

Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP
Departamento de Engenharia de Construção Civil

ISSN 0103-9830
BT/PCC/243

**RENDIMENTOS OBTIDOS NA LOCAÇÃO E
SUBLOCAÇÃO DE CORTIÇOS – ESTUDO
DE CASOS NA ÁREA CENTRAL DA
CIDADE DE SÃO PAULO**

Luiz Tokuzi Kohara
Andrea Piccini

São Paulo – 1999

Escola Politécnica da Universidade de São Paulo
Departamento de Engenharia de Construção Civil
Boletim Técnico - Série BT/PCC

Diretor: Prof. Dr. Antônio Marcos de Aguirra Massola
Vice-Diretor: Prof. Dr. Vahan Agopyan

Chefe do Departamento: Prof. Dr. Alex Kenya Abiko
Suplente do Chefe do Departamento: Prof. Dr. João da Rocha Lima Junior

Conselho Editorial
Prof. Dr. Alex Abiko
Prof. Dr. Francisco Cardoso
Prof. Dr. João da Rocha Lima Jr.
Prof. Dr. Orestes Marraccini Gonçalves
Prof. Dr. Antônio Domingues de Figueiredo
Prof. Dr. Cheng Liang Yee

Coordenador Técnico
Prof. Dr. Alex Abiko

O Boletim Técnico é uma publicação da Escola Politécnica da USP/Departamento de Engenharia de Construção Civil, fruto de pesquisas realizadas por docentes e pesquisadores desta Universidade.

Este texto faz parte da dissertação de mestrado, de mesmo título, que se encontra à disposição com os autores ou na biblioteca da Engenharia Civil.

FICHA CATALOGRÁFICA

Kohara, Luiz Tokuzi

Rendimentos obtidos na locação e sublocação de cortiços : estudo de casos na área central da cidade de São Paulo / L.T. Kohara, A. Piccini. -- São Paulo : EPUSP, 1999.

10 p. -- (Boletim Técnico da Escola Politécnica da USP, Departamento de Engenharia de Construção Civil, BT/PCC/243)

1. Cortiços - São Paulo 2. Cortiços - Aluguel e sublocação I. Piccini, Andrea II. Universidade de São Paulo. Escola Politécnica. Departamento de Engenharia de Construção Civil III. Título IV. Série

ISSN 0103-9830

CDU 728.2(815.6)
728.2:339.187.6

R E S U M O

Neste trabalho, estudam-se os cortiços situados na área central da cidade de São Paulo, mais precisamente no bairro da Luz. São verificados os rendimentos obtidos pelos proprietários e pelos intermediários nas locações e sublocações e para saber se estão dentro da realidade do mercado, foram comparados com os valores de locação do mercado formal e com o valor do imóvel.

Como base para esse estudo, procurou-se conhecer as condições físicas dos domicílios nos cortiços, a situação socioeconômica dos encortiçados, a escolaridade deles, as questões referentes às locações, as vantagens de morar no centro e os registros nos cartórios dos imóveis pesquisados. Também foi calculado o percentual que representa o gasto com a moradia em relação à renda dos encortiçados e as mudanças ocorridas em um grupo de encortiçados quando não mais despendem recursos para o pagamento de aluguéis. Concluímos, sugerindo alternativas de intervenções na problemática dos cortiços.

SUMMARY

The present research investigates the income obtained by property owners and sublessors from leases and subleases of inner city slum properties (tenements). The properties studied in this research are located in the center of São Paulo in the Luz district. To understand the value of the income, it is compared to rents obtained in the formal market and to values of the properties themselves.

As a basis for this research, an effort was made to understand the physical conditions of the slum dwelling, the socio-economic situation of the sublessee tenants, their level of education, general issues of slum rentals, the advantages of living in the central city area, and the deeds of the properties studied. The study also calculates the percentage of income that is spent by the tenants on their rent as well as the changes that occurred in a group of former sublessees when they no longer had to spend a large portion of their income on rent. We conclude by suggesting alternative solutions for the problem of inner city slum.

INTRODUÇÃO

“A tuberculose ceifa suas vítimas: a insuficiência de ar e de luz, o dia-a-dia com numerosas pessoas em ambientes muito pequenos, mal ventilados, úmidos e baixos, produz a clorose, a anemia, etc. (Essa) gente reduzida a aglomerar-se em dez ou doze pessoas em um ou dois cômodos porque os ganhos escassos e o crescimento de aluguéis não permitem que tenham meios para alargar-se um pouco. (Nos bairros pobres) onde à noite se recolhe todo o exército de quem trabalha e produz, as moradias coletivas e os cortiços se transformaram em verdadeiros pombais humanos,...” (Jornal Fanfulla, 23/03/1906 - apud Kowarick, 1994).

