

Andreia Fernandes Muniz

Professora do curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Vila Velha (UVV),
doutoranda do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal
do Espírito Santo - UFES
afernandesmuniz@gmail.com

Tyara Targa Quadra

Graduanda em Arquitetura e Urbanismo (UVV)
Bolsista de Iniciação Científica
tyara-targa@hotmail.com

Ônus excessivo com o pagamento do aluguel: desigualdade no direito à habitação - Vitória/ES

Resumo

O desemprego, a informalidade do trabalho, os baixos salários e o ascendente crescimento dos preços de locação dos imóveis contribuem para ampliar as dificuldades enfrentadas por famílias para manter o pagamento mensal dos aluguéis, o que impacta no componente mais elevado do déficit habitacional: o ônus excessivo. Neste contexto, essa pesquisa busca avaliar e analisar o comprometimento da renda com o pagamento de aluguel para famílias com ganhos até três salários mínimos que residem em 58 bairros do município de Vitória/ES. Para isso, foram comparados dados de renda domiciliar e valores dos aluguéis mínimos e máximos para os bairros pesquisados, tendo como referências as tipologias habitacionais de um quarto e dois quartos. Os resultados demonstram que as famílias de baixa renda, mesmo em áreas periféricas, não podem escolher onde e como morar, havendo bairros e tipologias habitacionais que lhes são inacessíveis.

Palavras-chave: Habitação, Ônus excessivo, Aluguel.

Abstract

EXTREME RESPONSIBILITY WITH PAYMENT OF RENT: INEQUALITY IN THE RIGHT TO HOUSING - VITÓRIA / ES

Unemployment, informal employment, low pay and rising growth in rental prices for properties contribute to increasing the difficulties faced by families to maintain monthly rent payments, which impacts on the highest component of the housing deficit: extreme responsibility with payment of rent. In this context, this research seeks to evaluate and analyze the commitment of income with the payment of rent for families with earnings of up to three minimum wages living in 58 neighborhoods in the city of Vitória/ES. For this, household income data and minimum and maximum rent values for the neighborhoods surveyed were compared, having as reference the housing types of one bedroom and two bedrooms. The results demonstrate that low-income families, even in peripheral areas, cannot choose where and how to live, with neighborhoods and housing types that are inaccessible.

Key-words: Housing, Excessive burden, Rent.

1. Introdução

O desemprego, a informalidade do trabalho e os baixos salários dos brasileiros têm evidenciado outros problemas sociais que convivem com a história brasileira há décadas, dentre entre eles o problema habitacional, representado pelo déficit quantitativo e qualitativo no qual estão inseridos milhões de brasileiros por todas as regiões do país.

Para o cálculo do déficit habitacional, a FJP (2018) leva em consideração quatro itens: habitação precária (domicílios rústicos e improvisados), coabitação familiar (soma das famílias conviventes secundárias que vivem junto à outra família no mesmo domicílio e das que vivem em cômodo), adensamento excessivo de domicílios alugados (número médio de moradores superior a três pessoas por dormitório) e ônus excessivo com aluguel (famílias com renda familiar de até três salários mínimos que despendem mais de 30% de sua renda com aluguel).

De acordo com a FJP (2018, p. 31), baseada nos dados das Pesquisas Nacionais por Amostra de Domicílios (PNAD) 2015, elaboradas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o déficit habitacional no Brasil corresponde a 6.355.743 domicílios, o que representa 9,3% dos domicílios particulares permanentes e improvisados. O ônus excessivo com

aluguel é o item mais representativo com 3,177 milhões (50%), seguido pela coabitação com 1,902 milhão de domicílios (29,9%), habitação precária com 942 mil unidades (14,8%) e adensamento excessivo em domicílios alugados com 332 mil domicílios (5,2%) (FJP, 2018, p. 39).

Destaca-se que 87,68% (5.572.700 unidades) do déficit habitacional brasileiro está presente em áreas urbanas e que as Regiões Metropolitanas concentram 28,79% da demanda (1.829.941 moradias). As necessidades de unidades domiciliares das regiões brasileiras são: Sudeste carece de 2,435 milhões de unidades (43,7%), Nordeste de 1,442 unidades (26%), Sul de 684 mil (12,3%), Norte de 505 mil (9%) e Centro-Oeste de 505 mil (9%) (FJP, 2018, p. 40).

De acordo com Bonduki (2014, p. 119), 91% dos que compõem o déficit habitacional recebem até três salários mínimos. Desta forma, ter uma moradia é um problema a ser solucionado por pessoas que participam do mercado formal de trabalho com baixos rendimentos, estão no mercado informal ou desempregadas.

Tema central deste trabalho, o componente de maior impacto no déficit habitacional é o comprometimento da renda com o pagamento de aluguel de famílias de baixa renda e que figura desde 2011 como item de maior peso, sendo pior na Região Sudeste onde atinge 61,4% das famílias urbanas (1.524.860 famílias), seguida pelas regiões Nordeste (23,5% - 747.800 famílias), Sul (13,3% - 424 mil famílias), Centro Oeste (9,5% - 301.854 famílias) e Norte (5,6% - 179.258) (FJP, 2018, p. 46). De acordo com dados do IBGE, o desemprego atingiu 11,6 milhões de brasileiros em 2019, com uma taxa de desocupação média da população de 11,9%. Cerca de 41% dos trabalhadores brasileiros passaram a atuar na informalidade, um contingente de 38,4 milhões de pessoas. O rendimento médio anual dos brasileiros em 2019 foi de R\$ 2.330,00 (PORTAL G1, 2020a). Porém, somente no primeiro trimestre de 2020 a taxa de desemprego alcançou 16%, com a exclusão de 4 milhões de postos de trabalhos formais, caindo de 94 milhões para 89,8 milhões a taxa de participação no mercado de trabalho. A crise econômica engloba 12,8 milhões de desempregados, 5 milhões de brasileiros que desistiram de procurar trabalho, 4,7 milhões de subutilizados que buscaram trabalho formal, mas não puderam aceitar

a vaga; 6,1 milhões de subocupados e aproximadamente 37 milhões de informais (EXAME, 2020).

Sobre a questão habitacional, a Pesquisa de Orçamentos Familiares 2017-2018 divulgada pelo IBGE em 2019 identificou que as duas maiores despesas de consumo das famílias que moram em áreas urbanas no país são representadas pela moradia (39,4%) e pelo transporte (17,8%), que juntos perfazem 57,2%. Ao considerar somente as famílias com renda de até dois salários mínimos, o componente mais alto dos custos urbanos é a habitação (44%), seguida pela alimentação com 22% (IBGE, 2019). Rolnik, Marino e Guerreiro (2019, s/p) enfatizam que “estes números estão acima, portanto, dos 30% da renda considerado como indicador máximo de comprometimento de renda nas políticas de moradia em todo o mundo”.

Dados recentes da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC, 2019), em parceria com a Fundação Getúlio Vargas, informam que, em apenas 10 anos (2007 a 2017), cerca de 7,78 milhões de residências no Brasil foram atingidas pelo déficit habitacional. Dentro desses 10 anos, o ônus excessivo com aluguel quase dobrou, chegando a 42% do total do déficit habitacional, com destaque para as Regiões Sudeste e Nordeste.

Os efeitos da pandemia do Corona Vírus pioraram a situação daqueles que moram de aluguel (FOLHA DE SÃO PAULO, 2020) levando muitas famílias a serem despejadas e buscarem em ocupações irregulares e casas de parentes abrigo para sobreviver (PORTAL G1, 2020b). Em meio à crise dos despejos por ausência do pagamento mensal do aluguel, visando a intervir nas relações entre inquilinos e locatários, o Congresso Nacional editou a Lei 1.179/2020 (BRASIL, 2020), proibindo até 30 de outubro de 2020 os despejos por ausência de pagamento; prerrogativa que havia sido vetada pela Presidência da República anteriormente. A iniciativa representa um instrumento para conter a crise socioeconômica gerada pela pandemia, mas que não resolve de fato um problema que é secular: o acesso à moradia pelos mais pobres.

As políticas habitacionais implementadas a partir da década de 1930 não foram eficientes em resolver a questão. Ampla literatura (BONDUKI, 2014; CARDOSO, 2017) discute as iniciativas públicas e seus impactos sobre as cidades: expansão das favelas, da autoconstrução, da mancha urbana

pelas periferias etc. Além disso, a especulação imobiliária, o encarecimento do preço do solo urbano, a valorização imobiliária e a elevação dos aluguéis nos últimos anos contribuem para a ascensão do problema da moradia.

