

**Eleonora Cruz Santos**

(Organizadora)

**Ensaaios e discussões sobre o  
DÉFICIT HABITACIONAL  
NO BRASIL**

Ideias apresentadas e discussões desenvolvidas no  
I Seminário Internacional "Pesquisa do Déficit e  
Inadequação Habitacional no Brasil: avanços e desafios"

Belo Horizonte  
Fundação João Pinheiro  
2022

Fundação João Pinheiro  
Alameda das Acácias, 70 - São Luiz  
Belo Horizonte - MG - CEP 31275-150  
Telefones: (31) 3448-9580 / 3448-9581  
*E-mail:* comunicacao@fjp.mg.gov.br  
Site: <http://www.fjp.gov.br>

Esta publicação goza de proteção de direitos autorais. Citações podem ser realizadas, desde que a fonte seja mencionada. Para obter direito de reprodução ou de tradução, envie solicitação para a Fundação João Pinheiro.

As ideias e as opiniões expressas nos artigos são de exclusiva responsabilidade de seus respectivos autores, não refletindo, necessariamente, as opiniões das instituições organizadoras.

#### FICHA CATALOGRÁFICA

---

E59 Ensaio e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil / organizado por Eleonora Cruz Santos. – Belo Horizonte : Fundação João Pinheiro, 2022.

478 p. : il.

ISBN: 978-65-88757-11-6 (impresso)

ISBN: 978-65-88757-10-9 (recurso eletrônico)

1. Habitação - Brasil. 2. Política habitacional - Brasil. I. Santos, Eleonora Cruz. II. Fundação João Pinheiro.

CDU 333.32 (81)

---

Ficha catalográfica elaborada por Ana Paula da Silva - CRB-6 / 2390

### 3.3 O ônus excessivo com aluguel urbano e o déficit habitacional: abrindo a caixa-preta<sup>1</sup>

Gabriel do Carmo Lacerda<sup>2</sup>

Iracy Silva Pimenta<sup>3</sup>

Frederico Poley Martins Ferreira<sup>4</sup>

#### RESUMO:

A partir do crescente peso do ônus excessivo com o aluguel urbano no déficit habitacional do Brasil, o presente texto busca esmiuçar o componente com outros cruzamentos de informações da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PnadC) e levantar hipóteses que justifiquem a sua constituição e o seu comportamento no período de 2016 até 2019. Assim, o objetivo é especificar algumas das suas características – em especial, a relação com o mercado informal, de locação e de trabalho –, e, desta forma, reforçar a importância deste componente para o cálculo do déficit habitacional brasileiro e seu papel como indicador que capta a relação e a situação entre o mercado de trabalho e o mercado imobiliário. As evidências apontam para o peso

1 Os autores agradecem aos demais pesquisadores que colaboraram com o cálculo do déficit habitacional e da inadequação de domicílios para o período 2016-2019, em especial Rafael Silva e Sousa e Fernanda Antunes Moreira Santos.

2 Doutorando em Economia no Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional da Universidade Federal de Minas Gerais (Cedeplar/UFMG). Mestre em Planejamento Urbano e Regional pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro (Ippur/UFRJ). E-mail: gdclacerda@gmail.com.

3 Doutoranda em Demografia no Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional da Universidade Federal de Minas Gerais (Cedeplar/UFMG). Mestra em Economia pelo Departamento de Economia da Universidade Federal de Viçosa (DEE/UFV). E-mail: iracy.pimenta@outlook.com.

4 Coordenador do cálculo do déficit habitacional na Fundação João Pinheiro (FJP). E-mail: frederico.poley@fjp.mg.gov.br.

da informalidade, da desocupação e do desalento da pessoa de referência nos domicílios com ônus excessivo com o aluguel; portanto, indicam a necessidade de incorporar essas características específicas no desenho de políticas habitacionais, em especial, de locação social.

**PALAVRAS-CHAVE:** Ônus excessivo com aluguel. Informalidade. Mercado de aluguel. Mercado de trabalho. Déficit habitacional.

## INTRODUÇÃO

O ônus excessivo com o aluguel urbano – composto pelos domicílios com renda domiciliar de até três salários mínimos e que despendem mais de 30% desta com o aluguel – tornou-se o principal componente do déficit habitacional brasileiro na última década. A despeito das mudanças metodológicas (FJP, 2021c), o componente tem aumentado sua participação percentual, sendo que, desde 2018, corresponde a mais de 50% do déficit habitacional nacional (FJP, 2021a). Ademais, verificou-se que é o ônus excessivo com o aluguel urbano o componente que possui o maior peso da participação de mulheres como a pessoa de referência no domicílio, correspondendo, em 2019, a 62,2% dos domicílios com ônus (FJP, 2021a).

Nesse sentido, tendo em vista o seu crescimento no cômputo do déficit habitacional e seu viés de gênero na pessoa responsável pelo domicílio, o presente texto busca esmiuçar o componente com outros cruzamentos e levantar hipóteses que justifiquem a sua constituição e o seu comportamento. Assim, o objetivo é especificar algumas das suas características – em especial, a relação com o mercado informal, de locação e de trabalho –, e, desta forma, reforçar a importância deste componente para o cálculo do déficit habitacional brasileiro e seu papel como indicador que capta a relação e a situação entre o mercado de trabalho e o mercado imobiliário.

O texto está dividido em quatro partes. A primeira discute o ônus excessivo com o aluguel urbano do ponto de vista teórico e metodológico, ressaltando a sua relação com a problemática do mercado informal de moradia, inclusive de locação informal. A segunda sumariza os principais resultados encontrados no cálculo mais recente do déficit habitacional e avança na discussão acerca da presença das inadequações, de infraestrutura e edificação nos domicílios com ônus com o aluguel. A terceira, alicerçada nas observações apresentadas na primeira parte do trabalho, apresenta novos cruzamentos deste componente com as variáveis de **linha da pobreza, ocupação da pessoa responsável pelo domicílio, faixa de idade da pessoa de referência e participação da pessoa de referência em programas sociais do Governo**. Por fim, nas considerações finais, discute-se que, dada a especificidade do componente, o enfrentamento deste problema está além da simples oferta de unidades habitacionais, ou seja, é necessário compreender o déficit habitacional como “direito ao acesso” à moradia (FJP, 2021c), e, assim, considerar outras formas de acesso e de políticas habitacionais, como a locação social,<sup>5</sup> mas levando em consideração a problemática da informalidade do mercado de aluguel.

---

5 Para uma síntese da questão, ver Balbim (2015).

**CONSIDERAÇÕES ACERCA DO ÔNUS EXCESSIVO  
COM O ALUGUEL URBANO**

O levantamento do Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos (PROGRAMA..., 2015) aponta que a inserção do componente de ônus excessivo com o aluguel é pouco comum no cômputo do déficit habitacional (quantitativo) em países da América Latina.<sup>6</sup> Contudo, o documento destaca a importância de indicadores deste tipo por apontar a “viabilidade econômica do domicílio”, isto é, de como o elevado comprometimento da renda com a moradia – entre eles o aluguel – pode colocar em risco ou dificultar os moradores de acessar outros direitos humanos básicos como alimentação, saúde, educação, transporte e lazer, afetando o seu bem-estar (PROGRAMA..., 2015).

