

**A DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA COMO PEDRA DE TOQUE  
DO DIREITO À MORADIA: UMA RELEITURA DE *O CORTIÇO***

**THE DIGNITY OF THE HUMAN PERSON AS FOUNDATION  
OF THE RIGHT TO HOUSING: *O CORTIÇO* RE-READING**

**LORRAYNE MACHADO VIANA ASSIS<sup>1</sup>  
MARIA EDUARDA LARCHER<sup>2</sup>**

**RESUMO:** O presente artigo tem como objetivo realizar uma interface entre a realidade das habitações coletivas e o direito à moradia digna sob a ótica da obra literária de Aluísio Azevedo, *O cortiço*. Como referencial teórico, utiliza-se a abordagem de Ingo Sarlet ao analisar a relação intrínseca entre direitos fundamentais e dignidade da pessoa humana. Para tanto, faz-se válido utilizar como objeto a atual condição das moradias coletivas da cidade de São Paulo, a qual apresenta desenvolvimento econômico efervescente assim como a cidade do Rio de Janeiro na obra de Aluísio. Problematizam-se as dificuldades em dialogar os parâmetros constitucionais com esta esfera do direito privado relativa às relações contratuais, além de propor-se uma reflexão crítica acerca da aplicabilidade dos direitos fundamentais e do alcance de efetividade das leis que vão de encontro ao direito à moradia.

**PALAVRAS-CHAVE:** *O cortiço*; dignidade da pessoa humana; direito à moradia.

**ABSTRACT:** This article aims to conduct an interface between the reality of collective dwellings and the right to decent housing from the perspective of the literary work *The slum*, by Aluísio Azevedo. The theoretical reference of this research is the theory of Ingo Sarlet that exist an intrinsic relation between fundamental rights and human person dignity. This way, it is valid to use as object

---

<sup>1</sup> Graduanda do quarto período em Direito pela Universidade Federal de Juiz de Fora. Email: [lorraynemvassis@gmail.com](mailto:lorraynemvassis@gmail.com)

<sup>2</sup> Graduanda do quarto período em Direito pela Universidade Federal de Juiz de Fora. Email: [mellarcher@hotmail.com](mailto:mellarcher@hotmail.com)

the current condition of collective dwellings in the city of São Paulo, whose effervescent economic development it is similar to the one experienced by the city of Rio de Janeiro in Aluísio's work. It is discussed the difficult in make possible a dialogue between the constitutional parameters and civil law's field related to the contractual relations. Moreover, it is proposed a critical reflection about the applicability of fundamental rights and the effectiveness of the laws concerning to the right to housing.

**KEYWORDS:** *The slum*; human person dignity; right to housing.

## INTRODUÇÃO

Mais do que o tema, é o enfoque crítico e analítico de Aluísio Azevedo (1857-1913) que garante a atualidade de *O cortiço*. A preocupação social é um traço marcante da obra do autor, que buscava, com aguda capacidade de observação, compreender os elementos determinantes do Brasil. Azevedo tenta fotografar o real a fim de trazer elementos autênticos e conflitos para o romance.

Em um primeiro momento, chama atenção o modo como Aluísio Azevedo retrata suas personagens – os moradores do cortiço - através de um viés biológico e social em que sobressai a visão do homem como espécie. A própria arquitetura do cortiço deixa explícita tal visão: não há, ali, conforto; há apenas o suficiente para garantir a sobrevivência biológica daqueles que ali habitam.

O verdadeiro tipo da estalagem fluminense, a legendária; aquela em que há uma samba e um rolo por noite; aquela em que matam homens sem a polícia descobrir os assassinos; viveiro de larvas sensuais em que irmãos dormem misturados com as irmãs na mesma lama; paraíso de vermes; brejo de lodo quente e fumegante, de onde brota a vida brutalmente, como de uma podridão (Azevedo, 2001, p. 217).

O detalhamento da narração faz refletir acerca da construção social das personagens, sendo a principal e dominante João Romão, proprietário dos cortiços. A descrição feita pelo autor envolve um emaranhado de aspectos que destrincham as características daqueles que moraram nessa típica forma de habitação coletiva, popular em meados do século XIX. As personagens apesar de aparecerem em um contexto

global no âmbito de discussão do autor, são individualizadas perante sua convivência social.

