

# ESTRUTURA E SOBREVIVÊNCIA DOS CORTIÇOS NO BAIRRO DO BEXIGA \*

Francisco Capuano Scarlato<sup>1</sup>

## INTRODUÇÃO

O presente trabalho de pesquisa nasceu de uma preocupação com o problema da habitação no bairro do Bexiga enquanto se concluía a tese de doutorado intitulada: "O Real e o Imaginário no Bexiga: Antofagia e Renovação Urbana no bairro, defendida em junho de 1989, na FFLCH/USP.

Percebemos, durante a realização da mesma, que esse bairro, no interior de um processo de metropolização entre os anos cinquenta e a criação do Plano diretor em 1971, havia sofrido uma alteração na sua paisagem urbana quanto à relação entre as construções horizontais e verticais, onde, as primeiras, haviam sofrido no interior da nova muralha de edifícios, uma aceleração no seu encortiçamento, acompanhado de uma deterioração material de suas edificações, redefinindo a figura do cortiço na história deste bairro.

Assim, levantou-se a preocupação sobre os fatores que teriam interferido para que muitas das áreas edificadas no interior do bairro continuassem sendo ocupadas pelas antigas edificações horizontais e aumento do processo de encortiçamento.

Para nós, a tese de que a permanência do antigo casario encortido, no interior de duas grandes áreas verticalizadas: o antigo centro da cidade, a região da Av. Paulista e Jardins foi causada pela especulação do mercado imobiliário, deve ser reavaliada.

A lentidão desta verticalização no Bexiga tem componentes mais complexos do que os estritamente econômicos no jogo do mercado mobiliário. Nossa intenção não é negar a validade da tese da especulação do mercado, mas tentar comprovar que outros fatores no processo histórico interferiram no "congelamento do solo" daquelas áreas do bairro, entre eles, os relacionados com a estrutura fundiária e sócio-culturais.

A escolha do bairro do Bexiga como estudo de caso da presente pesquisa, prendeu-se ao fato de ser o mesmo

considerado representativo para a comprovação da importância do estudo da cultura e do aparecimento de uma legislação de preservação da Paisagem Urbana - Lei de Zoneamento, na compreensão das resistências ocorridas na paisagem e estrutura urbana das áreas centrais de São Paulo e de suas transformações sócio-espaciais.

Chamou-nos a atenção a presença significativa do alinhamento do casario ao longo do bairro, resistindo à penetração do grande capital imobiliário da indústria da construção civil, durante a época do "milagre brasileiro", responsável pela grande verticalização da cidade. Esta resistência à penetração mais significativa da exploração da indústria da construção civil e o processo de encortiçamento do Bexiga representam o eixo central da presente pesquisa.

## 1. Loteamento e Edificação do Bairro

O Bexiga surgiu no interior de loteamentos de antigas chácaras que circundavam o centro da Cidade de São Paulo. Entre aquelas chácaras em direção à parte Sul da cidade, ocupadas por suaves colinas cobertas por uma vegetação de campos até o divisor de águas do Vale dos Rios Tietê e Pinheiros representado pelo espigão da Av. Paulista, foi que ocorreram os loteamentos que deram, a partir da segunda metade do século XIX, origem ao bairro. Mais precisamente, a antiga chácara, provavelmente pertencente a Antonio Bexiga, posteriormente vendida à firma Antonio José Leite Braga & Cia. (1850).

Pesquisando-se sobre o processo histórico da evolução do crescimento urbano nos periódicos publicados na época, assim se expressava o jornal "A Província de São Paulo" em 27.06.1888:

---

\* Este artigo faz parte de uma pesquisa apresentada para obtenção do RDIDP junto ao Departamento de Geografia da USP - 1992.

(1) Professor Doutor do Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras/USP.

“Terrenos para todas as bolsas! terrenos muito bem situados nos campos do Bexiga; vendemos às braças ou mesmo em lotes, com matas ou campos, à vontade do freguês e por preço sem concorrência. Tem várias fontes de água pura, lindo panorama e ar saudável. Ruas de 60 palmos de largura. Preços baratíssimos. Desde 20 até 50 mil réis a braça, todas com 30 braças de fundo ou mais. A planta se acha nas oficinas de móveis Santo Antônio no Bexiga. Tratar com os proprietários na mesma oficina, Sr. José Leite Braga”. Tudo indica que o nome do bairro esteja ligado àquele antigo proprietário.

À medida que se consolidava a economia do café em São Paulo, e com ela o crescimento da demanda de mão-de-obra, ao mesmo tempo ocorria a crise do trabalho escravo, quando então se impôs uma política de estímulo à entrada do imigrante para trabalhar como homens livres e assalariados.

A grande quantidade de imigrantes, que afluíram para a cidade, definiram um acelerado processo de ocupação das áreas ao redor do centro. Os bairros de trabalhadores como o Brás, Barra Funda, Bexiga, Bom Retiro, passaram a ser ocupados principalmente por imigrantes estrangeiros, entre eles, dominando os italianos. O Bexiga em 1910 já estava caracterizado como um bairro italiano.

Até 1912 o bairro guardou este nome, quando então passou a ser chamado de Bela Vista. Porém, as antigas plantas da cidade ainda reservavam o nome de Bexiga para designar as áreas compreendidas entre a Praça das Bandeiras (antigo Piques) e as encostas do Morro dos Ingleses, já chamadas de Bela Vista. A partir dos anos cinqüenta, as plantas da cidade suprimiram o nome Bexiga, prevalecendo para todo o bairro o nome Bela Vista. A partir dos anos setenta, com a “redescoberta” do bairro, como área de boemia e do tradicionalismo italiano, voltaram a chamá-lo de Bexiga.