No mesmo sentido, em documento da Fundação João Pinheiro (FJP, 2016), a importância do indicador e a opção do teto de até três salários mínimos de renda domiciliar mensal se justificariam porque o aluguel, para este segmento mais vulnerável da sociedade, muitas vezes não é uma escolha, assim como a localização do imóvel e as condições de moradia. Em outras palavras, é central e constante a preocupação, pelas famílias de baixa renda, com a inviabilidade de pagamento do aluguel e, conseqüentemente, a redução da qualidade da habitação, o que afetaria negativamente as condições de vida e de acesso ao mercado de trabalho. Ademais, os custos elevados com o aluguel, ligados à deterioração/ao comprometimento do acesso a outras necessidades básicas, são elementos correntes nas experiências dos envolvidos em movimentos de ocupação urbana, sem-teto e similares (FJP, 2016). Deste modo, tal vulnerabilidade configura-se como uma problemática importante para mensurar o bem-estar dessas parcelas da sociedade.

Do ponto de vista do enfrentamento a esse componente, Balbim, Krause e Lima Neto (2016) salientam como, até então, era reconhecido, pelo Ministério das Cidades, que o programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) tinha limitações em atender às situações de ônus excessivo com o aluguel urbano. O trabalho de Viana *et al.* (2019), a partir dos resultados do déficit habitacional entre 2007 e 2014, corrobora a percepção daqueles autores ao verificar que houve

---

<sup>6</sup> Ao contrário, sendo comum em países da Europa, inclusive com os cálculos relativos ao custo global com a moradia (hipoteca, aluguel, serviços básicos de água, luz, calefação etc.) (EUROSTAT, 2018). No mesmo sentido, as políticas de locação social são comuns no continente europeu (TREATOR, 2015).

a redução absoluta dos componentes de habitação precária e coabitação, o contrário para o ônus. Por fim, é importante ressaltar que a própria consecução espacial do MCMV, especialmente na sua faixa 1 (voltada às famílias com renda familiar mensal de até três salários mínimos), ao optar por locais distantes dos centros urbanos, alterava os gradientes de renda da terra e reforçava a desigualdade de acesso à terra urbanizada e com disponibilidade de serviços, robustecendo, em certa medida, a elevação geral dos preços dos aluguéis entre o centro urbano e os novos bairros erigidos pelo programa (RUFINO, 2015, 2016).

Além dos impactos do MCMV – desde o desenho e o escopo do programa até os impactos espaciais intraurbanos – sobre a determinação do ônus, deve-se considerar, igualmente, o traço da informalidade na realidade brasileira, em especial dos estratos de renda de até três salários mínimos (ABRAMO, 2007). Ora, a informalidade na (re)produção das cidades brasileiras engloba um mercado informal de aluguel que, por sua vez, relaciona-se com um mercado informal de ocupações laborais, mais incidente nas camadas de menor remuneração (ABRAMO, 2009).

Além disso, diversos trabalhos (PASTERNAK; D’OTTAVIANO, 2016; ABRAMO, 2007) apontam como, geralmente, nas capitais,<sup>7</sup> o locador e o locatário estão em faixas de renda familiar mensal próximas e que o imóvel alugado está na vizinhança do locador. E, especificamente para as áreas informais consolidadas, utiliza-se a construção de espaços nos próprios terrenos, reforçando o adensamento e a compactação, além da própria condição de centralidade relativa destes bairros (ABRAMO, 2007).

Nesse sentido – a despeito de a condição de informalidade do mercado de aluguéis imprimir uma série de riscos, tanto ao locador quanto ao locatário, por não estar regulada pela Lei do Inquilinato, como a não garantia dos pagamentos do aluguel, as formas e os prazos de desocupação/despejo, os reajustes do valor do aluguel (FJP, 2021c) –, o mercado de aluguel informal é, muitas vezes, a única opção de locação para os estratos de renda mais baixa, especialmente nas grandes cidades. Além disso, pode possibilitar uma melhor

---

7 Importante salientar que a maioria dos estudos qualitativos acerca do mercado informal de aluguel é feita nas capitais do Sudeste e do Sul. Daí a importância da melhor especificação em outras capitais, sobretudo do Norte e do Nordeste, bem como fora das Regiões Metropolitanas (RMs), especialmente naquelas Unidades Federativas em que o déficit habitacional encontra-se principalmente fora das RMs (Pará, Maranhão, Minas Gerais).

inserção espacial, com maior proximidade ao mercado de trabalho, e redes comunitárias de apoio, principalmente nas áreas populares informais consolidadas (ABRAMO, 2007). O problema é que esses ciclos de dispêndio excessivo com o aluguel, atrelados ao caráter informal da locação, dificultam tanto a saída para outra forma de habitação (via políticas sociais) quanto o desenho de uma política de locação social. O intuito, na seção 4, é captar essa informalidade dentro do ônus excessivo com o aluguel urbano, a partir da linha da pobreza e pelas características de ocupação da pessoa de referência no domicílio, mas antes são discutidas a relação do ônus com a inadequação.

### **ÔNUS: GÊNERO, ARRANJOS FAMILIARES E INADEQUAÇÃO**

A discussão sobre a consideração do ônus excessivo com o aluguel como componente do déficit habitacional no Brasil ganhou especial destaque com a divulgação dos dados mais recentes, que revelaram o crescente protagonismo do componente em questão (FJP, 2021a). Dada esta grande influência do ônus sobre o comportamento do indicador geral do déficit quantitativo, identificou-se uma necessidade em conhecer melhor suas especificidades, algo que a própria FJP abordou em seu último relatório, ao apresentar dados segundo o sexo do responsável pelo domicílio e os tipos de arranjo familiar. A respeito do primeiro recorte, observou-se, como já supracitado, uma predominância de domicílios chefiados por mulheres. Entre 2016 e 2019, o número de domicílios com ônus excessivo com o aluguel cuja pessoa responsável era do sexo feminino apresentou crescimento de 5,8%. Especificamente, os percentuais foram de 56,4%, em 2016; 57,0%, em 2017; 60,4%, em 2018; e 62,2%, em 2019, revelando uma tendência contínua de aumento.

A análise segundo arranjos familiares, por sua vez, evidenciou novamente uma situação de vulnerabilidade para as mulheres: segundo a FJP, o tipo de arranjo com maior participação no ônus excessivo com o aluguel é o que possui como pessoa de referência uma mulher, sem cônjuge e com filhos no domicílio (FJP, 2021a). O segundo arranjo mais frequente é o que possui como responsável mulheres sem cônjuge e sem filhos no domicílio.

