

# O PROJETO NOVA LUZ E O PROGRAMA DE CORTIÇOS NO CENTRO DE SÃO PAULO

ENTRE PROCESSOS DE DEMOLIÇÕES, DESPEJOS E DESLOCAMENTOS\*

**Simone Gatti**

Doutoranda da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAU USP

[sifgatti@gmail.com](mailto:sifgatti@gmail.com)

## RESUMO

Este artigo aborda a atuação, a sobreposição e as contradições presentes em duas ações distintas do poder público municipal sobre uma mesma área no centro de São Paulo: o projeto Nova Luz, que pretende transformar cerca de 500 mil m<sup>2</sup> no distrito de Santa Ifigênia, responsável pelo maior estoque de edifícios culturais e bens tombados da cidade; e o Programa de Cortiços, que atua sobre os imóveis encortiçados a fim de enquadrá-los na Lei Moura e lhes conceder condições mínimas de habitabilidade. Pretende-se analisar e questionar o processo histórico de ações do poder público sobre a condição habitacional da população de baixa renda residente na área central de São Paulo, que foi negligenciada por anos pela falta de investimentos, retomada por medidas de inclusão social e participação popular na década de 80 e hoje é foco de políticas públicas carentes de mecanismos efetivos de regulação e processo participativo.

**Palavras-chave:** Reestruturação urbana, Gentrificação, Políticas Públicas, Cortiços.

## ABSTRACT

This paper discusses both operations and contradictions of two measures taken by the Sao Paulo municipal government in the same district of the city center. First, the “Nova Luz” project, whose aim is to rebuild 500.000 m<sup>2</sup> of the Santa Ifigênia district, where most of the city cultural patrimony buildings are situated. Second, the Tenement Program, which seeks to renovate tenement houses according to the “Moura Law” requirements. It is intended to analyze and question the government actions on the housing situation of the low-income population of the central areas of São Paulo. These areas, which used to be neglected by public investment, were the focus of social inclusion and popular participation measures in the eighties. Nowadays, public policies have been criticized by lack of real mechanisms of popular participation.

**Keywords:** Urban restructuring, gentrification, public policies, slums.

\* Artigo apresentado em Outubro de 2011 em Maceió, no II Seminário Internacional Urbicentros: Morte e Vida de Centros Urbanos.

## 1 INTRODUÇÃO

O centro de São Paulo é atualmente palco de inúmeras ações do poder público, sejam elas projetos ambiciosos de reestruturação urbana ou programas de moradia para a população de menor renda. Dentre eles, destaca-se o projeto Nova Luz, menina dos olhos do atual prefeito e uma das políticas públicas de maior destaque da atual gestão, que visa transformar uma área de cerca de 500 mil metros quadrados, no perímetro delimitado pela Av. Duque de Caxias, Rua Mauá, Av. Cásper Líbero, Av. Ipiranga e Av. São João, e onde também será aplicado pela primeira vez a 'Concessão Urbanística', instrumento previsto no Estatuto da Cidade e regulamentado pela Lei nº 14.918, de 7 de maio de 2009. Destaca-se também, dentre as políticas públicas municipais, o Programa de Cortiços em desenvolvimento junto às áreas das subprefeituras Sé e Moóca, cujo objetivo principal é a Aplicação da Lei nº 10.928, de 8 de Janeiro de 1991, conhecida como Lei Moura, nos cortiços das áreas centrais, dando-lhes as condições mínimas de habitabilidade definidas pela Lei.

A fim de identificar a população residente e as políticas públicas atuantes sobre a área central de São Paulo, com foco na área do projeto Nova Luz, em especial aquelas que dizem respeito à questão habitacional e à problemática da moradia para a população de baixa renda, foi iniciada uma pesquisa sobre a atuação e consequências do Programa Municipal de Cortiços, desde sua concepção original em gestões passadas até sua atual formatação. O programa contabilizou inicialmente 53 cortiços no perímetro do projeto Nova Luz, evidenciando que grande parte de sua população vive em situação precária de habitação. Visa-se uma leitura da sobreposição de políticas públicas sobre determinada área da cidade, considerando que o edital do projeto Nova Luz nada menciona sobre o Programa de Cortiços e suas determinações. Coube a pesquisa verificar que as ações do projeto Nova Luz se sobrepõe ao Programa de Cortiços, contrariando os princípios originais do programa e evidenciando as políticas da atual gestão municipal em detrimento das políticas habitacionais para a população de menor renda.

Este trabalho apresenta parte de uma pesquisa, ainda em processo, que, a partir da catalogação dos cortiços identificados na região da Nova Luz, levantou nos arquivos da Secretaria Municipal de Habitação as fichas sociais dos moradores de cada um dos

cortiços, a destinação dos imóveis após as intimações junto aos proprietários, e as políticas públicas aplicadas sobre as famílias remanejadas no caso de fechamento dos cortiços por interdição ou mudança de uso, opções dadas pelo programa, ou no caso das desapropriações intencionais para a liberação de áreas do projeto Nova Luz.

Objetiva-se, desta forma, analisar o processo de gestão pública sobre o direito à moradia dos habitantes desses cortiços, muitos dos quais foram retirados de suas casas e destituídos das relações sociais estabelecidas com estes lugares. Lembrando que moradia adequada significa não apenas uma casa bem construída segundo parâmetros de habitabilidade, tais quais os definidos pela Lei Moura, mas também a acessibilidade ao emprego, aos serviços públicos, aos equipamentos de cultura e lazer, à infraestrutura urbana e, sobretudo, aos laços sociais conquistados no usufruto da vida cotidiana.

## **2. INTERVENÇÕES EM CORTIÇOS NA ÁREA CENTRAL DE SÃO PAULO: ORIGENS E PROCESSOS**

Na primeira página do livro 'Cortiços, a experiência de São Paulo', publicado em 2010 pela secretaria de Habitação da Prefeitura Municipal de São Paulo, sob organização de Alonso Lopez, Elisabeth França e Keila Prado Costa, lê-se: “A partir de 2005, foi dado o início ao Programa de Cortiços da Cidade de São Paulo. Até então muito pouco havia sido feito em relação ao problema (...)” (2010: 07).

Esta menção, sobre as anteriores atuações em cortiços no município de São Paulo, valoriza as ações atuais em detrimento das gestões antecedentes. O restante do livro procura mostrar os alcances do atual programa, colocando-o como uma resposta original e bem sucedida ao problema da precariedade das habitações dos cortiços, 'há tanto tempo sem solução', conforme mencionado. Objetiva-se aqui fazer um resgate histórico dos processos que antecederam ao programa da atual gestão, bem como analisá-lo comparativamente frente aos objetivos dos programas anteriores<sup>1</sup>.

