cortiços com índice de 0,50 a 0,75 de obra de Médio Porte; e 22% dos imóveis em obra são cortiços com índice de 0,25 a 0,50 de obra de Grande Porte.

Tabela 55 – Índices de Adequação das Visitas mais recentes

Total de cortiços em obras de adequação e certificados: 755

Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Igual a 1					
4	26	0	0	4	26
1%	0%	0%	0%	1%	1%
De 0,75 a 0,99					
188	1.801	102	880	86	921
25%	19%	22%	15%	29%	25%
De 0,50 a 0,75					
370	3.695	230	2.280	140	1.415
49%	39%	50%	40%	47%	39%
De 0,25 a 0,50					
164	1.578	95	1.052	69	526
22%	14%	21%	16%	23%	12%
Menor que 0,25					
29	251	16	180	13	71
4%	2%	4%	3%	4%	2%

Gráfico 41 – Índices de Adequação das Visitas mais recentes

Tabela 56 – Progresso dos Índices de Adequação

Total de cortiços em obras de adequação e certificados: 755					
Total		Sé		Mooca	
Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias	Imóveis	Famílias
Progresso igual a 100%					
5	28	1	2	4	26
1%	0%	0%	0%	1%	1%
Progresso de 75% a 99%					
2	10	0	0	2	10
0%	0%	0%	0%	1%	0%
Progresso de 50% a 75%					
6	91	0	0	6	91
1%	1%	0%	0%	2%	2%
Progresso de 25% a 50%					
6	61	0	0	6	61
1%	1%	0%	0%	2%	2%
Progresso de 0% a 25%					
729	7.069	441	4.375	288	2.694
97%	64%	97%	65%	96%	64%
Progresso negativo					
7	92	1	15	6	77
1%	1%	0%	0%	2%	2%

Gráfico 42 – Progresso dos Índices de Adequação

4 Considerações finais

A regulamentação de cortiços na cidade de São Paulo ocorreu desde fins do século XIX ao passo do processo de desenvolvimento da cidade. Entretanto, intervenções substanciais do poder público com foco na população socialmente vulnerável que mora no centro da cidade de São Paulo, intensificaram-se gradualmente a partir dos anos 1990.

Após décadas sem atualizações, é publicada em 1991 a Lei Moura, que estabelece novas regulamentações para cortiços, e com ela a criação da CIRC com a função de promover intervenções concretas em cortiços.

É certo que a cidade contemporânea passa a ser protagonista das políticas públicas, como consequência, entre outros aspectos, da velocidade atual do processo de urbanização decorrente da complexidade cada vez maior da nossa civilização (França, 2009, p 238). Assim como é certa a necessidade de proceder à evolução de nossas regulamentações.

Para tanto, faz-se necessária a análise de resultados obtidos por meio da aplicação da legislação atual.

Dessa maneira, os resultados do Programa de Cortiços podem ser analisados sob três perspectivas: (i) Capacidade gerencial da prefeitura de abordar o problema em larga escala; (ii) Resultados físicos obtidos nos imóveis; e (iii) Mudanças socioeconômicas promovidas na vida dos usuários de cortiços.

O Programa de Cortiços inova especialmente na atividade fiscalizatória, na medida em que acompanha as intimações com um trabalho social de cunho educativo e informativo. Exemplos de fiscalização com amplo volume de resultados são escassos no histórico do poder público municipal.

Quanto à capacidade gerencial, verifica-se que o Programa de Cortiços não utiliza recursos financeiros do poder público municipal, mas fundamentalmente recursos humanos, o que pode facilitar a expansão do Programa para outras localidades do município de São Paulo, uma vez que se trata apenas de gestão de recursos humanos e de gerenciamento de projeto. O Sistema de Informações em ambiente *web* mostra-se uma ferramenta necessária para o alcance da gestão de

um volume maior de informações e ações de intervenção em cortiços em todo o território paulistano.

A segunda perspectiva – de análise dos resultados obtidos – refere-se às mudanças físicas das condições de habitabilidade dos imóveis, as quais são previstas na legislação que regula o uso dos imóveis como cortiços. A Lei Moura deveria ser revista, e a partir daí uma série de fatores importantes ao desenvolvimento do Programa terão de ser alterados. O Sistema de Priorização é um deles. Havendo mudanças nas exigências da lei, automaticamente haverá mudanças na prioridade do Programa a partir das alterações dos pesos dos atributos levantados em vistoria.

As exigências da Lei Moura estão sendo obedecidas através de obras de adequação em dois terços dos imóveis classificados como cortiços. No entanto, em alguns casos os resultados físicos podem não ser totalmente satisfatórios pelo fato de a lei ser considerada branda.

No decorrer do Programa, mais precisamente no início do ano 2010, um trabalho de iniciação científica da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo realizou medições de temperatura e umidade em cortiços que se encontravam em obras de adequação.

Segundo resultados de análises nas alterações de temperatura e umidade no interior dos cortiços, podemos afirmar que:

[...] não temos evidências estatísticas suficientes que comprovem uma diferença entre as médias de temperatura populacionais⁴⁴, podendo inferir que não houve efeito significativo das regulamentações da Lei Moura. Já no teste de hipótese das médias de umidade relativa do ar rejeitamos a hipótese inicial, aceitando assim a hipótese alternativa, comprovando que a média dos cortiços que não atendem as regulamentações da lei é maior que a média dos cortiços que as atendem.” (Teixeira, I, 2010).

⁴⁴ Refere-se, o autor, à temperatura ambiente medida no interior dos imóveis encortiçados, proveniente da superlotação de pessoas em função das aberturas de aeração dos cômodos.

De acordo com o estudo de Teixeira (2010):

[...] podemos notar que há somente uma pequena diferença entre os cortiços que estão de acordo com a Lei Moura e os que não estão, apenas 2 pontos percentuais [...] por enquanto podemos afirmar que não há evidências de melhorias com as regulamentações impostas da Lei Moura. Porém, quando tratamos das amostras de umidade relativa do ar, vemos que há uma diferença mais significativa, 12 pontos percentuais. Como a diferença aqui é expressiva e a porcentagem final de medidas dentro da faixa considerada como aceitável é maior nos que estão nos conformes da lei, podemos afirmar que tais regulamentações contribuem para a adequação da umidade relativa do ar local.

Em outros casos, por exemplo, os cortiços classificados como Pequeno e Médio Portes acima das faixas de índice de priorização de 0,6 podem alcançar condições de habitabilidade satisfatórias, considerando que as adequações partem de uma situação menos precária.

O conjunto de inadequações, observadas nos imóveis, é responsável pela elevação da temperatura e da umidade acima do máximo recomendado pelas normas da ABNT. A temperatura máxima recomendada é de 27° C em dormitórios e a umidade relativa do ar deverá estar entre 35% e 65%.

A temperatura e a umidade medidas nesses imóveis apresentaram índice acima da normatização da ABNT em 18%. Em alguns casos, a medição chegou a 77% de umidade relativa do ar para os cômodos dos cortiços e a 32° C de temperatura.

As primeiras reformas concluídas têm mostrado um bom parâmetro de controle da temperatura e umidade, colocando os cortiços dentro das faixas aceitáveis recomendadas pelas normas, com algumas ressalvas. A eliminação das principais causas de infiltrações e a melhoria na ventilação dos cômodos têm recuperado a salubridade e o conforto ambiental dos imóveis.

A terceira e última perspectiva – de análise dos resultados – refere-se à mudança socioeconômica promovida na vida dos usuários de cortiços que se viram envolvidos com as ações de fiscalização do poder público municipal.