Uma vez que o ônus é predominantemente feminino, era de se esperar que as mulheres sem cônjuge fossem as mais sobrecarregadas. Infere-se que, na maioria dos casos, estas não possuem apoio financeiro de uma segunda pessoa para arcar com as despesas do domicílio. Também é compreensível o fato de que, entre estas mulheres, aquelas com filhos no domicílio sejam as mais

penalizadas, dado que, em muitos casos, os filhos ainda são crianças e dependentes financeiramente de suas mães. Além disso, estudos sobre a participação feminina no mercado de trabalho brasileiro revelam a existência de uma “penalidade” salarial da maternidade, ou seja, as mães recebem, em média, salários menores do que as sem filhos (GUIGINSKI, 2015; PAULO, 2013; SOUZA, 2016). Esta diferença salarial deve-se, principalmente, ao menor acúmulo de experiência laboral devido à ausência temporária no mercado para cuidar dos filhos; à menor produtividade devido à dificuldade em conciliar o trabalho remunerado com as tarefas de cuidado; ao engajamento em atividades com menores remunerações, mas que permitem uma conciliação entre maternidade e trabalho; e à discriminação dos empregadores em relação às mães (BUDIG; ENGLAND, 2001). Tal questão também pode contribuir para os resultados observados, uma vez que, com salários menores, a fração da renda utilizada com o aluguel seria comparativamente maior.

Os achados relacionados ao gênero e aos arranjos familiares suscitam a necessidade de explorar o ônus excessivo com o aluguel de forma mais detalhada, considerando-se outras perspectivas para além destas já apontadas. Partindo-se da revisão realizada na seção anterior, na qual se evidencia a relação do ônus excessivo com outras vulnerabilidades sociais, buscou-se analisar este componente do déficit quantitativo de forma interligada ao déficit qualitativo, que consiste na inadequação de domicílios urbanos.

De acordo com a nova metodologia implementada pela FJP para mensuração do indicador de inadequação, tem-se que este é composto por três grandes componentes: inadequações de infraestrutura, nas quais se incluem carências relacionadas ao abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e coleta de lixo; inadequações edilícias, compostas pelos subindicadores de ausência de caixa d’água, cômodos servindo como dormitórios, ausência de banheiro exclusivo, cobertura inadequada e piso inadequado; e inadequação fundiária (FJP, 2021c). Desta forma, será analisada, a seguir, a incidência de inadequações entre os domicílios que enfrentam o ônus excessivo com o aluguel, considerando-se tanto o indicador geral do déficit qualitativo quanto seus componentes.<sup>8</sup>

A incidência de algum tipo de inadequação (seja de infraestrutura urbana, seja edilícia) sobre os domicílios com ônus excessivo com o aluguel é apresentada no Mapa 1. A partir dele, observa-se, na porção setentrional do país, os maiores

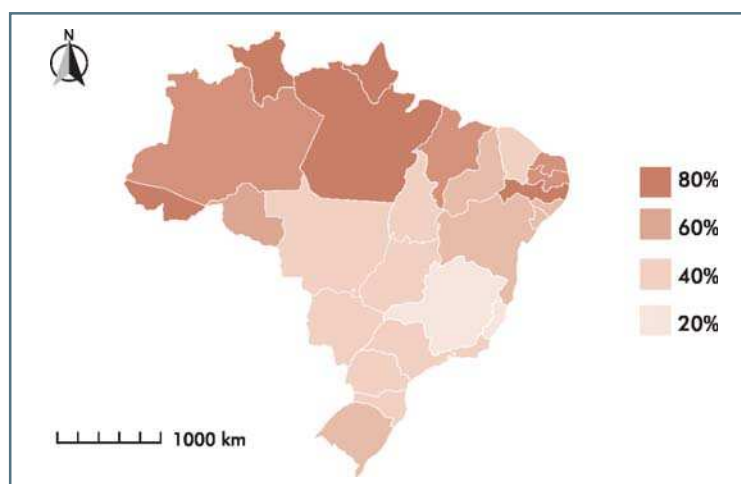
---

<sup>8</sup> Exceto a inadequação fundiária, dada a natureza deste componente, que versa sobre a posse do terreno onde se localiza o imóvel.

percentuais de domicílios que enfrentam, simultaneamente, o ônus com o aluguel e alguma inadequação. Vale destacar que é na região Norte onde são verificados os menores percentuais de domicílios considerados déficits pelo componente do ônus – em 2019, o percentual em questão foi de 21%, ante 36% para coabitação e 43% para habitações precárias (FJP, 2021a). Assim, apesar de possuir um número relativamente menor de domicílios que enfrentam o ônus excessivo com o aluguel, uma parte considerável destes também lida com o déficit qualitativo. Situação oposta ocorre no Sudeste, em que a maior parte do déficit quantitativo provém do ônus com o aluguel – 68% em 2019, ante 20% da coabitação e 12% das habitações precárias (FJP, 2021a). Todavia, a presença de inadequações entre estes domicílios é relativamente menor.

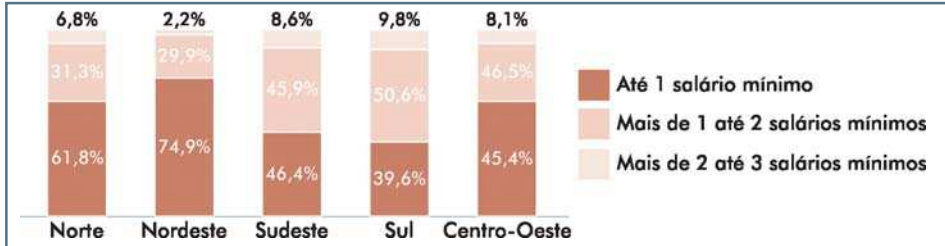
Analisando-se a relação entre o ônus com o aluguel e a inadequação do domicílio pela perspectiva da renda domiciliar (GRÁFICO 1), observam-se variações regionais quanto à faixa de renda predominante. Enquanto no Norte e no Nordeste a maioria dos domicílios em análise concentra-se na faixa de até um salário mínimo de renda domiciliar mensal, verifica-se, no Sudeste, no Sul e no Centro-Oeste, a predominância de domicílios com renda domiciliar entre um e dois salários mínimos. Estes resultados revelam mais uma especificidade dos domicílios caracterizados pelo ônus nas regiões Norte e Nordeste, expondo situação de maior vulnerabilidade.

**Mapa 1** – Percentagem de domicílios com ônus excessivo com o aluguel urbano que possuem algum tipo de inadequação – Unidades Federativas – 2019



Fonte: Dados básicos: INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2019a.  
Elaboração própria.

