

Cortiços do centro de São Paulo: análise à luz dos dados censitários

Tenements in downtown São Paulo:
an analysis in light of census data

Ana Gabriela AKAISHI [I]
Luiz KOHARA [II]

Resumo

Este artigo aborda a problemática dos cortiços no centro de São Paulo, questão histórica que, embora remonte às origens da moradia popular da classe trabalhadora na cidade, ainda persiste como modalidade habitacional na área central. A análise, fundamentada nos dados do Censo Demográfico de 2010 e 2022, investiga a dinâmica atual dos cortiços, constatando a persistência de áreas encortiçadas em regiões onde tradicionalmente já existiam – como Brás, Luz, Glicério, Bexiga e Barra Funda – territórios populares historicamente reconhecidos. Verifica-se que a atuação massiva do mercado imobiliário residencial no centro, sobretudo a partir de 2013, traz relação com a redução dos cortiços em regiões onde o mercado está mais presente – principalmente República, Consolação, Barra Funda e Mooca.

Palavras-chave: cortiços; moradia popular; áreas encortiçadas; Centro; São Paulo.

Abstract

This article addresses the issue of tenements in downtown São Paulo, a historical problem that, although dating back to the origins of working-class housing in the city, persists as a form of dwelling in the central area. The analysis, based on data from the 2010 and 2022 Population Censuses, focuses on the current dynamics of tenements, highlighting the persistence of tenement areas in regions – such as Brás, Luz, Glicério, Bexiga, and Barra Funda – where historically recognized popular territories already existed. It can be observed that the massive activity of the residential real estate market in the city center, especially since 2013, is related to the reduction of tenements in areas where the market is most active – mainly in República, Consolação, Barra Funda, and Mooca.

Keywords: tenements; social housing, tenement areas; Downtown; São Paulo.



Introdução

Cortiço, cabeça de porco, pensão, vila, casa de fundos, casa de cômodos. Os cortiços fazem parte da história da cidade de São Paulo há mais de um século, e continuam presentes na vida de muitas famílias ao longo das gerações. Em imóveis degradados e “caindo aos pedaços”, representam a condição de moradia popular mais antiga da cidade, sendo importante alternativa para a população de baixa renda, especialmente da classe operária, no início do século, nas áreas centrais da cidade. A notícia a seguir, datada de 1906, já sinaliza a existência de cortiços na cidade de São Paulo desde então, revelando a total falta de habitabilidade dessas moradias.

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 alugueis 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, onde se vive numa promiscuidade de gente e sexos... (Jornal Fanfulla, 23/3/1906 apud Kowarick e Ant, 1994, p. 73)

Ainda hoje, a existência dos cortiços mantém-se forte na história recente da cidade, sustentada pela crescente demanda daqueles que, devido à baixa renda e/ou impossibilidade de atender as exigências burocráticas do mercado formal de locação, ainda buscam nesse modelo uma solução de moradia. Os atuais cortiços se caracterizam pelas condições precárias e insalubres, com problemas como

superlotação, falta de ventilação e iluminação, uso de um único cômodo para diversas funções, elevados riscos de incêndio e alto valor na locação. Pesquisas já demonstraram que a área média das moradias nos cortiços é de 12 m², onde residem cerca de 3 pessoas.¹ São operados em regimes de locação informal, por meio de contratos verbais e não oficiais, frequentemente mediados por intermediários, em que a segurança da posse é inexistente.

A definição de cortiço é complexa, pois a caracterização dessa modalidade habitacional envolve situações diversas. A pluralidade de tipos arquitetônicos de imóveis, de usos, formas de gestão e organização de seus moradores dificulta a formulação de um conceito que abranja todas as manifestações do fenômeno. São tipologias que variam entre antigos casarões subdivididos em cubículos; cortiços de quintal com unidades horizontalizadas; porões isolados vinculados a habitação unifamiliar em cima; construções anexas a casarões; até apartamentos nas áreas centrais, habitados por diversas famílias em condição de coabitação involuntária (Kowarick e Ant, 1994).

Trabalho elaborado pela Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão (Sempla) (São Paulo, 1986) trata dessa diversidade a partir do tipo arquitetônico do imóvel e a relação com seu uso original, classificando-os em “concebidos” ou “adaptados”. Os imóveis adaptados são aqueles destinados inicialmente a uma única família, a atividades comerciais, industriais ou a qualquer outra função distinta do cortiço, mas que, em função da degradação do bairro e/ou do imóvel, foram subdivididos, internamente, em cômodos para exploração de aluguel. Os concebidos referem-se a construções destinadas ao aluguel coletivo, com vários cômodos em um mesmo lote, podendo ter, ou não, habitações unifamiliares. Para ambos os tipos, os equipamentos sanitários, os tanques

e as áreas comuns são predominantemente de uso coletivo, as condições de habitabilidade são precárias e a moradia tem sempre como contrapartida o pagamento de aluguel.

Em que pese a diversidade de tipologias, a definição oficial utilizada em São Paulo é a da Lei Moura (Lei n. 10.928/1991), adotada em inúmeras pesquisas, que define o cortiço como a unidade usada como habitação coletiva, 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) com superlotação de pessoas no mesmo ambiente; d) uso comum dos espaços não edificadas, sanitários, etc.; e) circulação e infraestrutura em geral precárias. A Lei Moura representa um marco importante no reconhecimento dos cortiços como uma forma de moradia e na necessidade de estabelecimento de parâmetros para levantamento, fiscalização, monitoramento e elaboração de políticas públicas direcionadas aos seus moradores.

Sendo assim, o objetivo deste artigo é apresentar uma análise atualizada dos cortiços no centro de São Paulo, com base em dados do Censo Demográfico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) disponibilizados recentemente, complementada com dados do Censo de Cortiços e Assemelhados da Região Central de São Paulo, da Prefeitura de São Paulo e da Empresa Brasileira de Patrimônio (Embraesp). Buscamos analisar as permanências e atualizações das reflexões sobre a temática ao longo do tempo, destacando as dimensões que persistem, mas também questões novas que os dados apontam, evidenciando confluências entre os resultados de diferentes levantamentos sobre cortiços na cidade de São Paulo.

A análise apresentada neste artigo é centrada no contexto da área central da cidade de São Paulo, circunscrita aqui pelos treze distritos centrais da cidade, localizados nas

subprefeituras da Sé (distritos da Bela Vista, Bom Retiro, Cambuci, Consolação, Liberdade, República, Santa Cecília e Sé), da Mooca (Belém, Brás, Mooca e Pari) e da Lapa (distrito da Barra Funda),² com cerca de 5.190 hectares e população residente de 650 mil pessoas (IBGE, 2022).

Esta pesquisa não tem a pretensão de abarcar questões relacionadas a intervenções em cortiços, políticas públicas ou regulamentações³ e dessa problemática incidente na cidade como um todo, busca-se contribuir sobretudo para a compreensão da dinâmica atual da territorialização dos cortiços à luz do contexto das intensas disputas na região central de São Paulo. Ao analisarmos as tendências e características presentes na problemática dos cortiços a partir de dados censitários, buscamos oferecer subsídios para futuras discussões e elaboração de políticas públicas que visem trazer e garantir moradia digna para a população que vive nessas áreas. Essa análise se insere no âmbito das pesquisas desenvolvidas no Instituto Nacional de Ciência e Tecnologia (INCT) Produção da Casa e da Cidade, sediado na FAU-USP, especificamente na linha de pesquisa 2.2 “Moradia popular em áreas centrais de metrópoles brasileiras: condições, programas e políticas”.

