

UNIVERSIDADE FEDERAL DE VIÇOSA

**Diversas faces do déficit habitacional dos municípios paulistas segundo áreas
de ponderação**

Filipe Aleixo Moreno
Magister Scientiae

**VIÇOSA - MINAS GERAIS
2025**

FILIFE ALEIXO MORENO

Diversas faces do déficit habitacional dos municípios paulistas segundo áreas de ponderação

Dissertação apresentada à Universidade Federal de Viçosa, como parte das exigências do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, para obtenção do título de *Magister Scientiae*.

Orientador: Tiago Augusto da Cunha

Coorientadora: Elza Luli Miyasaka

**VIÇOSA - MINAS GERAIS
2025**

**Ficha catalográfica elaborada pela Biblioteca Central da Universidade
Federal de Viçosa - Campus Viçosa**

T

M843d
2025
Moreno, Filipe Aleixo, 1995-
Diversas faces do déficit habitacional dos municípios paulistas segundo áreas de ponderação / Filipe Aleixo Moreno. – Viçosa, MG, 2025.

1 dissertação eletrônica (118 f.): il. (algumas color.).

Inclui anexo.

Inclui apêndices.

Orientador: Tiago Augusto da Cunha.

Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Viçosa, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, 2025.

Referências bibliográficas: f. 106-112.

DOI: <https://doi.org/10.47328/ufvbbt.2025.266>

Modo de acesso: World Wide Web.

1. Direito à moradia - São Paulo (Estado). 2. Política habitacional - São Paulo (Estado). 3. Desenvolvimento habitacional - São Paulo (Estado). I. Cunha, Tiago Augusto da, 1982-. II. Universidade Federal de Viçosa. Departamento de Arquitetura e Urbanismo. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. III. Título.

CDD 22. ed. 363.5098161

FILIFE ALEIXO MORENO

Diversas faces do déficit habitacional dos municípios paulistas segundo áreas de ponderação

Dissertação apresentada à Universidade Federal de Viçosa, como parte das exigências do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, para obtenção do título de *Magister Scientiae*.

APROVADA: 28 de fevereiro de 2025.

Assentimento:

Filipe Aleixo Moreno
Autor

Tiago Augusto da Cunha
Orientador

Essa dissertação foi assinada digitalmente pelo autor em 12/05/2025 às 09:28:51 e pelo orientador em 12/05/2025 às 14:49:10. As assinaturas têm validade legal, conforme o disposto na Medida Provisória 2.200-2/2001 e na Resolução nº 37/2012 do CONARQ. Para conferir a autenticidade, acesse <https://siadoc.ufv.br/validar-documento>. No campo 'Código de registro', informe o código **4M9K.MDG9.3TT8** e clique no botão 'Validar documento'.

Aos meus pais, ao meu irmão e à minha avó

AGRADECIMENTOS

Agradeço aos meus pais, Maria José e Claudio, por terem me oferecido todo apoio e suporte necessário para estudar e me desenvolver academicamente.

Ao meu irmão, Alexandre, por muitas vezes, mesmo sem saber, ter me animado a querer estudar temas diferentes que me ajudaram de alguma forma na pesquisa.

À minha avó, Maria Antônia, por ter me ajudado em diversos momentos durante o mestrado.

A todos os meus familiares que distantes ou não sempre torceram pelo sucesso do meu mestrado.

Aos amigos de São José, que estão junto comigo desde a escola e sempre me inspiram a realizar o meu sonho de ser professor.

Aos amigos de Viçosa, por terem trazido leveza a minha rotina e me distraído um pouco das preocupações. Seja no francês seja assistindo um filme ou um jogo do São Paulo, foram ótimos momentos!

Aos demais amigos que tenho espalhados no Brasil e no mundo que acompanharam o meu mestrado e, em alguns momentos, deram-me conselhos.

Às minhas grandes parceiras durante o mestrado, Priscila e Gabriela, grande parte do desenvolvimento da minha pesquisa ocorreu por conta do trabalho em equipe que tive com vocês.

Ao meu orientador, Tiago, e à minha coorientadora, Elza, que foram atenciosos e essenciais para o desenvolvimento da minha pesquisa.

Aos amigos e colegas do PPG.au, foi muito bonito o nosso crescimento conjunto nesses dois anos!

Aos professores do PPG.au, por terem contribuído na minha formação como pesquisador.

Ao grupo de pesquisa Cidades e Pessoas: Conectadas, por ter sido fundamental no desenvolvimento da minha pesquisa e por me dar a oportunidade de trabalhar com pessoas de outros centros universitários.

Ao PUPA, por ter sido um ótimo espaço de convivência e de atividades durante o meu mestrado.

Ao PPG.au, por ter me dado a oportunidade de fazer o meu tão sonhado mestrado em Arquitetura e Urbanismo.

À Universidade Federal de Viçosa, por novamente estar fazendo parte da minha história acadêmica. Foi um grande prazer, depois da graduação, ter tido a oportunidade de realizar também a minha pós-graduação aqui.

Por último, agradeço à Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES), pela concessão da bolsa de estudos que foi

determinante para eu me dedicar exclusivamente ao mestrado.

Este trabalho foi realizado com o apoio das seguintes agências de pesquisa brasileiras: Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – Código de Financiamento 001, Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de Minas Gerais (FAPEMIG) e Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq).

“Quando estou na cidade tenho a impressão que estou na sala de visita com seus lustres de cristais, seus tapetes de viludos, almofadas de sitim. E quando estou na favela tenho a impressão que sou um objeto fora de uso, digno de estar num quarto de despejo”.

(Carolina Maria de Jesus)

RESUMO

MORENO, Filipe Aleixo, M.Sc., Universidade Federal de Viçosa, fevereiro de 2025. **Diversas faces do déficit habitacional dos municípios paulistas segundo áreas de ponderação.** Orientador: Tiago Augusto da Cunha. Coorientadora: Elza Luli Miyasaka.

A Fundação João Pinheiro calculou que, em 2019, o déficit habitacional do Brasil era de 5.876.699 de moradias, evidenciando os desafios da política habitacional do país. Porém, esse não é um resultado dos últimos anos, a questão habitacional é histórica no Brasil. Desde o final do século XIX, o país passou por diversas fases e experiências habitacionais que não foram suficientes e culminaram no vultuoso déficit habitacional atual. Entretanto, além do elevado déficit, o Brasil também demorou a formular uma metodologia para definir e contabilizar o seu déficit habitacional. A formalização de uma metodologia só ocorreu em meados da década de 1990 pela Fundação João Pinheiro (FJP), o método analisa o problema a partir de quatro componentes: 1) Habitação precária, subdividida em: I) Domicílios improvisados e II) Domicílios rústicos; 2) Coabitação familiar; 3) Ônus excessivo com aluguel urbano; e 4) Adensamento excessivo de domicílios alugados. Portanto, nos últimos 30 anos, é ela quem tem trabalhado para a contabilização do déficit nacional, atualizando frequentemente o seu método. O objetivo deste trabalho é analisar o déficit habitacional de 40 municípios paulistas segundo as Áreas de Ponderação da amostra do Censo Demográfico 2010. A análise contou com o auxílio de cartogramas elaborados no QGIS e da análise cluster hierárquica realizada no SPSS. Os resultados da análise evidenciaram que as diferenças e as similaridades entre as feições da manifestação do déficit habitacional estão ligadas às diferentes nuances do processo de urbanização do estado de São Paulo.

Palavras-chave: déficit habitacional; áreas de ponderação; municípios paulistas; São Paulo

ABSTRACT

MORENO, Filipe Aleixo, M.Sc., Universidade Federal de Viçosa, February, 2025. **Several faces of housing deficit of the paulistas municipalities according areas of weighting.** Adviser: Tiago Augusto da Cunha. Co-adviser: Elza Luli Miyasaka.

In 2019, João Pinheiro Foundation calculated the Brazilian housing deficit was 5.876.699 dwelling, highlighting the challenges faced by housing policies in the country. However, this is not a result from the last years, the housing issue is historical in Brazil. Since the late 19th century, the country has experienced various phases and attempts to address the housing issue, but these efforts have not been sufficient, resulting in a significant housing deficit. Nevertheless, besides the great deficit, Brazil took a long time to develop a methodology to define and measure the housing shortage. It was only in the mid-1990s that the João Pinheiro Foundation (JPF) established a methodology to assess the problem. This method analyzes the issue across four components: 1) Precarious housing, subdivided into: I) Improved homes and II) Rustic homes; 2) Familiar cohabitation; 3) Excessive burden on urban rent; e 4) Excessive densification of rented homes. Over the past 30 years, the foundation has continued to work on measuring the national deficit, regularly updating the methodology. This study aims to analyze the housing deficit in 40 municipalities in São Paulo, using the Areas of Weighting from the 2010 Census sample. The analysis was aided by cartograms developed using QGIS and hierarchical cluster analysis conducted with SPSS. The results revealed that the differences and similarities in housing deficit manifestations are linked to the distinct nuances of the urbanization process in the state of São Paulo.

Keywords: housing deficit; areas of weighting; paulistas municipalities; São Paulo

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 – Cadeia hierárquica da contabilização do déficit habitacional	38
Figura 2 – Mapa das Regiões Metropolitanas do estado de São Paulo	49
Figura 3 – Mapa dos municípios estudados na pesquisa.....	49
Figura 4 – Mapa do déficit habitacional absoluto por RM em 2010	55
Figura 5 – Mapa de Habitação precária por RM em 2010.....	60
Figura 6 – Mapa de Coabitação familiar por RM em 2010	62
Figura 7 – Mapa de Ônus excessivo por RM em 2010	63
Figura 8 – Mapa de Adensamento excessivo por RM em 2010	64
Figura 9 – Mapa de densidade dos domicílios improvisados por RM em 2010.....	66
Figura 10 – Mapa de densidade dos domicílios rústicos por RM em 2010	67
Figura 11 – Mapa de densidade da Coabitação familiar por RM em 2010.....	68
Figura 12 – Mapa de densidade do Ônus excessivo por RM em 2010	69
Figura 13 – Mapa de densidade do Adensamento excessivo por RM em 2010.....	70
Figura 14 – Mapa do déficit habitacional absoluto por município em 2010	74
Figura 15 – Mapa de Habitação precária por município em 2010	76
Figura 16 – Mapa da Coabitação familiar por município em 2010	81
Figura 17 – Mapa do Ônus excessivo por município em 2010.....	83
Figura 18 – Mapa do Adensamento excessivo por município em 2010	86
Figura 19 – Mapa de densidade dos domicílios improvisados por município em 2010	90
Figura 20 – Mapa de densidade dos domicílios rústicos por município em 2010.....	91
Figura 21 – Mapa de densidade da Coabitação familiar por município em 2010	92
Figura 22 – Mapa de densidade do Ônus excessivo por município em 2010	93
Figura 23 – Mapa de densidade do Adensamento excessivo por município em 2010	94

Gráfico 1 – Déficit habitacional por componentes das RMs em 2010	57
Gráfico 2 – Clusters da análise do déficit habitacional	97
Gráfico 3 – Dendrograma da Análise de Cluster Hierárquico do déficit habitacional	99
Quadro 1 – Histórico das adaptações metodológicas da FJP	36
Quadro 2 – Distribuição dos municípios segundo Regiões Metropolitanas	50
Quadro 3 – Distribuição dos municípios segundo Regiões Metropolitanas	51

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Valores do déficit habitacional absoluto por RM em 2010.....	53
Tabela 2 – Valores do déficit habitacional por componentes por RM em 2010.....	56
Tabela 3 – Valores dos subcomponentes da Habitação precária por RM em 2010..	60
Tabela 4 – Densidade de moradores nos domicílios em déficit por RM em 2010.....	65
Tabela 5 – Valores do déficit habitacional absoluto por município em 2010	71
Tabela 6 – Valores da Habitação precária por município em 2010	75
Tabela 7 – Valores dos subcomponentes da Habitação precária por município em 2010	77
Tabela 8 – Valores da Coabitação familiar por município em 2010	80
Tabela 9 – Valores do Ônus excessivo por município em 2010.....	82
Tabela 10 – Valores do Adensamento excessivo por município em 2010	85
Tabela 11 – Densidade de moradores nos domicílios em déficit por município em 2010	87
Tabela 12 – População dos municípios em 2010 em ordem decrescente	95

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas.
AP	Áreas de Ponderação.
BNH	Banco Nacional de Habitação.
CDHU	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo.
CIAM	Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna.
DANE	Departamento Administrativo Nacional de Estatística.
Dom.	Domicílios.
FCP	Fundação da Casa Popular.
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.
FJP	Fundação João Pinheiro.
IAPs	Institutos de Aposentadoria e Pensões.
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IPM	Índice de Pobreza Multidimensional.
Lepur	Laboratório de Estudos e Projetos Urbanos e Regionais.
MDSyF	Ministério do Desenvolvimento Social e da Família.
Minvu	Ministério da Habitação e Urbanismo.
ODS	Objetivo de Desenvolvimento Sustentável.
ONU	Organização das Nações Unidas.
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento.
PD	Permitted Development.
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida.
PNAD	Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios.
PNADC	Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua.
PND	Plano Nacional de Desenvolvimento.
Pop.	População.
PRH	Public Rental Housing.
RM	Região Metropolitana.
RMBS	Região Metropolitana da Baixada Santista.
RMC	Região Metropolitana de Campinas.
RMF	Região Metropolitana de Franca.
RMJ	Região Metropolitana de Jundiaí.

RMP	Região Metropolitana de Piracicaba.
RMRP	Região Metropolitana de Ribeirão Preto.
RMS	Região Metropolitana de Sorocaba.
RMSJRP	Região Metropolitana de São José do Rio Preto.
RMSP	Região Metropolitana de São Paulo.
RMVale	Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte.
SFH	Sistema Financeiro de Habitação.
UFABC	Universidade Federal do ABC.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	15
2 DÉFICIT HABITACIONAL	22
2.1 O cenário atual da questão habitacional	22
2.2 Definição e algumas metodologias do déficit habitacional	29
2.3 A metodologia da Fundação João Pinheiro.....	35
2.4 Críticas e potenciais da metodologia da Fundação João Pinheiro	39
2.5 O processo de urbanização na construção do déficit habitacional.....	43
3. METODOLOGIA.....	47
3.1 Recorte temporal e territorial	47
3.2 Aplicação da metodologia da Fundação João Pinheiro	50
3.3 Análise de <i>cluster</i> hierárquico	51
4. RESULTADOS E DISCUSSÃO.....	53
4.1 O déficit habitacional absoluto e por componentes por Região Metropolitana em 2010	53
4.1.1 Análise da densidade populacional do déficit por Região Metropolitana em 2010.....	64
4.2 O déficit habitacional absoluto e por componentes por município em 2010 ...	70
4.2.1 Análise da densidade populacional do déficit por município	86
4.3 Análise de <i>cluster</i> dos municípios	95
5. CONCLUSÕES	101
REFERÊNCIAS	106
GLOSSÁRIO	113
APÊNDICE A – Sintaxes para o cálculo do déficit por componentes	115
APÊNDICE B – Sintaxe da análise de <i>cluster</i> hierárquico	116
ANEXO A – Sintaxes para gerar os componentes do déficit.....	117

1 INTRODUÇÃO

O Brasil é um país que historicamente sofre com os elevados índices de déficit habitacional. Em 2019, a Fundação João Pinheiro (2021) estimou que o déficit do país era de 5.876.699 de moradias, porém, tal dimensão não é produto dos últimos 10 ou 20 anos. Pode-se dizer que a origem da insuficiência habitacional no país, sobretudo para as classes mais vulneráveis, originou-se no final do século XIX; e, durante o século XX, agravou-se e se consolidou culminando no cenário atual. No entanto, o vultoso déficit habitacional brasileiro não simboliza uma negligência total à questão habitacional no país. Nesses últimos 130 anos, a política habitacional brasileira passou por diversas fases mais ou menos incisivas.

No final do século XIX, a habitação ganhou protagonismo devido às frequentes epidemias urbanas. A industrialização incipiente no país atraiu os trabalhadores do campo para as cidades, amplificando o processo de urbanização e, conseqüentemente, a demanda por moradia. Nesse período, a principal solução habitacional eram as habitações coletivas, isto é, os cortiços. Considerados, pelos agentes públicos, ambientes insalubres e antros de doenças, os cortiços foram vistos como os principais causadores das patologias urbanas. Essa visão sanitaria sobre a forma de morar caracterizou o perfil higienista das soluções empreendidas à habitação. O código sanitário definiu como salubres os domicílios unifamiliares com banheiro de uso exclusivo e construídos com materiais adequados – alvenaria. Parâmetros que contrapunham a realidade dos cortiços. Tais requisitos consolidaram a ideia do padrão habitacional mínimo para a classe trabalhadora, o qual reproduzia o programa de necessidades da casa burguesa (Bonduki, 2022).

Os Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna (CIAM) também influenciaram na definição desse padrão mínimo ideal de habitação para o Brasil (Bonduki, 2022). Durante a década de 1920 do século passado, os CIAM trouxeram discussões sobre a moradia adequada, definindo o programa de necessidades e metragem quadrada mínimas para atender as necessidades humanas. Além de dissertar sobre a unidade habitacional, os CIAM incorporaram a dimensão urbana à habitação ao propor infraestruturas básicas, como serviços e equipamentos urbanos. Entretanto, assim como o padrão higienista, a proposta moderna se colocava acima das particularidades culturais, designando uma solução única e universal para a questão habitacional.

Durante a Era Vargas (1930-1945), houve uma mudança de perspectiva em relação à habitação. A questão da moradia, anteriormente norteadada pelo viés higienista, passou a ser utilizada como instrumento estatal – política clientelista – para a consolidação do processo de industrialização no Brasil e da legitimidade do governo ditatorial. Esse período marcaria não só o início de uma produção relevante de unidades habitacionais, como também o agravamento do déficit habitacional brasileiro. A primeira política habitacional do Brasil foi empreendida, a partir da década de 1930, pelos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs). Contudo, essa era uma atribuição secundária, os institutos tinham como papel principal garantir serviços de previdência e de saúde aos trabalhadores vinculados. Outras limitações eram a abrangência, pois nem todas as categorias profissionais estavam contempladas pelo plano habitacional¹; e a oferta de moradias, que variou segundo instituto, período (até 1964) e grande região (Bonduki, 2017).

Em 1946, já no governo Dutra, numa tentativa de centralizar a atuação do Estado no setor de habitação, foi criado o primeiro órgão governamental responsável pela política habitacional no país, a Fundação da Casa Popular (FCP). Porém, em seus 18 anos de existência, a FCP foi pouco significativa para o cenário nacional. Até o golpe militar, em 1964, os IAPs continuaram sendo responsáveis pela maior oferta de moradia popular no Brasil. Segundo Bonduki (2017), a atuação dos IAPs e da FCP, em conjunto, foi responsável pela produção de 143 mil unidades habitacionais no país, contudo, 124 mil foram ofertadas pelos IAPs. Ou seja, aproximadamente, 87% da produção habitacional do período foi executada pelos institutos.

No entanto, paradoxalmente, a Era Vargas também foi responsável pelo agravamento do déficit habitacional no Brasil. Em 1942, a implementação da Lei do Inquilinato² marcou o início do desestímulo do mercado rentista, reduzindo a oferta de imóveis para aluguel. Além disso, a lei provocou uma diminuição salarial da classe trabalhadora que obrigou a população mais vulnerável a recorrer a outras soluções de moradia. A partir desse momento, as favelas e a autoconstrução em loteamentos

¹ Foram criados IAPs para as seguintes categorias profissionais: IAPM (marítimos), IAPB (bancários), IAPC (comerciários), IAPI (industriários), IAPETEC (condutores de veículos e empregados de empresas de petróleo) e IAPE (estivadores).

² A lei estabeleceu o congelamento do valor dos aluguéis como forma de proteger as classes populares do aumento acelerado do custo de vida devido aos impactos econômicos da Segunda Guerra Mundial.

clandestinos passaram a ser alternativas válidas tanto para a população quanto para o Estado, apesar da precariedade local (Bonduki, 2017).

No período da ditadura militar (1964-1985), foi criado o Banco Nacional de Habitação (BNH) para a realização de planos habitacionais no país. Para financiar essas moradias, foi criado o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) que captava recursos oriundos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) que, por meio das prestações, eram repostos e acrescidos pela correção monetária. De acordo com Bonduki (2008), o BNH produziu 4,3 milhões de unidades habitacionais até a sua extinção em 1986. Porém, a produção foi insuficiente, pois, o Brasil;

[...] na segunda metade do século XX, foi o país que teve o maior crescimento urbano do mundo sem ter formulado uma política habitacional e urbana capaz de equacionar esse desafio [...]” (Bonduki, 2022, p. 59).

O BNH também apresentou problemas e controvérsias durante o seu período de atividade. Em primeiro lugar, o modelo centralizado e autoritário privilegiou o setor civil e o mercado formal ao direcionar os recursos para a construção de novas moradias, excluindo outras alternativas de atacar a demanda e as necessidades habitacionais. Isso marginalizou as classes mais vulneráveis do acesso à moradia (Bonduki, 2008). Em adição, os conjuntos habitacionais construídos seguiam um padrão básico, desconsiderando especificidades locais, e, no aspecto urbano, eram desconectados da cidade. Entretanto, Bonduki (2008) reforça a importância do BNH para a evolução nacional no tratamento da questão habitacional.

O BNH também contribuiu no maior desenvolvimento das estatísticas habitacionais. Criado em 1934, o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), já em 1940, realizou o primeiro censo moderno do Brasil, porém, como destaca Russo (2017), a pesquisa não estava alinhada ao interesse estatal sobre a questão da moradia. Até o censo de 1960, os temas abordados nas pesquisas eram de “acesso a serviços públicos de água, esgoto e iluminação elétrica, e com relação ao domicílio, sua espécie, estrutura, condição de ocupação, número de cômodos e de dormitórios” (Russo, 2017, p. 59). Foi durante a ditadura militar que houve esse alinhamento, apesar de suas contradições. Em 1970, foi realizado o primeiro e único Censo Predial e, em 1977, a Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), com aporte financeiro do BNH, ampliou o questionário, enriquecendo o levantamento dos domicílios. Essa maior preocupação com a questão habitacional era produto dos

interesses do BNH em dimensionar o déficit que abarcava os “[...] domicílios deficientes quanto às características físicas, de infraestrutura e equipamento, bem como de domicílios com alta densidade de ocupação” (Russo, 2017, p. 59). As novas variáveis da PNAD foram incorporadas no censo seguinte e, como ressalta Russo (2017), acabaram se tornando as bases para a futura metodologia da FJP para o cálculo do déficit habitacional.

Todavia, a crise econômica da década de 1980 impactou de forma avassaladora o BNH, reduzindo a sua capacidade produtiva. O desemprego, a queda dos salários e a inflação afetaram o volume de recursos financeiros via FGTS e, concomitantemente, elevaram o nível de inadimplência nos financiamentos (Bonduki, 2008). Além da parte econômica, no processo de redemocratização, houve maior pressão popular devido ao modelo excludente do banco com as classes mais vulneráveis e ao aumento das prestações. Em 1986, o BNH foi diluído, entretanto, não houve nenhum tipo de reformulação da política habitacional do país, por isso, tanto Bonduki (2008) quanto Russo (2017) salientam que houve um vácuo nas questões relacionadas à habitação após o fim da ditadura.

Com o fim do BNH, o SFH foi assumido pela Caixa Econômica Federal, porém, os recursos eram escassos para novos financiamentos. A situação se agravaria mais ainda, entre 1991 e 1995, com a suspensão da utilização de recursos oriundos do FGTS devido às suspeitas de corrupção durante o governo Collor (1990-1992). Consequentemente,

o financiamento minguou, ao mesmo tempo em que os problemas de moradia da população urbana se tornaram dramáticos, agravados pelo empobrecimento que marcou as décadas de 80 e 90 (Bonduki, 2008, p. 76).

Segundo (Bonduki, 2008), tal cenário resultou numa descentralização da política habitacional, também incentivado pela Constituição de 1988, para os estados e os municípios, o que proporcionou maior diversidade nos planos de habitação, não obstante a desarticulação entre eles.

Na segunda metade da década de 1990, com a liberação dos recursos provenientes do FGTS, o governo federal voltou a atuar de forma mais expressiva no setor habitacional. O governo Fernando Henrique Cardoso (1995-2002) implementou alguns programas como: a Carta de Crédito individual e associativa, que financiou, principalmente, a compra de materiais de construção e de imóveis usados; o Pró-

Moradia, que tinha por objetivo urbanizar áreas precárias; e o Programa de Arrendamento Residencial, que utilizava recursos do FGTS e de origem fiscal para a produção de novas unidades habitacionais. Contudo, Bonduki (2008) afirma que nenhum deles foi capaz de iniciar de fato uma política habitacional robusta de redução do déficit habitacional. Este, aliás, a partir de 1995, passou a ser calculado metodologicamente pela Fundação João Pinheiro (FJP), encerrando o histórico de arbitrariedade de sua mensuração até aquele momento.

No entanto, o cenário habitacional brasileiro mudaria na primeira década do século XXI. De 2003 até 2008, Miotto (2017) destaca que os financiamentos habitacionais tiveram uma taxa de crescimento anual de 31,09%, pois as empresas que se capitalizavam, na época, viram o setor habitacional como uma oportunidade de valorizar os seus capitais. Porém, seria no período final do governo Lula (2003-2010) que, com o intuito “driblar” a crise de 2008, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) traria uma nova perspectiva para a política habitacional brasileira. Vinculado ao Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), o PMCMV, por meio do financiamento e da isenção fiscal para o setor imobiliário, promoveu a oferta de unidades habitacionais para a população de baixa e de média renda – medida inédita para a camada de baixa renda. Para a Faixa 1 (0 a 3 salários-mínimos), a construtora era responsável pela definição do projeto e do terreno e tinha a garantia de compra dos imóveis pela Caixa Econômica Federal. Para a Faixa 2 e 3 (compreendem de 3 a 10 salários-mínimos), os mutuários arcavam com taxas de juros menores e tinham direito ao Fundo Garantidor que assegurava o pagamento das prestações em caso de desemprego ou a quitação do imóvel no caso de morte ou de invalidez.

Entretanto, apesar do PMCMV ter atendido as classes de menor renda, ter tido maior abrangência no território nacional e ter produzido milhões de unidades habitacionais, Miotto (2017) não deixa de apontar problemas do programa devido à atuação do setor privado. Alguns pontos relevantes são a qualidade das unidades habitacionais e a questão fundiária, pois, para maximizar os lucros, as empresas reduziram os seus custos nos padrões construtivos e na compra dos terrenos. Resumindo, os conjuntos habitacionais foram construídos em regiões periféricas, aumentando não só o processo de periferização e segregação nas cidades, como também os custos de infraestrutura urbana. Além disso, a valorização do valor da terra nessas áreas, empreendida pelo PMCMV, irradiou-se no valor da terra em regiões

centrais, resultando no inflacionamento do mercado imobiliário local (Smolka; Ostos, 2022).

Em suma, diante desse breve histórico da questão habitacional no Brasil, percebe-se que o elevado déficit habitacional do país é resultado de uma combinação de fatores. O principal, certamente, foi a demora para a implementação de uma política habitacional no país, mas também é inegável que quando existiu, ela não conseguiu superar o status de política de governo para o de política de Estado, já que foi descontinuada. Além disso, a questão habitacional no Brasil, até o PMCMV, nunca havia englobado as classes mais vulneráveis. Estas sempre foram negligenciadas e relegadas às alternativas habitacionais precarizadas, seja no aspecto físico, seja no aspecto territorial. Por último, a inexistência de um cálculo do déficit habitacional, até a década de 1990, inviabilizou o conhecimento não só da quantidade de unidades habitacionais necessárias, como também as necessidades habitacionais da população. Mito (2017) aponta que o PMCMV contribuiu na redução do déficit habitacional brasileiro, porém, os valores calculados pela FJP mostram que essa produção em larga escala não atendeu plenamente as necessidades habitacionais do país.

O objetivo deste trabalho é analisar o déficit habitacional, por componentes, de 40 municípios paulistas segundo as Áreas de Ponderação (AP) da amostra do Censo Demográfico 2010. Por meio da aplicação da metodologia da FJP aos microdados do censo, calculou-se o déficit habitacional desses municípios em quatro componentes: 1) Habitação precária, subdividida em: I) Domicílios improvisados e II) Domicílios rústicos; 2) Coabitação familiar; 3) Ônus excessivo com aluguel urbano; e 4) Adensamento excessivo de domicílios alugados. Para a análise dos resultados, contou-se com o auxílio de cartogramas elaborados no QGIS e da técnica de análise de *cluster* hierárquico executada no SPSS. Acredita-se que a presente pesquisa pode contribuir na lapidação das políticas habitacionais municipais, pois, o cálculo segundo AP permite a espacialização do déficit na escala municipal e intramunicipal. Com o aumento da precisão da manifestação do déficit, os governos municipais podem elaborar políticas de enfrentamento mais apuradas.

No primeiro capítulo, inicialmente, foi feito um breve panorama mundial do que se tem discutido sobre a questão habitacional. Em seguida, foi feita uma definição de déficit habitacional, além da exposição de algumas abordagens metodológicas para a sua mensuração em diferentes países e organizações internacionais. Após a

abordagem mais ampla dos métodos, foi apresentada a metodologia brasileira desenvolvida pela FJP. Por fim, foram discutidas algumas visões críticas ao método brasileiro, exemplificadas algumas alternativas concretas para complementá-lo e como o processo de urbanização se manifesta na construção do déficit habitacional. No segundo capítulo, foi descrita a metodologia utilizada no presente trabalho. Foram apresentados os esclarecimentos sobre o recorte temporal e territorial; e detalhados os procedimentos metodológicos relacionados à aplicação da metodologia da FJP aos microdados do Censo Demográfico 2010 e à análise de *cluster* hierárquico. No terceiro capítulo, foram apresentados os resultados dos cálculos do déficit, nos municípios estudados, em valores absolutos e por componentes e da análise de *cluster* hierárquico. No quarto capítulo, foram feitas as considerações finais sobre a pesquisa.

2 DÉFICIT HABITACIONAL

A questão habitacional é uma temática crônica na política nos países do mundo. Pelo menos, desde a acentuação do processo de urbanização e de industrialização em cada um deles, o déficit habitacional – um fenômeno urbano – é um enfrentamento necessário e contínuo. Porém, mesmo com a complexidade sobre o tema, o que se tem falado sobre a habitação no mundo? Quais são os desafios atuais em relação à habitação? Como definir o que é déficit habitacional? Como mesurá-lo? É possível enriquecer os métodos de mensuração do déficit? Neste capítulo, buscou-se responder tais questionamentos.

2.1 O cenário atual da questão habitacional

Nos últimos anos, as pesquisas sobre habitação destacam a grave crise habitacional que tem intensificado os desafios habitacionais tanto no Sul Global quanto no Norte Global. Zhang (2020) comenta que no Canadá, entre as décadas de 1960 e 1970, houve uma larga produção de moradias capitaneadas pelo Estado. Entretanto, na década de 1980, com a substituição do modelo *Welfare State* pelo modelo neoliberal, o Estado encerrou a produção de novas moradias e, posteriormente, os subsídios – estes em 1993. Durante a década de 1990, a política habitacional do Canadá foi descentralizada para as províncias e os municípios. Todavia, o Estado canadense, no mesmo período, promoveu o crescimento de títulos de hipoteca, o que resultou no aumento do preço da habitação e do endividamento. Segundo Zhang (2020), após essa mudança, o mercado financeiro se inseriu em todos os níveis administrativos canadenses – Nacional, Provincial e Municipal –, com políticas de acesso à moradia vinculadas ao mercado e a discursos ideológicos que reforçam a ineficiência do Estado em ofertar unidades habitacionais acessíveis financeiramente. A autora destaca que, pelo menos a nível municipal, os recursos para a oferta de moradias não são relacionados necessariamente ao setor financeiro. Porém, em relação ao público alvo, é notável que a financeirização do setor habitacional canadense colocou como prioridade as famílias de renda média em detrimento das famílias de baixa renda. Ou seja, o foco são os “clientes” que possuem maior capacidade de assumir riscos financeiros.

O caso canadense não é único no Norte Global, a transição do modelo *Welfare State* para o modelo neoliberal e a financeirização da habitação também impactaram significativamente outros países desse bloco. Na Inglaterra, como estratégia de enfrentamento da crise habitacional, em 2013, foi implementado o *Permitted Development* (PD) que foi uma desregulamentação do uso do solo urbano que permitiu a transformação de edificações de uso não residencial para o uso residencial sem a licença de planejamento (Ferm *et al.*, 2021; Chng; Reades; Hubbard, 2024). Não obstante o PD tenha contribuído no aumento quantitativo de novas unidades habitacionais, a medida apresentou resultados controversos em outras perspectivas.

Ferm *et al.* (2021) apontam que o PD aumentou a oferta habitacional na Inglaterra, porém, as novas unidades, em grande parte, possuíam metragens quadradas pequenas e eram direcionadas para estudantes ou jovens profissionais. Em outras palavras, os proprietários e as empresas que estavam promovendo essas transformações produziram habitações para atender um mercado nichado, negligenciando a demanda unifamiliar. Além da questão do “quem vive no PD?”, os autores constataram que a qualidade de vida era menor em um PD. A possibilidade de transformação de um espaço não residencial sem a necessidade de uma licença de planejamento enfraqueceu os aspectos qualitativos. Os moradores de um PD, normalmente, contam com menos áreas verdes e de lazer e sofrem com espaços deficientes em iluminação e ventilação. Apesar desse padrão de qualidade menor, o PD ainda se torna atrativo devido a sua maior acessibilidade financeira, pois é mais barato do que uma habitação convencional. Contudo, como sublinham Chng, Reades e Hubbard (2024), essa maior acessibilidade é resultado justamente do menor investimento estrutural que essas unidades recebem na transformação de uso.

Entretanto, os impactos do PD não se restringem às unidades habitacionais, também afetam a arrecadação de tributos. Isso se dá em projetos com licença de planejamento que contribuem para fundos destinados para investimentos em infraestrutura e para pagamento de habitações acessíveis financeiramente. Por não se enquadrar num caso de exigência de licença de planejamento, o PD é isento de tais tributações. De acordo com Ferm *et al.* (2021), desde a implementação da medida, diversas cidades tiveram redução significativa dessas arrecadações, o que vem prejudicando na melhoria infraestrutural e na oferta de habitação. Outra consequência constatada, em relação a não tributação do PD, é que os empreendedores do ramo

de transformação de uso passaram a aderir ao modelo sem licença de planejamento para reduzir custos burocráticos.