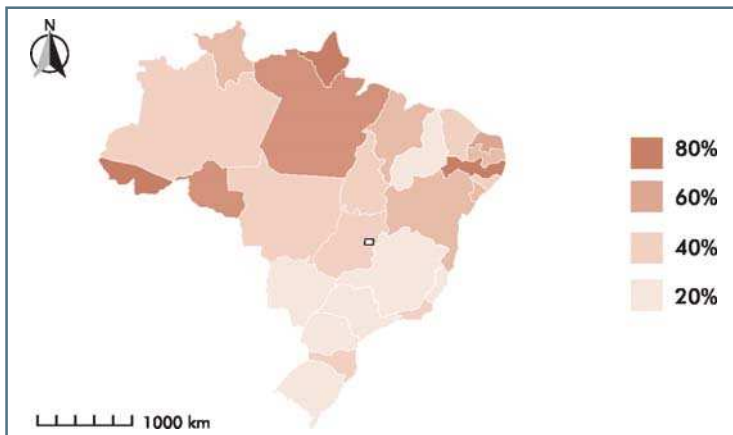
**Gráfico 1** – Porcentagem de domicílios com ônus excessivo com o aluguel urbano que possuem algum tipo de inadequação, por faixas de renda – Grandes Regiões – 2019



Fonte: Dados básicos: INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2019a. Elaboração própria.

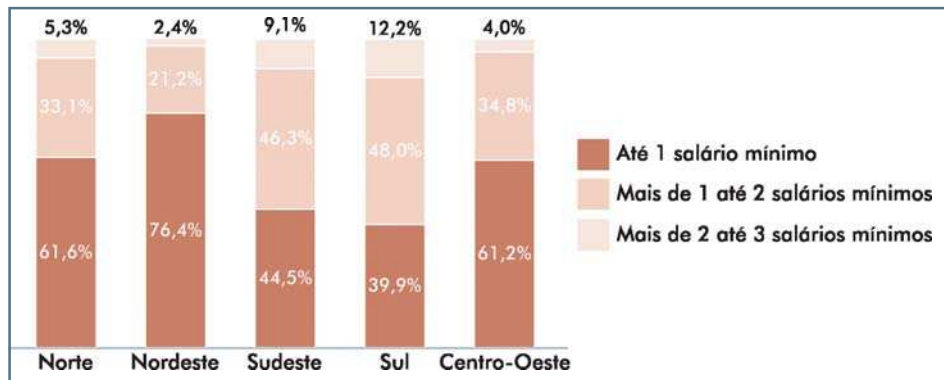
A seguir, apresenta-se a mesma análise realizada para o indicador geral de inadequação, mas considerando separadamente as inadequações de infraestrutura e edilícia. Sobre as primeiras, ressalta-se que este tipo de inadequação é o mais frequente entre as componentes do indicador geral, devido à grande influência dos itens de abastecimento de água e esgotamento sanitário (FJP, 2021b). A partir do Mapa 2, observa-se a maior incidência de inadequações de infraestrutura nos domicílios com ônus com o aluguel na porção norte do país. Do ponto de vista das faixas de renda (GRÁFICO 2), a principal alteração que se verifica em relação ao indicador geral de inadequação ocorre na região Centro-Oeste, com significativo aumento percentual dos domicílios com renda de até um salário mínimo em detrimento das demais faixas.

**Mapa 2** – Porcentagem de domicílios com ônus excessivo com o aluguel urbano que possuem algum tipo de inadequação de infraestrutura – Unidades Federativas – 2019



Fonte: Dados básicos: INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2019a. Elaboração própria.

**Gráfico 2** – Porcentagem de domicílios com ônus excessivo com o aluguel urbano que possuem algum tipo de inadequação de infraestrutura, por faixas de renda – Grandes Regiões – 2019

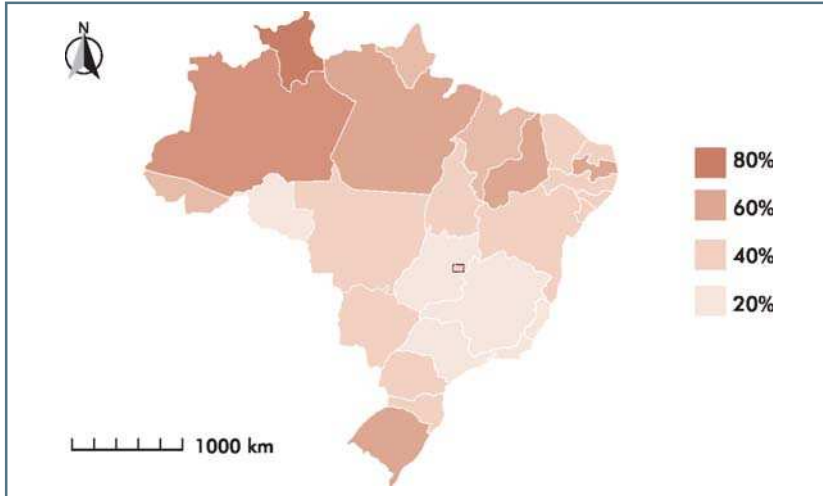


Fonte: Dados básicos: INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2019a.  
Elaboração própria.

No que se refere às inadequações edilícias (MAPA 3), apesar de os maiores percentuais também serem verificados nas regiões Norte e Nordeste, verifica-se uma elevada incidência de inadequações em Unidades da Federação de outras regiões, como, por exemplo, Rio Grande do Sul e Distrito Federal. Em ambos os estados, mas, principalmente, para o primeiro, este resultado foi influenciado pelo grande percentual de domicílios com ônus excessivo com o aluguel que não possuem caixa d'água.<sup>9</sup> No contexto específico do Rio Grande do Sul, o elevado percentual de domicílios sem reservatório para armazenamento da água é compensado por uma frequência adequada do abastecimento. Já o Distrito Federal apresentou graves problemas de abastecimento no período recente em função de crises hídricas; no entanto, para 2019, este indicador já havia retomado baixos patamares (FJP, 2021b).

<sup>9</sup> Os cruzamentos entre ônus excessivo com o aluguel e os subindicadores de inadequação de infraestrutura e edificação não são apresentados neste trabalho, mas podem ser acessados via solicitação aos autores.

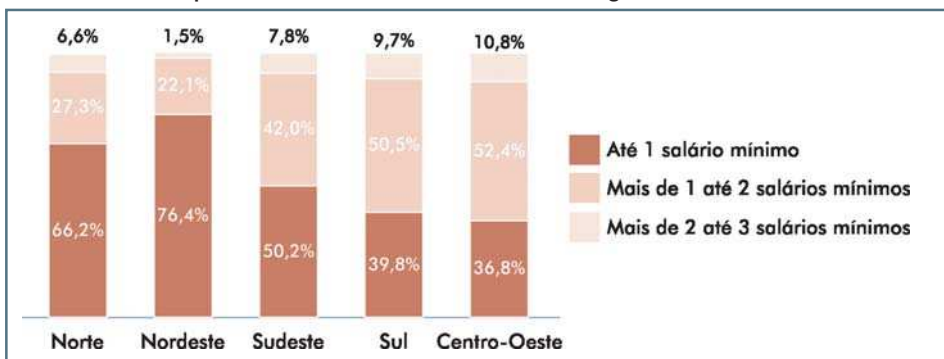
**Mapa 3** – Porcentagem de domicílios com ônus excessivo com o aluguel urbano que possuem algum tipo de inadequação edilícia – Unidades Federativas – 2019



Fonte: Dados básicos: INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2019a. Elaboração própria.