Sendo assim, este artigo está estruturado em duas seções, além desta introdução. A primeira seção traz a contextualização sobre a problemática dos cortiços no centro, inicia caracterizando a precariedade dessa modalidade habitacional à luz de pesquisas já realizadas e acrescenta o debate sobre a invisibilidade e as dificuldades de mensuração do fenômeno. A segunda seção apresenta a análise dos dados do Censo Demográfico de 2022, comparando com o histórico do Censo de 2010 e da pesquisa do Censo de Cortiços realizada pela Prefeitura, além da análise territorial da localização dos cortiços em meio aos lançamentos imobiliários residenciais na região. A análise georeferenciada permite perceber que a atuação massiva do

mercado imobiliário residencial na área central, sobretudo a partir de 2013, vem resultando em uma reconfiguração territorial que traz relação com a redução dos cortiços em regiões do centro onde se encontra a maior concentração de lançamentos imobiliários residenciais.

Cortiços na área central: precariedade e invisibilidade

A cidade de São Paulo expressa profunda desigualdade socioespacial. Enquanto nas áreas centrais concentra-se a maior parte dos empregos, serviços, equipamentos públicos e transporte coletivo, a maioria da população reside em áreas periféricas e se desloca diariamente por horas até seu local de trabalho. A concentração de terras urbanas está no cerne dessa questão, imperando o que Maricato (2008) define como “o nó da terra”. Não foi por falta de planejamento e leis que as cidades caminharam para o que temos hoje, evoluindo na contramão da democratização do acesso à terra.

A disputa pelo acesso à terra provida de infraestrutura é, antes de tudo, uma disputa por localização dentro da cidade (Villaça, 2012), uma das principais causas da problemática da estrutura urbana desigual no Brasil, caracterizada pela retenção da propriedade privada nas mãos de poucos. Nos termos de Villaça (ibid.), é a “terra-localização” o maior aspecto pelo qual se explica a desigualdade urbana e a segregação socioespacial tão características dos centros urbanos brasileiros.

Os trabalhadores de baixa renda na cidade de São Paulo escolhem viver no centro para evitar gastar parte significativa de sua renda em transporte e parte de seu tempo em deslocamentos diários. Assim, acabam encontrando nos cortiços uma opção de moradia

economicamente viável. Na pesquisa de Kohara (2013), 84% dos moradores de cortiços do bairro da Luz alegavam que as vantagens de morar no centro de fato advém da proximidade a serviços públicos (transportes, saúde e educação), serviços privados (supermercado, farmácia, banco, igreja), da não utilização de transporte para realização das atividades e da maior facilidade de acesso aos postos de trabalho – 72% dos moradores se locomoviam a pé entre moradia e trabalho. Entretanto, o motivo de maior insatisfação em morar no centro está nos altos valores pagos pelo aluguel e a precariedade nas condições de habitabilidade.

De acordo com Pasternak e Bógus (2006), a localização da moradia no centro da cidade tem implicações diretas sobre a renda dos chefes de família. O estudo aponta que no anel central da cidade,⁴ onde os cortiços estão concentrados, há maiores chances de emprego e serviços para pessoas não qualificadas. Esses fatores contribuem para uma renda média mais alta para aqueles que vivem em habitações coletivas no centro. A pesquisa também destaca que, em comparação com as áreas periféricas, a renda média no centro, mesmo para pessoas sem instrução, aumentou entre 1991 e 2000.

Para poder morar no centro e usufruir dessas vantagens locais, os trabalhadores acabam sendo explorados por proprietários que cobram aluguéis exorbitantes por condições precárias de habitabilidade. Por não atenderem às exigências do mercado formal, acabam ficando reféns desse tipo de moradia. Segundo levantamento de Kohara (1999), o aluguel médio em cortiços era de R\$191,00,⁵ com uma área de 11,9 m² privativa e 14,5 m² no total, o que resulta em R\$13,17 por metro quadrado. Esse valor é significativamente superior ao aluguel de casas unifamiliares no mesmo bairro (R\$7,40/m²) e até mesmo em bairros de classe média (R\$10,07/m²). Apesar das péssimas condições

habitacionais, a moradia nos cortiços é a locação habitacional mais cara por metro quadrado na cidade de São Paulo.

O alto comprometimento da renda familiar no pagamento do aluguel, juntamente com as precárias condições das moradias, traz graves consequências aos seus moradores em diferentes aspectos da vida. Do ponto de vista do desenvolvimento escolar das crianças, o desempenho de uma criança residente em cortiço é cerca de quatro vezes pior do que estudantes que residem em moradias unifamiliares, com taxas maiores de reprovação e consequentemente evasão escolar (Kohara, 2009).

A precariedade da condição encontrada nos cortiços pode ser constatada no levantamento comparativo das situações de moradia em compilado de pesquisas realizadas, apresentado na Tabela 1, que, apesar de terem sido realizadas em áreas e com metodologias específicas, permite-nos verificar as condições extremas de falta de habitabilidade e insalubridade,

chegando ao extremo de situações com 22 pessoas utilizando um único sanitário, com 10% dos cômodos com presença de janelas, com área de 3 m² por pessoa na moradia. O uso de banheiros, tanques e a falta de espaços livres geram muitas tensões entre os moradores.

Os cortiços sempre foram estigmatizados como locais ligados a doenças e condições insalubres, desde os discursos sanitaristas e higienistas do final do século XIX. Como são imóveis adaptados de forma precária para ter maior número de quartos (domicílios), são locais insalubres com concentração de pessoas e inúmeros riscos. Recentemente, a pandemia de Covid-19 escancarou, de forma cruel, uma alta taxa de letalidade, agravando a já difícil situação de salubridade desses espaços. Os distritos do Pari, Belém, Brás e Santa Cecília apresentaram índice superior a 100 mortos/100 mil habitantes, enquanto a média da cidade era de 59 mortos/100 mil habitantes, nos primeiros meses de 2020.⁶

Tabela 1 – Aspectos das moradias em cortiços

	Sebes 1975	Fabes Sé 1983	Sempla 1986	Kohara 1999	CDHU 2002	Kohara 2013
Área média das moradias em m ²	10,85	11,49	12,10	11,90	–	12,30
Número de pessoas por cômodo	3,60	3,71	2,60	2,90	–	3,10
Área por pessoa na moradia (m ² /hab)	3,10	3,10	4,65	4,10	–	4,00
Número de domicílios por imóvel	10,40	18,20	14,30	9,80	–	9,90
Pessoas por sanitário	–	22,74	12,3	8,3	*	14,00
Moradia em único cômodo	–	91,8%	–	78%	76,2%	71%
Janelas nos cômodos utilizados	–	10,20%	43,7%	33,9%	18,7%	21%

Fonte: Diagnóstico sobre o fenômeno do cortiço no Município de São Paulo – Sebes/HabiSão Paulo (1975). Estudo sobre a população da área regional Sé – Fabes. São Paulo (1983). Cortiços em São Paulo: frente e verso – Sempla (1983). Kohara (1999), CDHU (2002) e Kohara (2013).

* Noventa por cento das famílias utilizam banheiros e tanques coletivos.