Como se vê, a financeirização do setor habitacional tem afetado diretamente as políticas habitacionais nacionais, no entanto, outras modalidades de atuação do mercado têm agravado a crise habitacional, como o da economia compartilhada³. Kourkouridis *et al.* (2024) abordam os impactos desse tipo de economia ao analisar as atividades do Airbnb em Thessaloniki, na Grécia. De acordo com os autores, a crise econômica grega e o aumento do turismo no país estimularam as famílias proprietárias de imóveis a entrarem na plataforma para complementar a renda familiar. Porém, o potencial lucrativo e a flexibilidade do Airbnb em relação ao aluguel convencional de longo período tornaram o mercado de aluguel de curto período mais atrativo. Assim, não só proprietários comuns, mas também grandes corporações passaram a investir em imóveis para o Airbnb. Como resultado, a oferta de moradias diminuiu, o valor do aluguel aumentou e o processo de gentrificação se intensificou em alguns bairros. Apesar de Kourkouridis *et al.* (2024) estudarem especificamente o caso de Thessaloniki, os autores salientam que suas constatações reforçam as conclusões da literatura sobre os efeitos do Airbnb na dinâmica do mercado habitacional em diversas cidades do mundo.

O reflexo da maior dificuldade de acesso à moradia nos países do Norte Global é o crescimento do número de domicílios informais, isto é, aqueles que não estão de acordo com a legislação. Contudo, Chiodelli, Maslova e Vasudevan (2024) defendem que a informalidade não é uma questão inédita, sobretudo, na Europa. Após a Segunda Guerra, os domicílios informais sempre foram presentes, porém, estabeleceu-se a ideia que eles eram um problema característico do Sul Global, argumento que os autores discordam. Chiodelli, Maslova e Vasudevan (2024) reforçam que, atualmente, o crescimento dos domicílios informais na Europa estão conectados à crise migratória⁴ e à financeirização. Algumas alternativas de moradia identificadas foram a ocupação de edifícios abandonados e as habitações adensadas (Chiodelli; Maslova; Vasudevan, 2024).

³ De acordo com Kourkouridis *et al.* (2024), a economia compartilhada é uma modalidade, sem viés monetário, que possibilita o acesso a bens e a serviços sem a aquisição de propriedade. Os autores afirmam que, embora o Airbnb possua fins lucrativos, o objetivo principal da plataforma em promover aluguéis temporários insere o negócio na economia compartilhada.

⁴ A Guerra da Síria e outros conflitos no Norte da África e no Oriente Médio aumentaram o número de refugiados na Europa.

Além do mercado, Chiodelli, Maslova e Vasudevan (2024) também destacam que o crescimento dos domicílios informais, no Norte Global, é resultado da própria atuação do Estado. A maior permissividade com irregularidades e a sua inoperância em mitigá-las são fatores significativos no aumento da informalidade. Isso, por exemplo, pode ser visto na Inglaterra com o PD, que afrouxou as normas, permitindo a oferta de habitações com uso adaptado e de menor qualidade. Outra questão de importante impacto é o próprio discurso – também propagado pelos agentes do mercado – que, aproveitando-se das soluções populares, enaltece uma suposta liberdade do indivíduo em tomar ações para si próprio. Porém, a falta de uma visão ponderada sobre essas soluções reforça a manutenção do sistema que exclui e marginaliza determinados grupos sociais (Chiodelli; Maslova; Vasudevan, 2024).

No do Sul Global, o cenário de financeirização da habitação não é diferente, porém, a histórica fragilidade estrutural desses países torna a crise habitacional mais profunda. O cenário atual do continente africano, por exemplo, mostra o quanto a oferta de moradias é urgente. Atualmente, a África possui o maior crescimento populacional no mundo, tendo, aproximadamente, 200 milhões de pessoas vivendo em favelas, o que também significa que de 75,0 % a 90,0 % da população das cidades mais adensadas do continente vive em favelas (Ogundipe *et al.*, 2024). Segundo Ogundipe *et al.* (2024), Lagos, na Nigéria, apesar de ter apresentado, nos últimos anos, progresso econômico e infraestrutural, é uma cidade que possui limitações que dificultam a oferta de moradias para famílias de baixa renda. Como a oferta de terras economicamente acessíveis e a segurança de posse; as restrições socioeconômicas; os problemas com materiais convencionais e a tecnologia; os fatores internos imprevisíveis; a falta de um quadro de inovação e de uma cadeia de abastecimento; a ausência de colaboração comunitária e de fatores econômicos externos; e os aspectos de urbanização (Ogundipe *et al.*, 2024).

Além de entraves sociais, econômicos e tecnológicos, na Nigéria, a política habitacional não tem sido eficaz. Conforme apresentam Ogundipe *et al.* (2024), a legislação habitacional do país, do ano de 1991, estabelece princípios de liberdade, igualdade, justiça, autoridade e interesse público na questão habitacional; aborda sobre questão da terra, financiamento, construção e entrega de moradias; define as atribuições de diferentes instituições para a execução de políticas sobre terra, financiamento, custos de construção e de materiais, habitação para famílias de baixa renda, participação do setor privado, monitoramento e avaliação. Entretanto, não

obstante haja uma legislação específica para políticas habitacionais na Nigéria, a falta de prioridade da questão habitacional, o orçamento insuficiente e as deficiências infraestruturais inibem os enfrentamento à demanda habitacional (Ogundipe *et al.*, 2024). Vale destacar que a própria política habitacional nigeriana apresenta elementos da financeirização do setor, mas, ainda assim, não se pode ignorar o peso da inoperância administrativa na crise habitacional do país.

Gana é outro país africano que apresenta problemas na administração de sua política habitacional. De acordo com Aziabah, Biitir e Attakora-Amaniampong (2023), entre as décadas de 1950 e 1980, o governo do país era responsável por 80,0% dos investimentos para a habitação e chegou a formar um estoque de habitações públicas que correspondiam a 10,0% do total de moradias em Gana. No entanto, a partir da década de 1980, seguindo a já citada tendência global de transição para o modelo neoliberal, os investimentos do governo ganês para a moradia caíram para 10,0% e o número de habitações públicas foi reduzido a 3,0% do total de habitações no país. O Estado reduziu o seu estoque vendendo uma parte das unidades habitacionais públicas e transferido a outra parte para a administração de autoridades locais. Todavia, a terceirização da gestão e da manutenção dessas unidades habitacionais não impediu o sucateamento delas (Aziabah; Biitir; Attakora-Amaniampong, 2022).

Aziabah, Biitir e Attakora-Amaniampong (2023) constataram que as autoridades locais, em Gana, não possuem um corpo profissional totalmente capacitado para exercer as suas funções, conseqüentemente, aquelas que concernem à questão habitacional; não contam com uma fonte regular de financiamento para gestão; e atendem mais aos interesses individuais dos inquilinos do que aos interesses relacionados ao bem público. Os autores ainda adicionam que a degradação material sofrida pelas habitações públicas, geridas pelas autoridades locais, são resultado da baixa arrecadação para manutenção; a falta de clareza nas políticas e regulações; a frágil comunicação entre as diferentes autoridades locais; e a ausência da colaboração dos inquilinos para a melhoria do sistema de manutenção das moradias (Aziabah; Biitir; Attakora-Amaniampong, 2022). No caso ganês, é notável que a menor estrutura de organização, combinada a menor regulação do setor habitacional, diminui drasticamente a capacidade de um país enfrentar a demanda por moradia. Porém, apesar dos países do Sul Global compartilharem similaridades, há diferentes realidades entre eles. Se as discussões, no continente africano, abordam

uma melhor estruturação do enfrentamento da crise habitacional, na América Latina, há países que buscam aprimorar as suas políticas habitacionais.

O caso chileno é singular por ter sido o primeiro país no mundo a adotar o modelo econômico neoliberal (Cortés-Urra; Czischke; Gruis, 2024), o que impactou diretamente os rumos de sua política habitacional. Cortés-Urra, Czischke e Gruis (2024) comentam que, no final da década de 1970, foi adotada uma política focada em suprir a demanda habitacional quantitativamente. No entanto, na década de 1990, além de haver uma saturação do modelo, a baixa qualidade e a localização periférica dessas unidades habitacionais ganharam destaque. Assim, a partir da década de 2000, foram iniciados esforços para mitigar ambas deficiências, contudo, essa mudança não foi suficiente para transformar a estrutura do sistema vigente (Cortés-Urra; Czischke; Gruis, 2024). Por isso, Cortés-Urra, Czischke e Gruis (2024) propõem além dos aspectos qualitativos e urbanos, a inclusão da dimensão social na política habitacional chilena, que levaria em consideração o senso de comunidade, as redes sociais e as interações dos indivíduos beneficiados. Essas complementações, segundo os autores, melhorariam as decisões relacionadas à localização dos empreendimentos de habitação social.

Nessa perspectiva do aprimoramento das políticas habitacionais, é importante destacar que a recente pandemia de COVID-19 não só explicitou a crise habitacional global, como também impôs a necessidade de novas estratégias no campo habitacional. Lima (2024) destaca que a urgência em reduzir a taxa transmissão do vírus colocou a habitação como uma prioridade no mundo, já que o acesso à moradia adequada era determinante para o isolamento social necessário. A pauta habitacional era tão fundamental para o enfrentamento da pandemia que, mesmo com a vigente política neoliberal, governos de diversos países realizaram ações ditas como inviáveis antes da crise sanitária (Lima, 2024).

Lima (2024) agrupou as medidas tomadas em quatro linhas: para pessoas em situação de rua, para pessoas que viviam de aluguel, para proprietários de imóveis e para imigrantes com necessidade de asilo. No caso das pessoas em situação de rua e dos imigrantes, alguns países investiram na construção e na expansão de abrigos e em acordos com hotéis e hostels para acolherem essas pessoas. Para resguardar pessoas que viviam de aluguel, houve decretos de suspensão de despejos e controle do preço dos aluguéis. Neste, alguns países optaram por descontos, outros pelo congelamento temporário do valor. Houve também casos, como o irlandês, que foi

estimulada a negociação entre proprietários e inquilinos. No caso dos proprietários de imóveis, as prestações das hipotecas foram suspensas ou tiveram descontos.

Entretanto, apesar de todos os esforços empreendidos durante a pandemia, Lima (2024) reconhece que foi uma situação singular, pois, após a urgência sanitária, as medidas foram descontinuadas. Ou seja, os países não mudaram estruturalmente as suas políticas habitacionais, mantendo o modelo financeirizado vigente. Além disso, Lima (2024) sublinha alguns problemas práticos que ocorreram, como a precariedade dos abrigos construídos, a dificuldade de negociação entre proprietários e inquilinos e a exclusão de determinados grupos populacionais desses suportes. Porém, as ações tomadas, ainda assim, mostraram que os governos são capazes de implementar políticas que garantam a seguridade do direito à moradia (Lima, 2024).

Essa capacidade pode ser vista na China. Apesar de na década de 1990, o sistema habitacional do país ter sido descentralizado e aberto ao mercado privado (Ma; Liu, 2024), o governo chinês, recentemente, teve forte atuação na expansão da oferta de habitações públicas para aluguel (Cao *et al.*, 2024). De acordo com Cao *et al.* (2024), em 2010, como parte do décimo segundo plano quinquenal, foi implementado o programa *Public Rental Housing* (PRH) que foi responsável, entre 2010 e 2018, por entregar por volta de 16 milhões de unidades habitacionais voltadas para famílias urbanas de baixa e de média renda, jovens trabalhadores e trabalhadores imigrantes. Não obstante o PRH fosse um programa nacional, a sua atuação fosse descentralizada para as províncias e os municípios do país as metas deveriam ser repassadas ao governo central. A definição das metas, à priori, eram atribuição dos municípios por conta da necessidade de uma análise das condições locais para a implementação do programa, porém, na prática, essa função acabou sendo exercida pelas províncias. Os municípios ficaram com o papel de ofertar os terrenos para os empreendimentos e financiarem o PRH em parceria com empresas estatais ou outras empresas participantes do programa, além de contarem com benefícios fiscais e apoio financeiro (Cao *et al.*, 2024).

Mesmo com a entrega de milhares de unidades habitacionais e de impactos sociais positivos, Cao *et al.* (2024) apontam algumas controvérsias do PRH que resultaram numa incompatibilidade entre a oferta e a demanda habitacional nas cidades chinesas. Os autores constataram que os municípios com maior autonomia fiscal fizeram menor investimento no PRH, a despeito da demanda local, o que gerou um afastamento do programa de seus objetivos sociais. Eles também observaram

que, aproximadamente, 16% dos municípios possuíam baixas taxas de arrendamento do PRH por conta de localizações remotas ou inadequações das unidades em relação ao perfil da demanda local. Por fim, grande parte dos municípios elaboraram critérios de elegibilidade para o PRH que não condiziam com a realidade local. Além disso, tais critérios costumavam ser mais rigorosos para pessoas que não eram nativas. Em vista desses problemas, Cao *et al.* (2024) afirmam que o insucesso na implementação do PRH em diversas cidades está relacionado a uma deficiente clareza das metas do programa habitacional.

Após analisar o cenário habitacional em diversos pontos, é perceptível que o sistema econômico neoliberal tem sido um obstáculo no enfrentamento da crise habitacional nos países do Norte e do Sul Global. Ainda que os reflexos desse sistema tomem diferentes feições devido às diferentes realidades de cada país, existe uma linha condutora nesses estudos, a escassez de moradia. Uma demanda habitacional maior do que a oferta caracteriza o que se chama de déficit habitacional. Por isso, depois de construir um panorama da crise habitacional, é fundamental elaborar uma definição de déficit habitacional e conhecer os métodos que possibilitam a sua mensuração e também o seu enfrentamento.

2.2 Definição e algumas metodologias do déficit habitacional

O conceito déficit habitacional está vinculado às necessidades habitacionais, contudo, não de forma integral. Isto, porque as necessidades habitacionais definem tanto o déficit quanto a inadequação de moradias. O déficit habitacional é:

[...] a noção mais imediata e intuitiva de necessidade de construção de novas moradias para a solução de problemas sociais e específicos de habitação detectados em certo momento (Azevedo; Araújo, 2007, p. 242).

Já a inadequação;

[...] reflete problemas na qualidade de vida dos moradores: não estão relacionados ao dimensionamento do estoque de habitações e sim a especificidades internas do mesmo (Azevedo; Araújo, 2007, p. 242).

Em resumo, o déficit habitacional concerne ao aspecto quantitativo das necessidades habitacionais, que demanda novas unidades habitacionais; enquanto a inadequação

de moradias se refere ao aspecto qualitativo das necessidades habitacionais, que demanda a reforma das unidades habitacionais existentes.

Azevedo e Araújo (2007) complementam essa perspectiva quantitativa do déficit ao diferenciar o déficit por reposição e por incremento de estoque. O primeiro está relacionado aos domicílios precários no aspecto físico, seja pelo tipo do material construtivo, seja pela vida útil⁵. Por isso, esses domicílios devem ser repostos, pois, apesar de existirem, a sua durabilidade está comprometida. O segundo está relacionado aos casos em que é necessário, de fato, uma nova unidade. Ou seja, o estoque habitacional deve ser ampliado para além das unidades existentes.

Afora a mera questão quantitativa do déficit, há também o aspecto qualificador desses “números”. Para Blanco, Cibils e Muñoz (2014), a habitação não se limita a posse de uma moradia, ela converge diversos tipos de serviços.

Quando se escolhe um local para a moradia, está sendo selecionado a um só tempo um bem imóvel de determinadas características de tamanho e qualidade; um local específico dentro da estrutura urbana com atributos específicos de acesso; um bairro com externalidades da vizinhança e arredores específicos; e, possivelmente, um investimento financeiro que pode ser maximizado em virtude dos outros fatores mencionados e da evolução do mercado imobiliário. Essa decisão também é pesada em função do que é desejável de acordo com preferências pessoais, e daquilo que é possível com os recursos disponíveis (Blanco; Cibils; Muñoz, 2014, p. 1).

Ferreira (2022) ressalta, dentro da ideia dos serviços, os aspectos culturais e tecnológicos, pois ambos variam de acordo com a sociedade e o tempo. Por exemplo, Bonduki (2022) comenta que uma visão tradicional coloca os ciganos em situação de déficit habitacional, pois não considera o estilo de vida desses indivíduos, mas sim o fato de não possuírem uma moradia fixa. Em relação aos avanços tecnológicos, há uma mudança na dinâmica de vida e da forma de morar, ou seja, modificam as necessidades habitacionais. Essas mudanças também ocorrem segundo a fase de vida de cada indivíduo, pois as necessidades habitacionais não serão as mesmas na juventude, na vida adulta e na velhice. Por isso, é importante considerar essas transições na conceituação do déficit e, por sua vez, na produção das unidades habitacionais para mitigá-lo.

⁵ No Brasil, adota-se o tempo de 50 anos para a vida útil de um edifício.

Por último, como Ferreira (2022) relembra, a moradia é um direito humanitário. Pode-se pensar nisso tanto pela perspectiva legal quanto pela perspectiva psíquica. No ponto de vista regulamentar, trazendo para a realidade brasileira, pode-se citar o artigo 6º da Constituição de 1988 que estabelece a moradia como um direito social. Entretanto, num contexto global, a Organização das Nações Unidas (ONU) coloca a moradia como parte dos direitos humanos. Não é por acaso que a organização estabeleceu metas e diretrizes globais para a habitação. No ponto de vista psíquico, Pallasmaa (2017) traz a ideia do lar como um aspecto da individualidade, uma personalização da moradia empreendida pelo próprio morador. Ou seja, a habitação não só contém, como também deve possibilitar a construção de uma identidade. Sem isso, não se tem o lar, que para o autor é uma necessidade humana. Diante de tantos pormenores relacionados à habitação, é fundamental considerá-los na construção do conceito de déficit habitacional para que este seja o mais completo possível.

Contudo, não há um padrão definitivo, o conceito irá variar de acordo com as particularidades de quem o elabora e com a disponibilidade de dados estatísticos. Estes, aliás, merecem atenção devido à sua construção. Desrosieres (1998) ressalta as controvérsias dos dados estatísticos devido à separação da dimensão descritiva e objetiva e da dimensão construtivista e histórica. Pois, como afirma o autor, ao mesmo tempo que a estatística possui o seu perfil matemático e cognitivo, ela também está vinculada ao contexto histórico e sociológico. Em relação ao aspecto comparativo, Camargo (2016), ao estudar a construção dos parâmetros estatísticos no Brasil, mostra que a parametrização dos índices traz diferentes perspectivas, podendo ser mais genérica, quando busca a padronização global; ou mais específica, quando foca nos aspectos locais. O que reflete as intenções e os interesses daqueles que a definem e resulta, no contexto global, numa competitividade, afinal, a meta se torna se aproximar do padrão. Tais questões se apresentam nas diferentes abordagens metodológicas para a mensuração do déficit, considerando organizações internacionais ou países.

Em um contexto global, tem-se os critérios definidos pela ONU-Habitat, que consideram o indicador do Objetivo de Desenvolvimento Sustentável (ODS) 11.1.1, para uma habitação ser considerada adequada. Eles são os seguintes: a) Segurança de posse; b) Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura; c) Valor acessível; d) Habitabilidade; e) Acessibilidade (habitações que atendem necessidades específicas dos residentes); f) Localização; e g) Adequação cultural.

Vale destacar que esses parâmetros estão inseridos em algumas bases fundamentais da ONU-Habitat. A organização propõe que a habitação adequada deve proporcionar liberdades que contemplem: 1) A segurança contra remoções forçadas ou destruição da habitação; 2) A autonomia em relação às interferências arbitrárias sobre a habitação, a privacidade e a família; e 3) O direito de escolher a residência, o local de moradia e de poder mudar de residência. A ONU-Habitat também propõe os direitos de: a) Segurança de posse; b) Restituição da habitação, do terreno e da propriedade; c) Acesso igualitário e não discriminatório à habitação adequada; e d) Participação nas decisões relacionadas à habitação em nível comunitário e nacional.

Percebe-se que as definições trazidas pela ONU-Habitat abrangem aspectos tanto quantitativos quanto qualitativos, assim como põem em foco o direito à propriedade. São diretrizes gerais, mas que pretendem standardizar os padrões de habitação a nível global como forma de encarar os desafios da Nova Agenda Urbana no século XXI. Em outras palavras, é uma meta que os países devem mirar, adaptando as suas respectivas metodologias aos critérios propostos pela ONU-Habitat.

Em relação às metodologias nacionais, no Reino Unido, o Ministério da Habitação, Comunidades e Governo Local publicou em 2015, com atualização em 2019, um documento de orientação sobre as necessidades habitacionais e econômicas. A metodologia implementada no país busca levantar a quantidade mínima de habitações necessárias, tendo-se em consideração as projeções de crescimento familiar e o déficit histórico da oferta habitacional (UNITED KINGDOM, 2019). Dessa forma, para cada área distrital do país, é feita uma projeção de um período de 10 anos para se obter uma média anual da necessidade habitacional nessas regiões. Em seguida, é realizado um cálculo de ajuste dessa média que concerne na maior ou menor acessibilidade habitacional nessas regiões. Não sofrem ajustes aquelas em que o resultado do fator é menor ou igual a 4. Porém, nos casos em que o valor 4 é superado, a cada 1% a mais, é feito um acréscimo na média anual que corresponde a 25% da própria média anual. Por último, é feito um ajuste segundo a realidade de cada região distrital. Aqueles que elaboraram uma política habitacional de até 5 anos, em relação a data de referência, podem precisar fazer um acréscimo de 40% em relação ao número de domicílios necessários que haviam sido definidos no plano político. Contudo, naqueles em que a política habitacional supera os 5 anos,

pode ser necessário um crescimento de 40% em relação à média anual calculada para a região.

O caso do Reino Unido é bastante interessante, pois, por se tratar de um país do Norte Global, é notável em sua metodologia um foco na acessibilidade financeira à habitação. Diferente do que se vê nas diretrizes da ONU-Habitat, não há no cálculo critérios relacionados à precariedade material da habitação. Em contrapartida, o método utilizado no país equaciona em sua política habitacional a demanda demográfica, uma preocupação metodológica que Bonduki (2022) defende. Considerá-la no cálculo do déficit dá uma dimensão mais realista das necessidades habitacionais por contabilizar novos núcleos e arranjos familiares que surgirão durante a implementação da política habitacional. Em adição, a metodologia inglesa também considera os contextos locais. Não obstante seja atrelado às políticas habitacionais locais, não se pode negar que a metodologia busca quantificar as necessidades habitacionais mais adequadas para a realidade de cada região.

Na Colômbia, de acordo com documento, de 2009, do Departamento Administrativo Nacional de Estatística (DANE), a metodologia do país utiliza os dados do Censo Populacional e Habitacional para o cálculo do déficit. Além de discriminá-lo em quantitativo e qualitativo, o método colombiano exclui da contabilização os domicílios de grupos étnicos, respeitando as particularidades desses indivíduos na forma de morar. No aspecto territorial, são classificadas como áreas urbanas o perímetro urbano dos municípios. Como áreas rurais, têm-se os centros povoados, que são compostos pela concentração de, pelo menos, 20 casas em área rural e contam com arruamento para veículos; e a ruralidade dispersa, que possui uma ocupação espalhada das moradias e as atividades econômicas são do primeiro setor. No aspecto quantitativo, o déficit é classificado em quatro grupos: a) Tipo de moradia; b) Material das paredes; c) Coabitação; e d) Superlotação não mitigável.

Em relação às definições de cada um desses grupos quantitativos, o Tipo de moradia considera como déficit os domicílios que não possuem função habitacional, mas que estão sendo utilizados como habitação. Incluem-se nessa lista: barracas, lojas, vagões, barco, cavernas, abrigos naturais, pontes, entre outros. O Material das paredes engloba os domicílios em que as paredes são construídas com materiais provisórios ou pouco duráveis, como: cana, esteira de palha ou outros vegetais, zinco, tecido, papelão, latas, resíduos, plásticos; ou sem paredes. A Coabitação concerne aos casos em que existem três ou mais núcleos familiares residindo o mesmo

domicílio; ou quando um domicílio com duas moradias é residido por mais de seis pessoas. A Superlotação não mitigável se refere aos domicílios que possuem mais de quatro pessoas por dormitório, que não atendem aos requisitos básicos de habitabilidade e que não são expansíveis. As áreas de ruralidade dispersa não são incluídas nesse déficit por permitirem, devido às suas características, a expansão dos domicílios em tal situação.

Por último, no Chile, o Ministério da Habitação e Urbanismo (Minvu), em publicação feita em 2007, definiu a divisão do déficit habitacional no país em quantitativo e qualitativo. Em relação à primeira categoria, foram definidas as seguintes classificações: a) Moradia irrecuperável; b) Residências coabitadas; e c) Núcleos coabitados superlotados. A Moradia irrecuperável corresponde às moradias com condição precária de habitabilidade devido a pouca durabilidade ou a má condição dos materiais construtivos; as Residências coabitadas tratam dos domicílios que são coabitados por moradias; e os Núcleos coabitados superlotados são os domicílios com núcleos familiares secundários em situação de superlotação. A Pesquisa Casen – Caracterização Socioeconômica Nacional – foi a base de dados utilizada para o desenvolvimento metodológico chileno.

Ainda sobre o Chile, é interessante comentar a recente experiência do país em fazer adaptações metodológicas para a adequação com o já citado indicador 11.1.1 da ONU-Habitat. Como apresentado por Lara e Crossley (2022), o Minvu e o Ministério do Desenvolvimento Social e da Família (MDSyF) definiram, em 2017, diretrizes para o alinhamento dos indicadores nacionais com os internacionais. Em resumo, definiu-se que os indicadores chilenos deveriam ser consoantes aos internacionais e que as informações das pesquisas realizadas no país deveriam ser priorizadas (Pesquisa Casen), evitando a ampliação desnecessária de indicadores e da participação de novas instituições públicas na produção de dados.

Assim, para o alinhamento, utilizou-se os métodos chilenos de déficit habitacional e do Índice de Pobreza Multidimensional (IPM) – este também construído a partir da Pesquisa Casen – que levanta carências em cinco dimensões: Saúde, Educação, Trabalho, Habitação e Entorno e Redes e Coesão Social; e os componentes do indicador 11.1.1: a) Bairros marginalizados; b) Assentamentos informais; e c) Habitações inadequadas. Após o ajuste dos indicadores chilenos ao indicador 11.1.1, foram realizadas medições para as Pesquisas Casen de 2015 e 2017. Os resultados do experimento mostraram que o alinhamento é positivo por

fortalecer a produção das estatísticas oficiais, contudo, os indicadores chilenos apresentaram limitações por não abarcarem dimensões contempladas no indicador 11.1.1. Também foi visto que, com essa compatibilização, as necessidades habitacionais tiveram maiores proporções no país, mas sem a desagregação dos dados em escalas territoriais menores (Lara; Crossley, 2022).

No caso dos exemplos latinos, percebe-se que tanto na Colômbia quanto no Chile a definição metodológica do déficit habitacional é bastante recente. Diferente do que foi visto no caso do Reino Unido – o acesso à moradia pela perspectiva financeira –, ambos países abordam em suas metodologias aspectos materiais das habitações, assim como a densidade de ocupação, seja por coabitação seja por superlotação. Também não se pode esquecer que os dois países consideram aspectos qualitativos em seu déficit. Mesmo que sejam metodologias recentes e que não apresentem todos os indicadores necessários, é notável que foram elaboradas segundo às especificidades locais e às metas globais – as definições da ONU-Habitat.

Os quatro casos apresentados não só ajudam na discussão da definição do déficit habitacional, como também apresentam, de forma mais concreta, as diferentes abordagens metodológicas. Bem ou mal, a standardização promovida pela ONU-Habitat em relação aos critérios habitacionais têm forçado, sobretudo, os países do Sul Global a se adequarem às metas do ODS. Por sua vez, esses países, apesar dessas metas globais e ponderando suas dificuldades em realizar pesquisas mais extensas, não negligenciaram suas particularidades nesse processo. Porém, como se dá a questão metodológica do cálculo do déficit habitacional no Brasil? Nas próximas seções deste capítulo, a metodologia da FJP será apresentada e analisada.

2.3 A metodologia da Fundação João Pinheiro

Desde 1995, a FJP tem sido responsável pelo cálculo do déficit habitacional brasileiro e tem aprimorado o seu método de cálculo com o passar dos anos. A fundação frequentemente atualiza a sua metodologia para acompanhar as mudanças que normalmente ocorrem nos dados estatísticos fornecidos e nas políticas públicas do país (FJP, 2021b). As duas pesquisas base para a realização do cálculo são a PNAD e o Censo Demográfico, ambas realizadas pelo IBGE. Foram as atualizações dessas pesquisas que impactaram nas estratégias metodológicas do cálculo do déficit habitacional brasileiro, como se pode observar abaixo (Quadro 1).

Quadro 1 – Histórico das adaptações metodológicas da FJP

Componente		Pnad 1990 e Censo 1991	Censo 2000	Censo 2010	Pnad 2001 a 2006	Pnad 2007
Habitação Precária	Domicílios rústicos	Estimativa direta	Estimativa indireta (variável ausente)	Estimativa direta	Estimativa direta	Estimativa direta
	Domicílios improvisados	Estimativa direta	Estimativa direta	Estimativa direta	Estimativa direta	Estimativa direta
Coabitação Familiar	Famílias conviventes	Famílias Conviventes obtidas de forma direta. No caso, total de famílias conviventes	Famílias Conviventes obtidas de forma direta. No caso, total de famílias conviventes	Famílias Conviventes obtidas de forma indireta. Apenas famílias conviventes com intenção de construir domicílio exclusivo (estimativa indireta própria)	Famílias Conviventes obtidas de forma direta. No caso, total de famílias conviventes	Famílias Conviventes obtidas de forma direta. Apenas famílias conviventes com intenção de construir domicílio exclusivo (estimativa direta)
	Cômodo	Inclui todos os cômodos	Inclui todos os cômodos	Exclui cômodos cedidos por empregador	Inclui todos os cômodos	Exclui cômodos cedidos por empregador
Ônus excessivo com aluguel urbano		Não incluído. Compunha inadequação de domicílios	Não incluído (Censo não informa) o valor do aluguel	Estimativa direta	Estimativa direta	Estimativa direta
Adensamento excessivo de domicílios alugados		Não incluído. Compunha inadequação de domicílios	Não incluído. Compunha inadequação de domicílios	Estimativa direta	Não incluído. Compunha inadequação de domicílios	Estimativa direta

Fonte: Fundação João Pinheiro, 2013, 2018 e PNAD, retirado de FJP (2021).

A metodologia da FJP, para o ano de 2010, considera quatro componentes como déficit habitacional: 1) Habitações precárias; 2) Coabitação familiar; 3) Ônus excessivo com aluguel urbano; e 4) Adensamento excessivo de domicílios alugados. As Habitações Precárias se subdividem em: I) Domicílios improvisados e II) Domicílios rústicos. Os Domicílios improvisados são “locais construídos sem fins residenciais que

servem como moradia” (FJP, 2021a, p. 17). Alguns exemplos são: barracas, cavernas, vagões de trem, imóveis comerciais, pontes e viadutos, entre outros. Já os Domicílios rústicos são “aqueles sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, o que resulta em desconforto e risco de contaminação por doenças, em decorrência das suas condições de insalubridade” (FJP, 2021a, p. 17). Alguns materiais considerados rústicos são: madeira aproveitada, taipa sem revestimento, palha, entre outros.

A Coabitação Familiar corresponde a um domicílio “com no mínimo quatro pessoas onde residem conjuntamente mais de um núcleo doméstico com relação de parentesco, descendente da pessoa de referência do domicílio [...] e que tenham no mínimo duas pessoas” (FJP, 2021a, p. 20) ou “quando há famílias que residem em cômodos da mesma habitação” (FJP, 2021a, p. 20), que é o caso dos cortiços. A partir da PNAD 2007 e do Censo Demográfico 2010 foram excluídos do déficit os cômodos cedidos pelo empregador (Quadro 1).

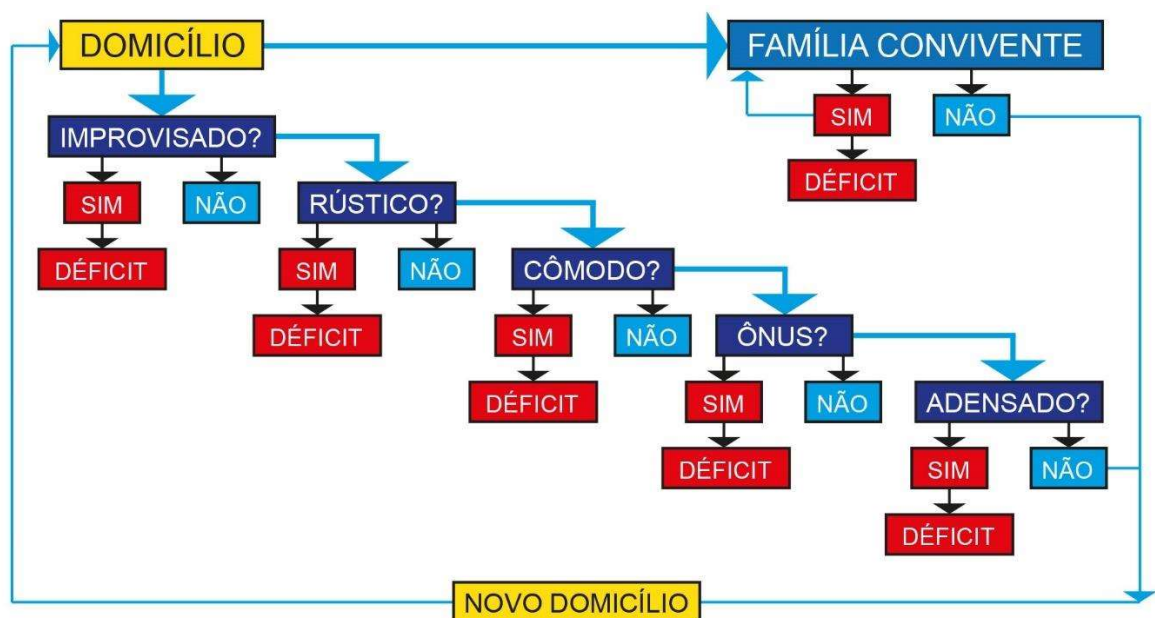
O Ônus excessivo com aluguel urbano era, inicialmente, classificado como inadequação domiciliar, porém, nos anos 2000, passou a ser contabilizado no déficit habitacional. Este componente “corresponde ao número de famílias urbanas com renda domiciliar de até três salários mínimos que moram em casa ou apartamento e que despendem mais de 30% de sua renda com aluguel” (FJP, 2021, p. 23). A definição desse percentual concerne ao impacto que os custos habitacionais podem causar em outras esferas da vida familiar. Em outras palavras, o custo elevado do aluguel pode prejudicar outros gastos familiares como: serviços básicos (energia, água, gás, internet), alimentação e lazer. Em relação ao teto de 3 salários mínimos, considera-se que famílias com essa faixa de renda não possuem poder de decisão na definição do local que vão residir. Portanto, não há uma liberdade de escolha, mas sim uma realidade imposta.

Por último, o Adensamento excessivo de domicílios alugados, assim como o Ônus excessivo com aluguel urbano, era considerado um tipo de inadequação familiar, mas foi inserido na contagem do déficit posteriormente. Ele compreende os domicílios alugados em que o número médio de moradores por dormitório é maior do que três pessoas. Vale atentar que o dormitório é todo cômodo utilizado como dormitório, ou seja, não é necessariamente um quarto. Outro ponto importante é a situação do domicílio, pois, em um imóvel próprio, mesmo que adensado, há a possibilidade de sua expansão devido à propriedade do bem, ou seja, o dono do imóvel pode modificá-lo. Assim, o domicílio particular adensado é classificado como

inadequado. Já, nos domicílios alugados adensados, a expansão não é uma alternativa, por isso esses casos são enquadrados como déficit.

