



## **Habitação própria ou alugada – qual modo de ocupação permite melhor condição habitacional e direito à cidade? O caso do município de São Paulo – SP.**

### **Edson Leite Ribeiro**

Doutor em Engenharia Civil, USP, Brasil

edribeiro@gmail.com

0000-0001-5017-2239

### **José Augusto Ribeiro da Silveira**

Professor Titular, UFPB, Brasil

ct.laurbe@gmail.com

0000-0003-4518-167X

### **Juliana Xavier Andrade de Oliveira**

Doutoranda em Arquitetura e Urbanismo, UFPB, Brasil

jx.andrade@gmail.com

0000-0002-0168-2694

### **Gabriel Lincoln Lopes Carvalho**

Doutorando em Arquitetura e Urbanismo, UFPB, Brasil.

gabrielincolnlopes@live.com

0009-0001-1201-0703

Submissão: 15/08/2025

Aceite 10/11/2025

RIBEIRO, Edson Leite; SILVEIRA, José Augusto Ribeiro da; OLIVEIRA, Juliana Xavier Andrade de; CARVALHO, Gabriel Lincoln Lopes. Habitação própria ou alugada – qual modo de ocupação permite melhor condição habitacional e direito à cidade? O caso do município de São Paulo – SP. **Revista Latino-americana de Ambiente Construído & Sustentabilidade**, [S. l.], v. 7, n. 27, 2026. DOI: [10.17271/312s9530](https://doi.org/10.17271/312s9530). Disponível em: [https://publicacoes.amigosdanatureza.org.br/index.php/rlaac\\_sustentabilidade/article/view/6362](https://publicacoes.amigosdanatureza.org.br/index.php/rlaac_sustentabilidade/article/view/6362).

Licença de Atribuição CC BY do Creative Commons <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



## **Habitação própria ou alugada – qual modo de ocupação permite melhor condição habitacional e direito à cidade? O caso do município de São Paulo – SP.**

### **RESUMO**

**Objetivo** - O estudo investiga a relação entre qualidade urbana e habitação por locação na cidade de São Paulo, analisando como fatores estruturais, como infraestrutura, acessibilidade e percepção de segurança, influenciam a escolha pelo aluguel.

**Metodologia** - Metodologicamente, adota uma abordagem quantitativa e exploratória, utilizando dados secundários de fontes como IBGE (2010), Fundação João Pinheiro (2021) e IBOPE Inteligência (2020), comparando taxas de locação com proximidade a centros econômicos, oferta de empregos, qualidade da infraestrutura urbana e percepção de segurança.

**Originalidade/relevância** - A pesquisa preenche um gap teórico ao examinar a habitação por locação sob uma perspectiva multidimensional, além da simples oferta imobiliária.

**Resultados** - Os resultados indicam que, embora a correlação entre localização e percentual de imóveis alugados não seja forte, há uma tendência de maior locação em áreas centrais e bem servidas, enquanto nos novos centros econômicos essa relação é mais fraca devido à valorização imobiliária e altos custos. No aspecto infraestrutural, imóveis alugados tendem a estar em áreas mais desenvolvidas, mas a adequação edilícia é maior entre imóveis próprios, possivelmente devido ao maior investimento contínuo dos proprietários. Além disso, segurança e acessibilidade são fatores relevantes para a escolha da locação em áreas centrais, onde os altos custos de compra tornam o aluguel mais viável para muitas famílias.

**Contribuições teóricas/metodológicas** - O estudo contribui para o planejamento urbano, articulando os conceitos de direito à cidade, mobilidade e desigualdade socioespacial.

**Contribuições sociais e ambientais** - Também reforça a necessidade de políticas públicas que promovam moradia digna em locais bem estruturados, além de investimentos em transporte público e infraestrutura para reduzir desigualdades. No aspecto ambiental, a maior ocupação em áreas centrais pode contribuir para a redução de deslocamentos longos, diminuindo emissões de poluentes e promovendo cidades mais sustentáveis.

**PALAVRAS-CHAVE:** Habitação por locação. Qualidade urbana. Direito à cidade.

## **Own or rented housing – which type of occupation provides better housing conditions and the right to the city? The case of the municipality of São Paulo – SP.**

### **ABSTRACT**

**Objective** – The study investigates the relationship between urban quality and rental housing in the city of São Paulo, analyzing how structural factors, such as infrastructure, accessibility, and perception of safety, influence the choice to rent.

**Methodology** – Methodologically, it adopts a quantitative and exploratory approach, using secondary data from sources such as IBGE (2010), Fundação João Pinheiro (2021), and IBOPE Inteligência (2020), comparing rental rates with proximity to economic centers, job availability, quality of urban infrastructure, and perception of safety.

**Originality/Relevance** – The research fills a theoretical gap by examining rental housing from a multidimensional perspective, beyond the simple real estate supply.

**Results** – The results indicate that, although the correlation between location and percentage of rented properties is not strong, there is a tendency for more rentals in central and well-served areas, while in new economic centers this relationship is weaker due to real estate appreciation and high costs. In terms of infrastructure, rented properties tend to be in more developed areas, but building adequacy is higher among owned properties, possibly due to greater ongoing investment by owners. Furthermore, safety and accessibility are relevant factors when choosing a rental property in central areas, where high purchase costs make renting more viable for many families.

**Theoretical/Methodological Contributions** – The study contributes to urban planning by articulating the concepts of the right to the city, mobility, and socio-spatial inequality.

**Social and Environmental Contributions** – It also reinforces the need for public policies that promote decent housing in well-structured locations, in addition to investments in public transportation and infrastructure to reduce



inequalities. From an environmental perspective, greater occupation in central areas can contribute to reducing long commutes, reducing pollutant emissions, and promoting more sustainable cities.

**KEYWORDS:** Rental housing. Urban quality. Right to the city.

## **Vivienda propia o en alquiler - qué tipo de ocupación ofrece mejores condiciones de vivienda y el derecho a la ciudad? El caso del municipio de São Paulo – SP.**

### **RESUMEN**

**Objetivo** – El estudio investiga la relación entre la calidad urbana y la vivienda de alquiler en la ciudad de São Paulo, analizando cómo factores estructurales, como la infraestructura, la accesibilidad y la percepción de seguridad, influyen en la elección de alquilar.

**Metodología** – Metodológicamente, adopta un enfoque cuantitativo y exploratorio, utilizando datos secundarios de fuentes como IBGE (2010), Fundação João Pinheiro (2021) e IBOPE Inteligência (2020), comparando las tarifas de alquiler con la proximidad a los centros económicos, ofertas de empleo, calidad de la infraestructura urbana y percepción de seguridad.

**Originalidad/Relevancia** – La investigación llena un vacío teórico al examinar la vivienda en alquiler desde una perspectiva multidimensional, más allá de la simple oferta inmobiliaria.

**Resultados** – Los resultados indican que, aunque la correlación entre ubicación y porcentaje de propiedades alquiladas no es fuerte, existe una tendencia a mayores alquileres en zonas céntricas y bien servidas, mientras que en los nuevos centros económicos esta relación es más débil debido a la valorización inmobiliaria y los altos costos. En términos de infraestructura, las propiedades alquiladas tienden a estar en zonas más desarrolladas, pero la adecuación de la construcción es mayor entre las propiedades propias, posiblemente debido a una mayor inversión continua por parte de los propietarios. Además, la seguridad y la accesibilidad son factores relevantes a la hora de elegir alquilar en zonas céntricas, donde los altos costes de compra hacen que el alquiler sea más viable para muchas familias.

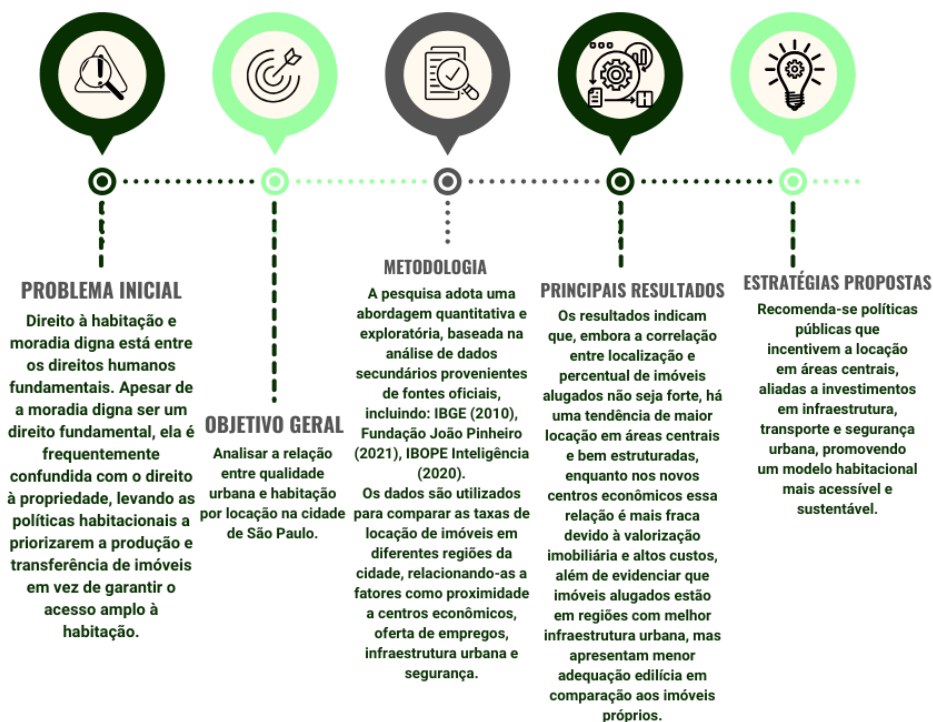
**Contribuciones Teóricas/Metodológicas** – El estudio contribuye a la planificación urbana, articulando los conceptos de derecho a la ciudad, movilidad y desigualdad socioespacial.

**Contribuciones Sociales y Ambientales** – También refuerza la necesidad de políticas públicas que promuevan viviendas dignas en localidades bien estructuradas, además de inversiones en transporte público e infraestructura para reducir las desigualdades. Desde una perspectiva ambiental, una mayor ocupación en zonas centrales puede contribuir a reducir los desplazamientos largos, reducir las emisiones contaminantes y promover ciudades más sostenibles.

