



# OS CORTIÇOS NA ÁREA CENTRAL DO RIO DE JANEIRO

INVISIBILIDADE, HETEROGENEIDADE  
E VULNERABILIDADE

Realização:



Apoio:



**Os cortiços na área central do Rio  
de Janeiro: invisibilidade,  
heterogeneidade e vulnerabilidade**

Julho de 2019



## **Pesquisa Prata Preta – Projeto Morar, Trabalhar e Viver no Centro**

### **Coordenação:**

Observatório das Metrôpoles – IPPUR/UFRJ

Central de Movimentos Populares – CMP-RJ

### **Equipe responsável pela elaboração do relatório:**

Orlando Alves dos Santos Junior – IPPUR/UFRJ – Observatório das Metrôpoles

Mariana Werneck – IPPUR/UFRJ – Observatório das Metrôpoles

Bruna Ribeiro – IPPUR/UFRJ – Observatório das Metrôpoles

Maira de Souza Moreira – Departamento de Direito/PUC-Rio

Larissa Lacerda – FFLCH/USP - Colaboradora Observatório das Metrôpoles

### **Equipe de pesquisa de campo:**

Orlando Alves dos Santos Junior – IPPUR/UFRJ – Observatório das Metrôpoles

Marcelo Edmundo - Central de Movimentos Populares

Bruna Ribeiro – IPPUR/UFRJ Observatório das Metrôpoles

Larissa Lacerda - FFLCH/USP - Colaboradora Observatório das Metrôpoles

Mariana Werneck – IPPUR/UFRJ - Observatório das Metrôpoles

Roberto Gomes dos Santos – Central de Movimentos Populares

Ângela de Moraes Sant'Ana – Coletivo Quilombo da Gamboa

Alex Ferreira Monteiro Crespo – Central de Movimentos Populares

Beatriz dos Santos Moreira – Central de Movimentos Populares

Bianca Suzy dos Reis dos Santos – Central de Movimentos Populares

Juliete Pantoja Alves – Central de Movimentos Populares

### **Equipe responsável pelo campo da pesquisa sociojurídica:**

Maira de Souza Moreira – doutoranda Departamento de Direito/PUC-Rio

Thuane Rodrigues Nascimento – graduanda FND/UFRJ

### **Tabulação**

Larissa Lacerda – FFLCH/USP - Colaboradora Observatório das Metrôpoles

Yago de Ávila Vial – GPDES/IPPUR/UFRJ

Mariana Werneck – IPPUR/UFRJ – Observatório das Metrôpoles

Bruna Ribeiro – IPPUR/UFRJ – Observatório das Metrôpoles

Fernanda Amim Sampaio – IPPUR/UFRJ – Observatório das Metrôpoles

Victor Barreto – IGEOG/UERJ – Colaborador Observatório das Metrôpoles

### **Apoio:**

Fundação Ford

**Revisão de texto:**

Beatriz Terra  
Bruna Ribeiro  
Mariana Werneck

**Mapa:**

Luciana Ximenes

**Arte e diagramação:**

Mariana Werneck



Horácio José da Silva, mais conhecido como Prata Preta, foi capoeirista, estivador e liderança das barricadas montadas nos bairros da Saúde e da Gamboa durante a Revolta da Vacina, que reuniu mais de 2 mil pessoas somente na Praça da Harmonia. A Revolta, deflagrada em 1904, foi logo derrotada. No mesmo ano, Prata Preta foi preso e deportado, ainda com vida, para o Acre. Depois disso, perde-se qualquer notícia sobre seu paradeiro, mas sua memória continua viva e dá nome, como homenagem, à nossa pesquisa.

# SUMÁRIO

1	Apresentação	6
2	Metodologia e conceitos essenciais da pesquisa	11
3	Um pouco de história: da explosão demográfica ao ataque contra os cortiços	17
4	Visibilizando os cortiços na paisagem urbana	25
5	Condições de moradia	31
6	Perfil de moradores e moradoras dos cortiços	40
7	Condições de vida de moradores e moradoras de cortiços	49
8	Levantamento jurídico-urbanístico	54
9	Considerações finais	71
10	Bibliografia	75
11	Crédito das imagens	79
	Anexo 1 – Formulário de agente de campo	79
	Anexo 2 – Questionário de proprietário(a)administrador(a)	82
	Anexo 3 - Questionário de morador(a)	87
	Anexo 4 – Estrutura socio-ocupacional do INCT Observatório das Metrôpoles	93

# APRESENTAÇÃO

O levantamento dos cortiços na área central do Rio de Janeiro foi iniciado em 2016 por meio da *Pesquisa Prata Preta*, no âmbito do projeto de extensão *Morar, Trabalhar e Viver no Centro*. Inicialmente, a Pesquisa teve como foco a área portuária, onde encontra-se em curso, desde 2009, a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto, mais conhecida como *Porto Maravilha*, sendo posteriormente estendida para englobar a região central.

Desde o início de sua implantação, o Porto Maravilha era anunciado como uma oportunidade de reenquadrar a cidade do Rio de Janeiro na economia internacional e equipará-la a cidades que já haviam reestruturado seu *waterfront portuário*, como Barcelona, Baltimore e Buenos Aires. Para isso, o projeto previa intervenções de grande escala na infraestrutura urbana da área portuária, com o objetivo declarado de atrair novos negócios e novos moradores - que saltariam, segundo as projeções oficiais, de 32 mil para 100 mil habitantes até 2020. A demolição da Perimetral, a implantação do Veículo Leve sobre Trilhos (VLT) e a instalação de novos equipamentos culturais colocariam, assim, o Rio de Janeiro na vanguarda das grandes cidades do mundo, demonstrando, nas palavras do então prefeito Eduardo Paes, “como o lugar onde o Rio nasceu foi capaz de se reinventar”<sup>1</sup>.

À sombra da promessa faiscante de cidade globalizada, com os olhos fixados no amanhã, restava a ausência de garantias à permanência dos atuais moradores da região. Dentre os R\$ 8 bilhões anunciados para o programa de *revitalização*, nenhum recurso sequer estava previsto para a política de atendimento econômico e social daqueles que ali já estavam e efetivamente faziam a área portuária pulsar, vibrando ao som das violas de samba, dos gritos galhardos de ambulantes e dos batuques de terreiros centenários. Os investimentos iniciais em habitação de interesse social, por sua vez, previam a construção de apenas 5 mil novas unidades por meio do Programa Novas Alternativas que, criado na gestão anterior, já não possuía dotação de recursos orçamentários.

---

<sup>1</sup> Ver: PAES, E. A reinvenção do Rio. *O Globo*, Rio de Janeiro, 22 jul. 2011, Opinião, p. 7.

Em verdade, a debilidade das políticas de manutenção e acesso das classes populares à área portuária combinar-se-ia perversamente com a violência das remoções levadas a cabo pelo poder público, iniciadas antes mesmo do lançamento oficial do Porto Maravilha. Em quatro anos, ao menos 400 famílias seriam removidas das ocupações Casarão Azul (2006-2009), Flor do Asfalto (2008-2011), Zumbi dos Palmares (2005-2011), Machado de Assis (2008-2012) e Quilombo das Guerreiras (2007-2013), localizadas na parte plana da região<sup>2</sup>. Morro acima, outras 230 famílias viriam a ser removidas das favelas da Providência e da Pedra Lisa, em razão das obras do Morar Carioca e do VLT<sup>3</sup> - números expressivos, mas insuficientes para mensurar a estimativa global de despejos de uma região caracterizada pela presença histórica de imóveis em situação fundiária e usos não formalizados.

Ao mesmo tempo que os despejos prosseguiram a toque de caixa, era dada a largada a uma corrida pela tomada de sobrelucros decorrentes dos altos investimentos públicos na região. Entre 2009 e 2014, 49 projetos de mercado deram entrada na Prefeitura para obter licenças de reforma e/ou construção<sup>4</sup>. De caráter predominantemente comercial, os empreendimentos eram desenvolvidos por empresas nacionais conhecidas, mas também por agentes ainda pouco conhecidos no ramo imobiliário carioca, como grupos estrangeiros e fundos de investimento imobiliário<sup>5</sup>. Paralelamente, o poder público apressava-se para executar a transmissão de grandes extensões de terra pública para o mercado, uma operação que sustentava o modelo de captura de mais-valia urbana calcado na venda de potencial construtivo, tal como foi adotado no Porto Maravilha<sup>6</sup>.

Contra o ímpeto gentrificador, entretanto, moradores, movimentos sociais e apoiadores articularam-se como puderam. Da criação de esferas de monitoramento ao acionamento judicial, as frentes de oposição ao projeto excludente de revitalização mobilizaram estratégias as mais diversas. Em especial, a luta travada por movimentos de moradia para manter projetos de habitação popular já existentes na área plana da região mantiveram-se como trincheiras de resistência à disputa territorial que havia sido deflagrada na nova fronteira de expansão imobiliária da cidade.

---

<sup>2</sup> COMITÊ POPULAR DA COPA E OLIMPÍADAS DO RIO DE JANEIRO. *Megaeventos e violações de direitos humanos no Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: maio 2013. Disponível em: <[https://comitepopulario.files.wordpress.com/2013/05/dossie\\_comitepopularcoparj\\_2013.pdf](https://comitepopulario.files.wordpress.com/2013/05/dossie_comitepopularcoparj_2013.pdf)> Acesso em 22 nov. 2015.

<sup>3</sup> COMISSÃO DE DEFESA DE DIREITOS HUMANOS E CIDADANIA (CDDHC). *Relatório 2013*. Rio de Janeiro, 2013. Disponível em: <<http://ddh.org.br/wp-content/uploads/2014/01/relatorio2013cddh.pdf>> Acesso em 22 nov. 2015.

<sup>4</sup> WERNECK, Mariana; NOVAES, Patrícia Ramos; SANTOS JUNIOR, Orlando Alves. A estagnação imobiliária e a crise do Porto Maravilha. Boletim Observatório das Metrópoles, 20018. Disponível em: <<http://observatoriodasmetrolopes.net.br/wp/estagnacao-imobiliaria-e-crise-do-porto-maravilha/>>. Acesso em: 09 set. 2018.

<sup>5</sup> WERNECK, Mariana. Porto Maravilha: agentes, coalizões de poder e neoliberalização no Rio de Janeiro. Dissertação apresentada ao curso de Mestrado do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, 2016.

<sup>6</sup> SANTOS JUNIOR, Orlando Alves; WERNECK, Mariana da Gama e Silva; BORBA, Tuanni Rachel; CARVALHO, Ana Paula Soares. Propriedade Pública e Função Social: Reflexões a partir da destinação das terras da União na Operação Urbana Porto Maravilha. XVIII Encontro Nacional da ANPUR. Natal, maio de 2019.

Foi assim que, em novembro de 2014, os movimentos de moradia, antecipando-se à articulação a que assistiam pela injeção de novos recursos do fundo público na operação urbana consorciada, lograram realizar um seminário sobre habitação de interesse social na área portuária em pleno auditório da Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto, a CDURP, empresa de caráter semipúblico que é responsável pela implantação da revitalização. Naquele momento, a CDURP ainda insistia em manter o debate por habitação social na região sob um sistema de balcão, negociando individualmente demandas e reivindicações para casos isolados. Em alguma medida, a postura havia conseguido criar, até então, uma base de apoio ao projeto entre os moradores da área portuária. Todavia, a inexistência de metas e diretrizes de atuação passíveis de fiscalização e controle, próprias de uma política pública, ficava exposta aos técnicos do Ministério das Cidades que compareceram ao evento por convite dos organizadores.

Como desdobramento desse debate, a pasta ministerial - que, frente ao pedido de novos aportes públicos ao Porto Maravilha, havia sido incumbida de redigir normas de exigibilidade mínimas para a aplicação de recursos do FGTS em operações urbanas consorciadas - optou por incluir, em caráter obrigatório, a elaboração participativa de um plano de habitação de interesse social como requisito para a liberação dos investimentos<sup>7</sup>. A Prefeitura, então, apressou-se para cumprir a exigência, anunciando um calendário de reuniões públicas para apresentar à sociedade civil as linhas de ação traçadas a partir de um extenso - e, no entanto, pouco esclarecedor - diagnóstico da região, realizado em pouco tempo hábil pelo Instituto Pereira Passos.

Por reivindicação de setores organizados, uma conferência municipal encerrou o ciclo de discussões que, embora rodeado de críticas, produziu metas, até certo ponto, razoáveis para a região<sup>8</sup>. Ainda assim, lacunas importantes permaneceram intocadas em

---

<sup>7</sup> A exigência consta na Instrução Normativa nº 33, de 17 de dezembro de 2014. Segundo o documento, era necessário que o plano de habitação de interesse social apresentasse, ao menos: (a) quantificação e qualificação da demanda por habitação na área da operação urbana consorciada, com foco na habitação de interesse social; (b) levantamento de áreas e imóveis disponíveis para a provisão de habitação de interesse social; (c) indicação de ações e estratégias para oferta habitacional em formatos variados, visando o atendimento ao déficit habitacional existente e à demanda projetada para a produção de habitação de interesse social; e (d) a indicação de áreas e/ou imóveis para a instituição de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

<sup>8</sup> Aprovado sob a condição de o governo municipal apresentar um cronograma de execução e a designação das fontes orçamentárias em seis meses, o Plano dividia-se em cinco eixos: (a) produção habitacional; (b) provisão de equipamentos e inclusão socioproductiva; (c) locação social; (d) melhoria habitacional e assistência técnica; e (e) criação e regularização fundiária de Áreas de Especial Interesse Social (AEIS). A eles, acresceu-se um sexto eixo, em resposta às observações feitas pelo Ministério das Cidades por meio de nota técnica de 2015: monitoramento do PHIS. Dentre os compromissos estabelecidos, destacam-se: (a) produção de pelo menos 10 mil unidades habitacionais (5 mil unidades garantidas pelo detalhamento do plano mais 5 mil unidades estabelecidas como meta a ser alcançada ao longo de sua implementação); (b) levantamento fundiário dos imóveis públicos (municipais, estaduais e federais), além daqueles passíveis de desapropriação na área portuária e na área central para a produção de habitação social; (c) oferta de pelo menos 1.500 imóveis residenciais e 250 imóveis comerciais para aluguel, no âmbito do programa de Locação Social; (d) reforma, ampliação e recuperação de aproximadamente 2.500 residências de famílias de baixa renda; (e) consolidação do plano de urbanização do Morro da Providência, além da elaboração e implementação de outros dois planos de urbanização para as favelas Pedra Lisa e São Diogo/Moreira Pinto, e (f) criação de AEIS de vazios, gravando a destinação de terrenos públicos vazios para o uso residencial de interesse social. Ver: WERNECK, Mariana. Habitação Social do Porto Maravilha: cadê? Site Observatório das metrópoles. 24 maio 2017. Disponível em: <<http://observatoriodasmetropoles.net.br/wp/habitacao-social-do-porto-maravilha-cade>>. Acesso em: jan. 2019.

todo o processo, reproduzindo o descolamento habitual entre o desenho de políticas públicas e a realidade do território. Lançado oficialmente em outubro de 2015, o Plano de Habitação de Interesse Social do Porto Maravilha (PHIS Porto), desse modo, não mencionava os cortiços - uma alternativa habitacional tradicional e, sabia-se, praticada em toda a área portuária - uma vez sequer, reiterando sua invisibilidade social perante o poder público.

Diante desse contexto, o INCT Observatório das Metrôpoles (IPPUR/UFRJ) e a Central de Movimentos Populares (CMP) uniram-se para realizar um levantamento dos cortiços da área de implementação do projeto de revitalização da área portuária - projeto que contou com o financiamento da Fundação Ford. Frente à ausência de informações nos órgãos públicos, a equipe de pesquisa foi a campo com o objetivo de lançar luz sobre sua extensão no acesso das classes populares à área central, as condições de moradia dos cortiços e o perfil dos moradores que a eles recorriam.

Os resultados foram surpreendentes. Produzida em 2016, a Pesquisa Prata Preta revelou a existência de 54 cortiços, distribuídos nos bairros de Santo Cristo, Gamboa, Saúde, e parte do Centro. Neles foram levantados, pelo menos, 712 quartos onde, estima-se, habitam cerca de 1.120 pessoas (SANTOS JUNIOR, LACERDA, WERNECK e RIBEIRO, 2018). A expressividade dos dados obtidos nessa primeira fase levou ao prolongamento da pesquisa para outros bairros da área central. A partir do conhecimento e dos contatos já adquiridos pelo movimento de moradia, a equipe dedicou-se, ao longo dos anos de 2017 e 2018, a investigar os cortiços existentes no restante do bairro Centro, além dos bairros Cidade Nova, Lapa, Estácio, Catumbi e Rio Comprido.

De fato, com a continuidade da pesquisa pelos bairros acima mencionados, foi possível chegar ao total de 155 cortiços situados na área central, distribuídos nos bairros Santo Cristo, Gamboa, Saúde, Centro, Cinelândia, Lapa, Estácio, Rio Comprido e envolvendo, conforme estimativas da pesquisa, no mínimo 2.450 quartos, onde habitam cerca de 2.638 pessoas. No mesmo período, uma avaliação da situação fundiária dos imóveis identificados foi elaborada com o intuito de aprofundar o conhecimento sobre suas formas de propriedade e seus usos<sup>9</sup>.

As formas de apropriação do centro possuem uma história de disputas que passa desde a proibição à afirmação de suas funções residenciais, bem como por diferentes movimentos como os de dispersão e resistência de diferentes grupos sociais em suas relações com a área. Assim, no relatório jurídico-urbanístico, foi possível perceber que a legislação urbanística se apresenta como campo de conflito, ora funcionando para impedir usos residenciais do centro, sobretudo pelos setores

---

<sup>9</sup> Ver: MOREIRA, Maira de Souza. Relatório de Pesquisa: Levantamento jurídico-urbanístico de cortiços da área portuária do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, jan. 2018. Disponível em: <<http://observatoriodasmetropoles.net.br/wp/levantamento-juridico-urbanistico-dos-corticis-da-area-portuaria-do-rio-de-janeiro/>>. Acesso em 22 jun. 2019.

populares, ora é reivindicada por esses mesmos setores para se protegerem de investidas contra a sua permanência (MOREIRA, 2018). É o caso do Decreto nº 322, de 03 de março de 1976, que proibiu o uso residencial da área central, constituindo obstáculo legal ao uso residencial frente às atividades portuárias. E, posteriormente, a regulamentação da APAC SAGAS, que, na medida em que protegeu inúmeros imóveis na região portuária, sob a justificativa da proteção do patrimônio histórico-cultural, funcionou para a manutenção de alguns dos imóveis nos quais funcionam cortiços.

O relatório a seguir consolida os resultados de três anos de pesquisa. Com ele, objetivamos:

- ↳ Dar visibilidade à situação econômica, social, cultural, jurídica e urbanística dos moradores dos cortiços da área central do Rio de Janeiro;
- ↳ Colocar os cortiços na agenda pública, promovendo a discussão por políticas públicas de regularização e de investimento em melhorias nos cortiços;
- ↳ Defender os cortiços como alternativa de moradia digna para grupos específicos (artistas, idosos, solteiros, etc.) e identificar a demanda por outras alternativas habitacionais, e
- ↳ Pressionar pela inclusão desta demanda no âmbito das ações da operação urbana consorciada do Porto Maravilha, e, em especial, no Plano de Habitação de Interesse Social da Região do Porto, produzido no segundo semestre de 2015.

Nas páginas que se seguem, vale dizer, o leitor não encontrará um retrato homogêneo dos cortiços, revestido pelo fio comum da precariedade. Pelo contrário, uma trama de realidades diversas vai se perfilando para revelar a heterogeneidade desse universo e os múltiplos agenciamentos acionados pelas classes populares no cotidiano para a garantia da centralidade (RIBEIRO, 2017). Longe de estar relegada ao passado, a existência dos cortiços vai dando os contornos, ainda inconclusos, dos conflitos que se desenham em um centro que, ainda hoje e apesar dos esforços recentes, se produz em disputa. Boa leitura!

# METODOLOGIA E CONCEITOS ESSENCIAIS DA PESQUISA

Diante do desafio de realizar o levantamento dos cortiços na área central, os primeiros passos da Pesquisa Prata Preta caminharam pela investigação de fontes bibliográficas e informações oficiais acerca dessa forma de moradia no Rio de Janeiro. Logo o projeto encontrou entraves: por um lado, esbarrava na pouca produção acadêmica sobre cortiços em contexto posterior às reformas de melhoramentos engendradas na cidade no início do século XX, quando o Rio de Janeiro era capital da República; por outro, os cadastros públicos oficiais não detinham quaisquer informações sobre essa alternativa habitacional, com exceção de alguns poucos cortiços - apenas seis, catalogados como bens tombados pela legislação de proteção ao patrimônio dos anos 1980, decorrente dos projetos SAGAS e Corredor Cultural. De modo geral, compreendia-se que, tanto no ambiente universitário como no setor público, havia a percepção comum de que as reformas empreendidas por Pereira Passos - prefeito que atuou ativamente na perseguição, proibição e demolição de cortiços - haviam levado à extinção dessas habitações. Desde então, a ocupação dos morros constituiu-se como o espaço-problema por excelência e passou a estar no centro da agenda pública, tal como descreve Licia Prado Valladares em *A invenção da favela* (VALLADARES, 2005).

Ainda assim, a pesquisa se beneficiou de estudos já realizados, fossem de caráter histórico, fossem geograficamente produzidos em âmbito nacional ou voltados para o contexto de outras cidades brasileiras. Inspirados neles, e também no conhecimento já acumulado sobre as especificidades da área portuária carioca, a equipe dedicou-se à elaboração de questionários de campo para coleta e organização das informações. Três formulários semiestruturados foram produzidos<sup>10</sup>. O primeiro, preenchido pelos próprios agentes de campo, reunia informações básicas para a identificação de um imóvel como cortiço, mesmo quando não fosse possível entrevistar qualquer morador(a), administrador(a) ou proprietário(a). O segundo constituía-se num questionário de

---

<sup>10</sup> Ver: anexos 1, 2 e 3.

perguntas dirigidas a proprietários(as) ou administradores(as), focado em levantar informações relativas ao funcionamento do estabelecimento. Finalmente, o terceiro, como questionário de perguntas dirigidas a moradores(as) dos cortiços, buscava traçar um perfil social dos(as) entrevistados(as) e de suas condições de vida. A partir de então, os pesquisadores lançaram-se no levantamento dos cortiços, percorrendo, rua a rua, os bairros incluídos no escopo da pesquisa.

Os primeiros cortiços averiguados foram aqueles já identificados pela Prefeitura e que se encontravam no perímetro da operação urbana consorciada de revitalização da área portuária. O universo, naquele momento, era muito restrito: dos dois cortiços informados, apenas um ainda funcionava com a exploração do aluguel de quartos, enquanto o outro, diziam, havia sido tombado por ter sido sede da Cavalaria do Império, muito embora não houvesse notícia de que o imóvel já houvesse abrigado uma habitação coletiva. De imediato, no entanto, a visita revelou, como mostraremos adiante, uma rede de informações acerca dos cortiços existentes: ao indagar se nossos interlocutores haviam conhecimento de algum outro cortiço na região, a resposta positiva logo expandiu as possibilidades de pesquisa e tornou a pergunta obrigatória nas entrevistas.

Com sorte, isso nos permitiu driblar uma dificuldade prática enfrentada ao longo de todo o trabalho de campo: a invisibilidade dos cortiços na paisagem urbana. Como reflexo de múltiplas situações de informalidade, a maioria desses imóveis não possui qualquer signo de identificação em suas fachadas. Muitas vezes, o imóvel se camufla em meio ao casario antigo típico da região, distribuído em lotes estreitos e profundos. Noutras, um portão faz as vezes de guarita, resguardando o cortiço dos olhares interessados da rua. Sem letreiros, sem anúncios. Raramente, cartazes ou placas comunicam vagas, e, quando isso acontece, os imóveis comumente se intitulam hotéis ou hospedarias, mesmo que a maioria de seus hóspedes lá viva por anos. Desse modo, moradores(as), administradores(as) e proprietários(as), além de trabalhadores(as) da região, tornaram-se os(as) grandes informantes da pesquisa e a eles(as) se deve seu alcance.

Ao mesmo tempo, é preciso dizer que a realização das entrevistas nem sempre foi tarefa fácil. Devido à fragilidade dos cortiços no que tange a formalidade e, conseqüentemente, à insegurança jurídica e social da moradia, muitas vezes os(as) entrevistados(as) recebiam a equipe com desconfiança - sobretudo, em um contexto de implementação de um projeto de reestruturação urbana com a execução de remoções forçadas. Entrevistas abandonadas pela metade, questionários incompletos e um elevado número de não respostas, em alguns casos, refletem assim um cenário de incerteza, agravado pelo interesse - ou mesmo o controle - dos imóveis por agentes e grupos que organizam os mercados de ilícitos - marcadamente, o mercado de drogas. Nessa recusa, expunham-se vividamente as dobras entre legal e ilegal, formal e informal, lícito e ilícito que, como aponta Vera Telles (2012), configuram nossas cidades.

Dada a sensibilidade própria do campo, portanto, a pesquisa optou por não divulgar o endereço dos imóveis encontrados, deixando ainda de identificar os(as) entrevistados(as). Pelo mesmo motivo, certas reformulações foram realizadas nos questionários ao longo dos trabalhos, sobretudo, na passagem da primeira fase de pesquisa (bairros Saúde, Gamboa e Santo Cristo) para as duas fases de investigação subsequentes (bairros Centro, Cidade Nova, Lapa, Estácio, Catumbi e Rio Comprido). Perguntar sobre o acesso a água e energia elétrica, por exemplo, logo se revelou desnecessário conforme nos aproximávamos da realidade dos cortiços, já que administradores(as) e/ou moradores(as) tratavam de fazer ligações (os *gatos*) na falta de redes de abastecimento. Por outro lado, algumas perguntas, como a renda ou o gênero de identificação do(a) entrevistado(a), revelaram-se muito delicadas e, muitas vezes, punham tudo a perder, levando à decisão por retirá-las dos questionários; outras também foram reformuladas para evitar ambiguidades, ou ainda, para dar conta de novas questões de pesquisa que se colocavam diante de nós. Dessa maneira, o leitor encontrará, em alguns momentos, dados coletados apenas nas duas últimas etapas de campo. O texto tratará de informá-lo quando este for o caso.