De acordo com o Índice Fipe Zap de locação residencial, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe), que monitora os preços de imóveis anunciados pelo ZAP Imóveis e em outras fontes da Internet em 25 cidades brasileiras, dentre as quais 11 capitais, a elevação acumulada dos preços dos aluguéis de 2009 a 2014 foi de 66,59%, com quedas de 3,34% em 2015, 3,23% em 2016 e 0,69% em 2017. De 2018 a 2019, os valores voltaram a crescer em 2,33% e 4,93% respectivamente. Em 2020, o acumulado do ano até julho foi de 2,74%, com quedas dos preços em quatro capitais (Curitiba, Florianópolis, São Paulo e Rio de Janeiro). Dessa forma, o preço médio do aluguel residencial recuou 0,4% em julho de 2020 ficando em R\$ 30,61/m². Dentre as capitais, São Paulo possui o aluguel mais caro (R\$ 40,90/m²) e Fortaleza o mais barato (R\$ 17,33/m²) (FIPE ZAP, 2020).

Quanto aos valores dos imóveis para venda no mercado imobiliário formal em 50 cidades brasileiras, o Índice Fipe Zap atesta elevação acumulada de 1,77% até agosto de 2020, mesmo com a pandemia, chegando a um preço médio de R\$ 7.355/m². De 2009 a 2016 a alta foi cerca de 110%, com quedas em 2017 (0,53%) e 2018 (0,21%). Em 2019 não houve acréscimos. Verifica-se que os preços dos aluguéis e dos imóveis são variáveis que excluem de forma perversa grande parcela da população brasileira, que vive sem renda ou na informalidade, espoliados de todas as formas.

Neste âmbito de discussão, esta pesquisa objetiva analisar o comprometimento da renda com o pagamento de aluguel para famílias com renda até três salários mínimos que residem em 58 bairros no município de Vitória, capital do estado do Espírito Santo. O enfoque da pesquisa é verificar em quais bairros o ônus excessivo com aluguel compromete mais a renda das famílias e quais são as tipologias habitacionais que se enquadram nessa faixa salarial. Para isso, os procedimentos metodológicos envolveram: compreender a situação de déficit habitacional, mapear os bairros que concentram a população de renda até três salários; pesquisa dos valores mínimos e máximos dos aluguéis nesses bairros, tendo como recorte duas tipologias habitacionais (habitação de um quarto e habitação de dois quartos) e comparação com a renda familiar, adotando como

parâmetro o salário mínimo nacional vigente (AGÊNCIA BRASIL, 2020) (Para todos os cálculos foi considerado o valor de R\$ 1.045,00). Como fontes de pesquisas foram utilizados os dados socioeconômicos disponíveis no portal da Prefeitura Municipal de Vitória e anúncios de ofertas de aluguéis em páginas na internet.

O recorte geográfico para a coleta das informações sobre os valores dos aluguéis foi definido em função da renda, tendo em vista que o ônus excessivo atinge as famílias de rendimentos até três salários mínimos.

O levantamento dos valores dos aluguéis foi realizado no período de março a julho de 2020 em portais que ofertam a locação de imóveis; de forma específica foram consultados OLX, ZAP Imóveis e MGF Imóveis, escolhidos em função da grande oferta. Por outro lado, tendo em vista que a investigação foi realizada nos meios digitais, nem todos os bairros definidos para a faixa de renda de zero a três salários mínimos disponibilizavam ofertas para locação das tipologias habitacionais, que foram definidas em função do recorte da renda adotada. Pressupõe-se que quanto maior o número de quartos do imóvel maior é seu valor de aluguel. Além disso, no Espírito Santo, o número de componentes das famílias predominantemente é de duas pessoas (31,6%), seguido por três pessoas (31,5%). O percentual de famílias com quatro membros ou mais é de 36,91% (IBGE, 2010). Esses parâmetros nortearam também a definição pelas tipologias habitacionais pesquisadas.

Em síntese, foram coletados quatro valores de aluguéis: valor máximo e valor mínimo de aluguel para cada uma das duas tipologias habitacionais, adotando-se as nomenclaturas 1q (denominada popularmente como quitinete no mercado imobiliário capixaba) e 2q (dois quartos). Ao realizar a coleta, nem todos os bairros possuíam ofertas de imóveis nas fontes pesquisadas. Portanto, para as análises dos resultados foram descartados os bairros que não forneciam pelo menos dois valores de aluguéis, sendo um para cada tipologia definida. Assim, do universo de 58 bairros foram descartados 7 bairros, totalizando 51 bairros para a análise dos dados. Independentemente da localização e das características físicas construtivas dos imóveis, buscou-se identificar o comprometimento da renda familiar para determinada tipologia de imóvel.

Os resultados, expressos em mapas, planilhas e gráficos, demonstram que existe uma exclusão do direito à moradia condicionada pela renda para as famílias pobres que necessitam recorrer ao aluguel para morar: nem todas podem escolher onde e como morar, havendo bairros e tipologias habitacionais que são inacessíveis à maioria da população pobre, mesmo em áreas periféricas, restando aos excluídos¹ se submeterem ao ônus excessivo do aluguel, reduzindo os gastos com alimentação, transporte, saúde, educação e lazer para se abrigarem.

A pesquisa sugere a necessidade de intensificação de políticas públicas direcionadas a esse componente do déficit, com programas que incentivem a locação social e construção de novas unidades financiadas a baixas prestações, adequadas ao perfil socioeconômico dessas famílias.

2. Caracterização da área de estudo: Vitória/ES

A metodologia de cálculo do déficit habitacional pode variar conforme a base de dados e o ano do levantamento das informações. A PNAD divulgada anualmente pela FJP exclui os municípios, sendo necessário utilizar fontes divulgadas por instituições regionais para obter os dados. No Estado do Espírito Santo (ES), o Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN) adota para o cálculo do déficit habitacional (DH) o Cadastro Único (CadÚnico) para programas sociais, utilizando como recorte a faixa de renda de ½ salário mínimo por pessoa limitada a 3 salários de renda mensal familiar domiciliar total. A tabela 1 demonstra os dados divulgados nos anos de 2017 e 2019.

Tabela 1
DÉFICIT HABITACIONAL NO ESPÍRITO SANTO – DOMICÍLIOS/FAMÍLIAS

Ano	Fontes	Habitação Precária: Domicílio improvisado e rústico	Coabitação: Cômodos e famílias conviventes	Ônus excessivo com aluguel	Adensamento excessivo	Total
2017	IJSN	5.255	821	66.427	1.667	74.170
2019	IJSN	5.277	942	66.929	1.306	74.454
Varição de 2017 a 2019		+0,42%	+14,74%	+0,76%	-21,66%	+0,38%

Fonte: IJSN (2019) e FJP (2018). Elaborado pelas autoras, 2020.

Dados da FJP (2018) atestam que o ES é o quarto estado do país com menor percentual de déficit habitacional relativo (8%) de domicílios. O ônus excessivo com aluguel engloba 66.929 famílias (89,89%), sendo o componente mais impactante, que cresceu 0,76% entre 2017 e 2019. Crescimento mais elevado teve a situação de coabitação, o que também demonstra o baixo poder aquisitivo de pagar aluguel de um abrigo familiar individualizado.

A Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV), formada por sete municípios (Vitória, Vila Velha, Serra, Cariacica, Viana, Guarapari e Fundão), concentra quase 50% da população em 5% do território capixaba e 46,44% do déficit habitacional (34.575 famílias) do estado (tabela 2). Os municípios de Serra (10.567 famílias), Vila Velha (6.711 famílias) e Vitória (6.428 famílias) concentram o maior número de famílias em ônus excessivo com aluguel.

Tabela 2
DÉFICIT HABITACIONAL DO ESPÍRITO SANTO, REGIÃO METROPOLITANA E VITÓRIA

Área	Habitação precária		Coabitação familiar		Ônus excessivo com aluguel		Adensamento		Total	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Estado ES	5.277	7,09	942	1,27	66.929	89,89	1.306	1,75	74.454	100,00
RMGV	1.718	2,31	369	0,50	32.036	43,03	452	0,61	34.575	46,44
Vitória	342	0,46	54	0,07	6.428	8,63	50	0,07	6.874	9,23

Fonte: IJSN (2019). Elaborado pelas autoras, 2020.