**PALABRAS CLAVE:** Vivienda de alquiler. Calidad urbana. Derecho a la ciudad.



RESUMO GRÁFICO





## 1 INTRODUÇÃO

Apesar de o direito à habitação ou moradia digna ser entendido como um direito fundamental e intrínseco ao ser humano e ao direito familiar e, por sua vez, o direito à propriedade ser outro tipo de direito que, embora importante, ser bem menos essencial que o primeiro, no Brasil, se percebe que tais conceitos são sempre confundidos, tanto no nível da população como no nível da gestão pública, de maneira que, muitas políticas públicas locais ou nacionais de habitação têm buscado sempre soluções ligadas à produção e transferência da propriedade.

Provavelmente uma das causas dessa valorização da propriedade sobre a habitação ou do sonho da « casa própria » por parte da população tenham suas raízes na própria história do país, onde desde o início da ocupação, a « formalização do direito de propriedade pela Coroa portuguesa » bem como o poder associado à propriedade levaram ao cultivo dessa priorização, notadamente observado no período do Brasil rural, como assinala Faoro (2001). Ao longo desse processo histórico, particularmente após o início da fase republicana e, mais intensamente, a partir das políticas de industrialização no Brasil, houve uma rápida e relativamente recente ocupação rural e urbana. Nesse contexto, o gradativo investimento público atribuía melhor valorização às propriedades. Como resultado, os proprietários incorporavam essa valorização decorrente dos investimentos públicos e os « não proprietários » eram onerados sem o correspondente retorno financeiro. Neste processo, a valorização da propriedade por investimentos públicos e, ao mesmo tempo, o contexto histórico também de fragilidade da moeda, podem ter sido fatores que motivaram a preferência de investimentos privados em « bens reais » como a propriedade edilícia, notadamente a propriedade habitacional.

No contexto mundial, a Declaração Universal dos Direitos Humanos (1948), estabeleceu pela primeira vez o direito à habitação (moradia digna), em seu artigo XXV, entre os direitos humanos fundamentais: “Toda pessoa tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis”. A partir de então, o recém-implantado modelo do Estado de bem-estar social passa a assumir, de forma gradual, o compromisso com esse direito. No Brasil esse direito à moradia foi consagrado formalmente pela primeira vez a partir da Emenda Constitucional nº. 26/2000 modificando e incluindo o item no texto da nossa Constituição Federal (BRASIL, 2000).

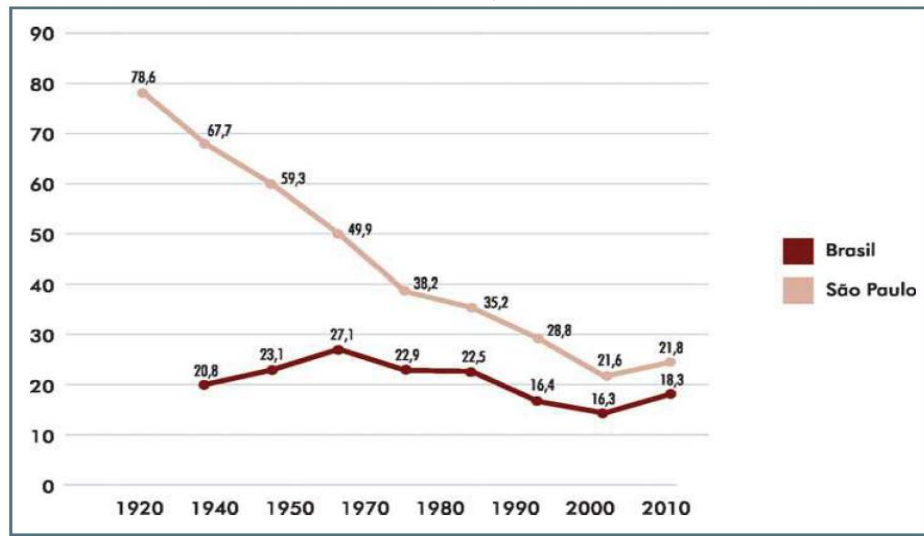
Além deste reconhecimento do direito à moradia digna, ainda no plano internacional, seus componentes qualitativos foram definidos pela primeira vez, em 1966, pelo Comitê dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da ONU, através de sua Observação Geral nº. 4, listando os seguintes componentes do conceito: a) Segurança legal da ocupação; b) Disponibilidade de serviços, materiais e infraestruturas, c) Acessibilidade econômica; d) Habitabilidade; e) Localização; f) Facilidades de acesso e g) Respeito ao ambiente cultural. Outras contribuições foram se incorporando ao longo do tempo. Observa-se, portanto, que, aqui está sendo considerada a necessidade habitacional notadamente no contexto urbano, cuja problemática ficou bem mais acentuada e abordada a partir da revolução industrial e de seu notável impacto no processo de urbanização, notadamente a partir de Engels (1975).

Apesar da citada cultura social e política brasileira mais favorável à transmissão da propriedade da casa própria, existem experiências internacionais de política voltada ao direito à



moradia independente da propriedade. No próprio Brasil, notadamente nas grandes cidades, durante quase meio século vigorou entre as soluções de oferta habitacional através da locação, o chamado « aluguel rentista », ou seja, habitações populares oferecidas por iniciativa privada para fins de obtenção de renda. Entre essas, a cidade de São Paulo se destacou, nas primeiras décadas do século XX, por ser uma cidade onde predominava absolutamente a habitação através da forma de locação. Ver gráfico indicado na figura 1, a seguir:

Figura 1 –Evolução da taxa de habitações ocupadas através da locação em São Paulo (1920-2010) e Brasil (1940-2010)



Fonte: Pasternak & Bogus (2014); Ribeiro (2021)

Esta modalidade de oferta habitacional teve um forte declínio, após o advento de legislações de controle do valor do aluguel (leis de inquilinato) e, curiosamente impactada também pela evolução da previdência social. Muitos destes proprietários que construam imóveis para alugar, o faziam em função de garantir uma poupança para o seu período de velhice, em um processo popularmente chamado de “pé-de-meia”. Com o aperfeiçoamento da Previdência Social no Brasil, desenvolve-se o conceito da habitação como previdência e os próprios Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs) passaram a contribuir para a política de habitação social com seus conjuntos habitacionais caracterizados em grande parte pela sua qualidade habitacional, mas pelo relativamente pequeno número de habitações ofertadas e por apresentar soluções que atendem somente aos trabalhadores devidamente empregados. Os desempregados e trabalhadores de atividades informais, no entanto, não eram beneficiados por estes Programas.

Desde os Programas Habitacionais dos IAPs, até os programas efetivados em fases mais recentes, os Programas têm centralizado a política na produção e transferência da propriedade, tais como os programas habitacionais do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e o mais recente Programa Minha Casa, Minha Vida, ambos caracterizados por oferta massiva de unidades habitacionais produzidas. Apesar de apresentar uma integração melhor ao contexto urbano preexistente, em relação ao período do SFH/BNH, também o programa Minha Casa, Minha Vida receberam muitas críticas por sua pouca integração espacial e funcional no contexto urbano, apesar de algumas tentativas de normatização, como a Portaria 168/2013 - Ministério das Cidades, que aprimorou a exigência de inserção urbana. Tais medidas, acompanhadas da



predominância da oferta de apartamentos, em relação às casas individualizadas, permitiram uma melhoria na sua localização, ainda assim, bastante criticada.

No plano das decisões privadas, quando esta escolha é possível, pois essa viabilidade ocorre apenas nas faixas de renda maiores, as duas modalidades (imóvel próprio e alugado) apresentam vantagens e desvantagens genéricas, cuja decisão vem geralmente das necessidades específicas de cada família. Para as famílias de menor renda, a opção, na maior parte dos casos seria migrar para condições mais precárias: habitações menores, habitações mais distantes, habitações informais etc. Recentemente, infelizmente, tem-se observado até um aumento de famílias em condições de rua.

No caso das famílias de renda média, a escolha é mais difícil e, em alguns casos até dramática, se decidindo entre a sobrecarga do dispêndio com a habitação (em geral, entendido o limiar de 30% sobre a renda familiar) ou outras perdas (distância do trabalho, perda de tempo e oportunidades, dispêndio com os deslocamentos etc.). Estes fatos explicam por que, segundo a pesquisa da Fundação João Pinheiro - FJP (2021), os gastos excessivos com aluguel, que representam o componente mais significativo do déficit habitacional, ocorrem mais nos decis médios de renda que nos inferiores (como se poderia pensar). Da mesma forma, a busca por uma melhor condição qualitativa habitacional também explica por que a ocupação através da locação do imóvel é mais comum nos decis de renda mais alta, do que nos decis de renda mais baixa, também como seria natural pensar.