Expressão típica do movimento literário naturalista, o livro concretiza o ideal de transformar romances antes meramente lúdicos em instrumentos de denúncia contra o poder opressor, questionando valores, instituições e o *status quo*. Por ser o naturalismo corrente com este viés engajado, dialoga com a temática do Direito como instrumento formalmente coeso, mas empiricamente ineficaz, que apresenta dificuldade em adentrar diante de problemáticas como a garantia da moradia digna.

### **OS CORTIÇOS, UMA HISTÓRIA QUE SE ARRASTA NO PRESENTE**

Formas de sub-habitação bastante peculiares, os cortiços fazem-se presentes nas paisagens urbanas há muito tempo. Não obstante, as características essenciais dos primeiros cortiços predominam até os dias de hoje: cômodos pequenos; precariedade das instalações hidráulicas e elétricas; superlotação; insegurança; exploração de alugueis; uso coletivo de banheiro, cozinha e tanque; falta de privacidade; etc.

Na realidade brasileira, tornaram-se os cortiços frequentes a partir das mudanças ocorridas na segunda metade do século XIX, quando o Brasil abandonava a feição colonial que ainda lhe era característica. Nesse contexto, ocorre um grande crescimento demográfico associado à abolição da escravatura, ao advento da República e à inserção em um modelo de mercado capitalista. Estando nessa época a estrutura urbana restrita a uma aglomeração de atividades e populações em um só núcleo espacial, não restava opção àqueles que chegavam às cidades - antigos escravos, trabalhadores recém-dispensados de suas funções pelas inovações tecnológicas, imigrantes que vinham das lavouras de café etc. - a não ser procurar moradia nos centros, onde a grave crise habitacional recebia como resposta a multiplicação de habitações coletivas.

#### **São Paulo e o casulo mercadológico**

Os cortiços são as habitações mais antigas de São Paulo, cresceram, assim como em todas as grandes cidades brasileiras, devido ao intenso processo de industrialização e urbanização no fim do século XIX. Típicas áreas de concentração de trabalhadores,

essas moradias se localizavam – e ainda se localizam - próximas a bairros nobres. Por isso, efervesceu-se desde cedo um grande desejo de sanear a cidade desses que eram estorvo à ocupação e valorização das áreas centrais pela classe média.

Tal desejo, no entanto, ia de encontro à ineficiência do transporte urbano, que, por ser incompatível com as longas jornadas de trabalho enfrentadas pelas classes carentes, inviabilizou sua pereferização em um primeiro momento. Assim, até a década de 1960, as casas de aluguel – sinônimos de cortiços para os mais pobres - continuaram a ser a modalidade de alojamento mais importante e de melhor estratégia logística para os trabalhadores em São Paulo.

O grave panorama do sistema imobiliário, que se arrasta, sem grandes alterações, desde o começo do século XIX, favoreceu a criação da Lei de Moura em 1991. Além de definir legalmente o que é um cortiço, o documento visava adequá-los a melhores condições de moradia e garantir os direitos dos moradores. A lei obriga o proprietário do imóvel a fazer as mudanças necessárias para que esse alcance um mínimo de habitabilidade, contendo, por exemplo, ao menos cinco metros quadrados de área de piso; iluminação nos cômodos de um sétimo, no mínimo; etc. O proprietário que não cumprir as diretrizes estabelecidas pela Lei em tempo negociado poderá ser multado (Lei Moura, 1991). Entretanto, sua tímida aplicação para fins da regularização dos cortiços só começou a ser feita a partir de 2001 (Bianchini; Schicchi, 2009).

Os cortiços hoje não são numerosos como antigamente, mas ainda estão presentes na capital, sobretudo nas áreas centrais. O censo demográfico de 2010 apontou existirem, na capital paulista, 5115 domicílios coletivos. Essas habitações destacam-se pelas mesmas características: a grande concentração de pessoas em pequenos espaços; um único cômodo como moradia; ambientes com falta de ventilação e iluminação; uso de banheiros coletivos; instalações de esgotos danificados; falta de privacidade; e o fato de comporem um mercado de locação habitacional de alta lucratividade. A popularidade dessas moradias ainda é abastecida por motivações ligadas ao acesso a bens coletivos – proximidade com o local de trabalho e a determinados serviços básicos como saúde e educação. Assim destaca Aluísio Azevedo:

As casinhas do cortiço, à proporção que se atamancavam, enchiam-se logo, sem mesmo dar tempo para que as tintas secassem. Havia

grande afeição em alugá-las; aquele era o melhor ponto do bairro para a gente do trabalho. Os empregados da pedreira preferiam todos morar lá, porque ficava a dois passos da obrigação (Azevedo, 2001, p. 28).