Assim, na cidade, pela riqueza do café e com a entrada de imigrantes estrangeiros como mão-de-obra mais qualificada para a nascente indústria da construção civil, cresceram os sobrados e palacetes. No Bexiga, os “capomastri” italianos edificaram o bairro, deixando na paisagem do mesmo, sua influência cultural, assim como nas formas de uso destas edificações os cortiços.

Neste período da expansão urbana de São Paulo, surgiram outros bairros de estilo aristocrático. Estes com loteamentos e grandes áreas ajardinadas e grandes palace-

tes, como os Campos Eliseos, Higienópolis, inspirados na arquitetura européia, onde as plantas eram assinadas por arquitetos europeus. No Bexiga, as construções ocupavam lotes de testadas estreitas e fundos longos, com uma média de 5 metros de frente e 20 de fundos.

Segundo pesquisa realizada por Donald Pierson nos anos 40, sobre a cidade de São Paulo, para averiguar as condições habitacionais da cidade, tomando-se por base a área dos lotes, o referido pesquisador elaborou a seguinte classificação: nível inferior de moradia - Bexiga lotes com 202 m<sup>2</sup>, Móoca com 162 m<sup>2</sup> e Canindé com 114 m<sup>2</sup>, enquanto que no Jardim América era de 1.580 m<sup>2</sup> e Higienópolis com 1.531. As construções das casas, diferentemente dos bairros aristocráticos que se isolavam no interior de grandes jardins, no Bexiga seguiam um alinhamento rente às calçadas e de forma geminadas.

A demanda por habitações, nascida da industrialização em São Paulo, acabou sendo resolvida de diferentes maneiras. Nas primeiras décadas do século XX os empresários construam as habitações para seus operários - as vilas operárias, respondendo a uma demanda que os mesmos haviam criado.

Uma outra forma pode ser destacada através da contribuição do imigrante europeu, que não somente veio contribuir para ajudar a resolver o problema da demanda de mão-de-obra qualificada, mas também para o problema de moradia com a construção dos cortiços em São Paulo.

Estas habitações coletivas que proliferaram nos bairros típicos italianos como o Brás, o Bexiga, a Barra Funda e a Móoca, representaram uma saída para o problema da moradia. Os italianos não foram seus idealizadores, porém, foram figuras históricas que se associaram a expansão destas formas de morar em São Paulo.

Analisando-se mais especificamente o caso do Bexiga, pudemos constatar que no processo da edificação do bairro, as casas não ocupavam todo o lote. À medida em que a demanda de moradia crescia com a industrialização e o aumento demográfico da cidade, os proprietários passaram a expandir a parte edificada nos lotes, construindo cômodos, seguindo a orientação alongada dos mesmos. Além de incorporarem novas áreas construídas, passavam a alugar, também, os porões altos das edificações transformados em cômodos.

A possibilidade de se viver de uma renda imobiliária, através dos aluguéis, fascinava os proprietários daqueles lotes que apresentavam áreas “ociosas”. Assim foram surgindo os cortiços. Juntamente com a finalidade de transformar estes “novos espaços” em fator de renda, também se ampliavam as construções para abrigarem os filhos dos proprietários. Era comum entre os italianos, acomodarem os filhos nos mesmos lotes, quando estes se casavam.

Observando-se hoje as características da grande maioria dos cortiços do Bexiga, seja pela grande população que abrigam, ou pela maneira como na maioria das vezes elas são improvisadas, com técnicas precárias de construção dos cômodos, pelos descuidos dos seus usuários e pela avareza dos seus proprietários, foi de se tornarem lugares de baixa qualidade de vida material.

Segundo depoimentos de antigos moradores, esta regra não deve ser estendida para todo o bairro e tempos mais antigos do Bexiga. A precariedade das condições técnicas das construções e instalações higiênicas eram compensadas pelo zelo dos moradores nos cuidados com as áreas comuns e aspectos visuais dos mesmos.

Nestas habitações eram comuns os estreitos laços de vizinhanças. Neles, os inquilinos viviam por longos anos. O tempo de permanência nos imóveis, em regra era muito grande. As relações de proximidade com os proprietários que moravam na parte nobre dos prédios, ou seja, na parte superior e de frente para a rua, fazia com que estes, por sua vez, exercessem uma significativa vigilância sobre os costumes e conservação dos imóveis.

Pode-se afirmar que, ainda neste período, o valor de uso deste bem imobiliário, sobrepunha-se ao seu valor de troca. Fato este que se alterou após as transformações ocorridas no bairro a partir dos anos sessenta, quando ocorreram grandes obras de reurbanização e fuga dos antigos moradores proprietários.

A predominância dos sobrados e casas térreas no Bexiga começou a se alterar com o processo de verticalização que atingiu São Paulo a partir dos anos cinqüenta. As grandes avenidas que haviam sido abertas em períodos anteriores, como: Maria Paula, Nove de Julho, o alargamento da Av. Brigadeiro Luiz Antônio, foram permitindo uma crescente verticalização ao longo destes eixos.

Uma muralha de edifícios acompanhando aquelas avenidas, passou a cercar aquele espaço de casas baixas. As

tentativas de verticalização no interior das principais ruas do bairro começaram a ser sentidas. Porém, a experiência se restringia ao surgimento de pequenos prédios de 2 ou 3 andares, sem elevadores.

A partir da observação empírica das edificações existentes ao longo das principais ruas do atual Bexiga nota-se a presença numericamente expressiva destes prédios de apartamentos, cujas datas das construções remontam aos anos cinqüenta, quando se iniciou no bairro um pequeno surto de verticalização.

