

Ônus excessivo com o aluguel, inadequação de domicílios e localização

Gabriel do Carmo Lacerda¹

Blanca Valadares Ferreira²

Resumo: O objetivo deste artigo é apresentar como a localização e os atributos (características) da habitação podem influenciar na maior incidência do ônus excessivo com o aluguel urbano nas regiões metropolitanas brasileiras. A partir dos microdados do PnadC e da taxa de incidência do ônus excessivo com o aluguel urbano, a análise é conduzida comparando e discutindo os valores médios de gasto com o aluguel entre a Capital e o Resto da RM, entre os domicílios inadequados e os domicílios sem inadequação e entre os domicílios com e sem ônus.

Palavras-chave: déficit habitacional; região metropolitana; infraestrutura; qualidade da habitação

Área temática: 4. POLÍTICAS PÚBLICAS: GÊNERO, RAÇA, INCLUSÃO

¹ Doutorando em Economia no Cedeplar/UFMG. Mestre em Planejamento Urbano e Regional pelo Ippur/UFRJ. Assistente de pesquisa na Coordenação de Habitação e Saneamento da DIREI/Fundação João Pinheiro.

² Doutoranda em Demografia no Cedeplar/UFMG. Mestre em Arquitetura e Urbanismo pelo PPGAU/UFV. Assistente de pesquisa na Coordenação de Habitação e Saneamento da DIREI/Fundação João Pinheiro.

1. Introdução

O ônus excessivo com o aluguel urbano, desde 2011, é o principal componente do déficit habitacional brasileiro (Viana et al, 2019). E, desde 2018, representa mais da metade do cômputo do déficit habitacional, chegando, em 2022, a 52,2% do total (3,24 milhões de domicílios) (FJP, 2024a).

Embora, em termos absolutos, o ônus se concentre fora das regiões metropolitanas (1,80 milhões, isto é, 46,2% do total), ele possui, notadamente, maior participação na composição do déficit habitacional das regiões metropolitanas: 62,2% (1,43 milhão do total). Essa diferença territorial - entre metropolitano e não-metropolitano - também é regional, com todos os estados do Sudeste, Sul e Centro-Oeste tendo o ônus como o principal componente, enquanto, nas regiões Norte e Nordeste, em alguns estados, ainda, predomina os componentes como as habitações precárias e a coabitação (FJP, 2024a).

Do ponto de vista metodológico, o ônus excessivo com o aluguel urbano é identificado quando o domicílio é urbano, *durável* - isto é, que não é habitação precária nem domicílio do tipo cômodo - com até três salários mínimos de renda domiciliar e gasta mais de 30% da sua renda domiciliar com o aluguel (FJP, 2021). A cômputo do ônus excessivo com o aluguel urbano como componente do déficit habitacional justifica-se porque, para esse segmento de domicílios, o aluguel muitas vezes não é uma opção e o valor despendido com ele implica negar o direito ao acesso à outras dimensões de reprodução básica domiciliar como alimentação, educação, saúde, transporte, lazer e cultura. Desse modo, alinha-se a ideia geral do déficit habitacional como medida da incapacidade do direito ao acesso à uma habitação minimamente adequada, o que, especificamente, para o ônus segundo os padrões de rendimentos daquele domicílio (FJP, 2024b).

Nesse sentido, um aspecto relevante, e pouco salientado, da última mudança metodológica do cálculo do déficit habitacional foi a inclusão e consideração dos domicílios em situação de ônus excessivo com o aluguel urbano no cômputo da inadequação de domicílios urbanos (FJP, 2021). O que apenas reforça o entendimento que esses domicílios, do ponto de vista físicos, podem ser acometidos de inadequação, logo, necessitam de melhorias habitacionais, bem como as famílias nele residentes não precisam, necessariamente, da produção de mais uma unidade habitacional para que tenham a garantia do seu direito à moradia garantido.

Nesse quadro, a resiliência, e mesmo agravamento, da participação do ônus no déficit habitacional, a despeito da massiva política habitacional da última década, recorrentemente levantam questionamentos sobre a sua inclusão, ou separação/exclusão, como um dos componentes do déficit habitacional quantitativo. Seja por razões ambientais/ecologia política urbana (Viana et al, 2019), seja por razões da *diferente conceituação* do que é o déficit habitacional - estritamente entendido como produção de novas moradias (Bonduki, 2022), seja ressaltando que o problema do ônus seria mais explicado pela baixa remuneração trabalho no Brasil, pois o custo da moradia não estaria incluído na “cesta básica” da classe trabalhadora (Bonduki, 2022; Ribeiro, 2022).

Ademais, há trabalhos que ressaltam como o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), ao privilegiar a implementação de conjuntos habitacionais - especialmente aqueles focados nas faixas de renda mais baixa - nas franjas metropolitanas ou distantes das centralidades, pode ter influenciado em mudanças nos gradientes de renda da terra dos municípios, reforçando a desigualdade de acesso à terra urbanizada e com disponibilidade de serviços alimentando, indiretamente, os preços dos aluguéis entre o centros urbanos/centralidades em comparação aos novos bairros construídos pelo PMCMV (Rufino, 2015; 2016; Lacerda, 2023). Esse processo, de um diferencial de elevação dos aluguéis intraurbanos entre centros e periferias, pode ter tido, como externalidade negativa, transbordado para domicílios alugados pelas famílias de até três salários mínimos em localizações mais centrais, conseqüentemente, alimentado a expansão do ônus excessivo com o aluguel urbano.

Nesse sentido, salienta-se o peso da localização do domicílio na determinação do valor aluguel, mesmo (ou especialmente) em situações informais (Abramo, 2007a; 2009; Abramo; Ramos 2022), traço, inclusive, característico do mercado de aluguel do segmento de renda domiciliar de até três salários mínimos, com grande informalidade de contratos (IBGE, 2021). Apesar da condição de informalidade do mercado de aluguéis resultar em diversos riscos, tanto para o locador como para o locatário, o mercado de aluguel informal é, geralmente, a primeira, e única, opção de acesso à moradia

para estratos de renda mais baixa, sobretudo nas grandes cidades. Além disso, especialmente nos casos de áreas informais consolidadas, possibilita uma melhor inserção espacial da família, aumentando a proximidade ao mercado de trabalho, às redes comunitárias de apoio e acesso à serviços urbanos e infraestrutura (Abramo, 2007a).

Esse padrão de urbanização e metropolização simultaneamente compacto (adensado) e difuso (espraiado), geraria, inclusive, incentivos para escolha de aluguel, relativamente elevado, em domicílios com algum tipo de inadequação, seja do ponto de vista da infraestrutura ou edifício, em prol da melhor localização, especialmente em relação ao mercado de trabalho e outros serviços e amenidades urbanas, por parte das famílias de menor renda (Abramo, 2007a; 2007b).

Deste modo, o objetivo deste artigo é apresentar como - para além da forma de inserção do mercado de trabalho (Lacerda; Pimenta; Ferreira, 2022) - a *localização* e os *atributos (características) da habitação* podem influenciar na maior incidência do ônus excessivo com o aluguel urbano. Em outras palavras - além do aspecto *estrutural* que vincula *acesso informal ao mercado de trabalho* com o ônus (geralmente, também, via mercado informal de aluguel), ou seja, é muito além de uma questão *conjuntural* de perda de emprego ou renda -, há um aspecto *estrutural* do diferencial de *localização* do domicílio e da *qualidade* da habitação que se associam à incidência do ônus.

Além desta introdução, o trabalho conta com mais três seções. A seguinte discute aspectos teóricos sobre papel da localização e da qualidade da habitação na determinação dos preços do aluguel e como foram construídas *proxies* para captar essas características para determinação de maior incidência do ônus excessivo com o aluguel nas regiões metropolitanas brasileiras. Posteriormente, segue-se uma seção de resultados e discussão dos resultados encontrados e, por fim, uma de considerações finais.