A cidade de São Paulo, nos últimos cem anos sofreu grandes transformações. Em 1890, possuía 64.934¹ habitantes e, em 1991, possuía 9.480.427² habitantes, tornando-se uma das maiores cidades do mundo.

O “progresso” trouxe para a cidade água potável, iluminação, rede de esgotos, escolas, grandes avenidas, milhões de carros, shopping centers, edifícios modernos, bairros jardins, condomínios fechados de altíssimo padrão e tantas outras melhorias que são notáveis.

Hoje, São Paulo possui condições para se tornar, pela concentração econômica que apresenta, pelo parque industrial que possui, pela tecnologia que concentra, pelos espaços culturais que abriga e pela prestação de serviços que oferece, uma das mais importantes metrópoles globalizadas do terceiro milênio.

Por outro lado, paralelo ao desenvolvimento apresentado, os problemas sociais cresceram com a cidade e acresceram aos existentes novos tipos, como a violência urbana. A cidade de São Paulo comporta duas realidades extremas, em consequência da má distribuição de renda do país. Isso pode ser constatado no relatório, de 1999, do Banco Interamericano de Desenvolvimento, que considera o Brasil, o país com maior desigualdade social no mundo: enquanto 10% da população concentra 47% da renda nacional, os 10% mais pobres ficam com 0,8% dela, isso quer dizer que os 10% mais ricos embolsam, per capita, 58 vezes mais que os 10% mais pobres. “Trata-se da modernização com exclusão” (MARICATO, 1997).

A questão habitacional na cidade de São Paulo é gravíssima, pois grande parcela da população vive em situação de precariedade nas moradias autoconstruídas, nas favelas e nos cortiços.

Os problemas existentes, hoje, nos cortiços, são basicamente os mesmos relatados pelo Jornal Fanfulla em 1906, caracterizando bem um tipo de modernização, cujo ônus dos privilégios de alguns é a exclusão social da maioria.

¹ Fonte Anuário estatístico do Brasil, 1984

² Censo demográfico 1991, IBGE

As condições dos cortiços verificadas nesta pesquisa, em geral, são muito ruins devido à deterioração dos imóveis, moradias com espaços limitados, múltiplos usos desses espaços, insalubridade, gambiarra³ na rede elétrica e esgoto danificado. Além das más condições físicas, o dia-a-dia dos moradores é tenso, devido à convivência forçada entre as várias famílias, causada pelo uso em comum dos tanques e sanitários.

Em muitos cortiços, os moradores além de sofrerem com as precariedades da moradia, sofrem também com a violência impostas pelos proprietários ou intermediários, como podemos constatar nos depoimentos⁴:

“Todo dia tem discussão aqui na fila do banheiro, sempre nas horas antes de se sair para o trabalho”.

“O proprietário aqui mora no andar de cima e ele tem o controle da luz. Qualquer barulho, um pouquinho que a gente faça, algazarra de criança, rádio, conversa, ele corta a luz e a gente fica uns dois dias aqui na maior penúria”..

Como nos cortiços as tipologias, as formas de gestões e os níveis de habitabilidade variam conforme as regiões em que estão localizados, o que se pode verificar são diferenças entre os cortiços localizados na área central e aqueles localizados no bairros periféricos. Por isso, apesar de encontrarmos várias literaturas, legislações, relatórios e pesquisas que abordam a temática dos cortiços, ainda são discutíveis as conceituações e as estimativas.

Em 1975, através dos registros de Rendas Imobiliárias da Prefeitura Municipal de São Paulo, estimou-se que 9,3% da população do município fosse encortiçada e pesquisa realizada pela Prefeitura Municipal estimava que 2,2% fosse favelada. A Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA⁵, em 1980, constatou que 4,2% da população do município era de favelados e estimou, mantendo a mesma proporção existente em 1975, a população encortiçada em 17,7%. Em 1989, a Secretaria de Habitação do Município - SEHAB, em seu Diagnóstico da Situação Habitacional, utilizando o mesmo cálculo usado pela SEMPLA, estimou em 88.000 os cortiços existente em São Paulo, perfazendo um total aproximado de 3 milhões de pessoas residindo neles.

Em 1994, a Fundação Instituto de Pesquisa Econômica - FIPE realizou pesquisa sobre os cortiços, estimando em 23.688 o número de cortiços, abrigando 595.110 pessoas, que representariam 6,2% da população paulistana.

³ Termo utilizado quando as instalações são ilegais ou feita sem cuidados técnicos.