Apesar da grande quantidade de pessoas dividindo o mesmo imóvel no cortiço, o custo do aluguel é muito elevado, podendo chegar a 50% da renda da família, sendo o metro quadrado mais caro da cidade (PAC, 2003). O fato dos cortiços ainda gerarem lucros excessivos mesmo tendo em vista as condições precárias pelas quais se sustentam, remete ao que é abordado na obra de Aluísio Azevedo no que diz respeito ao eminente enriquecimento de João Romão.

Outra característica que salta aos olhos é a frequência com que se encontram antigas residências, adaptadas por meio de repartições, transformadas em habitações de caráter coletivo: “mais de 80% das antigas residências térreas e dos velhos casarões do [...] centro foram transformados em cortiços [onde vivem] em média 9 a 22 famílias na proporção de cinco pessoas por cômodo” (Folha de São Paulo, 1981). Aluísio abordou o tema ao tratar do crescimento da Estalagem São Romão: “O número de hóspedes crescia; os casulos subdividiam-se em cubículos do tamanho de sepulturas” (Azevedo, 2001, p. 142).

Devido à péssima situação de moradia e ao modo como os proprietários ou sublocadores agem em relação aos inquilinos dos cortiços — com violência, autoritarismo e indiferença em relação às suas condições de vida—, moradores começaram a formar movimentos organizados para obter melhorias, o que, em muitos casos, implicou em expulsões dos moradores pelos proprietários e sublocadores (Bonduki, 2000). Essas expulsões ocorriam, e ocorrem, de forma traumática, tendo os moradores seus pertences jogados na rua repentinamente. Assim descreve Aluísio Azevedo:

E o vendeiro, cada vez mais excitado, foi buscar dois homens e ordenou que esvaziassem o número 12. — Os terecos para fora! e já! Aqui mando eu! Aqui sou o monarca! E tinha gestos inflexíveis de déspota. Principiou o despejo (Azevedo, 2001, p. 115).

Nota-se que ainda existem relações verticais que separam moradores e proprietários. A população encortiçada muitas vezes não possui as informações de que

precisam para reivindicar e monitorar as ações do poder público, e ainda sofrem com o estigma que historicamente envolveu a sua condição de moradia e as estratégias de vida coletiva. Paradigma que sobrevive desde a ascensão dos cortiços.

A questão é complexa. Apesar de existirem programas que tentem melhorar e regular a situação dos cortiços em São Paulo, esses muitas vezes são dotados de excessivos tramites burocráticos que arrastam a desoladora situação. Quando aplicados, a exemplo do que aconteceu a partir da efetivação da Lei Moura, aumentam os custos do proprietário de maneira a serem refletidos nos aluguéis dos acortçados: quaisquer despesas com melhorias são diretamente repassadas aos locatários. As implicações sociais dessa prática são perversas, já que o aumento dos aluguéis impossibilita a permanência de famílias de menor renda. Desse modo, os moradores dos cortiços são expulsos das áreas centrais, ficando afastados de seus locais de trabalho, escolas e outros serviços. Quanto a esse aspecto, vale ressaltar que não há, por parte da prefeitura ou da legislação, qualquer garantia da manutenção desses moradores em suas residências. Essa perspectiva também aparece em *O cortiço* quando a personagem de João Romão intenciona investir em sua infraestrutura: “Negociozinho para ter ali, a dar dinheiro, em vez de uma centena de cômodos, nada menos que quatrocentos a quinhentos, de doze a vinte e cinco mil-réis cada um!” (Azevedo, 2001, p. 182). Ainda completa:

Notavam-se por último na estalagem muitos inquilinos novos, que já não eram gente sem gravata e sem meias. A feroz engrenagem daquela máquina terrível, que nunca parava, ia já lançando os dentes para uma nova camada social que, pouco a pouco, se deixaria arrastar inteira lá para dentro (Azevedo, 2001, p. 197).