Finalmente, vale dizer, o presente relatório não se configura como - nem poderia ter a ambição de ser - um censo dos cortiços e da população encortiçada. Como projeto concebido e realizado conjuntamente pela universidade e pelo movimento popular, não dispúnhamos dos instrumentos ou do poder instituído dos órgãos públicos para tanto. Dessa maneira, a amostra que reunimos não se traduz num retrato incontestado desse universo. Sabemos que a distribuição desigual da vulnerabilidade dentre aqueles que têm sua trajetória de vida atravessada pelos cortiços - como é o caso dos que habitam quartos em áreas mais sensíveis, ou ainda, de grupos mais desassistidos, como imigrantes sem documentação e transgêneros que trabalham com sexo - leva a distorções e subdimensionamentos relevantes. Ainda assim, cabe registrar que os dados levantados são a expressão de uma pesquisa de fôlego sobre a presença e a dinâmica de funcionamento dos cortiços na área central do Rio de Janeiro. Nesse sentido, este relatório permite inventariar uma série de informações relevantes e proporcionar reflexões instigantes sobre essa dimensão invisibilizada da cidade que escapa aos olhos do poder público e de muitos que trafegam nas ruas da área central.

Feitas as considerações de ordem metodológica, faz-se necessário, agora, esclarecer alguns pontos de partida conceituais. O primeiro deles visa, justamente, apontar para o fato de que não existe uma definição precisa e objetiva do que seja um cortiço, embora possamos indicar alguns traços comuns na literatura especializada.

Em geral, as definições existentes ressaltam aspectos negativos, considerando como cortiços os “imóveis que têm como principal característica a precariedade das condições habitacionais que resultam em condições de vida e moradia sub-humanas (...)” (SAULE JÚNIOR et al, 2007, p.370). Saule Júnior et al destacam, dentre as principais condições de precariedade: (i) segurança física e subdivisão em vários cômodos alugados

ou subalugados; (ii) superlotação dos cômodos, decorrente do número de habitantes desproporcional e incompatível com o tamanho do imóvel; (iii) cômodos sem janelas ou ventilação; (iv) cômodos com multiplicidade de usos; (v) número insuficiente de instalações sanitárias, configurando condições higiênicas precárias; (vi) insegurança das instalações elétricas, gerando riscos de incêndio; e (vii) sobrecarga do consumo de água e energia elétrica, decorrente da superlotação (SAULE JÚNIOR et al, 2007, p.370-371).

Ao mesmo tempo, os autores argumentam que a vulnerabilidade dos cortiços não diz respeito somente às condições de habitabilidade. Pelo contrário, “irregularidade e precariedade também existe[m] na informalidade das relações jurídicas existentes entre os moradores de cortiços e os proprietários destes imóveis urbanos” (SAULE JÚNIOR et al, 2007, p.371). Dessa maneira, “os moradores de cortiços, enquanto sublocatários, permanecem em uma relação jurídica precária de locação” (SAULE JÚNIOR et al, 2007, p.370-371).

Por essa definição, corrente na bibliografia, a existência de cortiços com boas condições de habitabilidade e relações jurídicas formalizadas, capaz de garantir segurança para seus moradores, parece interdita. Todavia, se a precariedade é característica da maior parte desses imóveis, esse não é o caso de todos os cortiços. Tomá-la como ponto de partida poderia ocultar um juízo de valor e restringir a identificação de formas de moradia similares, mas com a oferta de condições dignas de moradia - o que pode se constituir num contraponto importante para a criação de uma política voltada à promoção dessa alternativa habitacional. Além disso, ao menos para o caso do Rio de Janeiro, a questão em torno da vulnerabilidade jurídica ultrapassa a relação entre morador, proprietário e administradores, já que os cortiços não são regulamentados na cidade. Assim, parecia ter fundamento buscar uma definição de cortiço que superasse o viés normativo da precariedade e pusesse ênfase em outras características estruturais dos cortiços, ancoradas, em seu lugar, ao tipo de imóvel e à relação social estabelecida entre moradores(as) e proprietários(as) ou administradores(as).

No âmbito desta pesquisa, portanto, cortiço é definido como uma habitação coletiva de cômodos, com banheiros e/ou cozinhas coletivos e compartilhados pelos seus moradores, conformando uma relação social entre moradores(as) e proprietários(as) ou administradores(as) baseada no pagamento pelo aluguel dos quartos. A partir dessa formulação, o levantamento priorizou imóveis de quartos alugados, coabitados por mais de uma família e com o compartilhamento de dependências comuns, como banheiros e/ou cozinhas. Esse enfoque nos permitiu, por um lado, incluir imóveis que abrigassem a prática do aluguel de quartos, independentemente de sua condição de precariedade. Por outro, permitiu a exclusão de outras modalidades de habitação coletiva, como as ocupações - que, apesar de suas características físicas, muitas vezes similares àquelas encontradas nos cortiços, não são determinadas socialmente por relações de aluguel.

No texto, o leitor encontrará expressões como *habitações ou casas de cômodos*, ou ainda *quartos de aluguel*, para definir o mesmo fenômeno compreendido pelo termo cortiço, tal como o conceituamos<sup>11</sup>. De fato, constatou-se no campo que grande parte de proprietários(as), administradores(as) e moradores(as) não utiliza cortiço como categoria vocabular - talvez, pelo caráter pejorativo que figura no imaginário popular, associado a precariedade, exploração, pobreza e insalubridade, ou ainda, ao célebre Cabeça de Porco<sup>12</sup>. Ainda assim, insistir no cortiço como conceito nos pareceu importante para evidenciar sua historicidade e a resiliência popular que sua existência demonstra mesmo hoje.

Por fim, a segunda advertência busca elucidar algumas demarcações conceituais sobre os limites territoriais em que se desenrolou a pesquisa que agora apresentamos. A abrangência do projeto envolve três regiões administrativas (RA) que integram a Área de Planejamento 1 (AP1), considerada pela divisão político-administrativa da cidade como de ocupação mais antiga<sup>13</sup>. Na primeira etapa de trabalho, realizado em 2016, o levantamento de cortiços voltou-se para a RA-Portuária, mais precisamente, para os bairros Santo Cristo, Gamboa, Saúde e Centro, que, delimitados pelo perímetro da operação urbana consorciada, são as áreas de ocupação mais densa do Porto Maravilha. A segunda etapa, já em 2017, desenvolveu-se na chamada RA-Centro, incluindo, assim, o centro comercial Saara, Carioca, Praça Tiradentes, Cinelândia, Cruz Vermelha e Lapa. Finalmente, a terceira e última etapa do levantamento, ocorrida entre 2017 e 2018, cobriu a RA-Rio Comprido, percorrendo os bairros Estácio, Cidade Nova, Rio Comprido e Catumbi.

Ao conjunto de bairros pesquisados nos referimos como área central da cidade do Rio de Janeiro, ou simplesmente centro, quando a grafia for mantida em minúsculas, por oposição a Centro, que remete ao bairro, com seus limites definidos pela administração municipal. Quando exploramos comparações entre as dinâmicas internas a este território nos referimos aos bairros Santo Cristo, Gamboa e Saúde como área portuária; as áreas do Saara, Carioca, Praça Tiradentes, Cinelândia, Cruz Vermelha e Lapa como centro; e os bairros Estácio, Cidade Nova, Rio Comprido e Catumbi como centro expandido.

Por detrás da gramática mobilizada por nós está a ideia de centralidade com um polo de atração. Nesse sentido, as centralidades são definidas por se constituírem como núcleos de negócios e de relevância econômica, que exercem uma influência sobre um determinado entorno, que pode ser considerado como sua periferia. Nesse sentido, a

---

<sup>11</sup> Segundo o Dicionário Houaiss da Língua Portuguesa (editora Objetiva, 2001), cortiço é definido como “casa que serve de habitação coletiva para a população pobre; casa de cômodos; cabeça de porco”.

<sup>12</sup> Reconhecido como o mais famoso cortiço carioca do período colonial, localizava-se próximo à região da Central do Brasil. O cortiço foi demolido em 26 de janeiro de 1893, pelo então prefeito Candido Barata Ribeiro (1843-1910). O número de habitantes diverge nas diferentes fontes existentes, mas, de acordo com o pesquisador e historiador Sidney Challoub (2017, p. 17), estima-se que nos tempos áureos cerca de 4 mil pessoas residiram no espaço.

<sup>13</sup> Atualmente, o município conta com cinco Áreas de Planejamento, 33 Regiões Administrativas e 160 Bairros. Formada por 15 bairros e 6 Regiões Administrativas, a Área de Planejamento 1 é a área de ocupação mais antiga, sendo também o centro histórico da cidade.

centralidade remete a um papel de comando sobre os processos de acumulação de capital e de reprodução social, e está associada a intensidade de fluxos de dinheiro, mercadorias e pessoas. Além disso, as áreas centrais se distinguem por sua multifuncionalidade, concentrando, entre outros, centros de comércio e de negócios, atividades de gestão pública e privada, redes de escolas e universidades, instituições de saúde, serviços de transportes, áreas turísticas e centros culturais, e áreas residenciais de alta renda (CORRÊA, 1995; GLUSZEVICZ, MARTINS, 2013). Desse modo, consideramos a área central do Rio de Janeiro uma centralidade pela sua atratividade econômica, política e administrativa.

# UM POUCO DE HISTÓRIA: DA EXPLOÇÃO DEMOGRÁFICA AO ATAQUE CONTRA OS CORTIÇOS

O crescimento da população do Rio de Janeiro apresenta um considerável aumento desde o início do século XIX. A vinda da corte portuguesa para a cidade, em 1808, trouxe os transtornos decorrentes da instalação de aproximadamente 15 mil pessoas – dentre nobres, militares, funcionários de alto escalão e a própria família real – num espaço urbano que não abrigava mais que 50 mil habitantes. Logo depois, a abertura dos portos brasileiros às nações amigas, em 1810, intensificaria o movimento comercial na capital, impulsionando um novo ciclo migratório. Como resultado, a população do Rio de Janeiro havia praticamente dobrado em menos de duas décadas, chegando a cerca de 100 mil habitantes em 1822, e atingindo impressionantes 135 mil em 1840 (LAMARÃO, 2006).

Os números continuaram a subir na segunda metade do século. A abolição da escravidão, em 1888, provocou um êxodo de escravos alforriados, vindos especialmente da região cafeeira do estado do Rio, para a cidade, ao passo que a imigração europeia era estimulada pelo Estado para substituir a mão-de-obra escrava nas plantações de café e “purificar” a raça brasileira pelo branqueamento da população (GONÇALVES, 2013). Desse modo, entre 1872 e 1890, a cidade assistiu a um novo salto demográfico, passando de 266 mil para 522 mil habitantes, e ainda teria que absorver outros 200 mil, chegados na última década do século (CARVALHO, 1987).

Naquela época, o tecido urbano do Rio de Janeiro já se expandia para os arrabaldes da Zona Sul e para os subúrbios. No entanto, era ainda a região central que concentrava os postos de trabalho, reunindo não só comércio e serviços, como grande parte do parque manufatureiro da cidade. Apesar da expansão da rede de transportes públicos a partir dos anos 1860, os custos de transporte, por sua vez, eram penosos para a grande maioria. O mercado de trabalho, por um lado, e a precariedade das relações trabalhistas, por outro, forçaram, assim, a população a aglomerar-se nos bairros de centro,

apinhando-se nos cortiços que se multiplicavam. Como reflexo da explosão populacional, os moradores de cortiço dobraram em número entre 1880 e 1890, somando 100 mil pessoas (GONÇALVES, 2013).

Como é sabido, a estrutura dos cortiços era precária. Proprietários e locadores auferiam extraordinárias margens de lucro a partir de um pequeno investimento, como a construção de pequenas casas ou a divisão dos cômodos existentes em minúsculos aposentos (GONÇALVES, 2013). As condições de higiene dessas habitações superlotadas rapidamente se deterioraram, transformando os cortiços em focos de infecções sanitárias e epidemias – como a peste bubônica, febre amarela e varíola – que assolavam recorrentemente a cidade. Prainha, Saúde e Gamboa – áreas que não apenas continham cortiços, mas também onde se desenrolavam as atividades portuárias, com intenso fluxo de cargas e pessoas – eram epicentros de irradiação das doenças, motivo que levou à construção do hospital Nossa Senhora da Saúde, instalado no alto do Morro da Saúde, em 1853, e de uma ponte para remoção dos cadáveres rumo ao Cemitério do Caju no litoral da Saúde, logo atrás do hospital, já em 1877 (LAMARÃO, 2006).

Logo, os cortiços, também associados à marginalidade, tornaram-se foco do discurso higienista, que ganhava força após a Proclamação da República em 1889. Médicos e sanitaristas afirmavam que fatores sociais eram capazes de intensificar as causas naturais das moléstias – tais como as condições insalubres do ambiente e a desnutrição –, de modo que era imperioso combater conjuntamente um e outro (GONÇALVES, 2013). Além disso, impunha-se ao regime republicano a necessidade de garantir estabilidade ao novo pacto de poder que se organizava desde o golpe, contra a qual a capital – mobilizada politicamente, heterogênea e fragmentada socialmente, indisciplinada e dividida por conflitos internos – representava perigo, deflagrado nas revoltas militares, nas agitações populares e nas greves operárias (CARVALHO, 1987).

Desse modo, passou a ser implementada uma política de controle sobre o espaço central da cidade cuja execução implicava no banimento das camadas populares (GONÇALVES, 2013). É possível dizer que essa política estava alicerçada em três elementos principais: (a) as restrições ao funcionamento, as interdições e a erradicação progressiva dos cortiços na área central da cidade; (b) a criminalização das atividades econômicas e de práticas culturais próprias das classes populares, indispensáveis à sua reprodução; e (c) o incentivo à construção de casas operárias, erguidas em outros pontos da cidade.

A legislação demonstrou-se um instrumento fundamental nesse processo. De fato, a imposição de restrições legais aos cortiços já era observada desde o Império: desde 1856, as normas sanitárias para a concessão de alvarás de construção tornavam-se mais severas, e, a partir de 1880, a Junta Central de Higiene passou a proibir novas construções, exigindo o fechamento de várias casas coletivas (GONÇALVES, 2013). Todavia, o cumprimento da legislação nunca foi firmemente aplicado, em grande medida, devido à atuação dos donos de cortiços, que, organizados em torno da Sociedade União

dos Proprietários e Arrendatários de Prédios, recorriam de forma regular ao Poder Judiciário e ao Conselho Municipal para bloquear as iniciativas da Junta Central de Higiene (GONÇALVES, 2013).

A partir de 1889, o regime republicano, apoiando-se em novos protagonistas sociais, reforçou a natureza autoritária das medidas higienistas e deu vazão às novas reflexões sobre a gestão do espaço urbano, cerceando, ao mesmo tempo, as possibilidades de participação de grande parte da população na vida política (GONÇALVES, 2013; CARVALHO, 1987). Assim, pouco depois de o governo provisório ser instalado, foi decretado o Código de Posturas de 1890, que concentrava poderes nas mãos da Inspeção Geral de Higiene, além de impor exigências de ordem sanitária às edificações e ampliar o controle social sobre a população que morava em estalagens e casas de cômodo (GONÇALVES, 2013). A Constituição de 1891, por sua vez, excluiu a esmagadora maioria do direito político do voto ao exigir a alfabetização, além de dissociar o governo municipal da representação dos cidadãos, uma vez que o prefeito, cargo por ela criado, seria nomeado pelo presidente da República ao longo de toda a Primeira República (CARVALHO, 1987). Médicos ou engenheiros em sua maioria, os prefeitos eram trazidos, muitas vezes, de outros estados e eram alheios à vida da cidade. Como constata José Murilo de Carvalho (1987, p. 35), “abria-se então, do lado do governo, o caminho para o autoritarismo, que na melhor das hipóteses poderia ser um autoritarismo ilustrado, baseado na competência, real ou presumida, de técnicos”.

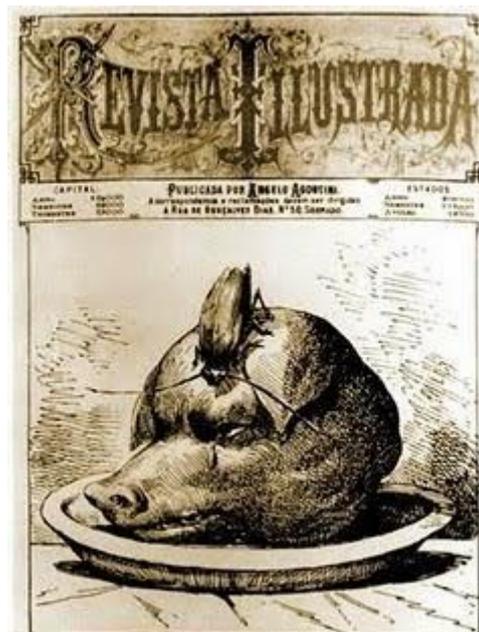
Pouco tempo depois, a política de erradicação dos cortiços conseguia a façanha de demolir o célebre Cabeça de Porco, que, segundo relatos dos jornais da época, chegou a abrigar cerca de 4 mil pessoas. A resistência do cortiço às investidas para eliminá-lo, durante o Império, havia feito do Cabeça de Porco – localizado próximo à Estrada de Ferro Central do Brasil, aos pés do morro do Livramento – o cortiço mais famoso da cidade. Corria entre a população o boato de que sua existência se dava pela influência de seu ilustre proprietário, conde d’Eu, marido da princesa Isabel. Em 1891, entretanto, o município fechou contrato com o engenheiro Carlos Sampaio, que havia proposto prolongar algumas ruas e abrir um túnel através do morro (o atual túnel João Ricardo) com o objetivo de ali construir prédios e explorar uma linha de carris (CARDOSO et al., 1987). Em meio ao agravamento das epidemias no início da década de 1890, o prefeito Barata Ribeiro baixou um decreto em 26 de janeiro de 1893, permitindo a si próprio combater os cortiços, e, naquele mesmo dia, deu início à demolição do Cabeça de Porco a partir de um exército de funcionários da Higiene Pública, policiais, cavalaria, trabalhadores da prefeitura e trabalhadores cedidos por engenheiros como Vieira Souto e o próprio Carlos Sampaio (CARDOSO et al., 1987). Ao final do dia, o cortiço havia desaparecido. Os jornais anunciavam o fato e anunciaram o breve início das obras do túnel que seria concluído apenas trinta anos depois, quando Sampaio era o prefeito da cidade (VAZ, 1986).

Em virtude das repercussões sociais da demolição do Cabeça de Porco, e também buscando posicionar-se frente à opinião pública, Barata Ribeiro baixou o decreto nº 32, de 29 de janeiro de 1893, expandindo os benefícios, sobretudo fiscais, para a produção de vilas operárias, que haviam sido concedidos ainda no Império (GONÇALVES, 2013). A iniciativa contribuiu para desenvolver os setores da construção civil e da incorporação imobiliária; todavia, o número de moradias construídas foi insignificante, e o cerco aos cortiços tornava-se cada vez mais violento.

Os textos da lei foram pouco a pouco aumentando os perímetros de proibição da instalação dos cortiços. Assim, o decreto nº 762, de 1º de junho de 1900, aumentou consideravelmente o perímetro de proibição de habitações coletivas, permitindo sua existência somente nas freguesias da Gávea, Engenho Velho, São Cristóvão, Inhaúma e Irajá (GONÇALVES, 2013). Dois anos depois, o decreto nº 391, de 10 de fevereiro de 1903, baixado quando Pereira Passos já havia assumido o governo municipal, não só proibiu novas construções como impedia qualquer obra, reforma ou conserto que pudesse permitir a manutenção dos cortiços, tolerando somente trabalhos de pintura e caiação (GONÇALVES, 2013).

A gestão de Pereira Passos significou uma nova fase de recrudescimento contra os cortiços e as classes populares. Indicado pelo presidente Rodrigues Alves em 1902, Pereira Passos foi confiado com a tarefa de sanear o porto do Rio de Janeiro, cuja infraestrutura defasada impunha barreiras ao crescimento das trocas comerciais, de embelezar a cidade e de livrá-la das doenças, transformando a capital à luz das cidades europeias. Para tanto, o presidente da República dotou o novo prefeito de plenos poderes, baixando, no dia anterior à posse de Pereira Passos, uma lei federal que reestruturou a administração municipal, adiando por seis meses as eleições para o Conselho Municipal (CARVALHO, 1987). Sem oposição, Pereira Passos usou seus poderes discricionários para colocar em vigor um elenco de decretos destinados a facilitar a implementação das obras da “Reforma Passos”.

Assim, o período conhecido como a “Ditadura Passos” produziu uma nova legislação sobre a desapropriação dos terrenos urbanos em 1903, ampliando os poderes



**Figura 1** – A degola do Cabeça de Porco na Revista Illustrada.

*“Era de ferro a cabeça, De tal poder infinito, Que – se bem nos pareça, Devia ser de granito. [...] Mas eis que um dia a barata, Deu-lhe na telha almoçal-a, E assim foi, - sem patarata, Roendo, até devoral-a!”.*

do município no assunto. A lei nº 1.021, de 26 de agosto de 1903, alterou os critérios de avaliação dos imóveis expropriados em favor do município, enquanto o decreto nº 4.956, de 09 de setembro de 1903, retirava do Poder Judiciário e de outras autoridades administrativas a possibilidade de contestação contra desapropriações executadas por decreto municipal (GONÇALVES, 2013). A nova legislação permitia ainda que o governo municipal desapropriasse áreas maiores que aquelas necessárias para a execução das obras de melhoramentos. Posteriormente vendidos pelo município a altos preços, os terrenos remanescentes alimentariam o surto de especulação imobiliária deflagrado durante e após as reformas (GONÇALVES, 2013).

Entre 1903 e 1910, o Rio viveu, então, uma transformação radical. De um lado, o governo federal encarregava-se das obras de melhoramentos do porto, que incluíam: o aterro da Prainha, do Valongo e de todo o litoral da área portuária, prolongando o canal do Mangue até o mar; e a abertura de grandes vias para a circulação de mercadorias, a dizer, a Avenida Central, a Avenida do Mangue e a Avenida do Cais (renomeadas, posteriormente, Avenida Rio Branco, Avenida Francisco Bicalho e Avenida Rodrigues Alves, respectivamente). De outro, a administração municipal concentrou seus esforços no alargamento, no prolongamento e na abertura de novas ruas em áreas densamente povoadas – projeto que ficou conhecido como “bota abaixo” –, além de construir praças e monumentos como o Theatro Municipal, o Museu Nacional de Belas Artes e a Biblioteca Nacional.

No entanto, não só a forma urbana sofreu intensas transformações durante os primeiros anos do século. Os decretos da gestão Passos também ambicionavam transformar as “velhas usanças”, os costumes e práticas populares que, considerados arcaicos, impediam que o Rio de Janeiro ganhasse o status de capital do mundo civilizado (BENCHIMOL, 1992). Dessa maneira, uma série de imposições prejudicou sobremaneira o abastecimento de alimentos à população em nome das razões sanitárias e do senso estético. O decreto nº 370, de 07 de janeiro de 1903, proibiu a ordenha de vacas leiteiras na via pública, ao mesmo tempo em que a Prefeitura fixou normas para a fiscalização do



**Figura 2** – O bota-abixo da reforma Passos.

leite produzido e distribuído à população, exigindo ainda a vacinação das vacas (BENCHIMOL, 1992). A venda de miúdos de reses em tabuleiros, outro gênero de consumo popular, foi proibida por meio do decreto nº 371, de 09 em janeiro de 1903 (BENCHIMOL, 1992). Outra medida de grande repercussão foi a guerra contra os quiosques, pequenas construções de madeira e zinco que reuniam trabalhadores que ali consumiam vinho, café, broas, sardinha frita, lascas de porco, queijo e outras miudezas (BENCHIMOL, 1992). A cultura de hortaliças e o plantio de capim também foram restringidas na zona urbana por meio do decreto nº 974, de 20 de novembro de 1903, cujas disposições demarcaram limites para proibição do cultivo de hortas e capinzais e fixaram prazo para que os existentes se extinguissem (BENCHIMOL, 1992). Também a criação de suínos, atividade corrente nos fundos de quintal, foi proibida no perímetro urbano, o que, diante da resistência, foi implementado por agentes da Prefeitura com o auxílio da polícia (BENCHIMOL, 1992). Finalmente, a circulação nas ruas e estradas do perímetro urbano de cargueiros – animais atrelados uns aos outros e guiados por um condutor a pé – também foi alvo de proibição, afetando pequenos lavradores que produziam em arrabaldes próximos do centro e por meio deles traziam produtos hortigranjeiros para o centro da cidade (BENCHIMOL, 1992).

As restrições, é claro, afetaram lavradores, leiteiros, quiosqueiros e outros vendedores ambulantes e autônomos, que se tornaram alvo das políticas de Pereira Passos. O decreto nº 372, de 09 de janeiro de 1903, banuiu os vendedores de bilhetes de loteria, uma prática considerada indecorosa (BENCHIMOL, 1992). Já o decreto nº 394, de 20 de fevereiro de 1903, estipulou licenças separadas para ambulantes e veículos (BENCHIMOL, 1992). A máquina repressiva e fiscal foi, assim, usada com todo o rigor, exigindo pagamento de licenças e aplicando multas que representavam um encargo insustentável aos trabalhadores.

Também a prática da mendicância pública – derivada da limitada capacidade de criação de emprego dos setores industrial e de serviços, estimulada pelo aumento do custo de vida e intensificada pelo grande fluxo migratório – foi proibida em março de 1903 (BENCHIMOL, 1992). A cargo da Diretoria Geral de Higiene, os mendigos eram recolhidos e avaliados por uma junta médica, cuja função era reconhecer e separar aptos e inaptos ao trabalho. Os incapazes eram então direcionados ao asilo São Francisco de Assis, enquanto os habilitados ao trabalho eram entregues às autoridades policiais e processados pelo Código Criminal. O Código de Conduta que acompanhou a Reforma Passos, por sua vez, também criminalizava a pobreza ao estabelecer, por exemplo, que passava a ser contravenção, passível de tornar-se crime se repetida, andar descalço pelas ruas do Rio de Janeiro (SIMAS, 2015).