⁴ Depoimento retirados do caderno nº 2, PÓLIS; Cortiços em São Paulo: o problema e suas alternativas, 1991, São Paulo.

⁵ Caderno Cortiços em São Paulo: frente e verso da Secretaria Municipal do Planejamento, 1986, São Paulo.

É de suma importância que haja um censo específico de cortiços ou que o IBGE nos próximos censos incluam o cortiço como uma das tipologia de moradia, para o melhor conhecimento dessa realidade.

Os órgãos públicos, exceto durante algumas gestões, quando chamados para solucionar algum sério problema de saúde pública, ou para preservar a vida dos moradores ameaçada por problema estrutural da moradia, agiram sempre no sentido da expulsão dessa população. Em outras situações, da mesma forma agiram por puro interesse especulativo do solo urbano, como representante de interesses privados.

A maioria dos encortiçados moram e desejam continuar morando nos bairros centrais da cidade devido à proximidade do trabalho, à facilidade de transporte, à existência de infra-estrutura como luz, água, coleta de lixo e esgoto, e de recursos sociais como escolas e hospitais públicos, como foi constatado nesta pesquisa, o que não significa que todos estejam usufruindo desses serviços, devido à irregularidade na manutenção das instalações e nos pagamentos das tarifas

As discussões sobre a revitalização e intervenções do centro da cidade de São Paulo, pelo setores privado e público, mesmo abrangendo as questões de habitações precárias, não apresentam mecanismos que garantam que a melhoria dos imóveis depreciados não venham a favorecer apenas a especulação imobiliária e evitem a expulsão dessa população para outras áreas em piores condições. Revitalizar, renovar e manter a população encortiçada na centro da cidade é um grande desafio.

Este trabalho tem como objetivo aferir os rendimentos obtidos pelos proprietários e pelos intermediários nas locações e sublocações de cortiços.

Para se compreender o valor desses rendimentos, eles foram comparados com os valores de locação do mercado formal e com o valor do imóvel. Também foi calculado o percentual que representa o gasto com a moradia em relação à renda dos encortiçados.

Com esses objetivos, procurou-se conhecer as condições físicas dos domicílios nos cortiços; o perfil dos encortiçados principalmente quanto às atividades de trabalho à renda familiar; os aspectos da locação; as formas de gestões; as vantagens de morar no centro e os registros nos cartórios dos imóveis pesquisados. Analisamos também as transformações que um grupo de encortiçados realizou quando não mais precisou despendar recursos para o pagamento de aluguéis.

MÉTODO DO TRABALHO

Ao longo da construção da dissertação, adotou-se como linha básica a revisão bibliográfica dentro do tema de habitação popular e a análise dos dados coletados nas pesquisas de campo.

A questão dos cortiços é bastante complexa, pois é uma problemática que está diretamente ligada às condições socioeconômica dos seus moradores. Como forma de

moradia e parte do mercado habitacional, os cortiços estão subordinados a legislações municipal, estadual e federal e também aos interesses privados.

Com o objetivo de conhecer os rendimentos obtidos pelos proprietários e intermediários de cortiços localizados na região central da cidade de São Paulo⁶, delimitamos uma área dentro dela para estudo.

Para a escolha da área, procuramos que estivesse localizada no centro da cidade, em distrito com as seguintes condições: alta densidade de cortiços, boa quantidade de serviços públicos, infra-estrutura urbana e equipamentos sociais.

Com as características prevista e os limites geográficos estabelecidos, a área escolhida ficou delimitada em 0,54 km², estando situada no distrito de Bom Retiro e é parte do bairro da Luz. Delimitada pela linha norte/sul do metrô, pela Avenida do Estado e a linha ferroviária da Companhia Paulista de Transporte Metropolitano – CPTM.

Essa área é privilegiada por contar com grande número de transportes coletivos e importantes vias de ligação com outras regiões da cidade. Nela encontram-se localizadas 03 estações de metrô, uma estação de trem; vários terminais de ônibus municipais e intermunicipais; vias de grande fluxo como a av. do Estado, av. Tiradentes, rua João Teodoro e a rua São Caetano.

Está ali localizado também o cortiço conhecido por “Vilinha 25 de Janeiro”, onde residem 20 famílias e que há 17 anos se organizaram para defender os seus interesses. Nesse cortiço houve pesquisa específica com todos os moradores.

Para o obter os objetivos do trabalho foram realizadas as seguintes pesquisas:

- **Identificação dos cortiços** - Após a definição da área de pesquisa, foi realizada, no mês de abril de 1998, a identificação de todos os cortiços existentes nela. Foram percorridas todas as ruas da área em estudo e identificados os imóveis que eram utilizados como cortiço. A área da pesquisa possui 33 ruas e 19 dessas possuem cortiços. As 14 ruas que não possuíam são pequenas travessas. Terminada a identificação foram encontrados 92 cortiços na área de escolha.