Em relação aos quatro componentes, a metodologia da FJP não permite duplicidade, isto quer dizer, um domicílio não se enquadra simultaneamente em mais de uma categoria do déficit. Portanto, durante a avaliação dos casos, aqueles que são categorizados são retirados da cadeia de análise, enquanto os demais seguem para a etapa seguinte. Abaixo, pode-se observar a hierarquia desse processo (Figura 1).

Figura 1 – Cadeia hierárquica da contabilização do déficit habitacional



Fonte: Fundação João Pinheiro, 2018, baseado em FJP (2021).

Como se vê, o levantamento do déficit é iniciado pelos domicílios improvisados. Caso o domicílio avaliado não se enquadre nesse primeiro quesito, será analisado, em seguida, se ele é um domicílio rústico. Caso, novamente, o domicílio não contemple todas as características necessárias, ele será avaliado, na sequência, como cômodo (Coabitação em casos de cortiço) e assim sucessivamente. As categorias seguintes são, respectivamente, Ônus excessivo com aluguel urbano e Adensamento excessivo de domicílios alugados. O único componente que não é incluso nessa cadeia é a Coabitação Familiar em casos de famílias conviventes.

No entanto, a metodologia da FJP, mesmo que atualize as suas definições de déficit e as suas estratégias metodológicas, é criticada não só pela construção de seus componentes, como também por suas limitações. Dito isso, é importante ressaltar o

quanto o cálculo elaborado pela FJP foi um ponto de inflexão para a política habitacional brasileira. Mas também é fundamental reconhecer e analisar essas deficiências metodológicas, pois isso ajuda a evidenciar potenciais que ao serem explorados podem aumentar a capacidade do método.

2.4 Críticas e potenciais da metodologia da Fundação João Pinheiro

Como foi destacado, apesar de marcar uma nova era na política habitacional brasileira, a metodologia da FJP em nenhum momento foi lida como definitiva. Pelo contrário, sempre se apontaram as suas limitações. Coelho (2002) sublinhou, nos primeiros anos do método, alguns entraves metodológicos, por exemplo, o fato da fonte de dados da fundação ser oriunda do IBGE. As pesquisas do instituto não contemplam integralmente dados específicos das necessidades habitacionais, assim, as chances de uma análise mais detalhada do déficit habitacional no país são reduzidas. Por isso, uma alternativa seria a criação de uma pesquisa específica para o levantamento habitacional. Contudo, Bonduki (2022) sugere, mesmo sendo desafiadoras, outras estratégias, como: aproveitar, em âmbito nacional, as escolas de Arquitetura e Urbanismo, os conselhos profissionais, as prefeituras e movimentos sociais para a elaboração de um banco de dados habitacional mais completo.

Em relação às informações não ou pouco esclarecidas nas pesquisas do IBGE, Coelho (2002) cita a questão fundiária. É bem verdade que, dentro das definições da FJP para os domicílios inadequados, há um componente sobre o tema; todavia, esse é apenas um dos cenários que concernem à ocupação irregular do solo. Domicílios que se enquadram na situação de insegurança jurídica podem ser regularizados, o que seria suficiente para a superação da condição de inadequação. Entretanto, como salienta Coelho (2002), existem casos em que a regularização fundiária não é possível, assim sendo, esses domicílios se enquadrariam como déficit e não como inadequados. Por essa razão, seria importante também o acréscimo da questão fundiária no cálculo do déficit habitacional.

Não muito distante da ocupação irregular do solo, Coelho (2002) também traz as áreas de risco ou de proteção ambiental como uma condição tanto de déficit quanto de inadequação. O autor, assim como na questão fundiária, sublinha que a classificação mais adequada – déficit ou inadequação – deve considerar a possibilidade ou não de sobrepujamento da situação. Entretanto, diferente da

regularização fundiária, não há, seja no Censo Demográfico seja na PNAD, nenhum tipo de levantamento para contabilizar os domicílios que estão inseridos nessas áreas. Outro quesito não contabilizado que ainda se insere na ocupação do solo é a necessidade de realocação de famílias em processos de urbanização. Segundo Bonduki (2022), em projetos de urbanização de favela, é esperado que 15% a 30% das famílias sejam realocadas durante as intervenções urbanas. Por isso, o autor ressalta a importância de mensurar essas unidades no cálculo final do déficit habitacional.

Pelo aspecto temporal, Coelho (2002) e Bonduki (2022) destacam a obsolescência das edificações. Considerando uma média de 50 anos de vida útil de uma construção brasileira, é de se esperar a necessidade de reposição dessas unidades por conta de sua deterioração. Entretanto, esse tópico também pode ser contabilizado ou como déficit ou como inadequação. As moradias antigas, mas que ainda estão em uso, podem ser consideradas inadequadas; já as unidades obsoletas e desocupadas devem ser consideradas como déficit, pois o custo de sua reabilitação é equiparável a construção de uma nova unidade (Bonduki, 2022).

Um último ponto crítico à metodologia, mas que ainda não discorre especificamente sobre os próprios componentes do déficit, é a demanda demográfica. Esta, por sinal, parece não só impactar o cálculo do déficit habitacional brasileiro, como também a opinião pública sobre o tema habitacional no Brasil. Como Bonduki (2022) destaca, a quantidade de unidades habitacionais mensuradas para suprir o déficit é dinâmica, em outras palavras, as necessidades habitacionais se modificam de forma natural com o passar do tempo. Dessa forma, os valores calculados para uma fotografia temporal não serão os mesmos posteriormente. Portanto, a metodologia deveria considerar tal proporção que será acrescida organicamente, nos próximos anos, ao déficit habitacional absoluto mensurado (Bonduki, 2022).

Mas, para além de detalhes técnicos, a falta desse tópico influencia a opinião pública sobre as estratégias de combate ao déficit. Bonduki (2022) comenta que ao não se considerar esse caráter dinâmico das necessidades habitacionais, veículos midiáticos e até agentes públicos caem facilmente no engano de que o déficit pode ser facilmente resolvido. O autor aponta os dois principais argumentos que alicerçam essa discussão de forma equivocada: a ideia de que se construindo a quantidade de domicílios equivalente ao déficit absoluto essa condição seria superada; e a ideia de que os domicílios desocupados, por si só, supririam a demanda por habitação. Sobre

o primeiro, Bonduki (2022) reforça que, mesmo com a construção de milhares de unidades, o déficit não será reduzido sem considerar a demanda demográfica. Em relação ao segundo, o autor aponta que nem sempre os domicílios desocupados estarão localizados nos locais de maior demanda ou atenderão as necessidades habitacionais. Apesar desse equívoco não ser uma crítica da opinião pública para a metodologia em si, é interessante notar o quanto a falta de determinadas dimensões pode refletir no nível do debate social sobre o tema.

No entanto, as críticas à metodologia da FJP não se concentram apenas nas dimensões ausentes, elas também dissertam sobre os próprios componentes da definição do déficit e da inadequação. Sobre os domicílios precários, Bonduki (2022) destaca que o método, ao considerar apenas as precariedades materiais, deixam de contemplar os aspectos de habitabilidade. Isto posto, domicílios com problemas graves, por exemplo, de iluminação, de ventilação e de umidade são subnotificados e, conseqüentemente, não são agregados ao déficit quantitativo. Todavia, o autor relembra que essa ausência é resultado da inexistência do levantamento de tais aspectos nas pesquisas realizadas pelo IBGE.

Talvez o componente mais desafiador para se identificar, a coabitação familiar possui diversas nuances em sua definição, as quais abordam sobretudo o conceito de família e a diversidade de arranjos que podem ou não ser familiares. Elementos que indicam o caráter impositivo da condição. Segundo Alves (2022), no Brasil, o IBGE entende como família o único ou todos os moradores em um domicílio, tendo ou não parentesco. Enquanto, a ONU e a maior parte dos países consideram a consaguinidade – salvo em caso de adoção – e o casamento como pré-requisitos para a definição de família. Além disso, os domicílios com um indivíduo são classificados como unipessoais. Portanto, esse desalinhamento da metodologia brasileira com a metodologia mais recomendada e aceita mundialmente já traz contradições.

Diretamente ligado ao conceito de família, têm-se os arranjos familiares. Em vista das mudanças demográficas, culturais e tecnológicas – que afetam as necessidades habitacionais –, tanto Alves (2022) quanto Castelo e Gonçalves (2022) afirmam que o desafio metodológico atual é identificar e reconhecer os novos arranjos familiares ou não familiares. Diante de tal cenário, Castelo e Gonçalves (2022) comentam a importância da definição dos tipos de arranjos, da identificação de núcleos conviventes e das novas formas de morar – famílias unitárias, *cohousing* e *coliving* – para a mensuração da coabitação familiar. Entretanto, a metodologia

brasileira não contempla essa nova realidade, o que dificulta a acurácia do levantamento de coabitação. Alves (2022), ao exemplificar as diversas formações de uma família fictícia em um domicílio num período de 50 anos⁶, mostra o quanto uma definição mais tradicional pode ser falha na identificação da coabitação. Às vezes um arranjo familiar pode não significar a necessidade, de fato, de uma nova unidade habitacional.

A principal contestação em relação ao ônus excessivo com aluguel urbano é a sua classificação como um déficit quantitativo. Diferente dos demais componentes em que se demanda uma nova unidade habitacional, o ônus excessivo é resultado da renda familiar insuficiente. Portanto, para mitigar tal condição, seria mais sensato propor políticas públicas que complementem a renda do que a construção de novas moradias (Bonduki, 2022). Contudo, mesmo que mal categorizado ou não, o ônus excessivo também necessita ser destrinchado. Abramo e Ramos (2022) fazem isso ao apontar o crescimento dessa condição, nos últimos anos, nas favelas do Rio de Janeiro⁷. De acordo com os resultados, não só o aluguel vem ganhando importância no mercado informal, como também a participação das classes salariais mais baixas – de 1 a 3 salários mínimos. Já Lacerda, Pimenta e Ferreira (2022) traçaram o perfil dos domicílios e das pessoas que compõem esse déficit. Algumas das características levantadas foram: a qualidade das habitações e a renda e a ocupação dos moradores⁸. Portanto, é relevante uma abordagem metodológica que enriqueça a leitura dessa condição.

⁶ Alves (2022) apresenta o arranjo familiar em um apartamento de 4 quartos entre os anos 1950 e os anos 2000. Na década de 1950, esse domicílio era habitado por um casal, seus 8 filhos, um ajudante e um parente, entretanto, apesar dos 12 moradores, não seria um caso de déficit para a metodologia da FJP por não exceder o número de 3 moradores por dormitório. Nas décadas de 1960 e 1970, além da morte do marido, os filhos, o ajudante e o parente saíram do apartamento, assim, passou a ser habitado apenas pela viúva. Porém, durante as décadas 1980 e 1990, a mudança de uma irmã com o seu marido e de uma sobrinha com sua filha para o apartamento gerou um déficit de 2 unidades habitacionais por conta do acréscimo de 2 núcleos familiares, mesmo com o baixo adensamento do apartamento. Nos anos 2000, após a morte de todos os moradores mais velhos, restaram apenas a sobrinha e seus 3 filhos. Com a saída filha mais velha, um dos quartos foi alugado para uma pessoa sem nenhum parentesco, resultando em um novo déficit. Diante do exemplo trazido pelo autor, é notável que a coabitação é bastante relativa, sendo superestimada em alguns casos.

⁷ Abramo e Ramos (2022) salientam que esse processo não é exclusivo do Rio de Janeiro. O mercado informal de aluguel tem ganhado destaque também em outros grandes centros urbanos da América Latina.

⁸ Lacerda, Pimenta e Ferreira (2022) constataram que os trabalhadores informais e os indivíduos desocupados compõem a maior parte do déficit por ônus excessivo com aluguel urbano.

Apesar das diversas críticas à metodologia da FJP, é fundamental ressaltar que elas estão atreladas também às próprias pesquisas do IBGE. A limitação metodológica se deve à escassez de dados que, por sua vez, leva a uma adaptação ao indicador, um problema apontando por Castelo e Gonçalves (2022). Entretanto, como visto na experiência chilena, por mais que as pesquisas não tragam a diversidade necessária de informações, é possível elaborar, por meio do conhecimento técnico e da criatividade, diferentes abordagens metodológicas. Dessa forma, seria incorreto negligenciar os potenciais da metodologia da FJP.

Feitosa (2022) exemplifica esse potencial ao relatar os resultados do projeto Mappa. Realizado pelo trabalho conjunto da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) e da Universidade Federal do ABC (UFABC), com atuação do Laboratório de Estudos e Projetos Urbanos e Regionais (Lepur), o Projeto Mappa desenvolveu, por meio de uma abordagem híbrida, uma proposta metodológica para a mensuração do déficit habitacional e de inadequação na Região Metropolitana da Baixada Santista. O recorte de domicílios englobou tanto aqueles que estavam em assentamentos precários quanto aqueles que estavam fora desses assentamentos. A metodologia combinou os dados domiciliares – oriundos dos microdados do censo, da PNAD e da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNADC) – com os dados censitários agregados, que trazem a dimensão territorial.

Os resultados do projeto Mappa trouxeram uma perspectiva diferente sobre o déficit e a sua manifestação no espaço geográfico, mesmo que ainda de forma experimental. Por isso, é interessante estimular mais reflexões e experimentações no tema, as quais podem enriquecer o acervo metodológico. No entanto, para o desenvolvimento dessas alternativas também é preciso conhecer o processo de produção do espaço e como ele se manifesta no déficit habitacional.

2.5 O processo de urbanização na construção do déficit habitacional

O déficit habitacional, não obstante possua em sua construção conceitual elementos sociais, mostra-se e é interpretado de forma numérica. No entanto, tal valor é resultado da construção do espaço urbano. Em outras palavras, a feição do déficit habitacional é produto de como se deu o processo de urbanização em determinada região. No Brasil, a segregação socioespacial marcou e ainda marca a produção das

idades do país, por isso seria reducionista negligenciar tal dimensão durante a análise do déficit. Afinal, “[...] o tema da habitação é inseparável da estrutura fundiária e do acesso à terra, e no Brasil serviu historicamente para perpetuar as condições desiguais de acesso à moradia” (Damasceno, 2022). Assim, torna-se elementar discorrer brevemente sobre o processo de urbanização, em especial, no estado de São Paulo.

De acordo com Deák (2016), a forma que se dá a produção do espaço urbano nas cidades brasileiras ainda é resquício da estrutura colonial do país. Segundo o autor, apesar da independência do Brasil, a manutenção do sistema de expatriação de parte da produção do país, travou o desenvolvimento brasileiro. Assim, o espaço urbano produzido não se torna apenas um reflexo do que o autor chama de acumulação travada, como também um meio para reproduzir esse sistema. Portanto, a segregação socioespacial e a deficiência de infraestrutura urbana, de serviços básicos e de habitação no Brasil são resultado desse modelo de acumulação de capital, o qual se reproduz sem garantir a reprodução plena da força de trabalho.

Entretanto, apesar desse sistema de acumulação de capital, segundo Deák (2016), caracterizar a produção do espaço urbano das cidades brasileiras, não se pode dizer que o processo de urbanização obteve uma única forma. Caldeira (2011) descreve três fases da segregação socioespacial na cidade de São Paulo. A primeira fase compreende o período entre o final do século XIX e a década de 1940. Nesse momento, a cidade era concentrada, ou seja, não havia uma grande distância física entre as classes mais abastadas e as mais pobres. Não obstante houvesse processos de segregação no espaço urbano.

Na segunda fase, entre 1940 e 1980, a urbanização de São Paulo, impulsionada pela industrialização, passou a apresentar o padrão centro-periferia. A distância entre as classes sociais aumentou no espaço urbano, sendo marcada pela concentração da população mais abastada no centro; enquanto a população de baixa renda se deslocou, de forma impositiva e indutiva, para a periferia. De acordo com Kowarick (1979), o processo de periferização foi uma combinação da pauperização da classe trabalhadora com a espoliação urbana. O Estado, no papel de facilitador e de realizador das condições para a acumulação de capital, intensificou a espoliação ao não ofertar condições básicas para a reprodução da força de trabalho. A moradia, essencial para a sobrevivência, ficou a cargo do trabalhador que recorreu à autoconstrução e, em casos mais extremos de vulnerabilidade, à favela. Bonduki

(2017) comenta que tais alternativas de moradia passaram a ser toleradas justamente por suas “vantagens” no campo político e econômico. Em suma, o processo de periferização se deu por meio da precarização da vida da classe trabalhadora e da acentuação de sua exploração (Kowarick, 1979).

A terceira fase, de acordo com Caldeira (2011), inicia a partir da década de 1980 e se caracteriza pela intensificação da dispersão urbana. Antes capitaneado pelo deslocamento das classes de baixa renda, o processo de periferização passou a ser incrementado também pelas classes mais abastadas. Contudo, diferente do primeiro período de urbanização, não há contato entre os grupos sociais devido à autossegregação da classe alta em enclaves fortificados, guarnecidos de muros e de aparatos de segurança. Mesmo que Caldeira (2011) retrate, especificamente, a urbanização na cidade de São Paulo, a autora sublinha que tais fases também se reproduziram nas cidades médias, mesmo que em menor proporção.

Segundo Motta e Mata (2008), a urbanização do interior de São Paulo se intensificou a partir da década de 1970 devido ao II Plano Nacional de Desenvolvimento (PND) (1975-1979) e ao III PND (1980-1985). Esses planos traçaram um projeto de descentralização econômica das grandes metrópoles. O objetivo era capilarizar essa influência para polos secundários, as cidades médias. Além disso, os municípios contemplados nesse plano receberiam suporte para a melhoria de aspectos infraestruturais. Damasceno (2022) comenta que uma medida importante realizada pelo governo do estado foi a ampliação da malha rodoviária, que melhorou a conexão entre as cidades e criou vetores de expansão industrial no interior do estado. Ademais, a autora também destaca a atuação dos próprios municípios ao estabelecerem “[...] variadas políticas de atração industrial como investimento em infraestrutura na doação de terrenos, isenção de impostos e taxas municipais, criação de distritos industriais, dentre outros” (Damasceno, 2022).

Desde então, diversas cidades do interior de São Paulo começaram a apresentar elevado crescimento populacional e econômico. Mas, em contrapartida, como salientam Vieira *et al.* (2020), esses municípios passaram a manifestar fenômenos que antes eram característicos das grandes metrópoles, como a “[...] especulação imobiliária, desigualdades socioespaciais, favelização, periferização, degradação ambiental e agudização das necessidades habitacionais” (Damasceno, 2022). Todavia, Vieira *et al.* (2020) ressaltam que essa reprodução se manifestou segundo as especificidades locais. Damasceno (2022) buscou compreender a

questão habitacional no interior de São Paulo segundo tais particularidades, especificamente analisando a implementação do PMCMV em Jaú, Bauru, Piracicaba e Limeira. É bem verdade que o recorte territorial de quatro municípios é uma pequena fração do todo, porém, não deixa de ser uma amostra da realidade do interior do estado.

A autora, após avaliar o impacto do PMCMV nas cidades estudadas, concluiu que o programa atendeu, prioritariamente, interesses mercadológicos. O que reforçou e reproduziu processos clássicos na produção do espaço urbano brasileiro, não obstante o PMCMV tenha ofertado uma quantidade de habitações que, na dimensão numérica, superariam o déficit habitacional. Damasceno (2022) comenta sobre o processo de periferização e a criação de vazios urbanos devido à ampliação do perímetro urbano. Englobando áreas de perfil rural – aproveitando o baixo valor da terra – por meio de empreendimentos habitacionais e demarcação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS). Uma prática que acentuou as segregações espaciais.

De acordo com Damasceno (2022), a proximidade que existe entre a produção habitacional do interior com a produção habitacional da cidade de São Paulo é a pobreza da dimensão urbana. Em ambos os casos, os empreendimentos habitacionais fortaleceram a segregação socioespacial. Todavia, a autora, salienta que as dimensões numéricas são incomparáveis. A complexidade das demandas urbanas e dos danos do processo de urbanização de São Paulo é superior às do interior. Inclusive, as “[...] grandes cidades foram palcos privilegiados de exposição permanente das lutas de classes pela apropriação do espaço urbano como reflexo do aprofundamento da segregação socioespacial” (Damasceno, 2022).

O peso dessa diferença também foi constatado por Damasceno (2022) no nível de penetração do PMCMV nas cidades estudadas. Enquanto na Região Metropolitana de São Paulo a menor disponibilidade e o maior custo da terra foram um entrave para uma larga produção habitacional; no interior, a maior oferta fundiária estimulou uma produção habitacional mais ampla, mesmo que não tenha contemplado as necessidades habitacionais locais. Essa vultuosa produção de unidades habitacionais, segundo a autora, refletiu-se numa maior atração de investimentos imobiliários no interior os quais têm impactado a produção do espaço urbano dessas cidades.

3. METODOLOGIA

3.1 Recorte temporal e territorial

Para o cálculo do déficit habitacional, foram utilizados os microdados do Censo Demográfico de 2010⁹, que são a versão desagregada dos dados coletados no questionário amostra. Por conta do maior detalhamento, os microdados não só possibilitaram a mensuração, na escala municipal, do déficit absoluto, como também do déficit por componentes. Assim, os resultados trazidos no presente trabalho são referentes ao ano de 2010.

Em relação ao recorte territorial, definiu-se o estado de São Paulo para a pesquisa por possuir o maior déficit habitacional absoluto. Para a seleção dos municípios de estudo, houve algumas considerações técnicas. Como introduzido, os microdados do censo são resultado da desagregação dos dados do questionário amostra. Esse processo é uma calibragem, executada pelo IBGE, dos dados pertencentes a uma Área de Ponderação. Em outras palavras, os microdados caracterizam as Áreas de Ponderação.

O IBGE (2010) determinou alguns critérios em relação às AP. Foi estabelecido que a maior delimitação geográfica de uma AP é a delimitação do próprio município e que o menor tamanho de uma AP é de 400 domicílios da amostragem. O critério que definiu o tipo de AP presente em um município foi a população. As cidades com 190 mil habitantes ou mais tiveram a delimitação de mais de uma AP em seus limites administrativos, ou seja, foram demarcadas AP não municipais; enquanto as cidades com menos de 190 mil habitantes tiveram o próprio limite administrativo como delimitador da AP, portanto, uma AP municipal.

Em vista de todos esses detalhes técnicos sobre as AP, pode-se afirmar que todos os 645 municípios do estado de São Paulo eram elegíveis para a análise do déficit habitacional. Contudo, foi definido para estudo apenas os municípios que poderiam também ser investigados na escala intramunicipal, isto é, aqueles com AP não municipais. Em 2010, o estado de São Paulo contava com 40 municípios nesse contexto.

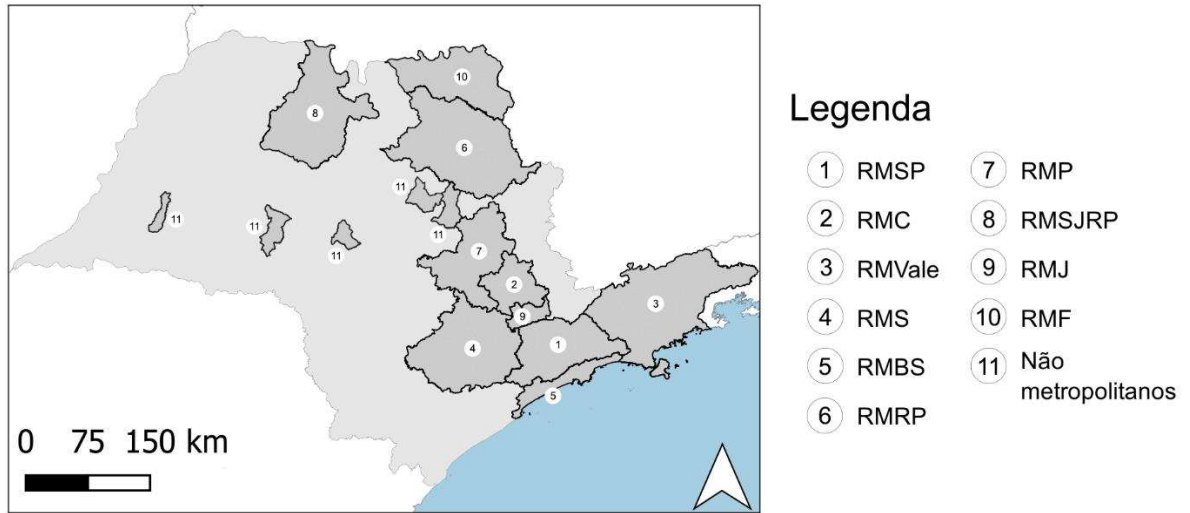
⁹ Até o momento da finalização do presente trabalho, a disponibilidade completa dos microdados do Censo Demográfico 2022 ainda não tinha ocorrido.

Vale dizer também que os critérios técnicos das AP contribuíram na escolha do estado de São Paulo. Pois, pela perspectiva de grande região, o Sudeste totalizava 70 municípios, o que se considerou uma quantidade elevada para o estudo. Já, pela perspectiva de unidade federativa, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Espírito Santo totalizavam, respectivamente, 13, 13 e 4 municípios, valores entendidos como não satisfatórios. Por isso, o estado de São Paulo, por contar com 40 municípios, tornou-se mais atrativo para a pesquisa.

Para facilitar a análise, os municípios foram agrupados segundo as suas regiões metropolitanas e numerados (Quadro 2), exceto aqueles que não faziam parte de nenhuma. O estado de São Paulo possui as seguintes regiões metropolitanas: Região Metropolitana de São Paulo (RMSP); Região Metropolitana de Campinas (RMC); Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte (RMVale); Região Metropolitana de Sorocaba (RMS); Região Metropolitana da Baixada Santista (RMBS); Região Metropolitana de Ribeirão Preto (RMRP); Região Metropolitana de Piracicaba (RMP); Região Metropolitana de São José do Rio Preto (RMSJRP); Região Metropolitana de Jundiaí (RMJ); e Região Metropolitana de Franca (RMF)¹⁰. Todas as 10 regiões metropolitanas do estado (Figura 2) possuem, pelo menos, 1 município estudado. Araraquara, Bauru, Marília, Presidente Prudente e São Carlos, por não fazerem parte de nenhuma RM, foram agrupados como “não metropolitanos”. A seguir, pode-se observar a distribuição espacial dos municípios (Figura 3).

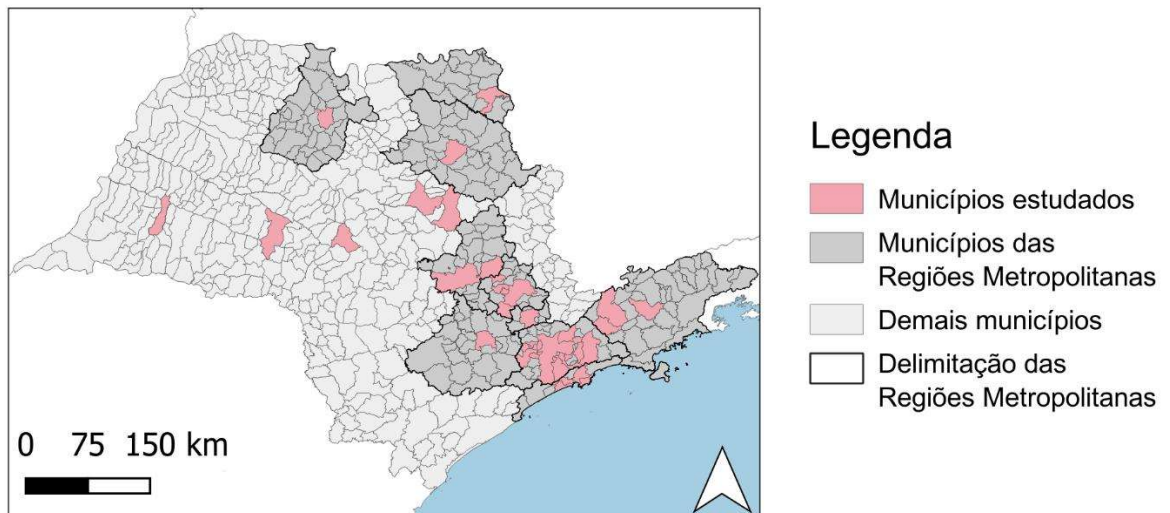
¹⁰ Em 2010, o estado de São Paulo contava com apenas 3 regiões metropolitanas: RMSP, RMC e RMBS. Porém, para a análise, adotou-se a situação atual.

Figura 2 – Mapa das Regiões Metropolitanas do estado de São Paulo



Fonte: elaboração própria.

Figura 3 – Mapa dos municípios estudados na pesquisa



Fonte: elaboração própria.

Quadro 2 – Distribuição dos municípios segundo Regiões Metropolitanas

Regiões Metropolitanas			
RMSP		RMBS	
Barueri (1)	Mauá (9)	Guarujá (26)	Santos (28)
Carapicuíba (2)	Mogi das Cruzes (10)	Praia Grande (27)	São Vicente (29)
Cotia (3)	Osasco (11)	RMRP	
Diadema (4)	Santo André (12)	Ribeirão Preto (30)	
Embu das Artes (5)	São Bernardo (13)	RMP	
Guarulhos (6)	São Paulo (14)	Limeira (31)	
Itapevi (7)	Suzano (15)	Piracicaba (32)	
Itaquaquecetuba (8)	Taboão da Serra (16)	RMSJRP	
RMC		São José do Rio Preto (33)	
Americana (17)	Indaiatuba (20)	RMJ	
Campinas (18)	Sumaré (21)	Jundiaí (34)	
Hortolândia (19)		RMF	
RVale		Franca (35)	
Jacareí (22)		Sem Região Metropolitana	
São José dos Campos (23)		Araraquara (36)	
Taubaté (24)		Bauru (37)	
RMS		Marília (38)	
Sorocaba (25)		Presidente Prudente (39)	
		São Carlos (40)	

Fonte: elaboração própria.

A contagem foi feita tanto para a quantidade de domicílios quanto para a quantidade de pessoas em situação de déficit, em valores absolutos e por componentes. Também foram levantadas algumas características da população em déficit, como: etnia, gênero, escolaridade e renda. Os cálculos foram feitos para os municípios, utilizando a V0002 no tabelamento cruzado, e para as AP, utilizando a V0011 no tabelamento cruzado.

3.2 Aplicação da metodologia da Fundação João Pinheiro

Para a aplicação da metodologia da FJP nos microdados, foi necessária uma compatibilização dos critérios dos componentes do déficit com as variáveis do banco de dados do censo. Essa combinação foi feita conforme as orientações de Miranda-Ribeiro, Viana e de Azevedo (2015), como pode se ver abaixo (Quadro 3).

Quadro 3 – Distribuição dos municípios segundo Regiões Metropolitanas

Variáveis do Déficit Habitacional			
Tipologia		Variáveis	Significado
Habitações Precárias	Improvizados	V4001	Espécie de unidade visitada
	Rústicos	V0202	Material predominante nas paredes externas
Coabitação Familiar	Cômodos	V4002	Tipo de espécie de unidade visitada
		V0201	Condição de ocupação
	Famílias conviventes	V5020	Número da família
		V5130	Ordem lógica na família
		V0502	Relação de parentesco ou de convivência com a pessoa responsável pelo domicílio
Ônus excessivo com aluguel urbano		V1006	Situação do domicílio
		V0201	Condição de ocupação do domicílio
		V2011	Valor do aluguel
		V6529	Rendimento familiar
Adensamento excessivo de domicílios alugados		V0201	Condição de ocupação do domicílio
		V6204	Densidade de moradores por dormitório

Fonte: baseado em Miranda-Ribeiro, Viana e de Azevedo (2015).

Os microdados foram manipulados no *software* SPSS. Primeiramente, as linhas dos microdados foram transformadas em dois bancos de dados: de domicílios e de pessoas. Em seguida, foi aplicado o comando *merge* para unir esses bancos. No novo banco de dados, de acordo com a compatibilização das variáveis de Miranda-Ribeiro, Viana e de Azevedo (2015), foram criadas as variáveis correspondentes a cada componente do déficit habitacional. Por fim, foram executados, em tabelamento cruzado, os cálculos relacionados ao déficit habitacional¹¹. A contagem foi feita tanto para a quantidade de domicílios quanto para a quantidade de pessoas em situação de déficit, em valores absolutos e por componentes. Os cálculos foram feitos para os municípios, utilizando a V0002.

3.3 Análise de *cluster* hierárquico

Para analisar a similaridade entre os municípios segundo as feições de seus déficits habitacionais, localização e porte, foi realizada, no SPSS, uma análise de *cluster* hierárquico. Essa técnica consiste no agrupamento de variáveis ou sujeitos em

¹¹ As sintaxes utilizadas estão no Apêndice e no Anexo.

grupos por similaridade de características, o que permite a análise de possíveis relações ou não entre elas. O *cluster* pode ser hierárquico ou não hierárquico.

O *cluster* utilizado no presente trabalho foi o hierárquico, pois se pretendia descobrir o número de *clusters* no agrupamento. Os casos foram rotulados pelos nomes dos municípios e as variáveis utilizadas foram os componentes do déficit. O método de *cluster* utilizado foi o “Vizinho mais próximo” e o intervalo adotado foi a “Distância Euclidiana Quadrática”. Os resultados da análise foram apresentados em dendrogramas¹².

¹² A sintaxe utilizada está no Apêndice.

4. RESULTADOS E DISCUSSÃO

4.1 O déficit habitacional absoluto e por componentes por Região Metropolitana em 2010

Antes de iniciar a análise dos municípios de forma discriminada, é importante observá-los de forma agregada, num primeiro momento, para construir um panorama geral do déficit habitacional no estado de São Paulo. Também vale reforçar alguns pontos, o déficit, como fenômeno urbano, não engloba domicílios rurais; já nas áreas urbanas não são contabilizados os domicílios coletivos. Dessa forma, o número total de domicílios apresentados durante a análise se refere apenas aos domicílios particulares permanentes. Abaixo, pode-se observar a quantidade de domicílios e de pessoas em situação de déficit nas RMs (Tabela1).