O município de Vitória (figura 1), capital e sede administrativa do governo, elevada à condição de metrópole em junho de 2020 pelo IBGE, é o quarto município mais populoso (363.140 habitantes) do estado do Espírito Santo, concentrando 108.515 domicílios em seu espaço urbano. De acordo com o IBGE (2018) 28,7% da população possui rendimento nominal mensal *per capita* de até ½ salário mínimo, considerando os domicílios nessa situação.

Figura 1
MUNICÍPIO DE VITÓRIA



Fonte: Elaborada pelos autores (2020) com base no *Google Earth*.

Vitória ocupa o terceiro lugar no estado do déficit relativo com 6.874 famílias, o que representa 9,23% do total no estado. Na capital, 6.428 famílias enfrentam o ônus excessivo com o aluguel (93,51%), 342 vivem em habitações precárias (5%), 50 convivem em adensamento excessivo (0,73%) e 54 famílias coabitam (0,79%). Comparando o DH em Vitória em 2017 e 2019 (tabela 3), verifica-se que o ônus excessivo cresceu 12,79% (729 famílias). A coabitação e o adensamento excessivo incluíram mais 30 famílias no DH (tabela 3).

Tabela 3
EVOLUÇÃO DO DÉFICIT HABITACIONAL EM VITÓRIA ENTRE 2017 E 2019

Ano	Habitação Precária: Domicílio improvisado e rústico	Coabitação: Cômodos e famílias conviventes	Ônus excessivo com aluguel	Adensamento excessivo	Total
2017	538	41	5.699	67	6.345
2019	342	54	6.428	50	6.874
Varição	-36,43%	+31,71%	+12,79%	+25,37%	+8,34%

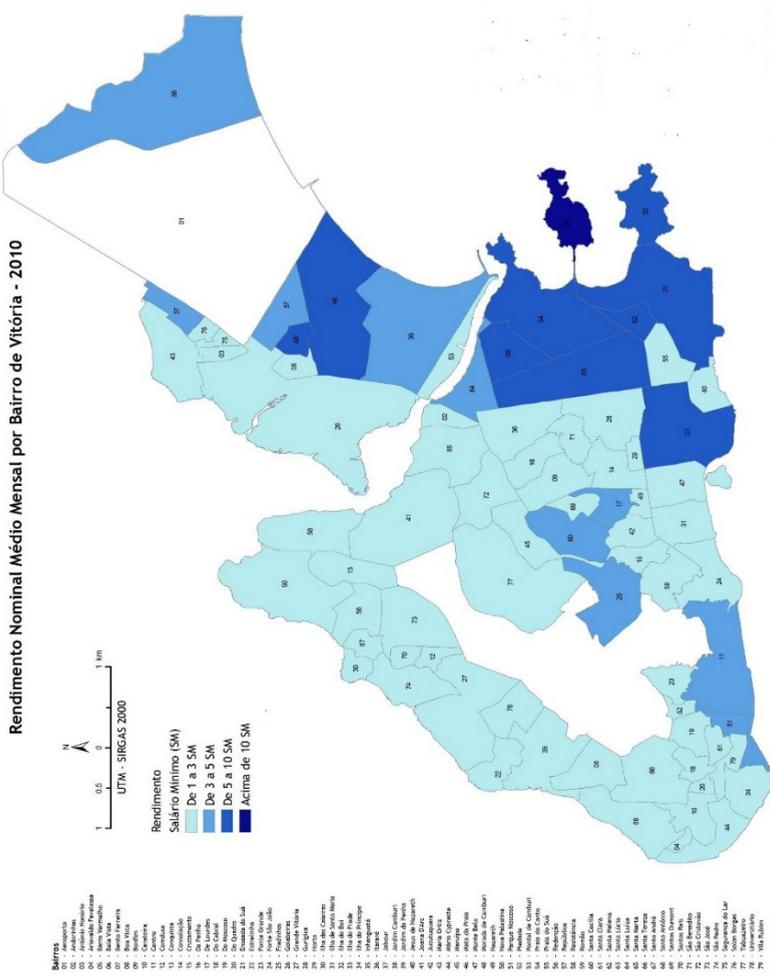
Fonte: Elaborado pelas autoras (2020) com base em dados do IJSN de 2017 e 2019.

Quanto à habitação precária houve uma redução de 36,43%, o que talvez pode ser atribuído à política habitacional de melhorias de unidades realizada pela Prefeitura Municipal de Vitória (PMV), que possui programas destinados a melhorar as condições de habitabilidade e salubridade desse tipo de moradia. Por outro lado, a elevação do adensamento excessivo e da coabitação demonstram que as famílias estão com mais membros morando juntos em habitações com arranjos espaciais dos ambientes que não comportam todos. Situação também vinculada à exclusão pela renda, que impede a ampliação da moradia e/ou acesso ao aluguel. Destaca-se que no ano 2000 o DH absoluto era de 6.045 unidades (IPES, 2004) para uma população de 292.304 habitantes, o que atesta um crescimento populacional de 24,23% e crescimento do DH de 13,70% em quase duas décadas.

O incremento populacional ocorrido nos últimos 50 anos, a limitada área geográfica para expansão urbana e os excelentes indicadores de qualidade de vida divulgados pelo ente municipal impulsionaram a especulação imobiliária na capital, fenômeno que desde a década de 1970 vem acontecendo. Em 2015, estudos realizados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) para a revista Exame atestaram que Vitória era a 5ª capital do país com o metro quadrado de imóveis usados mais caro. O preço médio de venda de imóveis no mercado imobiliário formal apresentou variação acumulada de 2013 a agosto de 2020 de quase 50%. O preço médio de venda em agosto de 2020 foi de R\$ 6.796/m² (não inclui as áreas periféricas) (FIPE ZAP, 2020).

O município é organizado em nove Regiões Administrativas (RA) onde estão localizados 108.515 domicílios, dos quais 77.240 são próprios (71,18%), 6.049 são cedidos (5,57%), 273 possuem outra forma de ocupação (0,25%) e 24.953 são alugados (23%) (IBGE, 2010). Destes, 6.428 estão em condição de ônus excessivo (25,76%) atingindo as famílias com renda de zero a três salários. Essas famílias contidas nessa faixa salarial concentram-se em 58 bairros (figura 2), onde estão delimitadas quinze áreas com alta vulnerabilidade social denominadas Poligonais pela PMV. Inseridos nos bairros pesquisados existem 23 aglomerados subnormais, onde estão localizados 7.181 domicílios, correspondendo a 6,6% do total de domicílios e onde residem 26.484 pessoas (8% da população).

Figura 2
BAIRROS POR FAIXA DE RENDA SALARIAL EM VITÓRIA



Fonte: Prefeitura Municipal de Vitória (2010). adaptado pelas autoras (2020).

Verifica-se que existe a concentração dessa população nas porções Oeste e Noroeste, conformadas por morros, encostas e mangues, configurando um conjunto de bairros que concentra uma população com aspectos sociais, econômicos e espaciais (forma de ocupação informal do solo e autoconstrução da moradia) homogêneos. Por outro lado, a população de maior renda ocupa a porção leste, próxima ao mar, região que concentra as oportunidades de empregos, mais bem servida de transporte público, serviços, comércios e equipamentos públicos: Parcela da cidade onde o mercado imobiliário formal especula com empreendimentos destinados às classes de mais alta renda².

Portanto, as diferenças identificadas nos valores dos aluguéis dos imóveis pesquisados estão relacionadas às condições físicas da edificação, à oferta de serviços públicos e privados, à infraestrutura de saneamento, à localização espacial quanto à situação topográfica (área de baixada e área de morro), ao acesso por transporte público etc. A pesquisa não buscou caracterizar os bairros quanto a esses aspectos, tendo em vista que essas especificidades não foram necessárias para atingir seus objetivos.

3. Resultados

Os 58 bairros avaliados com as famílias de renda domiciliar de 0 a 3 salários abrigam 179.278 habitantes distribuídos em 55.073 domicílios (IBGE, 2010), o que corresponde a 49,37% da população da capital e 50,75% dos domicílios. Destes, 3,6% (1.974 domicílios) não possuem nenhum rendimento, 1,0% (559 domicílios) possuem rendimento nominal mensal domiciliar até $\frac{1}{2}$ salário mínimo (SM), 11,3% (6231 domicílios) possuem rendimento de $\frac{1}{2}$ a 1 SM e 21,6% (11.878 domicílios) possuem renda até 2 SM, configurando uma população de baixa renda. Portanto, cerca de 37,5% possuem rendimentos de 0 a 2 salários mínimos, totalizando 20.642 domicílios. Esses dados são importantes para a avaliação do perfil familiar quanto à capacidade de pagamento do aluguel.