Em especial, a Lei de Vadiagem, no âmbito do Código Criminal de 1891, exerceu um importante papel dentro do projeto republicano, no qual a modernização e o progresso, tendo como horizonte o continente europeu, estavam intimamente associados a uma política de branqueamento. Mas o branqueamento, explica o historiador Luiz Antônio

Simas (2015), não se resumia ao branqueamento racial defendido por intelectuais adeptos do eugenismo, como bem expressava o estímulo à imigração europeia, mas estava associado a um projeto de branqueamento da cultura brasileira. Assim, a Lei de Vadiagem estabelecia que a vadiagem deveria ser criminalmente punida, sem explicar, exatamente, o que era a vadiagem, de modo que era então recorrente enquadrar na vadiagem tudo aquilo que fosse referência dos traços de cultura afro-ameríndia. Desse modo, as práticas da capoeiragem e da pernada foram cruelmente perseguidas desde o início da República. Outras manifestações culturais, como o entrudo (o carnaval de rua), também foram duramente reprimidas, ao passo que a perseguição sistemática ao candomblé e aos cultos religiosos de origem africana era justificada por razões sanitárias (BENCHIMOL, 1992).

Na saúde pública, o autoritarismo do poder público já havia se feito sentir por meio do decreto nº 383, de 31 de janeiro de 1903, que dava às brigadas sanitárias, sempre acompanhadas de soldados da polícia, competência para examinar as condições de higiene das moradias populares, ordenar reformas, interditar casas e remover doentes – o que gerou grande rebuliço na cidade e perturbou a vida de milhares de pessoas. Com aproximadamente 2.500 agentes espalhados pela cidade, foram realizados, somente no primeiro semestre de 1904, 110.224 visitas domiciliares, 12.971 intimações e 626 interditos (CARVALHO, 1987).

O estopim seria deflagrado com a obrigatoriedade da vacinação contra a varíola em 1904. A proposta para regulamentação da vacina obrigatória, elaborada por Oswaldo Cruz, pretendia atribuir ainda mais poderes para a Saúde Pública, ao mesmo tempo que atrelava a comprovação da vacinação às mais diversas esferas da vida: matrícula em escolas, emprego público, emprego doméstico, emprego nas fábricas, hospedagem em hotéis e casas de cômodos, viagem, casamento, e assim por diante (GONÇALVES, 2013; CARVALHO, 1987). Multas também eram previstas para os transgressores.

A reação foi violenta. Jornais acusavam a arbitrariedade do governo, enquanto a rebelião já tomava as ruas. A Revolta da Vacina durou pouco mais de uma semana, fazendo 23 mortes, centenas de feridos e quase mil pessoas presas, algumas exiladas para o Acre (GONÇALVES, 2013). Dentre elas, Horácio José da Silva, mais conhecido como Prata Preta, uma das principais lideranças das barricadas do bairro da Saúde, principal concentração da resistência popular.

Para José Murilo de Carvalho (1987, p. 138), a Revolta da Vacina reuniu várias revoltas diferentes dentro de uma só – “era a revolta fragmentada de uma sociedade fragmentada”. Não é provável, ele diz, que o levante estivesse diretamente ligado à reforma urbana, uma vez que a fase de demolições já havia se encerrado, assim como as figuras públicas ligadas às intervenções, como o próprio Pereira Passos, não foram objeto da ira popular (CARVALHO, 1987). Não obstante, as obras agravaram em muito a crise habitacional, elevando as tensões sociais.

Ao final da gestão de Pereira Passos, em 1906, cerca de 1.700 prédios haviam sido demolidos, e pelo menos 20 mil pessoas foram removidas (GONÇALVES, 2013). As freguesias centrais da Candelária, de Santa Rita (onde hoje estão os bairros Saúde e Gamboa) e do Sacramento (compreendendo as imediações da Praça Tiradentes, do Saara e da Cruz Vermelha) foram as mais sacrificadas (ABREU, 2013). Mas não foram apenas as demolições ostensivas que desabrigaram a população: a valorização e a especulação do solo urbano, e seus efeitos sobre os preços dos aluguéis; os novos impostos, decorrentes do fornecimento de novos serviços, como a iluminação pública; as restrições e os parâmetros arquitetônicos exigidos para novas construções; e a proibição de atividades econômicas ligadas à subsistência das classes populares atuaram como uma poderosa força segregadora (BENCHIMOL, 1992). Consolidava-se assim uma divisão espacial na cidade do Rio de Janeiro, baseada na hierarquização dos lugares. Enquanto o centro ficava reservado aos negócios, os bairros próximos da Zona Sul, situados ao longo da orla marítima, eram destinados às classes médias e altas. Aos pobres, restavam os subúrbios.

De fato, grande parte da população expulsa acabou se mudando para as freguesias suburbanas mais próximas do Centro, como Engenho Novo e Inhaúma (ABREU, 2013). No entanto, as despesas com transporte e o alto custo dos materiais de construção dificultavam o deslocamento dos trabalhadores para o subúrbio (BENCHIMOL, 1992). Muitos, então, acabaram subindo os morros – em especial, o Morro da Providência, que, na época, já era ocupado por famílias de escravos libertos e soldados egressos da Guerra do Paraguai – dando origem às favelas. É nesse sentido que Lilian Vaz (1994, p. 592) diz que “a favela tem na sua origem a ação do mesmo processo socioespacial que determinava o fim dos cortiços”. Mas muitas famílias continuavam a alugar cômodos. Os cortiços continuavam a existir, acobertando os sinais de sua existência para sobreviver à perseguição e às inúmeras transformações e reorganizações urbanas pelas quais a cidade se viu atravessada desde então.

# VISIBILIZANDO OS CORTIÇOS NA PAISAGEM URBANA DO RIO DE JANEIRO

A invisibilidade urbana e social é um elemento central para compreender as dinâmicas que atravessam e constituem os cortiços. A prefeitura do Rio de Janeiro não possui qualquer levantamento dos imóveis que funcionam alugando quartos, nem mesmo sobre o perfil socioeconômico de seus moradores. A única exceção encontra-se nos seis imóveis identificados como cortiços na lista de bens tombados da prefeitura, além daqueles reformados no âmbito do programa municipal Novas Alternativas – o qual, dentre suas ações, recuperou imóveis que historicamente funcionavam como cortiços, transformando seus antigos quartos em pequenas habitações comercializadas através do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) da Caixa Econômica Federal<sup>14</sup>.

Uma vez constatada a ausência de informações públicas, a estratégia para a realização do levantamento foi identificar, rua a rua, os imóveis que funcionam com o aluguel de quartos. Como apontado anteriormente, durante o levantamento esbarrou-se em uma primeira dificuldade prática: a maioria dos imóveis que funciona como cortiço não é identificável pela fachada, não possuindo, na maioria dos casos, qualquer tipo de placa ou anúncio de aluguel de quartos. Muitas vezes se camuflam em meio aos demais casarios antigos, típicos da área portuária. Noutras, pequenos portões enganam sobre a dimensão interior, resguardando dos olhares interessados da rua cortiços de lotes estreitos e profundos, com inúmeros quartos. Sem letreiros ou anúncios, raramente cartazes ou placas comunicam vagas. Quando exibem alguma identificação se intitulam como hotel ou hospedagem, mesmo quando servem de moradia permanente para parte de seus “hóspedes”.

Dada a dificuldade em identificar os imóveis por suas características físicas ou anúncios, a estratégia utilizada no trabalho de campo baseou-se nas indicações dadas por trabalhadores de comércios locais e informais da região e pelos próprios moradores dos cortiços já identificados: com a rotatividade de alguns moradores entre os cortiços

---

<sup>14</sup> Mais informações sobre o programa em: <[http://www0.rio.rj.gov.br/habitacao/novas\\_alt.htm](http://www0.rio.rj.gov.br/habitacao/novas_alt.htm)>. Acesso em 8 nov. 2016.

disponíveis, muitos sabem apontar outros imóveis onde é possível alugar um quarto. Em outros casos, proprietários e/ou administradores eram responsáveis por mais de um cortiço na região.

Com esta metodologia, conseguiu-se identificar 155 cortiços situados na área central, envolvendo, conforme estimativas da pesquisa, no mínimo 2.450 quartos, onde habitam, cerca de 2.638 pessoas (Figuras 3 e 4). Do universo total de cortiços identificados, conseguiu-se entrevistar 55 administradores ou proprietários dos imóveis, que concederam informações sobre o funcionamento dos estabelecimentos. Nos demais casos, quando foi possível, buscou-se informações com vizinhos, comerciantes locais ou moradores. Simultaneamente, buscando traçar o perfil dos(as) moradores(as) dos cortiços, buscava-se a realização de entrevistas, o que demandava o retorno ao imóvel depois de um primeiro contato em que se explicava os objetivos do levantamento. Assim, conseguiu-se entrevistar 213 moradores(as) vivendo nos cortiços identificados na área central, o que pode ser considerada uma amostra bastante significativa do universo total dos moradores nestas condições. Cabe registrar que nem sempre foi possível realizar entrevistas com os(as) moradores(as), seja pela dificuldade de acesso a alguns locais controlados pelo tráfico local, seja pela desconfiança entre eles(as). Isso porque a situação de vulnerabilidade e informalidade da moradia também traz insegurança, uma vez que, na maior parte dos cortiços encontrados, a forma de contrato que regula o aluguel do quarto é oral, o que pode contribuir para a fragilização da sua permanência nas habitações.

A maioria dos cortiços identificados pela pesquisa parece ter o aluguel de seus quartos



**155 CORTIÇOS  
NA ÁREA CENTRAL**



**PELO MENOS  
2.450  
QUARTOS**



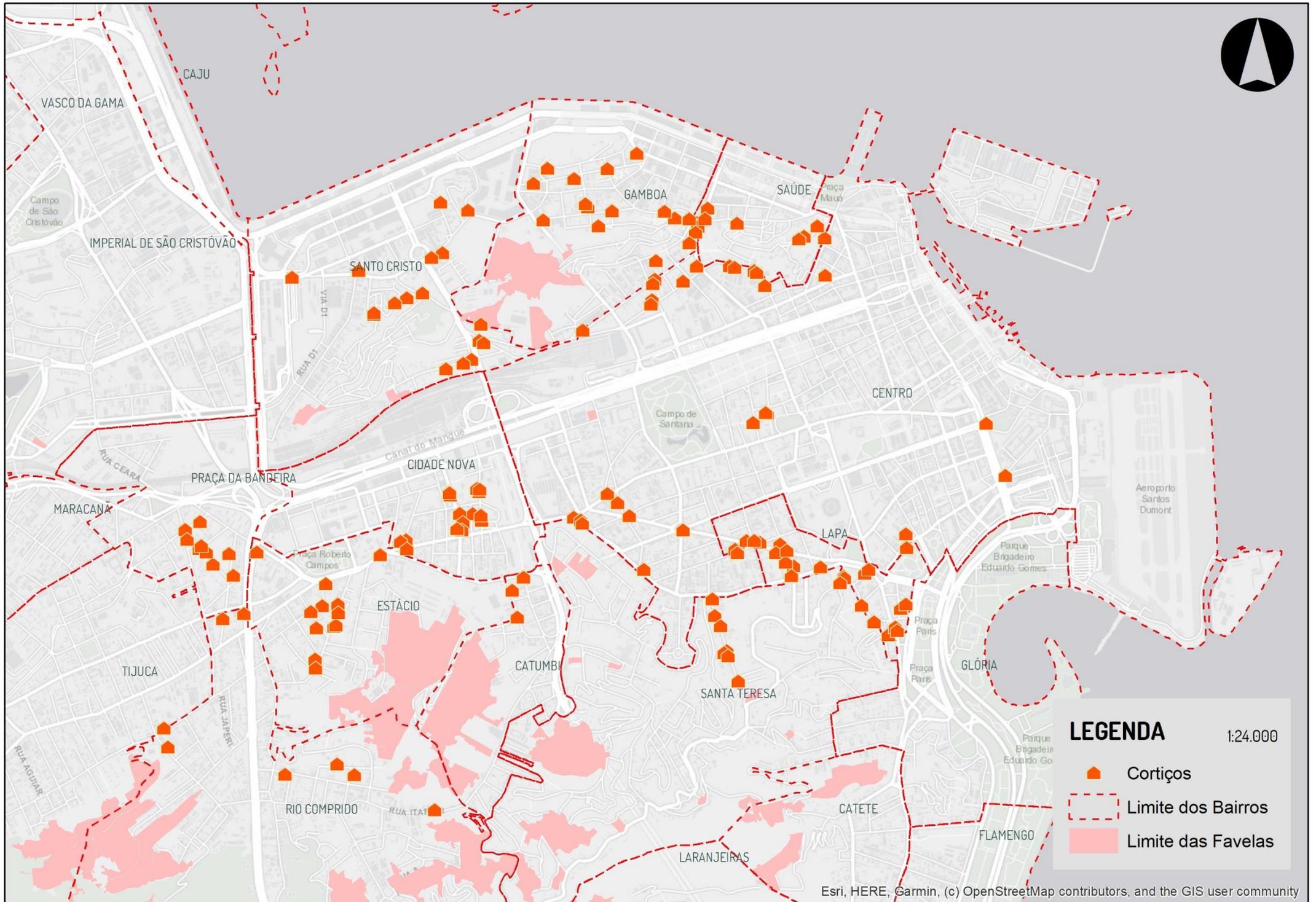
**ONDE VIVEM  
2.638  
PESSOAS**



**Figuras 3 e 4** – Fachadas de cortiços identificados na área central do Rio de Janeiro.

efetivados sem a necessidade de propaganda ou divulgação pública. De fato, dos 55 administradores ou proprietários entrevistados, 30 afirmaram não fazer qualquer tipo de anúncio de aluguel dos quartos. Dos 25 que confirmaram divulgar a oferta de quartos, todos utilizavam placas e letreiros, seis também usavam Internet, três anúncios de jornal, e um utilizava ainda a rádio Saara como meio de divulgação. Segundo os entrevistados, a procura por cômodos é grande e constante, não sendo necessário investir em anúncios e propaganda. Mas provavelmente a inexistência de anúncios tem relação com o fato de os cortiços não serem reconhecidos e legalizados pela Prefeitura, o que torna seu funcionamento informal, reforçando sua invisibilidade e vulnerabilidade. Em suma, mesmo dificilmente identificáveis por suas características físicas e pelos poucos esforços em publicar anúncios de quartos disponíveis, a procura por essa forma de moradia na área portuária parece ser constante.

Durante as visitas de campo da equipe de pesquisa e nas entrevistas com os moradores de cortiços fica clara a existência de redes de informação por meio das quais as pessoas acessam essa forma de moradia, no geral, trabalhadores vindos de outros estados do Brasil. Assim, vão se constituindo redes de contatos entre pessoas que moram ou já moraram em cortiços, por meio das quais são transmitidas informações acerca das melhores alternativas de aluguel de quartos na região central do Rio de Janeiro, a depender das necessidades e possibilidades de quem procura.

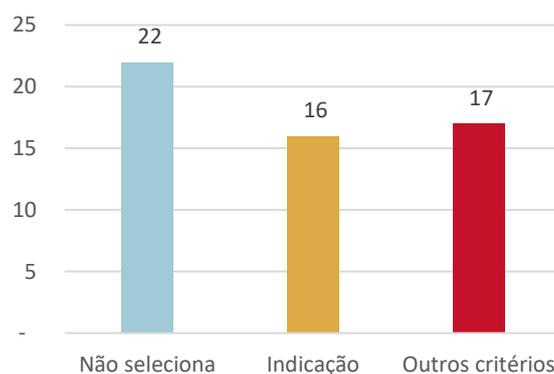


**LEGENDA** 1:24.000

-  Cortiços
-  Limite dos Bairros
-  Limite das Favelas

Provavelmente por esta razão, constatou-se que uma parte significativa dos cortiços (11 entre os 26 cortiços que forneceram esta informação, ou 42,3% deste universo) selecionava seus moradores a partir da indicação de conhecidos, configurando-se uma prática que não é tão usual no caso do mercado de aluguel de imóveis. Mas foi igualmente significativo o número daqueles que utilizavam nenhum critério de seleção (também 11 entre os 26 cortiços, ou 42,3%) para seus hóspedes, enquanto que, em poucos casos (4 entre os 26, ou apenas 15,4%), foi observada a adoção de critérios para seleção baseados na análise de documentos pessoais (identidade, carteira de trabalho) e na realização de entrevistas (Gráfico 1)<sup>15</sup>. Cabe destacar que estes procedimentos de seleção podem se combinar com critérios de gênero, tendo em vista que alguns cortiços destinavam quartos exclusivamente para homens (4 entre os 26 cortiços aqui considerados).

**Gráfico 1 - Número de Cortiços Segundo a Forma de Seleção dos Moradores – Área Portuária do Rio de Janeiro, 2018**



Fonte: Pesquisa Prata Preta/Observatório das Metrôpoles, 2018.

Em um primeiro momento, podemos entender a invisibilidade na paisagem urbana dos cortiços como uma estratégia para driblar as múltiplas situações de informalidade, permitindo a reprodução do seu funcionamento. Mas essa invisibilidade tem um preço. Com a inexistência de legislações e políticas que reconheçam, regulem e permitam que esses imóveis ofereçam boas condições de habitabilidade, somada a vulnerabilidade característica da maioria de seus habitantes, muitos deles funcionam em condições precárias, sem garantir as condições mínimas de moradia digna para seus habitantes.

<sup>15</sup> Informações concedidas pelos administradores ou proprietários no levantamento de campo da pesquisa. Em um dos casos, esta informação foi fornecida por um dos moradores.



## CONDIÇÕES DE MORADIA DOS CORTIÇOS

Em geral, é comum associar os cortiços à precariedade e às péssimas condições de higiene e de moradia - uma visão que remonta ao início do século. O levantamento realizado buscou superar essa representação fortemente difundida na sociedade e identificar suas condições concretas de moradia, de forma a avaliar as possibilidades de os cortiços se converterem em alternativas habitacionais dignas no centro da cidade<sup>16</sup>.

Como já registrado anteriormente, o levantamento de campo encontrou diversas dificuldades para obter informações sobre as condições de moradia dos cortiços, tendo em vista a indisponibilidade de muitos proprietários e administradores em conceder entrevistas, ou ainda a impossibilidade de entrada dos pesquisadores de campo nos imóveis para a constatação das suas condições. Com base nas entrevistas concedidas por administradores ou proprietários<sup>17</sup>, e também por moradores, foi possível traçar, no entanto, um quadro bastante representativo das condições de moradia dos cortiços.

Vale mencionar que, durante o levantamento dos cortiços, foram entrevistados 55 proprietários(as) ou administradores(as) destes estabelecimentos. Dentre eles, 16 eram proprietários(as) e 31 administradores(as). Em oito casos, os entrevistados não quiseram se identificar, sendo a distribuição de gênero equilibrada: 26 mulheres e 29 homens. Quase todos eram brasileiros, com exceção de um proprietário, de nacionalidade portuguesa, e de um administrador, de nacionalidade síria. Dentre os que informaram sua naturalidade, 16 eram do Rio de Janeiro, 15 vinham de estados do Nordeste (cinco do Ceará, dois do Maranhão, dois da Paraíba, dois do Rio Grande do Norte, dois de Pernambuco, um da Bahia, e um de Alagoas), quatro eram de Minas Gerais e dois, do Rio

---

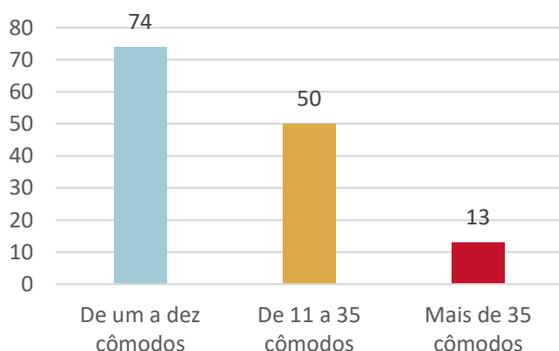
<sup>16</sup> Importa mencionar que em levantamento cartorial realizado com uma amostra de 23 imóveis, no âmbito desta pesquisa, revela que todos os imóveis eram privados, sem nenhuma ocorrência de repetição entre os atuais proprietários. Dentro deste universo, apenas dois era de propriedade de pessoa jurídica, sendo os demais de pessoas físicas. No entanto, não foi possível confirmar se os atuais administradores dos cortiços eram os reais proprietários ou se trabalhavam para estes.

<sup>17</sup> Na pesquisa de campo, escutou-se muitas histórias sobre os proprietários e administradores dos cortiços, envolvendo casos onde os verdadeiros proprietários estariam desaparecidos, os moradores locatários sublocariam quartos, o tráfico controlaria e gerenciaria alguns estabelecimentos e também um caso onde um único policial controlaria cerca de 15 cortiços na região central. Como foram casos narrados pelos próprios moradores, não foi possível checar a sua veracidade no âmbito do levantamento realizado.

Grande do Sul. A maioria, 29 pessoas, encontrava-se na faixa etária entre 30 e 59 anos, enquanto outras 13 pessoas tinham entre 60 e 75 anos - apenas um entrevistado, dentre aqueles que revelaram sua idade, afirmou ter menos de 30 anos. Além disso, 21 eram solteiros; dez eram casados; nove, divorciados; e três, viúvos.

Segundo informações de proprietários, administradores e moradores, existem ao menos 2.450 quartos nos 155 cortiços identificados. Em 18 casos, não foi possível obter o número de quartos do cortiço, o que indica que o total de dormitórios é ainda superior a este dado. Levando-se em conta, portanto, nosso universo de 137 cortiços, constata-se que, em sua maioria, trata-se de habitações pequenas compostas de um a dez cômodos (74 casos, correspondendo a 54% da amostra). Ao mesmo tempo, existe um número significativo de estabelecimentos médios compostos de 11 a 35 cômodos (50 casos, ou 36,5%). Os grandes cortiços, com mais de 35 cômodos, são minoritários (apenas 13 casos, ou 9,5%). Todavia, o último grupo inclui um cortiço com nada menos que 60 quartos, e outro com impressionantes 70 quartos (Gráfico 2).

**Gráfico 2 – Cortiços por número de cômodos – Área Central do Rio de Janeiro, 2018**



Fonte: Pesquisa Prata Preta/Observatório das Metrôpoles, 2018.

**74,4% DOS  
CORTIÇOS  
TÊM BANHEIROS  
COLETIVOS**



**POUCOS TÊM  
COZINHAS  
COLETIVAS**



**O ALUGUEL É,  
EM MÉDIA,  
R\$ 650,00  
POR MÊS.**



**20,5 % DELES TÊM  
BOM ESTADO  
DE CONSERVAÇÃO:**



**40,1 % TÊM  
ESTADO MÉDIO  
DE CONSERVAÇÃO:**



**39,4 % TÊM  
ESTADO RUIM  
DE CONSERVAÇÃO.**

O tamanho dos cômodos e o número de pessoas que compartilha cada quarto parece ser muito variável, inclusive em um mesmo cortiço, que pode ter cômodos com diferentes tamanhos. Dessa forma, para os 35 casos identificados a partir das informações de administradores e proprietários, constatou-se que 14 tinham entre 9 m<sup>2</sup> e 12 m<sup>2</sup> (40%); 12 (34,3%) eram maiores, com mais de 12m<sup>2</sup>; e nove (25,7%) menores, possuindo entre 4 m<sup>2</sup> e 8 m<sup>2</sup>. Apesar de não existir parâmetros para esse tipo de habitação, já que não existe legislação regulamentando o funcionamento dos cortiços, pode-se avaliar o tamanho dos quartos tomando como referência os padrões construtivos que imperam no Código de Obras da cidade do Rio de Janeiro. Segundo ele, os quartos nas unidades residenciais em edificações multifamiliares ou mistas devem ter, no mínimo, 6,25 m<sup>2</sup>; quartos de hotéis, por sua vez, devem ter, minimamente, 8 m<sup>2</sup> <sup>18</sup>. Aparentemente, portanto, uma parte significativa dos cortiços cumpriria essa exigência. No entanto, é prudente duvidar que esta seja a realidade da maior parte dos cortiços. Como é provável que os administradores e proprietários de cortiços com quartos menores tenham omitido a informação, pode ser significativo o número de estabelecimentos com quartos de tamanho inferior ao exigido pela legislação do município.

Além disso, é preciso levar em consideração o número de pessoas que compartilham cada cômodo. Levando-se em consideração as informações de administradores e proprietários, além de informações recolhidas junto aos moradores, pode-se chegar a um quadro expressivo sobre o compartilhamento dos quartos em 77 cortiços. Nesse sentido, evidencia-se que são poucos os cortiços com cômodos compartilhados por mais de duas pessoas. Em 29 cortiços (37,7%), vive apenas uma pessoa por cômodo, enquanto vivem até duas pessoas por cômodo em outros 32 cortiços (41,5%). São 16 cortiços (20,8%) onde os cômodos são compartilhados por mais de duas pessoas: em oito destes, o quarto é compartilhado por três pessoas; em três dos casos, por quatro pessoas; em um caso, por cinco pessoas; e, em dois casos, por seis pessoas. Além deles, há um cortiço em que o mesmo cômodo é compartilhado por até 12 pessoas: trata-se, na verdade, de uma habitação com um único quarto de mais de 12 m<sup>2</sup>. Em uma das entrevistas, um administrador ainda respondeu “quantos precisarem”, sem definir um número limite de pessoas (Gráfico 3).