As condições de salubridade dos cortiços é de extrema precariedade há mais de um século na cidade de São Paulo, com uso comum de banheiros, ausência de

iluminação e ventilação, famílias inteiras utilizando um único cômodo para todas as atividades cotidianas e uso de botijões de gás em áreas não ventiladas. Todas essas precariedades são ainda reforçadas pelo alto preço pago para se viver em cortiços, que representam os aluguéis mais caros por m<sup>2</sup> da capital paulista<sup>ii</sup>, configurando-se como um mercado de lucro fácil devido a sua informalidade e ausência de controles fiscais. As relações entre proprietários e inquilinos de cortiços não são mediadas por contratos, o que facilita aumentos ilegais, pagamentos de contas não justificadas e ações de despejo, sem qualquer garantia aos moradores, deferentemente do previsto na Lei Federal nº 8.245 de 1991, a Lei do Inquilinato, reformulada em janeiro de 2010, que visa legalizar e minimizar os conflitos entre as partes.

Contudo, morar em cortiços no centro representa estar perto do emprego ou das opções de trabalho informal, economizar tempo e dinheiro em deslocamentos diários, ter acesso aos equipamentos públicos como escolas e hospitais e à infraestrutura de água, esgoto, luz e coleta de lixo, diferentemente de muitas áreas periféricas. Representa ainda o acesso à moradia por aqueles que não possuem acesso ao mercado formal, seja pela falta de documentação necessária para o contrato de aluguel, pela ausência de um fiador ou dinheiro para o seguro fiança ou ainda por terem seus nomes vinculados às agências de proteção ao crédito. São estes e outros motivos que justificam a histórica luta da população de baixa renda por moradia na área central, somada ainda ao desejo de manter as relações sociais estabelecidas ao longo da vida, já que grande parte da população encortiçada vive na área central há muitos anos.

Os movimentos setoriais reivindicatórios de cortiços começaram a se fortalecer em São Paulo a partir de meados da década de 70 nos bairros de Brás, Belém, Mooca e Santa Cecília (Piccini, 1999: cap. 3, pág. 12), fazendo com que, na gestão do prefeito Mario Covas, o cortiço fosse identificado como um grave problema habitacional e descrito no Plano Municipal de Habitação de 1983-87. Contudo, na gestão do prefeito Jânio Quadros, o assunto passa a ser tratado como problema de saúde pública e não de habitação e ações de 'limpeza urbana' são promovidas para demolir favelas e cortiços em várias áreas da cidade, como ocorreu com os velhos sobrados das ruas Jandaia e Assembléia, na Bela Vista. Esta política retomou os princípios do Relatório da Comissão de Exame e Inspeção das Habitações Operárias e Cortiços do Distrito de Santa Ifigênia de 1893, que propunha eliminar os cortiços, vistos como focos de

doença, e realojar a população para áreas mais 'higiênicas' da periferia. Estas e outras ações fomentaram o surgimento de mobilizações significativas, que irão surgir no final da década de 80, contra as ações de despejo, através de movimentos organizados na luta por políticas específicas para os moradores de cortiços.

Como resposta às reivindicações dos movimentos populares, liderados sobretudo pela União dos Movimentos de Moradia e pela Pastoral da Arquidiocese de São Paulo, a gestão da Prefeita Luiza Erundina (1989-1992) inicia um programa que propõe a fixação da população encortiçada em seu local de moradia. O tema da moradia em cortiços saía do âmbito do simples atendimento aos moradores para entrar na pauta das políticas públicas, graças à forte pressão social desenvolvida pelos movimentos de moradia, que se organizam ainda mais com a importância dada pelo governo municipal à problemática dos cortiços, formando a Unificação das Lutas dos Cortiços – ULC, o Fórum dos Cortiços e Sem Teto de São Paulo, o Movimento de Moradia do Centro – MMC e o Movimento dos Sem Teto do Centro – MSTC ( ABREU, KORARA e FARIA, 2006). São estes movimentos que iriam, a partir de 1997, após anos de luta sem encaminhamentos concretos junto à SEHAB e à CDHU, se unir no debate da requalificação dos edifícios vazios através das ocupações coletivas.

Em 20 de Agosto de 1989, a Pastoral da Moradia da Arquidiocese de São Paulo encaminha à Prefeita um documento com propostas de soluções para o problema dos cortiços que incluem, além de pedidos como cadastramento dos imóveis e fiscalização para obtenção da tarifa social, a desapropriação de imóveis e transferência da propriedade aos moradores, por meio de financiamento, a instalação de programa de reconstrução por mutirão com recursos advindos do FUNAMPS e o aproveitamento de terrenos subutilizados para construção de habitação para os moradores de cortiços.

Formula-se assim, com a participação das lideranças comunitárias, uma política para os cortiços e um departamento específico para cuidar do tema, em total concordância com as propostas da sociedade civil. O Programa de Recuperação de Cortiços da gestão 1989-1992 constituiu-se, desta forma, pela co-gestão entre o Poder Público, os Movimentos Populares e suas Assessorias. Tinha como objetivo financiar a aquisição de imóveis às Associações de Moradores, a partir do Subprograma 1, e a posterior reforma destes, pelo Subprograma 2, de acordo com a exigência das famílias

moradoras, com estímulo à autogestão de empreendimentos financiados pela PMSP e a constituição de instrumentos jurídicos que garantissem a permanência dos moradores em seus locais de origem. Contudo, a inviabilidade de algumas reformas cedeu lugar à construção de empreendimentos de pequeno porte.

Em 1991 foi aprovada a Lei Municipal 10.928, conhecida como Lei Moura, responsável por definir o que é um cortiço e determinar as condições mínimas de habitabilidade que seriam parâmetros para a fiscalização. A Lei Moura visa ainda combater a exploração pelos altos aluguéis cobrados, exigindo que o locador ou sublocador exponha todas as contas do imóvel aos moradores. O Decreto 33.189 de Maio de 1993, que regulamenta a lei, prevê multas pelo descumprimento das regras até a desapropriação por utilidade pública ou interesse social, mantendo a destinação residencial pelo poder público. No caso de interdição por risco grave ou iminente o proprietário ou locatário é intimado a providenciar a reforma imediata do cortiço e, quando não o fizer, a prefeitura é responsável pelas obras necessárias à eliminação do risco, podendo decretar a desapropriação do imóvel para interesse social.