É notório que o problema dos cortiços se expressa do portão para dentro. Quando se avista uma porta de antigo casarão ou casa unifamiliar desde a rua, internamente o imóvel pode ter sido transformado em um cortiço com mais de dez quartos utilizados por famílias como moradias. Enquanto a presença da favela é parte marcante na paisagem urbana, o cortiço tem pouca visibilidade.

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 marcaram o desenvolvimento dela. (Piccini e Kohara, 1999, p. 10)

Em sua maioria, os moradores de cortiços se envergonham de informar onde residem, pois o sentido depreciativo do termo “cortiço” segue presente no senso comum. A palavra em si não é utilizada por eles, preferem terminologias como “pensão”, “moradia coletiva” ou “casa de cômodos”, e somente utilizam a palavra “cortiço” quando se referem a habitações cuja precariedade e desorganização são extremas, de forma pejorativa. Ainda, os próprios intermediários não permitem acessos aos locais e também não aceitam a identificação dos espaços como cortiços, o que complexifica ainda mais sua caracterização e dimensionamento.

As pesquisas que envolvem a quantificação de cortiços na cidade apresentam inúmeras ressalvas metodológicas, dificultando sua utilização, pois a aferição precisa e com a mesma metodologia não foi alcançada, devido a divergências nos perímetros e nas abordagens adotadas. Também as pesquisas públicas são bastante específicas, com diferentes metodologias e períodos irregulares, o que faz com que essa realidade tenha pouca visibilidade. Os levantamentos realizados até então têm objetivos

específicos, o que impossibilita a construção de uma série histórica para analisar sua evolução. No entanto, é possível identificar algumas questões comuns que permeiam os principais estudos sobre o tema, atualizando e reafirmando a urgência de se enfrentar o problema.

Em 1983, a Sempla realizou levantamento que estimava 2,58 milhões de pessoas residentes em cortiços, o equivalente a 29,3% da população da cidade na época,⁷ já apontando em primeiro lugar os distritos de Bela Vista e Liberdade, com a maior concentração de cortiços (Rolnik et al., 1990).

Em 1994, a Fundação Instituto de Pesquisa Econômica (Fipe) realizou uma pesquisa amostral que identificou 595.110 moradores distribuídos em 23.688 cortiços em 20 subprefeituras. Nessa pesquisa foram encontradas famílias com média de 3,3 pessoas. Do total de famílias, 60,6% residiam havia até um ano no endereço pesquisado. A moradia anterior de 60,4% delas era também em cortiço, e 34,1% haviam morado anteriormente em residência unifamiliar, 2,2% em favelas e 3,3% em outra modalidade habitacional.

Em 2000/2001, o Programa de Atuação em Cortiços (PAC) da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) realizou, no âmbito da etapa do diagnóstico, arrolamentos de imóveis. A pesquisa PAC é uma das mais completas sobre os cortiços do centro expandido, abrangendo setores nos distritos da Subprefeitura Sé e Mooca.⁸ Levantou 1.648 cortiços com 38.403 pessoas moradoras. O PAC construiu habitação de interesse social em algumas áreas em que havia cortiços e, também, atendeu moradores de cortiços com carta de crédito.

O Plano Municipal de Habitação de São Paulo, de 2009, apontava 80.389 domicílios em cortiços, sendo 11.086 na região central e 69.303 no restante, utilizando-se de dados do Habisp e da Fundação Seade. Em 2016, o Plano

Municipal de Habitação (PMH) utilizou os dados do PMH de 2009, mantendo em 80.399 os domicílios localizados em cortiços.

Os Censos Demográficos do IBGE não traziam o dado elaborado sobre cortiços até 2010. As estimativas para efeito de estudos do tema, realizadas por Pasternak e Bógus (2006) entre 1970 e 2000, associaram as variáveis “alugado” pela condição de ocupação e a variável “cômodo único”⁹ para o estudo na cidade de São Paulo.

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

Em suma, a moradia nos cortiços é um grave problema habitacional, que exige conhecimentos que revelem os aspectos físicos, fundiários, jurídicos e sociais para desenvolvimento de políticas públicas adequadas e perenes. Também nos mostra a importância de garantir moradia de interesse social nas áreas centrais, locais que possuem infraestruturas consolidadas e concentração de emprego e serviços.

Cortiços nos censos demográficos de 2010 e 2022

Recentemente, em 2010, o IBGE, considerando premente essa questão, trouxe a definição do que denomina “Habitação em casa de cômodos, cortiço ou cabeça de porco”, enquanto uma variável de “tipo de domicílio”, definida como unidade de moradia multifamiliar, isto é, com várias famílias diferentes, apresentando as seguintes características: (a) uso comum de instalações hidráulica e sanitária (banheiro, cozinha, tanque, etc.); (b) utilização do mesmo ambiente para diversas funções (dormir, cozinhar, fazer refeições, trabalhar, etc.); e (c) várias habitações (domicílios particulares) construídas em lotes urbanos ou com subdivisões de habitações em uma mesma edificação, geralmente alugadas, subalugadas ou cedidas e sem contrato formal de locação.

Os dados do Censo de 2010 apontam 295.218 domicílios do tipo cortiço no País, representando 0,5% do total de domicílios, equivalente a 850.648 pessoas, sendo, no município de São Paulo, 42.924 domicílios, representando 1,2% do total de domicílios. Já nos distritos centrais do município, são 7.813 domicílios desse tipo, representando 18% do total na cidade.

Tabela 2 – Domicílios particulares permanentes e domicílios do tipo “Habitação em casa de cômodos, cortiço ou cabeça de porco”, São Paulo e distritos centrais

	Domicílios particulares permanentes			Domicílios do tipo “habitação em casa de cômodos, cortiço ou cabeça de porco”		
	2010	2022	Variação %	2010	2022	Variação %
Município de São Paulo	3.574.286	4.996.529	39,79	42.924	31.873	-25,75
Distritos centrais	240.333	365.015	51,88	7.813	6.694	-14,32

Fonte: elaboração própria, a partir IBGE (2010) e (2022).

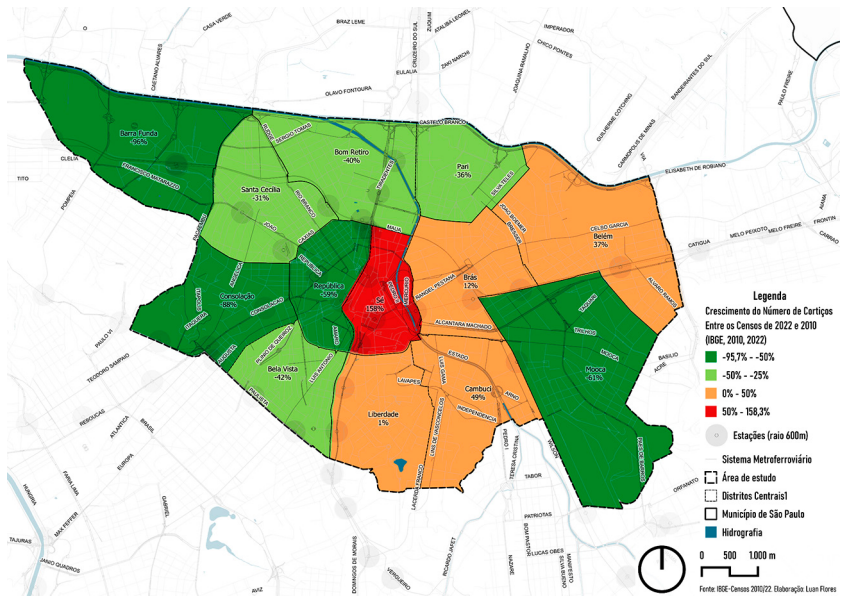
Em 2022, os resultados do Universo do Censo sobre as características gerais dos domicílios e moradores apontam que existem no Brasil 205.835 domicílios classificados como "habitação em casa de cômodos ou cortiço", que diminuiu em comparação com 2010, representando 494 mil pessoas (0,2% da população). São Paulo é o município número 1 no ranking, seguido de Rio de Janeiro, Goiânia, Brasília, Belo Horizonte e São Luís. São Paulo apresenta 31.873 cortiços e os distritos centrais concentram 21% desse montante (6.694).