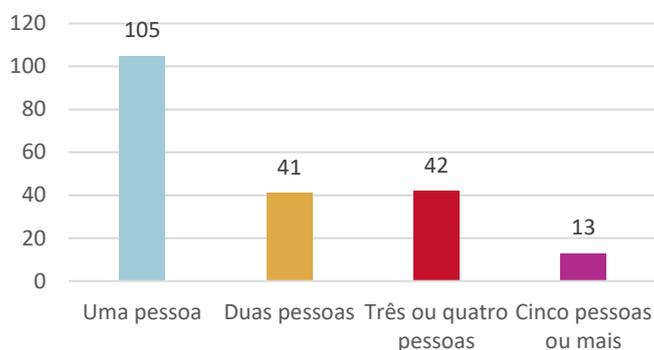
## Banheiros e cozinhas

Até aqui, considerando-se o tamanho dos quartos e o número de pessoas que compartilha cada cômodo, ter-se-ia um quadro de condições de moradia nos cortiços

---

<sup>18</sup> Ver: Projeto de Lei Complementar Nº 31/2013, do Poder Executivo, que institui o Código de Obras e Edificações da Cidade do Rio de Janeiro. Disponível em: <<http://mail.camara.rj.gov.br/APL/Legislativos/scpro1316.nsf/016eae199bda f0a003256caa00231310/1cd1b54af577c93403257b4f0055f3b8?OpenDocument>>. Acesso em: out. 2016.

**Gráfico 3 - Número de Cortiços Segundo o Número de Pessoas Convivendo por Cômodo – Área Central do Rio de Janeiro, 2018**



Fonte: Pesquisa Prata Preta/Observatório das Metrôpoles, 2018.

que não corresponde exatamente à representação social em vigor, marcada pela vulnerabilidade e péssimas condições de vida. No entanto, a situação torna-se mais complexa quando se analisam outras condições fundamentais para uma habitabilidade aceitável, tais como o número de banheiros e suas condições de uso, assim como a disponibilidade de cozinhas coletivas<sup>19</sup>.

Pelo levantamento, constata-se que a grande maioria dos cortiços tem banheiros coletivos. Dos 82 cortiços onde esta informação foi recolhida, 61 (74,4%) tinham apenas banheiros coletivos, enquanto outros 14 imóveis (17,1%) ofereciam quartos com banheiros individuais ou coletivos - o que, por sua vez, incidia sobre o valor cobrado pelo aluguel. Apenas oito cortiços (9,8%) ofereciam cômodos com banheiros nos quartos, mas é preciso levar em consideração que estes são, na maioria das vezes, compartilhados por mais de um morador, o que tornaria o banheiro de uso coletivo<sup>20</sup>.

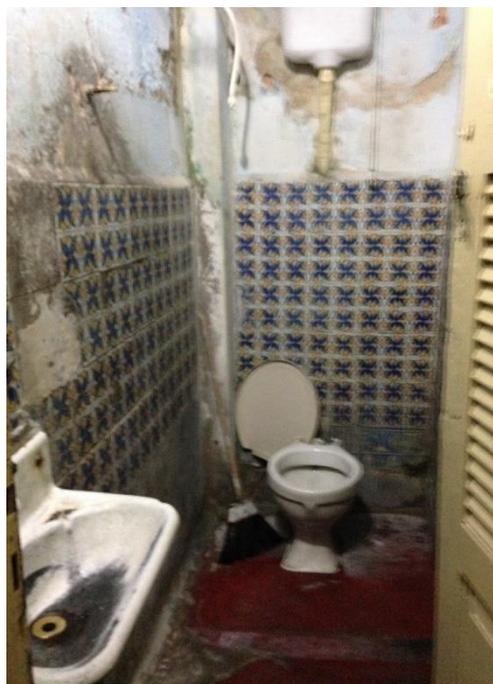
Em 37 cortiços com banheiros coletivos, ainda foi possível cruzar o número de moradores dos cortiços e o número de banheiros disponíveis. Nota-se, então, que 18 cortiços (48,7%) tinham entre 1 a 5 moradores por banheiro; 11 cortiços (29,7%) tinham entre seis a 10 moradores por banheiro; e oito cortiços (21,6%) tinham entre 11 e 17 moradores por banheiro – os quais constituiriam os casos mais graves de acesso a boas condições de higiene. Não obstante, a pesquisa registrou o depoimento de 14 moradores de três cortiços diferentes que declararam morar em habitações com uma média de mais de 20 pessoas por banheiro - o que pode sugerir que o acesso a boas condições de higiene pode ser ainda mais dramático. Para além da quantidade de banheiros, os problemas também estão relacionados às condições de infraestrutura dos banheiros disponíveis. Assim, foi possível constatar, durante o levantamento de campo, cortiços com banheiros

<sup>19</sup> Além disso, seria importante verificar a existência de janelas e salubridade dos quartos, o que não foi possível levantar na pesquisa.

<sup>20</sup> Neste universo estão cortiços com cômodos compartilhados por cinco pessoas, por exemplo.

em péssimas condições. A grande maioria não possui água quente, e em alguns casos, nem mesmo água encanada (Figura 5).

Ao observarmos as cozinhas coletivas, a situação também se revela muito precária. Para os 78 cortiços onde essa informação pôde ser obtida junto a proprietários, administradores ou moradores, apenas 37 cortiços (47,4%) possuíam cozinhas coletivas. Em sua maioria, 41 cortiços (52,6%), cozinhas coletivas não são disponibilizadas, obrigando moradores a fazer suas refeições fora de casa, ou então, a utilizar o ambiente dos quartos para preparar refeições rápidas por meio de pequenos fogareiros – seja com ou sem a permissão dos administradores dos imóveis. Alguns moradores reconheceram o risco de cozinhar em instalações improvisadas, mas diziam que a economia fazia diferença no fim do mês. Isso permitia, em alguns casos, até mesmo enviar dinheiro para a família, quando esta morava em outras cidades ou em outros estados do país.



**Figura 5** – Banheiro em cortiço da área central do Rio de Janeiro.

## Contrato e aluguel

A invisibilidade dos cortiços e o seu funcionamento informal, sem reconhecimento da legislação municipal, certamente alimentam a situação de precariedade verificada em grande parte dos imóveis. Além das condições de infraestrutura, moradores dos cortiços ainda sofrem com, pelo menos, outros dois problemas: a inexistência de contratos que deem segurança a sua permanência nos cômodos e o preço do aluguel, relativamente alto quando se tem em vista as condições de moradia oferecidas.

Dentre os 54 administradores ou proprietários que nos forneceram informações sobre estes temas, a grande maioria, 35 (64,8%), não estabelece nenhuma forma de contrato com os moradores; os 19 restantes (35,2%), diziam assinar algum tipo de contrato com seus inquilinos, com prazo de validade variável entre 12 e 30 meses. Isso traz impactos diretos sobre a vida de moradores e moradoras: a ausência de contrato dificulta a comprovação de endereço – que já não pode ser obtida por meio das contas de luz elétrica ou água, já que o acesso aos serviços, muitas vezes, é viabilizado por meio de *gatos*, ou ligações improvisadas. Assim, alguns moradores relataram ter problemas

para abrir contas no banco, obter serviços de cartório e, até mesmo, para realizar inscrição em programas sociais como o Bolsa Família.

O aluguel, por sua vez, chega a valores altos, variando segundo o tamanho e a qualidade dos quartos. Dentre 55 cortiços, 13 (23,6%) cobravam aluguel entre R\$ 150,00 a R\$ 300,00; 15 (27,3%) ofereciam cômodos entre R\$ 300,00 a R\$ 500,00; 21 (38,2%) alugavam o quarto por valores entre R\$ 500,00 e R\$ 800,00; e, ainda, seis cortiços (10,9%) exigiam pagamentos acima de R\$ 800,00. Os valores cobrados certamente são mais baixos do que os cobrados pelo mercado formal, ao passo que a informalidade permite escapar de exigências, comprovações e burocracias necessárias para o aluguel de um apartamento no centro do Rio. Ao mesmo tempo, é preciso relativizar o baixo valor dos aluguéis cobrados, tendo em vista a precariedade das condições oferecidas e o compartilhamento dos cômodos com outras pessoas. O pagamento por diária, quinzena ou semana – situação relatada por alguns moradores – agrava ainda mais a instabilidade da moradia.

Tabela 01 – Faixas de aluguel em cortiços - Área Central do Rio de Janeiro, 2016-2018

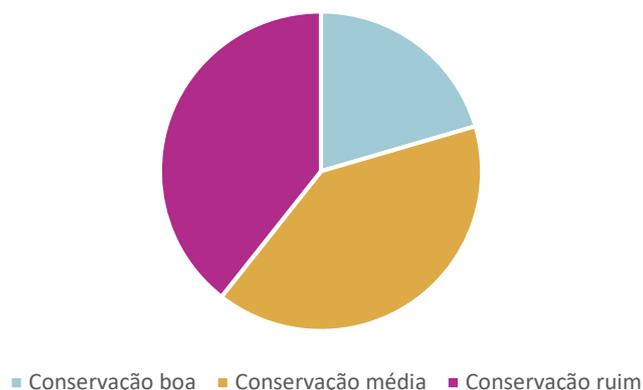
Aluguel	Homens		Mulheres		Total	
	Pessoas	%	Pessoas	%	Pessoas	%
De R\$ 150 a R\$ 300	23	16,5%	12	19,7%	35	17,5%
Mais de R\$ 300 a R\$ 500	69	49,6%	31	50,8%	100	50,0%
Mais de R\$ 500 a R\$ 800	26	18,7%	15	24,6%	41	20,5%
Mais de R\$ 800	20	14,4%	2	3,3%	22	11,0%
Não paga	1	0,7%	1	1,6%	2	1,0%
<b>Total</b>	<b>139</b>	<b>100,0%</b>	<b>61</b>	<b>100,0%</b>	<b>200</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: Pesquisa Prata Preta/Observatório das Metrôpoles, 2019.

## Conservação

Finalmente, vale chamar atenção ao estado geral de conservação dos imóveis, avaliado de acordo com a percepção dos pesquisadores de campo. Três gradações foram adotadas: *estado de conservação ruim*, no caso de problemas estruturais que apresentassem riscos aos moradores, como paredes escoradas, madeiras comprometidas e coberturas improvisadas; *estado de conservação média*, quando fossem identificados problemas estruturais leves, como infiltrações, fiações e canos aparentes; e *estado de boa conservação*, para imóveis sem problemas estruturais aparentes. Infelizmente, não foi possível ter acesso às instalações de todos os cortiços, mas a escala foi utilizada pelos pesquisadores em 132 imóveis.

**Gráfico 5 - Número de Cortiços Segundo as Condições de Conservação dos Imóveis – Área Portuária do Rio de Janeiro, 2018**



Fonte: Pesquisa Prata Preta/Observatório das Metrôpoles, 2018.

Chama a atenção o fato de apenas 27 cortiços (20,5% do total) terem sido considerados em boas condições de conservação. Concomitantemente, merece destaque o fato de uma parte significativa dos imóveis visitados, 53 cortiços (representando 40,1%), ter estado de conservação média, o que significa que, com algum investimento em sua infraestrutura, os imóveis poderiam se transformar em uma boa opção de moradia digna. Por outro lado, em 52 cortiços (39,4%) foram relatadas péssimas condições de moradia.

Contrariando a percepção corrente, a análise sobre as condições de moradia dos cortiços indica um quadro de muita heterogeneidade. De forma simplificada, poderíamos dividi-lo em dois conjuntos, os quais merecem atenções específicas. Em primeiro lugar, identifica-se um grupo de imóveis, ainda minoritário, com cômodos individuais e coletivos que apresentam boas condições de infraestrutura e constituem-se, assim, numa alternativa habitacional interessante para alguns grupos sociais que demandam residência na área central da cidade. Em contrapartida, há um grupo majoritário de imóveis com médias ou péssimas situações de conservação, os quais são mobilizados por diversos grupos sociais devido à ausência de alternativas habitacionais na área central da cidade. Nesses casos, são necessárias obras pontuais ou estruturais, de modo que haja a conversão em boas alternativas habitacionais na área central.

Contrariando a percepção corrente, a análise sobre as condições de moradia dos cortiços indica um quadro de muita heterogeneidade. De forma simplificada, poderíamos dividi-lo em dois conjuntos, os quais merecem atenções específicas. Em primeiro lugar, identifica-se um grupo de imóveis, ainda minoritário, com cômodos individuais e coletivos que apresentam boas condições de infraestrutura e constituem-se, assim, numa alternativa habitacional interessante para alguns grupos sociais que demandam residência na área central da cidade. Em contrapartida, há um grupo majoritário de imóveis com médias ou péssimas situações de conservação, os quais são mobilizados por

diversos grupos sociais devido à ausência de alternativas habitacionais na área central da cidade. Nesses casos, são necessárias obras pontuais ou estruturais, de modo que haja a conversão em boas alternativas habitacionais na área central.

Todavia, a ausência de regulamentação e de políticas públicas que fiscalizem os cortiços acaba por reproduzir, infelizmente, a situação corrente, em o círculo vicioso entre invisibilidade, ilegalidade, vulnerabilidade e precariedade se movimenta. O espaço dos cortiços pode se tornar um martírio, uma violação do direito à moradia para grande parte da população que necessita morar e viver no centro da cidade.



# O PERFIL DE MORADORES E MORADORAS DOS CORTIÇOS

As ruas e becos da região central do Rio de Janeiro exibem antigas fachadas que resistem à degradação do tempo. As áreas do *centro*, *centro expandido* e *região portuária* são constituídas por bairros que apresentam uma centralidade ímpar, com inúmeras vantagens aos indivíduos que ali vivem. Apesar de ser de conhecimento geral a existência dos cortiços nessas regiões, como uma expressiva e disseminada forma de moradia, surpreende a ausência de informações oficiais nos órgãos públicos sobre a existência destas habitações, e as condições de vida e moradia dos seus habitantes.

A constatação da invisibilidade dos cortiços e uma corrente percepção social que associa seus moradores à marginalização, vinculando-os como pertencentes aos estratos mais pobres da sociedade, leva aos seguintes questionamentos: Afinal, quem são os moradores dos cortiços? Como vivem nestes espaços? A fim de visibilizar as múltiplas realidades encontradas, este capítulo evidencia os resultados da pesquisa sobre o perfil das pessoas que vivem de forma permanente nos cômodos de cortiços na área central do Rio de Janeiro, revelando um universo diversificado, com exigências diferenciadas, mantendo, ao mesmo tempo, a demanda por centralidade como elemento comum.

Desde a formação da cidade do Rio de Janeiro, morar na área central significa muito mais do que não ter gastos com transporte. Na região, que concentra a maior parte dos postos de trabalho e atividades econômicas, há uma constante circulação e aglomeração de pessoas. Isso possibilita, para muitos, que o trabalho exista não apenas no âmbito das vagas existentes no mercado formal, que surgem a todo dia, mas surja como oportunidade do movimento intenso de pessoas, como é o caso do comércio ambulante e dos *bicos*. Por outro lado, a região central possui uma ampla oferta de serviços públicos, com uma rede de infraestrutura consolidada, além da oferta de equipamentos culturais e opções de lazer – tudo a uma distância razoável, factível de ser percorrida a pé. Com efeito, portanto, o centro é uma região privilegiada para a

reprodução social das classes populares. Para aqueles que sobrevivem com baixos salários, possuem baixa qualificação e encontram-se sob condições de trabalho cada vez mais adversas, estar próximo ao centro traz maior chance de garantir a própria sobrevivência, como apontam as entrevistas realizadas entre os moradores de cortiço que ali vivem. Muitos ainda destacam seus laços afetivos à região: berço da cultura negra e popular na cidade, o centro é um território de pertencimento.

Se isso é verdade, no entanto, há também enormes desvantagens. A ausência de investimentos em habitação de interesse social e de políticas públicas que reconheçam a existência dos cortiços produz um quadro de informalidade no qual homens, mulheres, crianças, idosos e até famílias inteiras se submetem a condições precárias de moradia e altos custos de aluguel para obter os benefícios que a centralidade oferece. Não é incomum encontrarmos casarões antigos com grandes rachaduras, condições de limpeza e higiene severamente inadequadas, cômodos úmidos e com ausência de janelas. Há, ainda, casos mais graves, como imóveis que apresentam risco iminente no sistema elétrico ou problemas críticos de infestação de insetos e roedores. Frente à ausência de regulamentações do poder público que exijam a oferta de habitações dignas, as condições de moradia dos cortiços são definidas pelo crivo do administrador e/ou proprietário, os quais, em sua maioria, oferecem poucas garantias de permanência e segurança aos moradores: em 87,7% dos casos, o aluguel de quartos é negociado sem contrato (128 dos 146 entrevistados responderam a questão).

Evidentemente, esse quadro impõe certas limitações à pesquisa. Em alguns casos,

**213**  
**ENTREVISTADOS(AS)**



**149**

**HOMENS**



**53**

**MULHERES**

**52%**  
~  
**SÃO**  
**NEGROS**



~  
**40,3%** **SÃO**  
**ORIUNDOS DO**  
**NORDESTE**

isso decorre da sobreposição de vulnerabilidades, colocando-nos o problema de incorporar grupos como migrantes sem visto permanente, os quais experimentam fragilidades não apenas no *status* sociojurídico da moradia, como também da permanência no país. Em outros casos, contudo, as dificuldades se revelaram no próprio acesso a moradores e moradoras, fosse por medo de represálias, como a coação moral o risco de um despejo arbitrário, fosse pela proibição expressa de administradores e/ou proprietários. Se, por um lado, a invisibilidade dos cortiços na paisagem urbana permite às classes populares o acesso ao centro, por outro, essa mesma invisibilidade produz ilegalidades a partir da própria ordem legal, numa trama de relações que entremeia o informal, o ilegal e o ilícito (TELLES,2012). Assim, não apenas a invisibilidade resguarda os responsáveis pelo aluguel da fiscalização e das normas que regem o mercado legal de locação, como dá guarida a agentes que controlam o mercado de ilícitos e o mercado político de proteção - a dizer, o tráfico de drogas e a milícia – que exploram e/ou coabitam alguns desses espaços.

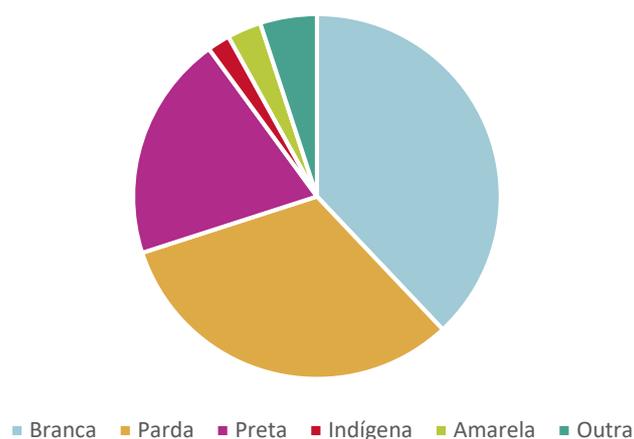
Desse modo, vale reforçar mais uma vez que a pesquisa Prata Preta não teve a pretensão de produzir um censo dos moradores de cortiços da região central. Seu objetivo foi traçar um perfil geral a partir de uma amostra aleatória de moradores e moradoras, com base em sua disponibilidade - e possibilidade – para a concessão de entrevistas e aplicação dos questionários. Os dados, inéditos, são explicitados a seguir.

### **Um retrato dos(as) moradores(as)**

Nossa amostra é composta por 213 moradores e moradoras. Ao todo, são 149 entrevistados do sexo masculino e 64, do sexo feminino. Dentre os respondentes (100 entrevistados), a maioria é negra: 32% autodeclararam-se pardos e 20% afirmam que são pretos, ao passo que 38% são brancos e 10% reconhecem-se como indígenas, amarelos ou de outra cor (Gráfico 6). Além disso, 64,3% da amostra é constituída por indivíduos que possuem entre 25 e 59 anos de idade. Dentre os demais grupos de idade seguidos pelo IBGE, temos um percentual relevante de idosos, com 21,3% de moradores e moradoras com idade acima dos 60 anos e, ainda, um pequeno percentual de moradores jovens, 14,4%, com idade entre 15 a 24 anos (tabela 2).

Dos 213 entrevistados, a esmagadora maioria, 197 pessoas, é composta por brasileiros(as). Ainda assim, foi possível incorporar ao levantamento 20 pessoas estrangeiras: 16 provenientes da América Latina (oito peruanos, dois argentinos, dois uruguaios, dois chilenos, um boliviano e um venezuelano), quatro vindos do continente africano (três congolese e um senegalês) e um de nacionalidade asiática (um sírio). Do conjunto de 21 imigrantes, 85,7% são homens (18 entrevistados) e apenas 14,3% são mulheres (três entrevistadas) - todas de nacionalidade latino-americana. Os dados, no entanto, são subestimados, segundo a percepção dos pesquisadores. Um número relevante deles revelava insegurança e medo em participar da pesquisa, já que não pos-

Gráfico 6 – Cor/raça dos moradores de cortiços entrevistados - Área Central do Rio de Janeiro, 2019



Fonte: Pesquisa Prata Preta/Observatório das Metrôpoles, 2018.

Tabela 02 – Grupos de Idade de moradores(as) de cortiços - Área Central do Rio de Janeiro, 2016-2018

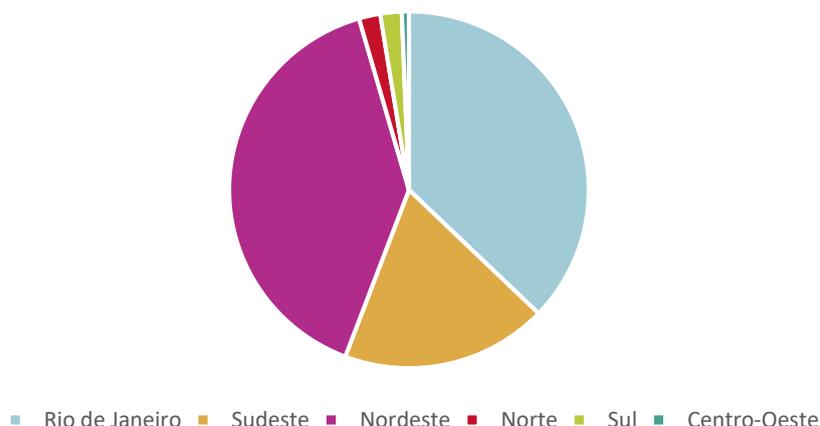
Grupos de Idade	Homens		Mulheres		Total	
	Pessoas	%	Pessoas	%	Pessoas	%
15 a 19 anos	6	4,3%	1	1,6%	7	3,5%
20 a 24 anos	10	7,1%	12	19,7%	22	10,9%
25 a 39 anos	44	31,2%	13	21,3%	57	28,2%
40 a 59 anos	50	35,5%	23	37,7%	73	36,1%
60 anos ou mais	31	22,0%	12	19,7%	43	21,3%
<b>Total</b>	<b>141</b>	<b>100,0%</b>	<b>61</b>	<b>100,0%</b>	<b>202</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: Pesquisa Prata Preta/Observatório das Metrôpoles, 2019.

suíam visto de permanência no país. Em alguns casos, as barreiras também se estabeleciam no próprio idioma: com receio de não compreender as perguntas, muitos se negavam a responder o questionário – um fato recorrente, sobretudo, junto a africanos. Ainda assim, sua presença dentre os cortiços visitados leva a crer que a situação irregular dos imigrantes encontra na própria invisibilidade do cortiço uma forma de proteção.

Dentre os(as) 190 brasileiros(as), grande parte é proveniente de outro estado. Desse modo, apenas 37,7% (58 entrevistados) são naturais do Rio de Janeiro. Em contrapartida, 40,3% dos respondentes (62 entrevistados) são oriundos de estados do Nordeste e outros 18,8% têm naturalidade de outros estados do Sudeste (29 entrevistados). Além deles, 1,9% dos moradores são provenientes de estados do Sul (três entrevistados), mesmo percentual de moradores vindos da região Norte (três entrevistados). Finalmente, apenas 0,6% vêm da região Centro Oeste (um entrevistado).

Gráfico 6 – Distribuição dos moradores de cortiços brasileiros entrevistados por regiões da Federação - Área Central do Rio de Janeiro, 2019



Fonte: Pesquisa Prata Preta/Observatório das Metrôpoles, 2018.

Os dados, portanto, refletem o volume dos fluxos migratórios no contexto brasileiro – ou, em outra chave interpretativa, a expressividade dos processos de desterritorialização/reterritorialização na dinâmica territorial (HAESBAERT, 2005). Historicamente, o aumento ou declínio dos fluxos migratórios internos - com destaque para o deslocamento dos nordestinos em direção aos centros industriais do Sudeste - se relacionam aos processos de industrialização ou investimentos do governo federal em outras regiões do país, dentre outros fatores – constituindo, dessa maneira, um fato sócio-histórico-político-cultural, como aponta João Rua (2003), e não simples experiência individual transitória. Muitos dos entrevistados, nesse sentido, vieram ao Rio de Janeiro em ciclos migratórios passados. Mesmo que a migração não seja um fenômeno demográfico de escala tão proeminente atualmente, no entanto, ainda há aqueles que chegaram recentemente ao estado, o que parece indicar que a região central da capital fluminense permanece como polo de atração daqueles em busca de oportunidades de trabalho, garantia do sustento familiar e melhores condições de vida.

### Ocupação e escolaridade

De modo geral, moradores e moradoras dos cortiços tinham baixo nível de escolaridade. De um universo de 106 respondentes, 2,8% (três entrevistados) declararam não ter escolaridade, ao passo que 38,7% (41 entrevistados) afirmavam ter ensino fundamental incompleto e 8,5% (nove entrevistados), ensino fundamental completo – o que compõe 50% da amostra. Dentre aqueles que haviam acessado o ensino médio, 7,5% possuíam ensino médio incompleto (8 entrevistados) e 26,4% tinham o ciclo médio completo (28 entrevistados). Além deles, 16% (17 entrevistados) declararam possuir ensino superior completo ou incompleto (tabela 3).