A implantação destes pequenos edifícios sem elevadores, pois a legislação previa que somente a partir de 4 andares se fazia a obrigatoriedade dos mesmos, foi uma forma em que o pequeno capital encontrou para ingressar no próspero mercado mobiliário com o gigantismo da demanda por habitações em São Paulo.

Estas novas construções podiam, portanto, ser economicamente interessantes para o pequeno investidor, não somente pela possibilidade de não terem que investir nos equipamentos técnicos dos elevadores e sua manutenção, como também pelo aproveitamento integral das áreas dos pequenos lotes, pois naquela época a legislação não criava a obrigatoriedade dos recuos laterais para construção dos prédios de apartamentos. Vez e outra, surgia no seu interior aqueles prédios com mais de 3 pavimentos.

Nos anos 60, o Bexiga já podia ser considerado o bairro com maior densidade demográfica da cidade. Numa variação de escala crescente de 5 a 30 domicílios por ha., sua posição era do último da escala (ver tabela 1).

Esta grande densidade explicava-se menos pela verticalização do que pela enorme subdivisão em cômodos que aquelas casas apresentavam, em grande parte transformadas em cortiços.

**TABELA 1**

**Concentração de Domicílios em São Paulo (1960)**

Até 5 domicílios por ha.	Capela do Socorro, Santo Amaro e Tucuruvi.
6 a 10 domicílios por ha.	Ibirapuera, Lapa, Nossa Senhora do Ó, Pirituba, Santana
11 a 15 domicílios por ha.	Penha, Saúde, Sé, Vila Matilde e Vila Prudente

16 a 20 domicílios por ha.	Barra Funda, Jardim América, Paulistano, Pari, Tatuapé, Vila Madalena, Vila Maria e Vila Mariana
21 a 25 domicílios por ha.	Belenzinho, Bom Retiro, Casa Verde, Ipiranga, Móoca e Perdizes.
+ de 30 domicílios por ha.	Aclimação, Alto da Móoca, Bela Vista, Brás, Butantã, Cambucí, Santa Cecília, Santa Efigênia, Cerqueira César, Consolação

Fonte: Jorge Wilhelm. São Paulo. Metrôpole 65. Difusão Européia do Livro (1965)

## 2. O Cortiço como Estratégia para a Questão da Habitação e Reserva de Valor Imobiliário

“... alí onde ainda havia uma parcela livre, constituía-se uma casa, onde havia uma saída supérflua muravama; o valor da renda cresceu com o desenvolvimento industrial e quanto mais ela se elevava, mais freneticamente se construía, sem a mais pequena preocupação com higiene e o conforto dos habitantes, sendo única preocupação a de obter lucro possível e de acordo com o princípio; por pior que seja um casabre, há sempre um pobre que não pode pagar um melhor” (Engels, pg. 89).

Antes de qualquer análise sobre a presença dos cortiços em São Paulo e em especial no Bexiga, devemos procurar definir este conceito.

Segundo a Lei no 10.928 de 08.01.91 apresentada como projeto do vereador Luiz Carlos Moura, o cortiço fica assim determinado:

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

- constituída por uma ou mais edificações construídas em lote urbano;
- subdividida em vários cômodos alugados, subalugados, ou cedidos a qualquer título;
- várias funções exercidas no mesmo cômodo;
- acesso e uso comum dos espaços não edificados e instalações sanitárias;

e) circulação e infraestrutura, no geral precárias;

f) superlotação de pessoas.

Os cortiços podem ser classificados segundo dois grandes tipos: a) os adaptados; b) os concebidos. Os primeiros resultam da fragmentação interna de uma antiga residência cuja planta original da edificação é alterada. O segundo é quando no lote, as áreas vazias vão sendo construídas cômodo por cômodo, aumentando, portanto, por ampliação da área construída no lote, geralmente concebido originalmente para esta finalidade. Esta última forma é muito comum ser encontrada no anel periférico da cidade, enquanto a primeira no anel central.

O crescimento mais acelerado dos cortiços como modalidade de habitação para as populações de baixa renda em São Paulo, pode ser localizado a partir da segunda metade do século XIX, quando então, a cidade começou a apresentar seu vertiginoso crescimento com a expansão da economia do café.

Apesar dos poucos estudos referentes aos primeiros exploradores deste tipo de mercado imobiliário, sabe-se que o mesmo era praticado por diferentes segmentos das classes sociais de maior renda: “desconhece-se o tipo de capitalista que explorava os cortiços... mas tudo leva a crer que médias e grandes fortunas também foram aplicadas neste tipo de negócio. O caso mais célebre é o do Conde D’Eu, o assim denominado Conde Cortiço” (Kowarick).

Apesar da construção dos cortiços ter sido uma prática crescente desde o século XIX, a legislação da época colocava-se de alerta contra a “ameaça” que os mesmos representavam para as condições da boa higiene da cidade.

Vivendo-se numa época onde as doenças e as epidemias alastravam-se com frequência, como a da febre amarela - 1893 e a “Gripe espanhola”, início do século XX, autoridades sanitárias procuravam tomar medidas para controlar seu avanço e ao mesmo tempo, passavam a exercer severa vigilância nos cortiços. Assim: “O cortiço passa a existir na clandestinidade, uma vez que não se enquadra no “padrão higiênico e unifamiliar” que a Prefeitura prescrevia para as habitações operárias” (Simões Jr., pg. 10).

A partir de 1913 quando a Cidade de São Paulo passou, praticamente pela primeira vez, por um processo de

zoneamento urbano, dividindo o município em zona central urbana, suburbana e rural, os cortiços passaram a ser proibidos na zona central.