Tabela 1 – Valores do déficit habitacional absoluto por RM em 2010

RM	Número total de domicílios	População total	Déficit habitacional absoluto	População em déficit	Percentual de domicílios em déficit
RMSP (1)	6.042.614	17.856.284	543.766	2.506.305	9,00%
RMC (2)	661.971	1.926.373	48.590	220.082	7,34%
RMVale (3)	372.756	1.119.821	28.618	134.270	7,68%
RMS (4)	198.225	586.625	13.764	68.904	6,94%
RMBS (5)	636.189	1.304.648	50.752	217.739	7,98%
RMRP (6)	218.457	604.682	16.440	70.057	7,53%
RMP (7)	216.929	640.593	16.391	76.693	7,56%
RMSJRP (8)	143.419	408.258	11.201	44.109	7,81%
RMJ (9)	125.611	370.126	8.306	39.437	6,61%
RMF (10)	109.662	318.640	6.812	32.051	6,21%
Não metropolitanos (11)	430.325	1.198.904	25.649	119.813	5,96%
Total	9.156.158	26.334.954	771.909	3.529.461	8,43%

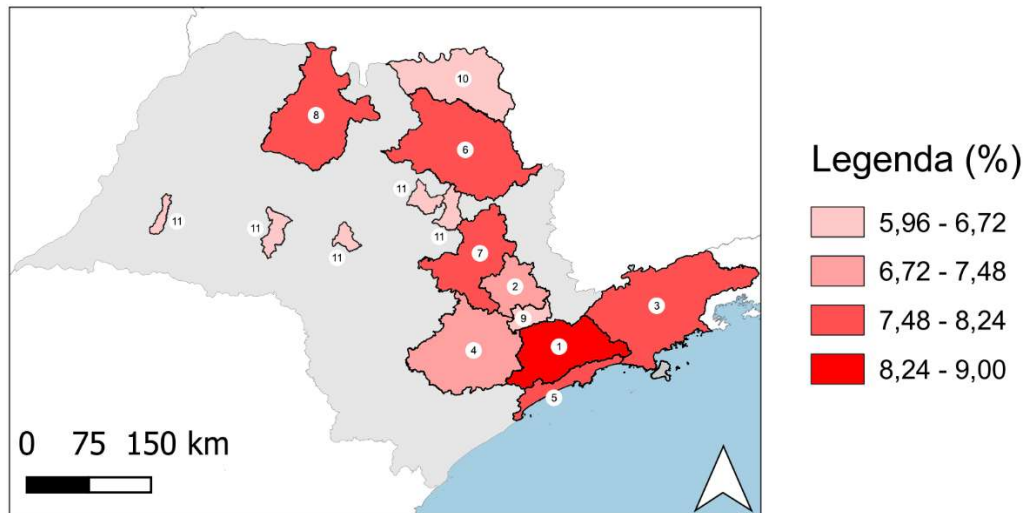
Fonte: elaboração própria.

Em valores totais, no recorte territorial do presente estudo, foi calculado um déficit habitacional absoluto de 771.909 domicílios, tendo 3.529.461 de pessoas

vivendo em situação de déficit. O percentual de domicílios em déficit foi de 8,43%. Dentre as RMs, a RMSP (1) foi a que apresentou o maior percentual de déficit habitacional, com 9,00% de seus domicílios contendo algum tipo de déficit, sendo a única a ficar acima da média total, superando-a em 0,57%. Em contrapartida, foi o conjunto de municípios não metropolitanos (11) que apresentou o menor percentual de domicílios em déficit, 5,96%. Uma diferença percentual de 3,04%, em relação à RMSP (1). A RM que apresentou o menor percentual de déficit foi a RMF (10), 6,21%; ela também é a RM menos populosa. No entanto, diferente do que se pode intuir, a quantidade populacional da RM não se mostrou diretamente proporcional ao percentual de déficit habitacional. Por exemplo, a RMC (2), mesmo sendo a segunda RM mais populosa no estado, apresentou percentuais menores do que outras RMs menos populosas. Contudo, é importante ponderar que, não obstante seja um indício dos diferentes contextos regionais (Figura 4), o fato de algumas RMs serem representadas apenas por 1 município pode ter criado distorções sobre essa relação, população e percentual do déficit absoluto. Em suma, o que pretendemos explicar aqui é a diferença entre valores absolutos e relativos. É dizer, embora em determinadas circunstâncias o total de domicílios em déficit não seja tão significativo; percentualmente ele pode ser. A diferença na forma de observá-lo sugere, em realidade, para iguais diferenças na maneira de abordá-lo, criando maiores ou menores impedimentos para solucioná-lo.

Apesar da observação em relação à RMC (2), os percentuais encontrados para o déficit absoluto corroboram com as diferenças apontadas, por Damasceno (2022), sobre a produção do espaço urbano em cidades de diferentes escalas. A RMSP (1), até a década de 1970, não só concentrou as atividades econômicas, como também todas as problemáticas urbanas. A partir do processo de descentralização para o interior, tais problemas urbanos também foram descentralizados. De acordo com Caldeira (2011), as diferentes fases da produção do espaço urbano passaram a se mostrar em cidades de menor escala. Contudo, o processo de periferização, a demanda por infraestrutura e por serviços e a questão habitacional se apresentaram em uma menor escala de complexidade (Damasceno, 2022). Portanto, a menor proporção do déficit absoluto nas demais RMs reflete essa diferente realidade dimensional.

Figura 4 – Mapa do déficit habitacional absoluto por RM em 2010



Fonte: elaboração própria.

Ao se observar a manifestação espacial do déficit habitacional absoluto, nota-se uma grande região, com percentuais mais elevados, no eixo Rio-São Paulo, formada pelas: RMSP (1), RMVale (3) e RMBS (5). A concentração do déficit nas 3 RMs sugere que ele, déficit, pode ter sido intensificado num determinado momento histórico, que coincidiu com a industrialização e urbanização paulista. Decerto, a combinação entre industrialização e urbanização, não são as únicas razões para produzi-lo. Mas, elas, desde uma perspectiva do modo de produção capitalista periférico e subordinado, senão segregatório, certamente contribuiu para gerar passivos até hoje não solucionados. O cartograma aponta para essa coincidência espaço-territorial entre modo de produção econômica e modo de produção habitacional excludente, que persiste insepulta.

Distante dessa área, no eixo noroeste do estado, a RMRP (6), a RMP (7) e a RMSJRP (8) apresentaram porcentagens maiores de déficit absoluto. Porém, essas RMs, assim como aquelas que apresentaram percentuais menores de déficit absoluto, inserem-se no plano de descentralização para o interior. De acordo com Vieira, Roma e Miyazaki (2020), mesmo que distantes da RMSP, tem sido notado, nos últimos anos, a acentuação da aglomeração urbana nos municípios sedes dessas RMs e até naqueles que não se inserem numa RM. Para os autores, a aglomeração urbana é a “[...] a expansão territorial de núcleos urbanos distintos, gerando e/ou intensificando fluxos que acabam por extrapolar os limites político-administrativos dos municípios” (Vieira; Roma; Miyazaki, 2020, p. 150). Ou seja, a aglomeração urbana é um esboço

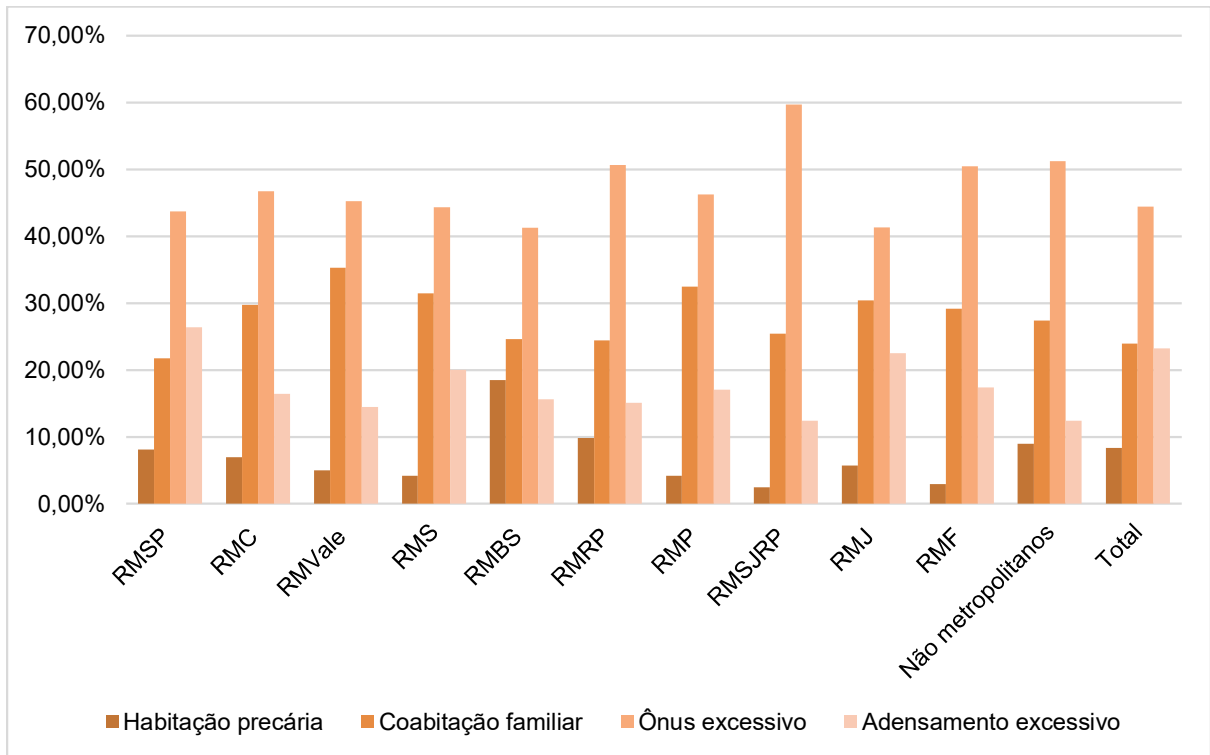
do processo de periferização, seja ele capitaneado pelas camadas sociais mais vulneráveis, seja ele produto da autossegregação das classes mais altas. A seguir, tem-se a desagregação do déficit habitacional absoluto para o déficit por componentes (Tabela 2 e gráfico 1).

Tabela 2 – Valores do déficit habitacional por componentes por RM em 2010

RM	Habitação precária		Coabitação familiar		Ônus excessivo		Adensamento excessivo	
	Dom.	Pop.	Dom.	Pop.	Dom.	Pop.	Dom.	Pop.
RMSP (1)	44.157	165.314	118.235	979.778	237.661	654.104	143.713	707.109
RMC (2)	3.401	11.757	14.466	107.330	22.719	61.203	8.004	39.792
RMVale (3)	1.425	4.627	10.098	72.069	12.952	35.861	4.143	21.713
RMS (4)	571	2.247	4.332	36.533	6.103	16.939	2.758	13.185
RMBS (5)	9.397	35.100	12.497	87.614	20.950	55.027	7.908	39.998
RMRP (6)	1.620	5.385	4.018	31.971	8.327	20.221	2.475	12.479
RMP (7)	681	2.162	5.324	39.564	7.589	20.368	2.797	14.599
RMSJRP (8)	274	715	2.845	19.824	6.690	16.141	1.392	7.430
RMJ (9)	474	1.849	2.527	19.155	3.434	9.052	1.871	9.381
RMF (10)	200	561	1.987	16.297	3.440	8.757	1.185	6.436
Não metropolitanos (11)	2.301	7.636	7.031	62.841	13.140	32.565	3.177	16.771
Total	64.501	237.353	184.980	1.472.977	343.005	930.238	179.423	888.893

Fonte: elaboração própria.

Gráfico 1 – Déficit habitacional por componentes das RMs em 2010



Fonte: elaboração própria.

Em relação ao déficit por componentes, o Ônus excessivo foi o caso mais representativo no déficit. No levantamento total, ele correspondeu a 44,44% dos casos, seguido pela Coabitação familiar, 23,96%; pelo Adensamento excessivo, 23,24%; e, por último, pela Habitação precária, 8,36%. Apesar do Ônus excessivo ter sido o caso majoritário em domicílios, ele é o segundo caso mais representativo em termos populacionais. Em 2010, o número de pessoas que sofriam com o Ônus excessivo era de 930.238; enquanto, 1.472.977 de pessoas viviam em Coabitação familiar. Essa inversão ocorre devido a maior densidade populacional da Coabitação em relação ao Ônus. Dessa forma, pode-se afirmar que há um desalinho natural na manifestação do déficit habitacional que apresentará casos majoritários distintos na dimensão domiciliar e na dimensão populacional.

O bojo do Ônus excessivo em relação aos demais componentes do déficit para a dimensão domiciliar revela a supressão da renda classe trabalhadora, ao mesmo tempo em que se acentua o custo da moradia. Como comenta Kowarick (1979), a intensificação da pauperização da classe trabalhadora e da espoliação urbana reverberam em outros aspectos da vida. O Estado, ao não ofertar as condições básicas para a reprodução da força de trabalho, isentando-se do papel de provedor

do bem estar social, delega às camadas sociais mais vulneráveis a precarização da qualidade de vida. Dessa forma, a moradia se torna um dos elementos onerosos na reprodução plena da força de trabalho. Ainda mais, considerando o atual fortalecimento da financeirização do setor habitacional. Entretanto, se por um lado a diminuição salarial e a espoliação urbana sobrecarregam financeiramente as camadas de baixa renda, esses fenômenos também induzem à coabitação. A maior representatividade da Coabitação familiar na dimensão populacional mostra que muitos indivíduos, para atenuar a precarização da condição de vida, recorrem à coabitação. Pois, bem ou mal, é uma alternativa.

Vale destacar também que ambos fenômenos – Ônus excessivo e Coabitação familiar –, mostraram-se mais agudos nas RMs com processo de urbanização mais recente. Ou seja, os processos descritos por Kowarick (1979), nessas regiões, parecem mais acentuados do que na RMSP (1) que, por décadas, concentrou as adversidades urbanas. Um desses exemplos é a RMSJRP (8). Ela apresentou o menor percentual de Habitação precária, 2,45%, porém, foi a RM com maior percentual de domicílios em situação de Ônus excessivo, 59,73%; ou seja, praticamente 2/3 do déficit de seu déficit. No entanto, ainda assim, a população em situação de Coabitação na RM foi superior, contabilizando 19.824 pessoas; enquanto a população em situação de Ônus foi de 16.141 pessoas. Outras RMs que apresentaram percentuais superiores a 50% no Ônus excessivo foram: a RMRP (6), 50,65%; a RMF (10), 50,50%; e os municípios não metropolitanos (11), 51,23%. Tal diferença em termos populacionais era de se imaginar. Afinal, a coabitação pressupõe um total de integrantes por domicílios maior do que os demais componentes do déficit habitacional. De qualquer maneira, é interessante notar que os dados desmistificam a feição do déficit atual. Em outras palavras, talvez no imaginário popular boa parte do déficit seja composta por assentamentos precários. Verdade seja dita, ele segue sendo assim. Mas há nuances, que provavelmente não estão diretamente associadas com a precariedade do entorno domiciliar.

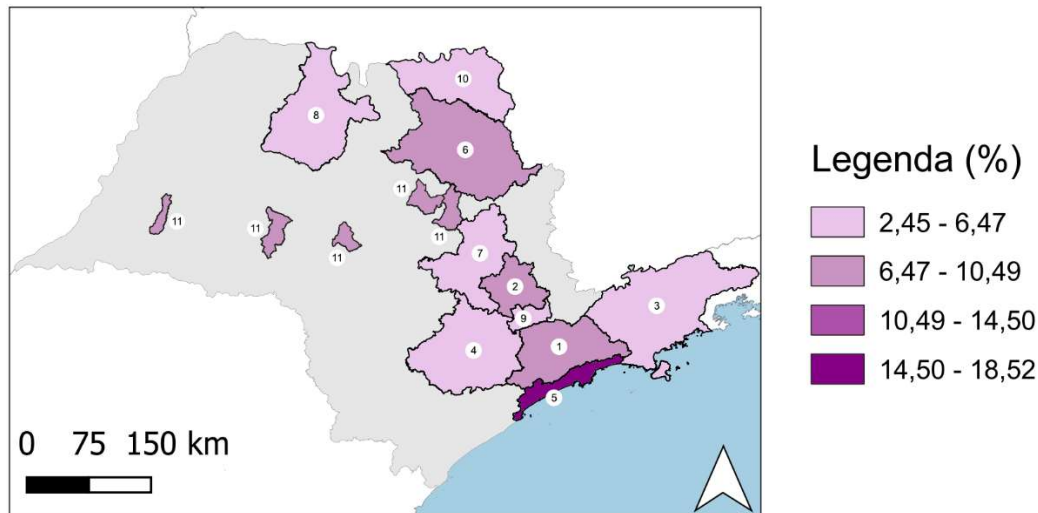
É importante ponderar que para as RMs do interior, a Coabitação familiar também é impulsionada pela maior atratividade que essas regiões conquistaram nas últimas décadas. Damasceno (2022) sublinha que o interior de São Paulo, antes uma região de saída, atualmente atrai população e investimentos, em especial, imobiliários. Vieira, Roma e Miyazaki (2020) destacam que diversas cidades do interior tiveram grandes crescimentos populacionais, superando as taxas geométricas da RMSP (1).

Tal realidade se manifesta no déficit dessas regiões. A Coabitação familiar apresentou maior percentual na RMVale (3), 35,28%, explicitando ainda mais as contradições da produção do espaço urbano no eixo Rio-São Paulo. Também superaram a marca dos 30%, a RMS (4) e a RMJ (9) com percentuais de, respectivamente, 31,47% e 30,43%.

A RMBS (5) destoou das demais RMs ao ter a Habitação precária como o terceiro caso mais significativo de seu déficit. Além disso, a região apresentou o maior percentual de Habitação precária dentre as RMs, 18,52%. Pode-se presumir dois fatores relevantes para a produção singular do espaço urbano na região. O primeiro é a espoliação urbana. Segundo Kowarick (1979), a intensificação da espoliação e da periferização transferem a precariedade urbana para além dos limites da cidade, inserindo os municípios vizinhos no processo de espoliação. Vieira, Roma e Miyazaki (2020) citam, por exemplo, o movimento pendular como um efeito dessa conurbação urbana, onde a periferia se torna um local de concentração de mão de obra. Mas a geomorfologia também determina a produção das cidades na RMBS (5). De acordo com Cunha e Jakob (2005), a menor oferta de terrenos com valor de mercado, agrava a concentração de terras. Como resultado, as camadas sociais mais vulneráveis são segregadas para áreas em que a terra não pode ser mercantilizada.

A RMSP (1) também apresentou singularidades em seu déficit ao ter como segundo caso mais expressivo o Adensamento excessivo, 26,43%. Isso, de certa forma, evidenciou um fenômeno urbano que pode ser atribuído à terceira fase da urbanização, processo descrito por Caldeira (2011), e ao mercado de aluguel. Segundo Pasternak e Bógus (2014), a partir de 2000, houve um aumento do número de domicílios alugados em São Paulo, concentrados em especial na periferia da cidade. Contudo, as autoras constataram que essas moradias ofertadas para arrendamento continham menos cômodos. Assim, esses domicílios periféricos, inseridos num contexto em que, segundo Caldeira (2011), há uma maior fragmentação da periferia, tornam-se propícios para o maior adensamento. Por atenderem uma demanda populacional cada vez mais segregada e pauperizada. Em contrapartida, o Adensamento excessivo apresentou percentuais mais baixos na RMSJRP (8), 12,43%, e nos municípios não metropolitanos (11), 12,39%. Regiões em que o processo de aglomeração urbana possui um perfil de centro-periferia. Tais diferenças ficam evidentes quando a manifestação desses componentes do déficit são espacializadas (Figura 5, 6, 7 e 8).

Figura 5 – Mapa de Habitação precária por RM em 2010



Fonte: elaboração própria.

É bem verdade que a Habitação precária, dentre os componentes do déficit, é o que apresenta, em geral, menor proporção nas RMs. Porém, na sua espacialização, é perceptível a sua maior concentração no litoral sul paulista na RMBS (5). O que evidencia que a região possui uma urbanização singular por combinar a espoliação urbana e a geomorfologia como aspectos relevantes na produção do seu espaço urbano e do seu déficit habitacional.

Apesar dos percentuais mais modestos, também é possível afirmar que a Habitação precária se difunde num eixo noroeste marcado pelas: RMSP (1), RMC (2), RMRP (6) e pelos municípios não metropolitanos (11). Adentrando um pouco mais na Habitação precária, também é interessante analisar como se manifesta os seus subcomponentes (Tabela 3).

Tabela 3 – Valores dos subcomponentes da Habitação precária por RM em 2010

Habitação precária						
RM	Domicílios improvisados			Domicílios rústicos		
	Domicílios	População	Percentual de domicílios em déficit	Domicílios	População	Percentual de domicílios em déficit
RMSP (1)	3.808	10.363	8,63%	40.348	154.950	91,37%
RMC (2)	408	996	12,03%	2.992	10.761	87,97%
RMVale (3)	201	451	14,11%	1.224	4.176	85,89%
RMS (4)	96	301	16,81%	475	1.947	83,19%

Habitação precária						
RM	Domicílios improvisados			Domicílios rústicos		
	Domicílios	População	Percentual de domicílios em déficit	Domicílios	População	Percentual de domicílios em déficit
RMBS (5)	270	573	2,86%	9.128	3.527	97,14%
RMRP (6)	159	355	9,81%	1.461	5.030	90,19%
RMP (7)	141	399	20,70%	540	1.763	79,30%
RMSJRP (8)	113	239	40,88%	162	476	59,12%
RMJ (9)	52	154	10,97%	422	1.694	89,03%
RMF (10)	117	312	59,00%	82	248	41,00%
Não metropolitanos (11)	397	1.046	17,30%	1.903	6.591	82,70%
Total	5.762	15.189	8,94%	58.737	222.163	91,06%

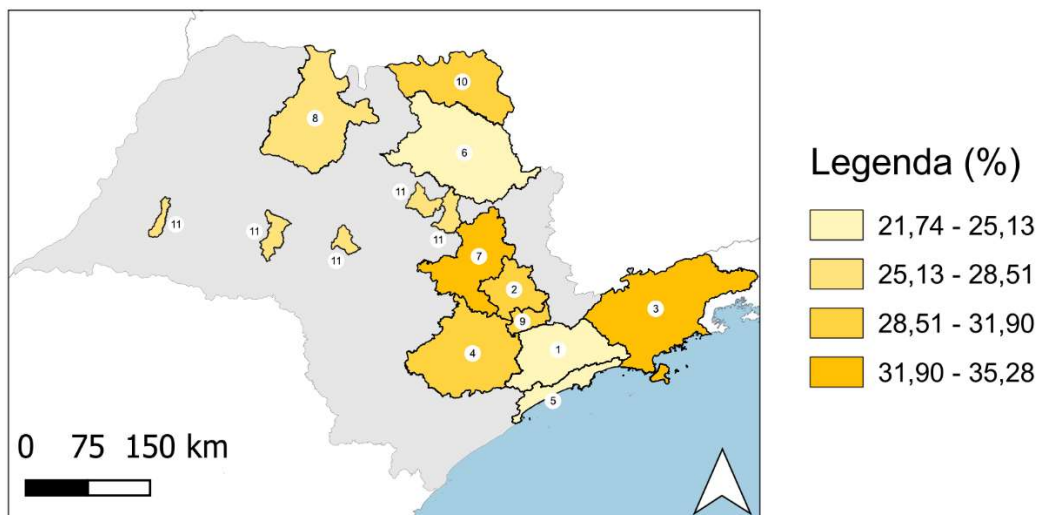
Fonte: elaboração própria.

Como se pode notar, a Habitação precária, em quase todas as RMs, é composta majoritariamente por domicílios rústicos. A RMBS (5) que se destacou por apresentar o maior percentual do componente dentre as demais RMs também possui a maior porcentagem de domicílios rústicos, 97,14%. É preciso ter em mente que a espacialização da habitação precária aponta para uma discussão emergente, qual seja: a de mudanças climáticas e sua relação com áreas de risco. Os dados sugerem que parte dos “espoliados da urbanização”, para nos valermos do termo de Lúcio Kowarick, de uma maneira ou de outra, ou seja, por esforços próprios ou por programas governamentais, lograram atingir condições mínimas de habitabilidade na RMSP (1). Mas não podemos desconsiderar que parte do “problema” da RMSP (1) foi solucionado ao transportá-lo para a RMBS (5). É dizer, os muito vulneráveis não deixaram de sê-lo, apenas residem em outras áreas, sobretudo, regiões na Serra do Mar com grandes inclinações, suscetíveis a deslizamentos e, obviamente, sem valor de mercado.

Também vale destacar que a RMSJRP (8) e a RMF (10) além de terem apresentado os menores percentuais de Habitação precária entre as RMs, também foram as únicas que apresentaram percentuais mais equilibrados entre os domicílios improvisados e rústicos. Em especial, a RMF (10) que, diferente das demais RMs, teve os domicílios improvisados como dominantes. Essa manifestação é bastante

singular, porém, particularidades locais relacionadas à estruturação de condições para a acumulação de capital têm trazido diferentes padrões de urbanização. Leonelli (2022) comenta que em cidades com forte atuação do agronegócio têm sido produzido espaços precarizados, caracterizados por ocupações clandestinas e desprovidas de infraestrutura.

Figura 6 – Mapa de Coabitação familiar por RM em 2010

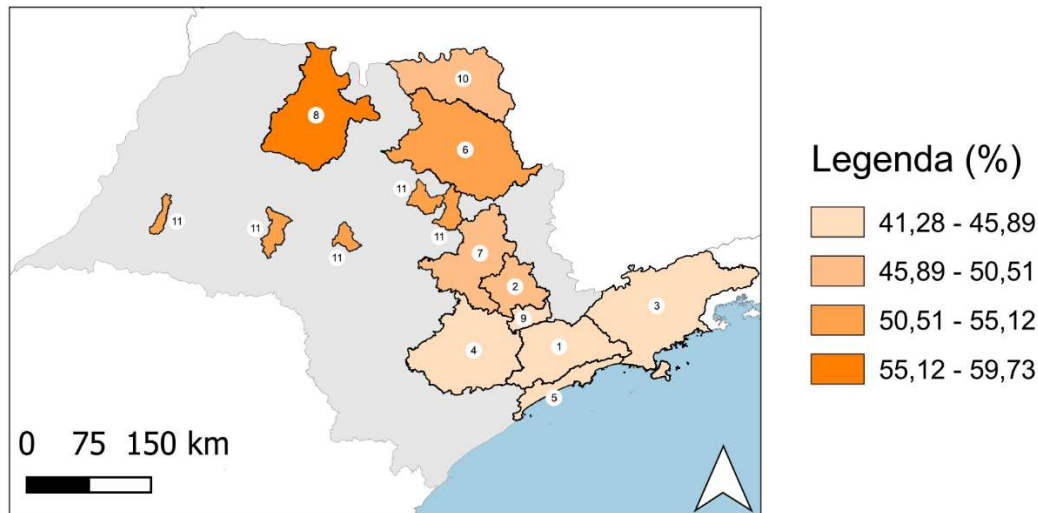


Fonte: elaboração própria.

A Coabitação familiar apresentou percentuais mais elevados em RMs interioranas. A RM Vale (3) marca esse processo no eixo Rio-São Paulo; enquanto a RMS (4), a RMJ (9), a RMC (2), a RMP (7) e a RMF (10) marcam um eixo em direção ao norte do estado. Tal dispersão para o interior expõe a tendência, relatada por Damasceno (2022), de maior atração econômica e populacional que essas cidades vêm apresentando.

Supõe-se que essa dinâmica mais recente das redes de influência do estado tem estimulado o retorno de indivíduos que, no passado, migraram para a capital paulista em busca de oportunidades de trabalho e de melhor qualidade de vida. Ao retornarem aos seus municípios de origem, a coabitação se torna uma alternativa. Porém, também é importante considerar núcleos familiares que, pelos processos de espoliação e segregação locais, recorrem à Coabitação familiar.

Figura 7 – Mapa de Ônus excessivo por RM em 2010

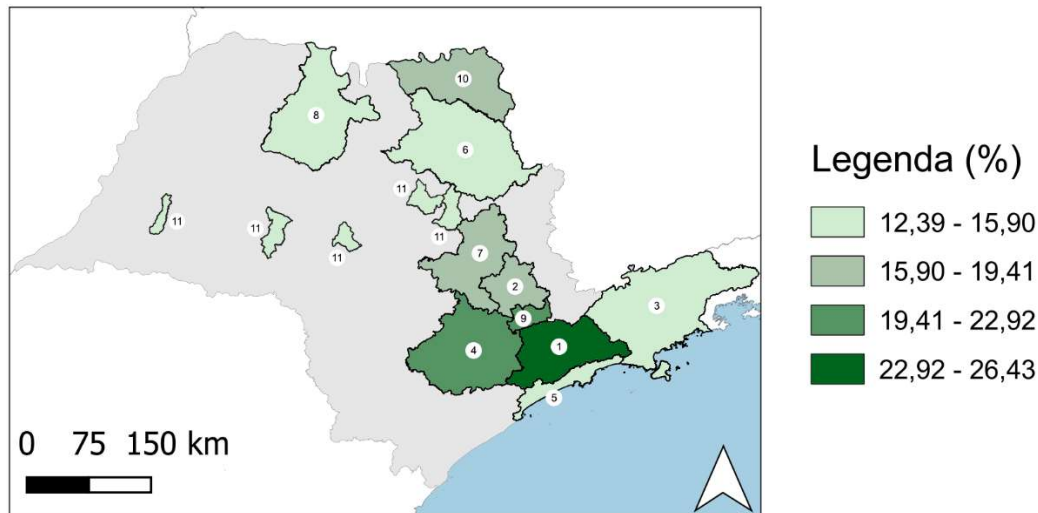


Fonte: elaboração própria.

O Ônus excessivo também se mostrou mais expressivo nas RMs interioranas. Entretanto, o componente se agrava gradativamente no sentido noroeste do estado, destacando-se na RMRP (6), na RMSJRP (8) e nos municípios não metropolitanos (11). Como foi discorrido no caso dos domicílios improvisados, a atuação do agronegócio na região tem criado condições de produção do espaço que trazem diferentes complexidades ao déficit habitacional local.

Ademais, a reprodução mais aguda da espoliação urbana, sobretudo nessas 3 regiões, evidencia a acentuação não só da precariedade dos domicílios – Habitação precária –, como também da supressão da renda das camadas sociais mais vulneráveis nessas regiões. No entanto, é importante destacar que o Ônus excessivo representa a principal proporção do déficit de todas as RMs abordadas. Por isso, não obstante a região noroeste se destaque, a expressividade do Ônus excessivo no estado como um todo ainda é elementar.

Figura 8 – Mapa de Adensamento excessivo por RM em 2010



Fonte: elaboração própria.

O Adensamento excessivo reiterou algumas das análises feitas nos demais componentes. A RMSP (1), a RMS (4) e a RMJ (9) apresentaram os maiores percentuais da tipologia, o que vai de encontro com algumas constatações. A primeira que se pode destacar é a espoliação urbana, a qual transfere às regiões tangentes a precariedade. A segunda concerne à intensificação do mercado de aluguel na periferia da capital paulista e às características dimensionais desses imóveis; de acordo com Pasternak e Bógus (2014), essas habitações contam com menos cômodos em média. Por isso, em vista dessa condição, pode-se inferir que essas moradias, ao possuírem menos cômodos, estão mais suscetíveis ao Adensamento excessivo.

4.1.1 Análise da densidade populacional do déficit por Região Metropolitana em 2010

Para além da análise da quantidade de domicílios em déficit e, pontualmente, da quantidade de pessoas em situação de déficit, também é relevante conectar tais dimensões. A compreensão da sua manifestação segundo a densidade amplia a leitura sobre as complexidades da produção do espaço urbano (Tabela 4).

Tabela 4 – Densidade de moradores nos domicílios em déficit por RM em 2010

RM	Habitação precária		Coabitação familiar	Ônus excessivo	Adensamento excessivo
	Domicílios improvisados	Domicílios rústicos			
RMSP (1)	2,72	3,84	8,29	2,75	4,92
RMC (2)	2,44	3,60	7,42	2,69	4,97
RMVale (3)	2,24	3,41	7,14	2,77	5,24
RMS (4)	3,14	4,10	8,43	2,78	4,78
RMBS (5)	2,12	3,78	7,01	2,63	5,06
RMRP (6)	2,23	3,44	7,96	2,43	5,04
RMP (7)	2,83	3,26	7,43	2,68	5,22
RMSJRP (8)	2,12	2,94	6,97	2,41	5,34
RMJ (9)	2,96	4,01	7,58	2,64	5,01
RMF (10)	2,67	3,02	8,20	2,55	5,43
Não metropolitanos (11)	2,63	3,46	8,94	2,48	5,28
Total	2,64	3,78	7,96	2,71	4,95

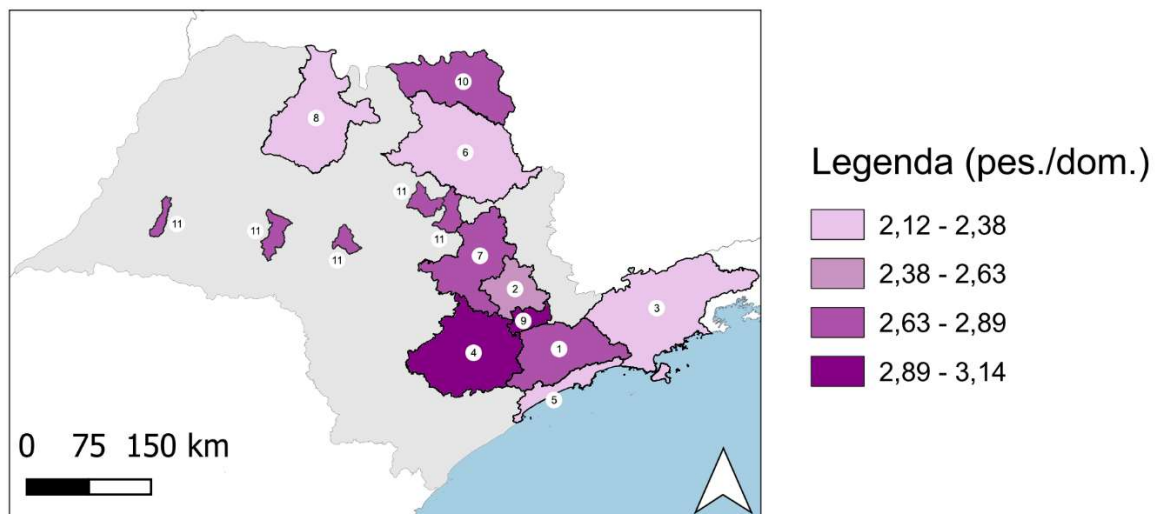
Fonte: elaboração própria.

A densidade de moradores nos domicílios em déficit revela alguns padrões de ocupação segundo cada componente. A Coabitação familiar se destacou por apresentar as maiores densidades, o que já se esperava pelas características populacionais do componente. O Adensamento excessivo também apresentou densidades mais altas, porém, em nenhuma das RMs, superou a densidade da Coabitação. A menor diferença entre os dois componentes ocorreu na RMSJRP (8) em que a densidade da Coabitação foi 1,63 superior; enquanto a maior diferença ocorreu nos municípios não metropolitanos (11), 3,66. Essa superioridade da densidade pode ser explicada pela própria definição da Coabitação familiar a qual se dá pela convivência de diferentes núcleos familiares, propiciando uma maior aglomeração de indivíduos. No Adensamento excessivo, apesar do número de pessoas no núcleo familiar ser relevante, é a quantidade insuficiente de dormitórios no domicílio que irá determinar a manifestação do déficit.