- **Pesquisa estratificada com os encortiçados** - Levando-se em conta os cálculos estatísticos, foram pesquisadas 120 famílias moradoras em 60 dos 92 cortiços localizados na área escolhida - duas famílias por cortiço. Essas famílias foram escolhidas através de sorteios e conforme a proporcionalidade entre os estratos de tamanho e localização.

Procuramos conhecer as condições de habitabilidade dos domicílios, e também o tipo de família que os habitam: sua renda familiar, a escolaridade que seus membros apresentam, o tipo de vínculo empregatício e os bens que possuem, as despesas que têm com a moradia, as vantagens e desvantagens que mencionam quanto a morar no centro da cidade e as expectativas que possuem quanto à melhoria de sua condição de vida.

⁶ Na área da administração regional Sé, existem mais de 32.000 famílias encortiçadas, conforme dados da pesquisa realizada pela FIPE em 1994.

- **Pesquisa nos Cartórios de Registros de Imóveis** - O propósito dessa pesquisa, foi identificar os proprietários dos imóveis, conhecer como foi feita a aquisição desses imóveis, a data em que tal ocorreu e as dimensões dos terrenos em que estão localizados.

Pesquisa com os proprietários - O propósito dessa pesquisa foi conhecer o valor pelo qual os proprietários locam os seus imóveis, seu grau de satisfação com essa locação e as dificuldades e as expectativas que possuem em relação ao seu imóvel.

- **Pesquisa com os intermediários** - O propósito dessa pesquisa foi conhecer o valor dos aluguéis que os intermediários pagavam aos proprietários dos imóveis, as despesas que tinham com a manutenção, há quanto tempo exerciam essa atividade e a lucratividade obtida.

- **Pesquisa com as imobiliárias que possuíam imóveis para locação ou venda na área de pesquisa** - Percorrendo as ruas da área pesquisada, procuramos os imóveis que apresentavam placas para locação ou venda. Através de telefone e algumas visitas, obtivemos os valores e dimensões de 26 imóveis para locação e 19 para venda. Nos edifícios em que havia vários imóveis para locar pesquisamos apenas um deles.

- **Pesquisa com outras imobiliárias** - De posse, dos valores para locação de casas para o uso residencial fora da área de estudo e da relação das 37 imobiliárias que participaram da pesquisa, editada no jornal Folha de São Paulo, de 11.04.1999, solicitamos a metragem média dos imóveis disponíveis conforme o número de quartos. Também foram solicitadas informações sobre o percentual aplicado na depreciação de imóveis deteriorados e também conhecer o percentual que representava o valor da locação com relação ao valor do imóvel.

- **Pesquisa com os moradores da Vila 25 de Janeiro** - Com essa pesquisa, o interesse foi de comparar as mudanças ocorridas nesse grupo de encortiçado que há 7 anos não despende com aluguéis, com os seus vizinhos também encortiçados que não gozam dessa situação.

RESULTADOS DAS PESQUISAS E CONCLUSÕES

Nos 92 cortiços da área, foram encontrados 902 domicílios, sendo que 765 estavam ocupadas. O número de domicílios por cortiço variaram de 3 a 20, sendo que a média é de 9,8 domicílios e desses 8,6 estão ocupados por famílias. Dos cortiços pesquisados 18,3% possuem entre 3 e 5 domicílios (pequenos), 53,4% possuem 6 e 12 domicílios (médios) e 28,3% possuem 13 ou mais (grandes). Encontramos em média 25 pessoas por cortiços, o que dá uma média de 2,90 pessoas por família.

As pesquisas de campo trouxeram-nos informações que demonstram a gravidade que é viver nos cortiços, principalmente quanto à habitabilidade e aos valores pagos por essas moradias.

Quanto as dimensões, 22,0% das famílias residem em espaços de até 6 m², 56,9% em espaços de 6 m² a 15 m² e 17,4% em espaços superiores a 15 m². A área média dos domicílios, sem considerar os banheiros e áreas comuns, é de 11,9 m².

Em médias 8,3 pessoas dividem 01 sanitário; 33,9% dos domicílios apresentam problemas de iluminação e ventilação natural por falta ou obstrução de janelas; 50,0% dos domicílios apresentam pelo menos uma parede com umidade; 35,7% dos domicílios o telhado apresenta goteira; 23,2% dos domicílios possuem o pé-direito inferior a 2 metros, 53,6% com pé-direito que variava de 2 a 3 metros e 23,2% cujo o pé direito é de mais de 3 metros.