Tabela 03 – Nível de escolaridade de moradores(as) de cortiços - Área Central do Rio de Janeiro, 2016-2018

Escolaridade	Homens		Mulheres		Total	
	Pessoas	%	Pessoas	%	Pessoas	%
Ensino fundamental incompleto	28	39,4%	13	37,1%	41	38,7%
Ensino fundamental completo	6	8,5%	3	8,6%	9	8,5%
Ensino médio incompleto	6	8,5%	2	5,7%	8	7,5%
Ensino médio completo	16	22,5%	12	34,3%	28	26,4%
Superior incompleto	5	7,0%	2	5,7%	7	6,6%
Superior completo	8	11,3%	2	5,7%	10	9,4%
Pós-graduação	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
sem escolaridade	2	2,8%	1	2,9%	3	2,8%
<b>Total</b>	<b>71</b>	<b>100,0%</b>	<b>35</b>	<b>100,0%</b>	<b>106</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: Pesquisa Prata Preta/Observatório das Metrôpoles, 2019.

O nível de escolaridade reflete nas possibilidades de inserção no mercado de trabalho. Com base nas categorias utilizadas pelo Observatório das Metrôpoles (RIBEIRO e RIBEIRO, 2013), percebe-se que a maioria dos moradores, 39,89%, tinham ocupações vinculadas ao terciário não especializado – o que envolve ambulantes (34 pessoas), prestadores de serviço não especializados (22 pessoas), e trabalhadores domésticos (19 pessoas). Além disso, havia um percentual relevante de trabalhadores do terciário especializado, 25,53%, com destaque para trabalhadores do comércio (17 pessoas) e prestadores de serviços especializados (31 pessoas). As ocupações médias correspondem a apenas 8,5% da amostra, dentre artistas e similares (12 pessoas) e ocupações de escritório (quatro pessoas). Trabalhadores(as) do secundário equivalem à menor fração do universo da pesquisa, 6,9%, compreendendo trabalhadores de serviços auxiliares (sete pessoas, das quais seis são marítimos) e operários da construção civil (seis pessoas). De modo geral, percebe-se que as ocupações relatadas estão, assim, fortemente vinculadas a oportunidades de trabalho características do mercado de trabalho do centro da cidade, como é o caso do comércio ambulante, do trabalho em cozinha e restaurantes, do comércio em lojas e dos marítimos – os últimos fixados, sobretudo, nos bairros portuários.

Além deles, 5,7% (12 pessoas), compõem um grupo de desempregados. Outros, por outro lado, um percentual expressivo de moradores composto por inativos e aposentados, compreendendo 12,76% da amostra (24 pessoas), que muitas vezes optam por morar em cortiços para usufruir de uma área bem infraestruturada com boa oferta de serviços. Finalmente, 5,2% dos entrevistados (11 pessoas) afirmam não trabalhar – sobretudo, mulheres (9 pessoas), que se identificavam como *donas de casa* ou *do lar*.

Nesse sentido, é possível inferir que há disparidades de gênero e raça no quadro de ocupações de moradores dos cortiços. Essa percepção encontra respaldo em outras

pesquisas dedicadas a compreender a composição da população trabalhadora. Segundo indicadores do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), 29,9% das mulheres negras trabalham sem carteira assinada ou por conta própria no país. Além disso, 18% das mulheres negras se inserem no mercado de trabalho como empregadas domésticas, número que cai para 10,3% quando o segmento observado é composto apenas por mulheres brancas. Os índices – já trabalhados no relatório *Camelôs na área central*, também produzido no âmbito do *Projeto Morar, Trabalha e Viver no Centro*<sup>21</sup> – mostram como as mulheres negras são o segmento da população com menor acesso ao trabalho formal, revelando também os elos entre o trabalho feminino e a domesticidade. No universo dos cortiços, este dado se confirma: dos 188 respondentes, 10,1% (19 entrevistados) exercem ocupações relacionadas aos trabalhos domésticos; destes, 78,9% (15 mulheres) são mulheres – e mães (14 mulheres), que se inserem precariamente no mercado de trabalho como domésticas e diaristas, ocupam funções de faxina ou limpeza, ou ainda, dedicam-se ao trabalho reprodutivo do lar.

### **Mulheres e o acesso diferenciado aos cortiços**

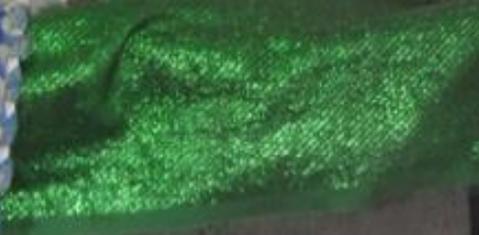
A disparidade entre homens e mulheres vivendo em cortiços chama a atenção: contra 149 homens, são apenas 64 mulheres ou 30% do total - 57,15% (35 pessoas), negras. O maior percentual de homens pode ser analisado, também, pela restrição à presença de mulheres e crianças em determinados cortiços mapeados. A proibição ou preferência dos agentes responsáveis por indivíduos do sexo masculino – locais comumente chamados de hospedarias - aponta para um quadro de maior vulnerabilidade vivenciado pelas mulheres, principalmente as que possuem filhos.

Na medida em que a existência de regras e fiscalização ocorre nos cortiços que são acompanhados diariamente pelos seus agentes responsáveis - proprietários, administradores ou funcionários contratados -, a percepção dos pesquisadores indica que estes mesmos locais possuem também regras de convivência, limpeza e manutenção, apresentando, conseqüentemente, melhores condições de moradia. Dessa maneira, as mulheres com filhos são mais suscetíveis às piores condições de moradia, sendo identificadas, em geral, nos cortiços com maior precariedade onde “qualquer um paga e entra”, como apontou Ana, 29 anos, moradora de um casarão na Rua Barão de Tefé. Com 5 filhos, Ana reside no cortiço considerado pelos pesquisadores como dos mais precários. Este panorama revela aspectos de miserabilidade em que crianças são submetidas, inclusive nos primeiros anos de vida, em locais com pouca higiene e muitos riscos, incidindo diretamente no aspecto da saúde e no desenvolvimento nos primeiros anos de vida.

---

<sup>21</sup> Ver:< <http://observatoriodasmetrolopes.net.br/wp/wp-content/uploads/2019/02/Relatório-Camelôs-na-área-central-jan-2019.pdf>>. Acesso em: 20 jun. 2019.

Como aponta o levantamento, do universo de 149 homens entrevistados, 103 declararam ser pais, mas apenas 11,4% da amostra, aproximadamente 10 homens, moravam com seus filhos. No caso das mulheres, das 64 respondentes, 46 eram mães e 56,4% da amostra, 22 mulheres, viviam nos cômodos com os seus filhos. O perfil da amostra pode ser interpretado a partir de alguns relatos de campo. Diversos moradores homens, vindos de outras regiões do país, em especial do Nordeste, relataram ter filhos e serem casados. A insegurança social e de moradia, associada às limitações financeiras para trazerem suas famílias, faz com que se mudem sozinhos, mantendo esposas e filhos residindo em suas cidades de origem. Este deslocamento leva a uma realidade que separa pais e filhos, casais, irmãos, atinge as redes de apoio e afeta diretamente a reestruturação familiar, cujas dinâmicas podem originar contextos individuais ou coletivos de vulnerabilidade, provocando também a reorganização das territorialidades. Estes relatos foram significativos entre aqueles que se declaram marítimos, com destaque para a localização deste grupo na região portuária, pois veem o Rio de Janeiro como principal base de empregos nesse setor.



# CONDIÇÕES DE VIDA DE MORADORES E MORADORAS DE CORTIÇOS

Apesar da ausência de contratos e da insegurança social jurídica, os cortiços são considerados formas permanentes de moradia – mesmo nos casos em os cortiços se reconhecem como hotéis ou hospedarias e cobram o aluguel sob a forma de diária. Dessa maneira, de 206 entrevistados(as), apenas 28 moradores(as) diziam considerar o cortiço em que estava como uma alternativa provisória, tomada por tempo determinado ou até que uma solução definitiva fosse encontrada. Um deles, imigrante, revelou que somente ficaria no imóvel até o fim dos Jogos Olímpicos, tomando seu rumo logo em seguida.

A permanência da moradia também é confirmada pelo tempo de residência nos cortiços, que, em geral, é grande. De um universo de 211 moradores, 43,1% (91 entrevistados) moravam no mesmo cômodo havia pelo menos três anos – 10,9% deles (23 entrevistados) lá residiam por mais de 10 anos. Há, mesmo, relatos impressionantes: três moradores, de cortiços diferentes, contaram estar vivendo no mesmo recinto havia 15, 25 e até 47 anos. Outros 30,8% (65 entrevistados) haviam fixado residência entre um e dois anos antes, enquanto 26,1% (55 entrevistados) estavam no cortiço havia menos de um ano – o que poderia indicar uma situação de maior vulnerabilidade e insegurança quanto às possibilidades de permanência(Gráfico 7).

Ao mesmo tempo, constata-se que o tempo de residência no quarto em que faz de moradia é bastante variado, o que talvez explique a grande rotatividade entre os diferentes cortiços, em que 50,7% dos moradores e moradoras (104 de 205 entrevistados) afirmavam já ter morado em outras casas de cômodos anteriormente. Isso se relaciona com outro achado do campo de pesquisa: conforme o projeto avançava, uma rede consolidada de solidariedade ia se contornando, reunindo diferentes grupos que demandavam alternativa habitacional no centro, dentre migrantes vindos de outros estados do Brasil – ou mesmo de outros países –, marítimos, gente vinda da região metropolitana e famílias de baixa renda. Assim, não apenas moradores(as) detinham um histórico de moradia em outros cortiços, como compartilhavam as experiências e infor-

Gráfico 7 – Distribuição de moradores(as) segundo tempo de residência no atual cômodo – Área Central do Rio de Janeiro, 2016-2018



Fonte: Pesquisa Prata Preta/Observatório das Metrôpoles, 2016-2018.

mações, tais como os endereços onde havia quartos disponíveis e os meandros para garantir a vaga. Circulavam, assim, as notícias acerca sobre as melhores alternativas de aluguel existentes na região central do Rio de Janeiro.

A maioria, 52,2% (105 de 201 entrevistados), vivia sozinho, enquanto 20,4% (41 dos 201 entrevistados) compartilhavam o cômodo com mais alguém (tabela 04). Eram, sobretudo, casais ou pessoas da mesma família, embora houvesse aqueles que dividissem o quarto com amigos, colegas de trabalho ou conhecidos (tabela 05). Mas foram encontrados casos em que o cômodo também abrigava mais pessoas: em 20,9% deles (42 de 201 entrevistados), o espaço era compartilhado entre três ou quatro pessoas, ao passo que 6,5% viviam em cinco pessoas ou mais (13 (105 de 201 entrevistados)). Eram, em grande parte, famílias – situação muito mais frequente quando as entrevistas eram realizadas junto a mulheres. Como os quartos têm tamanho reduzido, podemos inferir que são elas quem estão em situação de maior vulnerabilidade, vivendo em cômodos superlotados.

Tabela 04– Pessoas por cômodo em cortiços – Área Central do Rio de Janeiro, 2016-2018.

Pessoas por cômodo	Homens		Mulheres		Total	
	Pessoas	%	Pessoas	%	Pessoas	%
Uma pessoa	88	63,3%	17	27,4%	105	52,2%
Duas pessoas	24	17,3%	17	27,4%	41	20,4%
Três ou quatro pessoas	18	12,9%	24	38,7%	42	20,9%
<i>Famílias</i>	11		22			
Cinco pessoas ou mais	9	6,5%	4	6,5%	13	6,5%
<i>Famílias</i>	3		3			
<b>Total</b>	<b>139</b>	<b>100,0%</b>	<b>62</b>	<b>100,0%</b>	<b>201</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: Pesquisa Prata Preta/Observatório das Metrôpoles, 2016-2018.

**Tabela 05 – Compartilhamento de cômodos por moradores(as) de cortiços – Área Central do Rio de Janeiro, 2016-2018**

<b>Com quem divide o cômodo?</b>						
	<b>Homens</b>		<b>Mulheres</b>		<b>Total</b>	
	Pessoas	%	Pessoas	%	Pessoas	%
Moro sozinho	88	64,2%	17	27,4%	105	52,8%
Parentes	29	21,2%	39	62,9%	68	34,2%
Colegas de trabalho	7	5,1%	1	1,6%	8	4,0%
Amigos	10	7,3%	2	3,2%	12	6,0%
Outro	3	2,2%	3	4,8%	6	3,0%
<b>Total</b>	<b>137</b>	<b>100,0%</b>	<b>62</b>	<b>100,0%</b>	<b>199</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: Pesquisa Prata Preta/Observatório das Metrôpoles, 2016-2018.

## Provisão de serviços

De maneira geral, os centros das cidades são áreas de melhor infraestrutura, com redes elétricas, de abastecimento de água e de coleta de esgoto já consolidadas. O cenário encontrado nos cortiços parece confirmar esta proposição: todos(as) os(as) 213 entrevistados(as) assinalaram que os imóveis possuem energia elétrica e acesso a rede de abastecimento de água.

**Tabela 06– Problemas identificados no imóvel, incluindo provisão de serviços públicos – Área Central do Rio de Janeiro, 2016-2018.**

<b>Problemas com o imóvel (múltiplas respostas)</b>						
	<b>Homens</b>		<b>Mulheres</b>		<b>Total</b>	
	Pessoas	%	Pessoas	%	Pessoas	%
Constante falta de luz	20	13,4%	11	17,2%	31	14,6%
Constante falta de água	32	21,5%	14	21,9%	46	21,6%
Enchentes na rua em dias de chuva	4	2,7%	0	0,0%	4	1,9%
Infestação de insetos	12	8,1%	13	20,3%	25	11,7%
Infiltração	47	31,5%	33	51,6%	80	37,6%
Falta de circulação de ar	48	32,2%	30	46,9%	78	36,6%
Paredes escoradas e/ou com risco de desabamento	18	12,1%	17	26,6%	35	16,4%
Outro	13	8,7%	6	9,4%	19	8,9%

No entanto, isso não impede que problemas no fornecimento dos serviços fossem corriqueiros, muito provavelmente decorrentes da informalidade das ligações ou da precariedade das infraestruturas existentes. Desse modo, 21,6% (46 pessoas) diziam ter problemas no abastecimento de água – percentual que chegava a 40% quando observamos somente os residentes da área portuária. Com menos intensidade, moradores(as) também reclamavam da constante falta de luz: em todo universo, 14,6% (31 pessoas) queixavam-se do serviço, valor que alcançava 29% dentre moradores(as) da

área portuária. Junto a tais queixas, foram relatadas ainda problemas com os imóveis, que, dentre si, apresentam condições muito variáveis de habitabilidade. Dentre elas, foram recorrentes reclamações sobre infiltrações e falta de circulação de ar, além de infestação de insetos, enchente em dias de chuva e a identificação de problemas na infraestrutura (tabela 6).

## Heterogeneidade e pertencimento

Há heterogeneidade e diversidade neste grupo social, tornando impossível e incorreto construir um tipo ideal do morador do cortiço. No interior desse universo, pode-se distinguir diversos subgrupos.

Alguns são aposentados e inativos, muitos longe das suas famílias de origem, que encontram no espaço dos cortiços não apenas a acessibilidade a rede de serviços oferecida pelo centro da cidade, mas também uma comunidade afetiva, uma rede de sociabilidade que oferece novas possibilidades para a reprodução social. Seu Fernando, 70 anos, estava nesta situação. Bailarino aposentado e solteiro sem filhos, fazia 25 anos que morava neste cortiço da Rua Cunha Barbosa, na Gamboa, que alugava nove quartos individuais para solteiros. Seu Fernando contou com orgulho sua história como bailarino negro, das suas viagens pelo mundo, e afirma: “eu gosto deste lugar, eu me sinto bem acolhido”.

Outros são camelôs, trabalhadores informais ou sem especialização, muitos vivendo sozinhos ou longe das suas famílias, que buscam sobreviver no trabalho das ruas do centro da cidade, e que encontram nos cortiços uma alternativa de moradia próxima da sua área de trabalho. Um bom exemplo que ilustra a situação deste grupo é a história de Leandro, 21 anos, solteiro. Há dois anos morador de um cortiço na Rua Senador Pompeu, no Centro, onde morava sozinho. Leandro veio do Espírito Santo, onde deixou um filho, para trabalhar como ajudante de cozinha. Conforme ele relata: “eu ganho 1.300,00 por mês, pago R\$ 400,00 de aluguel, envio R\$ 600,00 para o meu filho, e vivo com o restante. Assim que for possível, eu quero voltar para a minha cidade”.

Outros ainda são trabalhadores, nem tão jovens, nem idosos, mas que ainda estão em uma fase da vida de construção e consolidação do seu espaço profissional, trabalhando no comércio, como garçons ou cozinheiros, muitos ainda solteiros, e encontram nos cortiços uma alternativa habitacional condizente com a sua renda e próxima do seu mercado de trabalho potencial. A história de Kátia é bem ilustrativa deste grupo. Kátia tem 34 anos, sem filhos, e faz três anos que mora em um cortiço na Rua João Homem, na Saúde, em um quarto sozinho. Natural do Nordeste, nas suas próprias palavras ela diz: “pretendo juntar dinheiro para voltar e comprar uma casa no Maranhão, o Rio é muito violento”.

Mas também existem famílias, domésticas e trabalhadores em diferentes ramos não especializados, vivendo com seus filhos, esposos e esposas, em quartos pequenos e

sem condições para abrigar uma família, para quem a moradia nos cortiços pode ser uma experiência de marginalização, estigma e exclusão social. Dona Laura, 47 anos, estava trabalhando como camelô, era casada, e fazia dois anos que estava morando com seus três filhos no cortiço da rua Senador Pompeu, no Centro. Ela já tinha se inscrito no programa Minha Casa Minha Vida, mas, segundo ela, “nunca foi chamada”. Como ela disse, “meu sonho é conseguir uma moradia maior para abrigar minha família, mesmo que seja na Zona Oeste, e mesmo que eu continue trabalhando no centro”<sup>22</sup>.

A realidade dos cortiços é complexa não apenas por causa do conjunto diversificado de condições de moradia encontradas entre os cômodos, muitas delas marcadas pela precariedade e vulnerabilidade – que envolvem o tamanho reduzido dos quartos, a ausência de infraestrutura adequada, a inexistência de contratos e a insegurança quanto a permanência nos cômodos - mas também pelas condições de exploração do trabalho, e os altos custos e a precariedade do sistema de mobilidade na cidade, que torna a moradia longe do trabalho um grave problema. Tudo isso torna o aluguel de cômodos, mesmo em condições precárias, uma alternativa de moradia nas regiões centrais para diferentes grupos sociais.

O que estes diferentes grupos sociais têm em comum? A demanda pelo centro. A necessidade de acesso à centralidade é o elemento unificador da diversidade de situações desses diferentes grupos sociais. Isso pode ser bem ilustrado pelas principais motivações dos moradores pela área central (Tabela). Dentre as motivações mais assinaladas por moradores e moradores, está, justamente, o reconhecimento da centralidade dessa porção da cidade, que é bem infraestruturada, acompanhada da proximidade ao trabalho. Também há relações de pertencimento com a área central: a região, as pessoas, sua história e seus lugares, motivam os(as) entrevistados(as) a permanecer no centro. Alguns contam com familiares e amigos de longa data por perto – e disputam o centro com sua presença perene nas ruas.

**Tabela 07 – Motivações assinaladas por moradores(as) para viver na região – Área Central do Rio de Janeiro, 2016-2018**

Por que escolheu o imóvel? (múltiplas respostas)	Homens		Mulheres		Total	
	Pessoas	%	Pessoas	%	Pessoas	%
Identidade com a região	16	10,7%	12	18,8%	28	13,1%
Trabalha por perto	68	45,6%	20	31,3%	88	41,3%
Gosta da região: das pessoas, da história, dos lugares	23	15,4%	5	7,8%	28	13,1%
Gosta da região: é perto do centro, tem boa infraestrutura	66	44,3%	23	35,9%	89	41,8%
Outro	20	13,4%	13	20,3%	33	15,5%

Fonte: Pesquisa Prata Preta/Observatório das Metrôpoles, 2016-2018.

<sup>22</sup> Os nomes verdadeiros dos(as) moradores(as) citados neste relatório foram alterados para preservar suas identidades, mantendo-se todas as demais informações conforme relatadas por eles(as).

## LEVANTAMENTO JURÍDICO-URBANÍSTICO<sup>23</sup>

No decorrer deste relatório, verificou-se que os cortiços foram lançados a uma situação de invisibilidade. Neste momento, o desafio consiste em, partindo desta constatação, identificar como a invisibilidade é produzida e a partir de que mecanismos, tendo como objeto de análise as legislações referentes à política urbana, legislações urbanísticas, instrumentos urbanísticos (de controle, uso e ocupação do solo, conservação e fiscalização de imóveis), de proteção ambiental e de gestão da cidade de modo mais amplo.

A legislação urbanística é tratada aqui como campo de conflito (THOMPSON, 1997, p.351), cujas definições e procedimentos, bem como seus usos pela Municipalidade, podem colocar inúmeras restrições para o habitar a cidade pelos setores populares, mas ao mesmo tempo ser objeto de disputa por esses mesmos grupos pela afirmação de seu lugar na cidade. A disputa pode ser percebida também a partir dos usos e práticas que se insurgem face às sucessivas restrições à reprodução socioeconômica e cultural nesses espaços, como é o caso dos cortiços.

Além disso, essa modalidade de moradia, percebida em sua heterogeneidade, é marcada pela incidência de múltiplos poderes sobre a população que nela mora, o que pode estar relacionado à precariedade de regulamentação e de políticas públicas municipais que confirmam garantias e criem mediações no que tange a melhoria das condições de habitação.

Deste modo, busca-se cotejar a análise das legislações (de modo mais amplo) que configuram as situações fundiária e jurídica dos cortiços com a análise dos planos, programas e projetos urbanísticos e habitacionais que foram postos em ação por diferentes gestões, com foco naquelas durante as quais desdobra-se a pesquisa, sem perder de vista a idéia de processo, ao abordar elementos que já estavam em cena.

De fato, apesar da heterogeneidade, abordaremos as principais questões que afetam o grupo de cortiços identificados na região portuária e não necessariamente a

---

<sup>23</sup> Texto extraído do Relatório jurídico-urbanístico. Para acesso ao texto completo, ver: MOREIRA, *op. cit.*

situação de cada um deles individualmente, uma vez que, para tanto, teria sido necessário que as equipes de campo tivessem aplicado extensos questionários acerca das características físicas dos imóveis, situação de ocupação, entre outros procedimentos, o que ultrapassaria o tempo e o escopo da pesquisa.

No que tange ao levantamento de legislações, planos, programas e projetos, parte-se de fontes documentais, evidenciando-se os parâmetros de seleção e análise. Com efeito, a seleção foi feita conferindo relevância ao cruzamento da configuração jurídico-urbanística da área de escopo da pesquisa com os cortiços nela localizados, de modo a revelar algumas das problemáticas que marcam esta modalidade de moradia popular na região portuária da cidade.

A seleção e pesquisa relativas aos órgãos e entidades da administração pública nas esferas estadual, municipal e federal foram realizadas a partir de pesquisa de competências e atribuições, na qual também conferimos importante relevância para a atuação do Município. Uma vez selecionados os órgãos e entidades da Administração Pública cujas políticas executadas poderiam incidir sobre a situação dos cortiços, foram realizadas visitas, entrevistas com servidores, consulta aos arquivos, sendo um dado relevante para a pesquisa de campo a própria possibilidade de acesso às informações necessárias para o levantamento.

Deste modo, realizamos entrevistas e/ou consulta de documentos no âmbito do Núcleo de Terras e Habitação da Defensoria Pública do Rio de Janeiro (NUTH-DPGE-RJ), do Instituto de Terras e Cartografia do Estado do Rio de Janeiro (ITERJ), no Instituto Pereira Passos (IPP), no Instituto Rio Patrimônio da Humanidade (IRPH), na Superintendência de Supervisão Regional da AP 1.1 e na Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação.

Nesta etapa, destinada ao levantamento jurídico-urbanístico, são desenvolvidos alguns dos objetivos traçados pelo projeto, explicados nas linhas anteriores, que consistem em identificar e documentar a situação jurídica e urbanística dos cortiços na região portuária, buscando visibilizar esta forma de moradia e contribuir para a adoção de políticas públicas voltadas para os moradores de cortiços. Em suma, procuramos integrar descrição e análise do campo estudado para fins de compreensão dos desafios colocados para essa forma de moradia nas regiões centrais da cidade.

## **Os cortiços e o Núcleo de Terras e Habitação da Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro**

O direito à moradia, embora figure como direito fundamental, inscrito na Constituição da República Federativa do Brasil (artigo 6º, CRFB/1988) e em uma série de normas internacionais, mantém-se como demanda cujo atendimento se mostra precário nas diferentes esferas de governo. No caso dos cortiços, as principais problemáticas para

afirmação do direito à moradia dos grupos que neles vivem se referem a situação de ocupação do imóvel, informalidade da relação locatícia, extrema insegurança da posse, dificuldade de acesso à Justiça e precárias condições habitabilidade.

Os cortiços, considerados como modalidade de moradia, demandam atenção dos atores locais, visto constituírem situações concretas de uso dos imóveis, que podem ser alvo de políticas de reconhecimento e regularização. Assim, realizamos inicialmente levantamento junto ao Núcleo de Terras e Habitação da Defensoria Pública do Rio de Janeiro, no sentido de identificar quantitativa e qualitativamente os conflitos fundiários que envolvessem cortiços para compreensão da demanda. Com isso, buscamos fornecer subsídios para que essa seja melhor incorporada nos debates públicos, na cidade do Rio de Janeiro.

O Núcleo de Terras e Habitação (NUTH) integra a Coordenadoria de Regularização Fundiária e de Segurança da Posse da Defensoria Pública, composta também pelo Núcleo de Loteamentos, e atua com foco nas demandas que envolvam conflitos possessórios e fundiários urbanos, demandas por regularização fundiária e violações do direito humano à moradia digna. Trata-se de um núcleo especializado da Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro (DPGE-RJ), instituição que tem como uma de suas principais finalidades prestar assistência jurídica gratuita à população do estado, sendo considerada órgão essencial ao acesso à justiça<sup>24</sup>. Para além dos critérios de especialidade garantidos pelas regulamentações internas da Defensoria Pública, a pesquisa junto ao Núcleo como uma das etapas da presente pesquisa, deveu-se aos inúmeros estudos que apontam para o protagonismo do NUTH na defesa da moradia no contexto das operações urbanas impulsionadas pela realização dos megaeventos, que geraram o desalijo de grande parcela dos setores populares nas áreas centrais<sup>25</sup>.