Deve-se enfatizar que, na capital capixaba, assim como em todo país, predomina a condição de ocupação do domicílio próprio (71,18%) e 24.953 (23%) domicílios alugados, que estão distribuídos por todo espaço urbano,

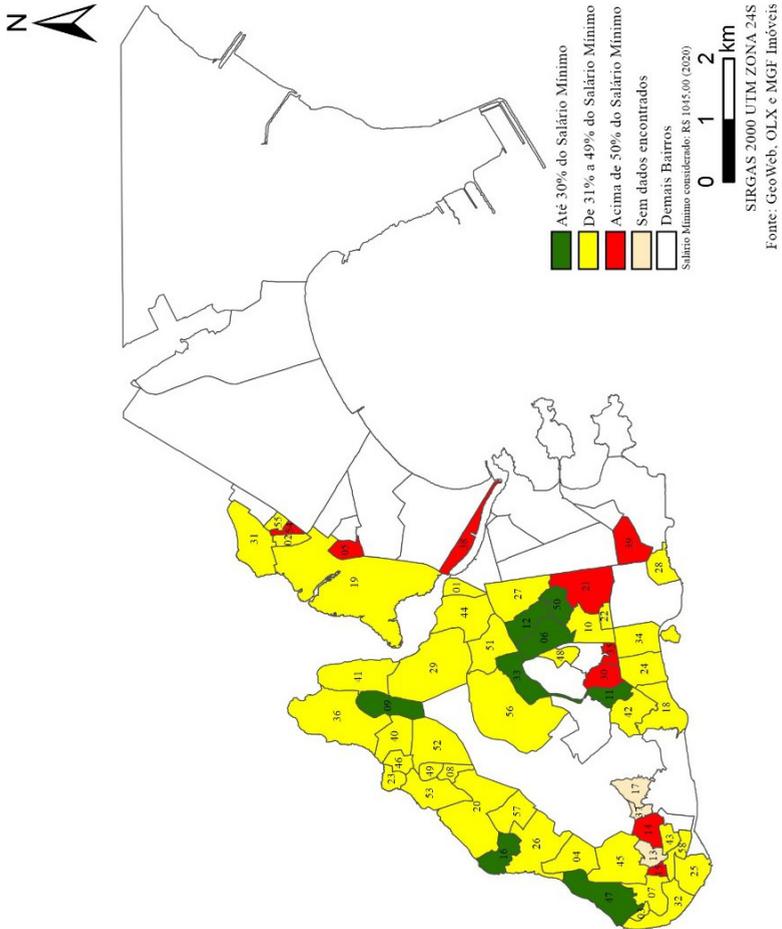
independentemente da renda familiar. Por outro lado, nesse universo da locação, existem 6.428 famílias/domicílios em situação de ônus excessivo com aluguel, segundo dados do IJSN (2019). Considerando que esse parâmetro está concentrado nos bairros de renda de 0 a 3 salários, pode-se afirmar que 11,70% dos domicílios localizados nos 58 bairros pesquisados sofrem com ônus excessivo.

Independentemente da tipologia habitacional, os menores valores dos alugueis pesquisados nos 58 bairros de baixa renda foram sistematizados em três categorias: bairros que possuem imóveis para alugar no valor de até 30% do salário mínimo, imóveis variando de 31% a 49% do salário mínimo e imóveis no valor igual ou superior a 50% do salário mínimo. Somente oito bairros comprometem até 30% de um salário mínimo. É possível perceber a predominância dos bairros com valores de 31% a 49% do salário mínimo. Ou seja, na maioria dos bairros, quem recebe 1 SM ou menos não conseguirá encontrar uma habitação de 1 ou 2 quartos para locação sem comprometer mais de 30% do SM (figura 3).

A variabilidade de ofertas de preços dos alugueis está expressa para as tipologias definidas (1q e 2q) nos gráficos das figuras 4 e 5. Para as quitinetes, os menores e maiores valores estão concentrados, respectivamente, nas faixas até $\frac{1}{2}$ salário mínimo e de $\frac{1}{2}$ a 1 salário. Para a tipologia dois quartos, os menores e maiores valores estão concentrados, respectivamente, nas faixas até $\frac{1}{2}$ salário mínimo e de $\frac{1}{2}$ a 1 salário, existindo valores superiores que alcançam 1,5 salários.

Figura 3
MAPA-SÍNTESE (ALUGUEL X RENDA)

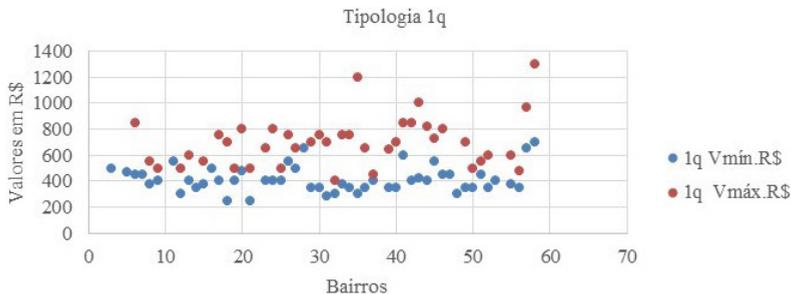
- 01 - Andaraímas
- 02 - Antônio Honório
- 03 - Arraial do Espírito Santo
- 04 - Arraial do Sol
- 05 - Bela Vista
- 06 - Bonfim
- 07 - Caratolá
- 08 - Cumbulau
- 09 - Comarcão
- 10 - Cruzes
- 11 - Cruzetão
- 12 - Da Paz
- 13 - De Cabral
- 14 - De Mocimão
- 15 - De Quilato
- 16 - De São João
- 17 - Foz Grande
- 18 - Foz São João
- 19 - Guaiabira
- 20 - Grande Vitória
- 21 - Itambé
- 22 - Itambé
- 23 - Ilha das Calceiras
- 24 - Ilha de Santa Maria
- 25 - Ilha do Príncipe
- 26 - Inhangatá
- 27 - Jaqueira
- 28 - Jesus de Nazaré
- 29 - Jorna D'Árc
- 30 - Juremangá
- 31 - Maria Otiz
- 32 - Meio Cyrene
- 33 - Monte Belo
- 34 - Monte Belo
- 35 - Nazaré
- 36 - Nova Palestina
- 37 - Piedade
- 38 - Pimenta
- 39 - Póris do Sol
- 40 - Redenção
- 41 - Resistência
- 42 - Romão
- 43 - Santa Clara
- 44 - Santa Cruz
- 45 - Santa Teres
- 46 - Santo André
- 47 - Santo Antônio
- 48 - Santos Dumont
- 49 - São João
- 50 - São João
- 51 - São Cristóvão
- 52 - São José
- 53 - São Pedro
- 54 - Segurança do Lar
- 55 - São Vicente
- 56 - Taboão
- 57 - Universitário
- 58 - Vila Rêgina



Fonte: OLX e MGF imóveis (2020). Elaborado pelas autoras, 2020.

Figura 4

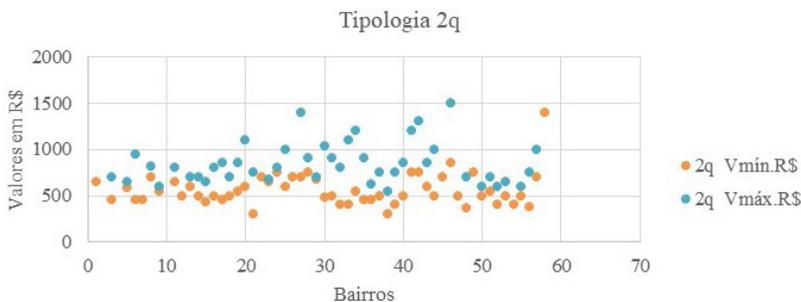
GRÁFICO DOS VALORES MÁXIMOS E MÍNIMOS DOS ALUGUÉIS PARA A TIPOLOGIA 1Q (QUITINETE)



Fonte: Elaborado pelas autoras, 2020.

Figura 5

GRÁFICO DOS VALORES MÁXIMOS E MÍNIMOS DOS ALUGUÉIS PARA A TIPOLOGIA 2Q



Fonte: Elaborado pelas autoras, 2020.