Em relação à Habitação precária, a densidade de seus subcomponentes auxilia na diferenciação da ocupação entre os domicílios improvisados e rústicos. Todas as RMs apresentaram densidades maiores nos domicílios rústicos. A RMF (10)

teve a menor diferença de densidade entre os domicílios rústicos e improvisados, 0,36; A maior diferença de densidade ocorreu na RMBS (5), 1,66. Assim como no caso da Coabitação familiar e do Adensamento excessivo, a definição dos próprios subcomponentes pode explicar a diferença. O domicílio rústico, mesmo que precário, é fixo, o que o torna mais convidativo para ser habitado por núcleos familiares. O domicílio improvisado, pelo contrário, possui caráter temporário, condição que dificulta a ocupação familiar. A seguir, têm-se a análise espacial das densidades (Figuras 9, 10, 11, 12 e 13).

Figura 9 – Mapa de densidade dos domicílios improvisados por RM em 2010



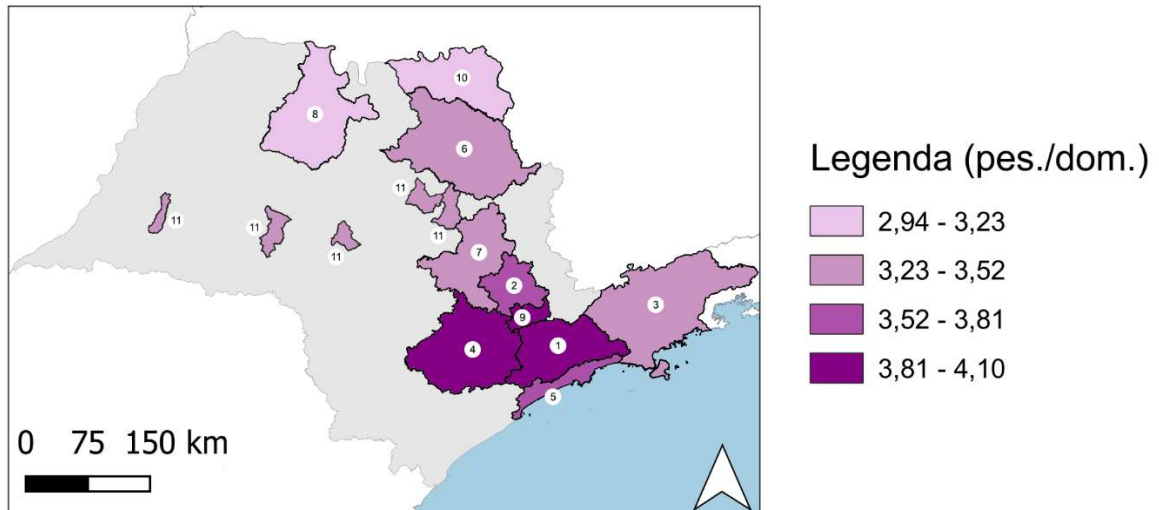
Fonte: elaboração própria.

Como se vê, a densidade populacional dos domicílios improvisados ficou numa faixa média de 2,6 a 3 pessoas em grande parte das RMs. Contudo, chama a atenção as densidades da RMSJRP (8) e da RMF (10). As duas apresentaram perfis de densidade diferentes, sem embargo tenham manifestado similaridades quanto à manifestação dos domicílios improvisados em seus déficits. Dessa forma, pode-se dizer que, apesar das semelhanças apresentadas, o processo de urbanização das duas regiões conta com particularidades que geram diferentes realidades de ocupação dos domicílios improvisados.

A RMSP (1), a RMS (4), a RMP (7), a RMJ (9) e os municípios não metropolitanos (11) também apresentaram densidades mais altas nos domicílios improvisados. Considerando as diferenças descritas anteriormente sobre os domicílios improvisados e rústicos, pode-se afirmar que essas regiões – incluindo a

RMF (10) – contam com um padrão de ocupação capitaneado de forma mais relevante por núcleos familiares. O que também expõe efeitos da espoliação urbana.

Figura 10 – Mapa de densidade dos domicílios rústicos por RM em 2010

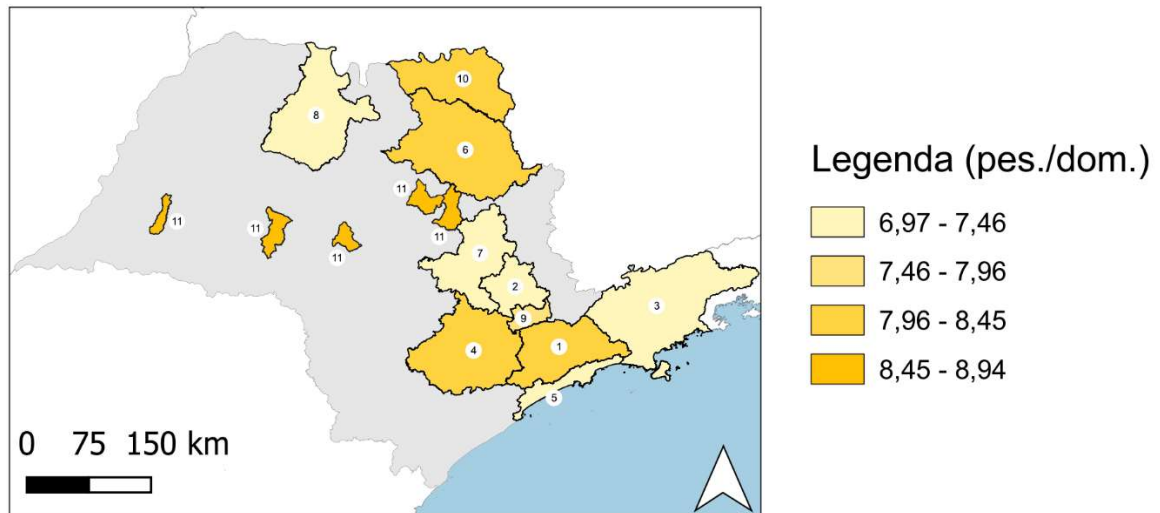


Fonte: elaboração própria.

Considerando o processo de urbanização de São Paulo e, em especial, o fenômeno da espoliação urbana (Kowarick, 1979), a maior densidade dos domicílios rústicos na RMSP (1) e em RMs tangentes mostra a questão histórica da região demarcada com essa tipologia habitacional. Pode-se dizer que essa forma de moradia é mais consolidada nessas áreas por apresentar taxas de densidade mais altas do que em regiões com processos mais recentes de urbanização

É válido também fazer uma comparação da manifestação da densidade entre os domicílios improvisados e rústicos. A RMSP (1), A RMS (4) e a RMJ (9) foram as únicas que apresentaram densidades maiores em ambos subcomponentes. Dessa forma, conclui-se que nessas 3 RMs a Habitação precária é ocupada principalmente por núcleos familiares mais extensos. As demais RMs possuem singularidades que tornam o perfil de ocupação mais individualizado, sobretudo nos domicílios improvisados.

Figura 11 – Mapa de densidade da Coabitação familiar por RM em 2010

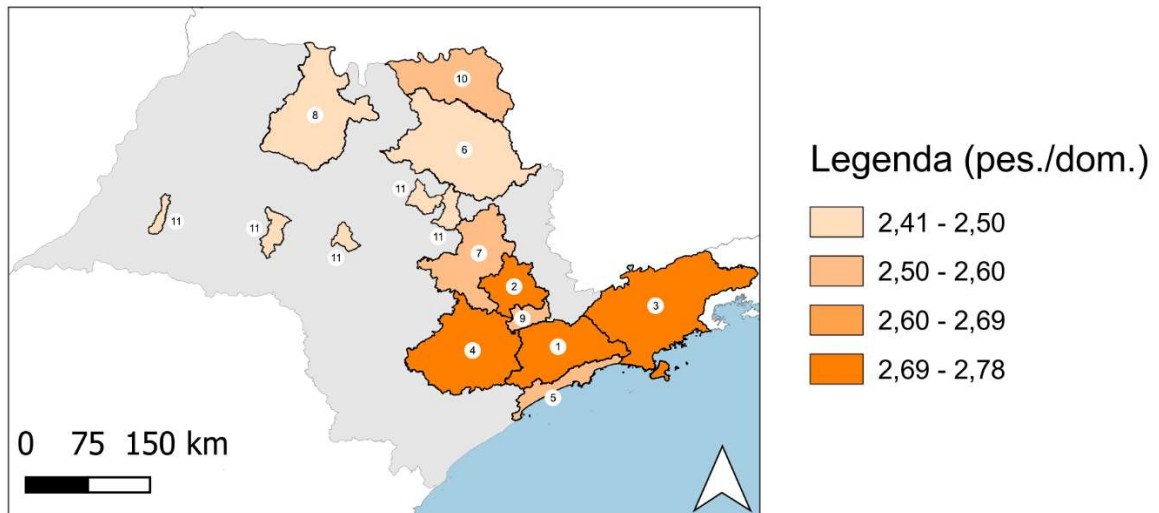


Fonte: elaboração própria.

A densidade encontrada para a Coabitação familiar vai de encontro parcialmente com os eixos de descentralização para o interior. É bem verdade que esses valores são elevados, porém, a variação encontrada talvez seja resultado do perfil dessa coabitação. Afinal, é importante lembrar que, segundo a (FJP, 2021a), a Coabitação familiar se manifesta com a convivência conjunta de núcleos familiares secundários em um mesmo domicílio ou quando famílias vivem em cômodos do mesmo domicílio (cortiços). Dessa forma, as diferentes complexidades urbanas irão influir diretamente nas alternativas de coabitação, assim como na densidade desses domicílios.

Portanto, as densidades mais elevadas de Coabitação familiar em regiões como: a RMSP (1), a RMRP (1) e os municípios não metropolitanos (11), que apresentaram percentuais mais moderados do componente; e a menor densidade em regiões como: a RMC (2), a RMVale (3) e a RMRP (6), que apresentaram proporções maiores da Coabitação familiar no déficit, evidenciam esses diferentes perfis de coabitação. Inclusive, essa manifestação desencontrada amplia às hipóteses sobre o perfil dos grupos populacionais que vivem em coabitação nessas áreas. Pois a espoliação urbana local e os movimentos de migração de retorno produzem retratos populacionais diferentes.

Figura 12 – Mapa de densidade do Ônus excessivo por RM em 2010

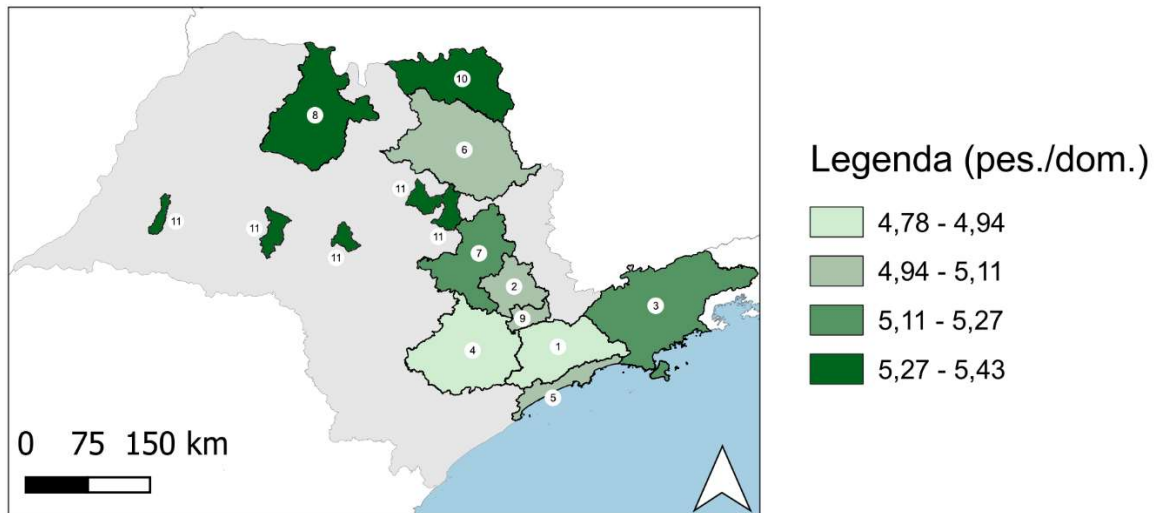


Fonte: elaboração própria.

Diferente dos casos anteriores, não houve coincidência entre as RMs com maior déficit de Ônus excessivo e as RMs com maiores densidades relacionadas ao componente. Essa inversão na manifestação espacial mostra que os diferentes processos de urbanização, que influem em diferentes formas na construção do déficit em cada região do estado, expressam-se de maneira diversa no Ônus excessivo nas dimensões domiciliares e populacionais.

A região noroeste do estado, não obstante tenha apresentado percentuais mais agudos de domicílios em Ônus excessivo, não repetiu tal tendência na densidade. O que evidencia, sobretudo em regiões mais afetadas pelo agronegócio, uma supressão da renda e um processo de espoliação menos relacionados aos núcleos familiares extensos. Por outro lado, a RMSP (1), a RMVale (3) e a RMS (4) que se inserem numa economia historicamente mais industrial apresentam densidades mais elevadas nos domicílios em Ônus excessivo.

Figura 13 – Mapa de densidade do Adensamento excessivo por RM em 2010



Fonte: elaboração própria.

O mesmo fenômeno de desencontro espacial entre o déficit e a densidade ocorre no Adensamento excessivo. Porém, a manifestação espacial, assim como na Coabitação familiar (Figura 6), revela uma relação com o processo de interiorização no estado de São Paulo. A densidade mais elevada nas RMs que marcam os eixos de descentralização reflete, em especial, a forte atração populacional que essas regiões exercem nos últimos anos. Fenômeno que contribui não só na densificação dos domicílios coabitados, como também naqueles inseridos no mercado de aluguel.

4.2 O déficit habitacional absoluto e por componentes por município em 2010

Diversas análises sobre o déficit habitacional paulista foram introduzidas na seção anterior. No entanto, os fenômenos que foram avaliados pelo recorte de RMs serão analisados, agora, de forma pormenorizada segundo municípios. Entende-se que os valores absolutos entre eles, municípios, possam ser significativamente díspares. Ou seja, o déficit habitacional pode estar relativamente concentrado em um único município. Desse modo, os resultados da região metropolitana podem estar sendo influenciados apenas, por exemplo, pelo comportamento do déficit habitacional de sua sede. Todavia, vale lembrar que alguns municípios, circunstancialmente, já foram indiretamente analisados por serem os únicos representantes de sua RM. Contudo, tal fato não prejudicará ou tornará repetitivo o estudo a seguir (Tabela 5).

Tabela 5 – Valores do déficit habitacional absoluto por município em 2010

Municípios	Número total de domicílios	População total	Déficit habitacional absoluto	População em déficit	Percentual de domicílios em déficit
Barueri (1)	77.528	240.749	8.144	37.324	10,50%
Carapicuíba (2)	115.486	369.584	12.107	54.168	10,48%
Cotia (3)	73.479	201.150	5.197	26.033	7,07%
Diadema (4)	124.278	386.089	15.000	66.531	12,07%
Embu das Artes (5)	72.272	240.230	7.384	36.675	10,22%
Guarulhos (6)	398.887	1.221.979	37.538	179.419	9,41%
Itapevi (7)	62.851	200.769	4.223	21.677	6,72%
Itaquaquecetuba (8)	97.657	321.770	7.433	41.108	7,61%
Mauá (9)	133.040	417.064	10.670	50.337	8,02%
Mogi das Cruzes (10)	120.298	387.779	9.035	46.591	7,51%
Osasco (11)	214.531	666.740	23.171	106.580	10,80%
Santo André (12)	240.483	676.407	17.843	79.519	7,42%
São Bernardo do Campo (13)	255.675	765.463	21.239	95.542	8,31%
São Paulo (14)	3.898.745	11.253.503	350.073	1.594.981	8,98%
Suzano (15)	79.802	262.480	6.945	32.441	8,70%
Taboão da Serra (16)	77.602	244.528	7.763	37.380	10,00%
Americana (17)	74.170	210.638	5.776	23.475	7,79%
Campinas (18)	381.006	1.080.113	24.680	113.518	6,48%
Hortolândia (19)	59.633	192.692	5.245	25.101	8,80%
Indaiatuba (20)	68.211	201.619	6.685	28.509	9,80%
Sumaré (21)	78.951	241.311	6.204	29.480	7,86%
Jacareí (22)	72.001	211.214	5.241	25.926	7,28%
São José dos Campos (23)	207.561	629.921	16.890	76.276	8,14%
Taubaté (24)	93.194	278.686	6.486	32.068	6,96%
Sorocaba (25)	198.225	586.625	13.764	68.904	6,94%
Guarujá (26)	137.410	290.752	11.328	53.563	8,24%
Praia Grande (27)	199.944	262.051	8.542	37.438	4,27%
Santos (28)	176.792	419.400	16.920	65.732	9,57%
São Vicente (29)	122.043	332.445	13.962	61.006	11,44%

Municípios	Número total de domicílios	População total	Déficit habitacional absoluto	População em déficit	Percentual de domicílios em déficit
Ribeirão Preto (30)	21.8457	604.682	16.440	70.057	7,53%
Limeira (31)	89.953	276.022	7.270	32.914	8,08%
Piracicaba (32)	126.976	364.571	9.121	43.779	7,18%
São José do Rio Preto (33)	143.419	408.258	11.201	44.109	7,81%
Jundiaí (34)	125.611	370.126	8.306	39.437	6,61%
Franca (35)	109.662	318.640	6.812	32.051	6,21%
Araraquara (36)	76.392	208.662	3.897	18.719	5,10%
Bauru (37)	122.358	343.937	7.179	38.732	7,19%
Marília (38)	74.191	216.745	4.664	20.487	6,29%
Presidente Prudente (39)	75.262	207.610	4.434	18.247	5,89%
São Carlos (40)	82.122	221.950	5.475	23.628	6,67%

Fonte: elaboração própria.

Os percentuais encontrados para o déficit habitacional absoluto por municípios reforçam algumas das constatações da análise por RM. Segundo Damasceno (2022), a maior proporção do déficit habitacional na RMSP se vincula à maior escala dos problemas urbanos. Mesmo que as cidades do interior possam apresentar processos que reproduzem as contradições urbanas das grandes metrópoles, elas não possuirão a mesma complexidade ou mesmo magnitude. Ademais, ainda de acordo com a autora, umas das mais notáveis contradições na produção do espaço urbano em cidades do interior é o atendimento universalizado de infraestruturas e de serviços urbanos. Mesmo que esses locais não sejam imbuídos de qualidade urbanística. Dessa forma, os percentuais de déficit encontrados em cidades como: Franca (35), 6,21%; Araraquara (36), 5,10%; Marília (38), 6,29%; Presidente Prudente (39), 5,89%; e São Carlos (40), 6,67%, corroboram com a questão da escala municipal levantada pela autora. Em adição, dos municípios citados, apenas Franca (35) está situado em uma RM – RMF – e supera os 300.000 habitantes. Os demais municípios, como discorrem Vieira, Roma e Miyazaki (2020), inserem-se num processo de aglomeração urbana.

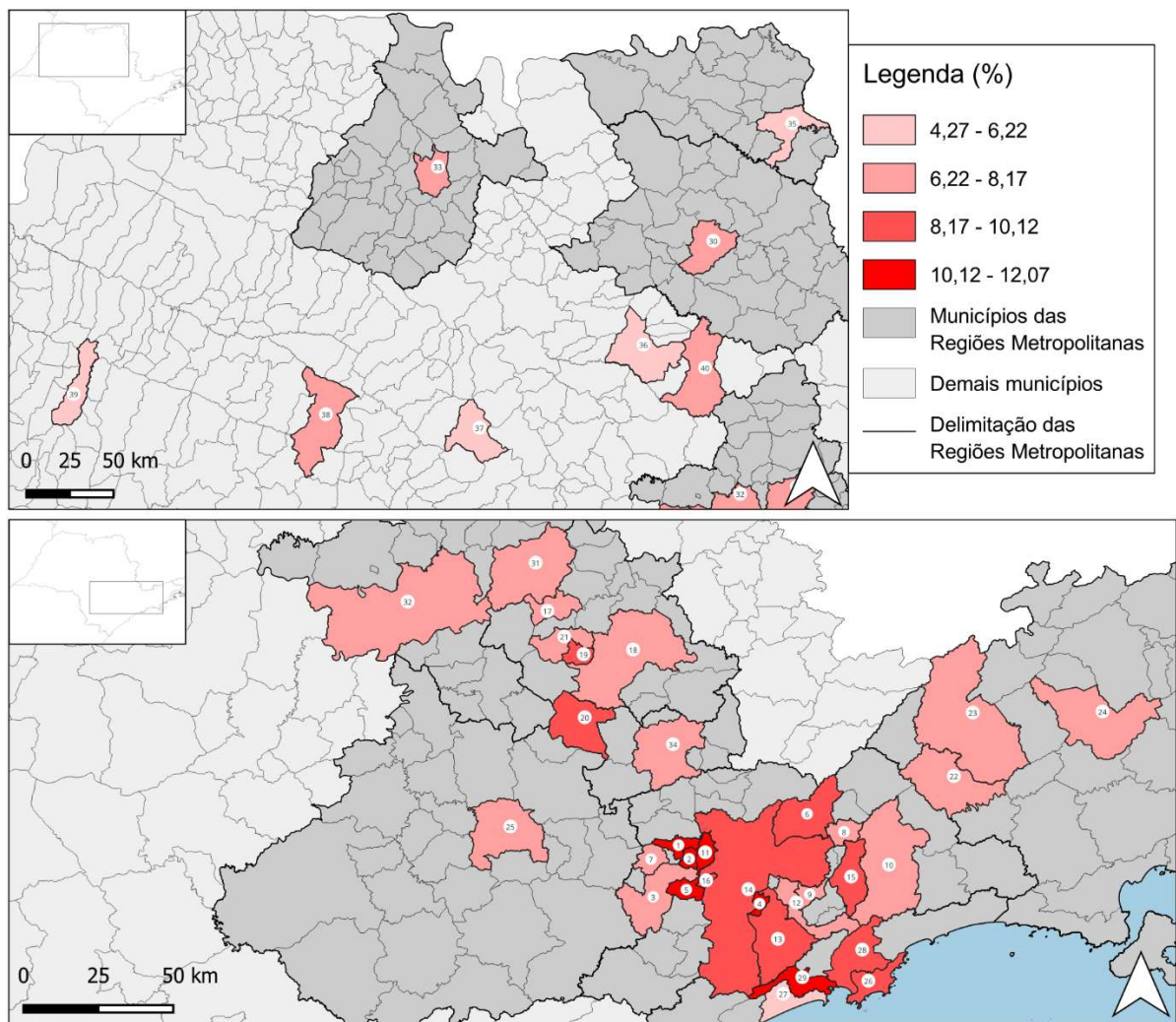
Os maiores percentuais de déficit absoluto se concentraram em municípios da RMSP. Diadema (4) apresentou o maior percentual de déficit absoluto, 12,07%. A cidade não só contou com o maior percentual de déficit dentre as demais cidades da

RMSP, como também entre as demais cidades estudadas. Outros municípios da RMSP que apresentaram percentuais de déficit habitacional superiores a 10,00% foram: Barueri (1), 10,50%; Carapicuíba (2), 10,48%; Embu das Artes (5), 10,22%; Osasco (11), 10,80%; e Taboão da Serra (16), 10,00%. Como se nota, São Paulo (14) não está entre os municípios da RMSP com maiores percentuais de déficit; a cidade apresenta o oitavo maior percentual da região, 8,98%. Tal fato é resultado do processo de urbanização que se deu na capital do estado. Como destaca Kowarick (1979), a intensificação da espoliação urbana expande o processo de periferização para além dos limites administrativos, a periferia da periferia. É dizer, o processo de ocupação e também de produção do déficit habitacional, por exemplo, em Carapicuíba decerto é combinado ao da capital paulista. Caldeira (2011) também traz à luz o processo mais recente do crescimento da ocupação nas periferias, dessa vez, empreendida também pelas classes sociais mais altas. Portanto, esses resultados refletem os efeitos desses processos urbanos consolidados na RMSP.

Entretanto, também foram percebidos, na RMC e na RMBS, tais fenômenos urbanos presentes na RMSP. Como descrito por Damasceno (2022), a RMC tem apresentado, nos últimos anos, um processo de periferização similar ao que ocorreu na RMSP. No caso da RMC, Campinas (18), que é município sede e também o maior da região, com uma população que supera 1 milhão de habitantes, apresentou um percentual de déficit habitacional de 6,48%. Em compensação, os demais municípios da RMC apresentam percentuais mais altos. Americana (17), 7,79%; Hortolândia (19), 8,80%; Indaiatuba (20), 9,80%; e Sumaré (21), 7,86%. Na RMBS, como já introduzido, o processo de espoliação urbana da RMSP é refletido nos municípios da região, contudo, outros fatores locais impactam na agudização do déficit habitacional. Isto é, a produção do déficit não afeta exclusivamente municípios limítrofes à capital paulista, ou componentes da mesma região metropolitana, senão outras regiões metropolitanas contíguas à RMSP. Tal afirmação dá a magnitude do processo de ocupação territorial manifestado no estado de São Paulo no último século e que, decerto, permanece em aberto. Como salienta Cunha e Jakob (2005), a geomorfologia da região é elementar no modo de produção do espaço urbano. A escassez de terras que podem ser transformadas em mercadoria agrava as disputas territoriais. Dessa forma, as camadas sociais mais vulneráveis ficam relegadas às áreas que não possuem valor urbano. Também é importante considerar o processo descrito por Deák (2016) de acumulação de capital por meio da produção do espaço que reproduza a

acumulação. A RMBS é uma área estratégica para as relações comerciais do país, portanto, a estruturação local buscará beneficiar a acumulação, em detrimento das demandas sociais. No entanto, não obstante a RMBS apresente tais questões, a cidade de Praia Grande (27) apresentou o menor déficit entre os municípios estudados, 4,27%. Abaixo, pode-se ver esses primeiros resultados espacializados (Figura 14).

Figura 14 – Mapa do déficit habitacional absoluto por município em 2010



Fonte: Alves (2010).

A partir do cartograma, percebe-se melhor a dispersão, pelo processo de periferização, do déficit habitacional da cidade de São Paulo (14) para os municípios vizinhos, sobretudo aqueles a oeste da capital, como: Barueri (1), Carapicuíba (2), Embu das Artes (5) e Osasco (11). Na RMC, Hortolândia (19) e Indaiatuba (20) se

destacam por apresentarem os percentuais de déficit habitacional mais acentuados devido ao processo de periferização local.

Embora na escala municipal RMVale tenha destoado sutilmente da leitura por RM, ainda se deve considerar que a região está inserida nas relações de produção do eixo Rio-São Paulo, que apresentam um padrão de segregação socioespacial mais antigo. Dos municípios da região, São José dos Campos (23) foi o que apresentou o maior percentual de déficit, 8,14%. Em relação aos demais municípios do interior, em especial aqueles localizados ao norte e a oeste do estado, o percentual de déficit habitacional foi menor. Esse conjunto de municípios, evidencia a diferença do modo de produção econômico e de industrialização nessa parte do estado em relação à região mais ao sul; e como isso influi da feição do déficit absoluto. A seguir, será analisado o comportamento do déficit segundo componentes nesses municípios (Tabelas 6, 7, 8, 9 e 10 e figuras 15, 16, 17 e 18).

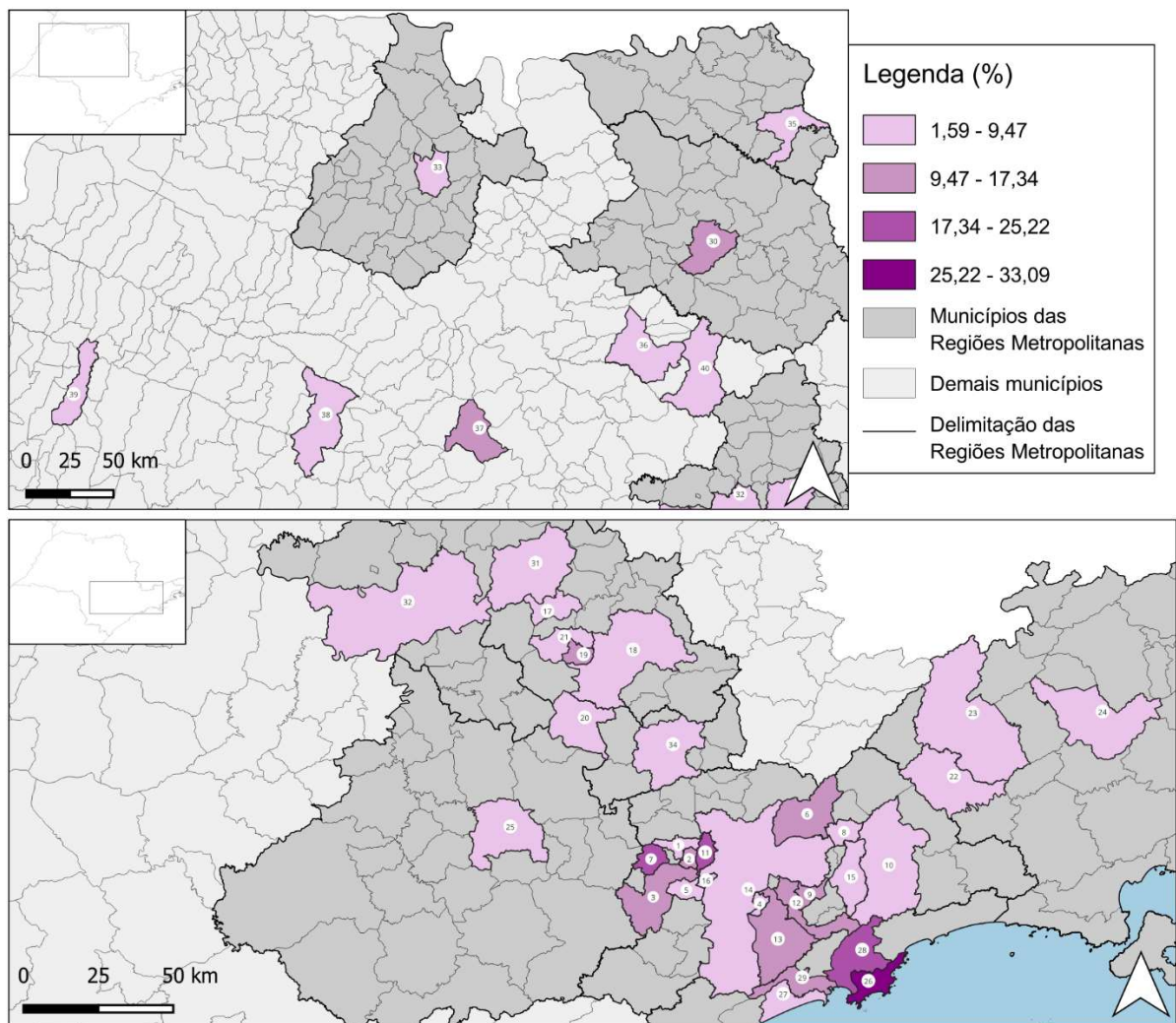
Tabela 6 – Valores da Habitação precária por município em 2010

Habitação precária							
Municípios	Dom.	Pop.	Percentual de Habitação precária	Municípios	Dom.	Pop.	Percentual de Habitação precária
Barueri (1)	221	706	2,71%	Sumaré (21)	576	2.000	9,28%
Carapicuíba (2)	1.716	6.887	14,17%	Jacareí (22)	287	826	5,48%
Cotia (3)	578	2.339	11,12%	São José dos Campos (23)	903	3.166	5,35%
Diadema (4)	1.030	3.719	6,87%	Taubaté (24)	235	635	3,62%
Embu das Artes (5)	495	1.671	6,70%	Sorocaba (25)	571	2.247	4,15%
Guarulhos (6)	4.592	17.400	12,23%	Guarujá (26)	3.748	14.460	33,09%
Itapevi (7)	756	2.504	17,90%	Praia Grande (27)	538	2.152	6,30%
Itaquaquecetuba (8)	346	984	4,65%	Santos (28)	3.160	11.277	18,68%
Mauá (9)	1.189	4.536	11,14%	São Vicente (29)	1.951	7.211	13,97%
Mogi das Cruzes (10)	799	2.782	8,84%	Ribeirão Preto (30)	1.620	5.385	9,85%
Osasco (11)	4.048	15.952	17,47%	Limeira (31)	135	379	1,86%
Santo André (12)	2.874	10.153	16,11%	Piracicaba (32)	546	1.783	5,99%
São Bernardo do Campo (13)	2.540	9.288	11,96%	São José do Rio Preto (33)	274	715	2,45%
São Paulo (14)	22.254	83.210	6,36%	Jundiaí (34)	474	1.849	5,71%

Habitação precária							
Municípios	Dom.	Pop.	Percentual de Habitação precária	Municípios	Dom.	Pop.	Percentual de Habitação precária
Suzano (15)	359	1.524	5,17%	Franca (35)	200	561	2,94%
Taboão da Serra (16)	360	1.659	4,64%	Araraquara (36)	199	558	5,11%
Americana (17)	198	708	3,43%	Bauru (37)	1.104	3.759	12,55%
Campinas (18)	1.939	6.446	7,86%	Marília (38)	422	1.315	9,05%
Hortolândia (19)	582	2.223	11,10%	Presidente Prudente (39)	282	767	6,36%
Indaiatuba (20)	106	380	1,59%	São Carlos (40)	294	1.237	5,37%

Fonte: elaboração própria.

Figura 15 – Mapa de Habitação precária por município em 2010



Fonte: elaboração própria.

A visualização da Habitação precária reforça os processos urbanos já discutidos em relação à RMSP e à RMBS. A maior parte dos municípios vizinhos de São Paulo (14), apresentaram percentuais superiores ao da capital. Porém, assim como se notou quanto ao déficit absoluto, os maiores percentuais de Habitação precária se concentraram a oeste de São Paulo (14). Itapevi (7) e Osasco (11) foram os municípios que apresentaram os maiores percentuais do componente nesse conjunto de municípios, respectivamente, 17,90% e 17,47%.

Na RMBS, não obstante o déficit de Santos (28) seja composto por 18,68% de Habitação precária, é o Guarujá (26) que concentra boa parte do déficit de Habitação precária na região. O município apresentou um percentual de 33,09% para o componente, ou seja, mais de 1/3 do déficit do Guarujá (26) é de Habitação precária. Em contrapartida, Indaiatuba (20) foi o município que apresentou o menor percentual de Habitação precária, 1,59%. A representatividade pouco significativa da Habitação precária em Indaiatuba (20) revela duas constatações. A periferização do déficit não desborda de maneira uniforme a partir da sede, senão por específicos eixos ou vetores de expansão, como bem lembra Villaça (2001). Desse modo, Indaiatuba pertence ao vetor de expansão elitizado, ali, o valor da terra é impeditivo, inclusive, às habitações precárias. A segunda, que concerne a um contexto geral, expõe a baixa representatividade da Habitação precária nos municípios paulistas diante de outros componentes. Sem embargo, ainda assim é relevante compreender a composição da Habitação precária nesses municípios (Tabela 7).