2. Metodologia

A literatura aponta como a *localização* do domicílio é determinante no preço do imóvel, conseqüentemente, no valor do aluguel. A localização é sempre relação a algo, portanto, uma *medida de acessibilidade* a facilidades diversas, como serviços, empregos e amenidades. A área central da cidade, normalmente, é mais valorizada, porque concentra as facilidades, conseqüentemente, quanto mais distante do centro, maior o custo de comutação (transporte e tempo), logo, maiores as dificuldades de acessar àquelas facilidades urbanas diversas, o que leva a imóveis de menores custo/menores aluguéis (Abramo, 2001; Evans, 2003).

Ressalta-se ainda, que a despeito das críticas da uniformidade de sempre existir um gradiente decrescente entre o centro e a periferia dos preços da terra urbana - logo do aluguel - (Almeida; Monte-Mór, 2017), há evidências, sobretudo da concentração das oportunidades de emprego para faixas de renda mais baixa, notadamente nos serviços, nas áreas centrais (Abramo, 2001; Evans, 2003). Portanto, este fato, que agregado às amenidades urbanas e maior gama de serviços urbanos, levaria a expectativa que, *geralmente, o aluguel em áreas centrais seja mais elevado do que em áreas mais periféricas*.

Do ponto de vista da *qualidade da habitação*, de acordo com a literatura, é possível afirmar que os seus atributos edifícios - isto é, padrão construtivo vinculado à escala da própria habitação - e os atributos de infraestrutura - isto é, vinculado à escala do entorno da habitação -, também interferem na determinação do preço do imóvel, conseqüentemente, no aluguel (Hermann; Haddad, 2005; Nadalin, 2011; Paixão, 2015). Em linhas gerais, do ponto de vista da *infraestrutura, a ausência ou má prestação de algum serviço de infraestrutura, impactaria reduzindo o preço do aluguel*; enquanto *a presença da inadequação do padrão construtivo da habitação também impactaria reduzindo o preço do aluguel*.

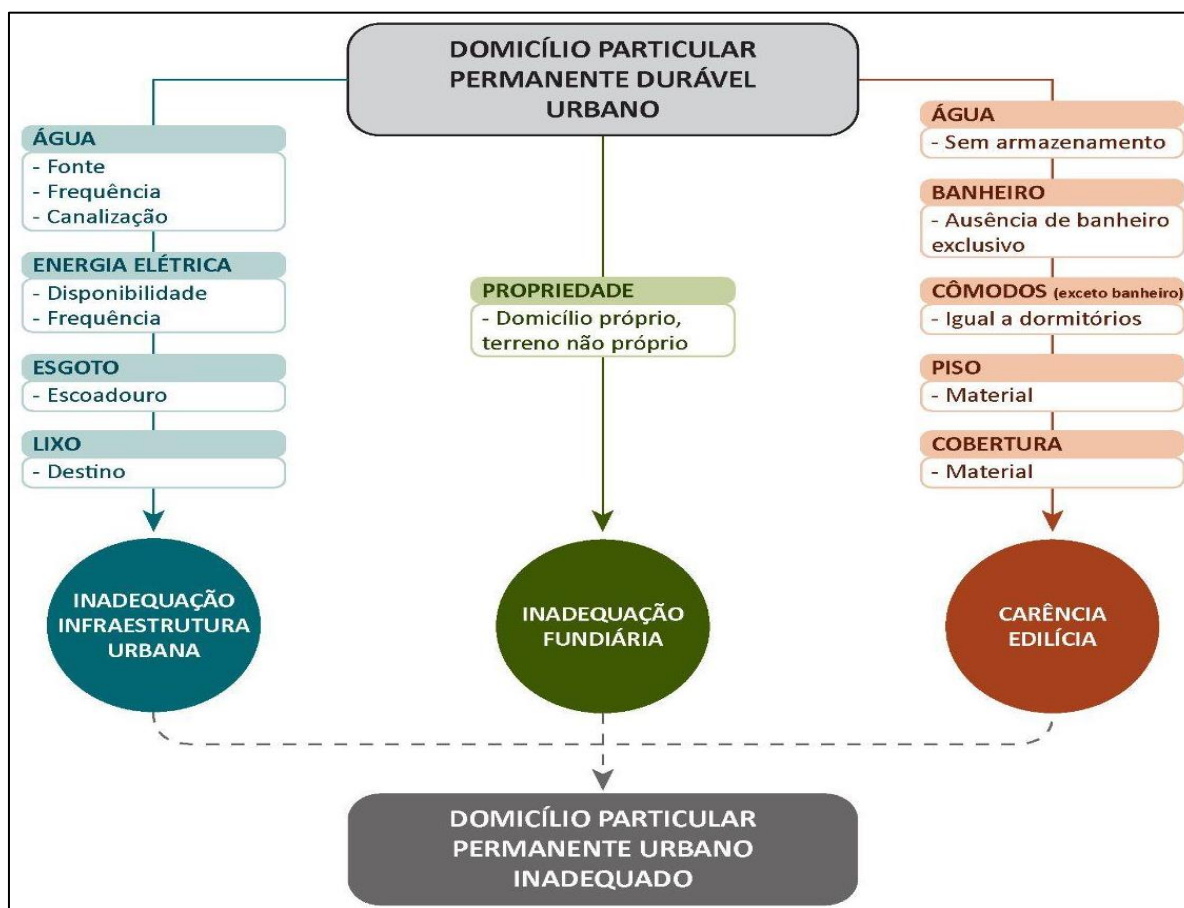
Com o objetivo de captar se essas duas dimensões - o *efeito de localização* e o *efeito da qualidade da habitação* - impactam na incidência do ônus excessivo com o aluguel foram utilizados os microdados da Pesquisa Nacional por Amostras de Domicílios Contínua (PnadC) de 2022. Operacionalmente, foram selecionadas as 20 regiões metropolitanas disponíveis. Essas foram divididas entre município da capital (*Capital*) e região metropolitana, exceto município da capital (*Resto da RM*). Esta divisão pretende captar o *efeito localização*, pois verifica-se a persistência da

concentração das oportunidades de emprego - especialmente aqueles voltados para os estratos de renda foco de incidência do ônus excessivo com o aluguel -, amenidades e serviços urbanos nas capitais em comparação com os demais municípios metropolitanos³ (Ribeiro; Costa; Ribeiro, 2013; Ribeiro, 2023). Consequentemente, pelo *efeito localização*, espera-se que o aluguel, em média, seja mais elevado na Capital do que no Resto da RM.

Em relação à *qualidade da habitação*, foi utilizado o indicador da inadequação de domicílios urbanos da Fundação João Pinheiro, que se baseia nas variáveis da PnadC (FJP, 2021). A inadequação de domicílios urbanos é definida como as moradias urbanas incapazes de atender às necessidades construtivas e/ou aos serviços básicos de infraestrutura com qualidade (FJP, 2021). Reforça-se, que as estimativas do indicador se restringem aos domicílios em situação urbana e duráveis (excluídos a habitação precária e domicílios do tipo cômodo).

A Figura 1 sintetiza os componentes da inadequação de domicílios urbanos. A partir dela observa-se que o indicador capta tanto inadequações de infraestrutura urbana quanto inadequações edilícias. Pondera-se, pela figura, que o componente de inadequação fundiária não é computado para os domicílios alugados, pois ele deve ser próprio.

Figura 1 -Componentes e subcomponentes da inadequação de domicílios urbanos



Fonte: FJP (2024c).

Nesse sentido, operacionalmente, os domicílios foram divididos entre *domicílio inadequado* - identificado quando há a presença de ao menos um dos subcomponentes da inadequação de infraestrutura e/ou carência edilícia - e *domicílio sem identificação de alguma inadequação*⁴

³ Verificar também a coleção transformações na ordem urbana do Observatório das Metrôpoles: <https://transformacoes.observatoriodasmetrosoles.net.br/colecao/>. Especialmente na temática estrutura produtiva e mercado de trabalho.