A partir do levantamento dos valores dos alugueis (tabela 4) foi possível avaliar o comprometimento da renda familiar com essa despesa. Foram adotadas três faixas de renda baseadas nos dados socioeconômicos dos domicílios presentes nos 51 bairros estudados. Para isso, foram estabelecidas as seguintes faixas de renda: até $\frac{1}{2}$ salário mínimo (SM), $\frac{1}{2}$ a 1 SM e 1 a 2 SM. Todos os domicílios cujas famílias não possuíam rendimentos foram descartados, tendo em vista que essas famílias não possuem condições de arcar com a locação de nenhum imóvel.

Para correlacionar a renda domiciliar com o valor do aluguel que possibilita o não enquadramento na situação de ônus excessivo (até 30% da renda familiar), foram adotados os seguintes valores: para renda até $\frac{1}{2}$ SM somente é possível pagar até R\$ 156,75 de aluguel; para a faixa de $\frac{1}{2}$ a 1 SM é possível despendar o valor máximo de R\$ 313,50 com a locação; e, para a faixa de 1 a 2 SM, o valor máximo para não comprometer a renda é de R\$ 627,00.

Tabela 4

VALORES DOS ALUGUÉIS NOS BAIRROS COM FAMÍLIAS COM RENDA ATÉ 3 SALÁRIOS MÍNIMOS, DOMICÍLIOS E TIPOLOGIAS HABITACIONAIS

RA	Bairros	População CENSQ 2010	Domicílios CENSQ 2010	Nº domicílios por renda SM				Tipologias e valores alugueis			
				sem renda	até 1/2 SM	1/2 a 1 SM	1 a 2 SM	1q Vmin_RS	1q Vmax_RS	2q Vmin_RS	2q Vmax_RS
Região I Centro	Do Moscoso	795	228	10	6	26	53	—	—	650	—
	Fonte Grande	1231	353	3	4	32	97	—	—	—	—
	Forte São João	1553	466	8	2	49	112	500	—	450	700
	Prêdês	323	85	0	3	16	21	—	—	—	—
	Santa Clara	1608	548	18	6	24	61	470	—	590	650
Região II Santo Antônio	Vila Rubim	1430	472	14	2	39	72	450	850	450	950
	Ariovaldo Favalessa	787	241	7	1	26	46	450	—	450	—
	Bela Vista	4371	1317	32	21	177	305	380	550	700	820
	Caratoira	5149	1556	130	19	221	380	400	500	550	600
	Do Cabral	1623	507	23	6	104	110	—	—	—	—
	Do Quadro	1041	314	3	7	29	53	550	—	650	800
	Estrelinha	2381	709	18	9	91	197	300	500	500	—
	Grande Vitória	4402	1339	87	24	223	322	400	600	600	700
	Inhanguetá	4154	1230	66	18	139	313	350	—	500	700
	Ilha do Príncipe	2613	836	23	18	104	180	380	550	430	650
	Mário Cypreste	1145	385	4	0	35	99	500	—	500	800
	Santa Tereza	3343	1034	137	6	47	199	400	750	450	850
	Santo Antônio	5947	1881	39	11	183	346	250	700	500	700
	Universitário	918	283	4	0	18	41	400	500	550	850
	Região III Jucutuquara/Bento Ferreira	Consolação	2766	855	64	8	100	156	480	800	600
Cruzamento		2407	685	26	10	117	189	250	500	300	750
Garigica		5997	1666	43	21	226	438	—	—	700	—
Horto		98	27	1	1	1	3	400	650	650	680
Ilha de Santa Maria		2325	771	17	6	75	134	400	800	750	800
Jesus de Nazareth		2565	739	42	4	110	169	400	500	600	1000
Jucutuquara		1515	532	8	0	28	62	550	750	700	—
Monte Belo		1988	604	27	0	32	81	500	650	700	1400
Nazareth		586	188	3	0	5	13	650	—	750	900
Romão		3096	872	19	15	125	220	350	700	680	700
Região IV Maruípe	Andorinhas	2031	652	33	2	64	161	350	750	480	1030
	Bonfim	7106	2116	71	21	244	457	280	700	500	900
	Da Penha	5603	1641	60	32	220	383	300	400	400	800
	Itararé	7913	2495	88	19	259	525	380	750	400	1100
	Joana D'Arc	2853	888	28	3	66	181	350	750	550	1200
	Maruípe	3859	1294	39	6	61	124	300	1200	450	900
	Santa Martha	8456	2747	69	31	279	584	350	650	450	620
	Santos Dumont	1850	573	15	4	62	121	400	450	500	750
	São Benedito	2789	789	63	16	140	223	—	—	300	550
	São Cristóvão	4182	1319	12	4	109	237	350	640	400	750
Região V	Tabuazeiro	6496	2082	65	14	176	405	350	700	500	850
	Praia do Suá	2885	899	31	8	99	143	600	850	750	1200
Região VI Goiaibeiras	Antônio Honório	1347	426	9	2	14	30	400	850	750	1300
	Goiaibeiras	2663	876	21	5	70	149	420	1000	600	850
	Maria Ortiz	13197	4242	93	18	368	874	400	820	500	1000
	Segurança do Lar	550	179	4	1	10	16	550	730	700	—
Região VII São Pedro	Solon Borges	1523	520	3	3	22	70	450	800	850	1500
	Comdusa	894	283	56	2	38	84	450	—	500	—
	Conquista	1914	547	22	24	82	164	300	—	370	700
	Ilha das Caieiras	1845	536	14	10	82	138	350	700	750	—
	Nova Palestina	6471	1858	69	24	318	499	350	500	500	600
	Redenção	3125	960	37	9	144	258	450	550	550	700
	Resistência	6620	1983	57	23	335	528	350	600	400	600
	Santo André	3054	914	16	14	118	247	400	—	500	650
	Santos Reis	1049	318	14	7	70	95	—	—	400	—
	São José	4480	1260	66	10	170	300	380	600	500	600
Região IX Jardim da	São Pedro	4294	1295	28	13	166	314	350	480	380	750
	Boa Vista	1183	378	5	4	28	67	650	970	700	1000
Total	Pontal de Camburi	889	280	10	2	15	29	700	1300	1400	—
	Total	179278	55073	1974	559	6231	11878				

LEGENDA

1q somente	
1q e 2q	
bairro descartado	
ônus excessivo 1qVmin	

Fonte: Elaborados pelas autoras (2020) com base em dados de OLX e MGF imóveis (2020); Vitória (2013).

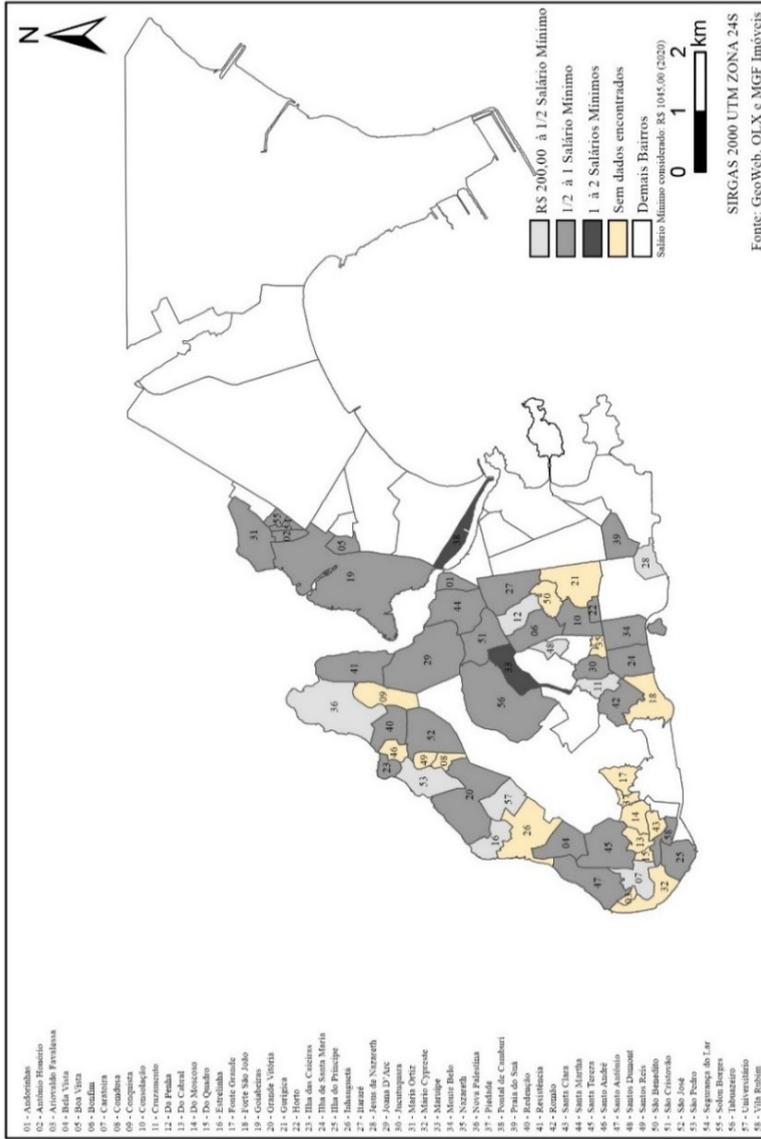
Essa metodologia adotada também permitiu identificar qual a tipologia habitacional (1q e 2q) que se adequa ao perfil da renda domiciliar por bairro pesquisado. Portanto, conforme o valor do aluguel, é possível para a família escolher a tipologia habitacional para se morar. Por outro lado, a faixa de renda até ½ salário mínimo não possui essa alternativa em Vitória/ES: para se pagar aluguel nas áreas periféricas necessita-se comprometer mais de 30% da renda domiciliar, conforme demonstrado na tabela 4. O menor valor de uma quitinete (R\$ 250,00) compromete quase 48% da renda de quem sobrevive com ½ salário mensal, o que pode atingir 559 domicílios (caso tenham que arcar com aluguel).