Observa-se que, entre 2010 e 2022, a quantidade de domicílios no município de São Paulo cresceu e o aumento do número de domicílios nos distritos centrais apresentou crescimento acentuado, com taxa de variação maior no centro em comparação com a cidade como um todo. Comparativamente, por um lado, constata-se a diminuição dos cortiços tanto na cidade quanto no centro de São Paulo nesse

período, apresentando ritmo de decréscimo no restante da cidade maior do que na área central, o que indica que nessa região a presença dessa modalidade habitacional ainda é bastante significativa. Por outro lado, o decréscimo sinaliza a dinâmica de expulsão da população de baixa renda para outras regiões da cidade, sobretudo para as periferias da metrópole.

A análise do fenômeno a partir da leitura dos distritos nos permite perceber que, no centro, os distritos do Brás, Liberdade e Santa Cecília são os que mais concentram a presença de cortiços, tanto em 2010 quanto em 2022. Houve um crescimento mais acentuado no distrito da Sé e nos distritos a leste do centro (Brás, Belém, Cambuci, Liberdade), exceto o distrito da Mooca, que perdeu cortiços nesse período. Os distritos a norte e oeste do centro (Pari, Bom Retiro, Santa Cecília, Consolação, República, Bela Vista) tiveram decréscimo de cortiços entre 2010 e 2022, conforme ilustra o Mapa 1.

Mapa 1 – Variação da presença de habitação do tipo “Habitação em casa de cômodos, cortiço ou cabeça de porco”, São Paulo e Distritos Centrais



Fonte: IBGE (2010 e 2022). Elaboração: Luan Flores.

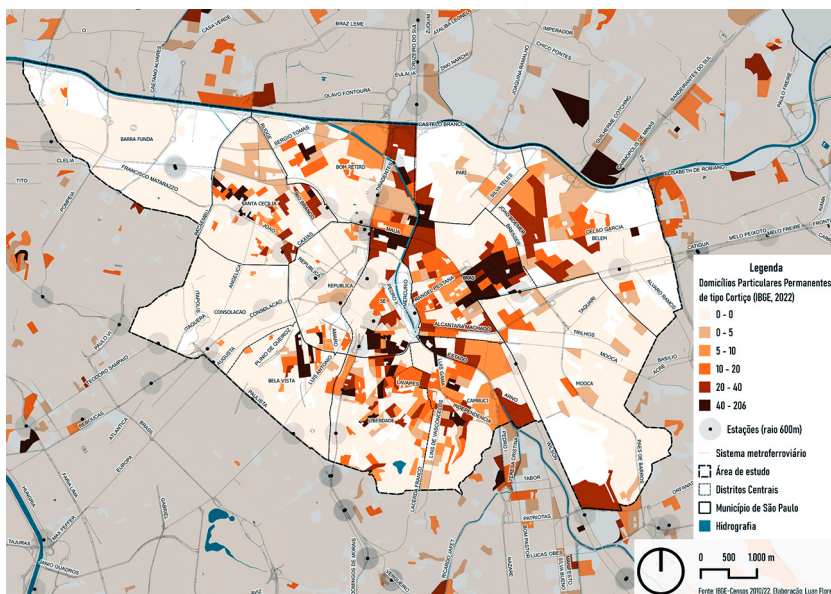
A leitura pelo limite dos distritos é adequada para uma análise mais ampla de tendências de crescimento ou decréscimo. Para o olhar mais acurado no entendimento dos processos e dinâmicas históricas e de conflitos, mobiliza-se a desagregação por setor censitário, disponível para os dados de 2022. Acrescenta-se à análise, a leitura espacial produzida a partir dos dados da pesquisa Censo de Cortiços e Assemelhados da Região Central de São Paulo, realizada pela Prefeitura de São Paulo e publicada em 2022, que apresenta o mapeamento dos cortiços para o recorte da região central.

A partir da leitura mais minuciosa dos setores censitários, podemos observar presenças e ausências marcantes dos cortiços na região central. Os dados censitários elucidam que a concentração de cortiços permanece em lugares onde historicamente já havia a presença tradicionalmente mais consolidada de cortiços. Bairros como o Brás, entre a avenida Celso

Garcia e a linha de trem, região onde inclusive nos anos 1990 surge com força o movimento de luta dos cortiços; região da Luz, em torno da rua Mauá e avenida do Estado; na região do Glicério, mais fortemente no quadrilátero formado pela rua Conselheiro Furtado, rua Tabatinguera, avenida do Estado e viaduto do Glicério; no Bexiga, no entorno da rua Rui Barbosa; e na Barra Funda, no miolo entre a Av. Pacaembu e a linha do trem.

Especificamente no bairro da Luz, objeto de pesquisas em dois momentos, com intervalo de 13 anos (Kohara, 1998; Kohara, 2013), dos 92 imóveis identificados como cortiços, verificou-se que 43 haviam deixado de ter esse uso em 2011 (novas edificações ou usos). No entanto, 55 imóveis que não eram utilizados como cortiços passaram a ter esse uso. Entre 1998 e 2011 (período da pesquisa de campo), o número de imóveis utilizados como cortiços na área pesquisada passou de 92 para 104,

Mapa 2 – Domicílios particulares permanentes de tipo “Cortiço” nos distritos centrais de São Paulo



Fonte: IBGE (2022). Elaboração: Luan Flores.

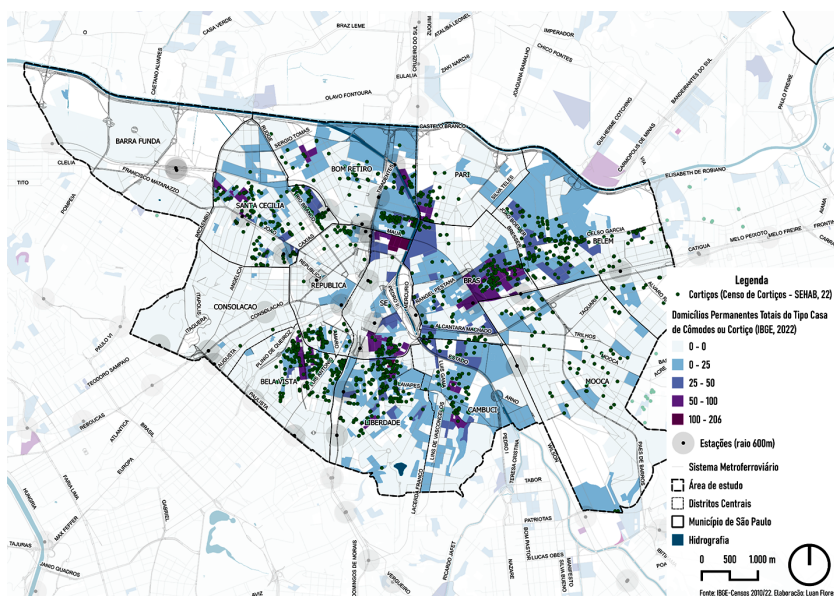
representando acréscimo de 13%. Em relação às famílias residindo em cortiços, o crescimento teve taxa de 30%, passando de 765 famílias para 995 famílias. Podemos verificar que a moradia nos cortiços no centro é mercado de locação informal bastante dinâmico e que há uma permanente disputa pelo mercado imobiliário por espaços urbanos.