⁴ Evita-se chamar o “domicílio sem identificação de alguma inadequação” como “domicílio adequado”, pois a PnadC capta apenas algumas poucas dimensões *qualitativas* da habitação, sem mencionar a ausência de respostas (NA). Ademais,

(*domicílio sem inadequação*). Consequentemente, pelo *efeito qualidade da habitação*, espera-se que o aluguel, em média, seja menor nos domicílios inadequados do que nos domicílios sem inadequação.

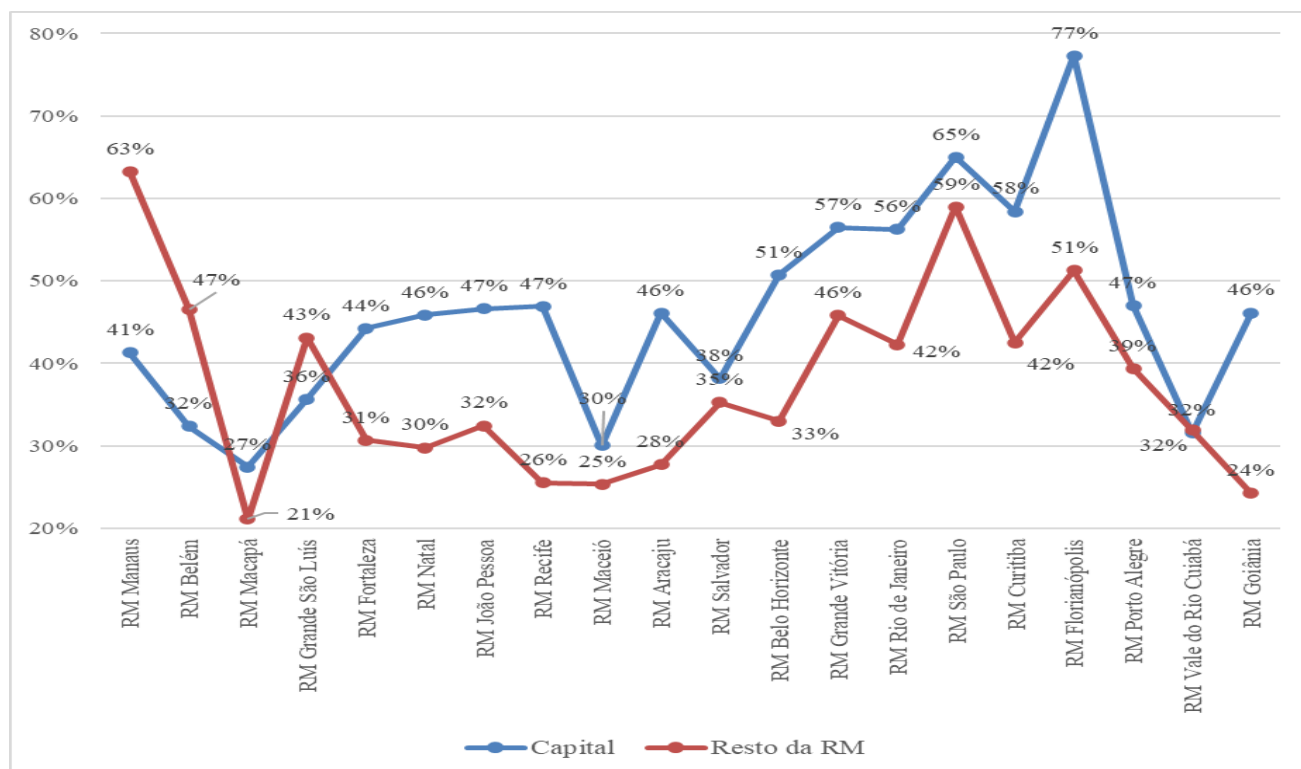
Em síntese, permutando o efeito localização com o efeito qualidade da habitação, há quatro tipologias de domicílios: 1) Localizado na Capital e sem inadequação; 2) Localizado Capital e inadequado; 3) Localizado no Resto da RM e sem inadequação; e 4) Localizado no Resto da RM e inadequado. A partir dessas tipologias, na seção seguinte será verificado a incidência do ônus excessivo com o aluguel, bem como os respectivos valores médios com aluguel, já recortado pelo grupo de domicílios passíveis de serem identificados em situação de ônus, ou seja, *os domicílios alugados urbanos duráveis com até 3 salários mínimos de renda domiciliar*.

3. Resultados e discussão

O Gráfico 1 apresenta a taxa de incidência do ônus excessivo com o aluguel urbano⁵, em 2022, nas 20 regiões metropolitanas selecionadas. Com as exceções da RM Manaus, RM Belém, RM Grande São Luís e RM Vale do Rio Cuiabá, a incidência do ônus excessivo com o aluguel urbano é maior na Capital do que no Resto da RM. Este resultado é esperado, pois, por um lado, conforme discutido, as capitais concentram, em relação às suas respectivas regiões metropolitanas, maior centralidade, reforçando o efeito localização. Por outro lado, historicamente, as capitais possuem menor incidência da presença de inadequação dos seus domicílios em relação às suas respectivas regiões metropolitanas, reforçando o efeito qualidade da habitação (FJP, 2013; 2024c).

A soma de ambos os efeitos leva à aluguéis mais elevados e, dado o grupo no qual pode incidir o ônus possui um “teto” de renda domiciliar (3 salários mínimos), a tendência é para que aqueles nessa faixa de renda e residentes na situação aluguel acabam incorrendo na situação de ônus excessivo.

Gráfico 1 - Taxa de incidência do ônus excessivo com o aluguel urbano



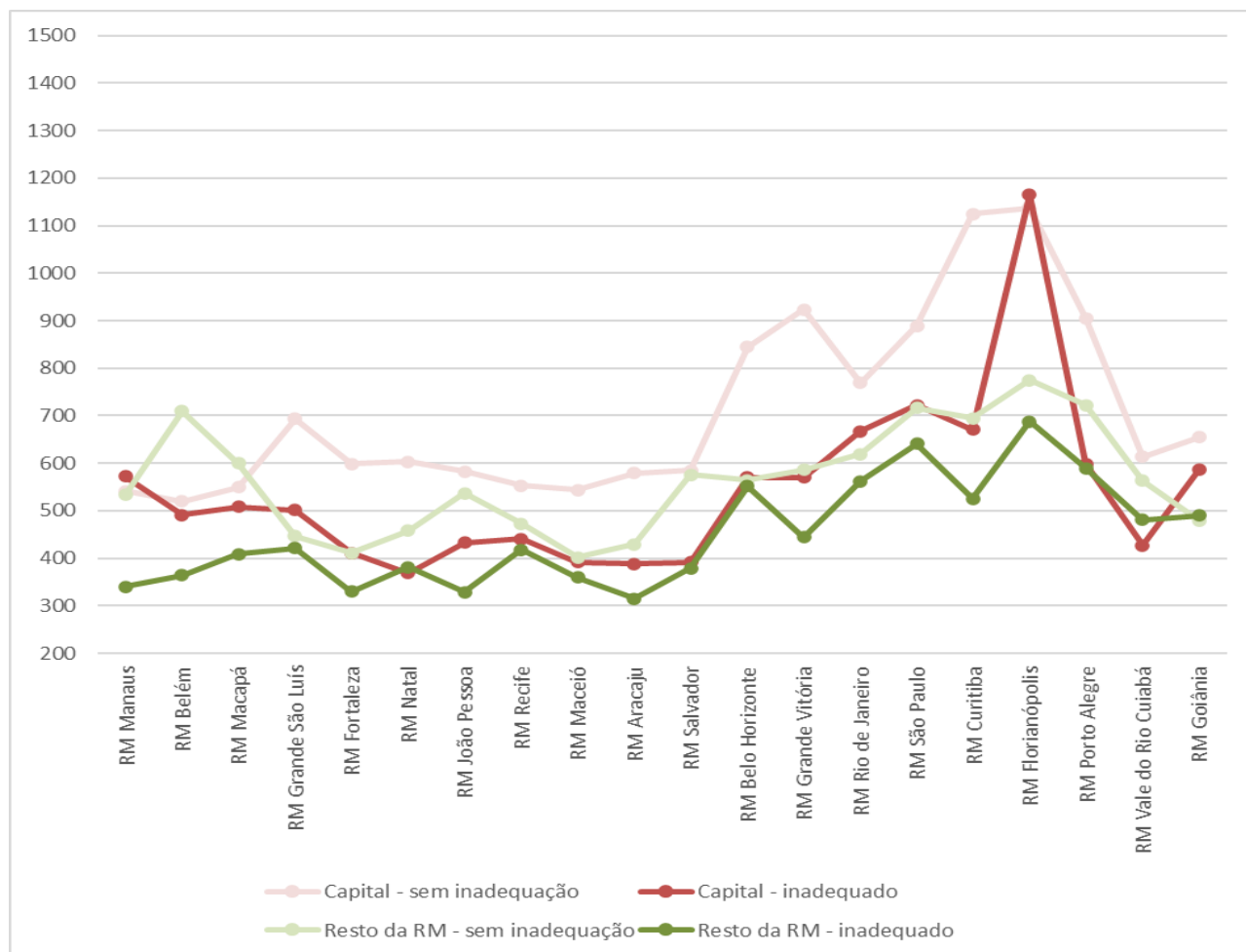
Fonte: elaboração própria, a partir da PnadC 2022.