Aqui destacamos que as obras de adequação em sua grande maioria não incorrem na necessidade de evacuação do imóvel no decorrer da obra. Isso significa que o desadensamento só é realizado quando o cortiço está em desacordo com a alínea “e” do artigo 3º da Lei Moura, o que ocorre em apenas 12% dos casos (tabela 35). Nos demais imóveis, os usuários ficam envolvidos com as obras de adequação do cortiço e com as ofertas de unidades habitacionais e do Programa de Cartas de Crédito da CDHU.

Segundo dados da Superintendência de Habitação Popular, no período de 2005 a 2010 foram firmadas aproximadamente 300 cartas de crédito além de 520 unidades habitacionais da CDHU entregues a famílias provenientes de cortiços da área central (Tabela 31).

A estimativa de beneficiados com as obras de adequação nos cortiços é de aproximadamente 7.300 famílias, considerando, inclusive, os imóveis que ainda não concluíram suas obras. Somando as famílias que foram beneficiadas com as demais modalidades de atendimentos como cartas de crédito e unidades habitacionais observamos um total de aproximadamente 9 mil atendimentos.

É importante destacar aqui que a sustentabilidade urbana decorre do objetivo central da ação implementada pelo poder público municipal – ou Objetivo Superior – que é propiciar às famílias de baixa renda o acesso à moradia digna na área central da cidade de São Paulo.

O artigo 6º da Constituição Federal, o Estatuto da Cidade e o artigo 79 do Plano Diretor Estratégico (Lei Municipal nº 13.430, de 2002) definem moradia digna como aquela que:

[...] garante ao morador a segurança na posse e dispõe de instalações sanitárias adequadas, com condições de habitabilidade atendidas por serviços públicos essenciais – abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, pavimentação e transporte coletivo, além do acesso aos equipamentos sociais básicos.

Os cortiços que estão de acordo com a Lei Moura atendem ao conceito de moradia digna. A segurança da posse é dada pela Lei do Inquilinato, bastando para isso, única e exclusivamente, o exercício de cidadania⁴⁵ de seus usuários. Quanto aos serviços públicos essenciais e acesso a equipamentos sociais básicos, os cortiços, devido à sua localização central, se encontram amplamente servidos.

Resta, portanto, aprimorar as exigências da Lei Moura, elevando as condições de habitabilidade desses imóveis. A revisão prevista na minuta do Plano Municipal de Habitação poderá direcionar os cômodos de cortiços às condições de habitabilidade desejadas pelo poder público e principalmente por seus usuários.

Quanto às intervenções em cortiços, ainda que incipientes, os resultados das primeiras reformas oferecem subsídios para promover melhorias na atual legislação que rege as reformas nos imóveis. As irregularidades constatadas em cômodos de cortiços indicam que muitos deles estão extremamente aquém das exigências de habitabilidade, assim como há outros cujas condições as superam. À medida que a atividade de recuperação dos cortiços vai se aperfeiçoando, a lei vigente poderá também ser aperfeiçoada, repercutindo na ampliação das obras e na melhoria de toda a operação.

Quanto ao aperfeiçoamento da legislação atual, o quadro a seguir mostra um breve resumo de dados levantados no Programa de Cortiços para cálculo de novos parâmetros de qualidade.

Tabela 57 - Quadro de subsídios para alteração da Lei Moura

Total de área construída (m ²)	215.012
Total de pessoas	15.710
Área construída média de cortiços (m ²)	215,9
Quantidade de cortiços	996
Pessoas/cortiço	15,8
Média de pessoas por cômodo	1,7
Quantidade de pessoas a cada 3 cômodos	5,03
Média de m ² de área construída para cada pessoa	13,69
Total de famílias/cômodos	9.376
Famílias (cômodo)/cortiço	9,4

⁴⁵ Neste caso, entende-se como exercício de cidadania a disposição dos cidadãos em denunciarem questões contratuais previstas na lei do inquilinato.

Ao analisar os dados de cortiços vemos uma média de 13,69 m² para cada pessoa, muito próxima da exigência de 15m² em usos residenciais segundo o Código de Obras do Município de São Paulo. Esta medida poderia alterar o adensamento atual em de cortiços que é 2 pessoas a cada 8m² previsto na lei.

Observamos 1,68 pessoas por cômodo, ao somar a quantidade de pessoas a cada 3 cômodos chegamos a 5,03, próximo a média de uma composição familiar. Esta medida poderia alterar a relação de 20 pessoas para cada banheiro, pia e tanque exigidos na lei atual.

Além da adição desses parâmetros, podem ser consideradas as recomendações de segurança indicadas pelo CONTRU como por exemplo, a colocação obrigatória de extintores e a retirada de botijão do gás de cozinha do interior dos cômodos. Da mesma forma, o acondicionamento correto de materiais inflamáveis como papéis, plásticos e tecidos sintéticos em locais arejados e de maneira a não causar obstrução de passagens que possam ser utilizadas como rotas de fuga. Tais medidas, acompanhadas de um trabalho social de cunho educativo e informativo podem promover inclusive a constituição de brigadas de incêndio nos imóveis.

Devemos observar, entretanto, que os dados analisados referem-se a cortiços existentes no centro da cidade de São Paulo. Dessa forma, os cortiços da periferia da cidade, caso não apresentem características semelhantes, poderão passar por um processo semelhante de pesquisa e apreciação como os cortiços do centro.

O quadro a seguir apresenta uma proposta de alteração nos itens do artigo 3º da Lei Moura tornando os parâmetros mínimos de qualidade mais exigentes.

Vejamos:

Tabela 58 – Proposta de alteração da Lei Moura

	Lei Moura, 10.928 de 1991	Proposta de alteração
Artigo 3º	Independentemente de outras normas aplicáveis, consideram-se as condições mínimas de habitação, para os fins desta lei, as seguintes:	
a	Segurança do imóvel no tocante à sua instalação elétrica e à sua estrutura, comprovadas através do laudo expedido pelo órgão público competente, renovado a cada dois anos;	Segurança do imóvel no tocante à sua instalação elétrica e à sua estrutura, comprovadas através do laudo expedido pelo órgão público competente ou entidades reconhecidas ou de particulares sujeita a fiscalização, renovado a cada dois anos.
b	Iluminação mínima por cômodo 1/7 (um sétimo) da área de piso;	Não altera pois equivale ao código de obras.
c	Ventilação mínima por cômodo de metade da área de iluminação;	Não altera pois equivale ao código de obras.
d	Área mínima do cômodo ou divisão não inferior a 5 m ² (cinco metros quadrados), com sua menor dimensão não inferior a 2 (dois) metros;	Mínimo 15 m ² . Menor dimensão - 3m.
e	Adensamento máximo de 2 (duas) pessoas por 8m ² (oito metros quadrados), considerando toda a área construída da edificação, vedado o revezamento;	Igualar ao código de obras - 15 m ² /pessoa.
f	Banheiro revestido de piso lavável e de barra impermeável até 2 (dois) metros de altura;	Não altera.
g	Os banheiros serão dotados, pelo menos, de vaso sanitário, lavatório e chuveiro em funcionamento, compartimentos, sempre que possível, de forma independente, com abertura para o exterior;	Banheiro com pelo menos 1 vaso sanitário, 1 lavatório, e 1 chuveiro - obrigatorio abertura externa para ventilação.
h	Haverá no mínimo 1 (um) tanque, 1 (uma) pia e 1 (um) banheiro para cada grupo de 20 (vinte) moradores;	1 tanque, 1 pia, 1 banheiro para um grupo de 3 comodoss ou 5 pessoas prevalecendo o maior numero de equipamentos entre os dois.
i	O pé direito será de, no mínimo, 2,30m (dois metros e trinta centímetros);	Igualar ao código de obras - pé direito de 2,5 m de altura.
j	As escadas e corredores de circulação terão, pelo menos, 80 (oitenta) centímetros de largura.	Não altera.
		Bujão de gás obrigatorio para fora do cômodo.
		Obrigatorio fiação em canaleta.
		Proibida disposição de material inflamavel nas áreas comuns do imovel.
		Proibido divisoria de madeira, podendo ser alvenaria, gesso acartonado ou simular.
		Obrigatorio apresentação de extitor de incendio.