Constatamos, que 21,4% dos moradores pagam até R\$ 130,00 de aluguel; 26,5% pagam de R\$ 131,00 a R\$ 195,00; 42,9% pagam de R\$ 196,00 a R\$ 260,00; 8,2% pagam de R\$ 261,00 a R\$ 390,00 e 1,0% pagam acima de R\$ 390,00. O valor médio das locações é de R\$ 191,00 ou 1,47 salários mínimos⁷. O tipo de vínculo de locação mostra a relação informal que há entre o morador e o locador, pois 73,9% dos casos pesquisados, há apenas contrato verbal e 72,3% dos moradores deixaram como garantia um mês de aluguel.

A situação socioeconômica dos encortiçados pesquisados é bastante heterogênea, principalmente no item da renda familiar. Podemos detectar três grupos familiares com níveis de rendas diferentes: enquanto, 35,8% das famílias têm a renda de até 3 salários mínimos, 39,5% recebem de 3 a 5 salários mínimos e 22,9% recebem de 5 a 10 salários mínimos. A renda familiar média calculada é de R\$ 512,00 ou 3,94 salários. Obtivemos que a renda per capita de até R\$ 65,00 correspondem 7,3% dos pesquisados, a faixa de R\$ 65,00 a R\$ 130,00 a 32,1%, a faixa de R\$ 130,00 a R\$ 260,00 a 35,8% e acima de R\$ 260,00 a 24,8%.

A escolaridade é baixa, pois 16,1% são analfabetos, 53,2% não completaram a 4ª série do primeiro grau, 24,9% possuem entre 5ª e 8ª série e apenas 5,8% cursam ou concluíram o segundo grau. Em relação ao tipo de trabalho que realizam 51,9% são classificados nesta pesquisa como “sem qualificação”, 35,9% de “pouca qualificação” é 12,2% de “maior qualificação”. Encontramos 70,0% dos membros das famílias, com idade acima de 15 anos, trabalhando; 17,4% desempregados; 7,9% desempenhando atividades do lar ou estudando e 4,7% vivendo de ajuda de outros, aposentadoria ou pensão. Dos que trabalham como assalariados, apenas, 41,2% o fazem com registro em carteira profissional.

Apesar das condições de habitabilidade de seus domicílios não serem boas e a renda familiar baixa, os valores dos aluguéis se revelaram caros quando comparados com o valor cobrado pelo mercado formal, o que faz com que os encortiçados comprometam em média 50% da renda familiar apenas com as despesas da moradia. Os encortiçados pagam em média R\$ 13,17 por metro quadrado, enquanto que o aluguel de casas na área da pesquisa está em torno de R\$ 7,40 por metro quadrado, os de escritórios no centro da cidade atinge no máximo R\$ 11,97 e há escritórios para locação na Avenida Faria Lima por R\$ 14,17.

⁷ Salário mínimo em abril de 1999 é de R\$130,00.

É visível que os encortiçados pelo baixo poder aquisitivo e pela impossibilidade de cumprir as exigências do mercado formal, acabam se submetendo às explorações que ferem a dignidade da pessoa e a cidadania.

O estudo de caso com os moradores do cortiço conhecido como Vilinha de 25 de Janeiro, demonstrou que na medida em que os moradores se organizaram em torno de interesses comuns, buscando solucionar os seus problemas, e sem terem que arcar com as despesas de aluguel, o nível de escolaridade melhorou e, conseqüentemente, aumentou a renda familiar.

O encortiçamento que é parte da história da cidade de São Paulo, vem persistindo através dos anos, às proibições e às segregações. Mesmo estando a maior concentração dos imóveis encortiçados situados nos bairros centrais da cidade, é uma realidade pouco visível, não se constituindo em uma paisagem, mas escondendo-se entre as edificações que marcam o desenvolvimento dela. Somente abrindo as portas para o seu interior é que se descobre a situação dessa tipologia habitacional.

Pesquisando também os outros atores, os proprietários e intermediários, que são partes dessa realidade, identificamos uma dinâmica econômica e de interesses, que fomenta a existência dessa tipologia habitacional.

Dos proprietários, 91,3% deles informaram que tinham conhecimento de que seu imóvel era utilizado para cortiços e 77,3% declararam-se satisfeitos economicamente com a locação, pois conseguem locar seus imóveis, apesar de deteriorados, por valores superiores aos praticados no mercado, obtendo nos pequenos imóveis, valores de locação cerca de 50,0% acima, nos médios 25,0% acima e nos grandes 22% acima. Além disso, em sua maioria, não se responsabilizam por sua manutenção. Esse fato desfaz a crença de que os proprietários seriam vítimas da degradação do centro urbano e a locação para cortiços uma alternativa ruim a eles.