No final da gestão da Prefeita Luiza Erundina os mutirões Celso Garcia e Madre de Deus estavam em finalização da obra e Imoroty, Pedro Fachini e Eiras Garcia, no Ipiranga, e a Vilinha 25 de Janeiro, no Centro, já tinham áreas adquiridas e convênios assinados. O empreendimento da Rua do Carmo já havia sido desapropriado. Já a Lei Moura não estava sendo devidamente aplicada pela falta de fiscalização.

De 1993 a 2000, na gestão dos Prefeitos Paulo Maluf e Celso Pitta, os empreendimentos em curso foram paralisados e a equipe de cortiços existente na Prefeitura foi desarticulada, dando-se prioridade à população moradora de favelas.

Em 1998, com o Decreto 43.132, é formalizado pelo governo do Estado e pela CDHU o Programa de Atuação em Cortiços – PAC, utilizando os seguintes instrumentos: Carta de Crédito; aquisição, reforma ou ampliação de cortiços; aquisição de imóveis vazios em áreas próximas aos cortiços a serem destinados à moradia dos beneficiários; e ajuda de custo para as famílias sem renda ou sem interesse em assumir financiamento habitacional. O PAC foi efetivado em 2002 com a parceria com o Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID, concretizando os seguintes

empreendimentos: Pari A em 2002, com 160 unidades; Santa Cecília A (Pirineus) com 28 unidades, em 2003; Brás em 2004 com 400 unidades (destinado 200 unidades aos moradores de cortiços da região) e Moóca com 268 unidades em 2005 (VIEIRA, 2010).

Na gestão da Prefeita Marta Suplicy e do Secretário de Habitação Paulo Teixeira, iniciada em 2001, os convênios com as Associações de Moradores foram retomados. Foi criado ainda o Programa Morar no Centro que, dentre outras ações, deu continuidade ao Subprograma 2 de Cortiços da Prefeita Luiza Erundina, finalizando os empreendimentos Celso Garcia e Madre de Deus. Foram realizados os empreendimentos Pedro Fachini com 12 unidades e Eiras Garcia com 15 unidades, no Ipiranga; Imoroty no Cambuci com 8 unidades; Vilinha 25 de Janeiro no bairro da Luz com 33 unidades; e iniciado o casarão da rua do Carmo com 25 unidades, na Sé (VIEIRA, 2006), todos realizados no próprio terreno onde estavam os cortiços anteriormente, com auto-gestão condominial facilitada pelo pequeno tamanho dos empreendimentos.

O Programa de Cortiços – Reabilitação da Moradia Coletiva, da gestão da Prefeita Marta Suplicy, passou a atuar em três eixos: capacitação dos moradores, fiscalização (aplicação da Lei Moura) e intervenção. De acordo com a Resolução 15 do Conselho Municipal de Habitação, a intervenção poderia ocorrer de três formas: em parceria com entidades públicas ou privadas; por meio de determinações ao proprietário que realizará as melhorias necessárias com seus próprios recursos; e por meio de imposição ao proprietário que poderá financiar a melhoria pelo Fundo Municipal de Habitação, onde o próprio imóvel encortiçado é dado como garantia, sob as condições de permanência dos moradores por 30 meses a partir do término das obras e da manutenção dos valores de locação sem aumento, além da correção anual conforme prevista em lei.

O Programa Morar no Centro absorveu ainda o Programa de Arrendamento Residencial – PAR<sup>iii</sup>, da Caixa Econômica Federal, na modalidade reforma, ocupando imóveis vazios localizados na área central, conforme reivindicação dos movimentos sociais de moradia. Foram realizados cinco empreendimentos nesta primeira fase: Rua Fernão Sales com 54 unidades; Avenida Celso Garcia 787 com 84 unidades; Rua

Riskallah Jorge 50 com 167 unidades; Rua Maria Paula 171 com 75 unidades; Rua Brigadeiro Tobias 290 com 84 unidades; Hotel São Paulo com 152 unidades e Joaquim Carlos com 93 unidades (VIEIRA, 2006).

O Morar no Centro criou também o programa de Locação Social, para atender a população de baixíssima renda (0 a 3 s.m.) que não podia arcar com prestações de financiamento, por um valor de aluguel de até 15% da renda média mensal, viabilizando os empreendimentos Parque do Gato para 486 famílias e o residencial Olarias com 137 unidades. O programa de Locação Social estabelece-se como política fundamental para a manutenção da população de baixa renda nas áreas centrais, a medida que inviabiliza a venda das propriedades após a valorização dos imóveis decorrentes da valorização de áreas centrais sujeitas a melhorias e projetos de 'revitalização' urbana.

Foi criado também o programa Bolsa Aluguel, para que as famílias aluguem imóveis no mercado formal com auxílio de até R\$ 300,00 por 30 meses, renovável por mais 30 mediante avaliação social, acrescido do valor de 3 meses de locação para o seguro fiança, dispensando a necessidade de um fiador.

### **3. O PROGRAMA DE CORTIÇOS NA GESTÃO SERRA-KASSAB**

Conforme observado no histórico das atuações em cortiços elaboradas pelas gestões públicas desde a década de 80, importantes conquistas foram alcançadas no que tange as políticas públicas das habitações encortiçadas e seus moradores. A problemática dos cortiços passou a ser parte integrante dos programas municipais atuantes sobre as áreas centrais e, sobretudo, a permanência do morador de baixa renda no centro da cidade passou a ser foco das políticas públicas, criando-se instrumentos urbanísticos que garantissem a inclusão social em áreas dotadas de infraestrutura urbana. Se os números ainda se apresentavam pequenos frente ao montante geral, muito desta morosidade pode ser atribuída às alternâncias de poder e suas discontinuidades políticas que não deram sequência aos programas implantados, como ocorreu entre os anos 1993 e 2000, governados pelos Prefeitos Paulo Maluf e Celso Pitta.



A atual gestão municipal, iniciada pelo Prefeito José Serra em 2005 e sequenciada pelo então prefeito Gilberto Kassab, que iniciaria um novo mandato em 2009, deu sequência ao Programa de Cortiços da gestão anterior, 2001-2004, porém com algumas mudanças significativas em relação ao programa original criado na gestão da Prefeita Luiza Erundina, sobretudo no que diz respeito à permanência da população residente e à interferência nas decisões de uso do imóvel pelos proprietários.