o padrão considerado mínimo de qualidade de uma habitação varia regionalmente, culturalmente, socialmente e entre faixas de renda. Para panorama das possibilidades de pesquisas e possíveis variáveis para um diagnóstico habitacional ver: Ferreira (2022).

⁵ Construída da seguinte forma:
$$\frac{\text{Total de domicílios em situação de ônus excessivo com o aluguel urbano}}{\text{Total de domicílios alugados urbanos duráveis com até 3 salários mínimos de renda domiciliar}}$$

No sentido de mostrar como os efeito localização e qualidade da habitação impactam os preços do aluguel, o Gráfico 2 apresenta o valor médio de gasto com o aluguel nos domicílios em que se pode incidir o ônus, isto é, os domicílios urbanos duráveis com até 3 salários mínimos de renda domiciliar. Por um lado, com as exceções RM Manaus, RM Belém, RM Macapá e RM Florianópolis, verifica-se, conforme o esperado, que os maiores valores médios de aluguel são para a categoria Capital sem inadequação. Por outro lado, com as exceções RM Natal e RM Vale do Rio Cuiabá, verifica-se, conforme o esperado, que os menores valores médios de aluguel são para a categoria Resto da RM com inadequação.

Gráfico 2 - Valores médios do aluguel por categoria territorial e presença de inadequação nos domicílios alugados urbanos duráveis com até 3 salários mínimos de renda domiciliar



Fonte: elaboração própria, a partir da PnadC 2022.

O interessante é a complexa relação entre as categorias Capital inadequado e Resto da RM sem inadequação. Entre elas há uma zona cinzenta entre os pesos/efeitos das preferências por localização ou pela qualidade da habitação na determinação dos valores médios do aluguel. Nesses casos, fatores macro, como o processo de urbanização-metropolização regional - tais como tamanho da aglomeração urbana, acessibilidade a serviços urbanos (transporte, saúde, educação) - até fatores micro, como a inserção no mercado de trabalho dos membros do domicílio e o arranjo domiciliar, podem influenciar na distribuição espacial e preferências das famílias e, conseqüentemente, nos preços do aluguel.

Todavia, verifica-se que, por um lado, nas regiões metropolitanas do Sudeste, Sul (exceto RM Porto Alegre) e RM Goiânia a diferença é menor, ou mesmo é (bem) maior, a favor da Capital inadequado em relação ao Resto da RM sem inadequação. O que pode indicar o maior peso do fator localização em comparação à qualidade da habitação nestas áreas e/ou a maior desvalorização do

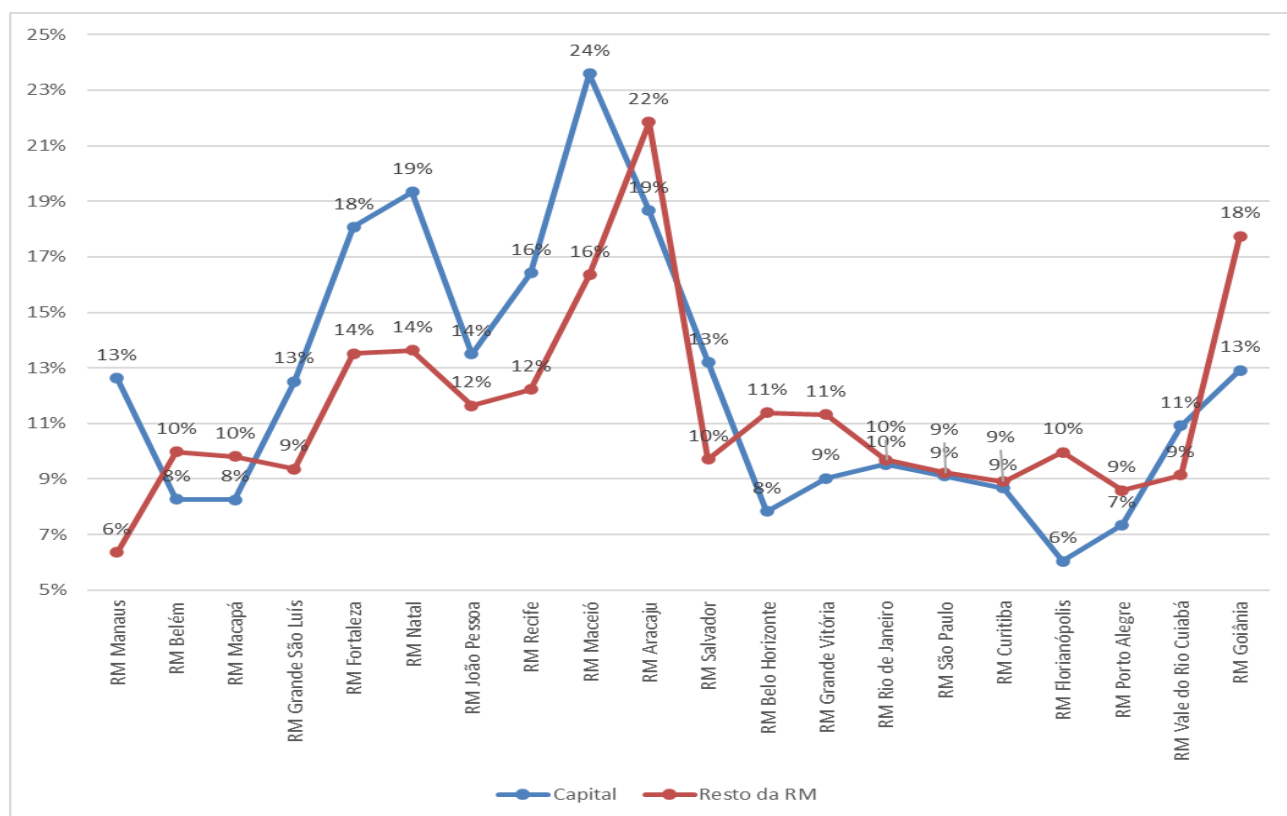
aluguel quando há presença de uma inadequação, pois, relativamente, nessas áreas o parque habitacional possui menores inadequações relativas (FJP, 2024c).

Por outro lado, geralmente, nas regiões metropolitanas do Norte e Nordeste prevalecem os maiores valores médios do aluguel no Resto da RM sem inadequação em comparação com a Capital inadequado. O que pode indicar o maior peso do fator adequação em comparação com a localização, especialmente se for considerado a maior generalidade da incidência - e mesmo da quantidade/intensidade de inadequações identificadas - de inadequação nestas regiões metropolitanas, inclusive nas capitais (FJP, 2024c).