Ainda em relação à existência de programas e medidas governamentais que visem regulamentar a questão dos cortiços, cabe ressaltar o Programa de Atuação de Cortiços da Companhia Habitacional e Desenvolvimento Urbano (CDHU) e o Programa de Atuação em Cortiços (PAC), que permite construir e reciclar prédios nas áreas centrais para moradores de cortiços. Em 2000, o Governo do Estado de São Paulo, por meio da CDHU, realizou uma pesquisa na região central da cidade onde mapeou 1648 imóveis encortiçados.

Entretanto, as iniciativas e programas de melhoria das condições de vida do morador de cortiço não eliminaram a formação de novos cortiços e, muitos dos que foram vistoriados, ainda não deram retorno às solicitações, num processo que também envolve certa morosidade, pois são necessários vários deslocamentos até o imóvel: dos fiscais para identificação, dos técnicos para vistoria, do pessoal administrativo para as notificações, novamente visita dos fiscais para intimação e, por último, nova vistoria técnica para autorização de regularização.

Além disso, nota-se na relação proprietário/inquilino dos cortiços alguns problemas básicos que refletem o desrespeito às leis, permitindo situações contrárias as que são instituídas pela lei do inquilinato. Não se constitui contrato de aluguel, não é emitido qualquer tipo de garantia locatícia entre locador e locatário, o que favorece o surgimento de conflitos entre esses, por causa do não cumprimento do que foi firmado entre ambos. É importante destacar que devido às condições sociais dos moradores, desconhecem-se regulações que os favorece. Por isso, é de suma importância a divulgação e assistência dos órgãos competentes.

Esse aspecto exacerba a dificuldade das medidas municipais adentrarem na órbita de relações privadas, uma vez que para a locação dos cortiços são firmados acordos verbais. Mas mesmo tratando-se de simples avenças entre proprietários e inquilinos deve-se primar pela justiça, consubstanciada na máxima de agir conforme os ditames da lealdade, da eticidade, da solidariedade e da igualdade substancial.

A existência dos cortiços mantém-se forte na história recente da cidade alimentada pela demanda dos que não têm acesso à moradia adequada, devido à baixa renda, ou porque não conseguem atender às exigências burocráticas do mercado formal.

### **A DIGNIDADE COMO PEDRA DE TOQUE DA MORADIA**

Não há como dissociar a moradia da personalidade do indivíduo, pois, além de servir de abrigo, a ela estão atrelados outros significantes, como a vida e a dignidade humana. A acelerada urbanização subordinada aos interesses do mercado fez com que

as cidades acumulassem milhões de moradias sem um padrão mínimo de habitabilidade. Dentre elas, os cortiços.

Mesmo atrelando-se naturalmente ao processo de desenvolvimento humano, a moradia, por muito tempo, foi tratada no Brasil como questão de outra ordem, fora do véu de proteção estatal. Essa lacuna contribuiu para deflagrar o problema da habitação, já perceptível no século XIX. Até meados do referido período, o Estado se abstinha de intervir no setor, por considerar a matéria de interesse meramente privado. Dessa forma, o direito humano fundamental à moradia foi violado em dois âmbitos: de um lado, pelo próprio Poder Público, ao não desenvolver políticas referentes ao setor, tampouco envidando esforços para controlá-lo; e de outro lado, pelos particulares, especialmente, os proprietários de imóveis para locação, que com o interesse de auferir vantagens pecuniárias, não se preocupavam em construir ou manter de forma adequada os seus imóveis.

A despeito de algumas iniciativas no sentido de amenizar o problema da moradia, a crise acentuou-se no decorrer do século XX, porquanto persistiram os mesmos fatores que desencadearam a situação de caos, somados a outros tantos, tais como a pobreza e os baixos salários dos trabalhadores; o crescimento desenfreado e desestruturado das cidades; a péssima estrutura das habitações e a exploração imobiliária, cujo objetivo era essencialmente auferir lucro, construindo casas inseguras, em condições duvidosas e de material precário. Assim construiu João Romão, no romance de Azevedo:

Que milagres de esperteza e de economia não realizou ele nessa construção! Servia de pedreiro, amassava e carregava barro, quebrava pedra; pedra, que o velhaco, fora de hora, junto com a amiga, furtavam à pedreira do fundo, da mesma forma que subtraíam o material das casas em obra que havia por ali perto (Azevedo, 2001, p. 20).

Nesse paradoxo entre norma e contingência, os proprietários-locadores se aproveitavam da situação e continuavam construindo casas de baixo custo e desprovidas de infraestrutura básica. De fato, havia dois cenários distintos: de um lado, o homem com poucos recursos que ansiava por um teto para morar; e, de outro, o

proprietário que buscava precipuamente auferir lucro com o empreendimento imobiliário, sem se preocupar com possíveis sequelas decorrentes das más construções.