Em contraponto, constata-se regiões de ausência de cortiços, como Consolação, Barra Funda (especificamente Água Branca), Mooca, região a leste do Belém (já considerado bairro do Tatuapé) e o distrito todo do Pari. Bairros que anteriormente concentravam muitos cortiços, mas recentemente vêm passando por uma intensificação de atividade comercial, com *shoppings* e galerias comerciais, o que acabou transformando o perfil da região.

O Censo de Cortiços e Assemelhados da Região Central de São Paulo, da Prefeitura de São Paulo, identificou 1.082 cortiços e assemelhados nesse perímetro, com concentração significativa nas mesmas regiões reveladas pelo Censo IBGE – Brás, Luz, Barra Funda, Bexiga, Baixada do Glicério, Liberdade –, apresentando pontos pulverizados de cortiços na Mooca, não captados pelo Censo do IBGE.

O Censo da Prefeitura de São Paulo teve como objetivo identificar, mapear, caracterizar e classificar os imóveis encortiçados no perímetro expandido da extinta Operação Urbana Centro,¹⁰ que engloba de forma parcial e/ou total os distritos de Sé, República, Brás, Santa Cecília, Bela Vista, Liberdade, Cambuci, Pari e Bom Retiro. Este estudo não foi propriamente um censo nos termos de um recenseamento demográfico.

Mapa 3 – Localização dos cortiços, segundo o Censo de Cortiços e Assemelhados da Região Central de São Paulo (PMSP, 2022) e Domicílios particulares permanentes de tipo Cortiço nos distritos centrais de São Paulo – Censo IBGE – Setores Censitários – 2022



Fonte: IBGE (2022) e São Paulo (2022). Elaboração: Luan Flores.

Partiu de um cadastro de cortiços já existente na Prefeitura e atualizado por meio de mapa colaborativo, consolidado pelo grupo técnico de acompanhamento do estudo, formado por integrantes da sociedade civil e poder público. A pesquisa contou com o aprofundamento de entrevistas realizadas com moradores e intermediadores, em um universo de 128 cortiços pesquisados e 650 moradores entrevistados.

A partir desses dados, constata-se que a maior parte dos moradores de cortiços no centro de São Paulo é composta por pessoas negras ou pardas, representando 63,2% da população. Além disso, 66% dos residentes são nascidos em estados do Nordeste, e destes, 57,7% já moram na cidade há mais de 10 anos.

Também é significativo o número de imigrantes, que correspondem a 18% dos moradores, sendo a maioria vinda do Paraguai, Haiti e Peru. Esses dados mostram uma forte presença de grupos de pessoas de diferentes origens, em sua grande parte vindos de outras regiões do Brasil ou de fora, buscando oportunidades de trabalho na capital paulista. No bairro da Luz, por exemplo, Kohara (1999) já demonstrara que não havia nenhum estrangeiro identificado, em 2013; 15% das famílias eram de bolivianos e paraguaios, fenômeno que vem se intensificando com o passar dos anos. De forma empírica, é bastante visível a presença de estrangeiros africanos e haitianos na região do bairro do Glicério, local que concentra equipamentos de acolhida de imigrantes e refugiados, como a Paróquia Nossa Senhora da Paz, dos Padres Carlistas, o Centro de Estudos Migratórios e o Serviço da Pastoral dos Migrantes.

Para muitos dos moradores, o cortiço se torna uma forma de moradia “definitiva”. Cerca de 50% dos residentes já haviam morado em outro cortiço antes, o que indica uma população que, em grande parte, se desloca de um cortiço para outro, os “itinerantes do aluguel e andarilhos do trabalho”, segundo Kowarick

(2007). A pesquisa realizada por Kohara (2009) verificou que na Emef Duque de Caxias, no bairro do Glicério, dos endereços cadastrados na matrícula das crianças no início do ano, cerca de metade não correspondia ao mesmo endereço no final do ano (48%). Das 16 crianças pesquisadas, que residiam a menos de um ano no mesmo cortiço, 15 crianças tinham tido como residência anterior outro cortiço na região central da cidade.

A permanência nas condições precárias de moradia é expressiva, com 44,3% dos moradores residindo em cortiços há mais de 10 anos e 59,8% por mais de 5 anos. Uma parcela significativa, 52,7%, já morou entre 2 a 4 cortiços diferentes ao longo do tempo. A pesquisa também revela que 27% dos chefes de família sempre viveram em cortiços desde sua chegada a São Paulo, e 35% residem nessa forma de moradia há mais de 5 anos.

Em pesquisa piloto de 1991, realizada por técnicos da Sehab/Habi, no bairro do Pari já se revelava que “27% dos chefes de família sempre viveram em cortiço, desde a sua chegada a São Paulo, e 35% residiam em cortiço há mais de 5 anos” (Pasternak, 2016, p. 12).

Esse fenômeno demonstra a permanência de um grande número de famílias que encontra no cortiço uma alternativa constante de habitação, embora precária e itinerante de local. A maior parte desses chefes de família trabalha na economia informal, cuja renda mensal é irregular. Devido a essas variações de rendimentos, as famílias costumam se mudar para moradias com custos mais baixos quando enfrentam dificuldades financeiras. No entanto, quando a renda melhora, elas buscam residências em condições melhores.

No entanto, os dados da pesquisa da Prefeitura de São Paulo, captada durante a pandemia de Covid-19, demonstram que a dinâmica de perda de moradia e empobrecimento se mostrou significativa. Aproximadamente

38,5% dos moradores viviam em residências regularizadas antes de se mudarem para os cortiços, o que indica que muitas dessas pessoas perderam moradia formal e passaram a viver em condições de maior vulnerabilidade.

A escolha de morar na região central do município é uma constante, com 67,5% dos moradores já residindo ali anteriormente. Além disso, 15,4% se mudaram para o centro vindos de outras regiões da cidade. Mesmo diante das condições precárias de moradia, 89,5% dos moradores pretendem continuar vivendo na região central, sinalizando uma forte identidade e vínculo com essa área, apesar das dificuldades socioeconômicas.

A dinâmica imobiliária residencial no centro

O contexto recente de intensa expansão do mercado imobiliário para o centro de São Paulo tem cada vez mais impossibilitado a permanência dessa população de baixa renda na região. A transformação intensa dos usos e tipos de edificações da região acontece às custas de demolição de edificações antigas ou utilizadas para moradia de baixa renda. Tais intervenções, ainda, são acompanhadas por discursos legitimadores relacionados à “degradação” e “deterioração”, que se propagam desde os anos 1990, amparados pelo cenário de popularização crescente da região central (Kara José, 2010).

