



**VI CONGRESSO INTERNACIONAL DE POLÍTICA SOCIAL E SERVIÇO SOCIAL:
DESAFIOS CONTEMPORÂNEOS
VII SEMINÁRIO NACIONAL DE TERRITÓRIO E GESTÃO DE POLÍTICAS SOCIAIS
VI CONGRESSO DE DIREITO À CIDADE E JUSTIÇA AMBIENTAL**

(Direito à cidade)

**Cortiços no centro de São Paulo:
exclusão, resistência e realidade habitacional**

Cristina Gomes Baltazar¹

Resumo:

O estudo analisa os resultados do Censo de Cortiços da região central de São Paulo, realizado em 2022 pela Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), evidenciando os principais desafios habitacionais enfrentados pelos moradores. Teve como objetivo compreender as condições de moradia e os fatores socioeconômicos associados. Utilizou como procedimento metodológico a análise dos dados do levantamento, que identificou 1.082 imóveis e aproximadamente 18.000 residentes. Os resultados apontam alta informalidade, custos elevados e predominância de população negra, destacando a urgência de políticas públicas capazes de garantir dignidade, justiça social e efetivação do direito à moradia.

Palavras-chave: Cortiço, Centro de São Paulo, Direito à moradia, Censo de cortiço.

Abstract

This study analyzes the results of the Tenement Census conducted in 2022 by the Municipal Housing Secretariat (SEHAB) in the central region of São Paulo, highlighting the main housing challenges faced by residents. The objective was to understand the living conditions and associated socioeconomic factors. Methodologically, the study relies on the analysis of census data, which identified 1,082 tenement buildings and approximately 18,000 residents. The findings reveal high levels of informality, elevated housing costs, and a predominance of Black residents, underscoring the urgency of public policies capable of ensuring dignity, social justice, and the effective realization of the right to adequate housing.

Keywords: Tenements; Central São Paulo; Right to housing; Tenement Census.

¹ Assistente social, Secretaria Municipal de Habitação de SP, professora universitária da FAPSS. Doutora em Serviço Social. E-mail: Cris_gbaltazar@yahoo.com.br.



Introdução

A região central de São Paulo é marcada por uma intensa dinâmica urbana que reflete profundas desigualdades socioespaciais e desafios históricos em relação ao acesso à moradia digna. Entre os variados tipos de habitação popular presentes nesse território, os cortiços se destacam por sua relevância social, resiliência e constante transformação.

Frequentemente associados à precariedade e à marginalização, esses espaços abrigam um mosaico de trajetórias de vida, revelando estratégias de resistência de populações historicamente excluídas, especialmente negras, migrantes e trabalhadores informais.

A ocupação dos cortiços, contudo, não é um fenômeno casual ou isolado: ela expressa a permanência de uma lógica histórica de exclusão e racismo estrutural nas cidades brasileiras. A maior parte dos moradores desses espaços é composta por pessoas negras, descendentes de processos de marginalização que remontam ao pós-abolição, período no qual a população negra foi sistematicamente excluída do acesso à terra, à moradia digna e aos direitos sociais. A ausência de políticas reparatórias e a persistência das desigualdades raciais empurraram essas populações para áreas urbanas marcadas pela precariedade, como os cortiços.

O estudo do universo dos cortiços, embasado em levantamento censitário recente, permite compreender não apenas as condições objetivas de habitação, mas também os fatores econômicos, sociais e raciais que sustentam a permanência e a multiplicidade dessas moradias no coração da cidade. Ao analisar o fenômeno dos cortiços, evidencia-se a necessidade de políticas públicas habitacionais inclusivas e integradas, capazes de promover justiça social e garantir o direito efetivo à cidade para todas as pessoas.