Para a tipologia 1q (quitinete) os valores mais baratos ($V_{\text{mín.}}$) variam entre 24% e 63% de 1 salário mínimo e os valores mais altos ($V_{\text{máx.}}$) correspondem a 38% até 124%. Para a unidade residencial de 2 quartos os valores mínimos variam de 29% a 81% de 1 salário e os valores máximos de 53% a 144%. Verifica-se que é possível locar um imóvel com 2 quartos pelo mesmo custo do de um quarto. Por outro lado, conforme já enfatizado, existem variáveis qualitativas que condicionam o valor do aluguel de um imóvel.

A tabela 4 demonstra que todas as famílias que tiverem renda mensal de até ½ salário estarão em situação de ônus excessivo nos 51 bairros analisados, tendo como base a tipologia 1q de menor valor. A situação melhora para a faixa de ½ a 1 salário que não estarão nessa situação se optarem pelos bairros Estrelinha, Santo Antônio, Conquista e Cruzamento; sendo que, neste último, existe aluguel acessível para a tipologia 2q. Nos bairros Bela Vista, Do Quadro, Horto, Ilha de Santa Maria, Jucutuquara, Monte Belo, Romão, Praia do Suá, Antônio Honório, Segurança do Lar, Solon Borges e Ilha das Caieiras somente é possível pagar por 1q sem comprometer mais que 30% da renda quando a família tenha renda de 1 a 2 salários mínimos. Por outro lado, essa faixa de renda possui mais opções de morar, tanto na tipologia de 1q como na de 2q. Porém, comprometeria mais de 30% da renda se optasse pelos bairros Nazareth, Boa Vista e Pontal de Camburi.

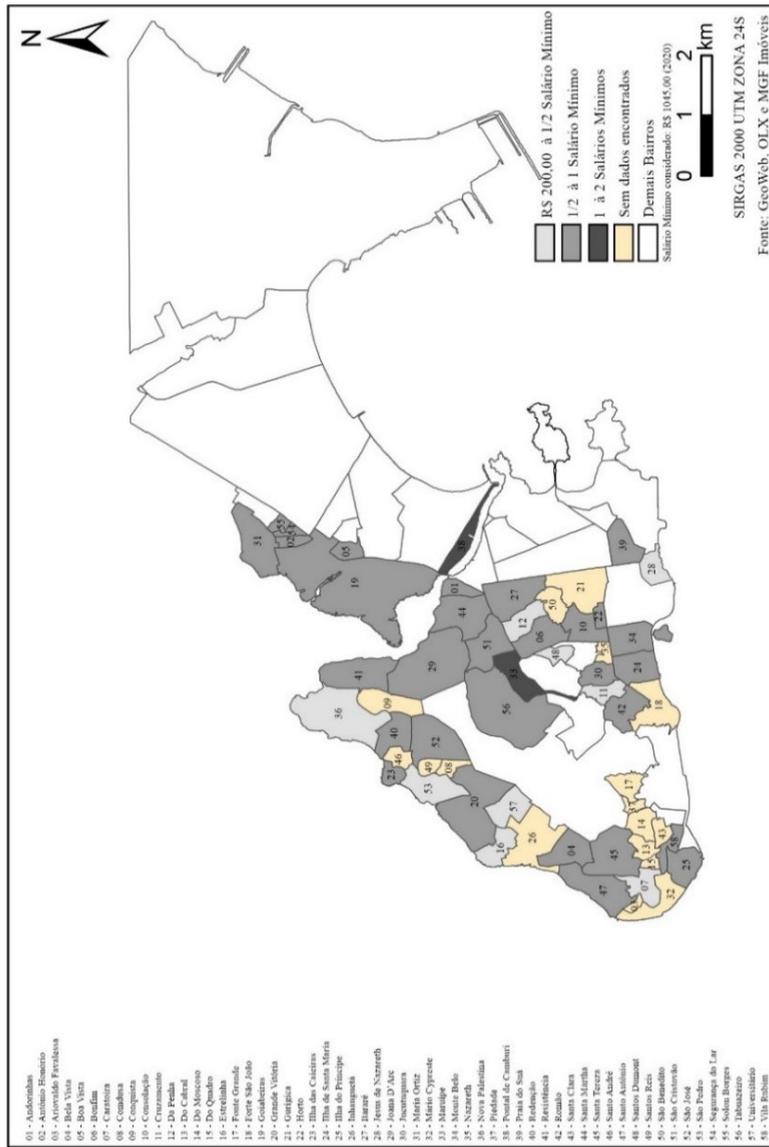
Em síntese, quanto ao ônus excessivo com o aluguel, a faixa de renda até ½ SM está excluída de morar nos 51 bairros pesquisados. A faixa de ½ a 1 SM consegue se abrigar em quatro bairros. A faixa de 1 a 2 SM pode morar em 48 bairros sem comprometer acima de 30% da renda, sendo que em 12 deles consegue pagar somente pela tipologia 1q.

Figura 6
VALORES MÍNIMOS DE ALUGUÉIS PARA A TIPOLOGIA 1Q



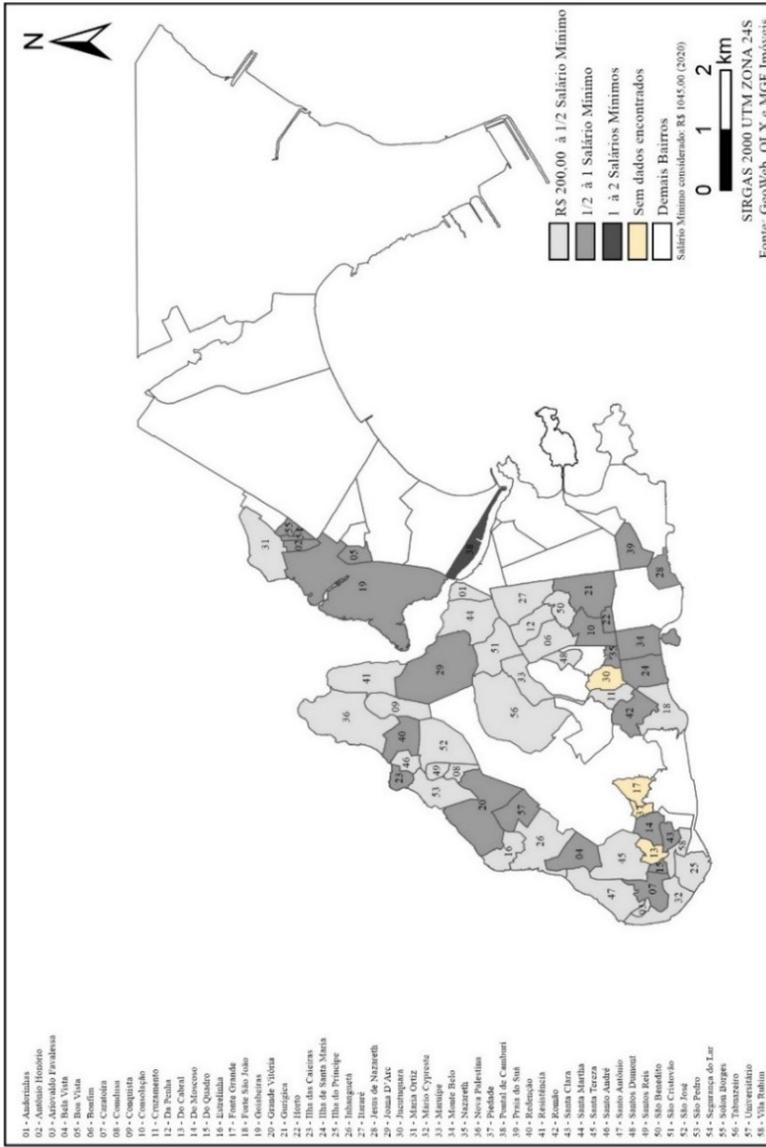
Fonte: OLX e MGF imóveis (2020). Elaborado pelas autoras, 2020.