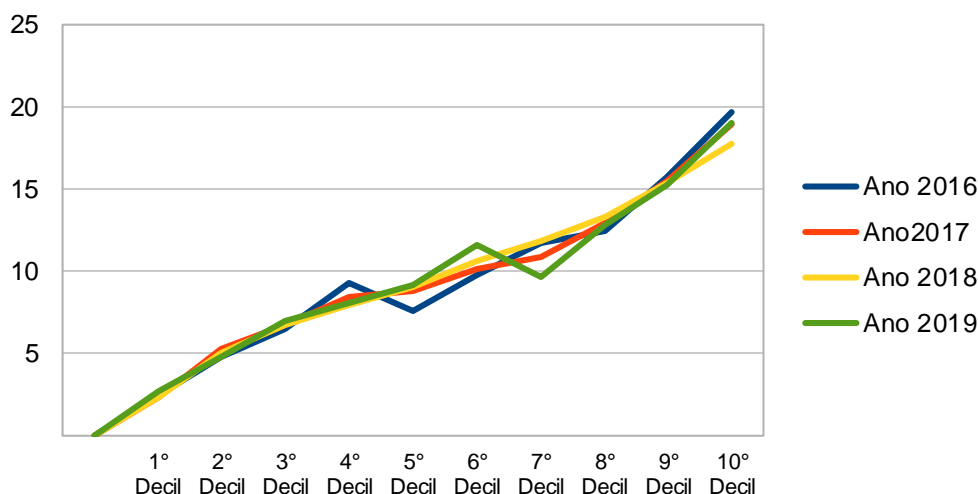
O gráfico indicado na figura 2 a seguir, elaborado a partir da pesquisa da FJP (2021) com base nas Pesquisas Nacionais de Amostra por domicílios – PNADs, entre os anos 2016 e 2019 mostram uma relação praticamente direta entre a opção pela moradia de aluguel e o nível de renda familiar, de maneira inversa ao que se poderia supor. Tal fato ocorre exatamente pela melhor liberdade de decisão que é possível para as faixas de maior renda e pela opção de preferir uma melhor qualidade habitacional e melhor localização segundo suas necessidades específicas que, de forma quase natural e mais viável, leva à opção pelo aluguel.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>Observe-se que não se trata de as famílias serem ou não proprietárias de imóveis, mas de efetivamente habitar imóveis alugados em sua conveniência e operação cotidiana, optando pelas vantagens qualitativas permitidas pela habitação através da locação do imóvel em função do local de trabalho, das necessidades familiares e outros motivos. Em boa parte dos casos, as famílias de maior renda têm propriedades, mas, para a sua melhor conveniência e qualidade de vida no cotidiano, optam pela locação.



Figura 2 –Evolução da taxa de habitações ocupadas através da locação em São Paulo (1920-2010) e Brasil (1940-2010)



Fonte: Relatório do Déficit Habitacional no Brasil – FJP/SNH (2021)

No gráfico indicado, podemos considerar que existem no Brasil 3 faixas de economia familiar mais ou menos definidas em relação à opção de habitação: 1) do 1° ao 3° decil – as famílias que, para fazer face às demais despesas, buscam a redução do custo com habitação optando predominantemente para soluções mais precárias de habitação (morar mais longe, em condições mais desfavoráveis e construir sua habitação em locais pouco valorizados); 2) Do 4° ao 7° decil – as famílias que insistem em investir na habitação, ainda que em detrimento de outras despesas importantes para a família, adquirindo habitações distantes ou alugando habitações melhores e melhor localizadas; e 3) do 8° ao 10° decil – as privilegiadas famílias que têm melhores condições de opção pela habitação.

De maneira geral, evidentemente para as famílias que tenham condição de efetuar essa escolha com mais liberdade, as vantagens e desvantagens percebidas pelas famílias, na definição da escolha da habitação própria ou alugada, de forma simplificada, seguem os motivos relacionados no quadro seguinte:

Quadro 1 - Vantagens e desvantagens, para o usuário, da utilização da habitação própria e da habitação alugada

Condição de ocupação	Vantagens	Desvantagens
Imóvel alugado.	Flexibilidade de localização.	Instabilidade-possibilidade de se ter que mudar involuntariamente.
	Flexibilidade de ajuste do valor do aluguel à renda familiar.	Aparente desperdício de dinheiro e maior sujeição a flutuações de valor de mercado de aluguel habitacional.
	Possibilidade de se habitar melhor e mais bem localizado com menor investimento e comprometimento do orçamento.	Rigidez-impossibilidade de se fazer reformas estruturais ou significativas.
Imóvel próprio.	Segurança de posse.	Para a mesma despesa mensal, se habita em áreas bem mais distantes e menos servidas.
	Liberdade de se poder fazer mudanças e investimentos de melhoria.	Rigidez de localização.
	Possibilidade de valorização futura.	Menor flexibilidade nas despesas mensais com habitação e maiores riscos em relação ao crescimento das taxas de juros.

Fonte: Ribeiro (2021).



## 2 METODOLOGIA

Propõe-se para esse trabalho a seguinte hipótese: Pela própria flexibilidade na escolha habitacional, existe maior facilidade de se habitar melhor quando se opta pelo aluguel, utilizando-se a própria definição da ONU citada anteriormente que transcende a unidade habitacional e, ainda, segundo a própria definição utilizada pelo mercado habitacional atual, conforme Imovelweb (2022), que considera como fatores de valorização de uma habitação: a) A sua localização no contexto urbano (facilidade de deslocamentos, proximidade de comércio e serviços, acessibilidades e qualidade de transportes e segurança local); b) Infraestrutura urbana; c) Qualidade arquitetônica e construtiva, e d) Qualidade ambiental e disponibilidade de áreas livres e de lazer. Para tanto, neste estudo, se busca avaliar, na cidade de São Paulo, a relação que existe entre as qualidades urbanas consideradas essenciais para a qualidade habitacional e sua relação com o índice de imóveis habitacionais ocupados sob locação. Se buscou utilizar para esse fim, as seguintes verificações e compará-las com o índice de habitações alugadas em cada setor urbano:

a) Indicadores de boa inserção urbana e o conseqüente melhor direito à cidade, acessibilidade e oportunidades:

a.1) Avaliação de relação entre o índice de locação habitacional (% de imóveis sob a forma de ocupação de locação) no distrito considerado e a sua localização, tomando-se como referência três distâncias aos centros provedores de ofertas de oportunidades, bens e serviços, adotando-se três indicadores por distrito analisado: a1) a sua distância ao centro tradicional; a2) a distância ao novo centro (Av. Faria Lima/ Av. Berrini) e a3) a média das distâncias entre os dois centros (tradicional e novo centro). Este indicador mostra a importância dada à facilidade de deslocamentos, a proximidade de empregos e oportunidades, comércio e serviços, a qualidade dos transportes e, de certa forma, a segurança local, pela sua densidade e previsível melhor partilhamento e convivialidade;

a.2) Avaliação da relação entre o índice de locação habitacional e o percentual de empregos gerados no próprio distrito considerado. Este seria também um indicador da proximidade de empregos e oportunidades locais;

b) Indicadores de qualidade infraestrutural urbana e de qualidade edilícia habitacional - Para esta avaliação, se buscava utilizar os resultados decorrentes da aplicação pela Fundação João Pinheiro – FJP, no cálculo do déficit qualitativo, medido pela inadequação ou carências de infraestrutura e pela inadequação ou carências edilícias, como indica o esquema a seguir. Na citada metodologia, insere-se também a inadequação fundiária que, no caso desta pesquisa, não seria pertinente, por não ser um indicador qualitativo intrínseco à função habitar, mas apenas a segurança documental de posse do imóvel.

Figura 3 –Esquema de avaliação do déficit qualitativo (inadequações) habitacional segundo a Fundação João Pinheiro



Fonte: Desenvolvimento Metodológico do Cálculo do Déficit Habitacional no Brasil - FJP (2020).

b.1) Avaliação da relação entre a forma de ocupação habitacional e o índice de adequação da infraestrutura urbana, segundo a metodologia da Fundação João Pinheiro – FJP (2021). Este indicador, não correlaciona as variáveis espaciais dependentes, mas de forma quantitativa (% de imóveis alugados ou próprios adequados em relação à infraestrutura e serviços urbanos, segundo a condição de ocupação;

b.2) Avaliação da relação entre a forma de ocupação habitacional e o índice de adequação edilícia, segundo a metodologia da Fundação João Pinheiro – FJP (2021). Este indicador também não correlaciona espacialmente, mas de forma quantitativa (% de imóveis adequados em relação à edificação, alugados ou próprios);

c) Indicadores de percepção da segurança do setor urbano

c.1) Percepção da segurança no bairro, segundo o setor da cidade, a partir dos dados de pesquisa IBOPE-Inteligência para o Nossa São Paulo (2020)

### 3 ESTUDO DE CASO: O MUNICÍPIO DE SÃO PAULO-SP

O município de São Paulo, o mais populoso do Brasil, tinha no ano 2000 a população de 10.426.384 habitantes. Para o ano 2020, o município apresenta uma projeção de 11.859.650, segundo a SEADE-SP (2022). Devido a vários fatores, como as deseconomias da excessiva aglomeração, a descentralização industrial e a migração de novas atividades “pós-fordistas” para outras cidades menores e outros estados, a cidade, que apresentou seus maiores índices de crescimento populacional nas décadas de 1950, 1960, 1970 e 1980 devido ao processo de industrialização e questões sociais, regionais e agrárias que geraram um forte processo de metropolização no contexto brasileiro e latino-americano, vem apresentando recentemente um crescimento populacional discreto, com taxas de evolução decrescentes, embora ainda positivas.

Também há que se destacar, nesta caracterização do objeto do estudo de caso, a desigualdade social que induz a um crescimento desequilibrado, com forte tendência à periferização forçada aos mais pobres que se tornam vítimas da dispersão e segregação social no espaço e voluntária aos mais ricos que buscam uma segregação intencional no espaço. Há ainda que se observar que, mesmo as áreas centrais apresentaram forte mobilidade ao longo do tempo, partindo do centro histórico (Região da Sé) e caminhando, sempre em direção aos bairros



mais ricos: República e Higienópolis em um primeiro momento; Av. Paulista e Jardins em um momento posterior e, os setores centrais mais recentes: Av. Faria Lima e Av. Berrini e Morumbi e Brooklin. Este deslocamento em direção aos setores mais ricos da cidade que, por sua vez, se traduz em uma melhor rentabilidade das atividades comerciais e de serviços, bem como uma maior garantia de valorização imobiliária, também gera maiores dificuldades de acesso e direito à cidade, bem como maiores perdas de tempo (e oportunidades), com o distanciamento promovido pela metamorfose urbana e, especialmente pela dispersão e segregação urbana.