Após 14 anos de sua publicação, a Lei Moura é utilizada na cidade de São Paulo e após 6 anos de sua aplicação é possível reunir dados provenientes da fiscalização e de vistorias realizadas em cortiços na área central da cidade, os quais

se apresentam como insumos importantes ao estudo de revisão das condições de habitabilidade exigidas pela lei atual.

A cidade continua a se desenvolver por expansão territorial ou por verticalização na utilização de seu potencial construtivo. A cidade continua a criar sistemas de regulação ou controle que visam à manutenção ou melhoria da qualidade urbana. A cidade se renova e se moderniza em seus aspectos tecnológicos e comportamentais e a legislação sempre acompanhou a ordem social e os bons costumes em sua evolução de forma a garantir a qualidade de vida de todas as camadas sociais da população.

Novas pesquisas sobre cortiços, vinculados ao aspecto urbano e social, como (i) Estudos de pós uso em imóveis adequados à Lei Moura, (ii) Pesquisas socioeconômicas de novas demandas populacionais de baixa renda em centros urbanos, (iii) Estudos sobre o reflexo das variações do mercado imobiliário nesses imóveis encortiçados e (iv) Estudos de cortiços na periferia da cidade serão de fundamental importância.

Da mesma forma, pesquisas vinculadas ao aspecto construtivo como (v) Estudos de aerações específicas para ambientes residenciais em superlotação, (vi) Estudo de partículas em suspensão no ambiente interno dos cortiços e (vii) Análise de emissões de gás carbônico por superlotação de pessoas, podem colaborar para a expansão do conhecimento a cerca deste fenômeno de ocupação típico de centros urbanos e típico de São Paulo.

Esta dissertação é uma contribuição para tal.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALFONSIN, B.; FERNANDES E. Direito urbanístico. Estudos brasileiros e internacionais. 1ª edição. Belo Horizonte. Del Rey, 2006. 392p.

BLOCH, L. L. e BOTELHO, M. H. C. Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo: comentado e criticado. São Paulo, Pini, 1993.

BONDUKI, N. Origens da habitação social no Brasil. O caso de São Paulo. Tese de doutorado. Faculdade de arquitetura e urbanismo. Universidade de São Paulo, 1994.

BRAMLEY, G. Social sustainability and urban form: evidence from five British cities. Environment and Planning, volume 41, pp. 2125 - 2142. 2009.

BRANDÃO, Maria Claudia da Costa. A moradia de baixa renda e o centro urbano: qualificação ou degradação? O caso dos cortiços nas Áreas Centrais de São Paulo. São Paulo, 2003. Dissertação de Mestrado, Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo.

BRASIL. Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

BURDETT, R.; SUDJIC, D. The Endless City. First published. New York. Phaidon Press. 2007. 510p.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO - CDHU. Programa de Atuação em Cortiços. São Paulo, 1997.

FIPE - FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA. Diagnóstico e plano de ações fase: versão final. São Paulo, 1997, v.1-2-3.

FIPE - FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA. Estudo das favelas e cortiços da cidade de São Paulo: relatório final. São Paulo, 1994, v.1-2

FRANÇA, E. Favelas em São Paulo (1980-2008) Das propostas de desfavelamento aos projetos de urbanização. A experiência do Programa Guarapiranga. Tese de doutorado. Universidade Presbiteriana. Mackenzie. 2009.

FUNDAÇÃO SISTEMA ESTADUAL DE ANÁLISE DE DADOS. CDHU-SGPAC. Pesquisa socioeconômica SBI-PAC. São Paulo 2002.

FUNDAÇÃO SISTEMA ESTADUAL DE ANÁLISE DE DADOS. Relatório I – Estimativa de necessidades habitacionais no estado de São Paulo, julho de 2009, 79 p. Prestação de serviços para produção de insumos para elaboração do Plano Estadual de Habitação de Interesse Social do Estado de São Paulo (PEHIS).

COSTA, K.P.; FRANÇA, E.; LÓPEZ, A.;. (orgs.). Cortiços – A experiência de São Paulo. 1ª edição. São Paulo: Superintendência de Habitação Popular, 2010. v. 1, 144 p.

PARR. S.F. Relatório de desenvolvimento humano 2002. Aprofundar a democracia num mundo fragmentado. Lisboa, PNUD, 2002, 277p.

PICCINI, Andrea. Cortiços e reestruturação do centro urbano de São Paulo, Habitação e instrumentos urbanísticos. São Paulo, 1996, Tese de Doutorado, Escola Politécnica, Universidade de São Paulo.

RIGOUT, F. (Org). e equipe de HABI. Quadro lógico do Programa de Cortiços. Documento de consultoria. São Paulo, Plan Políticas Públicas, 2008.

ROTTMANN, E. Programa Morar no Centro. São Paulo – SP. Estudo do mercado de locação residencial na área central. Contacto Consultores, dezembro de 2004, 194 p.

SIMÕES JUNIOR. J. G. O setor de obras públicas e as origens do urbanismo na cidade de São Paulo. São Paulo. 1990. Dissertação de mestrado, Escola de administração de empresas de São Paulo, Fundação Getúlio Vargas.

TCRP. (1998). The costs of sprawl revisited. *Report 39*.

TEIXEIRA, I.M. Lei Moura – Uma alternativa insuficiente para a adequação sanitária de habitações populares no centro da cidade de São Paulo. 2010. Iniciação científica. Escola Politécnica da Universidade de São Paulo.

TOLEDO, B. L. Prestes Maia e as origens do urbanismo moderno em São Paulo. São Paulo. Empresa das Artes, 1996.

WERNER, E. et al. Pluralismo na Habitação. 1ª edição. São Paulo. Annablume, 2001. 300p.

YIFTACHEL, O. (1993). Urban social sustainability: the planning of an Australian city. *Cities* 10, pp. 139-157.

BIBLIOGRAFIA COMPLEMENTAR

ABIKO, A. K., CAMPANÁRIO, V.A. M., COMARÚ, F. A. Cortiços na cidade de São Paulo: características e possibilidades de intervenção.: In: Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, 2., São Paulo, 1993. Anais. São Paulo, ANTAC, 1993.

BERNSTEIN K.T., GALEA S., AHERN J., et al. The built environment and alcohol consumption in urban neighborhoods. Drug and Alcohol Dependence 91, 244–252. disponível em: www.elsevier.com/locate/drugalcdep, 2007.

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

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e procedimentos a elas pertinentes.

CARPINTÉRO, M. V. T. A construção de um sonho: os engenheiros-arquitetos e a formulação da política habitacional no Brasil, Campinas SP, Ed. Unicamp, 1997.

Código de Posturas do Município de São Paulo. Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 1886.

Collecção das Leis e Decretos do Estado de São Paulo de 1894 Tomo IV. Imprensa Oficial do Estado de São Paulo. Typographia do Diário Oficial. São Paulo. 1918.