Encontramos dois tipos de intermediários que atuam na sublocação de domicílios: aqueles também encortiçados, pois moram no próprio cortiço que sublocam e os que chamamos de profissionais dessa atividade que não moram nos cortiços que sublocam. Enquanto o primeiro busca, através da sublocação dos cômodos, ganhos para complementar o valor do seu aluguel, o segundo tem nessa atividade apenas interesses de lucros.

Calculando os rendimentos, já descontados as despesas com a manutenção e 15,0% dos domicílios desocupados, verificamos que os proprietários e intermediários obtêm acima do praticado no mercado, em que o valor do aluguel representa 1,0% do valor do imóvel, os seguintes valores que estão assim distribuídos em média:

- nos cortiços pequenos os proprietários ficam com R\$ 228,70 e os intermediários com R\$ 61,50.
- nos cortiços médios os proprietários ficam com R\$ 165,20 e os intermediários com R\$ 568,07.
- nos cortiços grandes os proprietários ficam com R\$ 180,53 e os intermediários com R\$ 782,52.

Como na área pesquisada os moradores pagam aluguéis acima do valor de mercado, os proprietários em média ganham além do que seria pago no mercado formal R\$ 180,53 por imóvel alugado. Os intermediários descontando-se as despesas provenientes do imóvel e considerando que 15,0% dos domicílios fiquem vagos, ganham livre R\$ 536,05 por imóvel. Esses ganhos representam em média R\$ 716,58 por cortiço e como a média é 9,8 de famílias por cortiços, cada família despense mensalmente R\$ 73,12 além do valor cobrado pelo mercado formal.

Acumulando-se esses valores, com taxa da poupança, para um período de 12 meses, temos R\$ 9.252,51 por cortiços e para os 92 cortiços da área em estudo chegamos à cifra de R\$ 851.230,92, o que é bastante significativo, pois representa o valor de 1.900 m² de terreno na área pesquisada e contribui para aprofundamento da pobreza.

Essas cifras elevadas são explicadas também pela preferência que os encortiçados têm por morar nas áreas ou regiões centrais da cidade. Eles relataram que essa preferência se deve, principalmente, a vantagens como a localização do imóvel perto de tudo, a grande oferta de transportes – 48,0% declararam que vão trabalhar a pé e 74,6% despendem menos de 30 minutos no trajeto entre a moradia e o trabalho -, o fácil acesso aos serviços públicos como hospitais, creches e escolas e o maior número de oferta de empregos. Acreditamos que este fato é que justifica 42,4% dos encortiçados que responderam satisfeitos com a moradia.

O uso de imóveis do centro e dos bairros centrais da cidade como moradia pelas camadas de baixa e média renda, é uma alternativa que deve ser priorizada pelos órgãos públicos, pois é de interesse da população e contribuiria para a racionalização urbana. Hoje se faz necessária a otimização dos recursos urbanos diante da situação caótica em que a cidade de São Paulo vive, devido entre outros fatores, aos intermináveis congestionamentos, provocando horas de viagens entre o trabalho e a moradia.

Logicamente, essas ocupações devem ser partes de programas amplos, que produzam novas habitações, que reabilitem a infra-estrutura obsoleta, que reavaliem os equipamentos sociais existentes e que construam espaços de lazer. Esses programas devem também avaliar os custos que os edifícios vazios - da iniciativa privada e prioritariamente dos órgão públicos – representam para a sociedade, pois é fundamental a qualificação dos recursos investidos.

Essa forma de revitalização das áreas e regiões centrais, visa a não especulação imobiliária, mas a melhoria de vida ambiental e social dos seus moradores.

Verificamos a partir dos registro de imóveis, que os cortiços pesquisados estão construídos em terrenos pequenos, e que, provavelmente, poderíamos estender esse dado para a maioria dos bairros da área central devido às características em comum na formação.

Em função do tamanho dos lotes da área central e pelo resultado do estudo da Vilinha 25 de Janeiro, acreditamos que a ocupação do centro, deva ocorrer através de projetos de pequeno porte, isto é, de até 50 unidades habitacionais. Pode-se realizar isso reformando-se imóveis deteriorados ou através de novas construções. Os órgãos

públicos, que estão mais instrumentalizados para intervir nos problemas da cidade – principalmente o poder municipal – deveriam elaborar programas nesse sentido.