No mesmo período, observa-se, no âmbito interno à habitação, uma tendência a redução do número de pessoas da família e de pessoas coabitantes, resultando em uma involução da densidade domiciliar (no sentido demográfico), em uma taxa maior que a evolução populacional, o que significa que ainda que a população cresça menos, a necessidade habitacional, para a mesma população total, seja maior, como indica o quadro 2. O Censo 2010 apresentava uma taxa de habitações alugadas na cidade de São Paulo de 24,80 %, bem maior que a média brasileira como se observou anteriormente na figura 1 que mostra também uma tendência crescente a partir do ano 2000.<sup>2</sup>

Quadro 2 - Evolução da população, do número de domicílios e da densidade domiciliar no município de São Paulo (2000-2025)

Critério	Ano Considerado					
	Ano 2000	Ano 2005	Ano 2010	Ano 2015	Ano 2020	Ano 2025
População	10426384	10865573	11245983	11581778	11869660	12097360
Número de domicílios	2985977	3262967	3574286	3859326	4107161	4335664
Densidade domiciliar (pessoas/hab)	3,49	3,33	3,15	3,00	2,89	2,79
Evolução populacional no período (%)		4,2	3,5	3	2,4	1,9
Involução da densidade domiciliar (%)		5,1	5,4	4,7	4,2	3,6

Fonte: Elaborado a partir de dados da Fundação SEADE - SP (2022).

Diante de algumas informações preliminares, tais como o número de domicílios alugados em relação aos domicílios totais em alguns distritos centrais, geradores de emprego local e distritos periféricos, observou-se um percentual bem maior nos primeiros que nos bairros periféricos (Ver quadro 03), o que, levou à hipótese de uma correlação inversa entre a proximidade com a área central ou ainda a geração local (por distrito) de empregos e o percentual de domicílios com a condição de ocupação através da locação.

<sup>2</sup>Infelizmente, com o atraso do Censo 2020 não podemos confirmar, ainda, a provável manutenção de tendência crescente, contudo a conjectura mais provável é que essa tendência continue a ser mantida ou, até mesmo, continue de forma crescente.



Quadro 3 - Domicílios totais, domicílios alugados e percentual de domicílios ocupado através de locação em setores selecionados de São Paulo – SP

Distritos – Município de São Paulo	Total de domicílios (*)	Dom. alugados	% de imóveis alugados
População	3.573.509	831.181	23,26
Número de domicílios	178.113	69.697	39,13
Densidade domiciliar (pessoas/hab)	121.392	29.915	24,64
Evolução populacional no período (%)	60.710	5.171	8,52
Involução da densidade domiciliar (%)	39.428	5.321	13,5

Fonte: IBGE -Censo (2010).

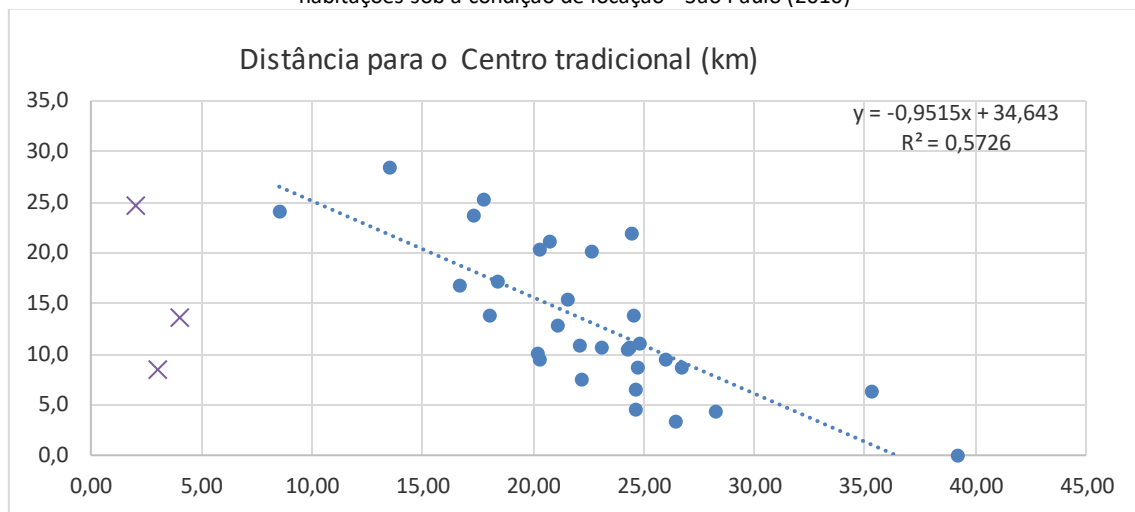
### 3.1 Relação entre o percentual de habitações ocupadas através da locação por distrito e suas distâncias em relação ao centro expandido tradicional

Ao buscar avaliar a tendência e a correlação entre o percentual de habitações ocupadas por locação nos diferentes distritos que compõem o município de São Paulo, com base nos dados do Censo 2010 e a distância do seu centroide ao centro tradicional expandido, verificou-se uma tendência de que o percentual de moradores em habitações alugadas decresce à medida que se afasta do centro tradicional expandido, ainda hoje a área maior geradora de empregos, notadamente nos serviços.

A distância média entre o conjunto dos distritos e o Centro tradicional foi de 10,8 km. O de menor distância foi, evidentemente, o distrito da Sé (tomado como referência, mas que também conta com outros bairros, como Bela Vista, Bom Retiro, Cambuci, Consolação, Liberdade, República e a própria Sé). E os distritos de maior distância foram: Parelheiros (29,3 km) e dentre este o bairro de Marsilac sendo o mais distante (42,72 km), Itaim Paulista (25,2 km), Cidade Tiradentes (24,1 km) e Guaianases (23,7 km). O distrito da Sé (central) foi o que apresentou o maior percentual de habitações alugadas (39,13%) e dentre os bairros que o compõe, o Parí teve o maior índice da cidade: 48,28% de habitações ocupadas através de locação. O distrito que apresentou menor índice de habitações locadas foi Cidade Tiradentes (8,52%) e o bairro que apresentou o menor índice neste critério foi Marsilac (5,46%), ambos situados entre os mais distantes do centro tradicional.

Contudo, sua correlação ainda foi considerada apenas moderada pela análise do coeficiente de Pearson, cujo  $R^2 = 0,5726$ . Pela tendência verificada também no Censo 2010, citado em algumas pesquisas, tais como Ribeiro (2021), onde verificou-se que as regiões do centro tradicional, que durante décadas perderam população, volta a crescer, inclusive em parte pelo retorno de antigos proprietários de apartamentos centrais que tinham se iludido com discursos de qualidade de vida relativo à habitações em bairros mais periféricos, *edge-cities* ou condomínios semirrurais e, após alguns anos de enfrentamento de congestionamentos e falta de acessibilidade e direito à cidade, retornam. Mas, observa-se neste período ainda mais recente uma possível tendência também de aumento da oferta de imóveis para locação nos setores centrais tradicionais, conforme verificável em anúncios no âmbito do mercado imobiliário, cuja confirmação definitiva apenas o Censo 2020, quando publicado, poderá responder. Estas duas tendências, de certa forma opostas (evolução de habitações alugadas x evolução de habitações próprias) podem também explicar o resultado que apresentou uma tendência evidente, mas uma correlação apenas moderada. Ver figura 4, a seguir, onde o eixo “y” representa a distância do centroide do distrito considerado, até o centroide do setor central tradicional expandido.

Figura 4 –Relação existente entre a distância dos distritos em relação ao centro tradicional e o percentual de habitações sob a condição de locação - São Paulo (2010)



Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Censo 2010, DIPRO-SMDU-PMSP e base cartográfica do Google Earth (2022).

### 3.2 Relação entre o percentual de habitações ocupadas através da locação por distrito e suas distâncias em relação aos novos centros (Entorno de Av. Faria Lima e Av. Berrini)

Para este setor, adotou-se como o ponto focal uma área intermediária entre os dois setores considerados (Faria Lima e Berrini), ou seja, o Parque Mario Pimenta Camargo, para se referenciar as distâncias. Com o deslocamento dos novos centros em direção aos bairros de maior renda (setor sudoeste da cidade) os distritos da zona leste tiveram a sua distância ainda aumentadas: Itaim Paulista (32,8 km); Cidade Tiradentes (29,8 km); Guaianases (29,2 km). Além da tendência à geração e ampliação gradativa de ofertas de oportunidades, bens e serviços locais, a existência de serviços de transporte público ferroviário (trem e metrô) permite viabilizar a habitabilidade nestes distritos apesar das distâncias.

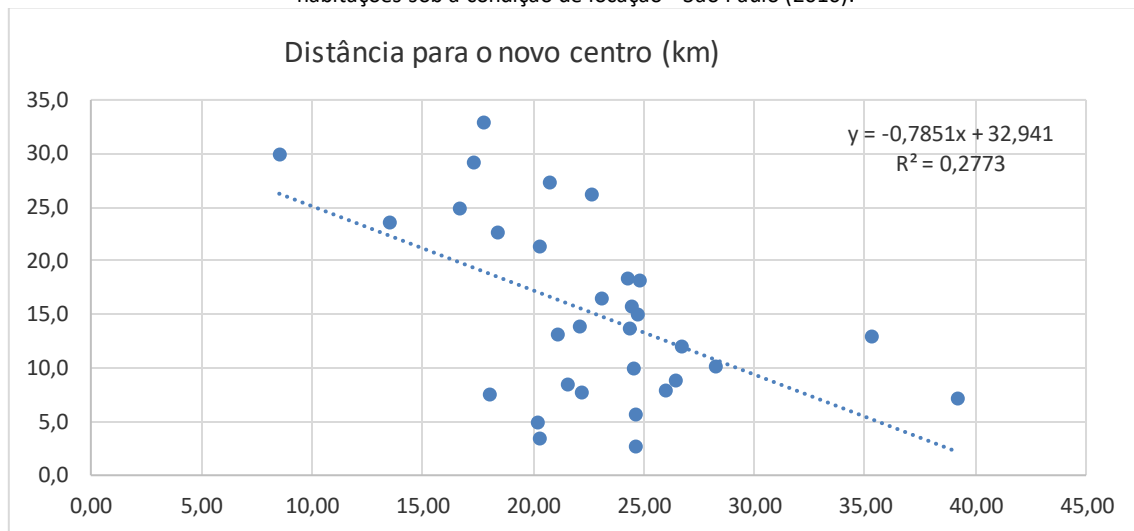
Ao se testar essa relação, se verificou que há também, de fato uma tendência de os índices de habitações ocupadas através da locação diminuí com a distância dos novos centros, mas essa correlação se mostrou fraca, através da verificação do coeficiente de Pearson, com o  $R^2=0,2775$ . Esta maior dispersão e a redução da correlação em parte é explicada pela maior expectativa de valorização imobiliária nesta área em relação ao centro tradicional verificado anteriormente. Desta maneira, há uma tendência mais comum ou frequente entre as populações de renda mais alta de se investir mais em aquisição de habitação neste setor, chamado de centro novo, em função de sua expectativa de valorização, o que, ao menos nestas últimas décadas, não ocorria no centro tradicional.