Um último aspecto que merece destaque no Gráfico 2 é a diferença regional do nível dos valores médios de aluguel, independente da tipologia, entre as regiões metropolitanas. Esse fato indica como o efeito de localização é, inclusive, regional e nacional. Desse modo, as metrópoles, mas especialmente as capitais, do Sudeste e Sul possuem uma gama muito maior de facilidades urbanas e de emprego (inclusive em nível) do que as outras regiões brasileiras, implicando em maiores e diferenciais custos de vida (Azzoni; Seabra, 2018; Souza Junior et al, 2019; Azzoni; Almeida, 2021). Ademais, agrega-se ainda o efeito da qualidade da habitação, pois o parque habitacional das regiões metropolitanas do Sudeste e Sul indicam números substancialmente menores de inadequação relativa de domicílios (FJP, 2024c).

O interessante é que essa estrutura diferencial dos preços médios de aluguel - fruto do efeito regional de localização e efeito de qualidade da habitação - é um dos fatores que explica a menor incidência regional do ônus excessivo com o aluguel urbano, conforme o Gráfico 1, tanto nas Capitais quanto, especialmente, no Resto da RM entre as regiões metropolitanas, pois menores preços do aluguel aumentam a probabilidade de este não corresponder a mais de 30% da renda do domicílio. Importante destacar, conforme o Gráfico 3, que isso não é apenas explicado pela diferença de estoque/participação regional dos domicílios urbanos duráveis alugados até 3 salários mínimos no total de domicílios particulares permanentes ocupados.

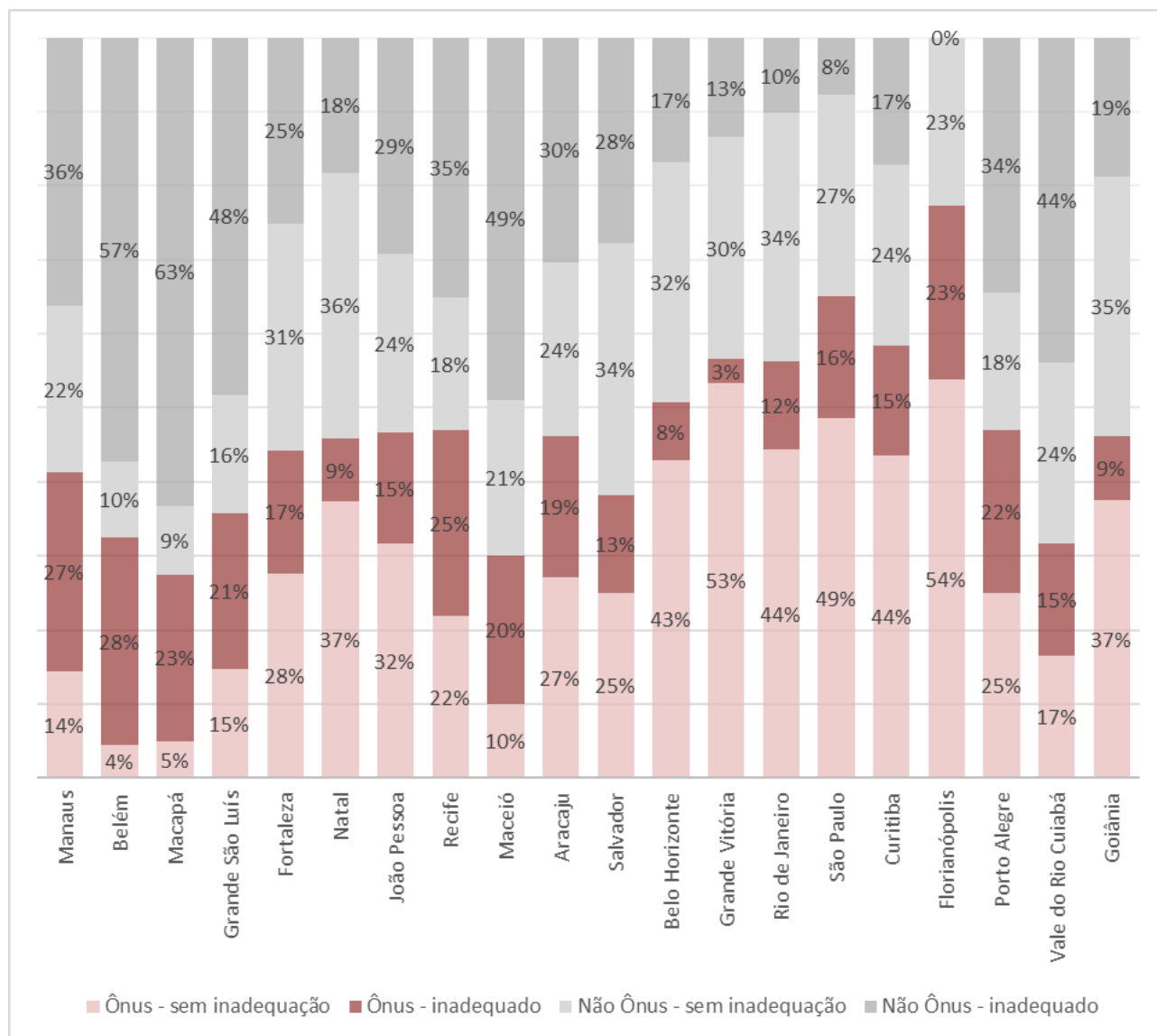
Gráfico 3 - Proporção de domicílios alugados urbanos duráveis com até 3 salários mínimos de renda domiciliar em relação ao total de domicílios permanentes ocupados



Fonte: elaboração própria, a partir da PnadC 2022.

O Gráfico 4 apresenta a composição, nas capitais, entre as situações dos domicílios urbanos duráveis de até 3 salários mínimos de renda domiciliar em: 1) Ônus sem inadequação; 2) Ônus e inadequado; 3) Sem ônus e sem inadequação; e 4) Sem ônus e inadequado. Verifica-se que, ao nível da Capital, as menores incidências de ônus (barras vermelhas) acontecem onde há mais incidência de inadequação de domicílios naqueles que estão alugados⁶. Embora isso crie condições de um mercado de aluguel com menores preços, essa situação penaliza duplamente os domicílios em situação de ônus e com inadequação.

Gráfico 4 – Composição, nas capitais, dos domicílios alugados urbanos duráveis com até 3 salários mínimos de renda domiciliar