A ação principal do Programa de Cortiços da atual gestão municipal é a aplicação da Lei Moura, elaborada em 1991 e regulamentada em 1993, junto aos cortiços pertencentes às Subprefeituras da Moóca e da Sé, área escolhida por ter sido objeto de estudo do Programa de Atuação em Cortiços – PAC, da CDHU, em 2000, onde foram mapeados 1.648 cortiços. A SEHAB, Secretaria municipal de Habitação, atua em parceria com a CDHU, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, direcionando a população, quando removida, para os programas de crédito habitacional: carta de crédito e oferta de unidades habitacionais. A Sehab aproveitou ainda o bando de dados do PAC, desenvolvido pela CDHU, para a fiscalização e ação nos cortiços, unido ao antigo cadastro os novos cortiços identificados e removendo do mesmo os que não se apresentavam mais como habitações encortiçadas. Em quase uma década, 562 imóveis deixaram de ser cortiços e 609 se transformaram em cortiços, representando 77% de alterações no mapeamento original da CDHU, de 2000 (LÓPEZ, 2010).

A metodologia do programa consiste em vistorias iniciais que se utilizam dos instrumentos 'Formulário de Vistoria Prévia', cujo objetivo é a apresentação de um panorama geral do imóvel subdividido em quatro macro itens: salubridade, estrutura, instalação e segurança contra incêndio; e o 'Formulário de Recomendação de Obras', emitido aos imóveis que necessitavam de reparos. O programa define que as vistorias e o acompanhamento social sejam feitas por arquitetos, engenheiros e assistentes sociais, cujo principal objetivo é:

“ recolher dados sócio econômicos dos moradores, dados edifícios dos imóveis, e prestar esclarecimentos sobre os tipos de atendimentos habitacionais vinculados ao Programa de Cortiços que estão disponíveis. Além disso a equipe orienta sobre a necessidade de se adequar o cortiço à Lei Moura, apresentando os direitos e deveres de cada parte, explícitos na Legislação”. (LÓPEZ, 2010).

O primeiro passo do Programa é intimar o proprietário do imóvel encortiçado que, após receber as recomendações das obras necessárias, pode optar pela reforma e adequação à Lei Moura ou pela mudança de uso do imóvel. Caso a opção escolhida seja a reforma, o programa prevê que o proprietário apresente um cronograma de obras à prefeitura, que deverá acompanhar a realização da reforma e dar assistência social às famílias moradoras dos cortiços quanto à *“orientação para a convivência no condomínio, estabelecendo normas do regimento interno do cortiço”* (LÓPEZ, 2010). Caso o proprietário decida mudar o uso do imóvel e desfazer o cortiço, as famílias são encaminhadas para o atendimento da PMSP ou da CDHU, onde optam por receber 'ajuda de custo' (correspondente a R\$ 2.000,00 pela CDHU e R\$ 900,00 pela PMSP, com variações), aluguel temporário em situações emergenciais junto ao programa municipal Parceria Social (bolsa aluguel de R\$ 300,00 para idosos, gestantes, crianças, deficientes e mulheres em situações emergenciais) e carta de crédito (de até 70 mil reais, advindos da CDHU, parte com auxílio do BID) para adquirir uma unidade habitacional disponível<sup>iv</sup>. O atendimento é realizado pela PMSP quando se trata de ocupações irregulares ou situações emergenciais, caso contrário, as famílias são encaminhadas para atendimento na CDHU, recebendo um prazo em torno de 60 dias para desocupar o imóvel. O mesmo acontece nos casos de interdições, quando há risco para a população residente.

Há também a possibilidade do proprietário transformar o imóvel em HIS, onde a Sehab desenvolve um estudo preliminar de viabilidade, o proprietário assina uma carta de intenções e dá entrada no projeto na PMSP. Neste caso as famílias moradoras são encaminhadas para atendimento da CDHU ou PMSP da mesma forma que na mudança de uso. Contudo, não há registros deste tipo de ocorrência.

O Programa de Cortiços, conforme publicado no livro de divulgação do programa, realizou 976 vistorias na área da Subprefeitura da Sé, indicando até então 129 cortiços (1418 famílias) para reformas e adequações à Lei Moura, 63 interdições (729 famílias), 43 mudanças de uso (328 famílias) e 71 invasões. Deste total, 57 cortiços (884 famílias) tiveram encaminhamento para a CDHU para aquisição de moradia ou recebimento de ajuda de custo. Apenas um cortiço, com 12 famílias residentes, recebeu a certificação de adequação à Lei Moura.

A principal diferença entre o atual Programa de Cortiços e o programa original criado na gestão 89-92 é que o contato e a negociação não são realizados diretamente com os moradores, mas com os proprietários do imóvel, que na maioria dos casos não moram no local, não se relacionam com a população residente dos cortiços e muitas vezes não são os responsáveis pelas locações, cuja função é destinada à inquilinos que sublocam para terceiros. Ao serem comunicados pela necessidade de reforma dos cortiços, muitos proprietários optam pela mudança de uso dos imóveis, não havendo portanto o princípio de manutenção da população nos seus locais de origem, conforme definido pela Lei Moura e pela Resolução nº 15 do Conselho Municipal de Habitação.

O programa original propunha a desapropriação de imóveis e transferência da propriedade aos moradores, por meio de financiamento, onde a participação das lideranças comunitárias estava presente em todo o processo de intervenções, atuando em co-gestão com o poder público. O objetivo inicial era a aquisição dos imóveis para transferência aos moradores e a posterior reforma das edificações, a fim de coibir o processo exploratório dos proprietários sobre os inquilinos e lhes conferir emancipação frente a gestão condominial. Garantir a permanência dos moradores em seus locais de origem era a base do programa, diferentemente da versão atual, onde a reforma e a melhoria das condições do ambiente construído, independentemente do destino dos seus moradores, é o foco principal.

Analisando a Lei Moura e o Decreto de regulamentação de 1993, vemos que está previsto o estabelecimento de multas ao proprietário pelo descumprimento das regras até a desapropriação por utilidade pública ou interesse social, mantendo a destinação residencial pelo poder público. Na prática do atual Programa de Cortiços, o que acontece é, no caso da inadequação às normas da Lei Moura, a livre escolha do proprietário em reformar ou mudar de uso, sem qualquer incentivo para a manutenção do uso residencial. E como não há subsídio público para a reforma, muitas vezes é mais vantajoso a mudança de uso.