Pela perspectiva da renda domiciliar, os domicílios que apresentam simultaneamente ônus excessivo com o aluguel e alguma inadequação edilícia são distribuídos entre as faixas de renda de forma semelhante ao indicador geral de inadequação, com maior concentração na faixa até um salário mínimo para Norte e Nordeste, e entre um e dois salários mínimos para as demais regiões.

**Gráfico 3** – Porcentagem de domicílios com ônus excessivo com o aluguel urbano que possuem algum tipo de inadequação edilícia, por faixas de renda – Grandes Regiões – 2019



Fonte: Dados básicos: INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2019a. Elaboração própria.

**ABRINDO A CAIXA-PRETA:  
O ÔNUS COM O ALUGUEL URBANO E A INFORMALIDADE**

A forma de habitação **aluguel urbano** compreendeu, em 2019, 12,9 milhões de domicílios (21% do total dos domicílios urbanos permanentes).<sup>10</sup> Destes, 6,7 milhões (52% do total do aluguel urbano) abrigavam domicílios com renda domiciliar de até três salários mínimos mensais. O total de domicílios urbanos permanentes, em 2019, com até esta faixa de renda domiciliar totalizou 32,4 milhões; portanto, o aluguel foi a forma de acesso à moradia de 21% dos domicílios com até três salários mínimos. Como apresentado, o componente foi estimado em 3 milhões de domicílios, ou seja, afetou 45% dos domicílios com até três salários mínimos em situação de aluguel urbano.

Nesse sentido, embora o aluguel não seja a forma mais comum de acesso à habitação nos domicílios com esta faixa de renda, quando é o caso, quase metade dos domicílios incorre em ônus excessivo com o aluguel. Ademais, como se apresentará, são os domicílios com até um salário mínimo que mais incorrem em ônus excessivo com o aluguel.

Como o ônus é uma fração do aluguel a ser pago dividido pela renda domiciliar, choques ou características da ocupação laboral dos membros dos domicílios determinam o indicador. Como apresentado na seção anterior, a literatura aponta a relação entre a informalidade de inserção no mercado de trabalho e o acesso ao mercado informal de aluguel nos segmentos de baixa renda. No Gráfico 4, é possível verificar a condição e a posição de ocupação da pessoa de referência nos domicílios com ônus excessivo com o aluguel urbano. Destaca-se, por um lado, a elevada informalidade<sup>11</sup> (31,7%, em 2019) e os desocupados (12,5%, em 2019). Estes, junto aos desalentados,<sup>12</sup> corresponderam, em 2019, a 46,5% da condição da pessoa de referência nos domicílios com ônus excessivo

---

10 Foram subtraídos, do total de domicílios urbanos, os domicílios dos tipos habitação precária e cômodos.

11 Composto por: a) empregado no setor privado sem carteira de trabalho assinada; b) trabalhador doméstico sem carteira de trabalho assinada; e c) conta-própria e não contribuinte da Previdência.

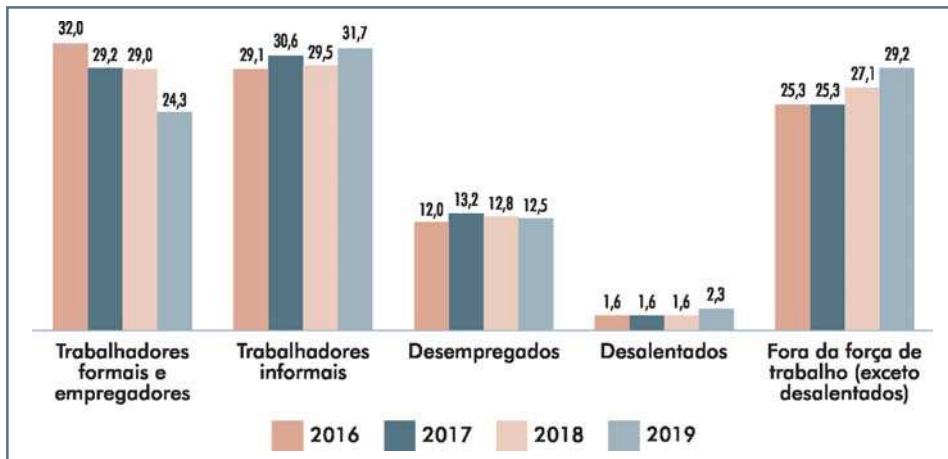
12 Segundo definição do IBGE (2021), “os desalentados são pessoas que gostariam de trabalhar e estariam disponíveis, porém não procuraram trabalho por acharem que não encontrariam”. Uma vez que não procuraram por trabalho, não se encaixam na definição de desemprego e são considerados fora da força de trabalho.

13 Composto por: a) empregado no setor privado com carteira de trabalho assinada; b) trabalhador doméstico com carteira de trabalho assinada; c) empregado no setor público com carteira de trabalho assinada; d) empregado no setor público sem carteira de trabalho assinada; e) militar e servidor estatutário; f) empregador; g) trabalhador familiar auxiliar; e h) trabalhador conta-própria e contribuinte da Previdência Social.

com o aluguel urbano. Entretanto, destaca-se a queda da condição formal<sup>13</sup> (24,3%, em 2019) e a persistência da participação percentual daqueles fora da força de trabalho, excetuando-se os desalentados (29,2% em 2019).

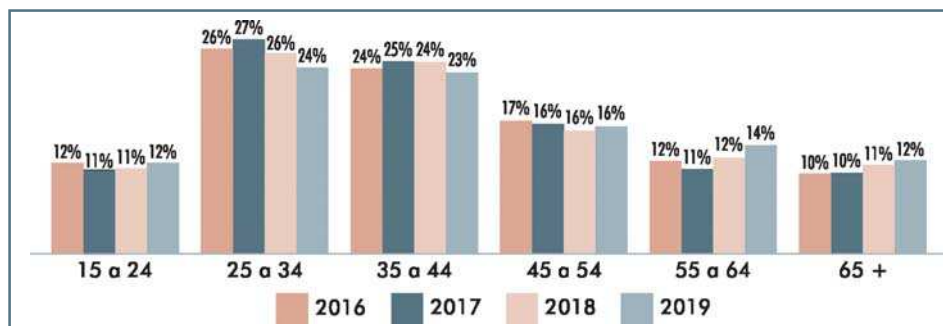
Indo mais além, pode-se inferir que existiriam duas dimensões da relação entre o ônus e o mercado de trabalho: uma estrutural, ligada à informalidade, e uma outra parte conjuntural do ônus, os desocupados, vinculada ao movimento contextual da economia. Como exemplo, em comparação com a situação dos domicílios sem déficit, a informalidade, em 2019, era de 21,5%, e a desocupação/desemprego, 4,8%.