A Importância do Censo de Cortiços na Região Central de São Paulo

O censo busca identificar, mapear e caracterizar os cortiços e seus moradores na região central de São Paulo. Cortiço é uma moradia coletiva multifamiliar prevista pelas leis federal e municipal, sendo regulamentada pela Lei Moura, que determina padrões mínimos de habitabilidade. De acordo com a Lei Moura, o cortiço é compreendido como unidade de moradia coletiva multifamiliar construída em lote urbano, que apresente, total ou parcialmente: (a) a subdivisão da edificação em vários cômodos que são alugados, subalugados ou cedidos a qualquer título; (b) a realização de várias funções (comer, dormir, estudar, etc.) exercidas em um mesmo cômodo; (c) o acesso comum e o uso coletivo de instalações sanitárias e áreas não edificadas; (d) o espaço de circulação e as dependências, no geral, precárias; e (e) a superlotação de pessoas. Como se vê, é uma definição que combina não somente aspectos físicos e sociais, como também privilegia a descrição de inadequações habitacionais: para além de sua tipificação como modalidade de habitação coletiva multifamiliar, é a precariedade e a alta densidade que



particularizam, no entendimento da lei, os cortiços.

Isso não deixa de constituir uma incongruência no interior do próprio texto legislativo. De um lado, os cortiços ganham estatuto legal a partir da Lei Moura. De outro, o enfoque sobre a inadequação compromete o reconhecimento pleno do cortiço enquanto alternativa habitacional legítima, reproduzindo, em alguma medida, os estigmas de longa data que os infligem. Ao mesmo tempo, essa mesma prescrição foi capaz de estabelecer prioridades de ação às autoridades competentes, tanto na assistência à população encortiçada, quanto no desenho de programas habitacionais.

O levantamento surgiu como resposta à ausência de cadastro de cortiços após denúncias de remoção inadequada de moradores por construtora beneficiada pela extinta Operação Urbana Centro (OUCentro), que foi criada, em 1997 e substituída em 2022 pelo Projeto de Intervenção Urbana – PIU Setor Central. A OUCentro tinha entre seus objetivos “iniciar um processo de melhoria das condições urbanas e da qualidade de vida da área central da cidade, especialmente dos moradores de habitações subnormais”.

O primeiro grande censo foi realizado em 2001 pelo PAC/CDHU, identificando 1.648 cortiços na Sé e Mooca, base usada pela SEHAB em vistorias posteriores. Depois de mais de vinte anos sem novo levantamento, a SEHAB coordenou o Censo de Cortiços da Região Central em 2022. Os cortiços se consolidaram principalmente por fatores econômicos, como altos custos de aluguel e terrenos, tornando-se opção viável para a classe trabalhadora. O objetivo do censo foi coletar informações detalhadas sobre imóveis e moradores nos distritos centrais, abrangendo todo o perímetro expandido da Operação Urbana Centro, sendo os distritos^[2]: Sé, República e Brás e parcialmente os distritos Santa Cecília, Consolação, Bela Vista, Liberdade, Cambuci, Pari e Bom Retiro.

Esse perímetro se deve ao fato de o censo ter sido realizado pela SEHAB a pedido da extinta Operação Urbana Centro, vinculada à empresa pública São Paulo Urbanismo. A OUCentro solicitou e forneceu recursos à SEHAB para realização do censo para melhor conhecer seu perímetro de atuação e direcionar seus trabalhos, de modo que o perímetro de realização da pesquisa é basicamente o perímetro expandido da OUCentro. Somente o distrito da Sé, República e Brás foram percorridos na totalidade, os demais de forma parcial, respeitando o limite da OUCentro.

O censo revelou a multiplicidade de perfis entre os moradores, destacando a presença de famílias, migrantes, pessoas em situação de vulnerabilidade social e trabalhadores informais. Tal diversidade aponta para a complexidade dos processos de ocupação e resistência nesses territórios urbanos. Além disso, o levantamento evidenciou desafios estruturais encontrados nesses espaços, como limitações de infraestrutura, precariedade das condições sanitárias, superlotação e o uso compartilhado de ambientes básicos, como banheiros e cozinhas.



Outro eixo fundamental abordado pelo censo diz respeito à invisibilidade histórica dos cortiços e de seus habitantes nas políticas públicas. Segundo, Akaishi e Kohara (2026) os cortiços permanecem invisíveis na paisagem urbana, escondidos em edificações antigas e silenciados pelos próprios moradores, que evitam o termo devido ao estigma.