Para a implementação desses programas é necessário também que seja revista a legislação de zoneamento e o código de obras, pois algumas restrições como a dos recuos mínimos limitam o melhor aproveitamento da área e não correspondem a realidade. Apesar de toda rigidez das leis que envolvem a construção de novas moradias, os 92 cortiços da área de estudo desta pesquisa está no zoneamento Z8.007 e nela não é permitida a construção de habitações de interesse social.

Algumas experiências já foram realizadas, na gestão da prefeita Luiza Erundina de Souza, na qual foram construídas 180 unidades habitacionais na Avenida Celso Garcia, no bairro do Brás e 45 unidades na Rua Madre de Deus, no bairro da Moóca. A unidade no mutirão da Celso Garcia custou, somando-se o valor do terreno e o da construção, com área média de 44,92 m² e com áreas comunitárias, US\$ 16.089,09⁸.

A partir da ocupação pelo Fórum dos Cortiços de um conjunto de casas construído em um terreno de 332 m², na Rua Pirineus, de propriedade da USP, foi desenvolvido um projeto pela assessoria técnica Ambiente, para a construção de 30 novas unidades de aproximadamente 42 m² de área útil, em regime de autogestão e mutirão, estimando-se o valor da construção com o do terreno em R\$ 21.000,00 por unidade.

Esses valores de edificações nos bairros centrais demonstram que a produção de habitação popular no centro é compatível com os valores das produções na periferia, considerando ainda que os gastos com a infra-estrutura é praticamente zero.

Não é justificável que órgãos públicos, como a COHAB, CDHU, Secretaria da Habitação e Caixa Econômica Federal, tenham lucratividade nos financiamentos para habitação popular ou utilizem recursos cujo retorno exija alta taxa, pois a melhoria das condições habitacionais para população de baixa renda deve ser tratado como investimento social. Os juros deveriam ser “zero”, cobrando-se apenas os valores investidos e os custos administrativos.

Os juros tornam os financiamentos caros, excluindo grande parcela da população que necessita deles e são também responsáveis pela inadimplência, que onera os financiadores e impossibilita o retorno dos investimento para reaplicação.

É urgente a implantação de programas de locação social, pois cobrando-se aluguéis com valores de mercado e subsidiando casos de extrema necessidade, as cifras dos rendimentos obtidos, a maior pelos proprietários e intermediários, poderiam ser revertidas para melhoria das condições de vida dos moradores. Sabemos que o desejo da casa própria está arraigado em nossa cultura e por isso o aluguel social é visto com restrições pelos encortiçados, mas poderia se desenvolver um tipo de “leasing popular de habitação”, em que os aluguéis pagos poderiam se tornar parte do pagamento de futura opção de compra.

⁸ Valor calculado através da dissertação de mestrado apresentado por Francisco A. Comarú, em 1998 na Escola Politécnica da USP. Obs.: Um dólar americano em 08/06/1999 equivale a R\$ 1,70.

Três questões relativas à locação que se apresentaram na pesquisa deveriam ser estudadas pelos órgãos públicos e os estudiosos dessa problemática: algum tipo de fiança para que famílias de baixa renda possam participar do mercado formal de locação, alguma modalidade de seguro aluguel para famílias cujos membros fiquem desempregados e uma forma de coibir a exploração na locação de domicílios nos cortiços. Tudo isso se faz necessário pois 48,7% das famílias pesquisadas não possuem nenhum membro que realizam trabalho com registro na carteira profissional, é alto o índice de desempregados e são abusivos os ganhos obtidos nas locações e sublocações de cortiços.

Qualquer programa habitacional voltado aos encortiçados deve levar em conta os níveis de rendimentos diferenciados deles e conseqüentemente capacidades diferenciadas de endividamento. Lembrado que as famílias que recebem até 3 salários mínimos necessitam de altos subsídios.

Os projetos habitacionais voltados a essa população devem ser adequados à realidade de famílias pequenas, cuja média é de 2,90 pessoas, mas é essencial espaços comunitários e espaços livres. Vale ressaltar que trouxeram vários resultados positivos na Vila 25 de Janeiro o fato de suas moradias estarem dispostas em forma de vila e possuir pátio interno.

Apesar do grande número de imóveis degradados na cidade, existe uma lacuna na formação de profissionais de engenharia e arquitetura, pois não é enfatizado ao longo desses cursos, o desenvolvimento de cálculos de custos para as reformas e recuperações que mantenham o seu valor histórico.