Tabela 7 – Valores dos subcomponentes da Habitação precária por município em 2010

Habitação precária						
Municípios	Domicílios improvisados			Domicílios rústicos		
	Domicílios	População	Percentual de domicílios improvisados	Domicílios	População	Percentual de domicílios rústicos
Barueri (1)	12	24	5,43%	209	681	94,57%
Carapicuíba (2)	59	204	3,44%	1.657	6683	96,56%
Cotia (3)	47	158	8,30%	530	2.181	91,70%
Diadema (4)	29	50	2,82%	1.001	3.669	97,18%
Embu das Artes (5)	54	94	10,91%	441	1.577	89,09%
Guarulhos (6)	233	693	5,07%	4.359	16.707	94,93%

Habitação precária						
Municípios	Domicílios improvisados			Domicílios rústicos		
	Domicílios	População	Percentual de domicílios improvisados	Domicílios	População	Percentual de domicílios rústicos
Itapevi (7)	36	60	4,76%	720	2.445	95,24%
Itaquaquecetuba (8)	71	141	20,52%	275	843	79,48%
Mauá (9)	54	106	4,54%	1.135	4.430	95,46%
Mogi das Cruzes (10)	71	132	8,89%	728	2.650	91,11%
Osasco (11)	72	149	1,78%	3.976	15.802	98,22%
Santo André (12)	88	210	3,06%	2.786	9.943	96,94%
São Bernardo do Campo (13)	75	196	2,95%	2.465	9.092	97,05%
São Paulo (14)	2.832	7.951	12,73%	19.422	75.259	87,27%
Suzano (15)	54	134	15,04%	305	1.390	84,96%
Taboão da Serra (16)	21	61	5,83%	339	1.598	94,17%
Americana (17)	67	227	33,84%	131	481	66,16%
Campinas (18)	238	457	12,27%	1.701	5.989	87,73%
Hortolândia (19)	59	212	10,31%	522	2.011	89,69%
Indaiatuba (20)	12	35	11,32%	94	345	88,68%
Sumaré (21)	32	65	5,56%	544	1.935	94,44%
Jacareí (22)	24	37	8,36%	263	789	91,64%
São José dos Campos (23)	85	179	9,41%	818	2.987	90,59%
Taubaté (24)	92	235	39,15%	143	400	60,85%
Sorocaba (25)	96	301	16,81%	475	1.947	83,19%
Guarujá (26)	83	158	2,19%	3.666	14.302	97,81%
Praia Grande (27)	56	160	10,41%	482	1.992	89,59%
Santos (28)	67	160	2,12%	3.093	11.117	97,88%
São Vicente (29)	64	95	3,28%	1.887	7.116	96,72%
Ribeirão Preto (30)	159	355	9,81%	1.461	5.030	90,19%
Limeira (31)	56	178	41,48%	79	202	58,52%
Piracicaba (32)	85	221	15,57%	461	1.561	84,43%
São José do Rio Preto (33)	113	239	40,88%	162	476	59,12%
Jundiaí (34)	52	154	10,97%	422	1.694	89,03%

Habitação precária						
Municípios	Domicílios improvisados			Domicílios rústicos		
	Domicílios	População	Percentual de domicílios improvisados	Domicílios	População	Percentual de domicílios rústicos
Franca (35)	117	312	59,00%	82	248	41,00%
Araraquara (36)	41	68	20,60%	158	490	79,40%
Bauru (37)	88	149	8,06%	1.015	3.610	91,94%
Marília (38)	25	30	5,92%	397	1.286	94,08%
Presidente Prudente (39)	65	76	23,05%	217	692	76,95%
São Carlos (40)	178	723	60,54%	116	513	39,46%

Fonte: elaboração própria.

Como é sabido, a maior parte da composição da Habitação precária, para a maioria dos municípios, são os domicílios rústicos. Por isso, torna-se mais proveitoso analisar os casos em que os domicílios improvisados têm um destaque mais significativo. Na análise das RMs, a RMSJRP e a RMF apresentaram esse perfil divergente; todavia, deve-se salientar que ambas eram representadas por apenas um município, respectivamente, São José do Rio Preto (33) e Franca (35). Entretanto, na desagregação da análise para a escala municipal, percebeu-se que mais municípios apresentaram essa composição diferente.

Os municípios que também apresentaram percentuais mais relevantes de domicílios improvisados foram: Americana (17), 33,84%; Taubaté (24), 39,15%; Limeira (31), 41,48%; e São Carlos (40), 60,54%. Apesar de terem apresentado percentuais menores, vale destacar também: Itaquaquecetuba (8), 20,52%; Araraquara (36), 20,60%; e Presidente Prudente (39), 23,05%. Tomando-se como base algumas particularidades relatadas por Leonelli (2022) sobre o déficit em cidades do interior, em boa parte dos municípios levantados, pode-se atribuir aos efeitos do agronegócio a maior proporção de domicílios improvisados. Segundo a autora, a economia agrária tem produzido uma urbanização caracterizada pela pobreza extrema. Tais camadas sociais vivem em condições bastante precárias, situando-se em áreas periurbanas – nem urbanas nem rurais.

Entretanto, não são todos os municípios que se enquadram nessa realidade. Itaquaquecetuba (8) e Taubaté (24) estão inseridos em outros contextos econômicos

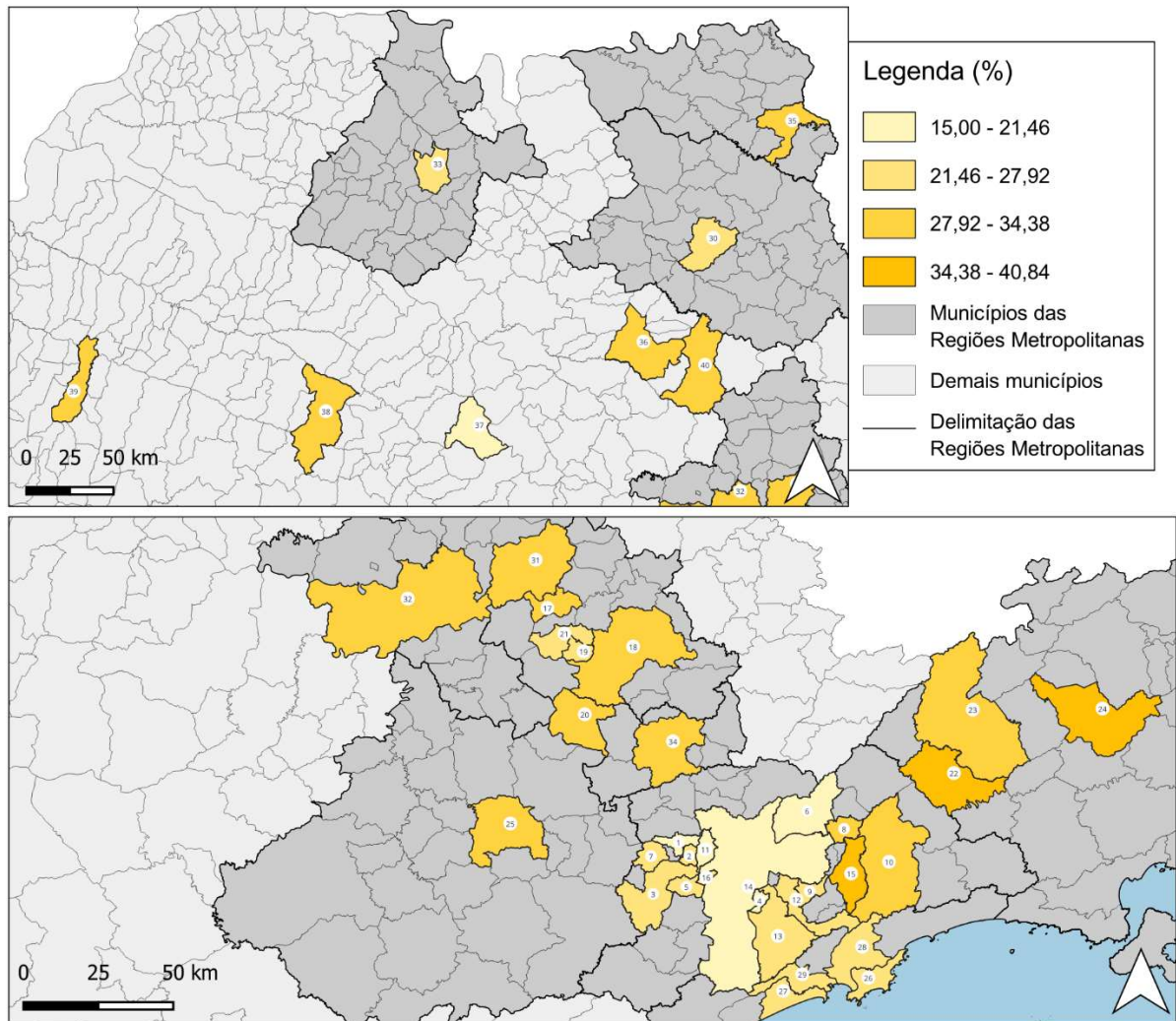
e urbanos. Ambas estão em regiões com forte histórico industrial, respectivamente, a RMSP e a RMVale. Diante disso, presume-se que ambos municípios contenham particularidades que devem ser melhor analisadas em relação a essa manifestação.

Tabela 8 – Valores da Coabitação familiar por município em 2010

Coabitação familiar							
Municípios	Dom.	Pop.	Percentual de Coabitação familiar	Municípios	Dom.	Pop.	Percentual de Coabitação familiar
Barueri (1)	1.290	11.501	15,84%	Sumaré (21)	1.454	12.511	23,44%
Carapicuíba (2)	3.316	20.589	27,39%	Jacareí (22)	1.843	14.012	35,17%
Cotia (3)	1.305	11.584	25,11%	São José dos Campos (23)	5.605	38.501	33,19%
Diadema (4)	2.250	20.784	15,00%	Taubaté (24)	2.649	19.557	40,84%
Embu das Artes (5)	1.841	15.612	24,93%	Sorocaba (25)	4.332	36.533	31,47%
Guarulhos (6)	7.428	68.117	19,79%	Guarujá (26)	2.632	21.585	23,23%
Itapevi (7)	1.021	9.960	24,18%	Praia Grande (27)	2.287	16.347	26,78%
Itaquaquecetuba (8)	2.286	20.958	30,76%	Santos (28)	4.124	24.842	24,37%
Mauá (9)	2.442	20.506	22,89%	São Vicente (29)	3.454	24.840	24,74%
Mogi das Cruzes (10)	2.640	22.317	29,22%	Ribeirão Preto (30)	4.018	31.971	24,44%
Osasco (11)	4.437	36.300	19,15%	Limeira (31)	2.442	16.103	33,59%
Santo André (12)	3.872	31.924	21,70%	Piracicaba (32)	2.882	23.461	31,60%
São Bernardo do Campo (13)	4.862	38.573	22,89%	São José do Rio Preto (33)	2.845	19.824	25,40%
São Paulo (14)	74.526	619.335	21,29%	Jundiaí (34)	2.527	19.155	30,43%
Suzano (15)	2.794	16.546	40,23%	Franca (35)	1.987	16.297	29,17%
Taboão da Serra (16)	1.924	15.172	24,78%	Araraquara (36)	1.182	10.109	30,33%
Americana (17)	1.636	11.005	28,32%	Bauru (37)	2.910	20.049	17,97%
Campinas (18)	7.876	60.146	31,91%	Marília (38)	1.513	11.642	32,44%
Hortolândia (19)	1.424	11.466	27,15%	Presidente Prudente (39)	1.487	9.770	33,53%
Indaiatuba (20)	2.076	12.201	31,06%	São Carlos (40)	1.559	11.272	28,48%

Fonte: elaboração própria.

Figura 16 – Mapa da Coabitação familiar por município em 2010



Fonte: elaboração própria.

Se na análise por RM a Coabitação familiar tinha apresentado um padrão que convergia parcialmente com a descentralização econômica para o interior, na análise por município esse fenômeno ficou um pouco mais nítido. Barueri (1) e Diadema (4) apresentaram os menores percentuais de Coabitação familiar na RMSP, respectivamente, 15,84% e 15,00%. Entretanto, Guarulhos (6), Osasco (11) e São Paulo (14) também tiveram percentuais menores, evidenciando a descentralização dessa condição de déficit na capital paulista e em seus municípios vizinhos.

O eixo Rio-São Paulo se mostrou um forte vetor desse movimento de dispersão. Destacam-se os municípios: ainda na RMSP, Suzano (15), 40,23%; Jacareí (22), 35,17%; São José dos Campos (23), 33,19%; e Taubaté (24), 40,84%; esses três últimos da RMVale. A representatividade da Coabitação familiar se

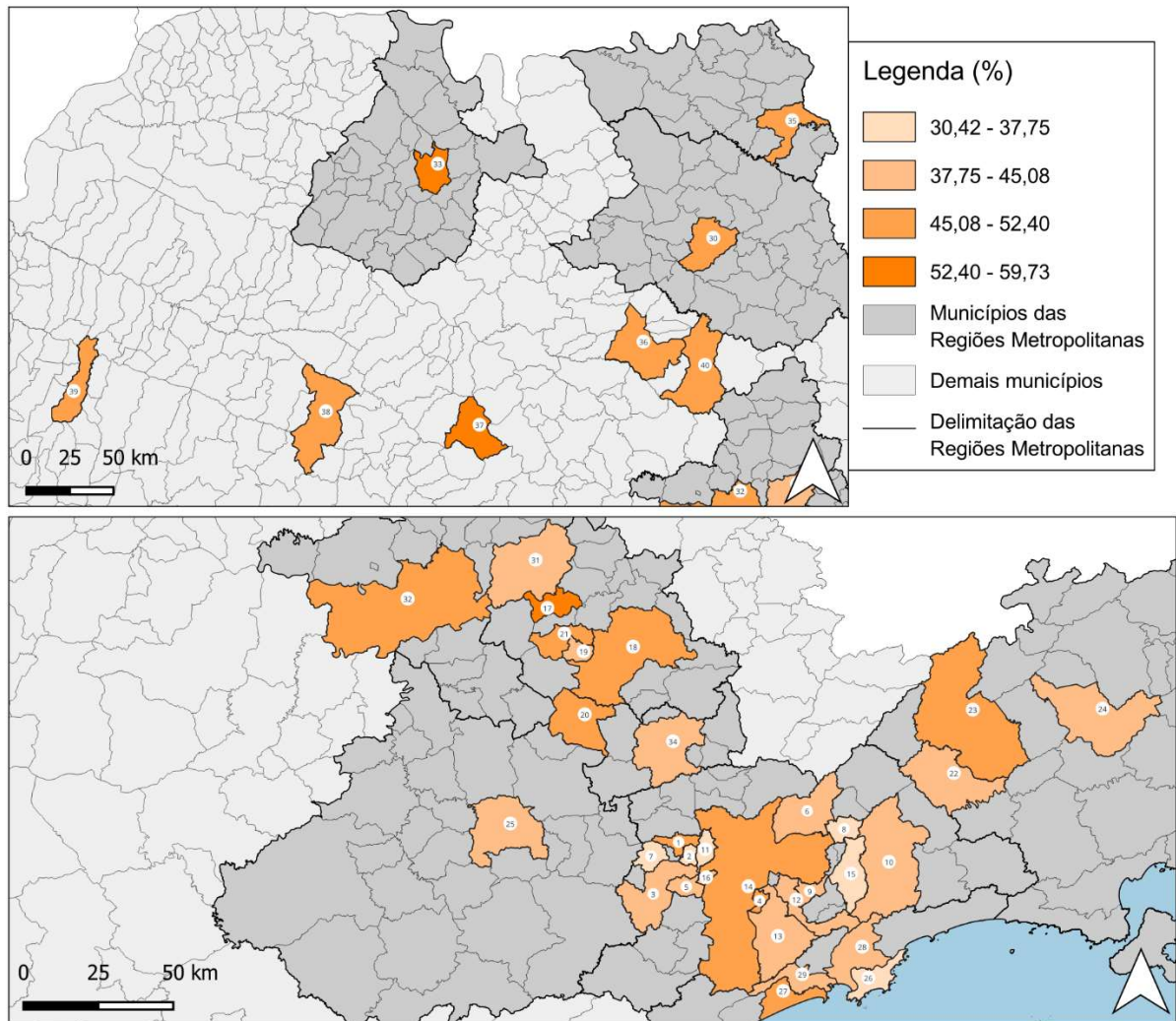
reproduz nas demais cidades do interior paulista. Reiterando a hipótese da combinação de um processo de migração de retorno com processos de espoliação locais.

Tabela 9 – Valores do Ônus excessivo por município em 2010

Ônus excessivo com aluguel urbano							
Municípios	Dom.	Pop.	Percentual de Ônus excessivo	Municípios	Dom.	Pop.	Percentual de Ônus excessivo
Barueri (1)	3.986	12.168	48,94%	Sumaré (21)	3.079	9.383	49,63%
Carapicuíba (2)	4.053	12.116	33,48%	Jacareí (22)	2.219	6.428	42,34%
Cotia (3)	1.986	5.373	38,21%	São José dos Campos (23)	7.926	21.887	46,93%
Diadema (4)	7.054	20.094	47,03%	Taubaté (24)	2.807	7.546	43,28%
Embu das Artes (5)	3.069	9.382	41,56%	Sorocaba (25)	6.103	16.939	44,34%
Guarulhos (6)	15.545	45.770	41,41%	Guarujá (26)	3.446	10.147	30,42%
Itapevi (7)	1.468	4.239	34,76%	Praia Grande (27)	4.145	11.187	48,52%
Itaquaquecetuba (8)	2.665	8.492	35,85%	Santos (28)	7.471	17.907	44,15%
Mauá (9)	4.278	11.988	40,09%	São Vicente (29)	5.888	15.785	42,17%
Mogi das Cruzes (10)	3.534	10.333	39,11%	Ribeirão Preto (30)	8.327	20.221	50,65%
Osasco (11)	8.725	25.096	37,66%	Limeira (31)	3.276	9.062	45,06%
Santo André (12)	7.449	19.287	41,75%	Piracicaba (32)	4.313	11.306	47,29%
São Bernardo do Campo (13)	9.550	26.898	44,96%	São José do Rio Preto (33)	6.690	16.141	59,73%
São Paulo (14)	158.614	425.903	45,31%	Jundiaí (34)	3.434	9.052	41,34%
Suzano (15)	2.375	7.138	34,20%	Franca (35)	3.440	8.757	50,50%
Taboão da Serra (16)	3.310	9.828	42,64%	Araraquara (36)	1.919	4.877	49,24%
Americana (17)	3.111	7.730	53,86%	Bauru (37)	3.781	9.215	52,67%
Campinas (18)	11.193	28.676	45,35%	Marília (38)	2.433	5.936	52,17%
Hortolândia (19)	2.299	6.823	43,83%	Presidente Prudente (39)	2.203	5.485	49,69%
Indaiatuba (20)	3.037	8.591	45,43%	São Carlos (40)	2.804	7.051	51,21%

Fonte: elaboração própria.

Figura 17 – Mapa do Ônus excessivo por município em 2010



Fonte: elaboração própria.

Como ponderado anteriormente, o Ônus excessivo, a despeito das regiões com cenários mais agudos em relação a essa tipologia, é a situação de déficit de maior importância na dimensão domiciliar. A análise por município expõe melhor essa maior proporcionalidade. Todavia, não obstante o perfil generalizado do Ônus excessivo, isso não significa que não há cenários variados.

Como já abordado, os municípios na região norte e oeste do estado apresentaram percentuais maiores para o Ônus excessivo. Em boa parte dessas cidades, metade do déficit é composto pelo componente. Como são os casos de: Ribeirão Preto (30), 50,65%; Franca (35), 50,50%; Araraquara (36); 49,24%; Bauru (37), 52,67%; Marília (38), 52,17%; Presidente Prudente (39), 49,69%; e São Carlos (40); 51,21%. São José do Rio Preto (33) se destaca entre as cidades por ter 59,73%

de seu déficit composto pelo Ônus. Entretanto, para além da economia baseada no agronegócio, Leonelli (2022) sublinha que os municípios do interior também apresentam menores oportunidades de emprego. A autora ressalta que em grandes centros urbanos, apesar de todas as contradições, existem mais oportunidades de trabalho. Diferente do que ocorre nas cidades do interior em que a pobreza não é, em todos os casos, acompanhada da renda. Portanto, com tais vulnerabilidades, os custos de moradia se tornam mais onerosos, refletindo na maior manifestação dessa tipologia nessas cidades. Faz-se necessário lembrar que as cidades médias apresentam as maiores taxas geométricas de crescimento populacional. Certamente, o acelerado crescimento produz pressões inflacionárias sobre um estoque habitacional não tão elástico assim, o que conduz a valores de aluguel impeditivos, sobretudo, mais recentemente. As pressões inflacionárias que concentravam-se nos grandes centros urbanos da metade do século XX, agora, encontram-se dispersas em várias localidades do território. Tal constatação conduz a novos desafios ao se pensar a questão habitacional brasileira contemporânea.

Entretanto, chama a atenção também o caso da RMSP. Diferente da tendência centro-periferia que foi mais clara em outros casos, o déficit por Ônus excessivo da região tomou maiores proporções na cidade de São Paulo (14). De acordo com Pasternak e Bógus (2014), a cidade vem apresentando, nos últimos anos, um crescimento no número de domicílios alugados em relação à casa própria, sobretudo em áreas periféricas. Tal fenômeno, como comentam Abramo e Ramos (2022), também vem sendo acompanhado da atuação do mercado informal. Segundo os autores, os grandes centros urbanos da América Latina estão apresentando crescimento significativo do mercado rentista informal em favelas. Entretanto, com níveis elevados de oneração da renda dos inquilinos e da qualidade de vida, condição elementar para a reprodução da força de trabalho.

Além da questão dos domicílios alugados, o valor da terra também se apresenta como um elemento relevante em São Paulo (14). Segundo Damasceno (2022), um dos grandes entraves encontrados pelo PMCMV na capital paulista foi valor de terra. Diferente das cidades do interior, em que havia uma grande oferta de terras baratas, na cidade de São Paulo (14), os terrenos financeiramente mais atrativos ao mercado imobiliário eram escassos. Vale destacar que os dados do presente trabalho são anteriores à implementação total do PMCMV. Contudo, o valor de mercado do solo urbano da capital paulista já era produto dos processos locais de

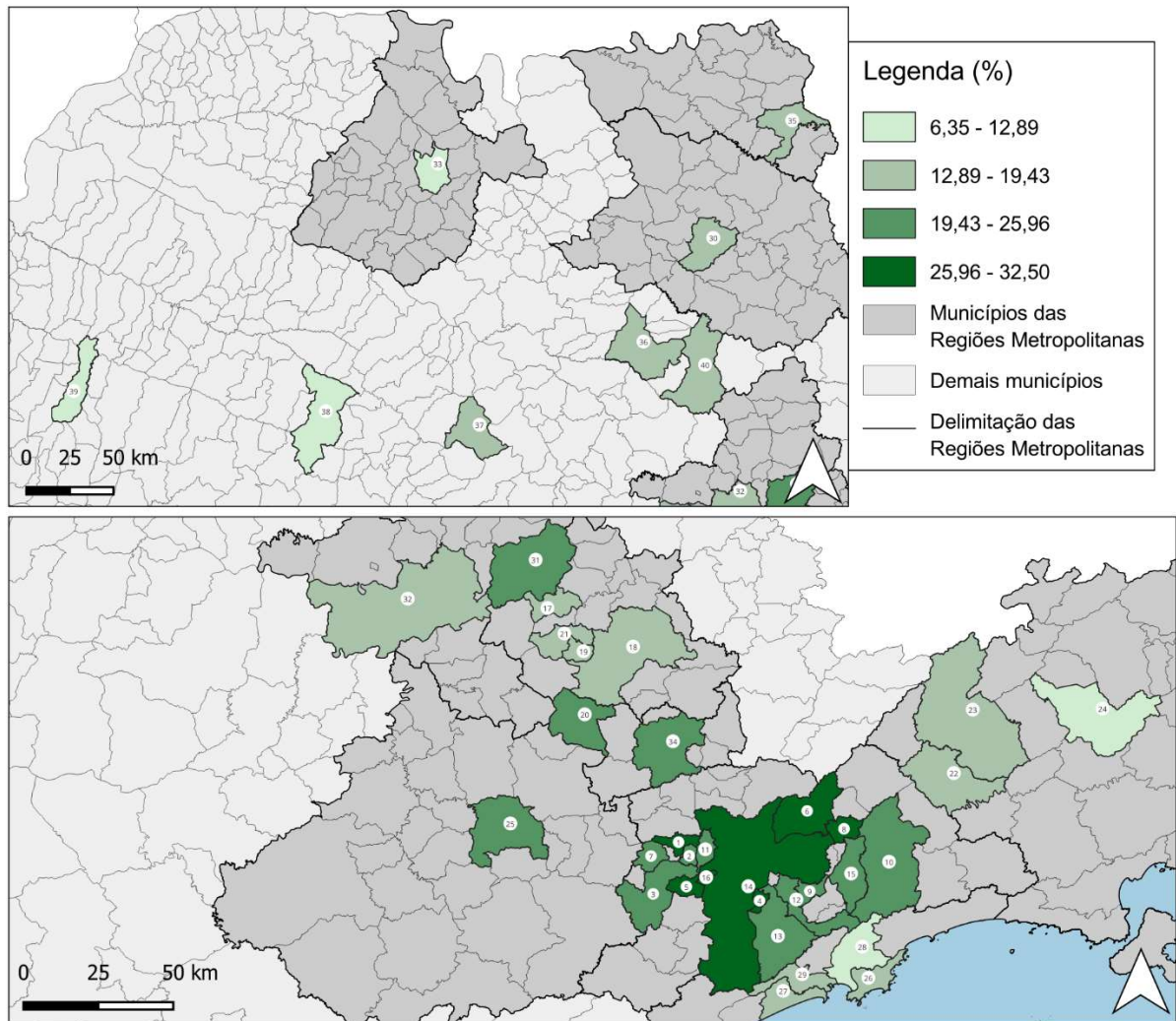
produção do espaço. Essa maior valorização da terra resulta em custos mais elevados de aluguel que, por sua vez, oneram de forma mais aguda a renda familiar.

Tabela 10 – Valores do Adensamento excessivo por município em 2010

Adensamento excessivo de domicílios alugados							
Municípios	Dom.	Pop.	Percentual de Adensamento excessivo	Municípios	Dom.	Pop.	Percentual de Adensamento excessivo
Barueri (1)	2.647	12.949	32,50%	Sumaré (21)	1.095	5.586	17,65%
Carapicuíba (2)	3.022	14.576	24,96%	Jacareí (22)	892	4.660	17,02%
Cotia (3)	1.328	6.738	25,55%	São José dos Campos (23)	2.456	12.723	14,54%
Diadema (4)	4.666	21.934	31,11%	Taubaté (24)	795	4.330	12,26%
Embu das Artes (5)	1.979	10.009	26,80%	Sorocaba (25)	2.758	13.185	20,04%
Guarulhos (6)	9.973	48.131	26,57%	Guarujá (26)	1.502	7.371	13,26%
Itapevi (7)	978	4974	23,16%	Praia Grande (27)	1.572	7.752	18,40%
Itaquaquecetuba (8)	2.136	10.674	28,74%	Santos (28)	2.165	11.705	12,80%
Mauá (9)	2.761	13.307	25,88%	São Vicente (29)	2.669	13.171	19,12%
Mogi das Cruzes (10)	2.062	11.159	22,82%	Ribeirão Preto (30)	2.475	12.479	15,05%
Osasco (11)	5.961	29.232	25,73%	Limeira (31)	1.417	7.370	19,49%
Santo André (12)	3.648	18.155	20,45%	Piracicaba (32)	1.380	7.229	15,13%
São Bernardo do Campo (13)	4.287	20.783	20,18%	São José do Rio Preto (33)	1.392	7.430	12,43%
São Paulo (14)	94.679	466.533	27,05%	Jundiaí (34)	1.871	9.381	22,52%
Suzano (15)	1.417	7.233	20,40%	Franca (35)	1.185	6.436	17,40%
Taboão da Serra (16)	2.169	10.721	27,94%	Araraquara (36)	597	3.175	15,32%
Americana (17)	831	4.032	14,39%	Bauru (37)	1.004	5.709	11,41%
Campinas (18)	3.672	18.249	14,88%	Marília (38)	296	1.594	6,35%
Hortolândia (19)	940	4.589	17,92%	Presidente Prudente (39)	462	2.225	10,42%
Indaiatuba (20)	1.466	7.336	21,93%	São Carlos (40)	818	4.068	14,94%

Fonte: elaboração própria.

Figura 18 – Mapa do Adensamento excessivo por município em 2010



Fonte: elaboração própria.

A manifestação espacial do Adensamento excessivo reforça as tendências percebidas no Ônus excessivo sobre a RMSP. Como se vê, os municípios que apresentaram os maiores percentuais da tipologia foram: Barueri (1), 32,50%; Diadema (4), 31,11%; Embu das Artes (5), 26,80%; Guarulhos (6), 26,57%; Itaquaquecetuba (8), 28,74%; São Paulo (14), 27,05%; e Taboão da Serra (16), 27,94%. O maior destaque desse conjunto cidades reitera o fenômeno do mercado de aluguel descrito por Pasternak e Bógus (2014) e da intensificação da fragmentação do espaço nas periferias Caldeira (2011).

4.2.1 Análise da densidade populacional do déficit por município

Na análise por RM, foi notado que o estudo de densidade traz perspectivas diferentes à manifestação do déficit habitacional. Nesta subseção, será avaliado o comportamento da densidade na escala municipal para se averiguar como esse processo de ocupação se dá nas cidades estudadas (Tabela 11).

Tabela 11 – Densidade de moradores nos domicílios em déficit por município em 2010

RM	Habitação precária		Coabitação familiar	Ônus excessivo	Adensamento excessivo
	Domicílios improvisados	Domicílios rústicos			
Barueri (1)	2,00	3,26	8,91	3,05	4,89
Carapicuíba (2)	3,46	4,03	6,21	2,99	4,82
Cotia (3)	3,36	4,12	8,88	2,71	5,07
Diadema (4)	1,72	3,67	9,24	2,85	4,70
Embu das Artes (5)	1,74	3,58	8,48	3,06	5,06
Guarulhos (6)	2,97	3,83	9,17	2,94	4,83
Itapevi (7)	1,67	3,40	9,75	2,89	5,09
Itaquaquecetuba (8)	1,99	3,07	9,17	3,19	5,00
Mauá (9)	1,96	3,90	8,40	2,80	4,82
Mogi das Cruzes (10)	1,86	3,64	8,45	2,92	5,41
Osasco (11)	2,07	3,97	8,18	2,88	4,90
Santo André (12)	2,39	3,57	8,25	2,59	4,98
São Bernardo do Campo (13)	2,61	3,69	7,93	2,82	4,85
São Paulo (14)	2,81	3,87	8,31	2,69	4,93
Suzano (15)	2,48	4,56	5,92	3,01	5,10
Taboão da Serra (16)	2,90	4,71	7,89	2,97	4,94
Americana (17)	3,39	3,67	6,73	2,48	4,85
Campinas (18)	1,92	3,52	7,64	2,56	4,97
Hortolândia (19)	3,59	3,85	8,05	2,97	4,88
Indaiatuba (20)	2,92	3,67	5,88	2,83	5,00
Sumaré (21)	2,03	3,56	8,60	3,05	5,10
Jacareí (22)	1,54	3,00	7,60	2,90	5,22
São José dos Campos (23)	2,11	3,65	6,87	2,76	5,18
Taubaté (24)	2,55	2,80	7,38	2,69	5,45

RM	Habitação precária		Coabitação familiar	Ônus excessivo	Adensamento excessivo
	Domicílios improvisados	Domicílios rústicos			
Sorocaba (25)	3,14	4,10	8,43	2,78	4,78
Guarujá (26)	1,90	3,90	8,20	2,94	4,91
Praia Grande (27)	2,86	4,13	7,15	2,70	4,93
Santos (28)	2,39	3,59	6,02	2,40	5,41
São Vicente (29)	1,48	3,77	7,19	2,68	4,93
Ribeirão Preto (30)	2,23	3,44	7,96	2,43	5,04
Limeira (31)	3,18	2,56	6,59	2,77	5,20
Piracicaba (32)	2,60	3,39	8,14	2,62	5,24
São José do Rio Preto (33)	2,12	2,94	6,97	2,41	5,34
Jundiaí (34)	2,96	4,01	7,58	2,64	5,01
Franca (35)	2,67	3,02	8,20	2,55	5,43
Araraquara (36)	1,66	3,10	8,55	2,54	5,32
Bauru (37)	1,69	3,56	6,89	2,44	5,69
Marília (38)	1,20	3,24	7,70	2,44	5,38
Presidente Prudente (39)	1,17	3,19	6,57	2,49	4,82
São Carlos (40)	4,06	4,42	7,23	2,51	4,97

Fonte: elaboração própria.

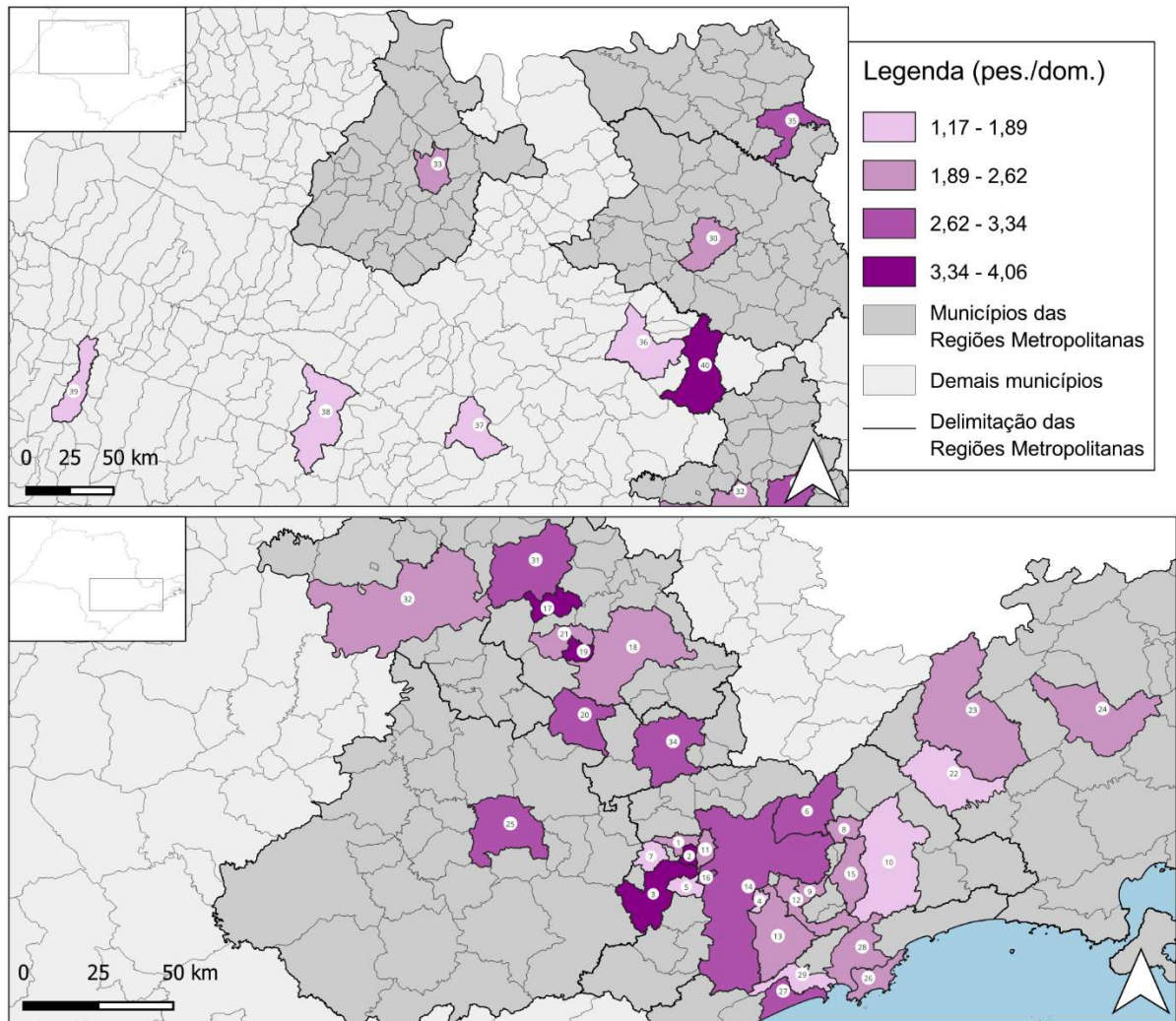
Comparando as densidades de cada componente, os padrões encontrados no recorte por RM quase se reproduziram integralmente, porém, houve um caso singular. Em relação à Coabitação familiar não houve casos atípicos, o componente apresentou os maiores valores de densidade, superando o Adensamento excessivo, em todos os municípios. Entretanto, em três cidades essa diferença de densidade foi mais sutil. As diferenças foram: em Indaiatuba (20), de 0,87; em Santos (28), de 0,62; e em Suzano (15), de 0,82. O município que apresentou a maior densidade de Coabitação familiar foi Itapevi (7), 9,75; e a menor densidade foi Indaiatuba (20), 5,88. Em relação ao Adensamento excessivo, Bauru (37) apresentou a maior densidade, 5,69; e Diadema (4) apresentou a menor densidade, 4,70.