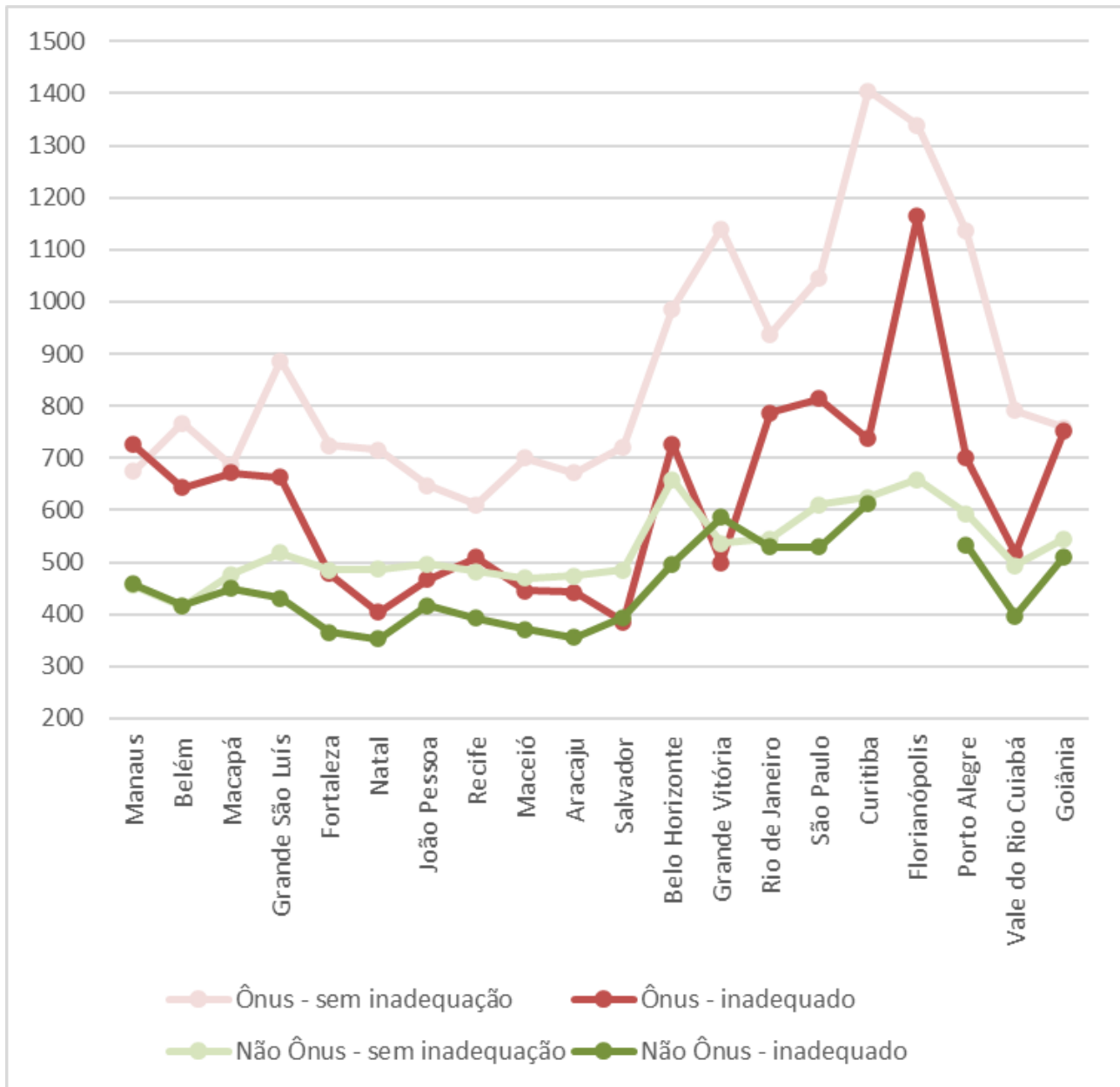


Fonte: elaboração própria, a partir da PnadC 2022.

A partir do Gráfico 5 - que apresenta os valores médios do aluguel por situação de ônus ou sem ônus e inadequado ou sem inadequação na Capital - verifica-se que é particularmente relevante as situações do Rio de Janeiro, São Paulo e Florianópolis em que os preços médios do aluguel dos domicílios ônus e inadequados são bem maiores do que o não ônus e adequado, indicando como os efeitos de localização, escolha por uma habitação mais bem localizada a despeito da inadequação, se sobrepõe nas preferência em relação aos da qualidade da habitação, reforçando o encontrado na incidência do ônus (Gráfico 1) para o comportamento do valor médio do aluguel (Gráfico 2).

⁶ Soma dos domicílios “ônus e inadequado” com “não ônus e inadequado”.

Gráfico 5 - Valores médios, nas capitais, do aluguel por categoria nos domicílios alugados urbanos duráveis com até 3 salários mínimos de renda domiciliar



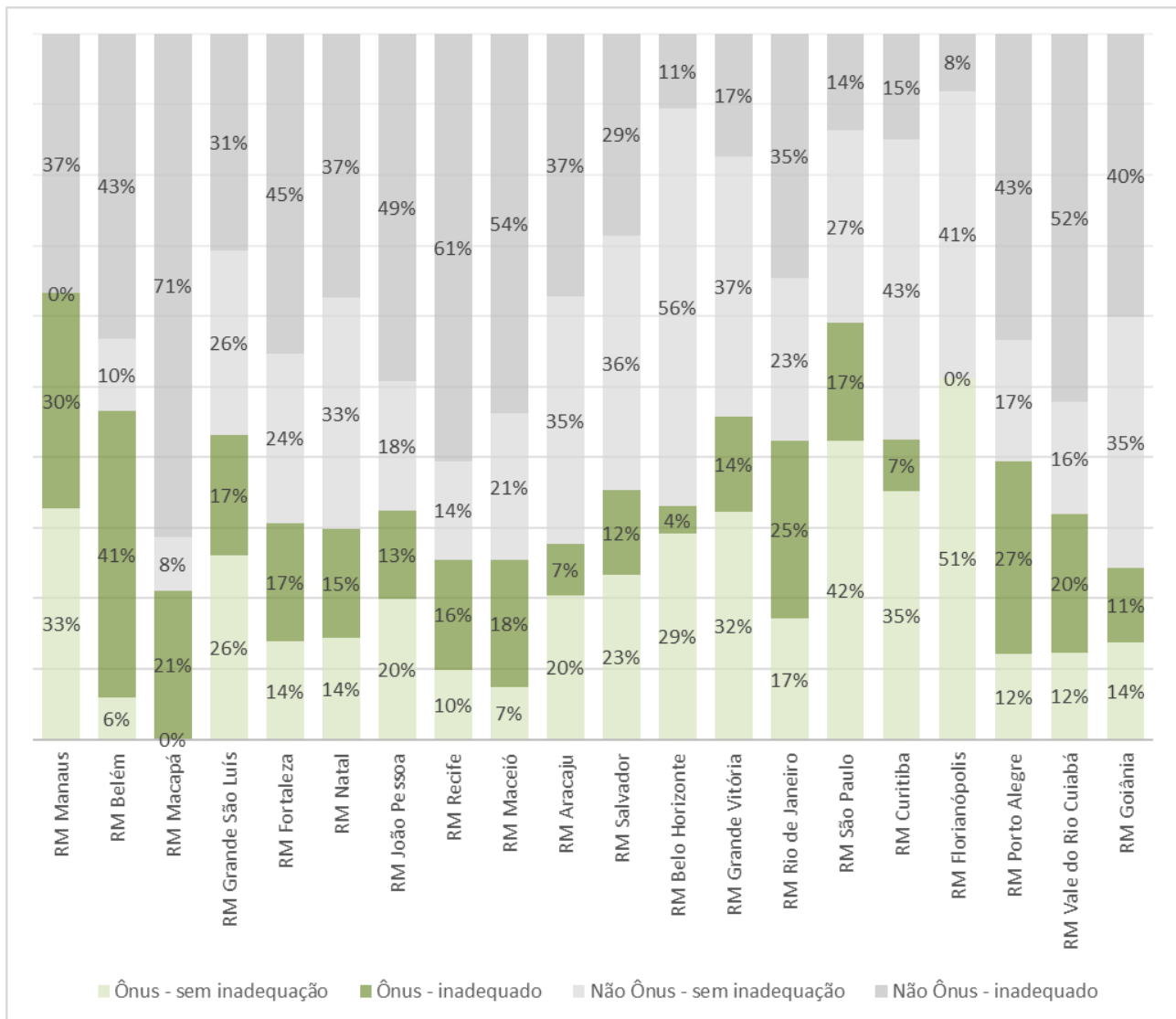
Fonte: elaboração própria, a partir da PnadC 2022.

O Gráfico 6 mostra como, predominantemente, a incidência do ônus é muito menor no Resto da RM. Isso se deve tanto ao fator localização - não é a Capital - quanto ao efeito qualidade da habitação - maior incidência de inadequação no Resto da RM, que faz com que os preços, independente se inadequado ou sem inadequação, não sejam tão discrepantes.

Particularmente interessante é como no Nordeste, com exceções de RM Maceió e RM Salvador, a diferença de incidência do ônus é muito grande entre Capital e Resto da RM, isso é principalmente explicado pela notável maior incidência de inadequação no Resto da RM dessas regiões metropolitanas em comparação com a respectiva Capital.

A discrepância da qualidade da habitação, somada à própria questão da localização, também explica diferenciais entre Capital e Resto da RM para os casos do Rio de Janeiro e Goiânia. Diferente, por exemplo, parece ser o caso de Belo Horizonte e sua RM, onde se verifica condições parecidas na qualidade da habitação, mas uma incidência do ônus muito discrepante, indicando o maior peso da localização na determinação do aluguel, logo, da incidência do ônus excessivo com o aluguel urbano.