**Gráfico 4** – Ônus excessivo com o aluguel urbano e ocupação da pessoa de referência no domicílio – Brasil – 2016-2019



Fonte: Dados básicos: INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2016, 2017a, 2018a, 2019a.  
 Elaboração própria.

Tendo em vista o elevado percentual de indivíduos fora da força de trabalho que são responsáveis por domicílios com ônus excessivo com o aluguel, considerou-se relevante a análise do indicador em questão pela perspectiva etária (GRÁFICO 5). É possível observar que, nos anos de 2016 a 2019, o percentual de idosos com mais de 65 anos que são responsáveis por domicílios com o ônus se estabelece em torno de 10%. Infere-se que grande parte destes idosos constitua a população fora da força de trabalho observada no Gráfico 4, posto que já estariam aposentados. Situação parecida também pode ser observada no grupo etário de 55 a 64 anos, uma vez que a idade média de aposentadoria, no Brasil, é de 55,1 anos (COSTANZI, 2020).

**Gráfico 5 – Ônus excessivo com o aluguel urbano, segundo grupos etários – Brasil – 2016-2019**


Fonte: Dados básicos: INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2016, 2017a, 2018a, 2019a.

Elaboração própria.

Constatada a centralidade da informalidade e da desocupação nos domicílios com ônus excessivo com o aluguel urbano, convém salientar a condição de vulnerabilidade deles. Para tanto, identifica-se, por ano, os domicílios ônus que se encontram abaixo da linha da pobreza<sup>14</sup> e a proporção relativa, por faixa de renda domiciliar, dos domicílios que incorrem em ônus com o aluguel (GRÁFICO 6).

Do ponto de vista da linha da pobreza, observa-se que, em 2019, 40% (1,2 milhão) dos domicílios com o aluguel estavam abaixo da linha da pobreza. Na esteira da questão da composição familiar, salienta-se que, em 2019, 77% dos domicílios abaixo da linha da pobreza foram unidades domiciliares nucleares.<sup>15</sup>

No Gráfico 6, também é possível verificar que a proporção de domicílios, por faixa de renda<sup>16</sup>, que dependem mais de 30% da sua renda com o aluguel é elevada (69%, em 2019) no segmento de até um salário mínimo e vai se reduzindo até o estrato entre dois e três salários mínimos (22%, em 2019).

14 Foram considerados abaixo da linha da pobreza os domicílios nos quais a renda domiciliar per capita foi inferior a US\$5,50, em paridade de poder de compra. Este valor foi equivalente a: R\$ 387, em 2016 (IBGE, 2017b); R\$ 406, em 2017 (IBGE, 2018b); R\$ 420, em 2018 (IBGE, 2019b); e R\$ 436, em 2019 (IBGE, 2020).

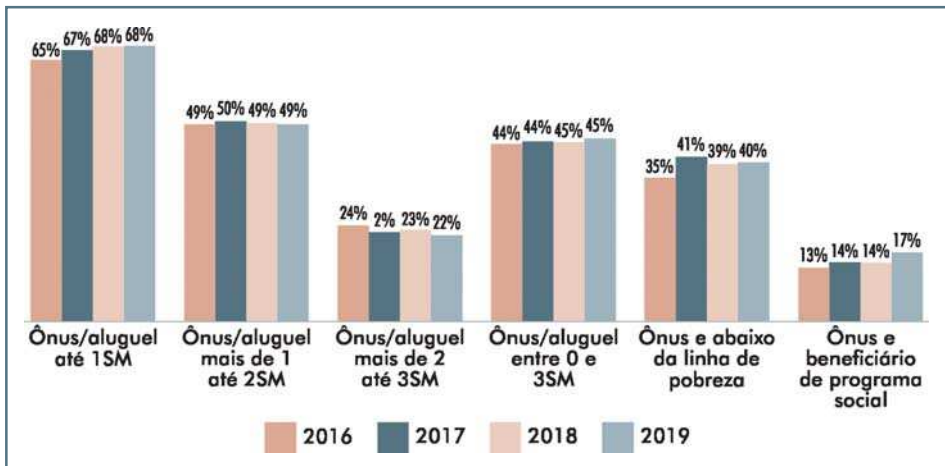
15 Para exemplificar, em 2019, as unidades domésticas nucleares corresponderam a 60% do ônus com o aluguel, e as unipessoais a 29%. Em relação às primeiras, 51% delas estavam abaixo da linha da pobreza. No caso das unipessoais, foram apenas 8%.

16 Dada pela seguinte razão: Domicílios com ônus excessivo com o aluguel urbano na faixa de renda domiciliar X

Total de domicílios permanentes urbanos na situação de aluguel da faixa de renda domiciliar X

Nota-se, ainda, que a proporção de domicílios ônus em relação ao total do aluguel, com renda domiciliar entre zero e três salários mínimos, permaneceu constante no período em tela (entre 44% e 45%), indicando a estabilidade e a reprodução do componente.

**Gráfico 6** – Ônus excessivo com o aluguel urbano, por percentual do total do aluguel por faixa de renda, por linha da pobreza e por recebimento de renda de programa social – Brasil – 2016-2019