Nos casos de interdição por risco, a lei prevê a intimação do proprietário ou locatário a reformar imediatamente o cortiço, e quando não o fizer a prefeitura seria responsável pelas obras necessárias à eliminação do risco, podendo decretar a desapropriação do imóvel para interesse social. Ou seja, a indicação da lei é sempre a da manutenção do

uso para habitação de interesse social. No atual exercício do programa, os cortiços em estado de risco são fechados e a população é removida através dos instrumentos existentes na PMSP ou CDHU, recebendo carta de crédito e indo morar em outras localidades, na maioria das vezes distante dos locais de origem, ou então recebendo uma ajuda de custo para providenciar sua mudança, sem qualquer responsabilidade do poder público. Estes moradores vão então buscar ajuda com familiares, morar em áreas periféricas ou procurar algum cômodo em outro cortiços da vizinhança, o que é bem comum. Ou seja, o problema da moradia nesse caso não é resolvido, mas deslocado territorialmente, conforme observado na análise do Programa de Cortiços incidente sobre a área da Nova Luz.

#### **4. AS INTERVENÇÕES NOS CORTIÇOS NA ÁREA DA NOVA LUZ: INTERDIÇÕES E DEMOLIÇÕES**

O banco de dados da CDHU, utilizado como base para o Programa de Cortiços, apresenta a identificação de 53 cortiços na área delimitada pelo perímetro do projeto Nova Luz. Após análise das planilhas atuais de vistoria da Secretaria de Habitação, verificou-se que, dos 53 cortiços identificados inicialmente:

- 17 cortiços foram recadastrados por terem deixado de ser cortiços
- 19 cortiços ainda não receberam a vistoria prévia da equipe da Secretaria de Habitação
- 3 cortiços foram vistoriados mas não obtiveram resposta dos proprietários, estando com o processo parado
- 2 cortiços estão cadastrados como 'invasão', não enquadrando-se na metodologia do programa
- 6 cortiços foram interditados, lacrados e desapropriados pelo Projeto Nova Luz, não seguindo os objetivos do programa
- 2 cortiços foram interditados e lacrados pelo Programa de Cortiços, sendo negociado com o proprietário a mudança de uso do imóvel
- 4 cortiços estão em reforma para adequar-se á Lei Moura, objetivo principal do Programa de Cortiços da PMSP

A análise acima evidencia um grande número de cortiços ainda não vistoriados, equivalente a 36% do total, número elevado considerando que, no total de cortiços existentes na Subprefeitura da Sé, 90 % foram vistoriados, segundo informação publicada no livro 'Cortiços: A Experiência de São Paulo', de 2010. Acredita-se que esta carência de vistorias na área da Nova Luz seja devido a necessidade de aguardar a determinação do projeto urbanístico em andamento.

Considerando que um percentual ínfimo destes cortiços está seguindo o objetivo inicial do programa, que é adequá-los a Lei Moura e melhorar as condições de habitabilidade das edificações, foi realizada uma análise dos 8 cortiços interditados, seja por intermédio das desapropriações do projeto Nova Luz ou pela mudança de uso proposta pelo Programa. Nestes 8 cortiços moravam cerca de 97 famílias, cujos destinos e encaminhamentos foram rastreados e verificados, junto ao banco de dados e documentos do Habi Centro e CDHU, a fim de se analisar o impacto do Projeto Nova Luz e do Programa de Cortiços sobre a população residente da área. Os dados foram retirados de planilhas do programa de Cortiços da PMSP, contudo, as informações referentes aos encaminhamentos das famílias foram emitidos pela CDHU, que imprimiu tabelas atualizadas dias antes do término deste trabalho, em janeiro de 2011. Cabe ressaltar que as planilhas da PMSP apresentavam dados divergentes em relação aos encaminhamentos das famílias.

Dos oito cortiços fechados, seis foram interditados, lacrados, desapropriados e demolidos, conforme diretrizes do Projeto Nova Luz. No local de parte destas demolições, realizadas após a desocupação em 2007, está prevista a construção da Subprefeitura da Sé e do Escritório do Banco de Dados do Estado de São Paulo. Ou seja, a área está desocupada desde então, somando-se quatro anos sem uso, não cumprindo a função social da propriedade, porém, por determinações do poder público e não pelo processo especulativo do capital privado. Outro cortiço, localizado na rua Aurora, foi demolido para a construção do complexo que abrigará a Escola Técnica Estadual (Etec) Nova Luz, o Centro de Capacitação de Professores e a nova sede administrativa do Centro Paula Souza. A princípio coloca-se a seguinte questão: com tantos imóveis vazios no centro da cidade propícios para alojar instituições públicas, haveria a necessidade de desalojar 74<sup>v</sup> famílias ou mais?

Os seis cortiços demolidos, cadastrados no Programa de Cortiços da PMSP são: Rua General Couto de Magalhães 385, 387; Rua General Couto de Magalhães 393, 395, 397, 399; Rua General Couto de Magalhães 403, 407, 409; Rua dos Protestantes, 90; Rua Aurora, 39, 41 e Rua dos Protestantes, 96.

O cortiço da Rua Aurora 39-41 foi o único, até o momento de finalização deste trabalho, que pode ter o cadastro social das famílias consultado. O cadastro possibilitou identificar o perfil dos moradores, desde sua renda e escolaridade até as relações que estabelecem com a região. A análise mostra que a maior parte das famílias, 55%, residia no cortiços a um período maior que um ano, com destaque para quatro famílias que moravam no local há, respectivamente, 15, 14, 29 e 35 anos. O maior percentual, também correspondente a 55 %, pagava entre 200 e 300 reais de aluguel por mês. Todos os inquilinos possuíam renda inferior a 3 salário mínimos, onde 65 % trabalhavam informalmente, no bairro ou na área central. 20% dos inquilinos eram peruanos, 40% nordestinos e 25% eram naturais de outros estados brasileiros, dados que confirmam a diversidade de culturas existentes nas habitações informais da área delimitada pelo projeto Nova Luz.

Conforme planilha da CDHU, foram concedidas aos moradores do cortiço da Rua Aurora 39-41, 6 cartas de crédito, sendo que três ainda não estavam cadastradas como entregues. Duas famílias que receberam carta de crédito foram deslocadas para áreas próximas: Bom retiro e Belém, e uma família conseguiu comprar um imóvel no mesmo bairro, na Rua dos Andradas. 3 famílias receberam Bolsa Aluguel da PMSP, enquadrando-se no programa Parceria Social (bolsa aluguel de R\$ 300,00 por 30 meses para idosos, gestantes, crianças, deficientes e mulheres em situações emergenciais). Contudo, 13 famílias ficaram sem atendimento, sendo alegado pela CDHU a dificuldade no contato, e outros por serem imigrantes ilegais.