Também a dinâmica imobiliária neste setor, com a óbvia intensificação da produção imobiliária atraiu também muitos trabalhadores da construção civil que, de maneira informal, instalaram suas habitações neste setor urbano. É por essa razão que Paraisópolis, por exemplo se tornou a mais populosa comunidade subnormal na cidade. Da mesma forma, outros bairros de baixa renda e relativamente próximos, tais como Campo Limpo, Capão Redondo, Jardim Ângela etc. sofreram grande aumento de população. Nestes bairros, predominam a

autoconstrução e o mutirão na forma de produzir a habitação e, mesmo os que construíram em áreas ocupadas informalmente, geralmente declaram-se proprietários para a pesquisa do Censo.

Também os preços mais altos dos aluguéis neste setor, de certa forma inibem as famílias de média e baixa renda, influenciando desta forma, também na redução do percentual de ocupação habitacional através da locação. Ver figura 5.

Figura 5 –Relação existente entre a distância dos distritos em relação aos novos centros e o percentual de habitações sob a condição de locação - São Paulo (2010).



Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Censo 2010, DIPRO-SMDU-PMSP e base cartográfica do Google Earth (2022).

### **3.3 Relação entre o percentual de habitações ocupadas através da locação, por distrito e a média de suas distâncias em relação aos dois centros (centro tradicional e aos novos centros) – São Paulo (2010)**

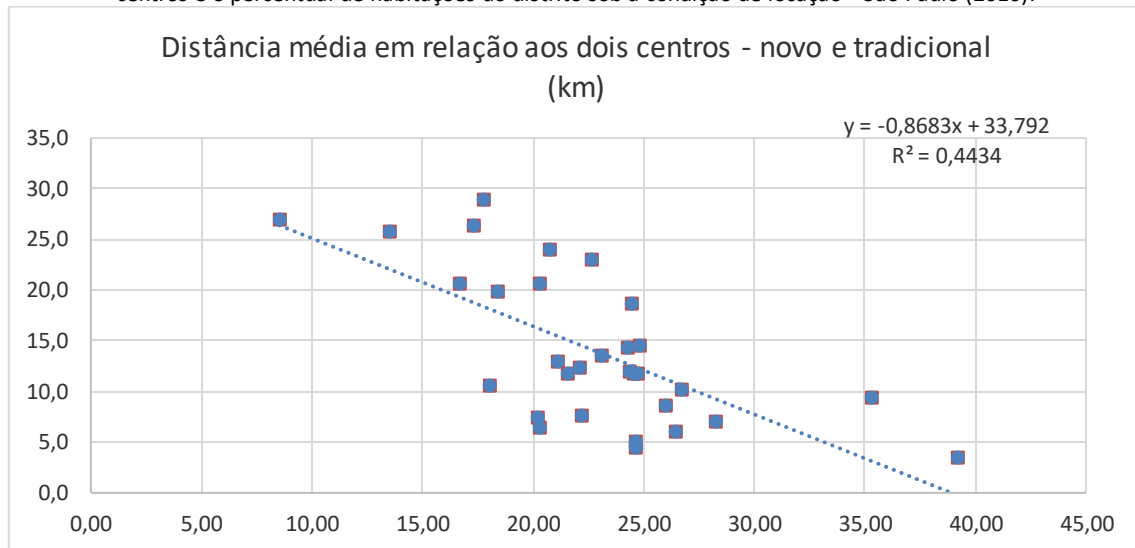
Um outro critério testado foi o percentual de habitações ocupadas através da locação, por distrito da cidade e suas relações entre a média das distâncias entre os dois centros tomados como referência: o centro tradicional e os novos centros. A conjectura é que a relativa proximidade simultânea entre os dois centros permitiria melhores oportunidades, uma vez que existe uma transição entre a importância dos dois centros como ofertadores de oportunidades e de bens e serviços e que, possivelmente a estratégica boa localização em relação a ambos os centros seria buscada pelos que optam por habitação sob a modalidade de locação.

O resultado do teste mostra que a tendência inversa ficou clara, da mesma forma que nos critérios testados anteriormente. No entanto, a correlação apresenta-se ainda frágil ( $R^2=0,4434$ ). Esse resultado é mais frágil do que a comparação com a distância do centro tradicional, mas é bem mais próxima de uma correlação moderada, do que a comparação com a distância dos novos centros.

Tal resultado é explicado pelo fato de que, embora haja uma lógica na busca de localizações mais estratégicas no contexto urbano, a liberdade permitida pela opção pelo aluguel não é isonômica nem tão racionalmente explorada a ponto de influir significativamente nas opções familiares de maneira a interferir na estrutura de funcionamento da cidade. Além disso, o setor que manteria uma proximidade simultânea entre os dois centros (Pinheiros, Vila

Mariana, Paraíso, Jardim Europa, Vila Madalena etc.) apresenta também um valor de locação também alto, desestimulando ou excluindo a busca por imóvel de aluguel neste setor urbano, especialmente pela classe média baixa e baixa. Concomitantemente, tais áreas equidistantes, por serem áreas já consolidadas, não apresentam expectativas de grande valorização futura, o que, em parte, favorece a decisão pelo aluguel. Tais motivos explicam, ao menos em parte, essa correlação intermediária entre as duas conjeturas anteriores. Os distritos de Pinheiros e Vila Mariana apresentam a melhor média de distância em relação aos dois centros (4,6 km e 5,1 km respectivamente) e apresentam os índices de habitações sob locação de 24,64% e 24,59% respectivamente, ou seja, um pouco acima do índice médio da cidade que é de 23,26%. Como citado, os altos valores de locação nestas duas localidades provavelmente são fatores inibidores da opção por parte dos locatários.

Figura 6 – Relação existente entre a média das distâncias dos distritos em relação ao centro tradicional e aos novos centros e o percentual de habitações do distrito sob a condição de locação - São Paulo (2010).



Fonte: elaboração própria a partir de dados do Censo 2010, DIPRO-SMDU-PMSP e base cartográfica do Google Earth (2022).

### 3.4 Avaliação da relação entre a forma de ocupação habitacional e o índice de adequação da infraestrutura urbana, segundo a metodologia da Fundação João Pinheiro – FJP (2021).

Utilizando-se de resultados da pesquisa da Fundação João Pinheiro – FJP (2021), utilizando-se de dados da PNAD contínua, comparou-se os índices de habitações com infraestrutura urbana adequada para as três modalidades de ocupação: imóveis próprios, imóveis alugados e outros modos (cedidos por familiares, cedido por empregadores, etc.) e verificou-se que, praticamente em todo o Brasil e todas as regiões metropolitanas, as habitações alugadas, por ser objeto de escolha e por, em geral, apresentarem melhor localização, também têm melhores índices de adequação infraestrutural.<sup>3</sup>

Esse fato se dá, em princípio pela melhor localização dos imóveis alugados, como visto anteriormente, como também pela liberdade de escolha locacional do imóvel, pelo locatário.

<sup>3</sup> Neste caso, foram tomados os dados de qualidade infraestrutural com o recorte por Regiões Metropolitanas, por não estar ainda disponível o Censo 2020, cujos dados iriam permitir um recorte municipal.

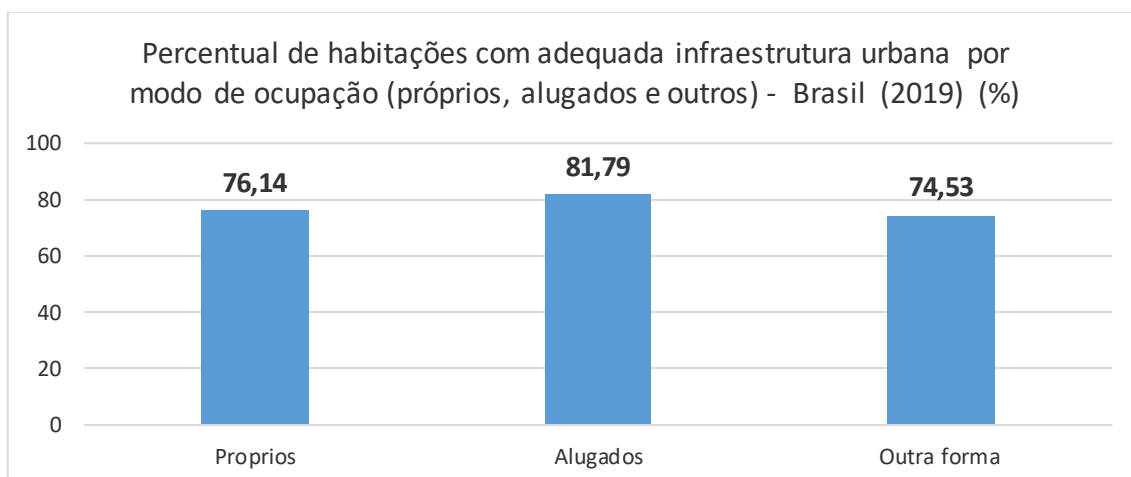


Segundo a FJP (2021), no Brasil, entre os imóveis habitacionais alugados 81,79% têm a infraestrutura urbana adequada enquanto entre os imóveis próprios este índice é de apenas 76,14%. Nas demais formas de ocupação (cedido por pessoa da família, cedido pelo empregador e outras), os imóveis com infraestrutura adequada são um pouco menores ainda e atingem 74,59% dos imóveis sob esta condição. Ver figura 7.