Todavia, na Habitação precária, Limeira (31) foi o único município que apresentou uma densidade maior nos domicílios improvisados do que nos domicílios rústicos. A diferença foi de 0,62 em favor dos domicílios improvisados. Anteriormente,

foi discutido que esse padrão de ocupação na Habitação precária se relacionava à natureza de cada subcomponente. No entanto, no caso de Limeira (31), a densidade superior nos domicílios improvisados revela dois fenômenos. A cidade provavelmente sofre com processos mais acentuados de segregação socioespacial e supressão da renda. Os quais resultam no segundo fenômeno, o maior número de núcleos familiares habitando domicílios improvisados.

Nas demais cidades, como foi dito, não houve mudança no padrão de densidade da Habitação precária, porém, 14 municípios apresentaram densidades inferiores a 2 pessoas por domicílio improvisado. Marília (38) e Presidente Prudente (39) se destacaram entre esses municípios por apresentarem densidades menores do que 1,5 pessoas para os domicílios improvisados. O que evidencia que nessas cidades a ocupação dos domicílios improvisados tende a ser de uma pessoa. Não obstante Limeira (31) tenha tido um comportamento de ocupação peculiar para os domicílios improvisados, foi São Carlos que apresentou a maior densidade no subcomponente, 4,06; já, entre os domicílios rústicos, Taboão da Serra (16) apresentou a maior densidade, 4,71. Para continuar a análise, assim como no estudo por RM, os dados foram espacializados (Figuras 19, 20, 21, 22 e 23).

Figura 19 – Mapa de densidade dos domicílios improvisados por município em 2010



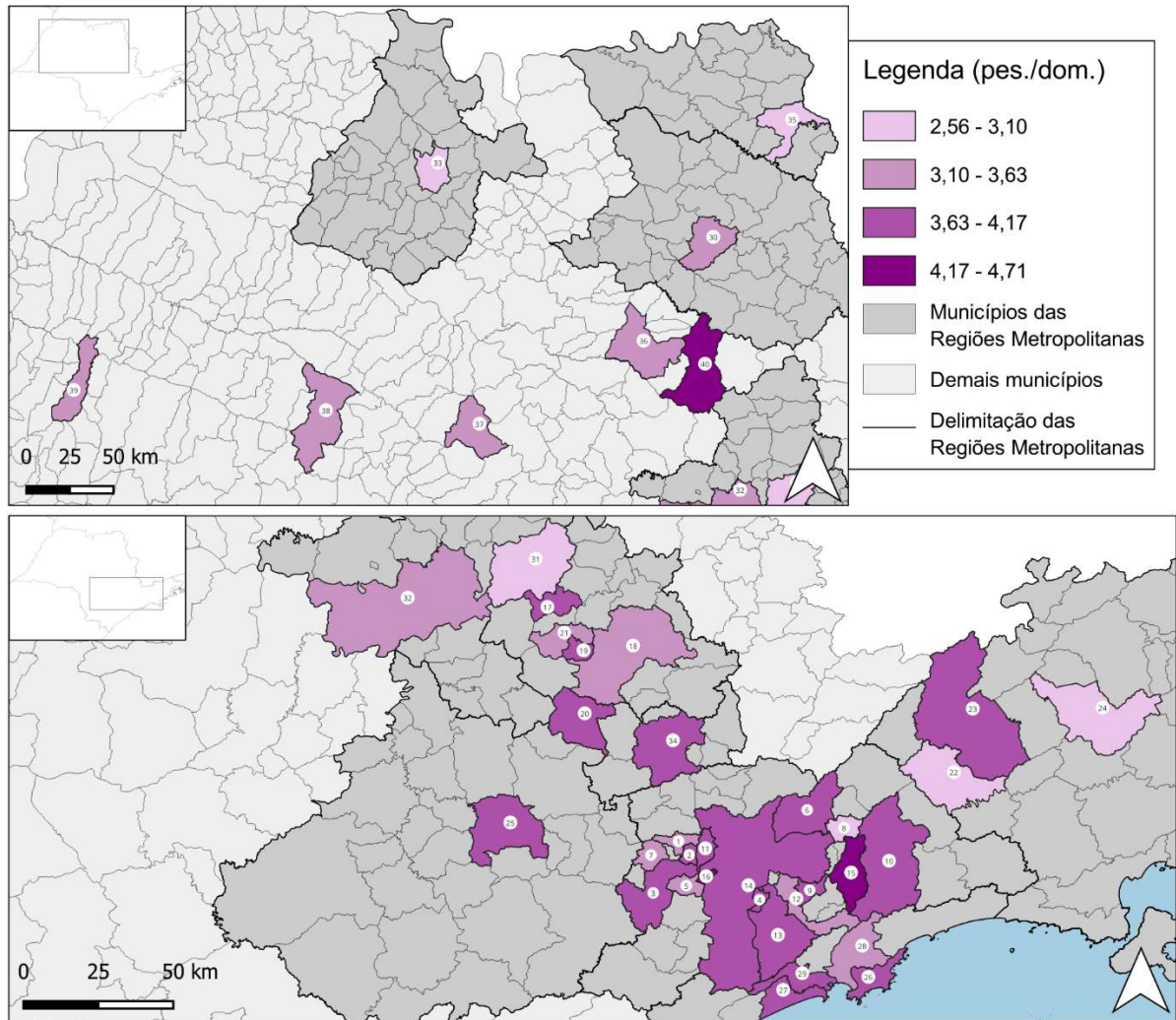
Fonte: elaboração própria.

A densidade dos domicílios improvisados foi maior em Carapicuíba (2), Cotia (3), Americana (17), Hortolândia (19) e São Carlos (40). Salvo São Carlos (40), todos os municípios citados se inserem no processo de espoliação urbana. Como já foi constatado, além da RMSP, a RMC também tem reproduzido o processo de periferização, que ocorreu na capital paulista, para além dos limites administrativos. A maior densidade nesses municípios revela a transferência dessa precariedade da condição de vida para outras cidades.

Vale destacar que, exceto São Carlos (40), os demais municípios não metropolitanos – Araraquara (36), Bauru (37), Marília (38) e Presidente Prudente (39) –, mostraram um padrão de ocupação que tende a ser de uma pessoa. As diferenças do perfil de urbanização nessas cidades ficam mais nítidas quando se percebe que a

maior densidade de ocupação, em geral, concentra-se nos municípios que estão inseridos em RMs.

Figura 20 – Mapa de densidade dos domicílios rústicos por município em 2010



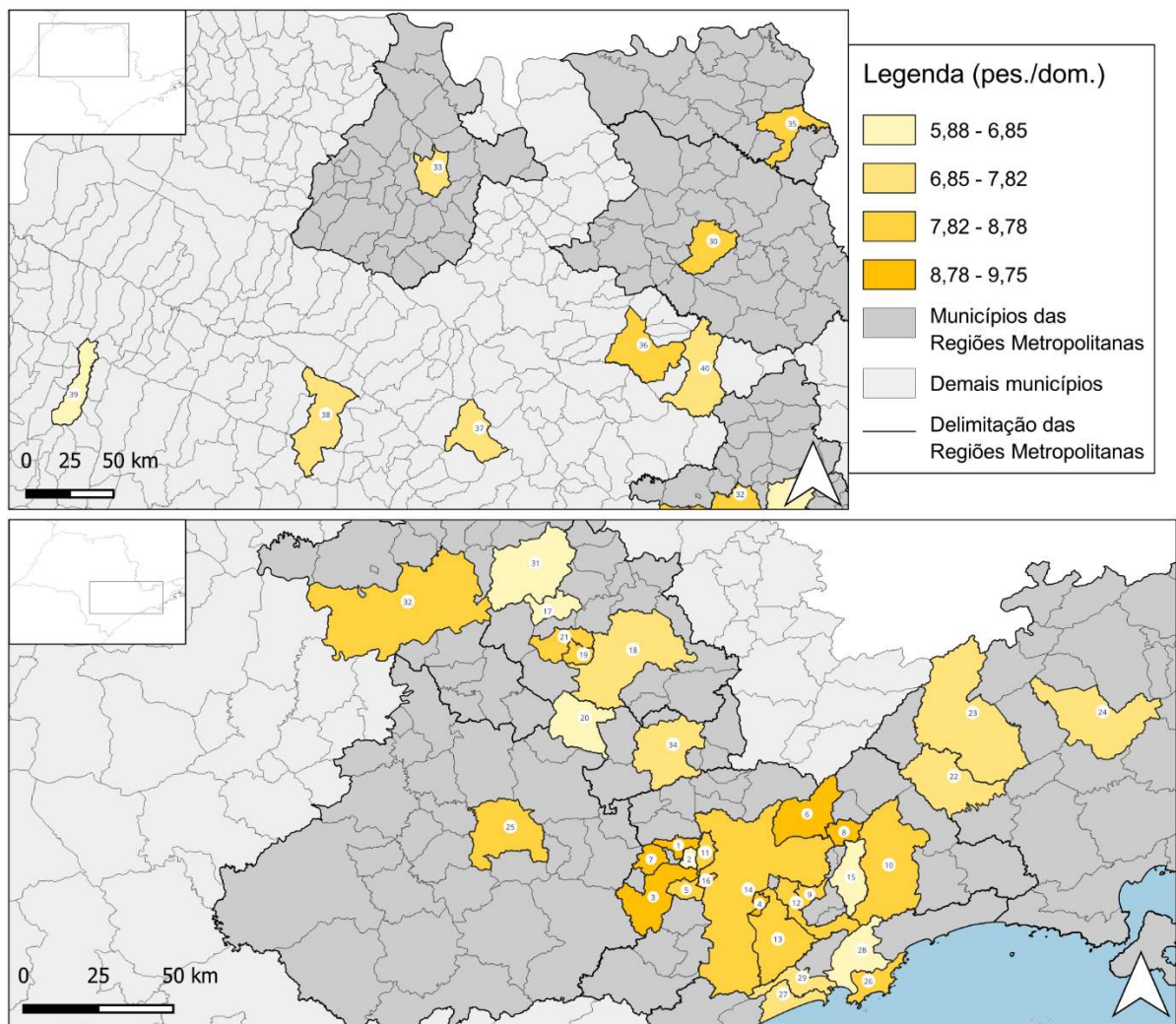
Fonte: elaboração própria.

São Carlos (40) novamente se destacou dentre os municípios não metropolitanos por apresentar uma densidade mais elevada em domicílios rústicos. Em vista disso, pode-se afirmar que São Carlos (40) não só conta com uma alta densidade na Habitação precária, como também apresenta um perfil de ocupação desses domicílios bastante singular em relação aos demais municípios não metropolitanos.

Em relação à RMSP e a RMBS, torna-se mais visível o problema histórico dessas regiões com os domicílios rústicos. A maior densidade dessa tipologia mostra

que existe uma consolidação maior das áreas que concentram os domicílios rústicos. Pois quanto maior é a durabilidade de uma habitação, maior é a probabilidade desse domicílio ser ocupado por núcleos familiares. Também se pode justificar esse fenômeno pela intensificação da urbanização na periferia, o que caracteriza a terceira fase da urbanização (Caldeira, 2011). E pela precarização dos domicílios do mercado informal de aluguel em favelas, como foi constatado por Abramo e Ramos (2022).

Figura 21 – Mapa de densidade da Coabitação familiar por município em 2010



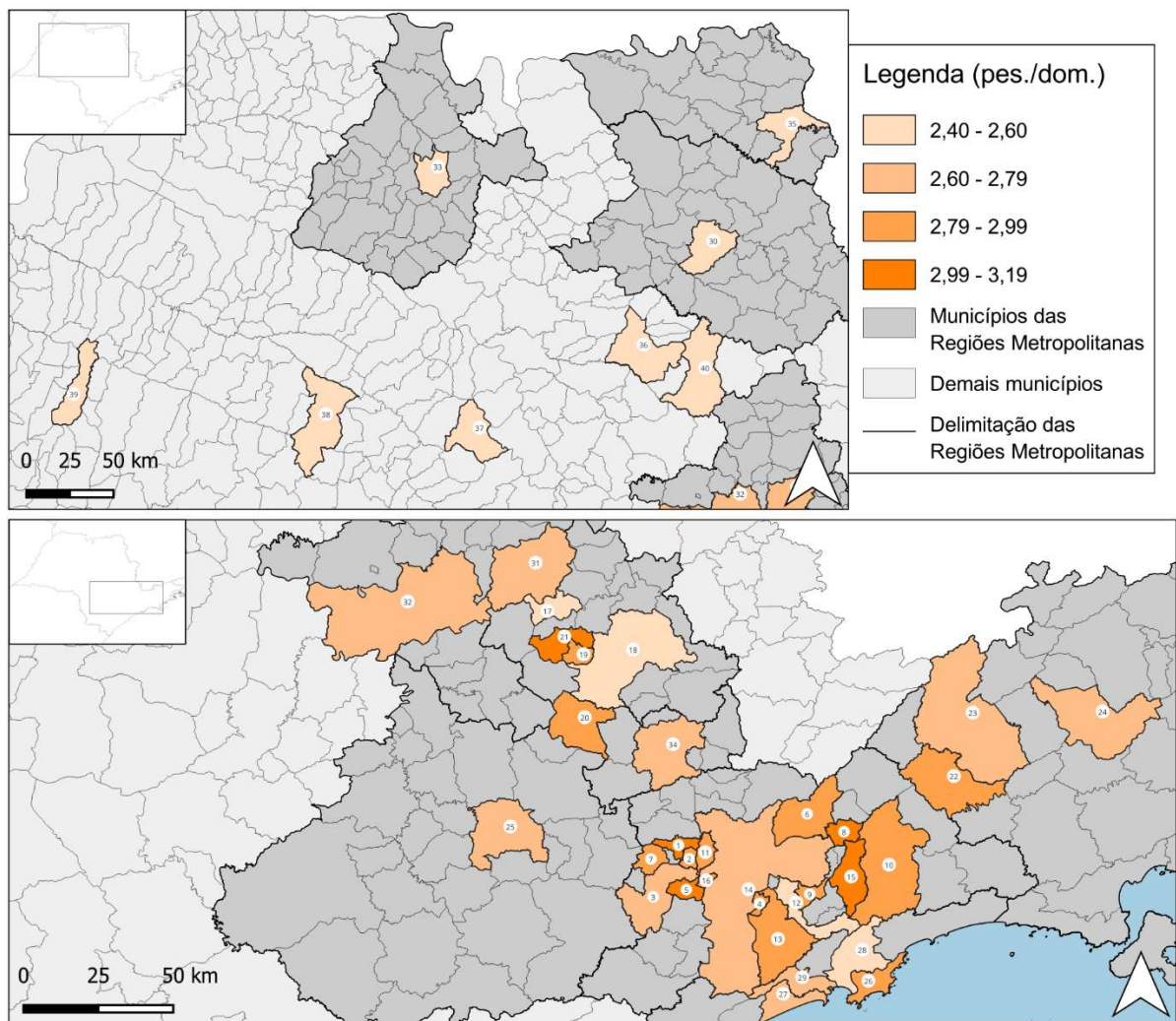
Fonte: elaboração própria.

A análise da densidade da Coabitação familiar para o recorte municipal reforça a hipótese levantada na seção anterior do capítulo. Os municípios da RMSP apresentaram densidades mais altas, sobretudo aqueles que são vizinhos de São Paulo (14). A densidade mais elevada nessas cidades corrobora com os processos

descritos na periferia da capital paulista nos últimos anos. Entretanto, também revela um padrão específico de ocupação na Coabitação familiar. Tal análise não é do escopo do presente trabalho, mas vale pontuar os possíveis impactos na densidade que a Coabitação familiar por domicílio ou por cômodo pode exercer.

Em direção do interior, a densidade da Coabitação familiar é mais moderada em diversos municípios. Em especial, em Americana (17), Indaiatuba (20), Limeira (31) e Presidente Prudente (39). Entretanto, o caso que mais chama a atenção é o da RMC. A densidade da Coabitação familiar de Hortolândia (19) e Sumaré (21) é superior à de Campinas (18), o que reafirma o processo de periferização para os municípios vizinhos da cidade.

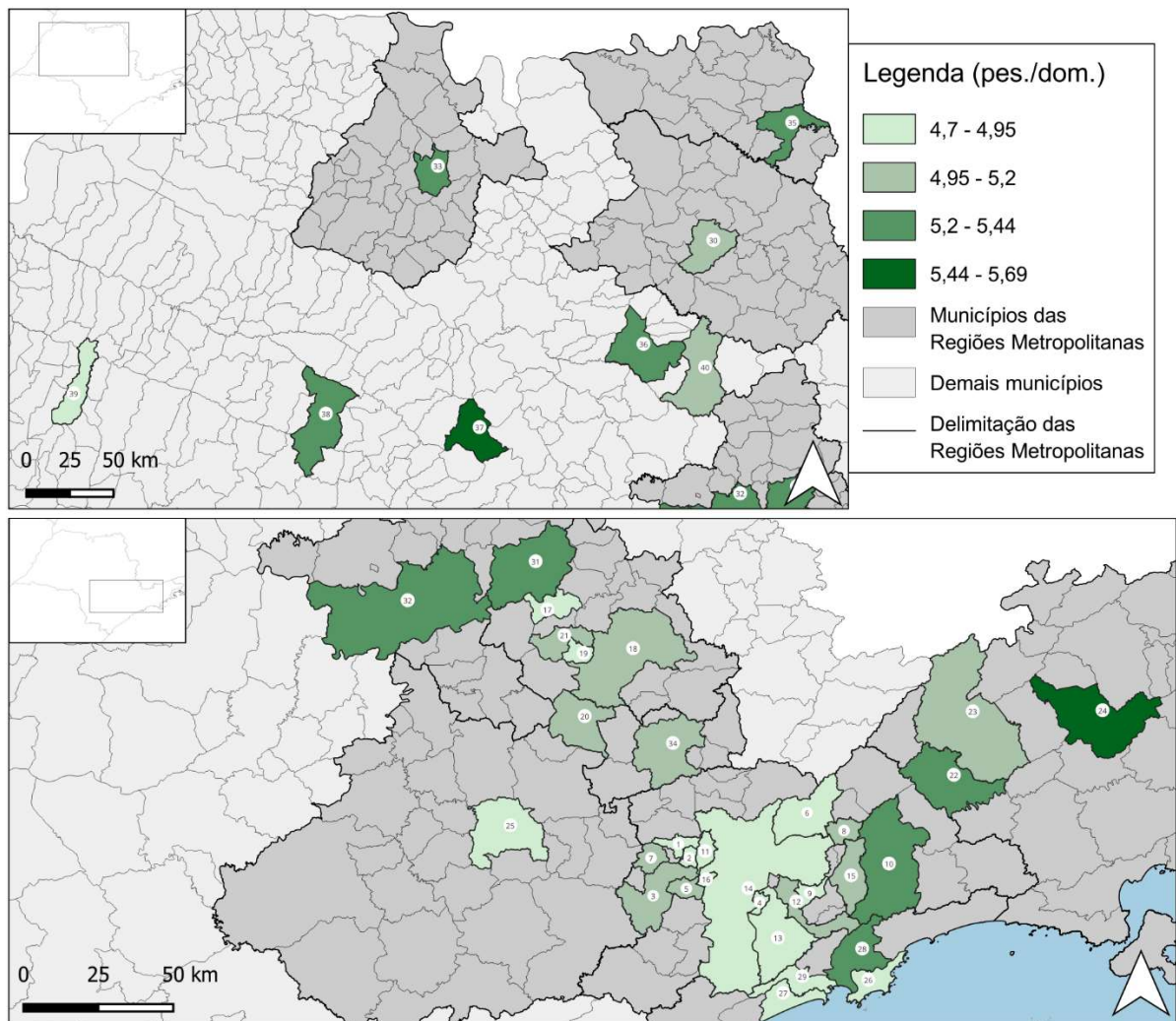
Figura 22 – Mapa de densidade do Ônus excessivo por município em 2010



Fonte: elaboração própria.

O mapa da densidade do Ônus excessivo destaca os processos de periferização, em especial, na RMSP e na RMC. Todavia, nota-se com maior nitidez que o perfil econômico de cada região do estado de São Paulo influenciou significativamente na feição do Ônus excessivo. Porém, em níveis diferentes de precarização da vida. Os municípios do norte e do oeste do estado, que são marcados pela atuação mais intensa do agronegócio, apresentaram os maiores percentuais de Ônus excessivo em seus déficits habitacionais, porém, com um padrão de ocupação menos denso. Em contrapartida, os municípios inseridos em áreas historicamente industriais e em eixos estratégicos – eixo Rio-São Paulo e Porto de Santos –, sem embargo tenham apresentado percentuais menores de Ônus excessivo em seus déficits, tiveram densidades maiores.

Figura 23 – Mapa de densidade do Adensamento excessivo por município em 2010



Fonte: elaboração própria.

No recorte municipal, percebe-se que as maiores densidades do Adensamento excessivo se concentram de fato no interior do estado. Inclusive, na RMC se nota um processo parecido com o da RMSP, pois Americana (17), Campinas (18), Hortolândia (19), Indaiatuba (20) e Sumaré (21) apresentaram densidades inferiores às demais cidades do interior do estado. Em vista disso, pode-se inferir que o processo de descentralização econômica da RMSP também afeta a RMC.

4.3 Análise de *cluster* dos municípios

Para a análise de *cluster* hierárquico, associou-se os municípios aos seus percentuais de déficit habitacional segundo componentes. Em outras palavras, os percentuais da Habitação precária, da Coabitação familiar, do Ônus excessivo e do Adensamento excessivo, de cada município, foram analisados simultaneamente na técnica. O intuito da análise é encontrar similaridades entre as cidades em relação às feições de seus déficits habitacionais segundo seus portes demográficos. Abaixo foram listados os municípios estudados segundo a sua população em 2010 (Tabela 12).

Tabela 12 – População dos municípios em 2010 em ordem decrescente

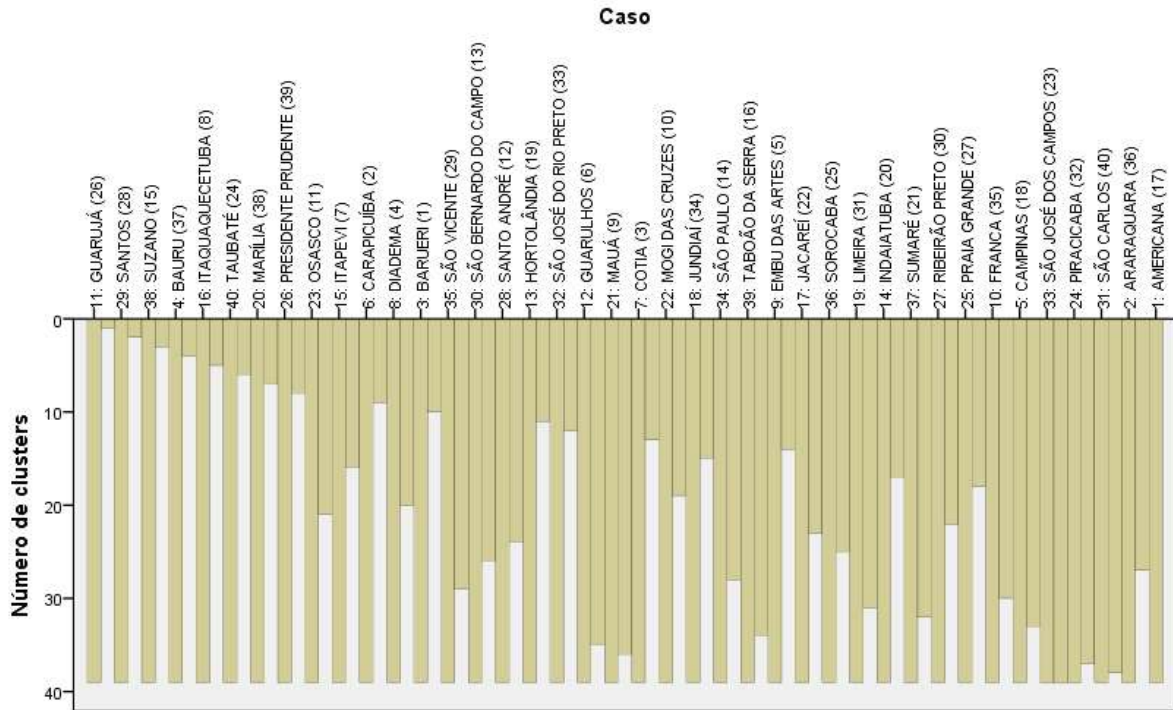
Posição	Município	População	Posição	Município	População
01	São Paulo (14)	11.253.503	21	Franca (35)	318.640
02	Guarulhos (6)	1.221.979	22	Guarujá (26)	290.752
03	Campinas (18)	1.080.113	23	Taubaté (24)	278.686
04	São Bernardo do Campo (13)	765.463	24	Limeira (31)	276.022
05	Santo André (12)	676.407	25	Suzano (15)	262.480
06	Osasco (11)	666.740	26	Praia Grande (27)	262.051
07	São José dos Campos (23)	629.921	27	Taboão da Serra (16)	244.528
08	Ribeirão Preto (30)	604.682	28	Sumaré (21)	241.311
09	Sorocaba (25)	586.625	29	Barueri (1)	240.749
10	Santos (28)	419.400	30	Embu das Artes (5)	240.230
11	Mauá (9)	417.064	31	São Carlos (40)	221.950
12	São José do Rio Preto (33)	408.258	32	Marília (38)	216.745

Posição	Município	População	Posição	Município	População
13	Mogi das Cruzes (10)	387.779	33	Jacareí (22)	211.214
14	Diadema (4)	386.089	34	Americana (17)	210.638
15	Jundiaí (34)	370.126	35	Araraquara (36)	208.662
16	Carapicuíba (2)	369.584	36	Presidente Prudente (39)	207.610
17	Piracicaba (32)	364.571	37	Indaiatuba (20)	201.619
18	Bauru (37)	343.937	38	Cotia (3)	201.150
19	São Vicente (29)	332.445	39	Itapevi (7)	200.769
20	Itaquaquecetuba (8)	321.770	40	Hortolândia (19)	192.692

Fonte: elaboração própria.

A seguir, tem-se o primeiro dendrograma da análise de *cluster* (Gráfico 2). No entanto, antes das primeiras análises, é importante explicar como interpretá-lo. No eixo horizontal, têm-se os municípios na parte superior; e, no eixo vertical, têm-se os números de *clusters*. A leitura é relativamente simples, quanto mais distantes verticalmente, mais diferentes são os municípios; e quanto mais próximos horizontalmente, mais similares são os municípios. Por último, outro elemento interpretativo é a linha horizontal. Ela, além de estabelecer a união de diferentes *clusters*, também revela a quantidade de *clusters* formados na respectiva altura.

Gráfico 2 – Clusters da análise do déficit habitacional



Fonte: elaboração própria.

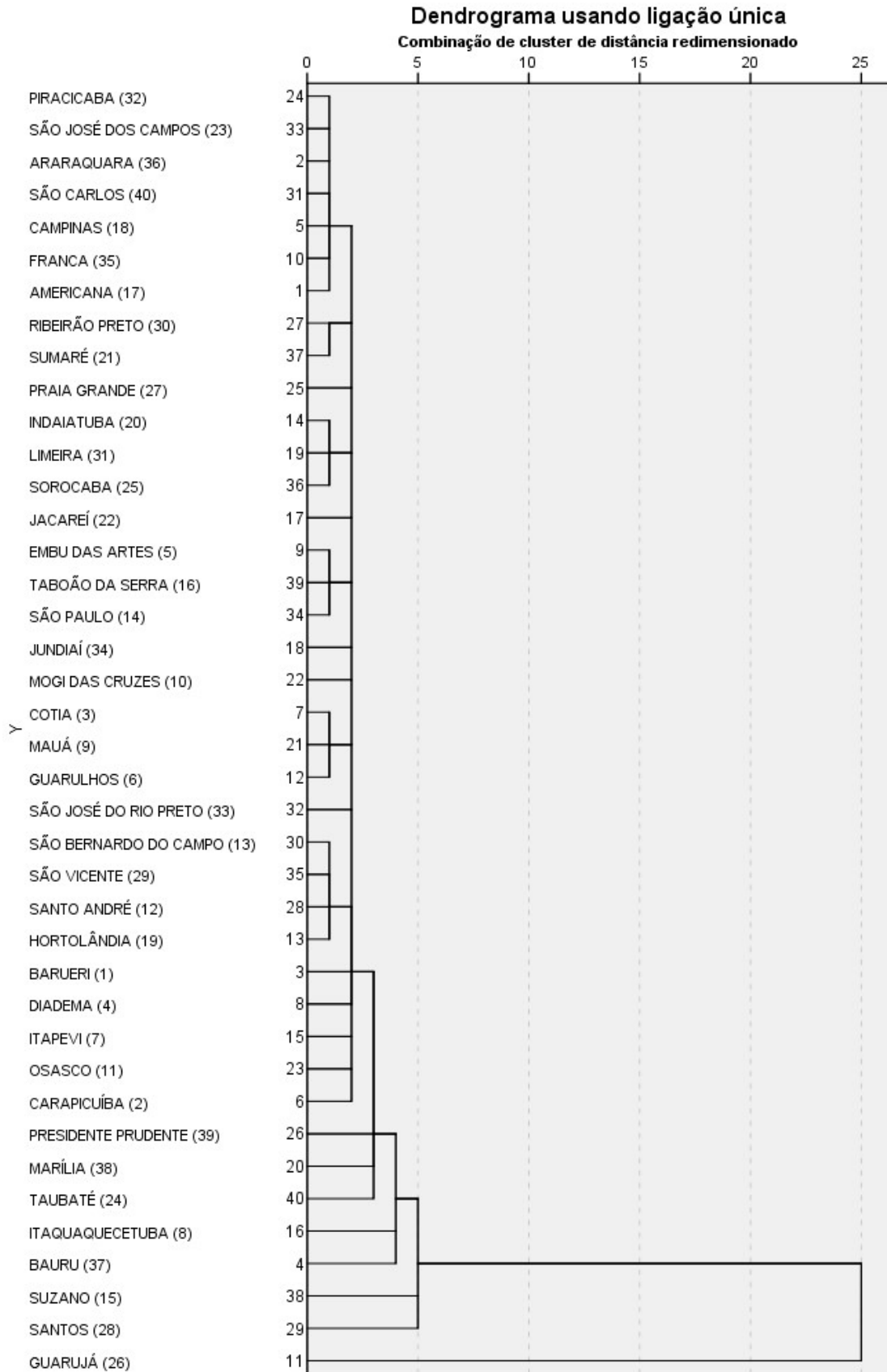
Nota-se, entre as linhas horizontais de 40 e 30 *clusters*, a formação de alguns clusters de municípios. O conjunto mais próximo da linha horizontal de 40 *clusters* é formado pelos municípios de: Franca (35), Campinas (18), São José dos Campos (23), Piracicaba (32), São Carlos (40), Araraquara (36) e Americana (17). Dessa forma, pode-se dizer que, dentre os municípios estudados, esses são os que apresentam maiores similaridades quanto a manifestação do déficit habitacional. É interessante destacar que esses municípios apresentam portes diversos e se localizam em diferentes regiões do estado de São Paulo. Portanto, nem a quantidade populacional e nem a proximidade regional parecem, neste primeiro momento, influir em tais similaridades. Mas também vale destacar a rede de influência dessas cidades. Todos são os municípios mais importantes de suas regiões administrativas ou de influência. Nesse sentido, o déficit no interior emula, com todos os cuidados, o que ocorreu em São Paulo, porém nesta em escala nacional.

Um segundo conjunto de municípios que se destaca, na mesma faixa, é formado por Cotia (3), Mauá (9) e Guarulhos (6). Diferente do primeiro *cluster*, existe, dessa vez, uma similaridade regional, pois todos fazem parte da RMSP. Ou seja, essas cidades se inserem num mesmo contexto da produção do espaço urbano.

Ampliando a faixa para a linha horizontal de 20 *clusters*, percebe-se mais um conjunto de municípios formados por municípios da RMSP. Este engloba São Paulo (14), Taboão da Serra (16) e Embu das Artes (5). Além da questão espacial, esses dois *clusters* também evidenciam que o porte municipal pouco influi em tais semelhança sobre o déficit. Em vista que São Paulo (14) foi inserido em um conjunto.

Entretanto, nem todos os municípios da RMSP criaram conjuntos entre si. Entre as linhas horizontais de 30 e 20 *clusters*, há um conjunto formado por São Vicente (29), São Bernardo do Campo (13), Santo André (12) e Hortolândia (19). Nesse *cluster*, apenas São Bernardo do Campo (13) e Santo André (12) fazem parte da RMSP. O que mostra que alguns municípios da região apresentam particularidades na produção do espaço que manifestam déficits habitacionais diferentes do contexto local. O segundo dendrograma explicita melhor os demais *clusters* (Gráfico 3).

Gráfico 3 – Dendrograma da Análise de Cluster Hierárquico do déficit habitacional



Fonte: elaboração própria.