Sobre o cortiço na Rua dos Protestantes 96 não foram encontrados registros do destino das famílias moradoras. O cortiço foi demolido em 2007 para a construção da futura sede da Subprefeitura da Sé. Há apenas o dado de que três cartas de crédito foram concedidas.

Dos oito cortiços interditados, dois foram lacrados, tendo sido negociada a mudança de uso com os proprietários. São eles: Rua dos Gusmões, 132 e General Osório, 165, 171.

Após análise e quantificação das destinações dadas à população residente nos cortiços da região do projeto Nova Luz, conclui-se que existe uma política habitacional atuando para o realojamento das famílias em novas moradias a cargo da CDHU, que disponibiliza cartas de crédito como opção para aquisição da casa própria. Contudo, observa-se que a chance destas famílias serem realojadas no mesmo bairro onde residiam antes da demolição é mínima, correspondendo a menos de 12 % do total de cartas de crédito emitidas, e grande parte dos moradores que recebem o benefício, 42%, são obrigados a deslocar-se para áreas distantes, rompendo seus laços de permanência e vínculos sociais, bem como afastando-se de suas atividades cotidianas, como trabalho, estudo e lazer.

Mas o dado mais alarmante refere-se ao número de famílias que não são atendidas por nenhum tipo de política habitacional, correspondentes a 65% do total. Ou seja, das 94 famílias retiradas de suas casas, 61 delas não receberam qualquer auxílio e tiveram que procurar meios próprios para conseguir uma nova moradia. O que acontece, na melhor das hipóteses, é o deslocamento dessa população para outros cortiços próximos, quando existem, e o alojamento temporário na casa de familiares em áreas muito distantes, quando possuem famílias. Na maior parte dos casos, estas famílias ou indivíduos vão ocupar áreas invadidas, favelas na periferia, beiras de córregos ou acabam vivendo nas ruas próximas ao antigo cortiço que habitavam anteriormente, opção muitas vezes considerada a mais viável, por ser a única possibilidade de manter-se no centro e próximo as possibilidades de trabalho informal e sobrevivência.

| CORTIÇOS FECHADOS E OU DEMOLIDOS NA ÁREA DA NOVA LUZ: ENCAMINHAMENTO DA POPULAÇÃO |                            |                                |                                    |                               |  |                |                    |                 |   |
|---|----------------------------|--------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--|----------------|--------------------|-----------------|---|
| CORTIÇO   | TOTAL DE CARTAS DE CRÉDITO | CARTA DE CRÉDITO NA MESMA ÁREA | CARTA DE CRÉDITO EM BAIRRO PRÓXIMO | CARTA DE CRÉDITO NA PERIFERIA | CARTA DE CRÉDITO AINDA NÃO VIABILIZADA | AJUDA DE CUSTO | BOLSA ALUGUEL PMSP | SEM ATENDIMENTO |   |
| 1   | 8                          | -                              | 2                                  | 6                             | -                                      | -              | -                  | 26              |   |
| 2   | S/ REGISTRO                |                                |                                    |                               |  |                |                    |                 |   |
| 3   | 7                          | 1                              | 2                                  | 4                             | -                                      | -              | -                  | 19              |   |
| 4   | 4                          | 1                              | 1                                  | 2                             | -                                      | -              | -                  | -               |   |
| 5   | 6                          | 1                              | 2                                  | -                             | 3                                      | -              | 3                  | 13              |   |
| 6   | S/ REGISTRO                |                                |                                    |                               |  |                |                    |                 |   |
| 7   | 3                          | 1                              |                                    | 2                             | -                                      | 4              | -                  | 3               |   |
| 8   | 6                          | S/ REGISTRO                    |                                    |                               |  |                | 4                  | -               | - |
| <b>TOTAL</b>  | <b>34</b>                  | <b>4</b>                       | <b>7</b>                           | <b>14</b>                     | <b>3</b>                               | <b>8</b>       | <b>3</b>           | <b>61</b>       |   |

Dentro dos cortiços que mudaram de uso, cortiços 7 e 8, seguindo um dos percursos propostos pelo Programa de Cortiços, aparece a incidência de ajudas de custo como alternativa de política habitacional. Esta política resolve o problema imediato do poder público, que desaloja os moradores rapidamente, e garante a mudança das famílias para outras áreas. Contudo, não tem impacto algum como solução do problema da moradia, já que a quantia irrisória permite no máximo o pagamento do aluguel de outro cortiço ou barraco em favela por pouquíssimos meses.

Estabelece-se, desta forma, um cenário de políticas públicas sobrepostas e contraditórias, que não atendem o direito à moradia adequada, reconhecido como direito humano em 1948, na Declaração dos Direitos Humanos. A necessidade de dar 'vida' à áreas da cidade, ou seja, de retirar seu aspecto de pobreza e velhice, mesmo sabendo que estes fatores são fruto da omissão do poder público na falta de investimentos por anos consecutivos, se sobrepõem às vidas já existentes, que perdem seu significado e seu valor perante os projetos de urbanização, sem políticas compensatórias e de mitigação de impactos.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise das políticas habitacionais atuantes sobre os cortiços interditados e ou



demolidos na área do Projeto Nova Luz permitiu a verificação de um processo de deslocamento da maior parte da população residente para outras áreas da cidade. Este processo não se enquadra no conceito *stricto sensu* do termo 'gentrificação' por não estar vinculado a um deslocamento populacional em consequência da valorização do território, mas que tem na sua essência a problemática maior deste processo, que é a expulsão da população de baixa renda de seus locais de origem, através de uma ação do poder público de caráter 'revitalizadora' ou 'reestruturadora'. Trata-se do processo dominante nas políticas públicas das últimas décadas analisado sobretudo pelo geógrafo britânico Neil Smith, que evidencia a transformação do conceito de gentrificação desde sua origem na década de 60, quando a socióloga inglesa Ruth Glass identificou a substituição de população de baixa renda das áreas centrais de Londres pela classe média. Os estreitos interesses de classe deram lugar às estratégias de intervenção urbana pelo poder público, impulsionados pelo capital privado, baseadas na valorização de áreas degradadas e na atração de população de maior renda.

A aplicação do Programa de Cortiços representa, em muitos casos, a essência contraditória de processos de gestão pública que visam a melhoria das condições de habitabilidade de uma determinada área e apresentam como meta principal a permanência dos moradores nas habitações reformadas, gerando na prática um processo inverso de caráter higienizador. As ações de deslocamento da população ocorreram na sua maioria em função das demolições para a liberação de áreas para o projeto Nova Luz, sobrepondo seus interesses aos objetivos oficiais do Programa de Cortiços, que afirma ter como meta a manutenção da população em suas áreas de origem.