Porém, com o crescimento da demanda por novas habitações, o poder público nunca conseguiu fazer prevalecer a legislação referente a esta proibição: “É necessário assinalar-se, todavia, uma questão de ordem geral suscitada pela insistência com que a legislação sempre procurou remeter os cortiços para regiões distantes do centro. Ao longo de sua história o cortiço aparece sempre como uma alternativa habitacional típica de zonas centrais. Em suma: a uma determinação abrangente centrífuga, correspondeu sempre um movimento espontâneo exatamente oposto. O que pode comprovar que leis urbanísticas, embora possuidoras de força de coação, nem sempre conseguem sustar tendências naturais e processos sociais ditados pelos anseios e necessidades da população” (SEMPLA - O cortiço no Legislação Urbanística do estado e Município de São Paulo, pg. 14).

Neste início da última década do século XX o problema da habitação parece tornar-se insolúvel. Segundo dados apresentados pela SEHAB-PMSP, hoje o número aproximado de moradores em cortiços no município de São Paulo atinge um total de 3 milhões de indivíduos e o de favelados mais de 1 milhão, perfazendo um total aproximado de 40% de pessoas vivendo em condições de submoradias.

Historicamente a expansão dos cortiços nas áreas centrais da cidade foi mais intensa até os anos cinquenta, quando então, verificou-se o crescimento das moradias por parte dos trabalhadores de baixa renda pela aquisição dos lotes na periferia e produção da casa pelo sistema da autoconstrução.

A partir de 1979 com a criação da Lei Lehman passou-se a estipular a punição como crime a especulação de lotes clandestinos e implantação de loteamentos na periferia desprovidos de infraestrutura básica. Isto veio associado à monopolização dos especuladores imobiliários dos terrenos que haviam sobrevivido vazios no interior da expansão da mancha urbana.

Hoje, cada vez mais, torna-se difícil para o trabalhador de baixa renda conseguir comprar ou construir sua habitação na periferia. Assim, também, o crescimento da distância entre o local de trabalho com a residência, estimulou o trabalhador a procurar sua moradia no aluguel dos velhos

casarões localizados no interior dos bairros do anel central e intermediário do espaço urbano da cidade, estimulando um novo surto de encortiçamento em São Paulo. A década de oitenta presenciou um grande surto de crescimento de cortiços no interior daqueles bairros.

Segundo estudos recentes realizados pela SEMPLA-PMSP, nas áreas aonde o adensamento foi maior, ocorreu um forte encortiçamento. O Bexiga e a Liberdade passaram a liderar em números com 155 cortiços por Km<sup>2</sup>, seguidos pelo Pari, Cambuci, Brás, Belenzinho, Bom Retiro, Vila Maria Alta, Santa Cecília e Santa Efigênia com 75 a 155 por km<sup>2</sup>; Vila Maria Baixa, Móoca, Sé, Consolação, Barra Funda, Vila Madalena, Aclimação e Vila Mariana, com 35 a 75 cortiços por km<sup>2</sup>.

A presença dos cortiços, além de representarem hoje, na sua grande maioria, uma forma de violência contra os direitos humanos - vale lembrar que a moradia deve ser considerada como um direito natural das pessoas - eles representam uma forma escorchante na obtenção de lucros imobiliários.

A exploração dos cortiços como fonte de renda imobiliária, é realizada diretamente pelo proprietário ou pelo intermediário (sublocador) ou pelo encarregado que pode representar tanto o proprietário como o sublocador.

Dependendo da região no interior dos anéis que constituem o grande zoneamento da cidade, a proporção entre a exploração diretamente pelo proprietário e sublocador pode variar. Enquanto nos anéis intermediários e periféricos os cortiços são explorados diretamente pelos proprietários, nos centrais a proporção de sublocadores aumenta. Em estudos realizados pela SEMPLA-PMSP em 1986, a situação colocava-se da seguinte forma: “A forma de exploração no anel central evidência um certo equilíbrio entre imóvel explorado pelos proprietários e pelos sublocadores (55,2% e 44,8% dos casos respectivamente). Isso se deve, possivelmente, à predominância nesse anel de imóveis adaptados para cortiço, em geral edificações antigas e em precárias condições que por razões variadas (espólio, abandono, congelamento da área etc) os proprietários alugam a terceiros, não querendo envolver-se ou desgastar-se com o uso do cortiço ou mesmo ignorando tal uso” (SEMPLA - cortiços em São Paulo - Verso e Reverso - 1986, pg. 94).

Deve-se lembrar, também, que algumas grandes construtoras procuram entrar nas regiões, onde predominam os

cortiços, adquirindo os casarões como áreas de reservas de terrenos, colocando intermediários na exploração de aluguéis.

O cortiço foi sempre tratado como forma de habitação clandestina e tolerado pelo poder público, pelo fato de representar para a sociedade e para o estado uma “solução” para o problema da moradia, apesar de sua natureza perversa.

A promulgação da lei do vereador Luiz Carlos Moura, significou um avanço na figura do cortiço perante a lei. Pode-se dizer que, com a mesma, esta forma de habitação deixou de existir na clandestinidade. No artigo segundo da referida Lei, ficou assim definida a relação do cortiço com o poder público municipal e daqueles que exercem esta modalidade de exploração imobiliária:

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

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

Outra esperança na evolução das leis, que procuram proteger a população encortiçada foi a criação das ZEIS - Zona de Uso Especial de Interesse Social, pelo novo Plano Diretor encaminhado para a Câmara Municipal, para sua aprovação, que estará dando à população garantias contra as extorsões a que são submetidas pelos proprietários dos imóveis como pelos sublocadores e “encarregados”. Porém, até hoje a situação é a seguinte: “Se for aplicada para valer, a Lei Luiz Carlos Moura, em São Paulo, teriam que fechar todos os cortiços. Para se ter uma idéia, tem cortiços em que existe um banheiro para cinquenta pessoas, quando a lei prevê um banheiro para 20 pessoas. Nenhum cortiço do Bexiga está dentro desta média” (depoimento de Ana Beatriz Freitas de Mattos - Centro Gaspar Garcia).