Verificamos, a partir do levantamento de ações judiciais e conflitos acompanhados pelo NUTH, alguns dos desafios enfrentados pelos grupos sociais que habitam os cortiços, principalmente no que toca a permanência dessa modalidade de moradia nas regiões centrais, bem como implicações da ausência de uma legislação específica em âmbito municipal que contemple os cortiços, como forma de moradia, para fins de defesa judicial do direito à moradia.

Em um primeiro momento, realizamos a análise dos casos acompanhados pelo órgão, levando em consideração a definição de cortiços formulada durante a primeira etapa da pesquisa, qual seja, "qualquer imóvel que funcione como aluguel de quartos e seja coabitado por mais de uma família, como moradia temporária ou permanente"

---

<sup>24</sup> No plano nacional, a Defensoria Pública é regulada pela Lei Complementar n. 80, de 12 de janeiro de 1994, com alterações realizadas pela Lei Complementar n. 132/2009 e possui previsão constitucional no artigo 134, CRFB/1988. A criação dos núcleos especializados está prevista no artigo 107 da LC n. 80/1994, nos seguintes termos: Art. 107. A Defensoria Pública do Estado poderá atuar por intermédio de núcleos ou núcleos especializados, dando-se prioridade, de todo modo, às regiões com maiores índices de exclusão social e adensamento populacional.

<sup>25</sup> Nesse sentido, ver COCCO, Giuseppe. MENDES, Alexandre F. A resistência à remoção de favelas no Rio de Janeiro: instituições do comum e resistências urbanas: a história do núcleo de terras e habitação e a luta contra a remoção de favelas no Rio de Janeiro (2007-2011), Rio de Janeiro : Editora Revan, 2016.

(SANTOS JUNIOR et al. 2017; RIBEIRO, 2017, p.12). Importa considerar que não constitui fator determinante para a pesquisa a existência de banheiros e/ou cozinhas individuais ou coletivas, sendo apenas fator complementar para a classificação (RIBEIRO, 2017). As definições oficiais utilizadas em pesquisas censitárias também foram consideradas como referência para verificar se o Núcleo as utilizava como parâmetro para eventual descrição ou classificação dos casos<sup>26</sup>.

O segundo fator distintivo dos casos selecionados consiste na área em que os conflitos foram identificados, uma vez esta análise teve como foco o levantamento da situação jurídico-urbanística dos cortiços na região portuária, constituída pelos bairros da Gamboa, Santo Cristo, Saúde e parte do Centro.

O Núcleo de Terras e Habitação não utiliza a denominação "cortiço", o que se deve a algumas justificativas: a. como forma de evitar a incidência de políticas de controle e repressão desta forma de moradia e a estigmatização pelos demais órgãos e entidades da administração pública com os quais estabelece diálogo para realização de suas atribuições; b. ao fato de o surgimento do Núcleo estar associado principalmente com as demandas formuladas por organizações comunitárias de favelas, movimentos sociais e ocupações urbanas; c. à atuação do Núcleo ter como unidade central a moradia enquanto direito, sendo fator menos relevante para ele as formas como a moradia se realiza, apesar de os defensores e defensoras reconhecerem essas diferenças como elementos importantes para a defesa judicial dos grupos; d. a compreensão do cortiço com uma tipologia de moradia inscrita no passado, como um dado histórico da formação da cidade<sup>27</sup>.

Na análise dos casos acompanhados pelo NUTH não foi identificado nenhum dos cortiços mapeados na primeira etapa da pesquisa, indicando que os conflitos que envolvem os moradores dos cortiços, apenas em raras situações, são judicializados, o que pode estar relacionado a informalidade predominante na relação locatícia. Como tal justificativa não se mostrou suficiente, procuramos outras possíveis justificativas para a permanência dos cortiços encontrados na região portuária, como será possível apresentar posteriormente nesta análise.

Figura-se como notória a situação de insegurança da posse daqueles que residem nos cortiços, uma vez que em grande parte dos casos desconhecem a real situação jurídica do imóvel que locam, bem como sua titularidade, uma vez que pode não haver correspondência entre proprietário e locador. Ademais, não raras são às vezes em que é

---

<sup>26</sup> De acordo com o IBGE (2010) habitação em casa de cômodos, cortiço ou cabeça de porco - quando localizado em habitação que se caracteriza pelo uso comum de instalações hidráulica e sanitária (banheiro, cozinha, tanque etc.) com outras moradias e utilização do mesmo ambiente para diversas funções (dormir, cozinhar, fazer refeições, trabalhar etc.). Faz parte de um grupo de várias habitações construídas em lote urbano ou em subdivisões de habitações de uma mesma edificação, sendo geralmente alugadas, subalugadas ou cedidas e sem contrato formal de locação.

<sup>27</sup> Estas informações foram reunidas a partir de entrevistas realizadas com os defensores e defensoras públicos lotados no Nuth, no período de novembro a dezembro de 2017.

mantida uma relação locatícia sem obrigações para aquele que explora economicamente o imóvel e sem garantias de que a moradia estará resguardada.

A relação de locação ou sublocação sem garantias contratuais, faz com que os locadores não estejam obrigados a prestar informação aos inquilinos, não haja formação de um condomínio, bem como os moradores não se sintam em condições de fazerem cobranças. Essas situações contribuem para que os moradores não acompanhem situações de dívida de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), com concessionárias e sejam surpreendidos quando tais problemáticas lhes afetam.

Além de possíveis decisões do proprietário sobre a transferência de titularidade dos imóveis (compra e venda, doação, dação em pagamento, entre outros), em caso de eventual desapropriação sofrida pelo proprietário, este é indenizado, enquanto aqueles que residem no imóvel geralmente não são contemplados com qualquer indenização. Em suma, estas são algumas das problemáticas enfrentadas pelos moradores dos cortiços.

Da análise realizada é possível considerar a necessidade de promover ações junto ao NUTH no sentido de chamar atenção para esta tipologia de moradia e as problemáticas específicas enfrentadas no que tange ao tratamento jurídico dos conflitos. O Núcleo de Terras e Habitação se forjou e consolidou como um órgão especializado de acesso formal à Justiça, que trabalha especificamente com a temática do direito à moradia, provocado por movimentos sociais de luta pela moradia e de favelas. Isso tem implicações diretas sobre suas metodologias de trabalho e concepções que são difundidas, importando reconhecer ainda que a ausência de uma legislação local voltada para mediar as situações dos cortiços acaba por favorecer a ausência de procedimentos próprios para atendimento e intervenção nessa tipologia de moradia.

## **Proteção do patrimônio histórico cultural**

Longe de constituir debate adstrito à dimensão cultural de formação e constituição dos espaços urbanos, a política de patrimonialização de ambientes e áreas das cidades se traduz em importante ferramenta de planejamento, bem como de criação e movimentação das linhas de fronteira que definem usos e ocupações diferenciados do solo urbano, o que justifica sua inclusão como parte de um levantamento jurídico-urbanístico. É o que se verifica no caso desta pesquisa, cujo escopo abrange a região portuária do centro do Rio de Janeiro, palco de uma importante delimitação de Área de Proteção do Ambiente Cultural (APAC), que abrange os bairros da Gamboa, Saúde, Santo Cristo e parte do Centro.

A política de patrimonialização (ABREU, 2015) poderia ser considerada apenas como um obstáculo à efetiva utilização do bem para fins de moradia - uma vez que os únicos cortiços reconhecidos são aqueles compreendidos a partir de suas características arquitetônicas, marcados, portanto, pela ideia de uma continuidade histórica (a representação de uma época) e origem comum, bem como porque a proteção do bem

impõe uma série de restrições aos seus usos e alterações<sup>28</sup>. Paradoxalmente, no caso analisado, a patrimonialização acaba se unindo à noção de proteção da moradia, por retirá-lo da esfera comum dos bens consumíveis, e dificultar uma série de transformações bruscas nas áreas preservadas da cidade<sup>29</sup>.

Desta forma, um dos desafios colocados é perceber as implicações deste processo de patrimonialização para o direito à moradia e o direito à cidade, em um contexto em que até mesmo as áreas tombadas tornam-se foco de investidas do Município para fins de continuidade das aceleradas transformações por que passa a região portuária.

O projeto SAGAS (1984-1986) foi desenvolvido a partir da demanda dos moradores da área compreendida pelos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo, que formaram um "Grupo de Trabalho Comunitário e Institucional", junto a diversos órgãos e entidades, entre eles: o Instituto Estadual do Patrimônio Cultural - INEPAC; a Associação de Moradores e Amigos da Saúde - AMAS; a Faculdade de Arquitetura e Urbanismo Silva e Souza - FAUSS; o Instituto dos Arquitetos do Brasil - IAB; o Instituto Municipal de Arte e Cultura - RIOARTE; a Diretoria de Patrimônio Cultural e Artístico - DPC; o Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural do Rio de Janeiro - CPPC; e a Subsecretaria do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - SPHAN.

De acordo com o Relatório do Projeto Sagas, a área foi considerada parte inestimável do patrimônio cultural da área central da cidade do Rio de Janeiro, sendo um dos pressupostos para a definição desses bairros como uma "área de proteção" o fato de que eles formam juntos uma "unidade" de casario, marcada pelo caráter "exemplar" das construções que representam diferentes tendências estilísticas dos séculos XIX e XX. Estas informações, demonstram o conteúdo da política de proteção à época (1970-1980) predominantemente marcada pela tendência monumentalista.

De fato, a análise dos documentos indica que há uma relação entre o número de cortiços encontrados na primeira etapa da pesquisa (54 cortiços apenas na região portuária) e a política de proteção ora analisada. Ou seja, o uso dos imóveis como moradia e a estratégia global de demarcar áreas a serem protegidas estão relacionados pela resistência aos projetos de transformação das funções, usos e formas de ocupação dessa área central periférica para que não se tornasse um novo centro comercial.

As discussões em torno dos processos de patrimonialização possuem implicações concretas sobre as disputas por territórios protagonizadas por diversos grupos sociais e populações tradicionais. Isso porque tais políticas, embora reflexamente possam se

---

<sup>28</sup> O processo de patrimonialização consiste no "processo de escolha de determinados bens ou artefatos capazes de simbolizar ou de representar metaforicamente a ideia abstrata de nação e seus corolários, como a ideia de humanidade" (ABREU, 2015, p. 67). Desta forma, a patrimonialização gera a mudança de estatuto do objeto que perde seu valor de uso e passa a adquirir um valor simbólico, incidindo sobre bens materiais a exemplo de edificações ou imateriais como culturas e modos de fazer.

<sup>29</sup> Neste campo de questões, podem ser percebidos também os processos de patrimonialização das cidades, que acabam produzindo implicações próprias, como o crescimento da indústria do turismo que impulsiona políticas de revitalização, sendo portanto, destacado o caráter paradoxal do fenômeno (ABREU, 2015).

traduzir em mecanismo de proteção da territorialidade, como verificado no caso dos cortiços da região portuária, podem ameaçar a afirmação destes grupos no presente, caso seja privilegiada a proteção do bem material sob uma lógica de proteção do passado.

O processo de patrimonialização dos edifícios na região central não pode ser percebido apenas pelas ações relacionadas ao Projeto Sagas (1984-1986), que tinham como objetivo a preservação de um modo de vida na região portuária, e não apenas a preservação de bens por seu valor unitário e simbólico. Esta última proposta pode ser encontrada no Projeto Corredor Cultural (1978), primeira ação expressiva de proteção que correspondeu a uma demanda de revitalização no centro e de seu patrimônio histórico.

Importa considerar que, com o alargamento da noção de patrimônio, este deixa de representar apenas a proteção de um bem material por suas características arquitetônicas e/ou históricas, para englobar uma política de preservação das áreas de entorno de bens tombados, bem como de ambientes culturais. Deste modo, passa a envolver territórios que apresentam padrões diferenciados de uso e ocupação do solo. Essa parece ser a preocupação predominante na segunda mais expressiva ação de proteção na região central, com o Projeto Sagas (1984-1986), em grande medida devido à apropriação da ferramenta pela população local em defesa dos seus usos e formas de ocupação. Embora mais abrangente como política de proteção, a partir da consulta aos documentos dos técnicos (fichas cadastrais dos imóveis preenchidas à época), verificamos que estes trataram os cortiços a partir de uma lógica restrita, levando em consideração seu valor arquitetônico, continuidade histórica (representação de uma época) e origem comum.

Não obstante as políticas de proteção do patrimônio histórico-cultural permearem a narrativa acerca dos cortiços na região portuária, posto que possuem implicações diretas sobre suas condições de reprodução, importa considerar que elas não estão dissociadas das regras de zoneamento, uso e ocupação do solo, parcelamento, entre outras que definem as formas de apropriação dos espaços da cidade pelos seus habitantes. Ao contrário, uma poderá implicar sobre as condições de manutenção e permanência da outra.

## **Imóveis tombados e preservados**

Os tombamentos de alguns dos cortiços localizados na região portuária foram realizados no âmbito do Projeto Sagas pelos órgãos de proteção existentes à época, atualmente, atribuições concentradas no Instituto Rio Patrimônio da Humanidade (IRPH), em âmbito municipal<sup>30</sup>. Apesar da possibilidade de afirmação do uso habitacional, a

---

<sup>30</sup> A competência para criação de normas de proteção do patrimônio histórico-cultural é comum à União, Estados, Distrito Federal e Municípios, como a proteção de obras de valor histórico, artístico e cultural e dos monumentos, paisagens

política de proteção desenvolvida pela Administração municipal reúne, para fins de tombamento como "cortiços", apenas aqueles inscritos no período de formação da cidade, selecionados segundo pontos de partida ou continuidades históricas dos antigos cortiços, que marcaram o adensamento populacional na cidade do Rio de Janeiro principalmente durante o século XIX e primeira metade do século XX.

Não obstante tenham sido percebidos outros cortiços em funcionamento na região portuária, conforme indica o Relatório Projeto Sagas (1986), foram indicados ao tombamento apenas aqueles que reuniam determinados critérios definidos pelo grupo de técnicos do órgão de proteção. Estão tombados imóveis localizados na área do Projeto SAGAS - bens que são reconhecidos pelos seus valores cultural e arquitetônico, localizados nos bairros da Saúde, Gamboa, Santo Cristo e parte do Centro, pertencentes à região portuária, de acordo com a previsão do Decreto no 6.057, de 23 de agosto de 1986, que tornou definitivo o tombamento recomendado à época pelo Conselho Municipal de Proteção do Patrimônio Cultural, nos termos da Lei no 166, de 27 de maio de 1980.

**Tabela 08 - imóveis reconhecidos e tombados como cortiços na região portuária**

IMÓVEIS RECONHECIDOS E TOMBADOS COMO CORTIÇOS NA REGIÃO PORTUÁRIA					
	Endereço	Uso	Data de Tombamento	Esfera de Tombamento	Dispositivo
1	Rua Senador Pompeu, nº 34, Centro - I RA	Residencial (cortiço) e comercial	23/08/1986	Municipal	Decreto 6.057, de 23 de agosto de 1986
2	Rua Senador Pompeu, nº 43, Centro - I RA	Residencial	23/08/1986	Municipal	Decreto 6.057, de 23 de agosto de 1986
3	Rua Senador Pompeu, nº 51, Centro - I RA	Residencial	23/08/1986	Municipal	Decreto 6.057, de 23 de agosto de 1986
4	Rua Costa Ferreira, nº. 70, Centro - I RA	Residencial	23/08/1986	Municipal	Decreto 6.057, de 23 de agosto de 1986

Os cortiços assim reconhecidos e tombados na região portuária do Rio de Janeiro encontram-se elencados na tabela acima. A caracterização dos imóveis pelo órgão de proteção considerou as características arquitetônicas, a existência de equipamentos compartilhados, de um pátio interno em forma de "L" ou "U", a existência de mais de um pavimento com cômodos individualizados e alguns equipamentos individuais. Isto é, o pagamento de aluguel não foi considerado pelo órgão como fator relevante para

---

notáveis, sítios arqueológicos. Neste caso, como exceção ao protagonismo da municipalidade na criação das normas de direito urbanístico, a competência do Município é suplementar, com fundamento no artigo 30, IX, CRFB/1988. SILVA, José Afonso da. Direito Urbanístico Brasileiro. 6a Ed. São Paulo: Ed Malheiros, 2010, p. 64.

caracterização dessa modalidade de moradia. Assim, os referidos cortiços definidos unicamente como "habitações coletivas"<sup>31</sup>.

Importa observar que o Decreto 6.054, de 23 de agosto de 1986, reúne outros imóveis, reconhecidos como bens culturais, sendo possível considerar que alguns deles, ainda que não mencionem a existência de cortiço, podem aumentar o número de imóveis protegidos nos quais funcionam cortiços. Trata-se de imóveis que têm seus usos definidos como "sobrados" e "vilas", bem como outros que tenham sido definidos como residenciais ou mistos (residencial/comercial). Isso porque, em entrevista realizada com agentes da Prefeitura responsáveis por mapeamentos de imóveis no centro, para múltiplas finalidades, esses informam que a percepção sobre o que seja um cortiço pode variar de um técnico para outro. Alguns deles consideram somente os imóveis que apresentem certas características físicas que os diferenciam de sobrados e vilas, enquanto outros sequer consideram possível a existência dos mesmos no presente, sendo tratados como "ocupações" ou "habitações multifamiliares"; assim, podem diluir-se em diferentes levantamentos e censos.

Além do tombamento, o Município do Rio de Janeiro possui desde o ano de 1988 outro instrumento legal de preservação do patrimônio cultural. O Decreto Municipal No 7.351 de 14 de janeiro de 1988, institui as Áreas de Proteção Ambiental (APAs), posteriormente transformadas em Áreas de Proteção do Ambiente Cultural (APACs) no Plano Diretor de 1992, ficando aquelas destinadas à proteção de ambientes naturais. Às APACs, são fixadas restrições e procedimentos específicos para fins de uso e ocupação das edificações, bem como possíveis alterações, sendo estas objeto de fiscalização pela Prefeitura que precisa fornecer licença mesmo para mínimas alterações<sup>32</sup>.

As Áreas de Proteção do Ambiente Cultural (APACs) são unidades de proteção do ambiente construído. Criadas a partir da Lei Complementar no 16, de 4 de junho de 1992 (LC 16/1992), que instituiu o Plano Diretor Decenal da Cidade, estabelecem critérios de proteção do patrimônio cultural<sup>33</sup>. Estas áreas afetam prédios e monumentos, mas também buscam a preservação de conjuntos urbanos representativos<sup>34</sup>. Para o estabelecimento de uma APAC, o valor individual de cada imóvel não se faz determinante, embora vejamos que ela pode começar a se constituir como "área" a partir da preservação de imóveis, em processo contínuo.

Importa destacar que, de acordo com o Decreto 7.351 de 14 de janeiro de 1988, dos cortiços encontrados na Área de Preservação do Ambiente Cultural, 6%

---

<sup>31</sup> Atualmente, o imóvel tombado como "cortiço" na Rua Senador Pompeu, no. 34 não se encontra disponível para o aluguel de quartos, pois seus moradores foram contemplados no âmbito do Programa Novas Alternativas. Ver parte 3.2 do relatório.

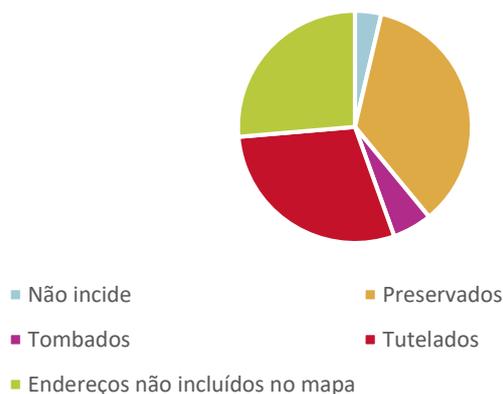
<sup>32</sup> A modalidade de proteção APAC não se confunde com o instituto do tombamento (Decreto-Lei no 25, de 1937).

<sup>33</sup> Posteriormente revogado pela Lei Complementar no 111 de 01 de fevereiro de 2011. Dispõe sobre a Política Urbana e Ambiental do Município, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro e dá outras providências

<sup>34</sup> Ver: MUNICÍPIO RIO DE JANEIRO. Plano Municipal de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica do Rio de Janeiro (PMMA-Rio). Rio de Janeiro, 2014. Disponível em <<http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/5362208/4140310/PMMARJCOMPLETObaixa.pdf>>. Acesso em 15 dez. 2017.

correspondem a imóveis tombados, 39% preservados, 32% tutelados. Registre-se que não estão incluídos na base de dados utilizada, o mapa da APAC Sagas, cerca de 19% dos endereços de imóveis nos quais funcionam cortiços. Além disso, em 4% dos imóveis não incide qualquer tipo de proteção<sup>35</sup>.

Gráfico 8 – Cortiços por grau de proteção



Fonte: Pesquisa Prata Preta/Observatório das Metr6poles, 2016-2018.

O tombamento de um im6vel n6o implica em desapropria76o, isto 6, a propriedade do bem continua a pertencer ao seu propriet6rio, que ser6 respons6vel tamb6m pela sua conserva76o, exceto em determinadas situa76es espec6ficas em que o Poder P6blico divide esta responsabilidade com aquele, como a experi6ncia do escrit6rio t6cnico inicialmente prevista para a APAC SAGAS. Deste modo, uma vez tombado, o im6vel n6o poder6 ser demolido e qualquer obra de manuten76o, restaura76o ou reforma, bem como a altera76o de uso ou atividade, estar6o sujeitas 6 an6lise e 6 aprova76o do 6rg6o de prote76o.

A preserva76o, por sua vez, significa que um bem pertence a um conjunto arquitet6nico cujas caracter6sticas representem a identidade cultural de um bairro, localidade ou entorno de um bem tombado, e o objetivo 6 preservar a ambi6ncia urbana. Neste caso, s6o mantidos fachadas, telhados e volumetria, ao passo que s6o permitidas modifica76es internas, desde que se integrem aos elementos arquitet6nicos preservados. Os bens tutelados, por sua vez, s6o aqueles situados no entorno dos bens tombados ou preservados, sendo pass6veis de renova76o, substitui76o ou modifica76o

<sup>35</sup> Base de dados: Mapa da APAC SAGAS. Dispon6vel em <[http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/4354515/4166546/Mapa\\_APAC\\_Sagas\\_1\\_A0\\_rev02.pdf](http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/4354515/4166546/Mapa_APAC_Sagas_1_A0_rev02.pdf)> e <[http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/4354515/4166547/Mapa\\_APAC\\_Sagas\\_2\\_A0\\_rev02.pdf](http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/4354515/4166547/Mapa_APAC_Sagas_2_A0_rev02.pdf)>. Acesso em 05 de jan. de 2018.

com anuência do órgão responsável, desde que não descaracterize o conjunto urbano envolvente<sup>36</sup>.

Paradoxalmente às inúmeras restrições que são impostas para alteração dos imóveis mencionados e, portanto, à melhoria de suas condições de habitabilidade, bem como ao problema das apreensões que os inscrevem no passado, verificamos que a proteção conferida ao conjunto de imóveis envolvidos pela APAC e pelas modalidades de proteção, possui relação direta com a permanência dos cortiços mapeados na região portuária, e, portanto, também a ausência de conflitos envolvendo estes imóveis no âmbito do Núcleo de Terras e Habitação da Defensoria Pública. Isto se deve a maior proteção conferida a esses imóveis no que se refere ao risco de demolição ou alteração de seus usos e características, mantendo-os, portanto, igualmente protegidos da dinâmica especulativa e das reestruturações, reformas, reconstruções e revitalizações que geram o deslocamento das populações de seus locais de moradia no Centro.

Nesta perspectiva, na região portuária da cidade a referida política de patrimonialização funcionou de modo a garantir a manutenção dos imóveis e também, como vimos, o conjunto de debates que precedeu a edição das normas de proteção indicam que a política tinha também a finalidade de manutenção dos usos, formas de ocupação e modos de vida locais. Assim, foi criada verdadeira fronteira ao projeto de expansão da mercantilização do espaço da região portuária. Veremos que, atualmente, a política de patrimonialização sofreu alterações promovidas pela Prefeitura, para que essa fronteira fosse contida e o conjunto de edificações da região portuária se tornasse passível de intervenção no âmbito da Operação Urbana Consorciada do Porto.

De acordo com o monitoramento anual da implementação do Plano Diretor de 2015/2016 (previsto no artigo 302 - inciso III), os imóveis que são objeto desta ação, promovida por órgãos responsáveis pela política de preservação do patrimônio histórico-cultural, possuem dificuldades específicas quanto à complexa situação fundiária, além de problemas jurídicos<sup>37</sup>. Noutro sentido, também são apontadas dificuldades, como falta de uso, subutilização ou uso incompatível; alto custo para manutenção dos imóveis; falta de interesse e motivação sobre a importância do patrimônio cultural; ocorrência de sinistros; e falta de mão-de-obra especializada. A avaliação se estende ao que denominam “ambiente urbano”, apontando as seguintes dificuldades: instalação desordenada dos serviços públicos; conflitos no limite das APACs e seu entorno; má conservação do espaço urbano; e descaracterização dos imóveis por falta de segurança

---

<sup>36</sup> Há previsão de isenção do IPTU para estes imóveis, bem como para os tombados, caso estes estejam em bom estado de conservação. Isto pode ser eventualmente mobilizado em caso de os imóveis preservados e mapeados como cortiços possuírem elevadas dívidas.

<sup>37</sup> Ver Documento de Avaliação do Plano Diretor de 2015, produzido a partir dos Relatórios do Comitê Técnico do Plano Diretor (CTPD). Disponível em <<http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/5333332/4151408/43CoordCTPDarticulacaoPDPE112015.pdf>>. Acesso em 20 ago. 2017.

pública (por exemplo, construção de muros e colocação de grades). Neste sentido, foram propostas uma série de medidas, conforme o quadro abaixo:

Figura 6 - Documento de Acompanhamento do Plano Diretor 2015.