Collecção de Leis e Posturas Municipaes Promulgadas pela Assembléa Legislativa Provincial de São Paulo no Anno de 1875. Imprensa Oficial do Estado de São Paulo. Typographia do Diário. 1875.

COMARÚ, F. de A. Intervenção Habitacional em cortiços na cidade de São Paulo: O mutirão Celso Garcia. São Paulo, 1998, Dissertação de Mestrado, Escola Politécnica, Universidade de São Paulo.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO - CDHU. Identificação da Área e Caracterização de Imóveis Encortiçados - Área Luz/Cantareira, São Paulo, Escritório Pleno, 1997.

FRANÇA, E, ESCRIBANO, A, COELHO, E. C. R..Habisp Mapeando a Habitação na Cidade de São Paulo. 1ª edição. SÃO PAULO: Arvato do Brasil Gráfica, 2008. v. 2000. 119 p.

FRANÇA, E., HERLING, T. Habitação de interesse social em São Paulo: Desafios e Novos Instrumentos de Gestão. Prefeitura do Município de São Paulo, Cities Alliance – São Paulo, Janeiro Projetos Urbanos, 2008.

HIRANOA T., KATOA S., MURAKAMIB S., et al. A study on a porous residential building model in hot and humid regions: Part 1—the natural ventilation performance and the cooling load reduction effect of the building model. Building and Environment 41 21–32. Disponível em: www.elsevier.com/locate/buildenv, 2006.

KARIMA S.A., ANWARB K.S., KHANC M.A.H., et al. Socio-demographic characteristics of children infested with scabies in densely populated communities of residential madrasahs (Islamic education institute) in Dhaka, Bangladesh. Public Health 121, 923–934. Disponível em: www.elsevierhealth.com/journals/pubh, 2007.

KOHARA, L. T. Relação entre as condições das moradias e o desempenho escolar: estudo com crianças residentes em cortiços. São Paulo, 2009. Tese de Doutorado. Faculdade de Arquitetura da Universidade de São Paulo.

KOWARICK, L. e ANT, C. Cem anos de promiscuidade: o cortiço na cidade de São Paulo in Kowarick L. (org.) As lutas sociais e a cidade: São Paulo, passado e presente. São Paulo, Paz e Terra, 1988.

LARA, A.M.F. et al. Inspeção Predial: Check up predial: Guia da boa manutenção. 1. ed. [São Paulo]. Livraria e Editora Universitária de Direito. 2005. 247p.

MONTEIRO, F. D. R. Locação em debate. 1ª edição. Rio de Janeiro. Forense, 1999. 492p.

Padrão Municipal de S. Paulo. Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 1886.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA. Cortiços em São Paulo, frente e verso. São Paulo, 1986.

RIBEIRO, L. C. de Q. Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, Civilização Brasileira, 1997. SANDRONI, P. Dicionário de Administração e Finanças. São Paulo, Best Seller, 1996.

SANTAMOURIS M., PAVLOU K., SYNNEFA A., et al. Recent progress on passive cooling techniques Advanced technological developments to improve survivability levels in low-income households. Elsevier B.V. All rights reserved. Disponível em: www.sciencedirect.com, 2007.

SÃO PAULO (MUNICÍPIO). Collecção de Leis e Posturas Municipaes. Promulgadas pela Assembléa Legislativa Provincial de São Paulo. 1875.

SÃO PAULO (MUNICÍPIO). Conselho Municipal de Habitação. Aprova o Programa de Cortiços – Reabilitação da Moradia Coletiva. Resolução CMH nº 15 de 07 de dezembro de 2004. Programa de Cortiços, São Paulo, 07 de dezembro de 2004.

SÃO PAULO (MUNICÍPIO) Decreto nº 44.667, de 26 de ABRIL de 2004 Regulamenta as disposições da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, que institui o Plano Diretor Estratégico, relativas às Zonas Especiais de Interesse Social e aos respectivos Planos de Urbanização, e dispõe sobre normas específicas para a produção de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social, Habitação de Interesse Social e Habitação do Mercado Popular. Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 26 de abril de 2004.

SÃO PAULO (MUNICÍPIO). Decreto nº 33.189, de 17 de Maio de 1993. Regulamenta a lei nº 10.928, de 8 de janeiro de 1991, revoga o decreto nº 30.731, de 12 de dezembro de 1991, e dá outras providências.

SÃO PAULO (MUNICÍPIO). Lei nº 10.928, de 8 de janeiro de 1991. Regulamenta o inciso II do artigo 148 combinado com o inciso V do artigo 149 da. L.O.M. dispõe sobre as condições de habitação dos cortiços, e dá outras providências. Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 8 de janeiro de 1991.

SÃO PAULO (Município). Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992. Dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações, dentro dos limites dos imóveis revoga a Lei nº 8.266, de 20 de junho de 1975, com as alterações adotadas por leis posteriores, e dá outras providências.

SÃO PAULO (MUNICÍPIO). Lei nº 13.430 de 13 de setembro de 2002. Da conceituação, finalidade, abrangência e objetivos do Plano Diretor de São Paulo.

SÃO PAULO (MUNICÍPIO). Lei nº 14.917 de 7 de maio de 2009. Dispõe sobre a concessão urbanística no Município de São Paulo.

SÃO PAULO (MUNICÍPIO). Lei nº 14.918 de 7 de maio de 2009. Autoriza o Executivo a aplicar a concessão urbanística na área da Nova Luz.

SÃO PAULO (MUNICÍPIO). Relatório da Comissão de Exame e Inspeção das Habitações Operárias e Cortiços no Distrito de Santa Ephigenia. 1893.

SIMÕES JÚNIOR, J. G. Cortiços em São Paulo: o problema e suas alternativas. Revista Pólis, nº 2, 1991.

VÉRAS, M. P. B. Cortiços em São Paulo: velhas e novas formas da pobreza urbana e da segregação social in Bógus L. M. M. e Wanderley L. E. W. (org.) A luta pela cidade em São Paulo. São Paulo, Cortez, 1992.

_____. O bairro do Brás em São Paulo: um século de transformações no espaço urbano ou diferentes versões da segregação social. São Paulo, 1991, Tese de Doutorado, Pontifícia Universidade Católica.

VILAÇA, F. O que o cidadão precisa saber sobre habitação. São Paulo, Global, 1986.

WEST B.N., EMMITT S.. Functional design? An analysis of new speculative house plans in the UK. Design Studies 25 (2004) 275–299. Disponível em: <www.elsevier.com/locate/destud>.

WHITLEYA R., Prince M. Fear of crime, mobility and mental health in inner-city. London, UK. Social Science & Medicine 61 1678-1688. Disponível em: www.elsevier.com/locate/socscimed, 2005.

ZMITROWICZ, W. As obras públicas de engenharia e a sua função na estruturação da cidade de São Paulo. São Paulo, 1997, Tese (Doutorado), Escola Politécnica, Universidade de São Paulo.

ANEXO A – Lei Moura.

LEI Nº10.928 DE 8 DE JANEIRO DE 1991

(Projeto de Lei nº 504/89, do Vereador Luiz Carlos Moura)

Regulamenta o inciso II do artigo 148 combinado com o inciso V do artigo 149 da. L.O.M. dispõe sobre as condições de habitação dos cortiços, e dá outras providências.