BOLETINS TÉCNICOS PUBLICADOS

- BT/PCC/224 A Influência da Temperatura na Hidratação dos Cimentos de Escória de Alto-Forno. MARISTELA GOMES DA SILVA, VAHAN AGOPYAN. 20 p.
- BT/PCC/225 A Influência do Fator de Forma da Fibra na Tenacidade à Flexão do Concreto Reforçado com Fibras de Aço. NELSON LUCIO NUNES, VAHAN AGOPYAN. 18 p.
- BT/PCC/226 Implementação de Sistemas de Gestão da Qualidade em Pequenas e Médias Empresas de Construção de Edifícios: Estudos de Caso. PALMYRA FARINAZZO REIS, SILVIO BURRATTINO MELHADO. 18 p.
- BT/PCC/227 As Juntas de Movimentação na Alvenaria Estrutural. ROLANDO RAMIREZ VILATÓ, LUIZ SÉRGIO FRANCO. 11 p.
- BT/PCC/228 Painéis em Cimento Reforçado com Fibras de Vidro (GRC). VANESSA GOMES DA SILVA, VANDERLEY MOACYR JOHN. 20 p.
- BT/PCC/229 Derivação de Fundos para Investimento em Empreendimentos de Infra-Estrutura no Brasil: A Viabilidade da Securitização nas Concessões Rodoviárias e de Geração Independente de Energia Hidrelétrica. CLÁUDIO TAVARES DE ALENCAR, JOÃO DA ROCHA LIMA JUNIOR. 25 p.
- BT/PCC/230 Influência da Dosagem na Carbonatação dos Concretos. FABÍOLA LYRA NUNES, PAULO ROBERTO DO LAGO HELENE. 26 p.
- BT/PCC/231 Resistência ao Cisalhamento do Concreto Fresco por Compressão Triaxial. LEVY VON SOHSTEN REZENDE, JOÃO GASPAS DJANIKIAN. 30 p.
- BT/PCC/232 Mecanismos de Transporte de Agentes Agressivos no Concreto. CARLOS EDUARDO XAVIER REGATTIERI, PAULO ROBERTO DO LAGO HELENE. 20 p.
- BT/PCC/233 Influência do Tipo de Cal Hidratada na Reologia de Pastas. FABIOLA RAGO, MARIA ALBA CINCOTTO. 24 p.
- BT/PCC/234 A Inserção do Campus da Cidade Universitária “ Armando de Salles Oliveira” na Malha Urbana da Cidade de São Paulo. VERA ADELINA AMARANTE MACHADO MARQUES, WITOLD ZMITROWICZ. 34 p.
- BT/PCC/235 Aspectos de Desempenho da Argamassa dosada em Central. ANTONIO A. A. MARTINS NETO, JOÃO GASPAS DJANIKIAN. 25p.
- BT/PCC/236 Contratação de Performance: Modelo Norte-Americano nos Anos 90 na Automação Predial. ENIO AKIRA KATO, RACINE TADEU ARAUJO PRADO. 22p.
- BT/PCC/237 Dosagem de Argamassas através de Curvas Granulométricas. ARNALDO MANOEL PEREIRA CARNEIRO, MARIA ALBA CINCOTTO. 37p.
- BT/PCC/238 Estudo da Difusão do Oxigênio no Concreto. PAULO FANCINETE JÚNIOR, ENIO J. P. FIGUEIREDO. 23p.
- BT/PCC/239 Fissuração por Retração em Concretos Reforçados com Fibras de Polipropileno (CRFP). JUSSARA TANESI, ANTONIO DOMINGUES FIGUEIREDO. 24p.
- BT/PCC/240 Análise em Project Finance. A escolha da moeda de referência. JOÃO R. LIMA JR 42P.
- BT/PCC/241 Tempo em Aberto da Argamassa Colante: Influência dos Aditivos HEC e PVAc. YÊDA VIEIRA PÓVOAS, VANDERLEY MOACYR JOHN. 13p.
- BT/PCC/242 Metodologia para Coleta e Análise de Informações sobre Consumo e Perdas de Materiais e Componentes nos Canteiros de Obras de Edifícios. JOSÉ CARLOS PALIARI, UBIRACI ESPINELLI LEMES DE SOUZA. 20p.
- BT/PCC/243 Rendimentos Obtidos na Locação e Sublocação de Cortiços – Estudo de casos na área central da cidade de São Paulo. LUIZ TOKUZI KOHARA, ANDREA PICCINI. 14p.

Escola Politécnica da USP - Deptº de Engenharia de Construção Civil
Edifício de Engenharia Civil - Av. Prof. Almeida Prado, Travessa 2
Cidade Universitária - CEP 05508-900 - São Paulo - SP - Brasil
Fax: (011)8185715- Fone: (011) 8185452 - E-mail: secretaria@pcc.usp.br