A ausência de dados atualizados dificultava a implementação de ações que visassem à melhoria das condições de moradia e à promoção dos direitos sociais dessa população. A partir da sistematização das informações, o poder público passa a contar com subsídios concretos para planejar intervenções mais justas e efetivas.

O mapeamento realizado também permite compreender como as dinâmicas de exclusão e segregação urbana persistem e se renovam, mesmo diante de sucessivos ciclos de valorização imobiliária e transformação do centro da cidade. Os cortiços, nesse sentido, revelam-se como espaços de resistência e permanência das camadas populares, que buscam alternativas para garantir o acesso à cidade e às oportunidades de trabalho, mesmo sob condições adversas.

Portanto, o censo de cortiços não apenas oferece um panorama atualizado sobre o fenômeno, mas também reforça a necessidade de políticas habitacionais inclusivas e integradas, capazes de articular melhorias físicas, ações de regularização fundiária, acesso a serviços essenciais e reconhecimento da dignidade dos moradores. A produção desse conhecimento é etapa fundamental para a construção de uma cidade mais equitativa e democrática, onde o direito à moradia seja efetivamente assegurado a todas as pessoas.

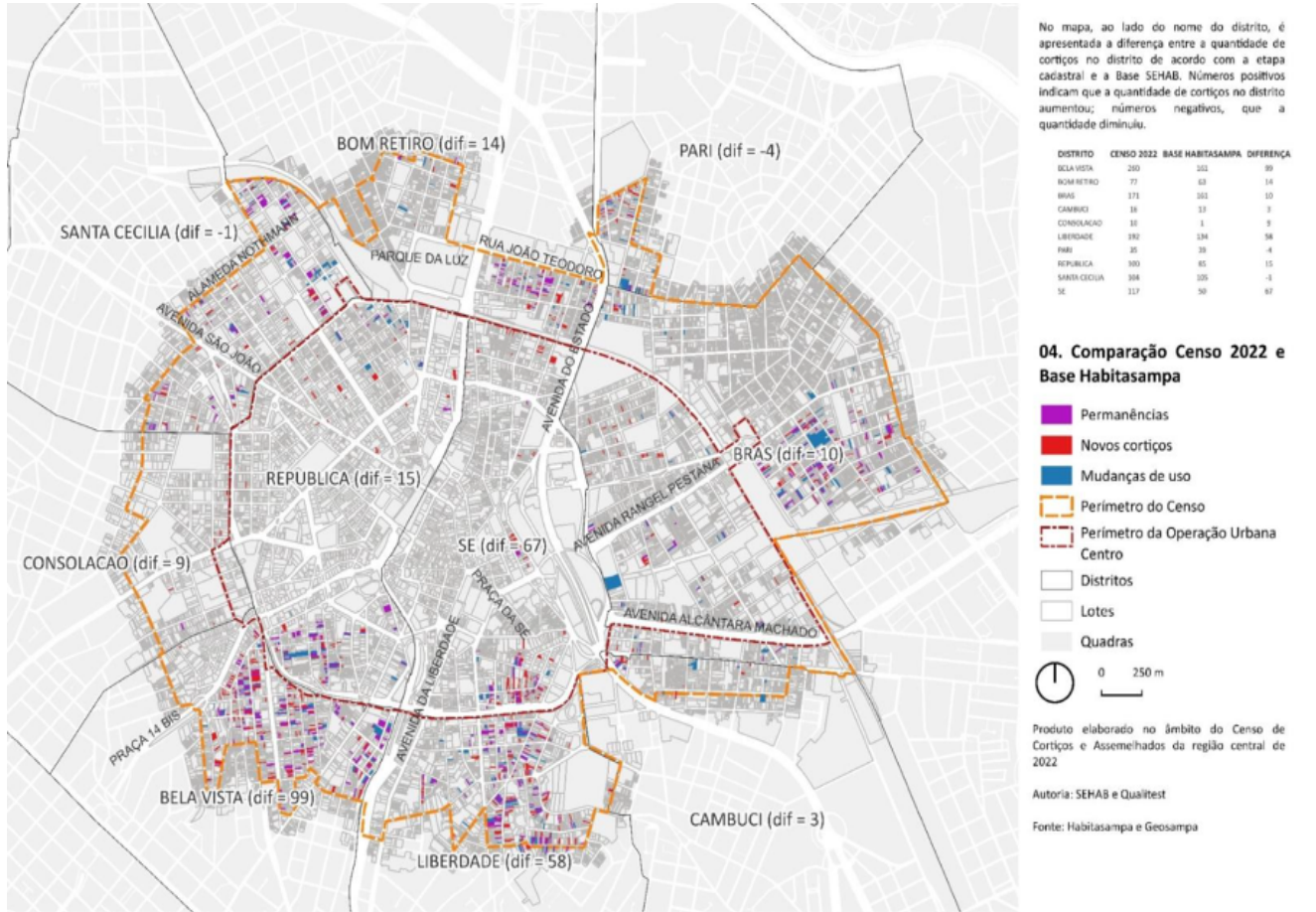
Síntese Analítica dos Resultados do Censo de Cortiços