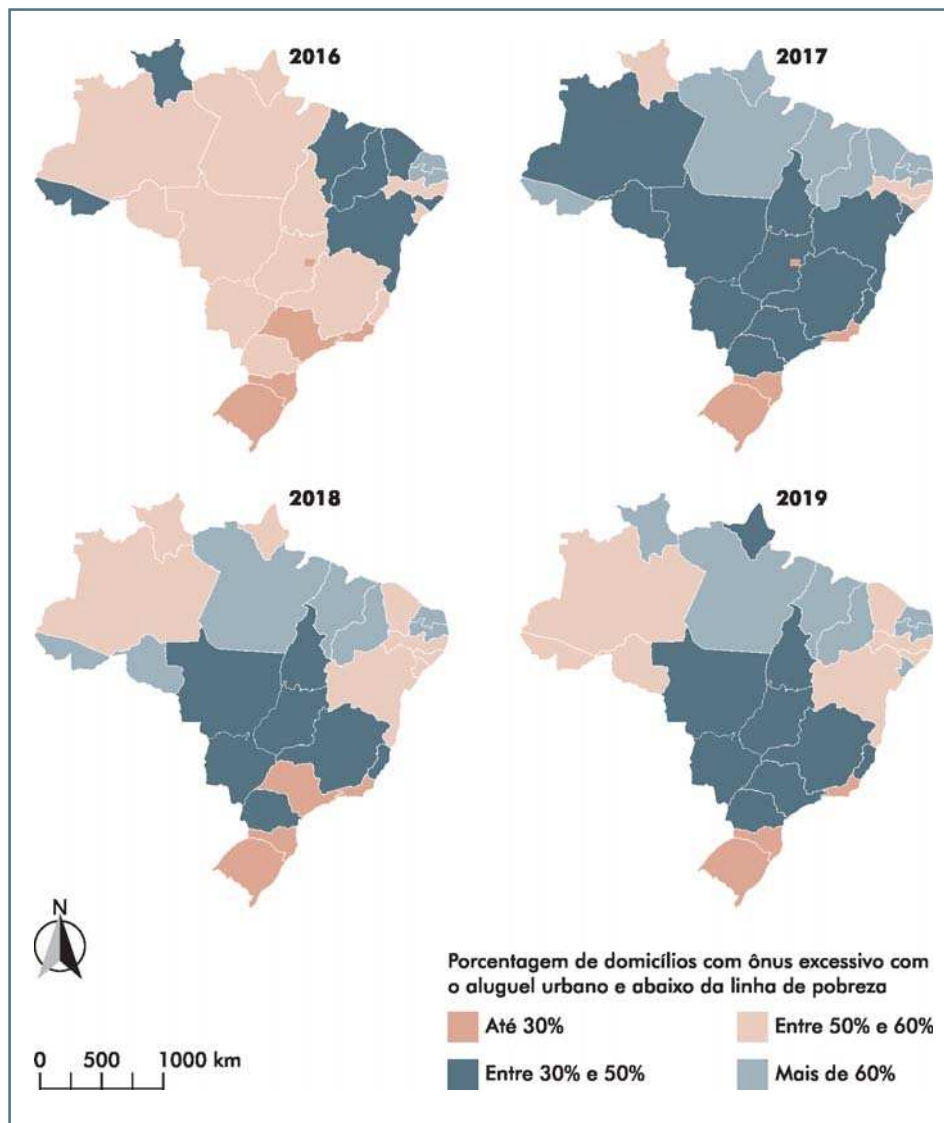


Fonte: Dados básicos: INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2016, 2017a, 2018a, 2019a. Elaboração própria.

Reforça-se, portanto, a percepção do relatório (FJP, 2021a) do peso do indicador no grupo de domicílios de até dois salários mínimos, seja pela instabilidade de rendimentos, seja pelos custos médios do aluguel. Em outras palavras, o aluguel, para domicílios neste estrato de renda, implica, na maioria dos casos, elevados gastos que podem deteriorar o bem-estar em outras dimensões, como educação, saúde, transporte e lazer. Destaca-se que a situação é ainda mais grave quando os domicílios estão abaixo da linha da pobreza. Ademais, é interessante notar que, em 2019, 17% dos domicílios com ônus excessivo com o aluguel tinham a pessoa de referência recebendo rendimentos de algum programa social.

Finalmente, o Mapa 4 apresenta o percentual de domicílios com ônus com o aluguel e abaixo da linha da pobreza por Unidade Federativa. Nele é possível observar um agravamento do quadro, entre 2016 e 2019, assim como um recorte regional marcado pela maior vulnerabilidade nos estados das regiões Norte e Nordeste.

**Mapa 4** – Porcentagem de domicílios com ônus excessivo com o aluguel urbano e abaixo da linha da pobreza, por Unidade Federativa – 2016-2019



Fonte: Dados básicos: INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2016, 2017a, 2018a, 2019a. Elaboração própria.

Em síntese, verificou-se que, pelo lado do mercado de trabalho, de fato, a informalidade e a desocupação são traços comuns nos domicílios com ônus excessivo com o aluguel urbano. Esta condição implica que muitos deles acabam

sendo domicílios que se encontram abaixo da linha da pobreza, especialmente nos estados das regiões Norte e Nordeste. Do mesmo modo, quanto menor o rendimento domiciliar, maior a proporção de que a “escolha” – ou, melhor dizendo –, o imperativo por morar de aluguel implique despende mais de 30% dos rendimentos com a locação, e, conseqüentemente, a perda de bem-estar. Nesse sentido, como aponta a literatura, dada a posição informal no mercado de trabalho – bem como a instabilidade de rendimentos e a impossibilidade de comprová-los –, o acesso à moradia dá-se, também, através do mercado imobiliário informal e, dentro deste, no mercado de aluguéis. Este mercado, por seu turno, pode se encontrar estruturado em regiões relativamente centrais e, em razão disto, implicar maior custo do aluguel. Além disso, deve-se considerar as alterações intraurbanas, frutos do MCMV, que modificaram a posição relativa de bairros inteiros, fator que pode implicar a elevação geral dos preços dos aluguéis. Por último, destaca-se que o ônus possui uma dimensão conjuntural, os desocupados, que está ligada à situação geral da economia.

### **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A presente investigação buscou analisar características ainda não exploradas do ônus excessivo com o aluguel urbano, tendo como motivação a importância deste indicador na composição do déficit habitacional no Brasil no período recente. O foco, neste contexto, foi o de expor, por diferentes perspectivas, as vulnerabilidades às quais estão sujeitos os domicílios caracterizados por esta sobrecarga trazida pelo custo do aluguel em relação ao nível de renda.

A respeito das novas informações abordadas, realizou-se, inicialmente, uma exposição sobre a incidência de inadequações sobre os domicílios que enfrentam o ônus com o aluguel. Neste âmbito, os destaques foram as disparidades regionais e a especificidade dos domicílios das regiões Norte e Nordeste. Apesar de tais regiões apresentarem menor importância do ônus com o aluguel em relação aos demais indicadores do déficit, os domicílios que enfrentam esta questão são, em sua maioria, acometidos com algum tipo de inadequação.

No que tange à relação entre ônus e mercado de trabalho, observou-se grande participação de trabalhadores informais como responsáveis por domicílios com ônus excessivo, bem como de indivíduos fora da força de trabalho. No caso destes últimos, acredita-se que sua grande participação seja influenciada pelos idosos e demais aposentados que são responsáveis pelo domicílio e, provavelmente, utilizam seus benefícios para arcar com o ônus do aluguel.

Também se verificou um elevado número de domicílios abaixo da linha da pobreza que enfrentam a questão do ônus.

A consideração do ônus excessivo com o aluguel como um componente do déficit habitacional é uma questão controversa, sob o argumento de que este sofre grande influência de flutuações da conjuntura econômica. Desta maneira, o problema estaria mais relacionado a um déficit de renda do que de habitação. Tal lógica é reforçada pela expansão do setor imobiliário nos últimos anos e pela consolidação de programas como o MCMV, que proveriam uma grande “oferta” de unidades habitacionais.