Deve ser lembrado que, sempre que alguma medida foi tomada para proteger as populações de baixa renda que

moram de aluguel, sérias conseqüências acabaram atingindo as mesmas.

Com o surgimento da Lei do Inquilinato em 1942, durante o governo de Getúlio Vargas, que congelava os aluguéis no período de dois anos, presenciou-se logo em seguida, uma sucessão ininterrupta de despejos de moradores de aluguel, bem acima do que ocorria anteriormente. Foi quando começou, de forma mais vigorosa, a expansão das moradias de auto-construção na periferia da cidade.

Assim, pode-se prever que tanto a Lei Luis Carlos Moura, quanto a criação das ZEIS-4 (Zonas de Uso Espacial de Interesse Social com Cortiços), se for aprovada esta última, poderão ocorrer sérias conseqüências.

Com relação à primeira, poderá se definir um recuo na oferta de imóveis para serem usados como cortiços - visto a maior responsabilidade que proprietários e sublocadores terão que assumir perante o Poder Público. Quanto à segunda, cujo teor é o seguinte: “na ZEIS-4 (Cortiços) há um incentivo aos proprietários de terrenos: eles poderão construir gratuitamente espaços comerciais e de serviços acima do CA-1, se construírem habitações de interesse social de valor equivalente e localizadas na mesma zona” (SEMPLA-PMSP - Departamento de Planejamento). Isto poderá determinar o surgimento de um adensamento pela verticalização com apartamentos populares, porém inacessíveis para o poder de compra da atual população moradora dos cortiços.

Será utópico pensar que aqueles proprietários dos cortiços, ou qualquer Cia. Construtora, estará interessada em investir na construção para esta faixa de renda, por mais atrativos que sejam os estímulos oferecidos pelo poder público municipal nas ZEIS-4.

### 3. O PERFIL E ESPACIALIDADE DO CORTIÇO NO BEXIGA

O estudo da estrutura da população do Bexiga e sua relação com o cortiço como lugar de moradia, permitiu identificar as condições de precariedade em que vive esta população.

A grande incidência do número de famílias que possuem de 1 a 3 filhos (67%) vivendo em habitações desprovidas de quintais (77%) - ver Tabela 2 - revela aquela precariedade.

**TABELA 2**  
**NÚMERO DE FILHOS POR FAMÍLIAS - BEXIGA**

	no de casos	%
sem filhos	61	25
1 a 2 filhos	128	53
3 filhos	34	14
mais filhos	18	08
Total	241	100

Fonte: EMURB/PMSP - 1991

Quando comparada a faixa etária dos filhos destas famílias, pode-se perceber que sua grande maioria (68%) encontra-se na faixa dos 0-10 anos de idade. Relacionando-se este fato à significativa ausência de áreas de lazer nas habitações e a deficiência do bairro no atendimento de creches e parques infantis, pode-se perceber a precariedade das condições em que vivem as crianças no bairro.

As condições de promiscuidade em que esta população é obrigada a viver, em razão de sua baixa renda, acaba se transformando em violência para estas famílias.

Vivendo em sua grande maioria em moradias de um só cômodo, onde ao mesmo tempo é utilizado como cozinha, sala e dormitório, a privacidade dos pais, filhos e irmãos desaparece.

### **O Mercado Imobiliário e a Sobrevivência das antigas Edificações**

A lentidão com que se arrasta a política da Renovação Urbana do Bexiga, pode ser vista pela maneira como foram conduzidos alguns dos projetos feitos para o bairro. Na década de setenta, o bairro foi alvo de Projetos que tinham a dimensão de verdadeiros Planos Diretores - veja-se o Projeto Grotta da Bela Vista PR/073; Projeto Vila Itororó - PR/067 e o Dossiê 0/38/2 para a Reurbanização da Rua 13 de Maio (EMURB-PMSP). Nenhum deles foi efetivamente concretizado. Soma-se a estes, o do concurso para Renovação Urbana do bairro realizado pela EMURB-PMSP em 1991, que aguarda, ainda, sua aprovação pela Câmara Municipal de São Paulo. Fato este que está na dependência da aprovação, por sua vez, do Novo Plano Diretor, ao qual está intimamente ligado.

Após as grandes transformações urbanas ocorridas nos anos setenta com a implantação do complexo sistema viário de grandes avenidas expressas e desapropriações de vários quarteirões para a sua construção, o bairro ficou a espera de uma efetiva política de Renovação Urbana.

A vigência ainda existente da Lei de Zoneamento, como a Z-8, criando restrições as formas de uso e ocupação do solo na maior parte das áreas antigas que caracterizam o bairro, perpetua a desconfiança e o desinteresse das Cias. Construtoras pela área.

Quanto aos proprietários dos imóveis dos cortiços, além das dificuldades apresentadas pelos complicados processos jurídicos familiares no momento da venda, e a expectativa de obtenção de baixos preços, em virtude das condições pouco viáveis à sua incorporação para novos empreendimentos imobiliários, continuam preservando as antigas habitações sublocadas para o uso dos cortiços, gerando ótimos rendimentos em aluguéis.