Por outro lado, identificamos as contradições presentes no Projeto Nova Luz com suas ações iniciais. O termo de referência do edital afirma a todo momento a necessidade de inclusão da população residente e sua inserção nas políticas habitacionais, prioritárias para quem já vive no local. Contudo, as ações iniciais, anteriores à contratação do projeto em desenvolvimento atualmente, apresentaram-se contrárias à qualquer política de inclusão social. O ponto de partida do projeto foi detalhado neste trabalho, e resume-se à demolição de habitações de baixa renda e no desalojamento de no mínimo 74 famílias<sup>vi</sup> de seus locais de origem. Nas palavras do então coordenador das subprefeituras Andrea Matarazzo, sobre as demolições ocorridas em

2007: “O mais importante é que o processo de desapropriação continue e, em paralelo, possamos anunciar investimentos privados. (...) Os novos investimentos vão transformar a região, com empregos de alta renda e qualificados”<sup>vii</sup>.

Faz-se assim a representação clara dos processos de intervenção urbana analisados por Smith e muitos outros teóricos que se repete em vários locais do mundo, em países ricos ou pobres, tendo como meta o crescimento econômico e a valorização do território em detrimento das condições habitacionais da população de baixa renda e, sobretudo, dos seus direitos.

A produção habitacional de interesse social do projeto Nova Luz é um dos principais produtos do Termo de Referência do projeto, em função da Zona Especial de Interesse Social, a ZEIS 3, demarcada na área pelo Plano Diretor de 2002. O TR indica a prioridade para a população residente ocupar as habitações a serem produzidas na ZEIS localizada no perímetro do projeto nova Luz, contudo, as diretrizes de projeto e a legislação que o viabilizará não apresentam instrumentos que garantam o atendimento para os que lá estão. O projeto apresentado até então não prevê qualquer mitigação dos impactos que já estão ocorrendo na área, durante o desenvolvimento do projeto urbanístico. Impactos estes perfeitamente previsíveis, a medida que a dinâmica do mercado imobiliário é infinitamente mais rápida do que a morosidade dos processos de gestão pública.

Enquanto a Nova Luz e suas potencialidades são divulgadas na mídia, através da representação de cenários inspirados em modelos europeus, um processo de especulação imobiliária age diretamente junto aos proprietários das edificações existentes. Há lançamentos de ‘retrofits’ destinados à classe média e imóveis sendo especulados pelo mercado imobiliário. Um dos prédios residenciais localizados na Rua Aurora teve seus apartamentos negociados para serem comprados por investidores estrangeiros<sup>viii</sup>. Contudo apenas um proprietário vive no local. O restante dos imóveis é ocupado por inquilinos de baixa renda que trabalham na região e têm na localidade de suas moradias o instrumento para a sobrevivência, que está ligada diretamente à economia com gastos em transporte, às oportunidades de trabalho que o centro oferece, muitos deles informais, e todo o aparato social que contorna o cotidiano destes moradores, muitos deles residentes no local há 10, 20, 30 anos.

Os atuais moradores, sobretudo inquilinos de baixa renda, não possuem maiores informações sobre o Projeto Urbano desenvolvido pela Prefeitura, muito menos o que pode ser feito para se prevenir de um possível processo de expulsão, desapropriação, etc. Os princípios do Projeto Nova Luz e os critérios de intervenção não foram pactuados com a sociedade previamente à sua elaboração, e sim elaborados pelo poder público e pelas empresas contratadas sem qualquer consulta à população, informada apenas superficialmente do conteúdo da intervenção nas Audiências Públicas. O Plano de Comunicação, desenvolvido pelo Consórcio, não apresentou qualquer metodologia de comunicação à população sobre os futuros impactos que o Projeto Nova Luz e a Lei de Concessão Urbanística terão sobre suas moradias e seu comércio. No decorrer do processo, por força das pressões populares e das associações de comerciantes e moradores que atuam diretamente na área, foram abertas reuniões setoriais entre o poder público e os grupos envolvidos e formado o Conselho Gestor da ZEIS 3 existente no perímetro do projeto Nova Luz, porém com grande resistência do poder público em possibilitar revisões e alterações no projeto pré-concebido.

Processos participativos são aplicados das mais diversas formas, nos mais diversos estágios, como as metodologias analisadas por De Toni (2008): Planejamento Estratégico e Situacional (PES), Planejamento de Projetos Orientado por Objetivos (ZOPP) e Método do Quadro Lógico (MQL). Contudo, independente do método que deve ser escolhido de acordo com a especificidade de cada caso, entende-se que ele é genuíno quando tem como pressuposto a parceria, a delegação de responsabilidades e o controle pelo cidadão, tendo no empoderamento sua principal metodologia, que consiste em: *“ultrapassar a tomada de iniciativa individual de conhecimento e superação de uma situação particular (realidade) em que se encontra, até atingir a compreensão de teias complexas de relações sociais que informam contextos econômicos e políticos mais abrangentes. O empoderamento possibilita tanto a aquisição da emancipação individual, quanto à consciência coletiva necessária para a superação da “dependência social e dominação política”* (Pereira, 2006).

Audiências públicas têm sido instituídas nas políticas públicas de cidades brasileiras como a única metodologia para processos participativos. As audiências têm se estabelecido como arena de disputas e mecanismos pró-formes, elaborados para cumprir tabelas de obrigações cívicas e dar o assunto como encerrando, englobando

algum ponto no discurso geral do projeto como forma de legitimar o processo de discussão. Desta forma, as ações dos movimentos populares organizados se tornam mecanismo fundamental para a democratização do processo de desenvolvimento urbano impulsionado pelo poder público. No caso do projeto Nova Luz, há a obrigatoriedade da formação do Conselho Gestor do Plano de Urbanização de ZEIS 3, advinda da sua demarcação e regulação pelo pelo Diretor Estratégico de 2002, onde os movimentos populares tem atuado na construção de políticas públicas includentes.

Noventa e quatro famílias moradoras dos cortiços demolidos na área do projeto Nova Luz tiveram que deixar suas casas, e quanto a isso não há mais ações possíveis, são batalhas perdidas. Contudo, cabe ainda a conquista dos direitos daqueles que lá permanecem, e que precisarão lutar pela pactuação de políticas públicas justas e democráticas que garantam a possibilidade de manter os laços sociais com o território que ocupam.