Gráfico 6 – Composição, no Resto da RM, dos domicílios alugados urbanos duráveis com até 3 salários mínimos de renda domiciliar

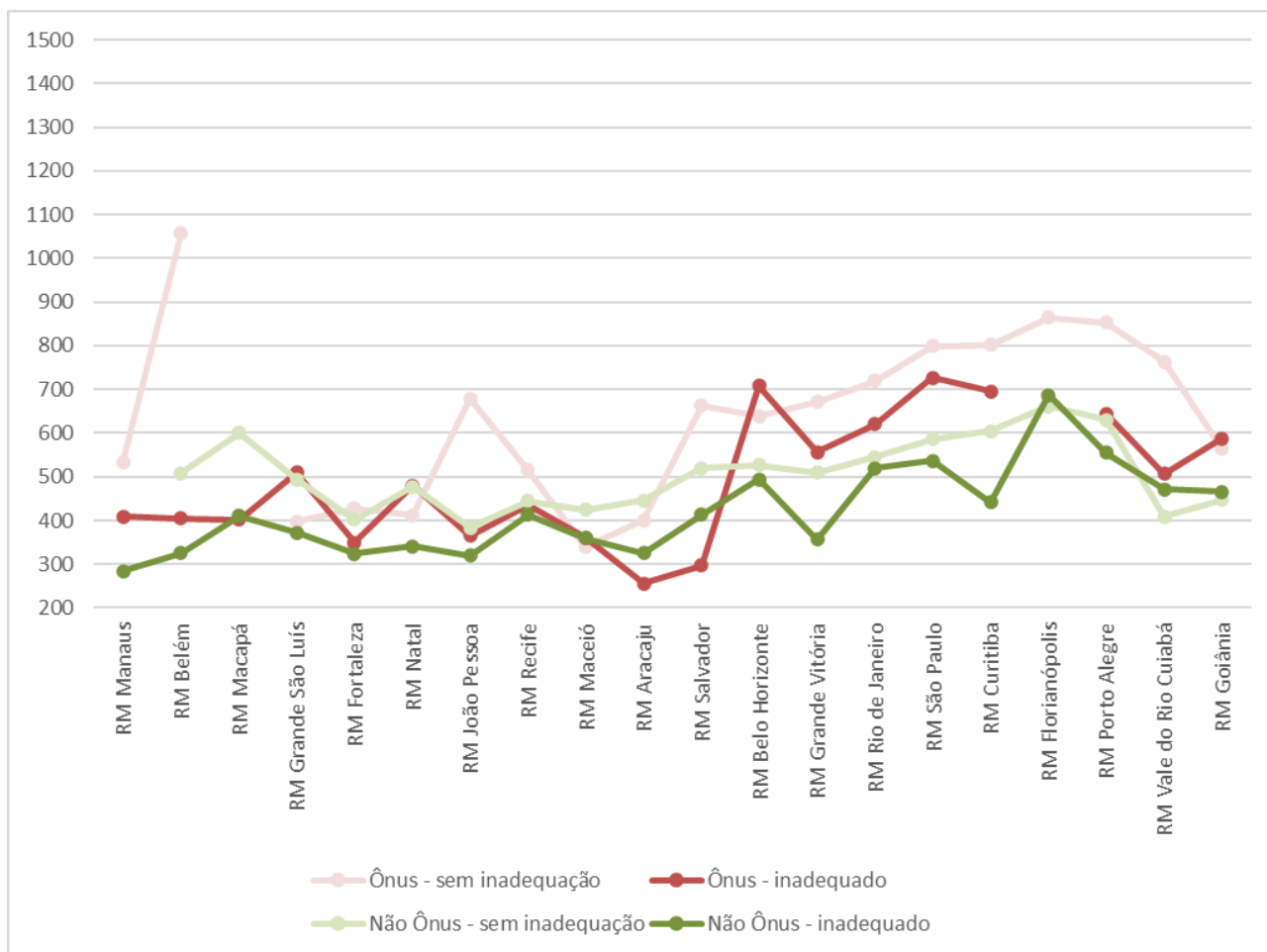


Fonte: elaboração própria, a partir da PnadC 2022.

A partir do Gráfico 7 - que apresenta os valores médios do aluguel por situação de ônus ou sem ônus e inadequado ou sem inadequação no Resto da RM - verifica-se, conforme discutido, o nível de mudança preços médios, na perspectiva regional, é muito menor do que em comparação com as capitais (Gráfico 5). Ademais, nas regiões metropolitanas do Norte e Nordeste, com exceção RM Manaus, RM Belém, RM João Pessoa e RM Salvador, os valores médios estão muito próximos e relativamente baixos, indicando, provavelmente, uma proximidade das condições de localização (seja dos atributos dos municípios da RM como de acessibilidade à capital) e da qualidade da habitação, o que se reflete na menor incidência do ônus excessivo com o aluguel mostrado no Gráfico 1.

Já nas regiões metropolitanas do Sudeste e Sul volta a aparecer uma discrepância maior dos valores, indicando, provavelmente, uma maior heterogeneidade intrametropolitana no Resto da RM. Seja uma heterogeneidade da qualidade da habitação, seja de localização - tanto dentro do próprio município, com suas qualidades, quanto de acessibilidade à capital - o que leva, novamente, a maiores incidências do ônus excessivo com o aluguel urbano, conforme mostrado no Gráfico 1.

Gráfico 7 - Valores médios, no Resto da RM, do aluguel por categoria nos domicílios alugados urbanos duráveis com até 3 salários mínimos de renda domiciliar



Fonte: elaboração própria, a partir da PnadC 2022.

4. Considerações finais

Infelizmente, a PnadC não permite a desagregação ao nível intraurbano para verificar se, de fato, os diferenciais localização, em algumas regiões metropolitanas e capitais, são mais determinantes do que as características da habitação para determinação do preço do aluguel, conseqüentemente, no potencial impacto/incidência do ônus excessivo com o aluguel urbano. O que, em outras palavras, revelaria a preferência das famílias por localização em relação à qualidade habitacional. Todavia, a tendência é que, partindo do entendimento que o aluguel sintetiza os efeitos de localização e de qualidade da habitação (Azzoni; Seabra, 2018), isso de fato esteja ocorrendo, especialmente quando comparamos a Capital e o Resto da RM. Pois as primeiras concentram fortemente os benefícios da localização e de qualidade da habitação comparado às segundas, o que impacta nos preços do aluguel, logo, nos diferenciais de ônus excessivo com o aluguel urbano verificados.

As conseqüências desse fato não são triviais para pensar em formas de enfrentamento ao ônus excessivo com aluguel. Do ponto de vista macrorregional, o combate do ônus nas regiões metropolitanas com menor dotação de qualidades urbanas - notadamente o Norte e Nordeste - poderia ainda passar pela difusão desse fator, tanto do ponto de vista sua dimensão da infraestrutura quanto edifício, estimulando, portanto, a redução da diferença dos preços do aluguel entre domicílios inadequados e sem inadequação, conseqüentemente, no potencial de incidência do ônus.

Já para as regiões metropolitanas do Sudeste, Sul e RM de Goiânia, já dadas a melhor qualidade habitacional das suas capitais, a solução envolveria uma escala mais ampla, *literalmente metropolitana*, tanto com a difusão da qualidade habitacional quanto, especialmente, da “localização” (ou seja, acessibilidades à centralidade, serviços, empregos e facilidades urbanas) no tecido urbano

metropolitano. Em outras palavras - além de política, geralmente mitigatórias, como o aluguel social - a produção de *terra urbanizada* (Smolka; Ostos, 2022) - entendida como simultaneamente qualidade habitacional e “localização”/acessibilidade - no ambiente metropolitano despontaria como uma resposta estrutural ao problema do ônus no contexto metropolitano e das capitais nesses casos.