No entanto, há de se considerar que o enfrentamento à questão do aluguel vai além dos mecanismos de oferta e demanda habitacional, devendo ser colocadas em perspectiva questões subjacentes, algumas das quais foram apresentadas neste texto. Assim, embora haja presença significativa dos desocupados, há, também, uma grande participação dos trabalhadores informais e de indivíduos fora da força de trabalho no ônus, parcelas que têm corroborado a alimentação do sistema de locação informal, como alternativa aos elevados aluguéis dos centros urbanos. Ademais, como discutido, há os efeitos ambíguos acerca do potencial impacto de políticas como o MCMV.

Finalmente, neste mesmo sentido, ressalta-se que o desenho de políticas de locação social, especialmente voltadas aos domicílios ônus, devem considerar a presença da informalidade de acesso ao mercado de trabalho e, também, a existência da informalidade do mercado de aluguéis. Em outras palavras, o desafio é como desenvolver e ampliar um mercado de aluguel social neste contexto, assim como alternativas no sentido da formalização do mercado informal. Porque, como constatado, há coexistência de ônus e inadequações de moradias, características mais significativas em contextos informais, refletindo na deterioração da reprodução das condições de vida destes domicílios. Ademais, a presença de domicílios com beneficiários de programas sociais dentro do ônus tanto pode indicar uma porta de entrada para o desenho de políticas de locação social quanto de melhor entendimento das consequências e razões da habitação sob condições de ônus excessivo com o aluguel.

Portanto, ressalta-se a importância de lançar luz sobre essas questões ao se considerar o planejamento de políticas públicas, e, por tal razão, reforça-se a importância do indicador e a necessidade de discussão do ônus com o aluguel urbano no âmbito do déficit habitacional.

## REFERÊNCIAS

- ABRAMO, Pedro. A cidade com-fusa: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, Rio de Janeiro, v. 9, n. 2, p. 25-25, 2007.
- ABRAMO, Pedro. O mercado informal de solo em favelas e a mobilidade residencial dos pobres nas grandes cidades: um marco metodológico. *In*: ABRAMO, Pedro (coord.). **Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras**. Porto Alegre: Antac, 2009.
- BALBIM, Renato. **Serviço de moradia social ou locação social: alternativas à política habitacional**. Brasília, DF: Ipea, 2015. (Texto para Discussão, n. 2134).
- BALBIM, Renato; KRAUSE, Cleandro; LIMA NETO, Vicente Correia. **Para além do Minha Casa Minha Vida: uma política de habitação de interesse social?** Brasília, DF: Ipea, 2015. (Texto para Discussão, n. 2116).
- BUDIG, Michelle J.; ENGLAND, Paula. The wage penalty for motherhood. **American Sociological Review**, New York, v. 66, n.2, p. 204-225, Apr. 2001.
- COSTANZI, Rogério Nagamine. Análise das concessões de benefícios previdenciários no período de janeiro a outubro de 2020. **Informações FIPE**, São Paulo, n. 483, p. 17-22, dez. 2020.
- EUROSTAT. **Living conditions in Europe**. Luxembourg: Publications Office of the European Union, 2018.
- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatística e Informações. **Déficit habitacional no Brasil: 2013-2014**. Belo Horizonte: FJP, 2016.
- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil: 2016-2019**. Belo Horizonte: FJP, 2021a.
- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Inadequação de domicílios no Brasil: 2016-2019**. Belo Horizonte: FJP, 2021b.
- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Metodologia do déficit habitacional e da inadequação de domicílios no Brasil: 2016-2019**. Belo Horizonte: FJP, 2021c.
- GUIGINSKI, Janaína Teodoro. **Mercado de trabalho e relações de gênero: associação entre a presença de filhos e as condições de acesso ao trabalho das mulheres**. 2015. Dissertação (Mestrado em Demografia) – Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional, Faculdade de Ciências Econômicas, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2015.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Coordenação de População e Indicadores Sociais. **Síntese de indicadores sociais: uma análise das condições de vida da população brasileira – 2017**. Rio de Janeiro: IBGE, 2017b.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Coordenação de População e Indicadores Sociais. **Síntese de indicadores sociais: uma análise das condições de vida da população brasileira – 2018**. Rio de Janeiro: IBGE, 2018b.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Coordenação de População e Indicadores Sociais. **Síntese de indicadores sociais: uma análise das condições de vida da população brasileira – 2019**. Rio de Janeiro: IBGE, 2019b.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Coordenação de População e Indicadores Sociais. **Síntese de indicadores sociais: uma análise das condições de vida da população brasileira – 2020**. Rio de Janeiro: IBGE, 2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Desemprego: as divisões do mercado de trabalho**. Rio de Janeiro: IBGE, 2021. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/explica/desemprego.php>. Acesso em: 5 maio 2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PnadC): 2016**. Rio de Janeiro: IBGE, 2016.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PnadC): 2017**. Rio de Janeiro: IBGE, 2017a.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PnadC): 2018**. Rio de Janeiro: IBGE, 2018a.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PnadC): 2019**. Rio de Janeiro: IBGE, 2019a.

PASTERNAK, Suzana; D'OTTAVIANO, Camila. Rental housing in Brazil: limitations and perspectives. In: BLANCO BLANCO, Andrés; FRETES CIBILS, Vicente; MUÑOZ MIRANDA, Andrés (ed.). **Rental housing wanted: options for expanding housing policy**. Washington: IDB, 2016. p.135-166.

PAULO, Maira Andrade. **A maternidade, o momento do nascimento do primeiro filho e a situação do mercado de trabalho no Brasil: uma análise do salário e da adequação escolaridade/ocupação por grupos socioeconômicos**. 2013. Tese (Doutorado em Demografia) – Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional, Faculdade de Ciências Econômicas, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2013.

PROGRAMA DAS NAÇÕES UNIDAS PARA OS ASSENTAMENTOS HUMANOS. **Déficit habitacional en América Latina y el Caribe**. Nairóbi: ONU-Habitat, 2015.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Transformação da periferia e novas formas de desigualdades nas metrópoles brasileiras: um olhar sobre as mudanças na produção habitacional. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, v. 18, n. 35, p. 217-236, 2016.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. Um olhar sobre a produção do PMCMV a partir de eixos analíticos. In: AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz (org.). **Minha casa... e a cidade?** Avaliação do programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. p.51-72.

SOUZA, Paola Faria Lucas de. **Efeitos da maternidade e do casamento sobre o diferencial de salários entre gêneros no Brasil para o ano de 2014**. 2016. Tese (Doutorado em Economia) – Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2016.

TREANOR, David. **Housing policies in Europe**. England: M3 Housing Ltd, 2015.

VIANA, Raquel de Mattos *et al.* Carências habitacionais no Brasil e na América Latina: o papel do ônus excessivo com o aluguel urbano. **Caderno de Geografia**, Belo Horizonte, v. 29, n. 56, p. 287-305, jan./mar. 2019.