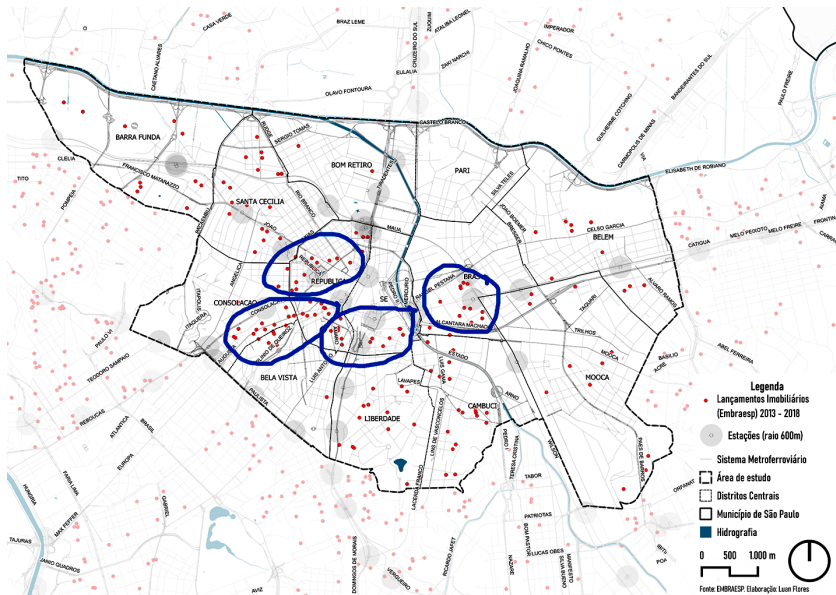
A partir de 2013, a região central vem apresentando mais fortemente a atuação massiva do mercado imobiliário, sobretudo o residencial. Entre 2013 e 2018, a Subprefeitura Sé é a 1ª no *ranking* de subprefeituras em número de lançamentos residenciais no segmento¹¹ econômico no município de São Paulo (Akaishi, 2022).

No triênio 2013-2015, definido por Castro e Sigolo (2017 e 2021)¹² como de *desaceleração da oferta na metrópole*, com média de lançamentos de 49 mil UHs/ano declinante a cada ano, é quando a região central desponta e mostra expressividade na oferta residencial. A Subprefeitura Sé alcança a primeira posição no *ranking*, apresentando, nesse triênio, participação de 12% com 10.630 UHs. Os lançamentos localizados no perímetro da Operação Urbana Centro respondem por 54% da oferta da Sub-Sé no período.

O triênio 2016-2018 apresenta continuidade de desaceleração na metrópole – caracterizado, pelas autoras, como ciclo de retração – com oferta média ainda menor – 41 mil UHs/ano – e o fortalecimento, em 2017 e 2018, dos distritos centrais do município. Ocorre também a intensificação da concentração da oferta no segmento econômico, destacadamente nos patamares do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), no município de São Paulo, e a maior participação do município na produção da RMSP (Castro e Sigolo, 2017 e 2021). Nesse contexto, a Subprefeitura Sé mantém a 1ª posição no *ranking*, conquistada no triênio anterior, com um total de 10.987 UHs lançadas. A participação da OU Centro dentro da oferta da Sub-Sé também aumenta para 61%.

Akaishi (2022) identifica quatro áreas de concentração de empreendimentos localizadas em regiões de mercado no sentido oeste, conforme o Mapa 4: (a) a região da República e Vila Buarque, com produtos lançados acima de R\$350 mil; (b) o eixo da rua da Consolação em direção à avenida Paulista e a região da Bela Vista, com empreendimentos também acima de R\$350 mil; (c) região da Liberdade e Glicério, principalmente empreendimentos até R\$350 mil entre os anos de 2016-2018; e (d) a região do Brás, com produtos com preços até R\$350

Mapa 4 – Lançamentos residenciais verticais nos distritos centrais – 2013 a 2018



Fonte: Embraesp, 2018. Elaboração: Luan Flores.

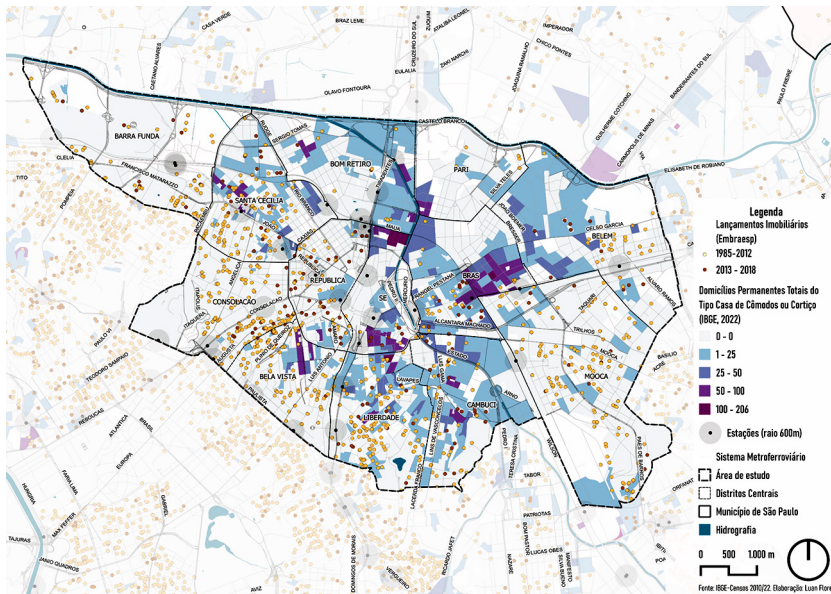
mil. Os mercados (a) e (b) mais a oeste abrangem áreas que funcionam como extensão dos vetores oeste, sudoeste e sudeste metropolitanos, conectando-se a regiões do município com mercado já consolidado, como Lapa, Perdizes, Pinheiros, Jardim Paulista e Vila Mariana. As regiões de mercado (c) e (d), por sua vez, a leste do centro, estão mais associadas às dinâmicas dos vetores que vêm da zona leste e da região do ABCD.

Complementarmente, o Mapa 1, com a taxa de variação por distritos, apresentado anteriormente permite identificar a taxa de redução alta de domicílios do tipo cortiço entre 2010 e 2022, de distritos como Barra Funda, Consolação, Mooca, República, com taxa de

variação de -96%, -88%, -61%, -59%, respectivamente. Ou seja, áreas que perderam cortiços nesse intervalo.

Interessante notar que justamente nessas áreas não encontramos cortiços e os mesmos encontram-se no “negativo” dessas regiões, onde justamente o mercado imobiliário não está atuando, conforme pode-se observar no Mapa 5, a seguir. A moradia da população pobre vai buscando cada vez mais as brechas para resistir e permanecer na área central. O conceito cunhado por Kohara (2013) de “áreas encortiçadas”, que são aquelas que têm vitalidade, dinâmicas e permanecem encortiçadas, ilustra exatamente esses bolsões de concentração de moradia popular no centro de São Paulo.

Mapa 5 – Domicílios particulares permanentes do tipo “Casa de cômodos ou cortiços”, versus lançamentos imobiliários (1985-2018)



Fonte: IBGE (2022) e Embraesp (2018). Elaboração: Luan Flores.