### **Breves considerações sobre o direito à moradia na ordem jurídica brasileira**

Antes de adentrarmos a análise do direito à moradia como parte necessária e essencial da dignidade humana, vale ressaltar de que modo deu-se a positivação e o reconhecimento de tal direito em nossa ordem jurídica. Contudo, por estar essa inserida em um contexto global, é inicialmente ele que se deve considerar. Foi em 1948, com a Declaração Universal dos Direitos Humanos da ONU, que pela primeira vez reconheceram-se expressamente os direitos sociais, econômicos e culturais, dentre os quais o direito à moradia. Em 1976 – Declaração de Vancouver – assegurou-se que a moradia adequada constitui direito básico da pessoa humana.

Na nossa Constituição, foi incorporado como direito fundamental expresso pela Emenda Constitucional número 26, de 2000. Em que pese ter sido reconhecido expressamente apenas doze anos após a promulgação da Constituição, não se pode pensar que havia o constituinte ignorado o tratamento da matéria. Nos artigos 7º, IV e 23, IX já se referia diretamente à moradia desde 1988. Em outros dispositivos – art. 5º XXIII, art. 170, III, art. 182, § 2º, referentes à função social da propriedade; art. 183 e art. 191, relativos ao uso capião urbano e rural, respectivamente – fica claro haver uma previsão implícita do direito fundamental à moradia. Além disso, o reconhecimento de tal direito, mesmo antes da Emenda n. 26, decorre da concepção materialmente aberta dos direitos fundamentais advinda do art. 5º, § 2º e do próprio princípio da dignidade humana, que, sendo alicerce central de um conceito material dos direitos fundamentais, exige a satisfação das necessidades existenciais básicas.

Feita essa primeira análise acerca da forma como se apresenta, formalmente, o direito à moradia na ordem constitucional pátria, cabe agora refletir sobre as definições de seu âmbito de proteção e as prerrogativas por ele ensejadas. Inicialmente, destaca-se, conforme bem observou Ingo Sarlet (2003), a opção do constituinte por apresentar um direito despido de quaisquer adjetivações. No texto constitucional brasileiro, ao

contrário do que ocorre em alguns documentos internacionais, não se fala em ‘moradia adequada’ ou em ‘moradia descente’: fala-se tão somente em ‘moradia’. Apesar disso, uma leitura integral de nossa Carta Magna torna impossível resumir moradia a um simples teto ou a um simples espaço físico. Uma moradia não adequada ou não descente não pode ser compatível com a perseguição do ideal da dignidade (Sarlet 2003). Nesse sentido, o conceito de moradia digna deve ater-se às diretrizes internacionais existentes e às peculiaridades regionais, de modo que se possa aferir, no caso concreto, a compatibilidade entre existência digna e moradia<sup>3</sup>.

Ainda sobre essa temática, é importante frisar que o direito à moradia, complexo e rico em atribuições, guarda em si duas facetas: de um lado, é direito de defesa, conformando um espaço de não interferência estatal; de outro, é direito a prestação, impondo ao poder público a tarefa de atuar positivamente para a promoção e proteção das metas constitucionais conformadoras de uma vida digna. Em consonância com o seu caráter negativo, protege a moradia contra agressões de terceiros, estando Estado e particulares obrigados a respeitá-la. No seu viés prestacional compreende prestações normativas e fáticas, assumindo caráter de norma programática, isto é, conformando um direito não diretamente aplicável e exequível por si mesmo, mas dependente de densificação normativa. A proteção jurídica da dignidade humana como valor fundamental do ordenamento brasileiro inclui a garantia de meios materiais razoavelmente necessários – e não apenas mínimos – para o desenvolvimento da pessoa humana, dentro os quais avulta a importância da habitação como requisito inerente ao seu desenvolvimento.

Feitas essas considerações iniciais, deve-se partir para uma abordagem mais empírica, em que ficará clara, através de pesquisas e da obra de Aluísio, a relação intrínseca entre direitos fundamentais sociais, especialmente o direito à moradia, e dignidade. Buscaremos, então, focar as consequências de uma vida nas habitações coletivas para a formação e para a realização dos seres humanos ali residentes.