Todos estes fatores acabam contribuindo para transformar o bairro do Bexiga numa área de incertezas no processo de renovação urbana pelo qual passa a cidade de São Paulo. O lucrativo negócio de obtenção de renda de aluguéis, no velho casario, cria uma força de inércia para a perpetuação do bolsão de pobreza que cresce no interior do bairro.

Outrora, os imóveis construídos e preservados pelos proprietários representavam muito mais um bem com "valor de uso", mesmo fazendo deles uma fonte de renda com os aluguéis dos cômodos em porões e fundos de quintais. Hoje, ao contrário, transformaram estas velhas edificações e muitas das recentemente construídas, em mercadorias de mal aspecto, porém, de grande interesse econômico.

Os proprietários, como já foi citado, anteriormente, vivendo os complicados processos de sucessão de espólios, de difícil solução, acabam entregando para os sublocadores a tarefa da cobrança.

Isto vale dizer que, nem sempre os gordos aluguéis enriquecem somente os proprietários, mas aqueles "parasitas do sistema" - os sublocadores, apoiados num exército representado pelos "intermediários" e "zeladores", no esquema da cobrança dos aluguéis.

Para os proprietários destes velhos imóveis alugá-los a situação tornou-se uma situação muito complicada.

Antigamente, os proprietários sabiam quem eram seus inquilinos, hoje, estes proprietários dificilmente sabem quem são. Assim os herdeiros dos espólios acabam se submetendo aos sublocadores que se organizam no bairro para controlarem vários pontos de aluguéis. Dentro deste esquema, estes herdeiros preferem entregar aos intermediários a cobrança dos aluguéis, do que tratar diretamente com um número muito grande de famílias por cortiços, que geralmente chega a mais de 10.

Assim, o bairro foi gradativamente perdendo seu ar romântico como lugar de moradia, onde a presença dos "capomastri", e as estreitas relações destes com sua vizinhança, gente que na maioria convivia quase duas gerações nos mesmos cortiços, foi cedendo lugar para um bairro que se transformou no símbolo de uma das formas mais cruéis de exploração da moradia - o cortiço.

Em 1991 o Estado de São Paulo já possuía um déficit habitacional de 2.552.000 moradias. Apesar da taxa de crescimento demográfico ter revelado uma queda significativa: 1970 - 1980 = 2,48 e 1980 - 1991 = 1,89% - este déficit continuou crescendo - (Onde moras? CNBB - 1993). Mesmo tendo atingido um nível de urbanização elevado, o Brasil ainda vem presenciando o fenômeno de migração campo-cidade. Para 1991 a taxa de população urbana chegava a 77% (JB - 0/11/91). Admitindo-se que a população urbana continuou crescendo, este problema forçosamente deve ter-se agravado.

Desta forma, a submoradia como os cortiços e as favelas, revelam a face perversa do capitalismo brasileiro: "Caminhamos para um impasse. Os aluguéis não vão baixar além da média histórica, o preço dos imóveis muito menos e, conseqüentemente, os aluguéis também não vão baixar... mas sem uma recuperação acelerada do poder aquisitivo da população não há lei no mundo que faça milagres. Recessão cria desemprego, que reduz o consumo, que por sua vez, gera desemprego que avilta salários e anula o poder de compra do assalariado.

Nesse quadro, enquanto persistir a atual política econômica, morar em imóvel de alvenaria será um privilégio apenas para inquilinos de Elite" (Roberto Capuano - Presidente do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo).

Devemos admitir que, o fator econômico coloca-se como fundamento básico na definição das relações interso-

cietárias. As necessidades da vida em sociedade, estão a todo o momento estabelecendo para os homens impulsos para o consumo, fazendo dos mercados uma das determinações mediatas e imediatas dos homens com o mundo.

Historicamente os mercados passaram a fazer parte do cotidiano dos homens. Raras são as sociedades humanas que vivem hoje na forma única da economia de coleta. Os mercados, sejam eles "livres" ou "regulados", representam de uma forma ou outra, mais do que simplesmente a satisfação de necessidades materiais, mas também, desejos e fantasias que nascem no imaginário do homem.

Neste mundo do imaginário é que se encontra o mundo da vontade, no dizer de Gramsci: "É preciso, portanto, distinguir entre ideologias historicamente orgânicas, que são necessárias a uma certa estrutura, e ideologias arbitrarias, racionalistas, "queridas". Enquanto historicamente necessárias tem uma validade que é "psicológica" e "organizam" as massas humanas; fornecem o terreno em que os homens movem-se, adquirem consciência de sua posição, lutam, etc. Enquanto "arbitrarias" não criam outra coisa senão "movimentos" individuais, polêmicas etc (não são completamente inúteis nem mesmo estas, por que são como o erro que as contrapõe à verdade e a afirma" (Antonio Gramsci, pg. 65).

Assim, as ideologias passam a fazer parte do cotidiano dos homens, sejam elas "historicamente orgânicas" ou "arbitrarias". Talvez em nenhum outro momento deste cotidiano as ideologias estão mais presentes do que no momento do consumo, principalmente numa sociedade de classe onde o prestígio, status e o papel social das pessoas são medidos pelo que consomem.

No interior destes elementos que dão pretígio, status, o lugar da moradia emerge revestido de máxima importância. Ideologicamente, representa a possibilidade de ostentar, de forma mais aparente, os elementos que levam a perpetuar no espaço o prestígio social das pessoas. Isto nos permite compreender o comportamento das classes dominantes no processo histórico, quando constroem seus palacetes e mausoleus. No dizer de Gramsci - ideologias "racionalistas" "queridas", garantindo-lhes o reconhecimento do sucesso.