## **Agradecimentos**

Agradeço aos funcionários da Secretaria Municipal de Habitação da PMSP, que contribuíram para a disponibilização dos dados desta pesquisa; ao Luiz Kohara e à Paula Ribas, pela parceria nas atividades ligadas à moradia no centro de São Paulo; à Regina Meyer, pela orientação sempre precisa; à Raquel Rolnik, pelo estímulo dado na disciplina sobre Regulação Urbanística, e em especial à FAPESP – Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo, pelo financiamento da pesquisa.

## **Referências Bibliográficas**

ABREU, Maria Aparecida; KOHARA, Luiz e FARIA, Solange Cervera de. **A história da atuação em cortiços**. In: KOHARA, Luiz e CARICARI, Ana Maria. Cortiços em São Paulo. Soluções viáveis para habitação social no centro da cidade e legislação de proteção à moradia. Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos e Fórum de Estudos sobre atuação em cortiços. São Paulo. 2006.

AQUINO, Carlos Roberto Filadelfo. **A construção do Centro de São Paulo como arena política dos movimentos de moradia**. In: Ponto Urbe nº 06 – Revista no núcleo de antropologia urbana da USP. São Paulo, 2010.

BEDESCHI, Luciana. **Legislação Municipal referente a cortiços**. In: KOHARA, Luiz e CARICARI, Ana Maria. Cortiços em São Paulo. Soluções viáveis para habitação social no centro da cidade e legislação de proteção à moradia. Centro Gaspar Garcia de Direitos

- Humanos e Fórum de Estudos sobre atuação em cortiços. São Paulo. 2006.
- BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**. São Paulo: Estação Liberdade, 1999.
- BROSE, Markus. **Introdução à Moderação e ao Método ZOPP**. Recife: PAPP: Capacitação. Convênio SDR/SUDENE – IICA - GTZ, 1992.
- CORDIOLI, Sérgio. **Enfoque Participativo no Trabalho com grupos**, in Metodologia Participativa: Uma Introdução a 29 instrumentos. Coleção Participe. Markus Brose (org.). Porto Alegre: Tomo editorial, 2001, p.25-40.
- DE TONI, Jackson. **Planejamento Participativo: possibilidades metodológicas alternativas**. In: II Congresso Consad de Gestão Pública. Brasília, 2009.
- FERNANDES, Edésio. **Direito Urbanístico e política urbana no Brasil- uma introdução**. In: Fernandes, Edésio, Direito Urbanístico e Política Urbana no Brasil - Dei Rey, Belo Horizonte 2001
- GLASS, Ruth. **Introduction to London: Aspects of change**. London, Centre for Urban Studies, 1964.
- KOHARA, Luiz e CARICARI, Ana Maria. **Cortiços em São Paulo. Soluções viáveis para habitação social no centro da cidade e legislação de proteção à moradia**. Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos e Fórum de Estudos sobre atuação em cortiços. São Paulo. 2006.
- \_\_\_\_\_, PICCINI, Andrea. **Rendimentos obtidos na sublocação de cortiços. Estudos de caso na área central de São Paulo**. C
- LESS, Loretta; SLATER, Tom e WYLY, Elvin. **Gentrification**. USA, Routledge, 2007.
- \_\_\_\_\_. **Gentrification and Social Mixing: Towards an Urban Renaissance?** In: Urban Studies 45. London, 2008.
- LOPEZ, Alonso; FRANÇA, Elisabeth e COSTA, Keila Prado. **Cortiços, a experiência de São Paulo**. Secretaria de Habitação da Prefeitura Municipal de São Paulo. São paulo, 2010.
- PEREIRA, Ferdinand Cavalcanti. **O que é o empoderamento**. In: www.fapepi.pi.gov.br. Piauí, 2006.
- PICCINI, Andrea. **Cortiços na cidade: conceito e preconceito na reestruturação do centro urbano de São Paulo**. São Paulo: Annablume, 2004.
- \_\_\_\_\_. **Cortiços e reestruturação do centro urbano de São Paulo. Habitação e instrumentos urbanísticos**. São Paulo, EPUSP, 1997.
- ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei**. Studio Nobel. São paulo, 2003.
- Smith, Neil. **Ciudades después del neoliberalismo?** Contratextos. Museu D'Art Contemporani de Barcelona, 2009.
- \_\_\_\_\_ e WILLIAMS, Peter. **Gentrification of the city**. Allen & Unwin. London, 1986.
- VIEIRA, Alessandra; BOGGI, Cristina; SANCHES, Debora e SILVA, Gilberto. **Empreendimentos públicos para moradores de cortiços**. In: KOHARA, Luiz e CARICARI, Ana Maria. Cortiços em São Paulo. Soluções viáveis para habitação social no centro da cidade e legislação de proteção à moradia. Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos e Fórum de Estudos sobre atuação em cortiços. São Paulo. 2006.

**NOTAS:**

- i Parte do resgate histórico dos cortiços está compilado na publicação 'Cortiços em São Paulo – Soluções viáveis para habitação social no centro da cidade e legislação de proteção á moradia', organizado por Ana Maria Caricari e Luiz Kohara, 2006, e em 'Cortiços e reestruturação do centro urbano de São Paulo', de Andrea Piccini, 1997.
- ii Segundo publicado pelo Jornal O Estado de São Paulo em Abril de 2009, os habitantes de cortiços pagavam em média R\$ 28,00 por m<sup>2</sup> na Subprefeitura da Sé, na região central, contra R\$ 23,00 por m<sup>2</sup> na região Sul, a mais cara da cidade, conforme dados do Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP).
- iii Nos empreendimentos PAR-reforma, a aquisição do edifício representa cerca de 50% do empreendimento, o que inviabiliza sua concretização sem subsídio e fez a SEHAB adotar a desapropriação como alternativa, há muito reivindicada pelos movimentos sociais. Outro recurso utilizado foi integrar o PAR-reforma a outros programas como a locação Social.
- iv Informações cedidas pela equipe técnica da Secretaria Municipal de Habitação, divisão Habi Centro.
- v Este é o número resultante da soma de famílias registradas nas fichas de vistorias dos 6 cortiços demolidos, sendo que em dois deles não há registro exato do número de famílias.
- vi Este número corresponde à somatória do n<sup>o</sup> de famílias dos cortiços 1 ao 6, que foram demolidos para liberação de áreas para o Projeto Nova Luz.
- vii Matéria publicada no site da PMSP em Outubro de 2007.
- viii Informação cedida pela proprietária do imóvel.