---

<sup>3</sup> Acertada foi a decisão do legislador ao editar a Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), em que se estabelecem diretrizes em esfera nacional, mas dá-se ênfase ao regional e ao local.

### **A inseparável relação entre moradia e dignidade da pessoa humana**

É senso comum a precariedade das habitações coletivas, seja no começo do século XX, em Azevedo – “À proporção que o São Romão se engrandecia, mais e mais ia-se rebaixando acanhado, fazendo-se cada vez mais torpe, mais abjeto, mais cortiço, vivendo satisfeito do lixo e da salsugem que o outro rejeitava” (Azevedo, 2001, p. 217) – seja nos dias de hoje. No que tange a esse último aspecto, Kohara (2009), em sua tese *Relação entre as condições de moradia e o desempenho escolar: estudo com crianças residentes em cortiços*, evidencia diversos problemas dos cortiços atualmente em funcionamento na cidade de São Paulo. Grande parte de seus cômodos, por exemplo, não têm janelas ou não as têm em quantidade suficiente. Muitas famílias não possuem mobília adequada por falta de espaço e/ou recursos, vivendo sem armários, mesas, cadeiras e até camas. Isso sem citar os equipamentos de uso coletivo, fontes permanentes de tensão. A mais rasa reflexão sobre tal realidade leva-nos à conclusão semelhante à de Rosenfeld: “onde homens e mulheres estiverem condenados a viver na pobreza, os direitos humanos estarão sendo violados” (Rosenfeld *apud* Corden; Duffy, 1998).

Também Kohara (2009) chega a resultados semelhantes. Segundo as pesquisas do autor, são imensos os impactos da precariedade dessas moradias na formação social e emocional dos moradores. As crianças sentem vergonha de dizer onde moram, não têm condições mínimas de desenvolver seus estudos e, apesar de morarem no centro, não têm acesso aos ambientes que lá funcionam. Cria-se um sentimento de exclusão: os moradores de cortiços estão próximos das melhores escolas, dos mais grandiosos shoppings centers, dos mais famosos prédios históricos, mas se encontram à margem de tudo isso. Anota Kohara (2009):

Os significados simbólicos que a sociedade impõe àqueles que vivem em situações precárias, através do preconceito e da discriminação, causam prejuízos incalculáveis, fazendo com que muitos se sintam como cidadãos de segunda categoria e, nem consigam expressar a opressão a que estão submetidos nem reivindicar seus direitos (Kohara, 2009, p. 256).

Em vários trechos da obra de Aluísio Azevedo essa realidade perversa mostra-se evidente. De fato, parece existir uma inversão da lógica determinista típica do naturalismo, em que a sociedade não mais afirma ser o ambiente hostil dos cortiços culpado pela indignidade de seus habitantes, mas antes, ser essa indignidade que os leva àquelas condições. Culpa-se os que ali habitam por estarem relegados a toda a violência, falta de privacidade, sujeira e outras mazelas. Na passagem em que a personagem Pombinha deixa a Estalagem São Romão, esse sentimento vem à tona:

Encaminhou-se para o portão, cercada pela benção de toda aquela gente, cujas lágrimas rebentaram afinal, feliz cada um por vê-la feliz e em caminho da posição que lhe competia na sociedade.

– Não! Aquela não nascera para isto!... – sentenciou o Alexandre, retorcendo o reluzente bigode. – Seria lástima se a deixassem ficar aqui! (Azevedo, 2001, p. 141).

## CONCLUSÃO

A breve análise sobre as habitações coletivas a que se propõe este trabalho revela uma série de problemas. Alguns relativos à inexistência de políticas públicas relacionadas à questão. Outros, à aplicação defeituosa e por vezes insuficiente daquelas existentes.

Trouxe-se o que foi denunciado na obra de Azevedo, para a perspectiva estrutural das habitações coletivas na cidade de São Paulo atualmente. Foi possível enxergar que as condições, passados 125 anos da publicação da obra, continuam dialogando com o hodierno, mesmo constatando-se que no decorrer desse período várias medidas foram promulgadas, mas nenhuma conseguiu efetivar-se a fim de sanar o problema.