Residência e bairro, enquanto coisa em si ou como conjunto de representações da condição humana, é ponto de partida e de chegada no cotidiano das pessoas.

A condição de classe que dá acesso aos indivíduos à esta mercadoria chamada “casa”, define a aderência dos indivíduos aos lugares. Escolha da escola, do clube, lazer, compras e uso dos mais diferentes tipos de serviços que a vida urbana impõe.

Residência e bairro representam o “cartão de identidade social”. Com ele criam-se comportamentos estereotipados. Criam-se códigos de identificação entre as pessoas.

Assim, os mecanismos da oferta e da procura dos mercados imobiliários, no interior de uma sociedade de classes, será, inevitavelmente marcado por outros fatores não necessariamente econômicos.

Dentro desta perspectiva teórica, pode-se compreender porque o Bexiga, não foi o lugar de moradia da classe dominante, como também, compreender a fuga de um número significativo dos antigos moradores, que melhorando de vida, buscaram outros bairros.

O aumento do número de cortiços no velho casario com precárias condições - precariedade esta que acabou estendendo-se aos edifícios de apartamentos - acabaram “estigmatizando” o bairro.

Aquelas efêmeras tentativas de penetração de empreendimentos imobiliários, voltados a uma população de maior renda, não conseguiram ter continuidade. A herança deixada pelos seus primeiros moradores e proprietários, marcada pela “fragmentação” da propriedade e pelos complicados processos jurídicos de herança dos imóveis, estão até hoje dificultando aqueles empreendimentos.

Apesar das precárias condições materiais como se encontram as antigas edificações ocupadas pelos cortiços, elas, sem dúvida alguma, ainda representam uma parte da história urbana de São Paulo. Este fato levou o poder público a colocar muitas ruas do bairro sob a “proteção das Leis de Zoneamento” como área de Uso Especial - Z8. Isto, porém, não lhe deu garantia de melhorias como área de preservação ambiental urbana. Os Projetos de Renovação Urbana propostos para o Bexiga até hoje não foram implementados.

Pelo que vimos até agora, cabe uma pergunta: Qual tipo de Renovação Urbana está na mira dos grandes empreendedores? Pelos depoimentos obtidos estão muito mais inclinados à política do “arrasa quarteirão” a exemplo do

“Bexiga ano zero”, documentário feito por um grupo de cineastas que mostra o bairro no final da década de sessenta como um grande canteiro de obras para dar lugar às grandes vias expressas.

Como conciliar estes objetivos com aqueles do Projeto aprovado no Concurso Nacional realizado pela EMURB-1991 sobre o Bexiga e manter a população pobre morando no mesmo bairro?

Assim, o bairro continua no impasse: nem Renovação Urbana e nem solução para os milhares de encortiçados. Para estes últimos o pêndulo fica entre duas posições: Renovação com permanência de residência no lugar, ou remoção.

Para a indústria da construção civil, dificilmente se poderá conciliar o tipo de vizinhança e o poder aquisitivo que caracteriza esta população, com novos empreendimentos habitacionais. Por mais baratos que sejam os preços das novas habitações, estarão, inevitavelmente acima daquele poder aquisitivo.

O que podemos perceber é que através de algumas iniciativas isoladas de algumas construtoras, a remoção lentamente vem ocorrendo. A penetração de edifícios de pequenos apartamentos como os “flats”, prédios de escritórios, tendem a crescer no bairro.

Mesmo possuindo um dos metros quadrados de terrenos mais baratos no interior da área central da cidade, com as Leis de Zoneamento, tipo de vizinhança, tamanho e forma dos terrenos, torna-se difícil sua incorporação para novos empreendimentos imobiliários.

As Leis de Zoneamento de Uso Especial existentes para a grande parte do bairro, esta acabando por contribuir para uma menor valorização daqueles imóveis, fazendo com que muitas vezes dificulte o proprietário a vendê-los, abrindo, assim, espaço para aqueles “atravessadores” - verdadeiras aves de rapina nas escorchantes formas de exploração de aluguéis.

As restrições impostas pela Z8 gerou um desinteresse pelas incorporadoras sobre os terrenos abrangidos por este zoneamento, contribuindo para sua menor valorização.

O bairro vive hoje em “compasso de espera”. Contraditoriamente, ao mesmo tempo que os fatores ideológi-

cos de vizinhança, a malha fundiária e as Leis de Zoneamento, vem contribuindo para desacelerar a entrada do grande capital da indústria da construção civil, o que poderia aumentar a oferta de apartamentos - vem contribuindo, também, para transformá-lo num mercado altamente atrativo para a obtenção de renda de alugueis, permitindo a reprodução de relações de exploração da renda imobiliária urbana na forma de um capitalismo selvagem.

Também, está se concretizando a previsão feita por muitos empresários do setor do Grande Capital da Indústria da Construção Civil - contidas no relatório da CONSULTEC, elaborado para a década de setenta. Nele se sugeria a ocupação da área, com apartamentos para populações de classe

média baixa, escritórios e comércio. Este parece ser, mais cedo ou mais tarde o destino do bairro.

Estabelecendo-se um paralelismo entre o que vem acontecendo com as lentas investidas por parte de algumas poucas empresas da construção civil, com a análise feita no final dos anos 80 pelo Superintendente da SINDUSCON, onde dizia: "Será necessário, para reverter esta situação do bairro - empresas do tipo "boi de piranha" (Mario Nobrega Martins - 2/12/87); poderemos talvez afirmar que, aquelas pequenas incorporações que vem lentamente entrando no bairro, já possam ser considerados os "bois de piranha", para num futuro próximo, garantir a entrada do grande capital imobiliário, e com ele, quem sabe - a lógica do arrasa quarteirão.