Figura 7
VALORES MÁXIMOS DE ALUGUÉIS PARA A TIPOLOGIA 1Q



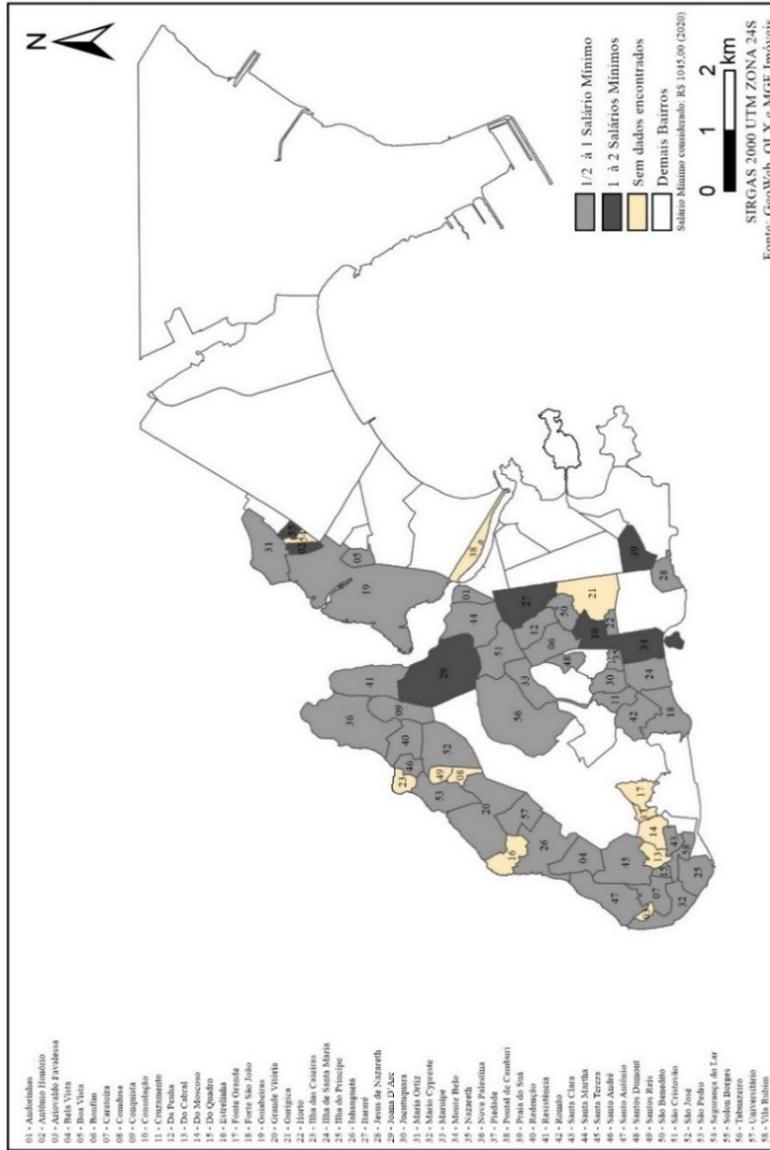
Fonte: OLX e MGF imóveis (2020). Elaborado pelas autoras, 2020.

Figura 8
VALORES DE ALUGUEL MÍNIMO PARA A TIPOLOGIA 2Q



Fonte: OLX e MGF imóveis (2020). Elaborado pelas autoras, 2020.

Figura 9
VALORES DE ALUGUEL MÁXIMO PARA A TIPOLOGIA 2Q



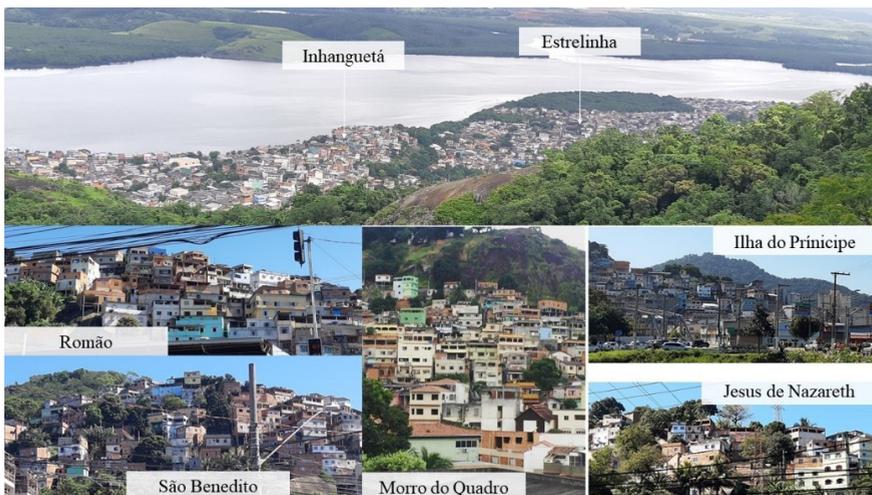
Fonte: OLX e MGF imóveis (2020). Elaborado pelos autores, 2020.

Figura 10
IMAGENS DE ALGUNS DOS BAIRROS PESQUISADOS



Fonte: Montagem elaborada pelas autoras com base em acervo pessoal, 2020.

Figura 11
IMAGENS DE ALGUNS DOS BAIRROS PESQUISADOS



Fonte: Montagem elaborada pelas autoras com base em acervo pessoal, 2020.

No cenário avaliado, famílias que ganham até 1 salário mínimo mensal possuem grandes dificuldades para morar em Vitória, pois em sua maioria, necessitam comprometer mais de 30% de seu salário para

moradia e, ainda assim, só conseguem morar em quitinetes mais baratas. As que ganham até 2 salários mínimos também não estão na situação ideal. Os valores mínimos e máximos pesquisados para cada tipologia estão espacializados nos mapas das figuras 6 a 9.

Conforme a análise dos mapas, comparando-se os valores máximos e mínimos para as tipologias, pode-se identificar que é possível morar de aluguel em uma quitinete pagando de R\$ 200 a $\frac{1}{2}$ salário mínimo em 44 bairros. As opções são menores para o aluguel na faixa de $\frac{1}{2}$ a 1 SM, o que envolve 42 bairros. Somente em 2 bairros foram encontrados valores de 1 a 2 SM. Para a tipologia de dois quartos é possível encontrar em 29 bairros valores de R\$ 200 a $\frac{1}{2}$ SM. Para o valor de $\frac{1}{2}$ a 1 SM existem ofertas em 24 bairros. Por fim, 8 bairros oferecem opções na faixa de 1 a 2 SM. Verifica-se o predomínio do valor de R\$ 200 a $\frac{1}{2}$ SM para ambas as tipologias. As figuras 10 e 11 ilustram alguns dos bairros pesquisados, onde é mais barato morar de aluguel em Vitória, em áreas localizadas em baixadas e morros, acessíveis por ruas, vielas e escadarias, com predomínio da autoconstrução da habitação.

4. Considerações finais

O ônus excessivo com o aluguel representa o componente de maior impacto no déficit habitacional brasileiro. A depreciação dos salários, o desemprego, a informalidade do trabalho e o aumento dos preços dos aluguéis nas áreas urbanas em função da especulação imobiliária têm contribuído para a elevação do número de famílias que não possuem condições de arcar com as despesas com a locação de um imóvel. Esse problema tem se agravado nos últimos anos e tende a piorar com a crise econômica desencadeada pela pandemia do Corona Vírus, uma vez que essa crise está levando as famílias a mais perda de renda. Visando ao debate dessa questão, esse trabalho demonstrou, através de um estudo empírico realizado em Vitória/ES, que as famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos possuem dificuldades para morar em bairros considerados de baixa renda, onde os valores dos aluguéis são superiores à renda domiciliar para determinadas tipologias habitacionais.