A falta de atuação do Poder Público na regulação de relações privadas mostra-se, por exemplo, sempre danosa aos moradores/locatários dos cortiços. Nesse sentido, faz-se mister que a máquina pública adote uma postura mais firme e contundente, de modo a garantir que a idoneidade das avenças seja propalada conforme o que dita o ordenamento. Sabe-se que a interpretação e aplicação do direito civil sob a ótica constitucional representam significativo avanço para efetivação do exercício da cidadania. O direito civil constitucionalizado impõe a necessidade de que os direitos,

juntamente com o elemento volitivo, cumpram as funções requeridas pelo ordenamento.

Por outro lado, a aplicação defeituosa de alguns instrumentos, sejam eles políticos ou legais, retarda o advento de melhorias nas habitações coletivas. O Plano Diretor Estratégico de São Paulo, 2014, prevê uma série de medidas que buscam sanar esse grave problema da habitação coletiva. O dito plano classifica os cortiços como Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), que são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares.

Diante disso, as áreas encortiçadas receberiam tratamento especial no que tange a criação de Conselhos Gestores compostos por representantes dos moradores, do Executivo e da sociedade civil organizada, para participar da formulação e implementação de intervenções a serem realizadas em suas zonas.

Essa nova medida da prefeitura de São Paulo institui pontos importantes para se aprimorar as condições de moradia, construindo o caminho para que as habitações coletivas atinjam o princípio da dignidade humana. Mas, como demonstramos ao longo do trabalho, o grande problema não é em relação a instituir medidas que regulem essas condições, e sim de efetivá-las.

Mediante o exposto, conclui-se que a questão das habitações coletivas, não apenas em São Paulo, mas em grande parte das cidades brasileiras, ainda tem um longo caminho a trilhar. Faltam políticas públicas realmente comprometidas com a problemática, além de uma aplicação impecável dos instrumentos legais existentes. Sobretudo, falta conscientizar a população e, ainda mais importante, a Academia e os profissionais do Direito, de que os direitos fundamentais sociais estão – e só podem estar – inderrogavelmente atrelados à dignidade da pessoa humana. “Ser é necessariamente ser-no-mundo”, ou seja, a condição humana depende de uma referência espacial particular, de uma esfera de ocupação determinada, onde a personalidade possa se desenvolver plena e condignamente.

## REFERÊNCIAS

- AZEVEDO, Aluísio. *O cortiço*. São Paulo: Martin Clarinet, 2001.
- BIANCHINI, Lygia Hrycylo; SCHICCHI, Maria Cristina. Cortiços do centro de São Paulo: um convite à permanência. *Cuadernos de Vivienda y Urbanism*, Bogotá, v. 2, n. 3, p. 12 – 3, 2009.
- BONDUKI, George Nabil. *Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria*. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.
- BRASIL. *Constituição* (1988). 20. ed.. São Paulo: Rideel, 2015.
- BRASIL. *Constituição* (1988). Emenda Constitucional n. 26, de 14 de fevereiro de 2000. Altera a redação do artigo 6º da Constituição. *Diário Oficial da União*. Brasília, 15 de fevereiro de 2000.
- FOLHA DE SÃO PAULO. *2 milhões vivem esquecidos em cortiços*. São Paulo, 24 de novembro de 1981, p. 12.
- IBGE. Censo demográfico 2010.
- KOHARA, Luiz Tokuzi. *Relação entre as condições de moradia e o desempenho escolar: estudo com crianças residentes em cortiços*. Dissertação (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009. 297 f.
- Lei Moura Câmara Municipal de São Paulo. *Lei Municipal nº 10.928 de 08 de janeiro de 1991*. Dispõe sobre a condição de habitação dos cortiços e dá outras providências. Diário Oficial do Estado.
- ONU. *Declaração Universal dos Direitos Humanos*. 10 de dezembro de 1948.
- PAC - Programa de Atuação em Cortiço (2003). Setores básicos de intervenção. São Paulo: CDHU-SEADE: Publicação Interna.
- CORDEN, Anne; DUFFY, Katherin. Human Dignity and Social Exclusion. In: SYKES, Rob. ALCOCK, Pete (Org.). *Developments in European Social Policy: convergence and diversity*. Bristol: The Police, 1998.
- SARLET, Ingo Wolfgang. Algumas anotações a respeito do conteúdo e possível eficácia do direito à moradia na Constituição de 1988. *Cadernos de Direito*, Piracicaba, v. 3 (5), p. 107-141, 2003.
- SÃO PAULO (Município). Lei Municipal n. 10.928, de 08 de janeiro de 1991. *Diário Oficial do Estado*, São Paulo, 1991.