### ABSTRACT

This study intends to analyse the resistance of the ancient large houses built at Bexiga district by the Italian immigrants in the beginning of this century to the verticality process that had occurred in the most part of the central districts of São Paulo, which Bexiga is inserted.

At the same time, we try to analyse to socio-economic characteristics of this lodging forms.

### BIBLIOGRAFIA

- AZEVEDO, Paulo Ormino "Habitacion en el Centro Historico de Salvador". Mimeografado. Seminário Internacional sobre Casas de Vecinos. Sevilla. 1990.
- BRUNA, Gilda Colet "O Zoneamento como Fator de Localização Comercial". In: Sinopse nº 3. FAU/USP. São Paulo. 1982.
- Câmara Imobiliária de Valores de São Paulo - "Informações sobre o Mercado Imobiliário". 1992/1993.
- Centro Gaspar Garcia "Entrevistas sobre os moradores em cortiços em São Paulo". 1992/1993.
- CESAR, Roberto de Cerqueira "Área da Luz - Renovação Urbana". Editora Perspectiva. São Paulo. 1977.
- CORDEIRO, Helena Kohn "O Centro da Metrópole Paulistana - Expansão Recente". Instituto de Geografia. São Paulo. 1980.
- Diário do Município de São Paulo "Lei de Usos: Uma Nova Estratégia para controle de instalação de atividades no Espaço Urbano", nº 243, 24.12.92.
- Diário Oficial do Município de São Paulo "Zoneamento e Mercado Imobiliário: subsídios para a transformação da Legislação Urbanística do Município de São Paulo", nº 243, 24.12.92.
- ECKARDT, Wolf Von "A Crise das Cidades - Um lugar para viver". Zahar Editores. Rio de Janeiro. 1975.
- EMBRAESP "Relatório dos lançamentos de prédios de apartamentos no Bela Vista entre 1985/1987".
- EMURB/PMSP "Relatório das entrevistas com a população local do Bexiga. Quem é quem no Bexiga - Quem é o Morador?". 1991.
- EMURB/PMSP "Relatório sobre Ocorrência de Uso Coletivo na Área do Concurso Nacional de Idéias para Renovação do Bexiga". 1992.
- ENGELS, Friedrich "A situação da Classe Trabalhadora na Inglaterra". Edições Afrontamento. Porto. 1975.
- ESTEBAN, José Roman Ruiz "La Rehabilitacion de la Casa de Los Siete Patios". Quito/Equador. Mimeografado. Seminário Internacional de Sevilla. 1990.
- Folha de São Paulo "Aluguel Residencial. 14.02.93.
- Folha de São Paulo "Venda de Apartamentos Novos, 14.02.93.
- GRAMSCI, Antonio "Obras Escolhidas". Ed. Martins fontes. São Paulo. 1978.
- IGEPAC - Inventário Geral de Patrimônio Ambiental/PMSP "Bela Vista. Obra Inédita. São Paulo. 1989.
- LEFEBVRE, Henri "O Direito à Cidade". Ed. Documentos. São Paulo. 1969.
- MANETTI, Claudio "Casa de Vecnos". Seminário Internacional de Sevilla. Mimeografado. 1990.
- MARZOLA, Nádia "Bela Vista" DPH/PMSP. São Paulo, 1985.
- MENDES, Celestina Teixeira "Brás". SPH/PMSP. São Paulo. 1985.
- ROLNIK, Raquel; KOWARIK, Lucio e outros "São Paulo - crise e mudança". Editora Brasiliense/PMSP. 1991.
- SANTOS, Milton "Metrópole Corporativa Fragmentada - o caso de São Paulo". Ed. Nobel. São Paulo. 1990.
- SCARLATO, Francisco Capuano "O Real e o Imaginário - Autofagia e Renovação Urbana do Bairro do Bexiga". Tese de Doutorado. Departamento de Geografia/FFLCH/USP. 1989.

- SCARLATO, Francisco Capuano "Bixiga" - Uma ideologia Geográfica". Boletim Paulista de Geografia n° 67. São Paulo. 1990.
- SEABRA, Manoel e MOISES, Arlete R. "Habitação e Espaço Social na Cidade de São Paulo". boletim Paulista de Geografia/AGB, n° 64. São Paulo. 1987.
- Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano/PMS "Cortiços" Programa de Habitações Populares da região Central de São Paulo. 1990.
- Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA/PMSP "Plano Diretor do Município". Série Documentos. 1985.
- SEHAB/PMSP "Cortiços - Programa de Habitações Populares da Região Central de São Paulo". 1992.
- SEMPLA/PMSP "Coletânea das Leis e Decretos de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo". 1989.
- SEMPLA/PMSP "Cortiços em São Paulo: Frente e Verso". São Paulo, 1989.
- SEMPLA/PMSP "Plano Diretor de São Paulo ao Alcance de Todos". São Paulo, 1991.
- SEMPLA/PMSP "Plano Diretor". 1988.
- SIMÕES JR., José Geraldo "Cortiços em São Paulo - O problema e suas alternativas". Polis. São Paulo. 1991.
- Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo "Prédios de Apartamentos em 12 bairros de São Paulo". 1990/1991.
- SINGER, Paul "O Uso do Solo Urbano na Economia Capitalista - A Produção Capitalista da Casa e da Cidade". Ed. Alfa Omega. 1979.
- SOUZA, Maria Adélia de "A Identidade da Metrópole - a verticalização em São Paulo". Tese de Livro Docência. Departamento de Geografia/FFLCH/USP. 1989.
- WILHEIM, Jorge "São Paulo - Metrópole 65". DIFEL. São Paulo. 1965.