Para melhor demonstrar este fato, além do resultado geral para o conjunto do país, apresenta-se também os dados da RM de São Paulo e, também de forma comparativa, os dados das demais regiões metropolitanas da região Sudeste do Brasil. Em todos os casos, apresenta-se o resultado favorável às habitações alugadas em relação aos imóveis próprios e outras formas de ocupação.

No estudo da FJP (2021) observa-se que em todas as Regiões Metropolitanas do país, o percentual de habitações alugadas com infraestrutura adequada era superior ao de habitações próprias e outras formas, como pode ser observado no quadro abaixo.<sup>4</sup> Na RM de São Paulo, objeto de estudo, 93,91% das habitações alugadas apresentavam infraestrutura adequada, contra 88,20% das habitações próprias e 87,16% das habitações cedidas ou outras formas de posse. As demais RMs apresentavam proporções semelhantes.

Figura 7 – Percentual de habitações com infraestrutura urbana adequada nas Regiões Metropolitanas do Brasil segundo o modo de ocupação (imóvel próprio, alugado ou outros).

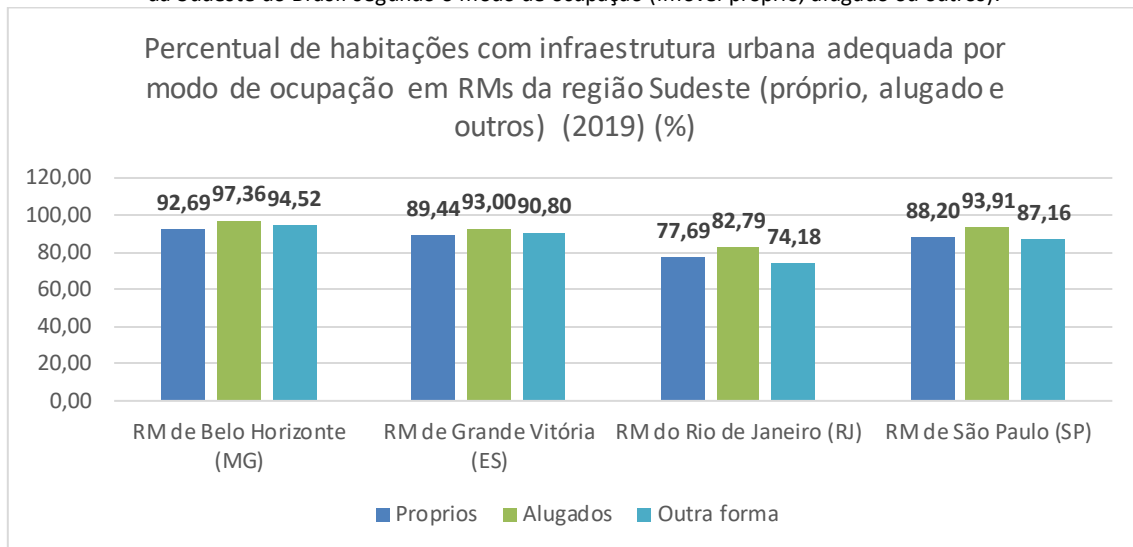


Fonte: DIREI- FJP (2021)

<sup>4</sup>Apenas no caso de Brasília aparece com um percentual de adequação infraestrutural mais favorável às habitações próprias. Contudo, no caso de Brasília o recorte espacial estava apenas considerando o Plano Piloto e as cidades satélites, portanto apenas o seu núcleo metropolitano e não considerava o conjunto da Rede Integrada de Desenvolvimento – Brasília (RIDE-Brasília).



Figura 8 - Percentual de habitações com infraestrutura urbana adequada nas Regiões Metropolitanas das Capitais da Sudeste do Brasil segundo o modo de ocupação (imóvel próprio, alugado ou outros).



Fonte: DIREI- FJP (2021)

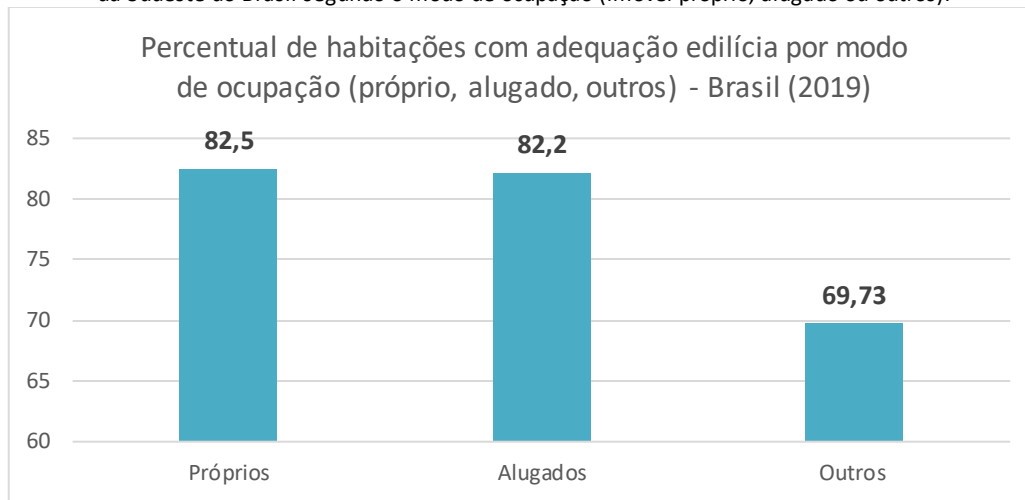
Tais resultados, ainda que com diferenças pouco significativas, confirmam a melhor condição da infraestrutura urbana verificada nos imóveis alugados em relação aos imóveis próprios, explicados também pela melhor localização e inserção urbana, considerando a realidade brasileira, onde as áreas centrais, mais antigas apresentam melhores condições de infraestruturas urbanas enquanto as periferias, notadamente as periferias de renda mais baixa, ainda carecem de infraestruturas adequadas. Também a maior liberdade de escolha, por parte do locatário, facilita a opção por imóveis que atendam melhor esse importante quesito.

### 3.5 Avaliação da relação entre a forma de ocupação habitacional e o índice de adequação edilícia, segundo a metodologia da Fundação João Pinheiro – FJP (2021).

Na avaliação segundo o critério da adequação edilícia, que, na metodologia da Fundação João Pinheiro, considerava basicamente: a) Água (armazenamento e encanamento); b) Existência ou ausência de banheiro exclusivo para a habitação; c) Utilização apenas dos quartos para dormir; d) qualidade e adequação do material do piso e d) qualidade e adequação do material da cobertura. Evidentemente, dentro da metodologia, havia a limitação imposta pelos dados coletados pelo IBGE, nos Censos e nas PNADs, tendo ainda que se considerar que, visando a redução dos custos, recentemente, também foi alterada a metodologia e reduzido o número de questões nos levantamentos que se constituem a fonte principal de dados.

Segundo a pesquisa da FJP, com base nos dados primários coletados pelo IBGE no ano 2019, observa-se uma certa semelhança, no contexto do Brasil entre a adequação dos imóveis próprios e dos imóveis alugados, com dados de adequação de 82,50% e 82,21% respectivamente. A adequação edilícia, no entanto, se apresentou bem menor no caso dos domicílios cedidos (família, empregadores e outros), com um índice de adequação de 69,73 %.

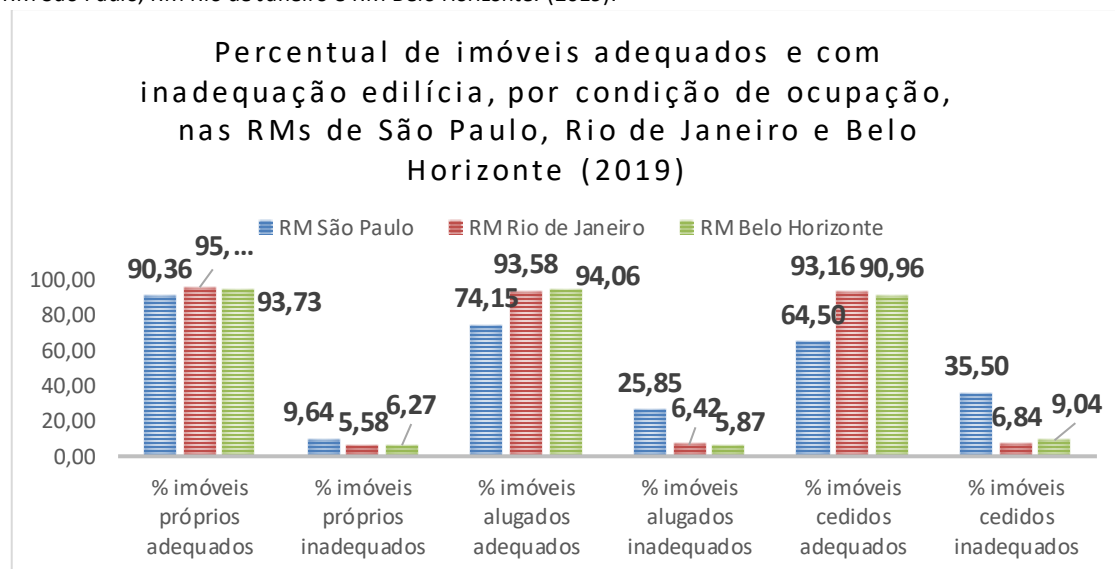
Figura 9 - Percentual de habitações com infraestrutura urbana adequada nas Regiões Metropolitanas das Capitais da Sudeste do Brasil segundo o modo de ocupação (imóvel próprio, alugado ou outros).



Fonte: DIREI- FJP (2021)

No entanto, tomando-se como referência a RM de São Paulo, já se verifica um resultado bem mais favorável aos imóveis próprios. Entre estes, se observa um índice de adequação edilícia de 90,36%, enquanto os imóveis alugados apresentavam um índice de adequação edilícia de 74,15% e os cedidos ou outros, de apenas 64,50%. Ver figura 10.

Figura 10 - Percentual de domicílios adequados e com inadequação edilícia, por condição de ocupação – RM São Paulo, RM Rio de Janeiro e RM Belo Horizonte. (2019).