A pesquisa identificou 1.082 cortiços, aproximadamente 12.300 cômodos e cerca de 18.000 moradores no perímetro analisado, revelando a amplitude e a relevância dessa forma de moradia na dinâmica urbana do centro de São Paulo.

Os resultados mostram um cenário de forte transformação: surgiram 605 novos cortiços não registrados anteriormente, 335 imóveis deixaram de exercer essa função e 477 permaneceram, indicando um quadro de alternância constante entre emergência, continuidade e desaparecimento desse tipo habitacional. Esse comportamento reforça o entendimento de Kohara (2009), segundo o qual os cortiços constituem um fenômeno fluido, resiliente e altamente sensível às pressões urbanas.



Mapa 1. Comparação entre a base de cortiços disponível em 2021 e os resultados do Censo 2022



Fonte: SEHAB/PMSP- 2022

Tabela 01. Cortiços por distritos

Nome	Base SEHAB	Nº de cortiços	Diferença
Bela Vista	161	260	+99
Bom Retiro	63	77	+14
Brás	161	171	+10
Cambuci	13	16	+3
Consolação	1	10	+9
Liberdade	134	192	+58
Pari	39	35	-4
República	85	100	+15
Santa Cecília	105	104	-1
Sé	50	117	+67
Total	812	1082	270

Fonte: SEHAB/PMSP- 2022



O Mapa 1 evidencia a redistribuição espacial dos cortiços entre 2021 e 2022, destacando áreas de expansão e retração, enquanto a Tabela 1 demonstra variações expressivas entre distritos: casos como Bela Vista (+99), Liberdade (+58) e Sé (+61) revelam fortalecimento das “áreas encortiçadas”, enquanto regiões como Mooca (-9) e Bom Retiro (-6) sugerem processos de substituição funcional do território.

A trajetória dos cortiços permanece marcada por forte instabilidade, tornando impossível produzi-los como um retrato definitivo. Cymbalista (2022) observa que o cortiço constitui “um espaço em constante movimento”, marcado pela circulação de moradores, alternância dos usos e pela natureza temporária das relações de locação. Essa volatilidade demanda abordagens metodológicas capazes de captar processos em curso, e não apenas estados estáticos dos territórios.

Do ponto de vista físico, predominam cortiços de pequeno porte: 63% possuem até 10 quartos. As condições de habitabilidade são frequentemente precárias, com falta recorrente de água, infiltrações, instalações elétricas inadequadas (43%) e iluminação natural insuficiente (51%). Esses resultados confirmam o argumento de Rolnik (2015), que associa tais precarizações à negligência histórica do poder público e à permanência de desigualdades que afetam, sobretudo, populações racializadas e empobrecidas.

Entre os aspectos mais críticos destaca-se a gestão dos banheiros:

- apenas 17,4% dos cortiços possuem banheiros individuais em todos os cômodos,
- 40% combinam estruturas privativas e coletivas,
- 42% dependem exclusivamente de banheiros compartilhados.

Como aponta Cymbalista (2022), essa heterogeneidade interfere diretamente no valor do aluguel, na organização cotidiana dos moradores e nas tensões internas desses espaços.