O que faz essa população ainda resistir? Algum instrumento garante a segurança na posse dessas famílias? Várias pesquisas já revelaram que as Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis) não se efetivaram como um instrumento capaz de garantir o acesso e a permanência da população pobre no centro. Tampouco a Zeis “congela” os terrenos a ponto de o mercado imobiliário não se interessar. Pelo contrário, pesquisas recentes demonstram que os agentes privados vêm se beneficiando de incentivos

fiscais e urbanísticos voltados para a produção de habitação de interesse social para lançar produtos destinados ao público de alta renda.

Vale lembrar que as Zeis foram oficialmente incorporadas no Plano Diretor em 2002, fruto de levantamento realizado por movimentos sociais, técnicos da Prefeitura, assessorias técnicas, em áreas onde já vivia a população de baixa renda residindo em moradias precárias, com vistas justamente à garantia da permanência das pessoas no local.

Considerações finais: o centro de São Paulo em disputa

A história do centro de São Paulo é permeada por intensas disputas entre as classes populares, que almejavam a proximidade da moradia com os postos de trabalho, e a elite, que usufruía da valorização imobiliária e da subsequente transformação da região em um espaço de prestígio. A dinâmica entre essas duas realidades reflete as desigualdades sociais que sempre estiveram presentes na cidade.

Para os trabalhadores de baixa renda, os cortiços oferecem uma alternativa importante de moradia no centro de São Paulo, próxima aos postos de trabalho e serviços essenciais, mas com um alto custo, já que os aluguéis são elevados e as condições de habitabilidade são precárias. Esses imóveis são frequentemente insalubres, superlotados e vulneráveis a problemas de saúde devido à falta de infraestrutura adequada.

Apesar de estarem localizados em áreas centrais, os cortiços permanecem invisíveis. A falta de políticas públicas eficazes e a dificuldade em quantificar os cortiços dificultam a resolução do problema, que impacta diretamente o bem-estar dos moradores, como o baixo desempenho escolar das crianças. A situação exige uma ação do poder público para garantir moradias dignas e promover a regularização, especialmente em áreas centrais, onde a infraestrutura e os serviços são mais acessíveis.

A maioria dos moradores de cortiços no centro de São Paulo é composta por pessoas negras ou pardas. Além disso, há significativa presença de imigrantes, especialmente do Paraguai, Haiti e Peru. A imigração tem se intensificado ao longo dos anos, com bairros como o da Luz recebendo cada vez mais estrangeiros, incluindo bolivianos e paraguaios. A presença de

africanos e haitianos também é notável no bairro do Glicério, onde se localizam equipamentos de acolhida para imigrantes e refugiados.

Muitos moradores veem o cortiço como uma moradia permanente, com cerca de 50% deles tendo morado em outros cortiços antes, o que indica a alta rotatividade e a condição de “itinerantes do aluguel”. A permanência nas condições precárias de moradia é expressiva. Esses moradores, em sua maioria chefes de família que trabalham na economia informal, frequentemente mudam de cortiço em busca de preços mais baixos ou melhores condições, dependendo da variação de suas rendas mensais. A pesquisa aponta que um grande número de famílias tem o cortiço como alternativa constante de habitação, apesar das condições precárias, da instabilidade e valores elevados dos aluguéis, mas que se deve à localização em áreas com grande concentração de trabalho.

A territorialização dos cortiços a partir dos dados censitários recentes demonstra a persistência de áreas encortixadas importantes em regiões onde tradicionalmente já existiam e resistem até hoje, como as áreas do Brás, Luz, Glicério, Bexiga e Barra Funda – territórios historicamente reconhecidos como espaços de moradia da população de baixa renda.

A atuação massiva do mercado imobiliário residencial no centro, sobretudo a partir de 2013, vem resultando em uma reconfiguração territorial que traz relação com a redução dos cortiços em regiões da área central onde se encontra a maior concentração de lançamentos imobiliários residenciais – principalmente as regiões da República, Consolação, Barra Funda, Mooca. Há uma lógica em disputa. O mercado imobiliário residencial vem transformando o território e as dinâmicas do centro, com a produção imobiliária na área central de São Paulo, e vem expulsando, de forma exponencial, a população pobre da região.

Nesse sentido, os estudos abrem perspectivas para uma melhor compreensão dos processos de mudança social. De fato, a moradia nos cortiços é um grave problema habitacional, que exige conhecimentos que revelem os aspectos físicos, fundiários, jurídicos e sociais para desenvolvimento de políticas públicas adequadas e perenes. Também nos mostra a importância da moradia de interesse social nas áreas centrais, locais que possuem infraestruturas consolidadas e concentração de emprego e serviços.

Através do histórico de levantamentos realizados sobre cortiços na cidade de São Paulo, podemos perceber que a dinâmica dos cortiços é uma realidade difícil de ser captada de forma precisa, em pesquisas de caráter quantitativo, amostral ou de tipo recenseamento. De toda forma, esses resultados são um “retrato” da situação, em um momento estático, que, por conta da alta dinâmica e rotatividade dos moradores, não trazem durabilidade e precisão dos dados.

É de suma importância que pesquisas sociodemográficas continuem a ser realizadas com periodicidade regular, para que se possa garantir o acompanhamento de políticas públicas e monitoramento de problemas sociais e urbanos. Especificamente nos estudos urbanos, os censos do IBGE têm sido fonte fundamental. No entanto, complementarmente, deve-se levar em consideração outros estudos qualitativos que demonstrem aspectos como custos econômicos, sociais e urbanos da periferização da pobreza, enquanto a região central concentra maior número de empregos, transportes, infraestrutura e serviços públicos.

É necessário continuar realizando pesquisas sobre o tema de forma regular e com metodologias comuns, com levantamentos mais precisos da situação, em territórios circunscritos com possibilidade de aprofundamento das questões, para subsidiar o desenvolvimento de políticas públicas perenes para os cortiços no centro de São Paulo, que assegurem sobretudo a moradia digna para os trabalhadores de baixa renda nas áreas centrais da cidade.

[I] <https://orcid.org/0000-0003-0965-7925>

Instituto Nacional de Ciência e Tecnologia Produção da Casa e da Cidade, Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. São Paulo, SP/Brasil.

Universidade Federal do ABC, Centro de Estudos da Favela. Santo André, SP/Brasil.
ana.akaishi@usp.br

[II] <https://orcid.org/0000-0001-5279-6715>

Instituto Nacional de Ciência e Tecnologia Produção da Casa e da Cidade, Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. São Paulo, SP/Brasil

luizkohara@gmail.com

Nota de agradecimento

O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil – Código de Financiamento 001 (Processo n. 406870/2022-5) e Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo, sob o projeto n. 2022/12259-8.