Indo mais além, do ponto vista mais geral sobre o ônus, por um lado, do ponto vista sincrônico - ou seja, na sua estrutura, a cada recorte do tempo - verifica-se que o déficit habitacional se manifesta com diferenças regionais e territoriais, conforme o predomínio de um componente específico. Por outro, da perspectiva diacrônica - ou seja, ao longo do tempo - o déficit habitacional manifesta-se cada vez mais através do ônus excessivo com o aluguel urbano.

Depreende-se, dessas metamorfoses, que com o avanço da urbanização e do desenvolvimento, verifica-se *uma crescente “transição do déficit habitacional” para os problemas de acessibilidade tanto financeira*⁷ (como capacidade de pagamento de aluguel, conforme especialmente captado pelo ônus excessivo com o aluguel até o preço e financiamento da casa própria), *quanto de qualidade da habitação* (aproximados pelo indicador de inadequação de domicílios urbanos) *com a centralidade da necessidade de acesso com qualidade às amenidades e facilidades urbanas e à melhores padrões construtivos.*

Por fim, ressalta-se que a mensuração e construção de melhores indicadores que captem a complexidade e diversidade da realidade habitacional brasileira passa pela necessidade de pesquisas sistemáticas e amplas, como, por exemplo, um Censo Habitacional, bem como a coleta, e séries históricas, sobre a realidade de preços e aluguéis dos municípios brasileiros.

⁷ Ou seja, no sentido da *affordability*, a capacidade de manutenção de uma habitação, considerando todos os seus gastos relacionados como: aluguel/financiamento, manutenção, água, energia, gás, condomínio, impostos, seguros etc.

5. Referências

- ABRAMO, Pedro. **Mercado e ordem urbana: do caos à teoria da localização residencial**. Bertrand Brasil, 2001.
- ABRAMO, Pedro. A cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 9, n. 2, p. 25-25, 2007a.
- ABRAMO, Pedro. **A cidade caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana: uma perspectiva heterodoxa para a economia urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007b.
- ABRAMO, Pedro. O mercado informal de solo em favelas e a mobilidade residencial dos pobres nas grandes cidades: um marco metodológico. In: ABRAMO, Pedro (coord.). **Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras**. Porto Alegre: Antac, 2009. p. 14-47. (Coleção Habitare, v. 10).
- ABRAMO, Pedro; RAMOS, Frederico Roman. Mercado informal de solo nas favelas do Rio de Janeiro: evidências do crescimento do mercado informal de aluguéis nas favelas. In: SANTOS, Eleonora Cruz (org.). **Ensaio e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2022. p. 251-267.
- ALMEIDA, Renan Pereira; MONTE-MÓR, Roberto. Renda da terra e o espaço urbano capitalista contemporâneo. **Brazilian Journal of Political Economy**, v. 37, p. 417-436, 2017.
- AZZONI, Carlos Roberto; SEABRA, Deborah Maria. Custo comparativo de aluguéis para cidades e áreas de ponderação. **Revista Brasileira de Estudos Regionais e Urbanos**, v. 12, n. 2, p. 242-260, 2018.
- AZZONI, Carlos Roberto; ALMEIDA, Alexandre Nunes. Mudanças nas estruturas de consumo e custo de vida comparativo nas Regiões Metropolitanas: 1996-2020. **Estudos Econômicos (São Paulo)**, v. 51, p. 529-563, 2021.
- BONDUKI, Nabil Georges. Metodologias de avaliação do déficit habitacional: avaliação crítica e perspectivas. In: SANTOS, Eleonora Cruz (org.). **Ensaio e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2022. v. 1, p. 53-78.
- EVANS, Alan. The development of urban economics in the twentieth century. **Regional Studies**, v. 37, n. 5, p. 521-529, 2003.
- FERREIRA, Jeanne. **Instrumento de diagnóstico habitacional municipal: manual de campo**. Maringá, PR: Núcleo Maringá do IAB/PR, 2022.
- FJP, Fundação João Pinheiro. **Déficit habitacional municipal no Brasil 2013**. Belo Horizonte: FJP, Centro de Estatística e Informações, 2013.
- FJP, Fundação João Pinheiro. **Metodologia do déficit habitacional no Brasil e da inadequação de domicílios no Brasil**. Belo Horizonte: FJP, Diretoria de Estatística e Informações, 2021.
- FJP, Fundação João Pinheiro. **Déficit habitacional no Brasil 2022**. Belo Horizonte: FJP, Diretoria de Estatística e Informações, 2024a.
- FJP, Fundação João Pinheiro. **Nota técnica - As voltas que o ônus dá: alternativas para o cálculo do ônus excessivo com o aluguel urbano municipal**. Belo Horizonte: FJP, Diretoria de Estatística e Informações, 2024b.
- FJP, Fundação João Pinheiro. **Inadequação de domicílios no Brasil 2022**. Belo Horizonte: FJP, Diretoria de Estatística e Informações, 2024c.
- IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Coordenação de População e Indicadores Sociais. Síntese de indicadores sociais: uma análise das condições de vida da população brasileira – 2021. Rio de Janeiro: IBGE, 2021.
- LACERDA, G. do C. Os padrões espaciais da política habitacional no Brasil: uma análise baseada nos estratos geográficos do IBGE. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [S. l.], v. 25, n. 1, 2023.
- LACERDA, Gabriel do Carmo; PIMENTA, Iracy Silva; FERREIRA, Frederico Poley M. O ônus excessivo com o aluguel urbano e o déficit habitacional: abrindo a caixa-preta. In: SANTOS, Eleonora Cruz (org.). **Ensaio e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil**. Belo Horizonte: FJP, 2022. v. 1, p. 269-289.

- NADALIN, Vanessa G. Economia urbana e mercados de habitação. In: CRUZ, Bruno de Oliveira et al. (org.) **Economia regional e urbana: teorias e métodos com ênfase no Brasil**. Brasília: Ipea, 2011. p. 221-260.
- PAIXÃO, Luiz Andrés Ribeiro. Índice de preços hedônicos para imóveis: uma análise para o município de Belo Horizonte. **Economia Aplicada**, v. 19, p. 5-29, 2015.
- RIBEIRO, Edson L. O custo do direito e da função habitar dignamente no Brasil: contribuições alternativas à política de habitação social no Brasil. In: SANTOS, Eleonora Cruz (org.). **Ensaio e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil**. Belo Horizonte: FJP, 2022. v. 1. p. 343-372.
- RIBEIRO, Marcelo Gomes; COSTA, Lygia Gonçalves; RIBEIRO, Luiz César. **Estrutura social das metrópoles brasileiras: análise da primeira década do século XXI**. Letra Capital Editora LTDA, 2013.
- RIBEIRO, M. G. Estrutura sócio-ocupacional das metrópoles brasileiras: mudanças e permanências em 40 anos. **Cadernos Metrôpole**, [S. l.], v. 26, n. 59, p. 19-42, 2023.
- RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Um olhar sobre a produção do PMCMV a partir de eixos analíticos. In: AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz (org.). **Minha casa... e a cidade? Avaliação do programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. p.51-72.
- RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Transformação da periferia e novas formas de desigualdades nas metrópoles brasileiras: um olhar sobre as mudanças na produção habitacional. **Cadernos Metrôpole**, São Paulo, v. 18, n. 35, p.217-236, 2016.
- SMOLKA, Martim; OSTOS, Luciana. Mercado de terras urbanas e déficit habitacional: procedência e providências. In: SANTOS, Eleonora Cruz (org.). **Ensaio e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil**. Belo Horizonte: FJP, 2022. v. 1. p. 237-249.
- SOUZA JUNIOR, Marcello Luiz et al. Diferenciais de custos de vida entre os estados brasileiros: uma aplicação de preços hedônicos a partir dos dados da PNAD. **Revista Brasileira de Estudos Regionais e Urbanos**, v. 13, n. 2, p. 223-242, 2019.
- VIANA, Raquel M. et al. Carências habitacionais no Brasil e na América Latina: o papel do ônus excessivo com aluguel urbano, **Cadernos de Geografia**, v. 29, n. 56, p. 287-287, 2019.