O custo elevado dos aluguéis é uma das dimensões mais estruturantes da vulnerabilidade: 52% dos moradores comprometem metade ou mais de um salário mínimo com o pagamento do quarto. A média registrada é de R\$ 750,00, podendo alcançar R\$ 1.200,00, enquanto os valores mais baixos, próximos de R\$ 200,00, estão associados a contextos de precariedade extrema, como ausência de banheiro, ventilação ou pia. Kohara (2017) observa que o aluguel por metro quadrado em cortiços supera inclusive o de imóveis formais em bairros de classe média, caracterizando uma lógica de exploração baseada na necessidade e na ausência de alternativas.

O perfil socioeconômico dos moradores revela marcas de desigualdade estrutural: a renda predominante situa-se entre $\frac{1}{2}$ e 2 salários mínimos, com forte presença de trabalhadores da economia informal. A literatura do Serviço Social (Iamamoto, 2009; Rolnik, 2015) indica que os cortiços se mantêm como uma das poucas alternativas acessíveis para famílias sem condições de ingressar no mercado formal de habitação.



O perfil demográfico evidencia diversidade e vulnerabilidade:

- 51,1% homens cisgênero, 47,1% mulheres cisgênero e 1,8% pessoas de outros gêneros;
- 69,6% têm entre 19 e 59 anos, mas 22% são crianças e adolescentes, e 8,4% são idosos;
- 4,6% declaram algum tipo de deficiência.

Na dimensão étnico-racial, a centralidade da população negra é evidente: 63,2% dos moradores são pretos ou pardos. Como reforça Milton Santos (2007), essa segregação é a face material da exclusão, onde o espaço se torna o lugar onde a marca do racismo é mais visível." Logo, essa presença majoritária confirma processos históricos de exclusão que, desde o pós-abolição, empurram a população negra para formas precarizadas de moradia.

O que a gente vê, na verdade, é uma divisão racial do espaço. De um lado, os lugares de 'branco', com toda a infraestrutura; do outro, os lugares de 'negro', os guetos, os cortiços, as favelas, onde a precariedade é a regra e a resistência é a única saída." (GONZALEZ, 1984).

A permanência de negros nos cortiços expressa não apenas vulnerabilização, mas também estratégias de resistência e sobrevivência frente às desigualdades estruturais.

Quanto à origem dos moradores, cerca de 15% são imigrantes, especialmente haitianos, mas também oriundos de países como Paraguai e algumas nações africanas. Essa presença crescente relaciona-se à rede de acolhimento e serviços para migrantes localizada na região central. Em termos educacionais, apenas 40% concluíram o ensino médio, índice inferior à média estadual (58,2%, PNAD 2019), indicando impactos das condições habitacionais no desenvolvimento humano.

A relação entre local de moradia e trabalho segue como elemento central: 76,2% dos moradores realizam o percurso a pé, e 75,5% gastam até 40 minutos no deslocamento. A proximidade do trabalho foi o critério principal para a escolha do cortiço para 48,9% dos entrevistados. A baixa exigência documental (sem fiador ou depósito) torna essa modalidade de moradia a mais acessível para populações com renda instável ou informal.

Em síntese, os resultados evidenciam que os cortiços permanecem como componente essencial do mercado de moradia popular no centro de São Paulo, especialmente para grupos historicamente vulnerabilizados. Apesar das precariedades, esses territórios abrigam formas de resistência, redes de apoio e estratégias de adaptação, desafiando a ideia de que seriam espaços homogêneos ou transitórios. Compreender a complexidade desses arranjos, como destacam Rolnik (2015), Kohara (2009) e Cymbalista (2022), é fundamental para o desenho de políticas habitacionais que assegurem dignidade, permanência e direito pleno à cidade para as classes populares.



Considerações finais

Os resultados encontrados demonstram que os cortiços continuam desempenhando um papel estruturante na oferta de moradia popular na região central de São Paulo. Embora apresentem precariedades significativas, muitos desses imóveis possuem potencial de melhoria mediante intervenções de pequeno e médio porte, capazes de ampliar a salubridade e a segurança sem a necessidade de remoção das famílias. O levantamento revela que boa parte dos moradores manifesta desejo de permanecer no território, seja por vínculos comunitários, facilidade de acesso ao trabalho e serviços, ou por reconhecerem o cortiço como a única alternativa habitacional viável frente à desigualdade urbana e ao mercado de aluguel altamente excludente.