LUIZA ERUNDINA DE SOUZA, Prefeita do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhes são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 13 de dezembro de 1990, decretou e ou promulgou a seguinte lei:

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

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

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

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

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

- a) segurança do imóvel no tocante à sua instalação elétrica e à sua estrutura, comprovadas através do laudo expedido pelo órgão público competente, renovado a cada dois anos;
- b) iluminação mínima por cômodo 1/7 (um sétimo) da área de piso;
- c) ventilação mínima por cômodo de metade da área de iluminação;
- d) área mínima do cômodo ou divisão não inferior a 5 m² (cinco metros quadrados), com sua menor dimensão não inferior a 2 (dois) metros;
- e) adensamento máximo de 2 (duas) pessoas por 8m² (oito metros quadrados), considerando toda a área construída da edificação, vedado o revezamento;
- f) banheiro revestido de piso lavável e de barra impermeável até 2 (dois) metros de altura;
- g) os banheiros serão dotados, pelo menos, de vaso sanitário, lavatório e chuveiro em funcionamento, compartimentos, sempre que possível, de forma independente, com abertura para o exterior;
- h) haverá no mínimo 1 (um) tanque, 1 (uma) pia e 1 (um) banheiro para cada grupo de 20 (vinte) moradores;
- i) o pé direito será de, no mínimo, 2,30m (dois metros e trinta centímetros);
- j) as escadas e corredores de circulação terão, pelo menos, 80 (oitenta) centímetros de largura;

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

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

Art. 5º - O proprietário do imóvel, o locatário-sublocador, terceiros que tomem o lugar destes e/ou responsável pela exploração do cortiço, afixarão obrigatoriamente em quadro mantido em local visível, o laudo referido no artigo 3º,

alínea “a”, bem como as contas de água, energia elétrica, gás e similares, de forma a comprovar, perante os moradores, o consumo, o valor e sua quitação.

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

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

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

Artigo 7º - As infrações à presente lei serão objeto de 2 (duas) notificações consecutivas para sua correção plena , as quais estabelecerão prazos para as providências determinadas.

Parágrafo1º - Desatendidas as notificações da autoridade, será aplicada aos infratores a multa de 20 (vinte) a 200 (duzentas) UFMs, sem prejuízo de sujeitar-se o imóvel à declaração de utilidade pública ou de interesse social para fins de desapropriação, neste caso mantida sua destinação residencial pelo Poder Público.

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

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

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

Artigo 10 - Os cortiços com mais de 50 (cinquenta) moradores, deverão eleger comissão para os representar perante órgãos públicos.

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

Artigo 12 - A presente lei será regulamentada, no que couber, por ato do Executivo,

Artigo 13 - As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das verbas orçamentárias próprias.

Artigo 14 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

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

LUIZA ERUNDINA DE SOUSA, PREFEITA.

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

AMIR ANTONIO KHAIR, Secretário das Finanças.

JOSÉ CARLOS PEGOLARO, Secretário das Administrações Regionais.

ERMÍNIA TEREZINHA MENON MARICATTO, Secretária da Habitação e Desenvolvimento Urbano.

PAUL ISRAEL SINGER, Secretário Municipal do Planejamento.

LADISLAS DOWBOR, Secretário dos Negócios Extraordinários.

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

JOSÉ EDUARDO MARTINS CARDOZO, Secretário do Governo Municipal.

ANEXO B – Decreto que regulamenta a Lei Moura.

DECRETO Nº 33.189, de 17 de Maio de 1993

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

Paulo Maluf, Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

DECRETA:

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

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

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

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

- a) segurança do imóvel, no tocante à sua instalação elétrica e estrutura;
- b) ventilação mínima por cômodo de 1/2 (metade) da área de iluminação;
- c) iluminação mínima por cômodo de 1/7 (um sétimo) da área do piso;
- d) área mínima do cômodo ou divisão não inferior a 5,00m² (cinco metros quadrados), com sua menor dimensão não inferior a 2,00m (dois metros);

- e) adensamento máximo de 2 (duas) pessoas por 8,00m² (oito metros quadrados), considerando toda a área construída da edificação, vedado o revezamento;
- f) banheiro revestido de piso lavável e de barra impermeável;
- g) banheiro com abertura para exterior, dotado de vaso sanitário, lavatório e chuveiro em pleno funcionamento, com água quente, compartimento, sempre que possível, de forma independente;
- h) um tanque, uma pia e um banheiro para cada grupo de 20 (vinte) moradores;
- i) pé direito mínimo de 2,30 m (dois metros e trinta centímetros);
- j) escada e corredores de circulação contendo, no mínimo, 0,80m (oitenta centímetros)) de largura.

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

- a) iluminação mínima por cômodo igual a 1/10 (um décimo) da área do piso;
- b) área mínima do cômodo de 2,70m² (dois metros e setenta centímetros quadrados), com menor dimensão não inferior a 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), exigindo-se que os bujões de gás estejam situados em ambientes externos aquele onde estejam os queimadores;
- c) adensamento máximo mantendo a relação de 2,00m² (dois metros quadrados) por pessoa em cada cômodo habitável;
- d) escadas e corredores de circulação com largura de 0,60m (sessenta centímetros), desde que a edificação tenha dois pavimentos e área construída total até 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

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

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

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

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

III - Um representante da Secretaria Municipal da Saúde – SMS

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

V - Um representante da Secretaria dos Negócios Jurídicos – SJ;

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

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

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

- I. Sistematizar as informações sobre a situação dos imóveis enquadrados na categoria de cortiço, quanto aos aspectos físico e jurídico;
- II. Assegurar os meios necessários para a promoção do cadastro dos imóveis enquadrados na categoria de cortiços;
- III. Orientar e coordenar, quando for o caso, a assinatura de convênios entre o proprietário do imóvel, o locatário-sublocador e/ou os moradores e as empresas, concessionárias de serviços de distribuição de energia elétrica, de gás, de rede de água e esgoto, visando melhorar as condições de habitabilidade;
- IV. Assegurar programas e convênios para o atendimento de exigências feitas pelo Poder Público, visando a obtenção do Certificado de Uso do Imóvel;
- V. Fiscalizar a existência obrigatória de quadro, afixado em lugar visível, contendo:
 - a. Certificado de Uso do Imóvel;
 - b. contas de água, energia elétrica, gás e outras de natureza coletiva, de forma comprovar aos moradores o valor e a quitação;

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

Art. 7º - Por ocasião da fiscalização prevista no artigo 4º deste decreto, os imóveis que possuírem as características relacionadas no artigo 1º da Lei nº 10.928/9, serão enquadrados na categoria de cortiços, podendo ser solicitado ao órgão competente o Certificado de Uso do Imóvel, que abrangerá principalmente:

- a) estado das instalações elétricas;
- b) estabilidade da edificação
- c) potencial de risco de incêndio e presença de equipamentos de prevenção e combate;
- d) outros elementos considerados pertinentes para a segurança na ocupação do imóvel.

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

Parágrafo 1º - Quando a área construída for menor ou igual a 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com até dois pavimentos e número de moradores menor ou igual a 120 (cento e vinte), o Certificado de Uso do Imóvel será expedido pela Administração Regional competente, da Secretaria das Administrações Regionais – SAR, sendo dispensada a apresentação de Laudo Técnico de Segurança;

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

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

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

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

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

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

- I. Intimar o proprietário do imóvel, o locatário-sublocador, terceiros que tomem o lugar destes ou o responsável pela exploração do cortiço, para execução de obras ou serviços necessários à eliminação do risco, nos termos da legislação em vigor;
- II. Desatendida a intimação prevista no inciso anterior, providenciar a imediata realização das obras de segurança necessárias à eliminação do risco, ressarcindo-se posteriormente, nos termos da legislação em vigor;

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

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

Art. 11º - A Comissão de Intervenção e Recuperação dos Cortiços, visando a realização das atribuições a ela conferidas, por este decreto, deverá elaborar plano

de ação definindo as áreas de atuação prioritárias, inclusive no tocante à fiscalização, podendo criar, quando necessário, subcomissões regionalizadas, bem como solicitar a colaboração de outros órgãos da Prefeitura.