Problemas	Encaminhamentos
<b>Quanto às dificuldades específicas dos imóveis preservados</b>	
Complexa situação fundiária e problemas jurídicos dos imóveis.	Criação do Cadastro Único de Imóveis + pesquisa situação fundiária e jurídica dos imóveis para alimentar este cadastro.
Falta de uso, subutilização ou uso incompatível.	Compatibilização com legislação de uso do solo + Incentivos à reconversão + Utilização compulsória.
Alto custo de manutenção dos imóveis.	Instrumentos de incentivo.
Falta de interesse e motivação sobre a importância do patrimônio cultural.	Apoio e valorização da cultura do patrimônio cultural da Cidade.
Ocorrência de sinistros.	Rigor na regulamentação de taxaço e reconstrução.
Falta de mão-de-obra especializada.	Implementar escolas e oficinas de restauro.

São mencionadas ainda outras questões no que tange a estes imóveis:

Figura 7 - Documento de Acompanhamento do Plano Diretor 2015.

Problemas	Encaminhamentos
<b>Quanto ao ambiente urbano</b>	
Instalação desordenada dos serviços públicos.	Regulamentação para a instalação de serviços públicos compatível com a ambiência preservada.
Conflitos no limite das APACs e seu entorno.	Entrosamento entre APAC e PEU.
Má conservação do espaço urbano.	Melhorias e manutenção do espaço urbano.
Descaracterização dos imóveis por falta de segurança pública (exemplo: construção de muros e colocação de grades).	Sistemas e/ou medidas de segurança compatíveis com as características dos imóveis e intensificação da fiscalização.

Nenhum dos encaminhamentos propostos pela Prefeitura leva em consideração a existência dos cortiços nos imóveis identificados, que servem de moradia para os grupos encontrados na etapa anterior da pesquisa. De fato, quando se fala em garantir o uso efetivo e adequado dos imóveis não é considerado o uso para fins de moradia

atualmente existente, na medida em que parte deles funcionam como cortiços, ou seja, como efetiva alternativa de moradia nas regiões centrais da cidade.

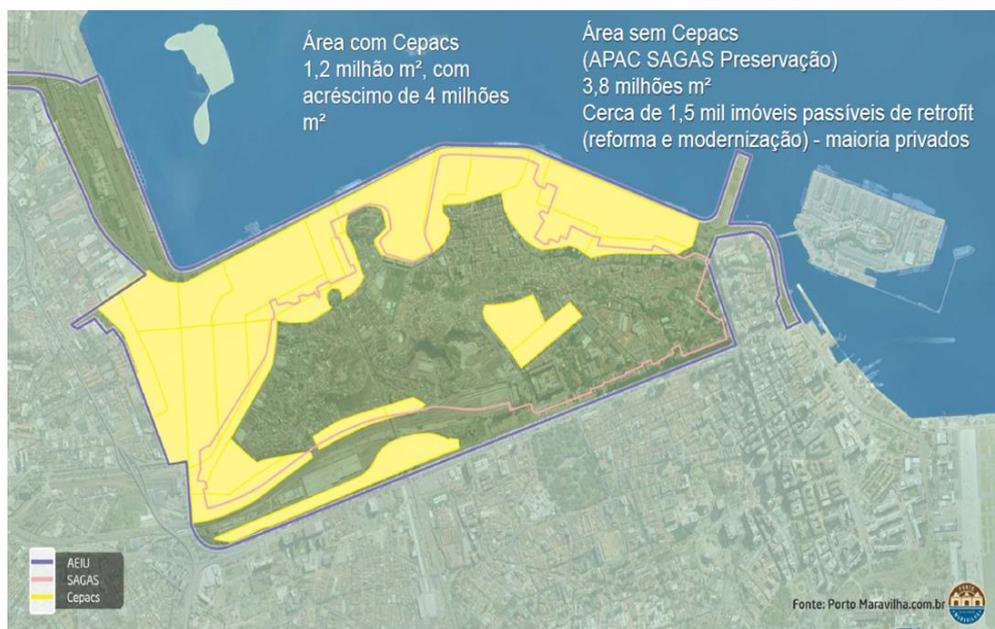
Conforme se depreende da análise dos documentos, o tombamento é explicado como parte da preocupação do poder público com a proteção do patrimônio histórico-cultural. Verifica-se uma sobreposição da questão da patrimonialização dos bens, na chave histórico-cultural, ao direito à moradia dos grupos que ali vivem. O desafio que está colocado, portanto, é perceber o problema dos cortiços como questão habitacional, atrelando o valor simbólico do bem aos usos sociais da população implicada.

No início deste tópico, os processos de patrimonialização foram relacionados com a proteção da moradia na região portuária do Rio de Janeiro. Além das origens da política analisada, que apontam para a proteção dos usos habitacionais como justificativa para mobilização comunitária entre as décadas de 1970 e 1980, confirma a análise, a recente mudança dos procedimentos de tombamento na região portuária. A atualmente denominada Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação (SMUIH), através da Resolução no 28, de 28 de julho de 2017, redefiniu os procedimentos para tombamento de imóveis na Área de Especial Interesse Urbanístico da Região Portuária (AEIU). As áreas que poderão ser objeto de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs), chamadas pela Prefeitura de "áreas cepacáveis", não poderão ter seus imóveis tombados. Essas áreas estão definidas na Lei Complementar Municipal no 101/2009.

Além de não ser possível realizar novos tombamentos nessas áreas, só serão considerados e mantidos os tombamentos realizados até novembro de 2009, ou seja, até a data anterior à Lei que instituiu a Operação Urbana Consorciada (OUC), responsável pela reestruturação fundiária naquela região, bem como com implicações socioeconômicas e culturais para os grupos sociais locais. Novos procedimentos de tombamento na região portuária, nas áreas definidas pela LC no 101/2009, serão avaliados em primeiro lugar pelo Fundo de Investimento Imobiliário do Porto Maravilha - FIIPM, administrado pela Caixa Econômica Federal (CEF) e pela Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto (CDURP).

A resolução que define esse procedimento especial para tombamentos no núcleo definido como AEIU indica que participaram do processo de aprovação da LC 101/2009, que criou a Operação Urbana Consorciada, todos os órgãos de tutela do patrimônio histórico-cultural. Apenas em caso de anuência da Caixa Econômica Federal e da CDURP, a demanda passará à análise da Subsecretaria de Urbanismo e do Instituto Rio Patrimônio da Humanidade, outrora ator central, junto aos demais órgãos de proteção do patrimônio histórico-cultural nas esferas estadual e federal, respectivamente, INEPAC (Instituto Estadual do Patrimônio Cultural) e IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional), no que tange aos procedimentos de tombamento e instituição de outras ferramentas de proteção. A região portuária possui um número expressivo de áreas sobre as quais, como vimos, incidem mecanismos de proteção histórico-cultural, que poderiam

Figura 8 - Mapa "Áreas com e sem Cepacs"



ser ampliadas. No entanto, tal possibilidade fica limitada a partir deste novo marco normativo.

Não obstante o quadro acima indique que a área correspondente à APAC SAGAS não será objeto de intervenção, haja visto que busca estabelecer o marco temporal da publicação da LC 101/2009, importa considerar que a transformação de uma série de critérios edilícios, como gabaritos, volumetria e densidade dos imóveis, bem como mudança nos usos e tipos de ocupação, podem lhe alterar as condições de permanência concreta. Ademais, ainda que não seja considerada como uma "área cepacável", chama a atenção a possibilidade de revisão dos tombamentos realizados a partir de novembro de 2009. Essa medida pode implicar na revisão de uma série de tombamentos que foram realizados no período 2009 - 2018, bem como impedir a instauração de novos procedimentos para ampliar o conjunto preservado, pelo órgão de proteção<sup>38</sup>.

Vale mencionar ainda que a legislação de proteção elenca um rol meramente exemplificativo. A cada período e diante de novos cenários de ameaça aos usos habitacionais e à manutenção das ambiências e modos de vida da população local, poderiam ser incluídos de forma dinâmica outros imóveis por meio de novos estudos realizados pelo órgão de proteção. Desta forma, a mudança representa uma perda para a população local que não poderá mais fazer uso de um instrumento que representou substancial ferramenta de luta por um espaço urbano que correspondesse à sua

<sup>38</sup> Os imóveis tombados no período de 2009-2013 estão especificados no início do tópico, quando abordamos as legislações que instituíram e garantiram a continuidade da política de proteção.

demanda territorial na região, preservando os usos tradicionais, face às constantes ameaças de descaracterização da área.

O estudo das transformações relativas aos usos e ocupação do solo no entorno da APAC, implica em considerar a importância das dinâmicas e relações de uma região ou área como unidade de análise. Não é irrelevante afirmar que mesmo com a manutenção formal das áreas preservadas, a pressão pela sua incorporação à dinâmica envolvente pode ser impulso suficiente à descaracterização dos modos de vida locais, seja pela atração de novos grupos sociais e sua fixação na área, seja pela transformação nas ofertas de serviço e comércios instalados<sup>39</sup>.

Da análise dos mapas, é possível concluir que a maior parcela dos cortiços identificados na região portuária encontra-se na Área de Especial Interesse Urbanístico do Porto do Rio de Janeiro, passível, portanto, de sofrerem os impactos previstos pela Operação Urbana Consorciada destinada à revitalização do espaço, embora a maior parte deles se encontre nos limites da APAC SAGAS. Além disso, uma parcela dos cortiços se encontra em áreas em relação às quais podem ser emitidos CEPACs, sendo maior a tensão para eles no que concerne à manutenção das características das edificações, bem como de seus usos.

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)<sup>40</sup>, realizado pela Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto (CDURP), indica que "parte significativa da área da Operação Urbana Consorciada do Projeto Porto Maravilha encontra-se na Área de Proteção Ambiental constituída pelos logradouros dos bairros da Saúde, Santo Cristo, Gamboa e Centro - APA SAGAS" (CDURP, 2014, p. 370). São mencionadas como intervenções que podem gerar impactos aos bens tombados: a implementação de novo sistema viário e os novos gabaritos propostos, além de outros impactos que são mencionados de forma genérica como decorrentes da requalificação e transformação urbana, os quais desenvolvemos ao longo do Relatório<sup>41</sup>.

O EIV considera, entre os riscos, a perda da identidade cultural. Entretanto, as duas principais soluções encontradas para mitigar os efeitos são justamente os elementos já identificados como ausentes no referido processo de revitalização, quais sejam, "a permanência da população habitante nos locais (nas áreas previstas como de uso residencial e nas consideradas como de especial interesse social, e habitação de interesse social)" (CDURP, 2014, p. 380). O documento apresenta ainda a necessidade de promover levantamentos e pesquisas sobre o perfil social dos moradores, e a "criação de linhas de financiamento adequadas às possibilidades dos habitantes dos setores históricos no sentido de restaurar, requalificar e revitalizar estes imóveis para uso

---

<sup>39</sup> No levantamento de usos da região portuária realizado no ano de 2002 para fins de atuação do Programa Novas Alternativas, a região portuária era identificada pela presença de uma série de serviços de caráter artesanal e familiar, além do expressivo uso residencial.

<sup>40</sup> Disponível em [http://www.portomaravilha.com.br/estudos\\_vizinhanca](http://www.portomaravilha.com.br/estudos_vizinhanca). Acesso em 20. 01.2018.

<sup>41</sup> Inclusive, o Estudo de Impacto de Vizinhança informa que foram previstas construções de túneis sobre a área demarcada como APAC SAGAS.

residencial" (idem, p. 381). Em relação aos gabaritos, o Relatório aponta a necessidade de fixação de gabaritos condizentes com as áreas de entorno de bens tombados. Mas o que percebemos da análise das áreas cujas emissões de CEPACS são permitidas, é que tal processo está passando ao largo de tais preocupações.

As medidas mitigadoras, portanto, ficaram por conta da reivindicação dos movimentos sociais de luta pela moradia. Posteriormente, culminaram nos debates em torno do Plano de Habitação de Interesse Social do Porto, como resultado de um intenso processo de lutas. Diante do quadro de profundas transformações na estrutura fundiária e instauração de nova dinâmica de especulação imobiliária na região portuária a partir de recursos públicos, esses grupos provocaram o Ministério das Cidades para que este apresentasse exigências no que se refere à garantia de habitação popular na área afetada pela Operação Urbana Consorciada (OUC). Assim, em 17 de dezembro de 2014, foi publicada a Instrução Normativa No 33 do Ministério das Cidades, que tornou obrigatória a elaboração de um PHIS para as OUCs que utilizam aportes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

A análise do Plano de Habitação de Interesse Social do Porto (PHIS) e do diagnóstico do qual parte permite-nos concluir que não foram mencionadas formas de moradia predominantes na região, mantendo-se o foco sobre as moradias formalizadas e as de interesse social (a partir de novas construções). Mas entre uma e outra, existem os chamados "vazios urbanos", classificação que demanda melhor especificação na ação da Prefeitura para que não sejam incluídos imóveis utilizados com fins de moradia, entre eles cortiços, ocupações (de diferentes modalidades) etc. Sendo assim, um plano de ação voltado para a questão habitacional na região portuária que não leve em consideração essa heterogeneidade de usos, territórios e formas de moradia, não tem como formular proposta ou discutir com essas populações sobre o seu destino e lugar na cidade.

O Projeto Porto Maravilha põe novamente as estratégias de zoneamento e compartimentação funcionalista da cidade em pauta. Na medida em que apesar de incentivar o uso misto da região, entre comercial e residencial, deixa de conter tanto planos quanto regulamentos que protejam as habitações existentes, frente à mudança de padrões estabelecidos para as edificações como aumento de gabarito e volumetria das construções. Importa considerar que ainda que essas habitações estivessem contempladas com normas protetivas, o Projeto colocaria enorme risco à preservação das habitações populares nas áreas de intervenção, posto que o uso residencial ali previsto, incorpora tão somente os Programas de Habitação hoje existentes e hierarquicamente colocados, como o Minha Casa Minha Vida. O Programa, está pautado em padrões de renda que não necessariamente atendem a parcela da população local, identificada no Censo IBGE (2010), utilizado pelos órgãos municipais, como moradora dos "cortiços", "casas de cômodo", "cabeças de porco". Desta forma, a manutenção da população que mora na região portuária depende do fortalecimento de

políticas de recuperação dos imóveis existentes, melhorando suas condições habitabilidade.

Os empreendimentos imobiliários destinados ao uso residencial também pressupõem uma diversificação dos grupos que ocuparão as áreas destinadas a este fim (LC no 101/2009), sendo este um dos objetivos do projeto de revitalização, bem como condição de possibilidade para que as empresas investidoras que buscam os empreendimentos mais rentáveis, tenham interesse em investir na área. Longe de constituir novidade, essa problemática era verificada inclusive no programa de reabilitação dos cortiços, pois a maior parte dos projetos voltados para esses imóveis permaneciam com poucos interessados, uma vez abertas licitações para fins de reformas, seja pelo tamanho menor do empreendimento, seja pelos valores das habitações e das parcelas a serem pagas pelos beneficiários.

Estes são alguns dos elementos que permitem compreender a atual configuração jurídico-urbanística dos cortiços na área portuária, com foco nas questões relativas aos usos habitacionais no centro. Por um lado, deve-se registrar que o referido Plano de Habitação não fez alusão direta a uma política de reabilitação de cortiços, embora haja previsão de reabilitação de imóveis no Estudo de Impacto acima mencionado. Por outro lado, este também não considerou expressamente essa tipologia de moradia tão presente na região portuária.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Encarado como um padrão de moradia do passado e pouco discutido na literatura atual, o levantamento realizado pela Pesquisa Prata Preta revela que os cortiços - mesmo após as sucessivas reformas urbanas implementadas desde o início do século XX e a proibição como estabelecimentos comerciais regulados- estão presentes de forma expressiva e disseminada nas ruas da área central do Rio de Janeiro, se constituindo em alternativa habitacional para diversos grupos sociais. Sua reprodução ao longo dos anos ocorreu a partir da combinação de informalidade, invisibilidade e precariedade.

A informalidade se constitui pela não regulamentação desta forma de moradia, pelo “fato de estar em desacordo, de alguma maneira, com a legislação ou os procedimentos de controle urbanístico.” (CARDOSO, 2003, p. 11).

No caso, a informalidade contratual, estabelecida entre agentes que alugam os imóveis, é decorrente da irregularidade da edificação, definida por Cardoso (2003, p. 12) “por sua inadequação à legislação urbanística (e que também pode ser diferenciada entre edificações clandestinas – aquelas que não contam com processo de licenciamento na Prefeitura; e irregulares – aquelas que apresentam problemas na tramitação do processo de licenciamento).”

A invisibilidade decorre do não reconhecimento dessa forma de moradia pelo poder público e a ausência de indicadores e dados oficiais relativos aos cortiços, torna seus moradores “invisíveis”, não residentes, não cidadãos, uma modalidade que Agier define como “fora do lugar” (AGIER, 2015). Ao mesmo tempo, este aspecto é o que torna possível a reprodução dos cortiços e a permanência dos seus moradores na área central, ou seja, que possibilita o estar “no seu lugar”. Inspirados pelas reflexões de Agier, poder-se-ia dizer que esta característica permite aos cortiços se constituem em abrigos e refúgios dos que “não tem lugar”, em especial os migrantes nordestinos, os imigrantes latinos ou africanos, a população afro-descendente e os mais pobres que buscam se estabelecer na área central. No entanto, o preço social deste refúgio é a precariedade.

A precariedade surge como resultado das condições físicas dos cômodos e das habitações alugadas, que permite aos seus proprietários auferir lucros sem investirem e

garantirem condições adequadas de habitabilidade aos cortiços. Essa situação condena os moradores a viver em espaços degradados, seja pela necessidade de morar na área central da cidade, seja pela possibilidade de pagar aluguéis relativamente mais baratos, ou ainda pela combinação desses dois fatores.

Reconhecendo o entrelaçamento perverso entre informalidade, invisibilidade e precariedade, pode-se indicar a urgência desta forma de moradia ser visibilizada e reconhecida pelo poder público municipal por meio da regulamentação dos cortiços, tal como ocorreu em São Paulo, onde uma legislação específica regula o funcionamento dos aluguéis de cômodos. No entanto, esta regulamentação deve levar em conta diversos fatores, de forma a atender as necessidades dos moradores de residir na área central em condições adequadas.

Nesta pesquisa buscou-se desconstruir a percepção corrente que estigmatiza os cortiços como informais, precários e marginais, mostrando que são marcados por uma grande heterogeneidade nas condições de moradia e de grupos sociais, unificados em sua demanda de viver no centro. O reconhecimento da diversidade de condições habitacionais e da heterogeneidade de grupos sociais vivendo nos cortiços indica a necessidade de políticas públicas que considerem a pluralidade das situações sociais, urbanas e jurídicas encontradas.

Em geral, pode-se dizer que os cortiços são a expressão de diferentes necessidades habitacionais, seja do déficit entendido como “a necessidade de reposição total de unidades habitacionais precárias e o atendimento à demanda reprimida, através da construção de novas unidades habitacionais” (CARDOSO, 2004, p. 95), seja da inadequação, definida como “a necessidade de melhoria de unidades habitacionais que apresentem certo tipo de carências, mas que não impliquem a reconstrução total das unidades” (CARDOSO, 2004, p. 95). Famílias com crianças vivendo em cortiços pertencem ao primeiro grupo, sendo a expressão do déficit e não podendo viver em um quarto. Esses casos indicam a necessidade de outras soluções habitacionais que permitam uma reprodução social com dignidade. Porém, para os demais grupos sociais aqui identificados, os cortiços, mesmo sendo a expressão da inadequação, podem ser uma boa alternativa habitacional, desde que sejam estabelecidos e garantidos os requisitos de qualidade desta forma de moradia com um padrão mínimo das condições de habitabilidade. Estas incluem o tamanho mínimo do cômodo, a exigência de janelas, o limite no compartilhamento dos quartos, o acesso regular e de qualidade a rede de abastecimento de água, rede de esgotos e luz elétrica, além da infraestrutura de funcionamento dos imóveis como banheiros e cozinhas em quantidade suficiente e boas condições, a existência de contratos de aluguéis e, por fim, que se estabeleçam preços acessíveis para a população de baixa renda.

Nas atuais condições de entrelaçamento entre informalidade, invisibilidade e precariedade, os cortiços parecem se constituir em uma “periferia precária” (CASTEL, 1998) no seio da centralidade do Rio de Janeiro, sendo a “instalação na precariedade”

(CASTEL, 1998, p. 527) a expressão do “déficit de lugares” sociais e espaciais oferecidos para as classes populares. Nesse sentido, os cortiços expressariam uma reterritorialização daqueles que foram desterritorializados, uma modalidade de diáspora africana que permanece recriando alternativas de sobrevivência no centro, apesar de todas as tentativas de exclusão desses grupos.

Seja como for, considerando a diversidade de situações identificadas e a demanda comum pela centralidade, o conjunto de políticas públicas pensadas para os cortiços deveria ter como estratégia central a garantia do direito dessas populações a permanência no centro. Por fim, cabe levantar algumas diretrizes para uma legislação municipal e para uma política pública voltada para o reconhecimento e funcionamento dos cortiços em condições dignas de moradia, superando as situações de vulnerabilidade que ainda prevalecem:

1. Elaborar um diagnóstico público desta forma de moradia, buscando identificar uma tipologia da diversidade de condições habitacionais e da heterogeneidade de grupos sociais vivendo nos cortiços, de forma a traçar políticas públicas que levem em consideração a pluralidade das situações sociais, urbanas e jurídicas encontradas. Em especial, deve-se buscar identificar as diferentes necessidades habitacionais, seja de déficit, que deve ser atendido através da construção de novas unidades habitacionais, seja de inadequação, no qual deve-se implementar um programa de melhoria de unidades habitacionais, sem a necessidade de reconstrução total das unidades.
2. Tendo em vista a informalidade e invisibilidade dos cortiços no diagnóstico habitacional da área portuária e a ausência de propostas no Plano de Habitação de Interesse Social da Área Portuária, também se torna necessário rever este plano, de forma que este tipo de moradia seja reconhecido, e que sejam incorporadas propostas que tornem os cortiços uma alternativa habitacional digna na região Portuária.
3. Elaborar uma lei municipal, com a participação de moradores, regulamentando o funcionamento dos cortiços, na qual devem ser estabelecidos e garantidos os requisitos de qualidade desta forma de moradia, com um padrão mínimo das condições de habitabilidade, que incluem o tamanho mínimo do cômodo, a exigência de janelas, o limite no compartilhamento dos quartos, o acesso regular e de qualidade a rede de abastecimento de água, coleta de esgotos e a luz elétrica, a infraestrutura de funcionamento dos cortiços como banheiros e cozinhas em quantidade suficiente e de qualidade, contratos de aluguéis e preços acessíveis para a população de baixa renda.
4. Por fim, constituem outros desafios indicados na pesquisa: (a) devolver os resultados aos grupos de moradores de cortiços, bem como servir de instrumento

efetivo para a aproximação desses com os órgãos de defesa judicial e/ou extrajudicial da moradia e regularização fundiária, como é o caso do Núcleo de Terras e Habitação da Defensoria Pública (NUTH/DPGE-RJ) e do Instituto de Terras e Cartografia do Estado do Rio de Janeiro (ITERJ), além de organizações e coletivos de defesa de direitos humanos; (b) impulsionar a formulação de demanda pela criação ou fortalecimento de Programas no âmbito municipal, que tenham como escopo a garantia de melhores condições de moradia aos moradores de cortiços.

## BIBLIOGRAFIA

ABREU, Maurício. *Evolução urbana do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Instituto Pereira Passos, 2013.

ABREU, Regina. Patrimonialização das diferenças e os novos sujeitos de direito coletivo no Brasil. In: TARDY, Cécile; DODEBEI, Vera (org). *Memória e novos patrimônios*. Marseille: Open Edition Press, 2015

AGIER, M. Do Refúgio Nasce o Gueto: antropologia urbana e política dos espaços precários. In: BIRMAN, P.; LEITE, M. P.; MACHADO, C.; CARNEIRO, S. de S. (Org.). *Dispositivos urbanos e trama dos viventes: ordens e resistências*. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2015. p. 33-54.

BENCHIMOL, Jayme. *Pereira Passos: um Haussmann tropical: a renovação urbana da cidade do Rio de Janeiro no início do século XX*. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal de Cultura, Turismo e Esportes, Departamento Geral de Documentação e Informação Cultural, Divisão de Editoração, 1992.

CARDOSO, A. L. *O Déficit Habitacional nas Metrôpoles Brasileiras*. Indicadores Econômicos FEE, Porto Alegre, v. 32, n. 1, p. 91-116, maio 2004.

\_\_\_\_\_. *Irregularidade urbanística: questionando algumas hipóteses*. Cadernos Metrôpoles, n. 10, p. 9-25, 2003

CARDOSO, Elizabeth; VAZ, Lilian; ALBERNAZ, Maria Paula; AIZEN, Mario; PECHMAN, Roberto. *História dos bairros: Saúde, Gamboa e Santo Cristo*. Rio de Janeiro: Editora Index, 1987.

CARVALHO, José Murilo de. *Os bestializados: o Rio de Janeiro e a República que não foi*. São Paulo: Companhia das Letras, 1987.

CASTEL, R. *As metamorfoses da questão social: uma crônica do salário*. Petrópolis, RJ: Vozes, 1998.

COMISSÃO DE DEFESA DE DIREITOS HUMANOS E CIDADANIA (CDDHC). Relatório 2013. Rio de Janeiro, 2013. Disponível em: <http://ddh.org.br/wp-content/uploads/2014/01/relatorio2013cddh.pdf>

COMITÊ POPULAR DA COPA E OLIMPÍADAS DO RIO DE JANEIRO. Megaeventos e violações de direitos humanos no Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: maio 2013. Disponível em: [https://comitepopulario.files.wordpress.com/2013/05/dossie\\_comitepopularcoparj\\_2013.pdf](https://comitepopulario.files.wordpress.com/2013/05/dossie_comitepopularcoparj_2013.pdf)

CORRÊA, Roberto Lobato. *O Espaço Urbano*. São Paulo: Editora Ática, 1995.