A satisfação relativa dos moradores, ainda que convivendo com dificuldades estruturais, confirma que os cortiços respondem a uma necessidade concreta de moradia acessível no centro, onde a proximidade aos empregos reduz custos e tempo de deslocamento, elemento fundamental para trabalhadores de baixa renda. Do ponto de vista dos proprietários e administradores, o cortiço configura-se como uma atividade muito lucrativa, com valores de aluguel por metro quadrado superiores aos de imóveis formais da região — fator que reforça sua permanência e, simultaneamente, aprofunda a exploração econômica dos residentes.

Os dados também revelam que, apesar das políticas de requalificação urbana e da crescente pressão do mercado imobiliário, houve manutenção — e até aumento — da presença de cortiços em determinados distritos centrais, sobretudo em áreas historicamente reconhecidas como “encortiçadas”. Assim, os cortiços permanecem como instrumentos de democratização do acesso à cidade, garantindo a permanência das classes populares em uma região marcada por disputas territoriais, especulação fundiária e processos de gentrificação.

Diante desse cenário, torna-se evidente que políticas pontuais e de curto prazo não são suficientes. Há necessidade de uma estratégia habitacional integrada, contínua e territorialmente orientada, capaz de reconhecer os cortiços como parte da estrutura urbana e não como anomalias a serem eliminadas. A atuação da SEHAB deve avançar tanto na fiscalização e adequação dos parâmetros da Lei Moura quanto na construção de alternativas que promovam o direito à permanência das famílias.

A seguir, apresentam-se propostas de ação que emergem deste estudo e que podem subsidiar a formulação de uma política municipal voltada aos cortiços:



Quadro 1 – Propostas de ação para enfrentar a situação dos cortiços

Proposta	Descrição Sintética	Objetivo Estratégico
1. Programa Municipal Permanente de Cortiços	Instituir programa contínuo, com orçamento próprio e equipe técnica, voltado ao monitoramento, fiscalização, atualização cadastral e atendimento das famílias.	Superar descontinuidades históricas, garantir acompanhamento permanente e prevenir violações de direitos.
2. Requalificação habitacional <i>in loco</i>	Realizar intervenções públicas de pequeno e médio porte: melhorias elétricas e hidráulicas; ventilação e iluminação; ampliação e adequação sanitária; sistemas de prevenção de incêndio.	Melhorar sem remover; qualificar moradias garantindo permanência no território.
3. Regularização e mediação das relações locatícias	Criar mecanismos de formalização simplificada dos aluguéis; contratos mínimos; mediação de conflitos; controle de abusos no valor cobrado.	Reduzir vulnerabilidade habitacional e fortalecer direitos dos moradores.
4. Produção de HIS no centro	Destinar imóveis públicos ociosos, edifícios subutilizados e ZEIS para produção de HIS, priorizando famílias encortçadas.	Aumentar a oferta de moradia digna no centro sem deslocamento para periferias.
5. Incentivos urbanísticos condicionados	Vincular benefícios à iniciativa privada (outorga onerosa, flexibilizações) à obrigatoriedade de produção de HIS no mesmo perímetro.	Evitar expulsão indireta e contrabalançar efeitos da valorização imobiliária.
6. Criação de “Zonas de Permanência Popular”	Definir áreas onde a permanência da população de baixa renda é protegida; limitar verticalização predatória e gentrificação acelerada.	Proteger territórios populares e evitar remoções invisíveis.
7. Programa de apoio socioeconômico aos moradores	Integrar ações de assistência social, qualificação profissional, geração de renda, saúde e educação.	Fortalecer autonomia e ampliar oportunidades para famílias encortçadas.
8. Monitoramento contínuo da dinâmica imobiliária	Criar observatórios permanentes para acompanhar lançamentos, mudanças de uso e pressões imobiliárias.	Subsidiar políticas urbanas e antecipar processos de expulsão.
9. Revisão aprimorada da Lei Moura	Atualizar parâmetros de habitabilidade; combater estigma; incluir instrumentos de proteção à permanência e segurança habitacional.	Modernizar o marco legal e garantir maior efetividade regulatória.
10. Participação comunitária ativa	Incluir moradores nas decisões sobre melhorias, fiscalização e políticas habitacionais.	Construir políticas com participação direta das comunidades afetadas.