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

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

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

- I. Programa de Recuperação, Renovação e Regularização de áreas com concentração de cortiços, com financiamento para a produção de unidades habitacionais de interesse social destinadas à população moradora em cortiço;
- II. Programa de financiamento para a realização de reformas, ampliações ou reconstruções dos imóveis enquadrados na categoria de cortiço, observadas as normas pertinentes;
- III. Programa de assistência técnica, visando a elaboração de Laudo Técnico e o atendimento das demais exigências do Poder Público, para a obtenção do Certificado de Uso do Imóvel.

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

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

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

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

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

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

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

- I. Solicitar à Comissão de Intervenção e Recuperação dos Cortiços informações sobre a situação do imóvel em que residem, quanto aos aspectos físico e jurídico;
- II. Solicitar a fiscalização das condições de habitabilidade do cortiço em que residem;
- III. Solicitar o atendimento habitacional, através dos programas específicos de moradia para a população dos cortiços;
- IV. Solicitar serviço de assistência jurídica gratuita;
- V. Solicitar serviço de assistência técnica, para a elaboração do Laudo Técnico;
- VI. Denunciar à Comissão de Intervenção e Recuperação dos Cortiços a omissão, abuso ou qualquer desrespeito aos dispositivos da legislação em vigor, em especial da Lei nº 10.928, de 8 de janeiro de 1991;
- VII. Participar das discussões referentes às Ações Setoriais, visando a operacionalização das intervenções.

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

- I. Por não afixar o quadro exigido no artigo 6º, inciso V, deste decreto - 50 (cinquenta) Unidades de Valor Fiscal do Município de São Paulo – UFM;
- II. Pela manutenção do quadro com informações incompletas - 30 (trinta) Unidades de Valor Fiscal do Município de São Paulo – UFM;
- III. Por deixar de prestar corretamente as informações solicitadas pela Comissão de Intervenção e Recuperação dos Cortiços - 90 (noventa) Unidades de Valor Fiscal do Município de São Paulo – UFM;
- IV. Por deixar de atender às exigências da Comissão de Intervenção e Recuperação dos Cortiços, relativas às de habitabilidade do cortiço – 200 (duzentas) Unidades de Valor Fiscal do Município de São Paulo - UFM.

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

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

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

PAULO MALUF, PREFEITO.

CORNÉLIO VIEIRA DE MORAIS JUNIOR, Secretário dos Negócios Jurídicos.

CELSO ROBERTO PITTA DO NASCIMENTO, Secretário das Finanças.

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

RAUL CUTAIT, Secretário Municipal da Saúde.

RICARDO NAGIB IZAR, Secretário das Administrações Regionais.

JOÃO MELLÃO NETO, Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano.

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

EDEVALDO ALVES DA SILVA, Secretário do Governo Municipal.

ANEXO C – Resolução do Programa de Cortiços do Conselho Municipal de Habitação de São Paulo.

Resolução CMH nº 15, de 07 de dezembro de 2004

Aprova o Programa de Cortiços – Reabilitação da Moradia Coletiva

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

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

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

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

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

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

RESOLVE:

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

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

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

MARCOS BARRETO

Presidente do Conselho Municipal de Habitação

ANEXO I – PROGRAMA DE CORTIÇOS

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

I. OBJETIVO

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

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

II. DIRETRIZES GERAIS DO PROGRAMA

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Grau 1: identificação dos cortiços na cidade, auxiliando a emissão de Certificados de Habitação Coletiva Multifamiliar;

b) Grau 2: caracterização do imóvel e cadastramento da demanda em caso de intervenção.

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

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

III – DESCRIÇÃO DO PROGRAMA

O Programa será estruturado em três eixos:

a) capacitação dos moradores de cortiços;

b) fiscalização para adequação dos imóveis encortiçados à Lei de Cortiços;

c) intervenção nos imóveis encortiçados.

1. Capacitação dos moradores de cortiços

1.1 A capacitação compreende o desenvolvimento das ações educativas visando contribuir para a construção da cidadania dos moradores de cortiços, com o

intuito de possibilitar a participação decisória na formulação dos planos, programas e projetos voltados à melhoria das condições de moradia para este segmento social. Por outro lado, a capacitação dos moradores é um dos principais elementos de sustentabilidade, irradiação e desenvolvimento deste Programa.

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

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

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

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

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

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

a) os casos indicados pelos Programas de Reabilitação Integrada do Habitat – PRIHs;

b) os casos em que já houver uma predisposição do proprietário para realizar as melhorias, o que será verificado a partir de contatos realizados no âmbito de programas desenvolvidos pela SEHAB;

c) os casos de determinação e/ou acordo judicial entre locatários, intermediários e proprietários e/ou termo de ajustamento de conduta entre locatários, intermediários e proprietários perante o Ministério Público;

d) os casos em que a demanda já tenha atendimento garantido por outra entidade pública ou privada que estiver atuando em parceria com o Poder Público Municipal.

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

3. Intervenção nos cortiços

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

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

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

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

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

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

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

3.6 As melhorias deverão garantir:

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

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

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

IV. DEMANDA

Os moradores de cortiços.

V. ATENDIMENTO À DEMANDA

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

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

VI. LEGISLAÇÃO DE APOIO

Lei Municipal nº 10.928 de 08 de janeiro de 1991 e Decreto nº 33.189/93.

Lei Municipal nº 13.425 de 02 de setembro de 2002.

Lei Municipal nº 13.297 de 16 de janeiro de 2002.

Decreto nº 24.174 de 7 de outubro de 1987.

ANEXO II – FINANCIAMENTO DE MELHORIAS COM RECURSOS DO FMH

Este anexo define as diretrizes e regras para o financiamento de melhorias nos cortiços com recursos do FMH, a partir das diretrizes definidas no Anexo I desta Resolução.

I - MELHORIAS COM RECURSOS DO FMH

1. Nos casos em que o proprietário se dispuser a cumprir as determinações da CIRC, mas não contar com recursos para tanto, a realização das melhorias poderá ser financiada com recursos do Fundo Municipal de Habitação, sempre com retorno, conforme condições a serem estabelecidas no contrato de financiamento.

2. Nas melhorias realizadas com recursos do FMH, também deverão ser respeitados os padrões mínimos da Lei Municipal nº 10.928/91, com as seguintes ressalvas:

a) serão respeitadas, sem qualquer exceção, os padrões estabelecidos no “caput” do artigo 3º da Lei nº 10.928/91;

b) será adotado o padrão mínimo de um banheiro completo, um tanque e uma pia para cada dez pessoas;

c) serão garantidas condições de segurança para as instalações de gás.

2.1 Se o proprietário se dispuser a realizar outras obras, além dos padrões mínimos da Lei Municipal nº 10.928/91 e desta Resolução, que melhorem as condições de habitabilidade, estas também poderão ser financiadas com recursos do FMH até o limite do valor do financiamento.

3. Os agentes gestor e operador do FMH e outras entidades que dispuserem de recursos para este Programa poderão estabelecer parcerias para a concessão de financiamentos ao proprietário e para o atendimento da população moradora.