Como se vê, há outros pequenos *clusters*, como o de Ribeirão Preto (30) e Sumaré (21); e o de Indaiatuba (20), Limeira (31) e Sorocaba (25). Esses dois *clusters* também são dispersos territorialmente. Em suma, considerando os *clusters* até o momento citados, pode-se dizer que apenas os municípios da RMSP se agruparam em mesmos conjuntos. Os demais municípios não seguiram padrões territoriais. Uma última afirmação que se pode fazer sobre todos os *clusters* comentados até aqui, é que eles são os conjuntos em que os municípios apresentaram as maiores semelhanças quanto ao déficit. Os outros municípios apresentaram perfis mais isolados.

Dentre os municípios que apresentaram distâncias verticais maiores, há um outro *cluster* composto de municípios da RMSP, entre as linhas horizontais de 10 e 0 *clusters* (Gráfico 2). As cidades que formam esse conjunto são: Barueri (1), Diadema (4), Itapevi (7), Osasco (11) e Carapicuíba (2). Entretanto, quanto mais à esquerda (Gráfico 2) ou mais abaixo (Gráfico 3), os municípios apresentam perfis mais específicos de déficit habitacional. Desse grupo de cidades, Guarujá (26) foi a que apresentou a manifestação de déficit habitacional mais singular.

5. CONCLUSÕES

Em um cenário global marcado pela crise habitacional, o déficit habitacional não só se torna uma contagem da quantidade de domicílios a construir, como também uma ferramenta política de enfrentamento à uma questão social. Não é por acaso que diversos países têm buscando desenvolver métodos cada vez mais eficazes em mensurá-lo. Contudo, esses parâmetros abarcam dimensões que vão além dos números. O déficit habitacional é produto das relações socioespaciais, da cultura, da tecnologia e do modo de produção do espaço. Tal complexidade traz diferentes feições ao déficit que, por sua vez, definem as estratégias mais adequadas para enfrentá-lo. No presente trabalho, pretendeu-se analisar essas diferentes faces do déficit habitacional no estado de São Paulo. Não só para mensurar valores quantitativos, como também para compreender a relação dos processos de urbanização nessa construção e encontrar alternativas de enfrentá-lo.

Para o conjunto de municípios estudados, foi calculado que, no ano de 2010, o déficit era de 771.909 moradias, o que representava 8,43% dos 9.156.158 de domicílios que existiam nessas 40 cidades. Em níveis populacionais, eram 3.529.461 de pessoas em situação de déficit, o que representava 13,40% da população total do recorte territorial do estudo. Em relação às RMs, o déficit habitacional absoluto obteve maior percentual na RMSP e teve percentuais mais elevados na RMVale, na RMBS, na RMRP, na RMP e na RMSJRP. O menor percentual se apresentou nos municípios não metropolitanos. Já na escala municipal, percebeu-se que as cidades com percentuais mais elevados de déficit absoluto se concentram na RMSP, na RMC e na RMBS. Coincidentemente, as 3 RMs originais do estado de São Paulo.

Os resultados dos déficits absolutos trouxeram algumas conclusões territoriais. Constatou-se que a sua maior gravidade está entrelaçada ao processo histórico de urbanização de cada região. As RMs mais antigas – RMSP, RMC e RMBS – apresentaram um maior número de municípios com percentuais mais altos de déficit, manifestando um processo de espoliação urbana impulsionado pela economia industrial e pela urbanização de perfil centro-periferia. Sobre as demais RMs, o crescimento do déficit absoluto está vinculado ao plano de descentralização do estado de São Paulo. Os processos mais recentes de urbanização no interior reproduziram problemáticas urbanas até então metropolitanas, no entanto, com complexidades reduzidas. É importante também destacar o impacto da metropolização dessas

idades do interior na acentuação dos parâmetros proporcionais do déficit absoluto. Pois os menores percentuais foram apresentados em municípios que ainda passam por um estágio de aglomeração urbana.

Para os componentes, o montante se subdividiu em 64.501 domicílios (8,36%) como Habitação precária; 184.980 domicílios (23,96%) como Coabitação familiar; 343.005 domicílios (44,44%) como Ônus excessivo; e 179.423 domicílios (23,24%) como Adensamento excessivo. Na Habitação precária, houve uma majoritária superioridade dos domicílios rústicos. Dentre os domicílios do componente, 5.762 eram improvisados (8,94%) e 58.737 eram rústicos (91,06%). Durante as análises, notou-se que os componentes do déficit manifestaram características regionais mais específicas que podiam direcionar melhor as políticas habitacionais municipais do estado.

Sobre a Habitação precária, observou-se que a RMSP e a RMBS concentraram a maior parte dos domicílios dessa tipologia. Ou seja, a Habitação precária se manifestou segundo a intensidade e a longevidade dos processos de urbanização e de periferização. Na RMSP, o processo de espoliação urbana é percebido pelos maiores percentuais de Habitação precária nos municípios vizinhos a São Paulo. Na RMBS, a dimensão geomorfológica se combinou a tais processos, produzindo um padrão de déficit singular. Como é o caso do Guarujá que possuía, por volta, de 1/3 de seu déficit na condição de Habitação precária em 2010. A consolidação do processo de urbanização se mostra relevante para a manifestação do componente, pois além da menor proporção da Habitação precária no interior do estado, as densidades desses domicílios foram mais altas na RMSP e na RMBS.

Em relação aos subcomponentes da Habitação precária, não obstante a dominação dos domicílios rústicos nos municípios estudados, os domicílios improvisados foram mais expressivos em cidades do interior. Presume-se que tal fenômeno foi impulsionado pela atuação mais intensa do agronegócio nessas cidades, o que produziu necessidades habitacionais diversas do que aquelas observadas, sobretudo na RMSP e na RMBS. A menor densidade da Habitação precária no interior também indica um padrão diferenciado de ocupação, apresentando uma tendência menor dos grupos familiares. Em vista desses padrões encontrados na Habitação precária, recomenda-se políticas habitacionais de reposição de estoque, sobretudo na RMSP e na RMBS, que englobem medidas como a urbanização de favelas; e no interior do estado, políticas que ofereçam unidades habitacionais acessíveis

financeiramente para as camadas sociais de baixa renda, com auxílio de programas de aluguel social.

A Coabitação familiar se manifestou no estado de São Paulo seguindo os eixos de descentralização econômica para o interior. Com destaque dos municípios da RMVale – Jacareí, São José dos Campos e Taubaté – que apresentaram percentuais que correspondiam a 1/3 de seus déficits. Acredita-se que essa representatividade do componente no interior do estado se vincula à migração de retorno e às particularidades do processo de urbanização estimulado pela desconcentração das atividades econômicas da capital paulista. Entretanto, o estudo de densidade mostrou um desencontro parcial entre as áreas de densidades altas e as áreas com maior déficit domiciliar. O que revelou uma possível influência da natureza da coabitação no valor da densidade. Por isso, para o enfrentamento da Coabitação familiar, é elementar que os municípios ofereçam novas unidades habitacionais conscientes da realidade local da coabitação. Isto é, se os números se vinculam mais aos núcleos familiares que coabitam em domicílios ou em cortiços.

Dos componentes do déficit, constatou-se que o Ônus excessivo é a condição predominante, porém o seu bojo se concentrou no norte e no oeste do estado. O que indicou que o nível de supressão salarial é crítico na região. Tal condição está atrelada, em especial, a menor oferta de trabalho em cidades do interior. Todavia, a densidade do Ônus excessivo foi menor na região. Em contrapartida, os municípios da RMSP, da RMC, da RMVale e da RMBS apresentaram maiores valores de densidade. O que mostrou que os perfis de urbanização e das atividades econômicas influem diretamente no padrão de ocupação dos domicílios em Ônus excessivo. Também foi constatado que os percentuais de Ônus excessivo nas regiões periféricas da cidade de São Paulo foram maiores, evidenciando os efeitos do crescimento do mercado rentista na periferia. Dessa forma, para o enfrentamento do Ônus excessivo, além de programas de complementação de renda em todos os municípios, é elementar o investimento dos municípios em medidas que ampliem a oferta no mercado de trabalho, sobretudo no interior. Programas de incentivo às atividades culturais e à formação profissional técnica podem ser alguns desses caminhos. Já para a RMSP e outras regiões que apresentam processos de periferização, também é importante a implementação de medidas que garantam preços mais acessíveis no mercado rentista.

O Adensamento excessivo se concentrou, em especial, na RMSP, reforçando as constatações sobre o crescimento do mercado rentista na periferia da capital paulista. Além disso, o componente revelou aspectos dimensionais desses imóveis periféricos para aluguel. No entanto, os valores da densidade do Adensamento excessivo se mostraram vinculados ao processo de descentralização econômica no estado de São Paulo. A atração populacional para o interior gerou densidades mais altas nesses municípios. O comportamento do Adensamento excessivo evidenciou que para enfrenta-lo é fundamental que as políticas habitacionais ofereçam nos municípios unidades habitacionais com tipologias diversas. Como forma de atender as diferentes necessidades habitacionais.

A análise de *cluster* hierárquico mostrou que o porte municipal não influi na feição do déficit habitacional e que em nem todos os casos a questão territorial é determinante. Contudo, os municípios da RMSP foram uma exceção por terem apresentado maiores semelhanças entre eles. Entretanto, essa similaridade na manifestação do déficit se relaciona mais com o contexto de urbanização em que esses municípios estão inseridos do que com a localização territorial. Nas demais RMs, inclusive aquelas que apresentam processos de conurbação urbana mais desenvolvidos, esses agrupamentos não ocorreram. Porém, foram identificados *clusters* compostos por municípios com maior ou menor distância vertical e uma possível relação entre a rede de influência deles. Em suma, esses agrupamentos abrem a possibilidade da construção de uma rede de atuação conjunta, entre os municípios, que pode desenvolver políticas habitacionais que atendam de forma mais eficiente essas necessidades habitacionais compartilhadas.

Por fim, o déficit paulista desde um ponto de vista abrangente não é idêntico ao manifestado na capital paulista no último século, mas guarda semelhanças com esse. A reprodução das problemáticas urbanas da cidade de São Paulo no interior do estado é um indício disso. A segregação socioespacial, a supressão da renda, a precarização das relações de trabalho, os impactos ambientais, entre outras contradições são alguns exemplos dessa propagação para o interior. Todavia, a questão principal a ser investigada é, talvez, quais os fatores de discrepância entre os fenômenos, de outrora e atual? Decerto, causas antigas e inéditas de produção do déficit coexistem no tempo e no espaço. As diferentes fases da urbanização no estado norteiam esse processo. Uma das singularidades é a “interiorização” do déficit. De um lado, o arrefecimento da concentração espacial da população na capital paulista foi

um dos motivos para tanto. Por outro, a reprodução do modo desigual de ocupação do espaço explica a manifestação do déficit no interior. Embora, o papel de algumas cidades interioranas na rede de influência de cidades deva ser melhor investigado.

REFERÊNCIAS

- ABRAMO, P.; RAMOS, F. R. Mercado informal de solo nas favelas do Rio de Janeiro: evidências do crescimento do mercado informal de aluguéis nas favelas. *In*: SANTOS, E. C. (org.). **Ensaios e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2022. p. 251–267.
- ABULATIF, L. I.; OLIVEIRA, C. C. Municipal institutional capacity for the implementation of housing public policies, in the context of Metropolitan Regions in Brazil. **Cities**, [s. l.], v. 148, 2024. Disponível em: <https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.104869>. Acesso em: 15 dez. 2024.
- ACIOLY JÚNIOR, C. Impacto ou resultado no acesso a habitação: medir o déficit ou medir a necessidade habitacional?. *In*: SANTOS, E. C. (org.). **Ensaios e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2022. p. 151–161.
- AKINWANDE, T.; HUI, E. C. M. Effective affordable housing provision in developing economies: A deductive analysis of informal housing strategies in Lagos, Nigeria. **Cities**, [s. l.], v. 149, 2024. Disponível em: <https://doi.org/10.1016/j.cities.2024.104964>. Acesso em: 15 dez. 2024.
- ALVES, J. E. D. Dinâmica familiar e demográfica na mensuração das condições habitacionais. *In*: SANTOS, E. C. (org.). **Ensaios e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2022. p. 293–302.
- AZEVEDO, S. de; ARAÚJO, M. B. Questões metodológicas sobre o “déficit habitacional”: o perigo de abordagens corporativas. **Cadernos MetrÓpole**, [s. l.], p. 241–255, 2007.
- AZIABAH, S. B. A.; BIITIR, S.; ATTAKORA-AMANIAMPONG, E. Organizational challenges of public housing management in the Global South. A systems assessment of Ghana. **Housing Studies**, [s. l.], v. 38, n. 8, p. 1367–1391, 2022. Disponível em: <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2060942>.
- BATRA, R. A thematic analysis to identify barriers, gaps, and challenges for the implementation of public-private-partnerships in housing. **Habitat International**, [s. l.], v. 118, 2021. Disponível em: <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2021.102454>. Acesso em: 15 dez. 2024.
- BLANCO BLANCO, A. G.; FRETES CIBILS, V.; MUÑOZ, A. F. Procura-se casa para alugar: opções de política para a América Latina e Caribe. **BID**, [s. l.], 2014. Disponível em: <https://publications.iadb.org/pt/node/17426>. Acesso em: 15 dez. 2024.
- BONDUKI, N. G. Metodologias de avaliação do déficit habitacional: avaliação crítica e perspectivas. *In*: SANTOS, E. C. (org.). **Ensaios e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2022. p. 53–78.

BONDUKI, N. G. **Origens da habitação social no Brasil: Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria**. 7. ed. São Paulo: Estação Liberdade: FAPESP, 2017.

BONDUKI, N. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. **Revista eletrônica de Arquitetura e Urbanismo**, [s. l.], v. 1, p. 70–104, 2008. Disponível em: http://www.usjt.br/arq.urb/numero_01/artigo_05_180908.pdf. Acesso em: 15 dez. 2024.

CALDEIRA, T. P. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. 2. ed. São Paulo: EDUSP, 2011.

CAMARGO, A. de P. R. **A construção da medida comum: estatística e política de população no Império e na Primeira República**. 2016. 421 f. Tese (Doutorado em Sociologia) - Instituto de Estudos Sociais e Políticos, Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2016.

CAO, Y. *et al.* Mismatches between the Supply and Demand of Public Rental Housing in Chinese Cities. **Sustainability (Switzerland)**, [s. l.], v. 16, n. 19, 2024.

CHIODELLI, F.; MASLOVA, S.; VASUDEVAN, A. Three theses on informal housing in Europe. **European Urban and Regional Studies**, [s. l.], v. 31, n. 4, p. 319–327, 2024.

CHNG, I.; READES, J.; HUBBARD, P. Planning deregulation as solution to the housing crisis: The affordability, amenity and adequacy of Permitted Development in London. **Environment and Planning A**, [s. l.], v. 56, n. 3, p. 961–978, 2024.

CHUNG, S. H. *et al.* Past, present, and future of social housing in seoul: Where is social housing heading to?. **Sustainability (Switzerland)**, [s. l.], v. 12, n. 19, p. 1–12, 2020.

COELHO, W. R. **O déficit das moradias : instrumento para avaliação e aplicação de programas habitacionais**. 2002. 152 f. Dissertação (Mestrado) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2002.

CONTE, C. H. Cidades médias: discutindo o tema. **Sociedade e Território**, [s. l.], v. 25, n. 1, p. 45–61, 2013.

CORREA-PARRA, J. *et al.* Housing deficits in Greater Santiago: empirical evidence on conflicts and arguments for rethinking metropolitan planning. **Urbe**, [s. l.], v. 15, p. 1–21, 2023.

CORTÉS-URRA, V. *et al.* The potential of collaborative housing to tackle the social deficit of housing: the Chilean case. **Journal of Housing and the Built Environment**, [s. l.], v. 39, n. 2, p. 697–725, 2024. Disponível em: <https://doi.org/10.1007/s10901-023-10094-2>. Acesso em: 15 dez. 2024.

CORTÉS-URRA, V.; CZISCHKE, D.; GRUIS, V. Addressing housing deficits from a

multi-dimensional perspective: a review of Chilean housing policy. **International Journal of Housing Policy**, [s. l.], v. 24, n. 3, p. 546–560, 2024. Disponível em: <https://doi.org/10.1080/19491247.2022.2159123>. Acesso em: 15 dez. 2024.

CUNHA, J. M.; JAKOB, A. A. E. Metropolitan dynamics and socio-spatial segregation in the emerging metropolitan areas in São Paulo: Campinas and Santos. [s. l.], 2005.

DA MOTTA, C. P. G.; CARDOSO, A. L. Família e Habitação: desigualdades nos domicílios brasileiros de 1980 a 2010 a partir dos dados dos Censos. *In*: CARDOSO, ADAUTO LUCIO; ARAGÃO, THÊMIS AMORIM; JAENISCH, S. T. (org.). **Vinte e dois anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise**. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2017. p. 84–102.

DAMASCENO, B. C. **Habitação social e desenvolvimento urbano em cidades médias** [livro eletrônico]. Bauru: Canal 6, 2022. Epub3.

DANE - DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. **Metodología Déficit de Vivienda**. Bogota: DANE, 2009. Disponível em: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/fichas/Deficit_vivienda.pdf. Acesso em: 15 dez. 2024.

DEÁK, C. **Em busca das categorias da produção do espaço**. São Paulo: Annablume, 2016.

DESROSIÈRES, A. **The politics of large numbers: a history of statistical reasoning**. Tradução: Camille Naish. Cambridge, Massachusetts, and London, England: Harvard University Press, 1998.

FEITOSA, F. da F. Aspectos territoriais na estimativa das necessidades habitacionais: construindo alternativas metodológicas. *In*: SANTOS, E. C. (org.). **Ensaio e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2022. p. 37–52.

FERM, J. *et al.* Emerging problematics of deregulating the urban: The case of permitted development in England. **Urban Studies**, [s. l.], v. 58, n. 10, p. 2040–2058, 2021.

FERREIRA, F. P. M. O déficit habitacional: aperfeiçoamentos, desafios e políticas. *In*: SANTOS, E. C. (org.). **Ensaio e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2022. p. 21–36.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit Habitacional e inadequação de moradias no Brasil: principais resultados para o período de 2016 a 2019. Belo Horizonte: FJP, 2021. Disponível em: https://fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2020/12/04.03_Cartilha_DH_compressed.pdf. Acesso em: 15 dez. 2024.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Metodologia déficit e inadequação de domicílios no Brasil 2016 - 2019. Belo Horizonte: FJP, 2021.

FUNDACIÓN VIVIENDA. **Déficit habitacional cuantitativo** Fundación Vivienda. [S. l.: s. n.], 2018. Disponível em: <https://ceschile.org/wp-content/uploads/2020/11/Informe-4-Déficit-Habitacional-y-Censo.pdf>. Acesso em: 4 jul. 2024.

FUSTER-FARFÁN, X. Exception as a government strategy: contemporary Chile's housing policy. **International Journal of Housing Policy**, [s. l.], v. 23, n. 3, p. 437–463, 2023. Disponível em: <https://doi.org/10.1080/19491247.2021.1910784>. Acesso em: 15 dez. 2024.

GIVISIEZ, G. H. N.; OLIVEIRA, E. L. de. Privacidade interna das moradias e os arranjos familiares. In: SANTOS, E. C. (org.). **Ensaio e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2022. p. 321–341.

GONÇALVES, R. R.; CASTELO, A. M. Coabitação: em busca de uma definição relevante e de uma mensuração possível. In: SANTOS, E. C. (org.). **Ensaio e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2022. p. 303–317.

HUDA, F. Y. *et al.* The Trends and Patterns of Informal Housing Practices in Australia. **Urban Policy and Research**, [s. l.], p. 1–18, 2024. Disponível em: <https://doi.org/10.1080/08111146.2024.2399031>. Acesso em: 15 dez. 2024.

IBGE. Censo Demográfico 2010: notas metodológicas. IBGE, 2010.

IBGE. Descrição das variáveis Variáveis. IBGE, 2010.

KOURKOURIDIS, D. *et al.* Airbnb and Urban Housing Dynamics: Economic and Social Impacts in Greece. **Urban Science**, [s. l.], v. 8, n. 3, 2024.

KOWARICK, L. **A espoliação urbana..pdf**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

LACERDA, G. do C.; PIMENTA, I. S.; FERREIRA, F. P. M. O ônus excessivo com aluguel urbano e o déficit habitacional: abrindo a caixa-preta. In: SANTOS, E. C. (org.). **Ensaio e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2022. p. 269–289.

LARA, R. A. I.; CROSSLEY, J. C. M. Medição de habitação inadequada em coerência com definições de pobreza e déficit habitacional: experiência no Chile. In: SANTOS, E. C. (org.). **Ensaio e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2022. p. 125–150.

LEONELLI, G. C. V. A invisibilidade das ocupações por moradia no Brasil adentro. In: BARROS, M. C. (org.). **Formas precárias de habitação em cidades do interior paulista: contextos, ações e desafios para o campo de ATHIS** [livro eletrônico]. São Paulo: Associação Projeto Gerações, 2022. p. 226–238.

LIMA, V. Pandemic housing policies: mitigation strategies and protection of rights. **Housing and Society**, [s. l.], v. 51, n. 1, p. 34–49, 2024. Disponível em: <https://doi.org/10.1080/08882746.2023.2266307>. Acesso em: 15 dez. 2024.

LUCO, C. A. Carências habitacionais na América Latina: formas de cálculo e desafios emergentes. *In*: SANTOS, E. C. (org.). **Ensaio e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2022. p. 105–124.

MA, L.; LIU, Z. How do local governments respond to central mandate in affordable housing policy? A qualitative comparative analysis of forty-one Chinese cities. **Journal of Urban Management**, [s. l.], v. 13, n. 3, p. 386–397, 2024. Disponível em: <https://doi.org/10.1016/j.jum.2024.05.003>. Acesso em: 15 dez. 2024.

MIOTO, B. T. A política habitacional na América Latina no Século XXI: uma análise comparativa entre o caso brasileiro e venezuelano. *In*: CARDOSO, ADAUTO LUCIO; ARAGÃO, THÊMIS AMORIM; JAENISCH, S. T. (org.). **Vinte e dois anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise**. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2017. p. 178–207.

MIRANDA-RIBEIRO, A. de; VIANA, R. M.; DE AZEVEDO, S. Déficit habitacional municipal em Minas Gerais / Housing deficit in Minas Gerais' municipalities - DOI 10.5752/P.2318-2962.2015v25n43p144. **Caderno de Geografia**, [s. l.], v. 25, n. 43, 2015.

MOTTA, D.; MATA, D. da. Crescimento das cidades médias. **Boletim Regional, Urbano e Ambiental (BRU)**, [s. l.], n. 01, p. 33–38, 2008. Disponível em: <http://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/5525>. Acesso em: 15 dez. 2024.

NEGRI, S. M. Segregação Sócio-Espacial: alguns conceitos e análises. **Coletâneas do nosso tempo**, [s. l.], v. 8, n. 8, p. 129–153, 2008.

OGUNDIPE, K. E. *et al.* Exploring inhibiting factors to affordable housing provision in Lagos metropolitan city, Nigeria. **Frontiers in Built Environment**, [s. l.], v. 10, p. 1–18, 2024.

OTERO, E. V. **Reestruturação urbana em cidades médias paulistas: a cidade como negócio**. 2016. 342 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016.

PALLASMAA, J. **Habitar**. Tradução: Alexandre Salvaterra. São Paulo: Gustavo Gili, 2017.

PASTERNAK, S.; BÓGUS, L. M. M. Habitação de aluguel no Brasil e em São Paulo. **Caderno CRH**, [s. l.], v. 27, n. 71, p. 235–254, 2014.

PINZÓN BERMÚDEZ, J. A.; RUEDA GALLARDO, C. F. Déficit habitacional na Colômbia: nova metodologia. *In*: SANTOS, E. C. (org.). **Ensaio e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2022. p. 81–104.

POSADA, H. M.; GARCÍA-SUAZA, A.; LONDOÑO, D. The external effects of public

housing developments on informal housing: The case of Medellín, Colombia. **Papers in Regional Science**, [s. l.], v. 103, n. 1, 2024. Disponível em: <https://doi.org/10.1016/j.pirs.2024.100004>. Acesso em: 15 dez. 2024.

RIBEIRO, E. L. O custo do direito e da função habitar dignamente no Brasil: contribuições alternativas à política de habitação social no Brasil. *In*: SANTOS, E. C. (org.). **Ensaio e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2022. p. 343–369.

RONALD, R.; SCHIJF, P.; DONOVAN, K. The institutionalization of shared rental housing and commercial co-living. **Housing Studies**, [s. l.], v. 39, n. 9, p. 2300–2324, 2024. Disponível em: <https://doi.org/10.1080/02673037.2023.2176830>. Acesso em: 15 dez. 2024.

RUSSO, E. de O. O que o indicador indica? O deficit habitacional no Brasil e as disputas em torno de sua elaboração, em meados dos anos 1990. *In*: CARDOSO, ADAUTO LUCIO; ARAGÃO, THÊMIS AMORIM; JAENISCH, S. T. (org.). **Vinte e dois anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise**. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles, 2017. p. 51–83.

SMOLKA, M. O.; OSTOS, L. M. B. Mercado de terras urbanas e déficit habitacional: procedência e providências. *In*: SANTOS, E. C. (org.). **Ensaio e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2022. p. 237–249.

UN-HABITAT. A Nova Agenda Urbana Ilustrada. Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos, 2020.

UN-HABITAT. The Right to Adequate Housing. Gênova: Office of the United Nations High Commissioner for Human Rights, Palais des Nations, 2014.

UNITED KINGDOM. **Guidance**: housing and economic needs assessment. Londres, 2019. Disponível em: <https://www.gov.uk/guidance/housing-and-economic-development-needs-assessments>. Acesso em: 3 jul. 2024.

VARGAS, D. Moradia e pertencimento: a defesa do Lugar de viver e morar por grupos sociais em processo de vulnerabilização. *In*: CARDOSO, ADAUTO LUCIO; ARAGÃO, THÊMIS AMORIM; JAENISCH, S. T. (org.). **Vinte e dois anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise**. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles, 2017. p. 103–130.

VIEIRA, A. B.; ROMA, C. M.; MIYAZAKI, V. K. Cidades médias e pequenas: uma leitura geográfica. [s. l.], p. 135–155, 2020. Disponível em: https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&opi=89978449&url=https://revista.fct.unesp.br/index.php/cpg/article/download/7415/5473/0&ved=2ahUKEwivurX_IIOGAxUUO7kGHYmnCvwQFnoECA4QAw&usq=AOvVaw18LkQtqnBKs_VLEIRfoDf5. Acesso em: 15 dez. 2024.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP, 2001.

WHITE, I.; NANDEDKAR, G. The housing crisis as an ideological artefact: Analysing how political discourse defines, diagnoses, and responds. **Housing Studies**, [s. l.], v. 36, n. 2, p. 213–234, 2021. Disponível em: <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1697801>. Acesso em: 15 dez. 2024.

ZHANG, B. Social policies, financial markets and the multi-scalar governance of affordable housing in Toronto. **Urban Studies**, [s. l.], v. 57, n. 13, p. 2628–2645, 2020.

GLOSSÁRIO

Área de Ponderação: é uma unidade geográfica, formada por um agrupamento de setores censitários, para a aplicação dos procedimentos de calibração das estimativas com as informações conhecidas para a população como um todo.

Área de Ponderação municipal: é uma Área de Ponderação que é composta por setores censitários dentro de um único município, podendo ser o próprio município.

Área de Ponderação não municipal: é uma Área de Ponderação composta por, pelo menos, 400 domicílios particulares ocupados na amostra.

Déficit habitacional absoluto: é o número total de unidades habitacionais necessárias para atender a demanda por habitação.

Déficit habitacional por componentes: é o número de unidades habitacionais necessárias para atender a demanda por habitação segundo cada componente do déficit definido pela Fundação João Pinheiro.

Domicílio coletivo: É uma instituição ou estabelecimento onde a relação entre as pessoas que nele se encontravam, moradoras ou não, era restrita a normas de subordinação administrativa, como em hotéis, motéis, camping, pensões, penitenciárias, presídios, casas de detenção, quartéis, postos militares, asilos, orfanatos, conventos, hospitais e clínicas (com internação), alojamento de trabalhadores ou de estudantes, etc.

Domicílio particular: domicílio onde o relacionamento entre seus ocupantes era ditado por laços de parentesco, de dependência doméstica ou por normas de convivência.

Microdados: consistem no menor nível de desagregação dos dados de uma pesquisa, retratando, sob a forma de códigos numéricos, o conteúdo dos questionários, preservado o sigilo estatístico com vistas à não individualização das informações.

Questionário amostra: aplicado em todas as unidades domiciliares selecionadas para a amostra. Além da investigação contida no Questionário Básico, abrange outras características do domicílio e pesquisa importantes informações sociais, econômicas e demográficas dos seus moradores.

Questionário básico: aplicado em todas as unidades domiciliares, exceto naquelas selecionadas para a amostra, e que contém a investigação das características do domicílio e dos moradores.

Região metropolitana: é um agrupamento de municípios com a finalidade de executar funções públicas que, por sua natureza, exigem a cooperação entre estes municípios para a solução de problemas comuns, como os serviços de saneamento básico e de transporte coletivo, o que legitima, em termos político-institucionais, sua existência, além de permitir uma atuação mais integrada do poder público no

atendimento às necessidades da população ali residente, identificada com o recorte territorial institucionalizado.

Setor censitário: é a unidade de controle cadastral formada por área contínua, integralmente contida em área urbana ou rural, cuja dimensão, número de domicílios e de estabelecimentos permitem ao Recenseador cumprir suas atividades em um prazo determinado, respeitando o cronograma de atividades.

APÊNDICE A – Sintaxes para o cálculo do déficit por componentes

Sintaxes para o cálculo do déficit habitacional	
Componente	Sintaxe
Improvizados	CROSSTABS /TABLES=V0002 BY IMPROVISADOS /FORMAT=AVALUE TABLES /CELLS=COUNT ROW COLUMN TOTAL. EXECUTE.
Rústicos	CROSSTABS /TABLES=V0002 BY RUSTICO /FORMAT=AVALUE TABLES /CELLS=COUNT ROW COLUMN TOTAL. EXECUTE.
Habitações precárias	CROSSTABS /TABLES=V0002 BY DOMPREC /FORMAT=AVALUE TABLES /CELLS=COUNT ROW COLUMN TOTAL. EXECUTE.
Coabitação familiar	TABLES /TABLES=V0002 BY COABCONVFAM /STATISTICS=COUNT. EXECUTE.
Ônus excessivo com aluguel urbano	TABLES /TABLES=V0002 BY ONUSEX /STATISTICS=COUNT. EXECUTE.
Adensamento excessivo de domicílios alugados	TABLES /TABLES=V0002 BY ADENS /STATISTICS=COUNT. EXECUTE.
Obs.: para o cálculo por Áreas de Ponderação, deve-se substituir V0002 por V0011.	

APÊNDICE B – Sintaxe da análise de *cluster* hierárquico

Tipo de Cluster	Sintaxe
Análise de <i>Cluster</i> Hierárquico	CLUSTER PROPPEC PROPPOAB PROPONUS PROPADENS /METHOD SINGLE /MEASURE=SEUCLID /ID=MUNICÍPIO /PRINT SCHEDULE /PRINT DISTANCE /PLOT DENDROGRAM VICICLE. EXECUTE.

ANEXO A – Sintaxes para gerar os componentes do déficit

Sintaxes para o cálculo do déficit habitacional	
Componente	Sintaxe
Improvisados	DATASET ACTIVATE Conjunto_de_dados1. DO IF (V4001 = 5). RECODE V4001 (5=1) INTO IMPROVISADOS. END IF. VARIABLE LABELS IMPROVISADOS 'IMPROVISADOS'. EXECUTE.
Rústicos	DATASET ACTIVATE Conjunto_de_dados1. DO IF (V0202 >= 5). RECODE V0202 (5 thru Highest=1) (Lowest thru 4=2) INTO RUSTICO. END IF. VARIABLE LABELS RUSTICO 'RUSTICO'. EXECUTE.
Habitacões precárias	IF (RUSTICO=1) DOMPREC=1 . IF (IMPROVISADOS=1) DOMPREC=1 . EXECUTE.
Coabitação familiar	*/COABITAÇÃO POR CÔMODOS DO IF (V0201 = 1 V0201 = 2 V0201 = 3 V0201 = 5 V0201 = 6). RECODE V4002 (14=1) (ELSE=2) INTO FAMCONVCOM. END IF. VARIABLE LABELS FAMCONVCOM 'FAMCONVCOM-FAMÍLIA CONVIVENTE EM CÔMODO'. EXECUTE. */FAMÍLIAS CONVIVENTES RECODE V5020 (2 thru 9=1) (ELSE=SYSMIS) INTO FAMCONV. VARIABLE LABELS FAMCONV 'FAMCONV-FAMÍLIA CONVIVENTE'. EXECUTE. */ORDEM LÓGICA DA FAMÍLIA RECODE V5130 ('1'=1) (ELSE=SYSMIS) INTO ORDFAM. VARIABLE LABELS ORDFAM 'ORDFAM-ORDEM DA FAMÍLIA'. EXECUTE. */RELAÇÃO COM RESPONSÁVEL PELO DOMICÍLIO RECODE V0502 (4 thru 17=1) (ELSE=SYSMIS) INTO RELRESP. VARIABLE LABELS RELRESP 'RELRESP-RELAÇÃO RESPONSÁVEL PELO DOMICÍLIO'. EXECUTE. */COABITAÇÃO POR CONVIVÊNCIA FAMILIAR DATASET ACTIVATE Conjunto_de_dados1. COMPUTE COABCONVFAM=FAMCONV + RELRESP = 2. VARIABLE LABELS COABCONVFAM 'COABCONVFAM-COABITAÇÃO POR CONVIVÊNCIA FAMILIAR'. EXECUTE.

<p>Ônus excessivo com aluguel urbano</p>	<pre> COMPUTE RAZALGREND=V2011 / V6529. VARIABLE LABELS RAZALGREND 'RAZALGREND - RAZÃO ALUGUEL RENDA DOMICILIAR'. EXECUTE. DATASET ACTIVATE Conjunto_de_dados1. DO IF (V0201 = 3 & RAZALGREND > 0.3 & V6530 <= 3). RECODE V1006 (1=1) (2=SYSMIS) INTO ONUSEX. END IF. VARIABLE LABELS ONUSEX 'ONUSEX-ÔNUS EXCESSIVO COM ALUGUEL'. EXECUTE. </pre>
<p>Adensamento excessivo de domicílios alugados</p>	<pre> DATASET ACTIVATE Conjunto_de_dados1. DO IF (V6204 > 3). RECODE V0201 (3=1) (ELSE=SYSMIS) INTO ADENS. END IF. VARIABLE LABELS ADENS 'ADENS - ADENSAMENTO EXCESSIVO DE DOMICÍLIOS ALUGADOS'. EXECUTE. </pre>

Fonte: sintaxes elaboradas por Tiago Augusto da Cunha.