GLUSZEVICZ, Ana Cristina; MARTINS, Solismar Fraga. *Conceito de Centralidade Urbana: estudo no Município de Pelotas, RS*. Trabalho apresentado no II SEURB - Simpósio de Estudos Urbanos: a dinâmica das cidades e a produção do espaço. 19 a 21 de agosto de 2013.

GONÇALVES, Rafael Soares. *Favelas do Rio de Janeiro: história e direito*. Rio de Janeiro: Editora PUC-Rio, Pallas, 2013.

LAMARÃO, Sérgio. *Dos trapiches ao porto: um estudo sobre a área portuária do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal de Culturas, Departamento Geral de Documentação e Informação Cultural, 2006.

MOREIRA, Maira de Souza. Relatório de Pesquisa. Levantamento jurídico-urbanístico de cortiços da área portuária do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, Janeiro de 2018. Disponível em: <http://observatoriodasmetropoles.net.br/wp/levantamento-juridico-urbanistico-dos-corticis-da-area-portuaria-do-rio-de-janeiro/>

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz, RIBEIRO, Marcelo Gomes. *Análise social do território: fundamentos teóricos e metodológicos*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013

RIBEIRO, Bruna. *Cortiços de hoje na cidade do amanhã: invisibilidade e despossessão*. Dissertação apresentada ao curso de Mestrado do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, 2017.

RUA, João; FERREIRA, ALVARO (Org.) ; MARAFON, Glaucio José (Org.) ; SILVA, Augusto César Pinheiro da. (Org.). *Metropolização do Espaço: Gestão Territorial e Relações Urbano-Rurais*. 1. ed. Rio de Janeiro: Editora Consequência, 2013. v. 1. 552p .

SANTOS JUNIOR, Orlando Alves dos; LACERDA, Larissa; WERNECK, Mariana; RIBEIRO, Bruna. *Informalidade, Invisibilidade e vulnerabilidade dos cortiços: disputas pela centralidade na área portuária do Rio de Janeiro*. O Social em Questão, Ano XXI - nº 42 - Set a Dez/2018, p. 83 - 118

\_\_\_\_\_. RIBEIRO, Bruna; WERNECK, Mariana; LACERDA, Larissa. ÁVILA, Yago; DOS CAMELÔS, Maria; Relatório de Pesquisa. Camelôs: panorama das condições de trabalho de homens e mulheres no centro do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, Fevereiro de 2019. Disponível em: <http://observatoriodasmetropoles.net.br/wp/wp-content/uploads/2019/02/Relatório-Camelôs-na-área-central-jan-2019.pdf>

\_\_\_\_\_. WERNECK, Mariana; RIBEIRO, Bruna; LACERDA, Larissa. *Invisibilidade, heterogeneidade e vulnerabilidade: os cortiços na área portuária do Rio de Janeiro*. Anais do XVII ENANPUR, São Paulo, maio de 2017.

\_\_\_\_\_. WERNECK, Mariana; BORBA, Tuanni Rachel; CARVALHO, Ana Paula Soares. *Propriedade Pública e Função Social: Reflexões a partir da destinação das terras da União na Operação Urbana Porto Maravilha*. XVIII Encontro Nacional da ANPUR. Natal, maio de 2019.

SAULE JÚNIOR, Nelson; ALMEIDA, Guadalupe Maria Jungers Abir de; FONTES, Mariana Levy Piza; CARDOSO, Patrícia de Menezes. Possibilidades legais de proteção da moradia adequada nos cortiços. In: SAULE JÚNIOR, Nelson (Org.) *Direito urbanístico: vias jurídicas das políticas urbanas*. Porto Alegre (RS): safe – Sergio Antonio Fabris Editor, 2007, p. 369-407.

SIMAS, Luiz Antônio. [s. n.] In: TEIXEIRA, Carlo Alexandre (org). *Roda de saberes do Cais do Valongo*. Niteroi: Kabula Artes e Projetos, 2015, p. 62-71.

SIMAS, Luiz Antonio; RUFINO, Luiz. *Fogo no Mato: a ciência encantada das macumbas*. Rio de Janeiro: Mórula, 2018.

TELLES, Vera. Fronteiras da lei como campo de disputa: jogos de poder nas dobras do legal e do ilegal: anotações de um percurso de pesquisa. In: AZAIS, C; KESSLER, G; TELLES, V. (orgs). *Ilegalismos, cidade e política*. Belo Horizonte: Ed. Fino Traço, 2012.

THOMPSON, E.P. *Senhores e Caçadores*, 2a edição. São Paulo: Paz e Terra, 1997.

VALLADARES, Licia do Prado. *A invenção da favela: do mito de origem a favela.com*. Rio de Janeiro: FGV, 2005.

VASSALLO, Simone; CICALO, André. *Por Onde os Africanos Chegaram: o Cais do Valongo e a institucionalização da memória do tráfico negreiro na região portuária do Rio de Janeiro*. Horizontes Antropológicos, Porto Alegre, ano 21, n. 43, p. 239-271, jan./jun. 2015. Disponível em <http://dx.doi.org/10.1590/S0104-71832015000100010>

VAZ, Lilian. Notas sobre o Cabeça de Porco. In: Revista Rio de Janeiro. Niteroi, v. 1, n. 2, p. 29-35, jan-abr 1986.

\_\_\_\_\_. *Dos cortiços às favelas e aos edifícios de apartamentos* - a modernização da moradia no Rio de Janeiro. *Análise Social*, v. XXIX, n. 127, p. 581-597, jul-set 1994.

WERNECK, Mariana da Gama e Silva. *Porto Maravilha: agentes, coalizões de poder e neoliberalização no Rio de Janeiro*. Dissertação apresentada ao curso de Mestrado do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, 2016

\_\_\_\_\_. NOVAES, Patricia Ramos; SANTOS JUNIOR, Orlando Alves. A estagnação imobiliária e a crise do Porto Maravilha. *Boletim Observatório das Metrôpoles*, 20018. Disponível em:[http://observatoriodasmetrosoles.net.br/download/informe\\_criseportomaravilha\\_2018.pdf](http://observatoriodasmetrosoles.net.br/download/informe_criseportomaravilha_2018.pdf)

# **ANEXO 1**

Formulário de Agente  
de Campo

## FORMULÁRIO DO AGENTE DE CAMPO

Este formulário é para seu uso durante o trabalho de campo, e deverá ser preenchido a partir de suas observações e pesquisa – incluindo perguntas a vizinhos, donos de comércio no entorno etc. Quando for permitido marcar mais de uma opção, o questionário indicará a possibilidade de múltipla marcação. Bom trabalho!

AGENTE: \_\_\_\_\_ DATA: \_\_\_/\_\_\_/201\_.

<b>1</b>	<b>LOCALIZAÇÃO</b>
	<b>a. Endereço:</b>
	<b>b. Como chegou ao imóvel?</b>
	<input type="checkbox"/> Placas, letreiros, anúncios.
	<input type="checkbox"/> Características físicas do imóvel.
	<input type="checkbox"/> Indicação de alguém. Quem?
	<input type="checkbox"/> Outro. Qual?
	<b>c. Quem confirmou ser este imóvel um cortiço?</b>
	<input type="checkbox"/> Morador.
	<input type="checkbox"/> Proprietário.
	<input type="checkbox"/> Vizinho.
	<input type="checkbox"/> Outra pessoa. Quem? _____
	<input type="checkbox"/> Ninguém.
<b>2</b>	<b>USOS E FORMAS DE OCUPAÇÃO</b>
<b>2.1</b>	<b>Tipos de uso (se necessário, marque mais de uma opção)</b>
	<input type="checkbox"/> Residencial
	<input type="checkbox"/> Comercial. Que tipo?
	<input type="checkbox"/> Cultural e/ou religioso. Qual?
	<input type="checkbox"/> Depósito de mercadoria
	<input type="checkbox"/> Outro. Qual?
<b>2.2</b>	<b>Número de quartos do cortiço</b>
	<input type="checkbox"/> Número exato: _____. Fonte:
	<input type="checkbox"/> Número estimado: _____. Fonte:
<b>2.3</b>	<b>População residente</b>
	<input type="checkbox"/> Número exato: _____. Fonte:
	<input type="checkbox"/> Número estimado: _____. Fonte:
<b>2.4</b>	<b>Cômodos comerciais (preencha apenas se houver unidades comerciais no cortiço)</b>
	<b>a. Cômodo 1</b>
	Tipo de empreendimento:
	Número de trabalhadores:

	Número de trabalhadores que também residem no local:
	Fonte:
	<b>b. Cômodo 2</b>
	Tipo de empreendimento:
	Número de trabalhadores:
	Número de trabalhadores que também residem no local:
	Fonte:
<b>3</b>	<b>CONDIÇÕES FÍSICAS E SOCIAIS DA OCUPAÇÃO</b>
<b>3.1</b>	<b>a. Estado de conservação aparente</b>
	( ) Conservação boa (sem problemas estruturais aparentes)
	( ) Conservação média (problemas estruturais leves, como infiltrações, fiações e canos aparentes)
	( ) Conservação ruim (problemas estruturais que apresentem riscos aos moradores, como paredes escoradas, madeiras comprometidas e coberturas improvisadas).
<b>4</b>	<b>CONDIÇÕES DO ENTORNO E OBSERVAÇÕES DO PESQUISADOR</b>

## **ANEXO 2**

Questionário de Proprietário(a)/  
Administrador(a)

## QUESTIONÁRIO AO PROPRIETÁRIO(A)

AGENTE: \_\_\_\_\_ DATA: \_\_\_/\_\_\_/201\_\_.

Entrevista realizada com: ( ) Proprietário(a) ( ) Administrador(a)

Ao entrevistar o(a) proprietário(a) de um cortiço, você deve se apresentar e falar brevemente do projeto do qual faz parte. É importante destacar algumas informações:

- A entrevista faz parte de um projeto de pesquisa realizado pela Universidade Federal do Rio de Janeiro e pela Central de Movimentos Populares, sem qualquer relação com a Prefeitura;
- O objetivo da pesquisa é fazer um levantamento dos imóveis que alugam cômodos na área central;
- Faz parte do escopo da pesquisa qualquer imóvel co-habitado por mais de uma família, incluindo assim casas de cômodo, pensões e outras acomodações. Para a pesquisa, a palavra cortiço NÃO tem sentido negativo;
- O(a) entrevistado(a) não será identificado(a) nem nesse questionário, nem em outros documentos da pesquisa.

Durante a entrevista, prefira as palavras utilizadas no próprio questionário: IMÓVEL, UNIDADE, MORADIA, CÔMODO.

1	INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL
	<b>a. Quantos quartos de aluguel o imóvel possui?</b>
	<b>b. Há quanto tempo o imóvel funciona com aluguel de quartos?</b>
	<b>c. Anuncia o seu imóvel?</b>
	( ) Placas e letreiros.
	( ) Internet.
	( ) Anúncio, Onde?
	( ) Outro. Qual?
	( ) Não anuncia.
	<b>d. Os quartos são:</b>
	( ) só para homens
	( ) só para mulheres
	( ) homens e mulheres
	( ) família com crianças
	<b>e. Possui restrição no aluguel de quartos para pessoas travestis/transsexuais?</b>
	( ) Não aceita travestis/transsexuais.
	( ) Não possui restrição.
	<b>f. Possui alguma preferência em relação ao gênero do(a) morador(a)?</b>
	( ) Sim. Qual?
	( ) Não.

	<b>g. Como seleciona os inquilinos?</b>
	<input type="checkbox"/> não seleciona
	<input type="checkbox"/> indicação
	<input type="checkbox"/> outros critérios
	<b>h. Quantas pessoas moram no imóvel no total?</b>
	<b>i. Em geral, até quantas pessoas podem morar por unidade?</b>
	<b>j. Qual o tempo médio de permanência dos moradores?</b>
	<b>k. Qual o tamanho das unidades?</b>
	<b>l. Os banheiros são individuais ou coletivos?</b>
	<input type="checkbox"/> Individuais. Quantos?
	<input type="checkbox"/> Coletivos. Quantos?
	<b>m. Equipamentos existentes no interior dos banheiros coletivos:</b>
	Quantas privadas? _____
	Quantos chuveiros? _____
	<b>n. Há cozinha coletiva para uso dos moradores?</b>
	<input type="checkbox"/> Sim.
	<input type="checkbox"/> Não.
	<b>o. Quantas cozinhas no total?</b>
	<b>p. Os moradores podem cozinhar nos quartos?</b>
	<input type="checkbox"/> Sim
	<input type="checkbox"/> Não
	<b>q. Existe alguma atividade comercial desenvolvida nas instalações do imóvel?</b>
	<input type="checkbox"/> Sim. Qual(is)?
	<input type="checkbox"/> Não.
	<b>r. Existe alguma atividade cultural e/ou religiosa desenvolvida nas instalações do imóvel?</b>
	<input type="checkbox"/> Sim. Qual(is)?
	<input type="checkbox"/> Não.
	<b>s. O funcionamento do imóvel como aluguel de cômodos é:</b>
	<input type="checkbox"/> Legalizado.
	<input type="checkbox"/> Informal.
	<b>t. O aluguel é feito por contrato?</b>
	<input type="checkbox"/> Sim.
	<input type="checkbox"/> Não.
	<b>u. O contrato é de quanto tempo?</b>
	<b>v. Qual o valor do aluguel?</b>

	<b>w. O imóvel é:</b>
	<input type="checkbox"/> Próprio e regularizado.
	<input type="checkbox"/> Próprio, de posse irregular.
	<input type="checkbox"/> Alugado.
	<input type="checkbox"/> Outro. Qual?
	<b>x. Existem regras de convivência?</b>
	<input type="checkbox"/> Sim
	<input type="checkbox"/> Não
	<b>y. Quais são as principais regras de convivência do imóvel?</b>
<b>2</b>	<b>INFORMAÇÕES SOBRE O ENTREVISTADO</b>
	<b>a. Idade:</b> ____ anos.
	<b>b. Sexo:</b>
	<input type="checkbox"/> Feminino.
	<input type="checkbox"/> Masculino.
	<b>c. Cor/raça</b>
	<input type="checkbox"/> Branca
	<input type="checkbox"/> Preta
	<input type="checkbox"/> Parda
	<input type="checkbox"/> Amarela
	<input type="checkbox"/> Indígena
	<input type="checkbox"/> Sem informação
	<b>d. Nacionalidade:</b>
	<input type="checkbox"/> Brasileiro(a). Estado de origem:
	<input type="checkbox"/> Estrangeiro(a). País de origem:
	<b>e. Estado civil:</b>
	<input type="checkbox"/> solteiro(a).
	<input type="checkbox"/> casado(a).
	<input type="checkbox"/> divorciado(a).
	<input type="checkbox"/> viúvo(a).
	<b>f. Tem filhos?</b>
	<input type="checkbox"/> Sim. Quantos?
	<input type="checkbox"/> Não.
	<b>g. Profissão:</b>
	<b>h. Escolaridade</b>
	<input type="checkbox"/> Sem escolaridade
	<input type="checkbox"/> Ensino Fundamental (1 grau) incompleto
	<input type="checkbox"/> Ensino Fundamental (1 grau) completo
	<input type="checkbox"/> Ensino médio (2 grau) incompleto
	<input type="checkbox"/> Ensino médio (2 grau) completo

	<input type="checkbox"/> Superior incompleto
	<input type="checkbox"/> Superior completo
	<input type="checkbox"/> Pós graduação
	<input type="checkbox"/> Sem informação
	<b>i. O cortiço é a principal fonte de renda?</b>
	<input type="checkbox"/> Sim
	<input type="checkbox"/> Não. Se não for, qual é a principal?
<b>3</b>	<b>OBSERVAÇÕES</b>

## **ANEXO 3**

Questionário de Morador(a)

## QUESTIONÁRIO AO MORADOR(A)

AGENTE: \_\_\_\_\_ DATA: \_\_\_/\_\_\_/201\_\_.

Ao entrevistar o(a) morador(a), você deve se apresentar e falar brevemente do projeto do qual faz parte. É importante destacar algumas informações:

- A entrevista faz parte de um projeto de pesquisa realizado pela Universidade Federal do Rio de Janeiro e pela Central de Movimentos Populares, sem qualquer relação com a Prefeitura;
- O objetivo da pesquisa é fazer um levantamento dos imóveis que alugam cômodos na área central e sua população;
- Faz parte do escopo da pesquisa qualquer imóvel co-habitado por mais de uma família, incluindo assim casas de cômodo, pensões e outras acomodações. Para a pesquisa, a palavra cortiço NÃO tem sentido negativo;
- O(a) entrevistado(a) não será identificado(a) nem nesse questionário, nem em outros documentos da pesquisa.

Durante a entrevista, prefira as palavras utilizadas no próprio questionário: IMÓVEL, UNIDADE, MORADIA, CÔMODO.

1	INFORMAÇÕES SOBRE O ENTREVISTADO
	<b>a. Idade:</b> ____ anos.
	<b>b. Sexo:</b>
	<input type="checkbox"/> Feminino.
	<input type="checkbox"/> Masculino.
	<b>c. Cor/raça:</b>
	<input type="checkbox"/> Branca
	<input type="checkbox"/> Preta
	<input type="checkbox"/> Parda
	<input type="checkbox"/> Amarela
	<input type="checkbox"/> Indígena
	<input type="checkbox"/> Sm informação
	<b>d. Nacionalidade/Naturalidade:</b>
	<input type="checkbox"/> Brasileiro(a). Estado de origem:
	<input type="checkbox"/> Estrangeiro(a). País de origem:
	<b>e. Estado civil:</b>
	<input type="checkbox"/> solteiro(a).
	<input type="checkbox"/> casado(a).
	<input type="checkbox"/> divorciado(a).
	<input type="checkbox"/> viúvo(a).
	<b>f. Tem filhos?</b>

	<input type="checkbox"/> Sim. Quantos? Moram com você?
	<input type="checkbox"/> Não.
	<b>g. Com quem você deixa seus filhos quando vai trabalhar?</b>
	<b>h. Escolaridade:</b>
	<input type="checkbox"/> Sem escolaridade
	<input type="checkbox"/> Ensino Fundamental (1 grau) incompleto
	<input type="checkbox"/> Ensino Fundamental (1 grau) completo
	<input type="checkbox"/> Ensino médio (2 grau) incompleto
	<input type="checkbox"/> Ensino médio (2 grau) completo
	<input type="checkbox"/> Superior incompleto
	<input type="checkbox"/> Superior completo
	<input type="checkbox"/> Pós graduação
	<input type="checkbox"/> Sem informação
	<b>i. Profissão:</b>
	<b>j. Com o que trabalha atualmente?</b>
	<b>k. Em que bairro trabalha?</b>
<b>2</b>	<b>INFORMAÇÕES SOBRE A MORADIA</b>
	<b>a. O cômodo é sua moradia permanente?</b>
	<input type="checkbox"/> Sim.
	<input type="checkbox"/> Não, estou morando aqui até encontrar um outro trabalho ou uma solução definitiva.
	<input type="checkbox"/> Não, moro aqui durante a semana por ser perto do trabalho, e vou para minha casa nos finais de semana.
	<input type="checkbox"/> Não, só uso esse cômodo para dormir.
	<input type="checkbox"/> Outro. Qual motivo?
	<b>b. Há quanto tempo reside neste cômodo?</b>
	<b>c. No total quantas pessoas moram no cômodo?</b>
	<b>d. Qual sua relação com essas pessoas?</b>
	<input type="checkbox"/> Parentes.
	<input type="checkbox"/> Colegas de trabalho.
	<input type="checkbox"/> Amigos.
	<input type="checkbox"/> Outro. Qual?
	<b>e. É a primeira vez que mora em uma casa de cômodo?</b>
	<input type="checkbox"/> Sim.
	<input type="checkbox"/> Não. Em quantas casas de cômodo você já morou? ____ Onde? _____
	<b>f. Quanto paga de aluguel?</b>
	<b>g. Tem recibo?</b>
	<input type="checkbox"/> Sim
	<input type="checkbox"/> Não
	<b>h. Tem contrato escrito?</b>

	<input type="checkbox"/> Sim
	<input type="checkbox"/> Não
	<b>i. Possui alguma forma de comprovação de endereço?</b>
	<input type="checkbox"/> Sim. Qual?
	<input type="checkbox"/> Não.
	<b>Se o(a) entrevistado(a) paga aluguel, faça as perguntas abaixo. Se não, pule para a pergunta (l).</b>
	<b>j. De quanto em quanto tempo realiza o pagamento?</b>
	<input type="checkbox"/> Toda semana.
	<input type="checkbox"/> De quinze em quinze dias.
	<input type="checkbox"/> Todo mês.
	<input type="checkbox"/> Outro. Como?
	<b>k. Tem percebido um aumento no valor do aluguel nos últimos tempos?</b>
	<input type="checkbox"/> Sim.
	<input type="checkbox"/> Não.
	<b><u>Banheiro</u></b>
	<b>l. Seu banheiro é ?</b>
	<input type="checkbox"/> Individual <input type="checkbox"/> Coletivo
	<b>m. Equipamentos existentes no interior dos banheiros coletivos:</b>
	Quantas privadas? _____
	Quantos chuveiros? _____
	<b>n. Quem é o responsável pela limpeza do banheiro?</b>
	<b>o. A privada tem água?</b>
	<input type="checkbox"/> Sim / <input type="checkbox"/> Não
	<b>p. Você considera as instalações dos banheiros:</b>
	<input type="checkbox"/> Boa
	<input type="checkbox"/> Regular
	<input type="checkbox"/> Ruim
	<b><u>Cozinha:</u></b>
	<b>q. Tem cozinha coletiva?</b>
	<input type="checkbox"/> Sim / <input type="checkbox"/> Não
	<b>r. Você pode cozinhar no quarto?</b>
	<input type="checkbox"/> Sim / <input type="checkbox"/> Não
	<b>s. Em geral, onde você faz as suas refeições?</b>
	<input type="checkbox"/> Cozinha coletiva
	<input type="checkbox"/> Quarto
	<input type="checkbox"/> Restaurante popular
	<input type="checkbox"/> Trabalho
	<input type="checkbox"/> Outros
	<b>t. Há problemas no imóvel? (se necessário, marque mais de uma opção)</b>

	<input type="checkbox"/> Constante falta de luz
	<input type="checkbox"/> Constante falta de água
	<input type="checkbox"/> Enchente na rua em dias de chuva
	<input type="checkbox"/> Infestação de insetos
	<input type="checkbox"/> Infiltração.
	<input type="checkbox"/> Falta de circulação de ar.
	<input type="checkbox"/> Paredes escoradas e/ou com risco de desabamento.
	<input type="checkbox"/> Outro. Qual?
	<input type="checkbox"/> Enchente na rua em dias de chuva
	<input type="checkbox"/> Infiltração.
	<input type="checkbox"/> Falta de circulação de ar.
	<input type="checkbox"/> Paredes escoradas e/ou com risco de desabamento.
	<input type="checkbox"/> Outro. Qual?
	<b>u. Quais os principais problemas e conflitos que vocês vivenciam?</b>
	<b>v. Quais as principais regras de convivência?</b>
	<b>w. Por que escolheu essa região? (se necessário, marque mais de uma opção)</b>
	<input type="checkbox"/> Tenho identidade com a região: família e/ou amigos por perto, nasci aqui etc.
	<input type="checkbox"/> Trabalho por perto.
	<input type="checkbox"/> Gosto da região: das pessoas, da história, dos lugares etc.
	<input type="checkbox"/> Gosto da região: é perto do centro, tem boa infraestrutura etc.
	<input type="checkbox"/> Outro. Qual?
	<b>x. Como soube desse imóvel?</b>
	<input type="checkbox"/> Placas e letreiros.
	<input type="checkbox"/> Anúncio. Onde?
	<input type="checkbox"/> Internet/redes sociais.
	<input type="checkbox"/> Características físicas do imóvel.
	<input type="checkbox"/> Indicação de alguém. Quem?
	<input type="checkbox"/> Outro. Qual?
	<b>y. Você gosta de morar nesse imóvel?</b>
	<b>z. Quais mudanças/reformas você acha que poderiam ser feitas para melhorar a condição de vida nesse imóvel?</b>
	<b>z. Onde morava antes de vir para este local? (registrar a trajetória do(a) morador(a) até a sua chegada.)</b>

<b>3</b>	<b>OBSERVAÇÕES</b>

## **ANEXO 4**

Tabela de Estrutura Socio-Ocupacional do  
INCT Observatório das Metr6poles

<b>ESTRUTURA SÓCIO-OCUPACIONAL</b>	
	<b>CATEGORIAS SÓCIO-OCUPACIONAIS</b>
<b>DIRIGENTES</b>	Grandes Empregadores Dirigentes do Setor Público Dirigentes do Setor Privado
<b>PROFISSIONAIS DE NÍVEL SUPERIOR</b>	Profissionais Autônomos de Nível Superior Profissionais Estatutários de Nível Superior Profissionais Empregados de Nível Superior Professores de Nível Superior
<b>PEQUENOS EMPREGADORES</b>	Pequenos Empregadores
<b>OCUPAÇÕES MÉDIAS</b>	Artistas e similares Ocupações de Supervisão Ocupações de Escritório Ocupações Técnicas Ocupações da Saúde e Educação Ocupações da Justiça, Segurança Pública e Correios
<b>TRABALHADORES DO TERCIÁRIO ESPECIALIZADO</b>	Trabalhadores do Comércio Prestadores de Serviços Especializados
<b>TRABALHADORES DO SECUNDÁRIO</b>	Trabalhadores da Indústria Moderna Trabalhadores da Indústria Tradicional Trabalhadores dos Serviços Auxiliares Operários da Construção Civil
<b>TRABALHADORES DO TERCIÁRIO NÃO ESPECIALIZADO</b>	Prestadores de Serviços Não Especializados Ambulantes e Biscateiros Trabalhadores Domésticos
<b>TRABALHADORES AGRÍCOLAS</b>	Agricultores
<b>OUTRAS SITUAÇÕES</b>	Não identificados Desempregados Inativos