4. A proposta de melhoria deverá ser apresentada pelo proprietário, que demonstrará:

a) a propriedade do imóvel;

b) atendimento aos requisitos deste Anexo.

4.1 A verificação da viabilidade da proposta, conforme os itens 2 e 4 acima, será feita pela COHAB-SP por meio de:

a) análise da documentação do imóvel apresentada pelo proponente, que deverá constar de título de propriedade (escritura) e matrícula atualizada;

b) análise dos serviços e orçamento, apresentados pelo proponente;

c) análise do cronograma físico-financeiro, quando cabível, das melhorias apresentado pelo proponente;

d) análise das condições de habitabilidade existentes, feita por meio de relatório técnico com indicações de serviços a executar, elaborado pela COHAB-SP;

d) nos casos em que haja acréscimo de área, projeto completo, apresentado pelo proponente, com respectivos ARTs (Atestados de Responsabilidade Técnica), nos termos da legislação vigente.

5. Após a aceitação da proposta técnica, será feito, pela Superintendência de Habitação Popular – HABI, um cadastramento das famílias, sendo definido quais serão as que permanecerão no imóvel e quais serão removidas e atendidas com os demais programas habitacionais.

5.1 Feita a definição do item anterior, será firmado o contrato de financiamento, de acordo com as regras estabelecidas nesta Resolução.

6. A liberação dos recursos será feita em etapas, conforme o cronograma físico-financeiro da obra, acompanhado por técnicos da COHAB-SP.

6.1 Nos casos de obras com acréscimo de área, conforme legislação vigente, o proprietário deverá apresentar comprovante de recolhimento da contribuição ao INSS da empresa responsável pela obra, para obtenção do Habite-se.

7. Será comunicado à CIRC pelo proprietário o término das obras de melhoria e atestado pela COHAB-SP que foram realizadas de acordo com a proposta inicial.

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

II. DIRETRIZES GERAIS DO FINANCIAMENTO DAS MELHORIAS

1. Todo financiamento de melhoria realizado com recursos do FMH será feito através de contrato em que figurarão como partes a COHAB-SP, como agente operador do FMH, o proprietário e os moradores dos cortiços.

2. O valor máximo do financiamento das melhorias será de R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais) - reajustados anualmente pelo IPC-FIPE - por família que permanecer no imóvel após a execução da melhoria e também não poderá ultrapassar o valor do imóvel dado em garantia.

3. O imóvel sempre será oferecido em garantia ao financiamento.

4. Como condições do financiamento, sempre constará no contrato:

a) garantia do direito à permanência dos moradores pelo período de 30 (trinta) meses contados a partir do término das obras de reparos, desde que cumpridas as obrigações de locatários;

b) garantia de que os aluguéis não aumentem pelo período de 30 (trinta) meses, sendo permitida apenas a correção monetária anual, na forma da lei.

4.1 A garantia do financiamento não poderá ser levantada pelo proprietário até a quitação do contrato de financiamento.

4.2 Será estabelecida, em cada contrato de financiamento, multa em decorrência do descumprimento das condições estabelecidas no item 4, no valor financiado correspondente a cada família atingida pelo descumprimento contratual.

5. Nos financiamentos de melhorias de imóveis de uso misto, a parte comercial do imóvel deverá ser melhorada somente naquilo que for estritamente necessário para a adequação da parte residencial aos padrões estabelecidos neste Anexo.

6. Será exigido do proprietário que sejam firmados com os moradores contratos de locação em forma escrita, sendo observadas todas as condições definidas nesta Resolução e na Lei Federal nº 8.245/91.

III. DAS CONDIÇÕES DE FINANCIAMENTO

1. No financiamento concedido aos proprietários com recursos do Fundo Municipal de Habitação – FMH, serão aplicados juros de 8% ao ano, nos termos da legislação que regulamenta o FMH.

2. As parcelas serão corrigidas pelo IPC – FIPE mensalmente.

3. O valor da parcela inicial será de, no mínimo, 20% (vinte por cento) da renda mensal que o proprietário obtiver com as famílias que permanecerem no imóvel.

4. O prazo de financiamento será de até 30 (trinta) meses.

5. Independentemente do prazo do financiamento convencionado entre as partes, a garantia de permanência das famílias no imóvel será dada para o período de 30 (trinta) meses.

IV. DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO

1. No contrato de financiamento, serão partes a COHAB-SP e o proprietário do cortiço objeto da melhoria, e figurarão como partes beneficiárias os moradores, que terão suas moradias com melhores condições e garantias decorrentes do próprio financiamento.

2. O contrato terá os seguintes itens obrigatórios:

- a) valor e prazo do financiamento;
- b) a especificação das melhorias;
- c) a identificação das famílias que permanecerão no imóvel;

- d) as garantias dadas a essas famílias de permanência no imóvel e de manutenção do valor do aluguel, pelo período de 30 (trinta) meses;
- e) a garantia dada ao financiamento.

3. A família que decidir sair do imóvel antes dos 30 (trinta) meses deverá comunicar à COHAB-SP a saída espontânea, afastando a responsabilidade do proprietário sobre a sua saída.

V. DOS AGENTES DO PROGRAMA

1. São agentes do Programa:

Agente gestor: Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano – SEHAB;

Agente operador: Companhia Municipal de Habitação – COHAB-SP;

c) Agente promotor: proprietário.

2. As competências dos agentes Gestor e Operador, além das já definidas em lei, e no que diz respeito especificamente a este Programa, são as definidas neste item.

2.1 Caberá à SEHAB:

a) propor ao Conselho Municipal de Habitação as metas anuais de alocação de recursos para o Programa, especificando o que será destinado ao financiamento aos proprietários e o que será destinado ao atendimento por meio de outros programas;

b) definir a demanda do Programa;

c) acompanhar e avaliar o andamento do Programa, zelando pelo seu fiel cumprimento, executando as medidas que para isso forem necessárias;

d) encaminhar a solução habitacional a ser dada para as famílias que forem removidas dos cortiços.

2.2 Caberá à COHAB-SP:

operacionalizar a concessão do financiamento aos proprietários dos cortiços;

acompanhar o cumprimento, pelos proprietários, das melhorias que foram objeto do contrato de financiamento;

elaborar a prestação de contas, anual e mensalmente, dos recursos despendidos pelo Programa, assim como os relatórios para o monitoramento de SEHAB, por meio de HABI;

tomar as medidas necessárias para a operacionalização eficaz do Programa.

3. Caberá ao agente promotor:

- a) realizar a melhoria tal como estabelecido na proposta apresentada pelo proprietário e aprovada pela COHAB-SP no contrato de financiamento;
- b) cumprir as condições estabelecidas nos contratos;
- c) prestar informações sempre que necessário para o gerenciamento do Programa.

VI. FONTES DE RECURSOS

Os recursos utilizados para este Programa serão oriundos do Fundo Municipal de Habitação, sem prejuízo de outros provenientes de parcerias e convênios com instituições públicas e privadas, celebrados nos termos da legislação que regulamenta o FMH.

VII. LEGISLAÇÃO DE APOIO

Lei Municipal nº 10.928 de 08 de janeiro de 1991 e Decreto nº 33.189/93.

Lei Municipal nº 11.632 de 22 de julho de 1994 e Decreto nº 44.594/04.

Lei Municipal nº 13.425 de 02 de setembro de 2002.

Lei Federal nº 8.245 de 18 de outubro de 1991.

ANEXO D – Fotografias realizadas em “Vistorias Prévias” de
imóveis encortiçados – Fachadas.

Foto 1 – Rua Angélica, 41.