Fonte: Elaboração a partir de dados da DIREI- FJP (2021)

Este resultado, no entanto, não se repete nas outras duas Regiões Metropolitanas da Região Sudeste (Rio de Janeiro e Belo Horizonte), onde os resultados continuam semelhantes às médias obtidas no restante do Brasil. Os índices de adequação edilícia apresentados nas RMs de Rio de Janeiro para os imóveis próprios e alugados foram de 95,70% e 93,58% respectivamente. Na RM de Belo Horizonte estes índices foram de 93,79% para os imóveis próprios e 94,06% para



os imóveis alugados, ou seja, nesta RM, os imóveis alugados também apresentaram melhor qualidade edilícia. Também se pode observar que, nestas RMs, os imóveis cedidos também apresentaram índices bons: 93,15% no Rio de Janeiro e 90,96% em Belo Horizonte, contra apenas 64,50% na RM de São Paulo.

E mostram que, apesar de as adequações edilícias apresentarem, de forma geral, no contexto brasileiro e de outras metrópoles do sudeste, um resultado semelhante entre os imóveis próprios e os imóveis alugados, com ligeira vantagem para os imóveis próprios na maioria dos casos, mostram ainda que existem variações, inclusive intrarregionais que podem ser significativas, como ocorreu no caso da RM de São Paulo e nas RM de Belo Horizonte. Os índices apresentados na RM de São Paulo mostram uma diferença comparativa entre eles já dignos de nota: aproximadamente 18%. Também a diferença entre os próprios e os cedidos foram bastante significativos, diferentemente do que ocorreu nas demais RM da região Sudeste. No caso de Belo Horizonte, por exemplo, os imóveis alugados ainda apresentam melhor resultado de adequação edilícia.

Podem, ainda, ser explicados também por razões culturais e por outros motivos, mas o fundamental, especialmente no caso de São Paulo, a melhor adequação verificada nos imóveis próprios vem do fato da maior liberdade e segurança dos investimentos, característico da propriedade em relação à locação. O proprietário se sente mais seguro e motivado para investir continuamente no imóvel quando o mesmo é o proprietário e, particularmente nestas Regiões Metropolitanas da região Sudeste do Brasil, esses investimentos, nos bairros periféricos são aplicados ao longo de muitos anos, por vezes, décadas, nas periferias de casas inacabadas e que vão sendo finalizadas aos poucos, com investimento principalmente familiar, embora, por vezes, o poder público sinalize com programas de estímulo à melhoria habitacional. A tendência de valorização dos imóveis periféricos à medida que a cidade se expande também é um motivador para investimentos das famílias que habitam imóveis próprios.

### **3.6 Percepção da segurança no bairro e percentual de imóveis ocupados através da locação, segundo o setor da cidade.**

Um outro fator que quase consensualmente é compreendido como um fator bem considerado para a qualidade habitacional é o da segurança, no sentido social, ou seja, de menor índices de violência e, especialmente, de como este nível de violência é percebido pelo conjunto da população. A pesquisa realizada pelo IBOPE-Inteligência (2020), publicada pela Nossa São Paulo, mostra as diferentes percepções da violência nos diferentes bairros de São Paulo.

Nessa pesquisa, a região Central, o setor da cidade que apresenta o maior índice de ocupação residencial através da locação, apresentou as melhores percepções de segurança no bairro: 7% declararam perceber “muita segurança” no bairro onde mora. Somando-se a percepção de “segurança” e “muita segurança”, os índices somaram 43% e é o mais alto entre as demais. Ainda que a percepção de “nada seguro” seja relativamente alta (16%), ou seja, a 3ª maior citação negativa nessa classificação, a percepção geral ainda é bastante favorável em relação às demais regiões da cidade, com a somatória dos percentuais chegando a 20% nas duas classificações (“pouco seguro” e “nada seguro”), contra 55% na região Oeste, 61% na Região Norte; 70% na região Leste e 67% na região Sul. A região que recebeu o maior percentual da classificação “nada seguro” foi a região Sul. Ver quadro 04 a seguir.



Comparando tais resultados com os índices percentuais de residências ocupadas através de locação, verifica-se que a região Central (centro expandido), exatamente a que tem a percepção mais favorável de segurança, favorecida pelo nível de iluminação, de copresença humana, de sistemas de vigilância e de proteção policial, apresenta os maiores índices. Evidentemente, os demais fatores anteriormente relacionados, tais como a distância e a carência de oferta de oportunidades, de emprego e renda e, ainda a baixa oferta de bens e serviços também influenciam.

O setor Oeste, embora seja a segunda região da cidade com melhor percepção de segurança e, também de oferta de oportunidades, é apenas o terceiro lugar entre os setores urbanos com maior percentual de imóveis alugados. Tal resultado, como dito anteriormente, também se explica pela dinâmica do mercado imobiliário neste setor, sendo uma região de grande expectativa de valorização e, portanto, uma região de grande fluxo de compra e venda de imóveis visando investimentos mais rentáveis. Observa-se na região um desvio padrão menor, ou seja, um percentual de imóveis alugados com índices mais próximos e sem grandes variações entre os bairros que compõem a Região. Embora esteja também relacionado com este último fator descrito, a renda melhor da população deste setor e a capacidade de aquisição de imóvel, mesmo com seu valor acrescido em função das oportunidades locais, permite essa liberdade de aquisição que, em média, a população dos outros setores da cidade não o tem.

Quadro 4 - Percepção da segurança no bairro, por região da cidade de São Paulo – 2020 (%)

<b>Classificação percepção/Região</b>	<b>Centro</b>	<b>Oeste</b>	<b>Norte</b>	<b>Leste</b>	<b>Sul</b>
Muito seguro	7%	4%	5%	1%	3%
Seguro	36%	41%	34%	27%	28%
Pouco seguro	40%	42%	43%	55%	47%
Nada seguro	16%	13%	18%	15%	20%
Não sabe/não respondeu	1%	0%	0%	2%	2%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Fonte: Nossa São Paulo/Ibope-Inteligência (2020).

A região Norte apresenta bairros com grande percentual de imóveis alugados (Vila Maria e Vila Guilherme, por exemplo). Este resultado é, em parte explicado pela relativa proximidade e pela expansão econômica e de atividades geradoras de oportunidades em direção à região de Guarulhos. As regiões Leste e Sul, apresenta resultados médios ligeiramente inferiores que os setores Oeste e Norte, mas apresentam, notadamente entre os seus bairros mais distantes, como é o caso dos bairros de Cidade Tiradentes (leste) e Marsilac (sul), os menores índices percentuais.

Quadro 5 - Percentual de imóveis alugados – Valores percentuais médios, máximos e mínimos por Região – 2010 (%)

<b>Percentual imóvel alugado/Região</b>	<b>Centro</b>	<b>Oeste</b>	<b>Norte</b>	<b>Leste</b>	<b>Sul</b>
Média de toda a Região	36%	22,80%	25,29%	18,75%	21,84%
Bairro com maior percentual de imóveis alugados na região	48,28%	27,57%	40,03%	25,12%	29,10%
Bairro com menor percentual de imóveis alugados na região	21,53%	18,41%	17,80%	8,52%	5,46%

Fonte: DIPRO/SMDU/PMSP (2015) com base dados Censo 2010.



#### **4 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Ainda que não se tenha percebido uma correlação forte entre a localização e o percentual de imóveis ocupados através de locação na cidade estudada, sendo apenas moderadamente correlacionado com a distância do centro expandido tradicional, que além de se constituir um setor consolidado, acessível e bem servido de equipamentos urbanos, continua a ter maior peso na geração de empregos, especialmente no setor de serviços, o que leva a muitos optarem por essa localização, mantendo-se essa tendência: quanto mais central, mais ocupação por locação. Também se notou uma correlação próxima do razoável, entre as médias de distância entre os centros tradicionais e os novos centros, pelos motivos semelhantes, se percebe uma tendência em haver um percentual maior de imóveis alugados em áreas centrais ou bem servidas. Entretanto, tomando-se como referência apenas a distância dos novos centros, verificou-se que apresentaram fraca correlação entre esses indicadores e teve esse resultado explicado em função de ser uma área de tendência de valorização, portanto também atrativas à aquisição da propriedade imobiliária. Acrescenta-se ainda os altos valores de aquisição e dos aluguéis neste segmento espacial, o que reduz a acessibilidade às famílias de renda média ou média baixa.

No que diz respeito à qualidade da infraestrutura urbana, segundo a metodologia da FJP, observou-se que, de uma maneira geral, no nível de todo o país e nas RMs da região Sudeste, os imóveis alugados geralmente se localizam em áreas mais bem servidas, no quesito infraestrutura urbana, explicado pela própria história da evolução urbana no Brasil, onde as periferias se caracterizavam por níveis de infraestrutura sempre abaixo das áreas centrais. Observa-se ainda que a diferença favorável aos imóveis alugados foi ainda mais forte na RM de São Paulo do que nas demais RMs da região, confirmando melhor qualidade urbana nos imóveis ocupados por locação na área estudada.

No entanto, na comparação entre a adequação edilícia, observa-se resultados parecidos no contexto brasileiro, mas com ligeira vantagem observada aos imóveis próprios. Na RM da cidade objeto de estudo, no entanto, essa vantagem da adequação edilícia dos imóveis próprios sobre os alugados foi ainda maior que a média brasileira e a média das outras grandes RMs da região Sudeste. Uma das explicações é que, no caso de imóveis próprios, há maior segurança, maior liberdade de intervenção no imóvel e maior interesse em investimentos contínuos na melhoria do imóvel ao longo do tempo, mitigando gradativamente as suas inadequações.