Notas

- (1) Levantamento apresentado em Kohara (2009).
- (2) Esse recorte territorial foi utilizado no Programa Morar no Centro (2001-2004), da Prefeitura de São Paulo.
- (3) Sobre isso, ver: Kohara (2013), Sampaio (2022), Sanches (2015), Pasternak (2016), entre outros.
- (4) As autoras consideram a área central os distritos de Bela Vista, Consolação, Liberdade, República, Santa Cecília e Sé.
- (5) O valor do salário mínimo era de R\$130,00.
- (6) Sobre isso, ver: Barbosa, Avanci e Kohara (2020).
- (7) Avalia-se que esse dado esteja superestimado. Foi utilizada a taxa de crescimento de favelas aplicada aos cortiços, o que não é considerado adequado, por conta de dinâmicas distintas.
- (8) Foi realizada no Pari, em dezembro de 2000, e em oito outros setores de intervenção definidos pela CDHU no 2º semestre de 2001: Barra Funda/Bom Retiro, Bela Vista, Belém, Brás, Cambuci, Liberdade, Mooca e Santa Cecília, ou seja, em segmentos espaciais de distritos da Subprefeitura da Mooca e da Subprefeitura da Sé.
- (9) Segundo as autoras, como o Censo considera cômodo inclusive cozinha e banheiro, e é pouco provável alguém morar no banheiro, pode-se supor que domicílio alugado com cômodo único utilize banheiro comum, característica própria do cortiço stricto sensu.
- (10) Lei Municipal n. 12.349/1997, que estabelece programa de melhorias para a área central da cidade, cria incentivos e formas para sua implantação, e dá outras providências.
- (11) Unidades lançadas até R\$350 mil (US\$100 mil).
- (12) A análise desenvolvida pelas autoras foi dividida em triênios e sua organização feita dialogando com os movimentos vigentes da macroeconomia e dinâmicas setoriais, com a definição dos ciclos de expansão (2010-2012), desaceleração (2013-2015) e de retração (2016-2018) da oferta residencial formal na Região Metropolitana de São Paulo.

Referências

- AKAISHI, A. G. (2022). *A herança mercantil: os entraves dos imóveis ociosos no centro de São Paulo*. Tese de doutorado. São Paulo, Universidade de São Paulo.
- BARBOSA, B. R.; AVANCI, J. L.; KOHARA, L. T. (2020). *Pandemia nos cortiços de São Paulo e as mortes (in)visíveis em uma cidade que ninguém quer ver*. Disponível em: <https://www.cartacapital.com.br/blogs/pandemia-nos-corticis-de-sao-paulo-e-as-mortes-invisiveis-em-uma-cidade-que-ninguem-quer-ver/>. Acesso em: 11 mar 2025.
- BOGUS, L. M. M.; PASTERNAK, S. (2006). Como anda São Paulo. *Cadernos Metrópole*. Desigualdade e Governança, n. especial, pp. 1-90, 2006.
- CASTRO, C. M. P.; SIGOLO, L. M. (2017). Condicionantes territoriais e socioeconômicos evidenciados na expansão do mercado residencial formal na RMSP dos anos 2000. In: XVII ENANPUR. *Anais*.
- _____. (2021). A oferta residencial na retração imobiliária da metrópole paulistana nos anos 2000. *Cadernos Metrópole*. São Paulo, v. 24, n. 53, pp. 225-255.
- EMBRAESP – Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio S/C Ltda (2018). Base de dados de lançamentos imobiliários residenciais de 2013 a 2018.
- IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (2010). *Censo de 2010*. Disponível em: <https://ww2.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/default.shtm>. Acesso em: 22 mar 2025.
- _____. (2022). *Censo de 2022*. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/22827-censo-demografico-2022.html?edicao=39224&t=resultados>. Acesso em: 22 mar 2025.
- JOSÉ, B. K. (2010). *A popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos*. Tese de doutorado. São Paulo, Universidade de São Paulo.
- KOHARA, L. T. (1999). *Rendimentos obtidos na locação e sublocação de cortiços: estudo de casos na região central da cidade de São Paulo*. Dissertação de mestrado. São Paulo, Universidade de São Paulo.
- _____. (2009). *Relação entre as condições de moradia e o desempenho escolar de crianças que residem em cortiços*. Tese de doutorado. São Paulo, Universidade de São Paulo.
- _____. (2013). *Relatório científico: as contribuições dos movimentos de moradia do centro para as políticas habitacionais e para o desenvolvimento urbano do centro da cidade de São Paulo*. Pós-doutorado. São Paulo, Universidade de São Paulo.
- KOWARICK, L. (2002). Viver em risco: sobre a vulnerabilidade no Brasil urbano. *Novos Estudos Cebrap*, n. 63, pp. 9-30.
- _____. (2007) Áreas centrais de São Paulo: dinamismo econômico, pobreza e política. *Revista Lua Nova*. São Paulo, Cedec, pp. 171-211.
- KOWARICK, L.; ANT, C. (1994). “Cem anos de promiscuidade: o cortiço na cidade de São Paulo”. In: KOWARICK, L.; ANT, C. (org.). *As lutas sociais e a cidade: São Paulo, passado e presente*. Rio de Janeiro, Paz e Terra. pp. 73-94.
- MARICATO, E. (2008). Nó da terra. *Revista Piauí*. Rio de Janeiro, pp. 34-35.
- PASTERNAK, S. (2016). *Cortiços em São Paulo: genes, evolução e tentativas de intervenção*. mimeo.
- PICCINI, A.; KOHARA, L. T. (1999). *Rendimentos obtidos na locação e sublocação de cortiços – Estudo de Caso na Área Central da Cidade de São Paulo*. Boletim Técnico da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo.
- ROLNIK, R. et al. (1990). *São Paulo: crise e mudança*. São Paulo, Sempla/Brasiliense.

- SAMPAIO, C. A. (2022). *Cortiço: política pública habitacional em São Paulo (1989-2020)*. Tese de doutorado. São Paulo, FAU Mackenzie.
- SANCHES, D. (2015). *Processo participativo como instrumento de moradia digna: uma avaliação dos projetos da área central de São Paulo (1990-2012)*. Tese de doutorado. São Paulo, FAU Mackenzie.
- SÃO PAULO (1975). Secretaria do Bem Estar Social de São Paulo. Departamento de habitação e Trabalho. *Diagnóstico sobre o fenômeno do cortiço no Município de São Paulo*. São Paulo, Sebes-Habi. Caderno especial n. 5.
- _____. (1983) Secretaria da Família e Bem Estar Social de São Paulo. *Estudo sobre a população da área regional da Sé*. São Paulo, Fabes.
- _____. (1986). Secretaria Municipal do Planejamento. *Cortiços em São Paulo: frente e verso*. São Paulo, Sempla.
- _____. (2022). Secretaria de Habitação. *Censo de Cortiços e Assemelhados da Região Central de São Paulo*. PMSP.
- VILLAÇA, F. (2012). “A terra como capital (ou a Terra-localização)”. In: VILLAÇA, F. *Reflexões sobre as cidades brasileiras*. São Paulo, Studio Nobel.

Contribuição de autoria

Ana Gabriela Akaishi: análise formal; conceitualização; curadoria de dados; investigação; metodologia; redação—rascunho original; redação—revisão e edição; supervisão; validação; visualização.

Luiz Kohara: análise formal; conceitualização; curadoria de dados; investigação; metodologia; redação—rascunho original; redação—revisão e edição; supervisão; validação; visualização.

Declaração de conflito de interesse

Os autores declaram que não há conflito de interesse.

Declaração de Disponibilidade de Dados

Todo o conjunto de dados de apoio aos resultados deste estudo foi publicado no próprio artigo.

Editores: Lucia Bógus e Luiz César de Queiroz Ribeiro

Organizadores deste número: Suzana Pasternak e Luís Felipe Aires Magalhães

Texto recebido em 31/mar/2025
Texto aprovado em 24/jun/2025