Foto 2 – Rua Artur Prado, 270.

Foto 3 – Avenida Celso Garcia, 2552.

Foto 4 – Avenida Celso Garcia, 1648.

Foto 5 - Rua Abolição, 359.

Foto 6 - Rua Ana Neri, 868.

Foto 7 - Rua Anhaia, 549.

Foto 8 – Rua Barão de Jaguará, 769.

Foto 9 – Rua Barão de Piracicaba, 53.

Foto 10 – Rua Bresser, 1190.

Foto 11 – Rua Cachoeira, 520.

Foto 12 – Rua Cachoeira, 869.

Foto 13 – Rua Caetano Pinto, 40.

Foto 14 – Rua Caetano Pinto, 215.

Foto 15 – Avenida Celso Garcia, 1147.

Foto 16 – Avenida Celso Garcia, 2602.

Foto 17 – Rua Coronel Moraes, 294.

Foto 18 – Rua Curupacê, 264.

Foto 19 – Rua Francisco Sá Barbosa, 1.

Foto 20 – Rua 21 de abril, 165.

Foto 21 – Rua Dino Bueno, 580.

Foto 22 – Rua dos Estudantes, 561.

Foto 23 – Rua dos Estudantes, 571.

Foto 24 – Rua Galvão Bueno, 365.

Foto 25 – Rua João Alves, 94.

Foto 26 – Rua Julho Castilho, 1014.

Foto 27 – Largo da Concórdia, 35.

Foto 28 – Rua Madreus, 663.

Foto 29 – Rua São Caetano, 828.

Foto 30 – Rua da Mooca, 699.

Foto 31 – Rua Rio Bonito, 1727.

Foto 32 – Rua Tabajaras, 150.

ANEXO E – Fotografias realizadas em “Vistorias Prévias” de imóveis encortiçados – Áreas de uso comum.

Foto 33 – Rua Gomes Cardim, 94.

Foto 34 – Rua Ana Neri, 1256.

Foto 35 – Rua Julho de Castilho, 578.

Foto 36 – Rua Apa, 31.

Foto 37 – Rua Julho de Castilho, 578.

Foto 38 – Rua Carnot, 456.

Foto 39 – Rua Artur Mota, 203.

Foto 40 – Rua Dr. Clementino, 582.

Foto 41 – Rua Almeida Lima, 115.

Foto 42 - Rua Almeida Lima, 413.

Foto 43 – Rua Almeida Lima, 341

Foto 44 – Rua Almirante Marques Leão, 602.

Foto 45 – Rua Almirante Barroso, 733.

Foto 46 – Rua Arinaia, 424.

Foto 47 – Avenida Celso Garcia, 1710.

Foto 48 – Rua Celso Antônio Machado, 61.

Foto 49 – Rua Asdrúbal do Nascimento, 160.

Foto 50 – Rua Asdrúbal do Nascimento, 160.

Foto 51 – Rua Asdrúbal do Nascimento, 160.

Foto 52 – Rua Bandeirantes, 290.

Foto 53 - Rua Belo Horizonte, 43.

Foto 54 – Rua Augusta, 509.

Foto 55 – Rua Barão de Jaguará, 744.

Foto 56 – Rua Barão de Piracicaba, 65.

Foto 57 – Rua Barão de Piracicaba, 53.

Foto 58 – Rua Barra Funda, 563.

Foto 59 – Rua Bandeirantes, 290.

Foto 60 – Rua Caetano Pinto, 215.

Foto 61 - Rua Caetano Pinto, 215.

Foto 62 – Rua Barra Funda, 664.

Foto 63 – Rua Gomes Cardim, 97.

Foto 64 – Rua dos Gusmões, 132.

Foto 65 – Rua Helvetia, 508.

ANEXO F – Fotografias de resultados de obras de imóveis encortiçados.

Foto 66 – Rua Abolição, 370.

Foto 67 – Rua Came, 123.

Foto 68 – Rua Angélica, 55.

Foto 69 – Rua Angélica, 55.

Foto 70 – Rua Angélica, 55.

Foto 71 – Rua Angélica, 55.

Foto 72 – Rua Angélica, 55.

Foto 73 – Rua Angélica, 55.

Foto 74 – Avenida Alcântara Machado, 1000.

Foto 75 – Rua Abolição, 104.

Foto 76 – Rua Abolição, 370.

Foto 77 - Rua Barão de Piracicaba, 53.

Foto 78 - Rua Barão de Piracicaba, 53.

Foto 79 - Rua Barão de Piracicaba, 53.

Foto 80 - Rua Barão de Piracicaba, 53.

Foto 81 – Rua Curupacê, 264.

Foto 82 – Rua Flora, 56.

Foto 83 – Rua Belisário de Souza, 44.

Foto 84 – Rua Dr. Clementino, 585.

Foto 85 – Rua do Hipódromo, 166.

Foto 86 – Rua Serra do Jairé, 275.

Foto 87 – Rua Araguaia, 168.

Foto 88 – Rua Barão de Piracicaba, 53.

Foto 89 – Rua Conselheiro Ramalho, 478.

Foto 90 - Rua Barão de Piracicaba, 53.

Foto 91 – Rua Dino Bueno, 470.

Foto 92 – Rua do Gasômetro, 769.

Foto 93 – Rua Visconde de Parnaíba, 1544.

Foto 94 – Rua Belo Horizonte, 43.

Foto 95 - Rua Belo Horizonte, 43.

Foto 96 – Rua Elói Cerqueira, 237.

ANEXO G – Fotografias realizadas em “Vistorias Prévias” de imóveis encortiçados – Variedades.

Foto 97 – Avenida Alcântara machado, 886.

Foto 98 – Rua Almeida Lima, 115.

Foto 99 – Avenida do Estado, 2347.

Foto 100 – Rua Lopes Coutinho, 111.

Foto 101 - Rua Lopes Coutinho, 111.

Foto 102 – Rua Asdrúbal do Nascimento, 160.

Foto 103 – Rua Apa, 31.

Foto 104 – Rua Bandeirantes, 290.

Foto 105 – Rua 21 de Abril, 169.

Foto 106 – Rua Intendência, 65.

Foto 107 - Rua Intendência, 65.

Foto 108 - Rua Intendência, 65.

Foto 109 – Rua Henrique Dias, 196.

Foto 110 – Rua João Alves Lima, 50.

Foto 111 – Rua Brigadeiro Machado, 83.

Foto 112 - Rua Brigadeiro Machado, 255.

Foto 113 – Rua Martim Afonso, 83.

Foto 114 – Rua João Teodoro, 919.

Foto 115 – Rua João Teodoro, 909.

Foto 116 – Rua Rui Barbosa, 549.

ANEXO H – Fotografias do Livro Cortiços: A experiência de São Paulo.

Foto 117 – Rua Asdrúbal do Nascimento, 284.

Foto 118 – Rua Asdrúbal do Nascimento, 284.

Foto 119 – Rua João Jacinto, 54.

Foto 120– Rua João Jacinto, 54.

Foto 121 – Rua Eloi Cerqueira, 237.

Foto 122 - Rua Eloi Cerqueira, 237.

Foto 123 – Rua Dino Bueno, 108.

Foto 124 – Rua São Paulo, 141.

Foto 125 – Rua do Glicério, 745.

Foto 126 - Rua do Glicério, 745.

Foto 127 – Rua Piratininga, 879.

Foto 128 – Rua Piratininga, 879.

Foto 129 – Rua Piratininga, 879.

Foto 130 – Rua Piratininga, 879.