Finalmente, na comparação entre a percepção de segurança no bairro, utilizando-se da média distrital, verifica-se que a melhor percepção de segurança (notadamente à violência urbana) nos bairros centrais, também influenciam a opção pela locação em tais bairros percebidos como mais seguros, considerando que, em média, o preço de aquisição de imóveis nestes setores são inviáveis para a maior parte da população e o valor do aluguel se torna mais viável, especialmente também porque a maior proximidade e melhor acessibilidade ao trabalho e oferta de bens e serviços, reduz também outros custos como o custo dos deslocamentos, que é o segundo maior custo segundo a pesquisa de orçamento familiar, pelo IBGE. Evidentemente, não apenas os custos financeiros da localização, mas também os ganhos de tempo de



deslocamento e oportunidade para dedicá-los a outras atividades: estudo, convivência familiar e lazer cultural.

## 5 REFERÊNCIAS

ARMANO, Emilian; DONDONA, Carlos Alberto; FERLAINO, Fiorenzo (ed.). **Postfordismo e trasformazione urbana**. Torino: IRES, 2016.

AUTHIER, Jean-Yves; BONVALET, Catherine; LEVI, Jean-Pierre. **Élire domicile: la construction sociale des choix résidentiels**. Lyon: Presses Universitaires de Lyon, 2010.

BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO. **[Painel virtual sobre experiências internacionais de habitação]**. Brasília, DF: BID, 2020.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

BONDUKI, Nabil. **Os pioneiros da habitação social: cem anos de política pública no Brasil**. São Paulo: UNESP, 2014.

BRASIL. **Ministério das Cidades. Portaria nº 168, de 12 de abril de 2013**. Estabelece diretrizes e critérios para a seleção de propostas no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida – Entidades. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 15 abr. 2013. Disponível em: [http://sedur.laurodefreitas.ba.gov.br/mcmv/legislacao/po\\_168\\_2013.pdf](http://sedur.laurodefreitas.ba.gov.br/mcmv/legislacao/po_168_2013.pdf). Acesso em: 20 jan 2023.

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Habitação. Gerência de informações. **Relatório gerencial interno**. Brasília, DF: SNH, 2018.

BRASIL. **Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000**. Acrescenta o art. 6º da Constituição Federal para incluir a educação como direito social. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 15 fev. 2000. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/emendas/emc/emc26.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc26.htm). Acesso em: 9 jan. 2025.

CALVINO, Italo. **La speculazione edilizia**. Torino: Einaudi Editrice, 1978.

CANTERO, João Alberto; GHOUBAR, Khaled. **Sobre a sustentabilidade da produção pública de habitações populares para a “locação social” na cidade de São Paulo**. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL NUTAU, 7., São Paulo, 2008. **Anais [...]**. São Paulo: FAUUSP, 2008.

CARDOSO, Adauto Lucio (org.). **O programa Minha Casa, Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013. (Habitação e cidade).

ENGELS, Friedrich. **A situação da classe trabalhadora na Inglaterra**. (Tradução portuguesa) Porto: Afrontamento, 1975.

FAORO, Raymundo. **Os donos do poder – Formação do patronato político brasileiro**. 3ª. Edição – Rio de Janeiro: Globo, 2001.

KOHARA, Luiz; UEMURA, Margareth Matiko; FERRO, Maria Carolina T. (coord.). **Moradia é central: lutas, desafios e estratégias**. São Paulo: Centro Gaspar Garcia, 2009.

FERREIRA, Frederico Poley Martins. **Déficit habitacional: aperfeiçoamento, desafios e políticas in Ensaio e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil**. Santos, E.C. (org) – Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro – FJP, 2022.



FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO - FJP. **Déficit habitacional no Brasil – 2015**. Belo Horizonte: FJP, 2018. (Estatística e Informações, n. 6).

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO – FJP. **Déficit Habitacional e Inadequação de domicílios: simulações e análises comparativas da nova metodologia de mensuração das necessidades habitacionais – 2016 a 2019**. Belo Horizonte: DIREI-FJP, 2020.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO – FJP. **Déficit habitacional no Brasil 2016 – 2019**. Belo Horizonte: FJP, 2021.

FUNDAÇÃO SISTEMA ESTADUAL DE ANÁLISE DE DADOS – SEADE. Indicadores Econômicos de São Paulo – 2022. 2022. Disponível em: <https://www.seade.gov.br/indicadores-economicos>. Acesso em: 9 mar. 2023.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. 2 ed. São Paulo: EDUSP, 1997(1985).

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. Censo demográfico 2010: características da população e dos domicílios: resultados do universo. Rio de Janeiro, 2011. Disponível em: <https://censo2010.ibge.gov.br>. Acesso em: 9 mar. 2022.

IBOPE - REDE NOSSA SÃO PAULO. Viver em São Paulo: Segurança 2020. São Paulo, 2020. Disponível em: <https://www.nossasaopaulo.org.br/wp-content/uploads/2020/12/Viver-em-SP-Seguranca-2020-apresentacao.pdf>. Acesso em: 9 mar. 2022.

IMOVELWEB. Imóveis para alugar e vender no Brasil. 2022. Disponível em: <https://www.imovelweb.com.br>. Acesso em: 9 mar. 2022.

MONBEIG, Pierre. **La croissance de la ville de São Paulo**. Revue de Géographie Alpine, Grenoble, Institut de Géographie Alpine, Université de Grenoble, tomo XLI, fascículos I e II, 1953.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS – ONU. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**. Paris: ONU, 1948. Disponível em: <https://declaracao1948.com.br/declaracao-universal/declaracao-direitos-humanos/>. Acesso em: 29 jan. 2025.

PASTERNAK, Suzana; BOGUS, Lucia Maria Machado. Habitação de aluguel no Brasil e em São Paulo. **Cadernos CRH**, Salvador, v.27, n. 71, p.235-254, 2014. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/S0103-49792014000200002>. Acesso em: 4 out. 2021.

PESAVENTO, Sandra Jatthy. Com os olhos no passado: a cidade como palimpsesto. In: PELEGRINI, Sandra; ZANIRATO, Silvia Helena (Orgs.). **Narrativas da pós-modernidade na pesquisa histórica**. Maringá: Eduem, 2005.

RIBEIRO, Edson Leite; SILVEIRA, José Augusto Ribeiro da. La adopción del principio de Zonas de Especial Interés Social (ZEIS) y densidades y diversidades adecuadas en los proyectos del Programa de Vivienda Pública - Impactos positivos a lograr en la sostenibilidad y calidad de vida urbana. **Revista Latino-americana de Ambiente Construído & Sustentabilidade**, v. 3, p. 69-87, 2022.

RIBEIRO, Edson Leite; SILVEIRA, José Augusto Ribeiro da. El costo de la vivienda X el costo del transporte y el acceso al derecho a la ciudad. **Revista Latino-americana de Ambiente Construído & Sustentabilidade**, v. 2, p. 29-45, 2021.

RIBEIRO, Edson Leite (org.). **Políticas habitacionais e a produção da cidade**. 1. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2021. 290 p. ISBN 978-65-89925-41-5.

RIBEIRO, Edson Leite; SILVEIRA, José Augusto Ribeiro da. A produção habitacional do programa MCMV no município de São Paulo: critérios de localização adotados pelos produtores e impactos na estrutura



urbana e na qualidade de vida dos moradores. **Journal of Urban Technology and Sustainability**, v. 3, p. 78-88, 2020.

RIBEIRO, Edson Leite; SILVEIRA, José Augusto Ribeiro da. Impactos de la producción de viviendas sociales y el mercado inmobiliario en la estructura urbana y la sostenibilidad de Campinas - SP. **Revista Latino-americana de Ambiente Construído & Sustentabilidade**, v. 1, p. 01-16, 2020.

RIBEIRO, Edson Leite; SILVEIRA, José Augusto Ribeiro da. La consideración de la urbanidad en los proyectos estatales de vivienda social: el caso del Conjunto de Viviendas Paranoá Parque - Brasília. **Revista Latino-americana de Ambiente Construído & Sustentabilidade**, v. 1, p. 01-16, 2020.

RIBEIRO, Edson Leite. **Os diferentes aspectos das políticas nacionais de habitação no Brasil, Itália e França e suas Influências sobre o funcionamento e a estrutura urbana: o caso das cidades de Campinas – São Paulo (Brasil); Turim – Piemonte (Itália) e Lyon – Rhône-Alpes (França)**. Lyon: LabEx IMU, Laboratoire Environnement, Ville et Société – EVS/UMR 5600, 2019. Relatório de pesquisa.

SANTOS, Eleonora Cruz (org.) **Ensaio e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro – FJP (2022).

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço: técnica e tempo – razão e emoção**. São Paulo: Edusp, 2002.

SECCHI, Bernardo. **A cidade do século vinte**. São Paulo: Perspectiva, 2009.

TOLEDO, Benedito Lima de. **São Paulo, três cidades em um século**. São Paulo: Cosac & Naify/ Livraria Duas Cidades, 2004.



---

## DECLARAÇÕES

---

### CONTRIBUIÇÃO DE CADA AUTOR

- **Edson Leite Ribeiro:** Concepção e design do estudo, curadoria de dados, metodologia, redação – revisão crítica, revisão e edição final, e supervisão.
- **José Augusto Ribeiro da Silveira:** Concepção e design do estudo, curadoria de dados, metodologia, redação – revisão crítica, revisão e edição final, e supervisão.
- **Gabriel Lincoln Lopes Carvalho:** Redação – revisão crítica, revisão e edição final.
- **Juliana Xavier Andrade de Oliveira:** Redação – revisão crítica, revisão e edição final.

---

### DECLARAÇÃO DE CONFLITOS DE INTERESSE

Eu/Nós, **Edson Leite Ribeiro, José Augusto Ribeiro da Silveira, Gabriel Lincoln Lopes Carvalho e Juliana Xavier Andrade de Oliveira**, declaro(amos) que o manuscrito intitulado "**Habitação própria ou alugada – qual modo de ocupação permite melhor condição habitacional e direito à cidade? O caso do município de São Paulo – SP.**"

1. **Vínculos Financeiros:** Não possui/possui vínculos financeiros que possam influenciar os resultados ou interpretação do trabalho.
2. **Relações Profissionais:** Não possui/possui relações profissionais que possam impactar na análise, interpretação ou apresentação dos resultados.
3. **Conflitos Pessoais:** Não possui/possui conflitos de interesse pessoais relacionados ao conteúdo do manuscrito.