Fonte: Elaboração própria, 2026.



As evidências apontam que políticas públicas eficazes precisam ser estruturais, continuadas e participativas, articulando regulação habitacional, produção de HIS, requalificação in loco e estratégias de permanência territorial. Reconhecer o cortiço como parte legítima da cidade — e não como um problema a ser eliminado — é o primeiro passo para avançar na construção de uma cidade democrática, socialmente justa e comprometida com o direito à moradia digna.

Referencias

AKAISHI, A. G.; KOHARA, L. Cortiços do centro de São Paulo: análise à luz dos dados censitários. *Cadernos Metrópole*, v. 28, n. 65, e6570900, jan./abr. 2026.

ALONSO, Antonio López Silva. Recuperação de cortiços na área central da cidade de São Paulo. Dissertação (Mestrado em Engenharia). Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. 177 p. 2011.

AMADIO, Decio. Desenho urbano e bairros centrais de São Paulo: um estudo sobre a formação e transformação do Brás, Bom Retiro e Pari. 2004. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

ARAGÃO, Solange; SOUZA, Thais. A cidade de São Paulo do século XIX e os cortiços de Santa Ifigênia. *Revista Restauro*, v. 2, n. 4, 2018.

BALTAZAR, Cristina Gomes. A Habitação de Interesse Social e o Direito à Cidade: entre os distritos de Cidade Tiradentes e Grajaú. Tese (doutorado). Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, Programa de Estudos Pós-graduados em Serviço Social, 2021.

BERTIN, Enidelce. Ser africano na cidade: identidade e memória em São Paulo no oitocentos. *Topoi*, Rio de Janeiro, v. 22, n. 46, p. 95-115, jan.-abr. 2021.

BONDUKI, Nabil. Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade, 2011.

Carneiro, Sueli. Racismo, Sexismo e Desigualdade no Brasil. Selo Negro Edições. São Paulo, 2011.

de Oliveira, R. J. (2020). SEGREGAÇÃO RACIAL E DESIGUALDADES URBANAS NAS CIDADES BRASILEIRAS: ELEMENTOS PARA UMA OBSERVAÇÃO DA NECROPOLÍTICA. *Revista Da Associação Brasileira De Pesquisadores/as Negros/As (ABPN)*, 12(34), 131–156. Recuperado de <https://abpnrevista.org.br/site/article/view/1127>.

GONZALEZ, Lélia. Racismo e sexismo na cultura brasileira. *In: Revista Ciências Sociais Hoje*, Anpocs, p. 223-244, 1984.

KOHARA, Luiz Tokuzi. Relação entre as condições de moradia e o desempenho escolar: estudo com crianças residentes em cortiços. 2009. Tese de (Doutorado), Universidade São Paulo, São Paulo, 2009.

KOHARA, Luiz. As contribuições dos movimentos de moradia do centro para as políticas habitacionais e para o desenvolvimento urbano do centro da cidade de São Paulo. Relatório científico (Pós-doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo



da Universidade de São Paulo. 239 p. 2013.

LÓPEZ, Alonso; FRANÇA, Elisabete; COSTA, Keila Prado. Cortiços: a experiência de São Paulo. São Paulo: HABI – Superintendência de Habitação Popular, 2010.

Lui, M. V. C. de A. ., & Cymbalista, R. (2022). As vozes dos operadores de cortiços. *Revista Brasileira De Estudos Urbanos E Regionais*, 24(1). <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202235pt>

Nascimento, Abdias. *O Genocídio do Negro Brasileiro: processo de um racismo mascarado*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1978.

SANTOS, Milton. *O espaço do cidadão*. 7. ed. São Paulo: Editora da USP, 2007