A pesquisa abrangeu 58 bairros enquadrados na renda de 0 a 3 salários, onde vivem 179.278 habitantes distribuídos em 55.073 domicílios e 37,5% da população está na faixa de renda de 0 a 2 salários mínimos. A faixa de renda que engloba os domicílios até ½ salário mínimo é a mais impactada, com nenhuma opção de aluguel pesquisada que se adeque à renda. Quem recebe até 1 salário mínimo encontra grande dificuldade para pagar aluguel em Vitória, pois na maioria dos casos precisará comprometer mais de 30% do seu salário com a moradia. Percebe-se que o mercado imobiliário de aluguéis nas regiões mais carentes também tem dificultado o acesso à moradia aos mais pobres, excluídos pelas condições de renda, pela especulação imobiliária do mercado formal, pelas linhas de financiamento bancário e pela política habitacional ineficiente.

Para combater esse crescente problema é necessário que a política habitacional amplie os programas destinados à locação social e à construção de novas unidades financiadas a baixas prestações. Um cardápio mais amplo de programas habitacionais que não inclua somente melhorias habitacionais e produção de novas unidades é fundamental para atender as famílias que necessitam comprometer mais de 30% da renda, mas que ao mesmo tempo conseguem pagar um valor pelo aluguel. Por outro lado, as famílias sem nenhuma renda demandam subsídios proporcionados pelos entes públicos a fundo perdido.

A pesquisa sugere a intensificação de políticas públicas direcionadas a esse componente do déficit, com programas que incentivem a locação social e construção de novas unidades financiadas a baixas prestações, adequadas ao perfil socioeconômico dessas famílias. A locação social pode ser viabilizada a partir de melhorias de edifícios vazios localizados na área central da capital capixaba, que possui cerca de 100 edifícios vazios, segundo levantamento da sociedade civil, realizado em 2019 por membros da Associação dos Moradores do Centro, da Defensoria Pública Estadual, do BRCidades-ES, dos Movimentos Sociais de Luta por Moradia e Brigadas Populares (A GAZETA, 2020).

Para outros pesquisadores é importante destacar que o estudo identificou limites em relação ao acesso a informações sobre valores de aluguéis nos bairros de baixa renda. Nessas localidades onde predomina o mercado imobiliário informal, os anúncios de preços não são colocados em páginas

na internet e sim fixados em muros, divulgados de “boca a boca”. Por esse motivo, faltam informações sobre o aluguel em alguns bairros, o que acaba limitando a pesquisa.

Para futuros estudos sobre o tema podem ser analisados, além dos valores de aluguéis em cada bairro, a localização desses imóveis, algo que influencia o preço. Sendo um tema de grande relevância social é necessário cada vez mais estudos e análises para que o mercado rentista das áreas de baixa renda seja conhecido com profundidade. Outro fator é o cenário atual de crise, visto que o número de famílias vivendo em situação de ônus excessivo com aluguel tende a elevar-se após a pandemia, impactando também no crescimento das aglomerações subnormais, que no Brasil já abrigam cerca de 6% da população brasileira, conforme atestou o Censo demográfico realizado pelo IBGE (2010). O trabalho, por realizar um diagnóstico da situação do ônus excessivo em Vitória, contribui para outras pesquisas sobre o tema habitação, podendo ainda ser relevante para análises do mercado imobiliário, devido aos levantamentos realizados sobre os valores de aluguéis e tipos de moradias possíveis considerando a renda domiciliar mensal.

Notas

- ¹ Refere-se ao conceito de grupos sociais excluídos de Corrêa (1989, p. 29) que afirma que na sociedade capitalista de classes “verificam-se diferenças sociais quanto ao acesso aos serviços e bens produzidos socialmente”, sendo a habitação um desses bens de caráter seletivo, inacessível a grande parcela da população, que “não possui renda para pagar o aluguel de uma habitação decente e, muito menos, comprar um imóvel”. Segundo o autor, este é um dos “mais significativos sintomas de exclusão”. As possibilidades de moradia para os grupos sociais excluídos são: os cortiços, a casa produzida pela autoconstrução, os conjuntos habitacionais de produção estatal e a favela.
- ² Este artigo não pretende ampliar a análise para a forma de ocupação do espaço urbano de Vitória/ES. O que este parágrafo pretende explicar brevemente é a manifestação espacial da desigualdade econômica expressa na localização e na forma de morar dos mais pobres em detrimento das classes de maior poder econômico. Villaça (2011, p. 37) nos auxilia nestas reflexões ao enfatizar que “a segregação é a mais importante manifestação da desigualdade que impera em nossa sociedade”. Nas metrópoles brasileiras, a segregação urbana também é caracterizada pelo “enorme desnível que existe entre o espaço urbano dos mais ricos e os dos mais pobres”. Sobre essa perspectiva, é importante destacar que as autoras deste artigo compreendem o amplo debate que envolve a “multidimensionalidade” do conceito de segregação descrita por Sposito (2018, p. 64) e não pretendem aprofundar a análise sobre os mecanismos e fenômenos que condicionaram as famílias mais pobres a ocuparem áreas sobre morros, encostas, áreas alagáveis e mangues: parcelas da cidade que não interessavam ao mercado imobiliário formal. Tais processos demandam uma descrição e uma análise que articulem a segregação às estruturas urbana e social (VILLAÇA, 2011, p. 40) e à compreensão dos agentes modeladores do espaço urbano, segundo os estudos de Corrêa (1989; 2018).

Referências

ABRAINC. **Déficit Habitacional é recorde no país**. Disponível em: <<https://www.abrainc.org.br/noticias/2019/01/07/deficit-habitacional-e-recorde-no-pais/>>. Acesso em: 20 jun. 2020.

A GAZETA. **Imóveis abandonados**: mapa mostra situação do Centro de Vitória. Jornal A Gazeta, 31 jan. 2020. Disponível em: <<https://www.agazeta.com.br/es/gv/imoveis-abandonados-mapa-mostra-situacao-do-centro-de-vitoria-0120>>. Acesso em: 30 jul. 2020.

AGÊNCIABRASIL. **Novo valor do salário mínimo começa a vigorar amanhã**. Disponível em: <<https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2020-01/novo-valor-do-salario-minimo-comeca-vigorar-amanha>>. Acesso em: 30 jul. 2020.

A TRIBUNA. **Vitória é a 5ª capital em valorização de imóvel usado**. Disponível em: <http://www.ijsn.es.gov.br/ConteudoDigital/20170221_aj21653_mercadoimobiliario.pdf>. Acesso em: 20 de maio 2020.

BONDUKI, Nabil Georges. **Os pioneiros da habitação social no Brasil**: volume 1. São Paulo: Editora Unesp; Edições Sesc São Paulo, 2014.

BRASIL. Senado Federal. **Projeto de Lei nº 1179, de 2020**. Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/141306>>. Acesso em: 31 ago. 2020.

CARDOSO, Adalto Lucio. Vinte e dois anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise. In: CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim; JAENISCH, Samuel Thomas (Org.). **Vinte e dois anos de política habitacional no Brasil**: da euforia à crise. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2017. p. 15-48.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Editora Ática, 1989.

CORRÊA, Roberto Lobato. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.). **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2018. p. 40-51.

EXAME. **Como a crise da covid-19 mascara dados sobre desemprego no Brasil**. 2020. Disponível em: <<https://exame.com/economia/como-a-crise-da-covid-19-mascara-dados-sobre-desemprego-no-brasil/>>. Acesso em: 30 ago. 2020.

FIPE ZAP. **Índice Fipe Zap Locação Residencial**. Informe de julho de 2020. Disponível em: <<https://fipezap.zapimoveis.com.br/wp-content/uploads/2020/08/fipezap-202007-residencial-locacao.pdf>>. Acesso em: 20 ago. 2020.

FIPE ZAP. **Índice Fipe Zap venda residencial**. Informe de agosto de 2020. Disponível em: <<https://fipezap.zapimoveis.com.br/wp-content/uploads/2020/09/fipezap-202008-residencial-venda.pdf>>. Acesso em: 20 ago. 2020.

FJP (Fundação João Pinheiro). **Déficit Habitacional no Brasil 2015**. Belo Horizonte: Diretoria de Estatística e Informações, 2018. 78 p. Disponível em: <<http://www.bibliotecadigital.mg.gov.br/consulta/verDocumento.php?iCodigo=76871&codUsuario=0>>. Acesso em: 13 jul. 2020.

FOLHA DE SÃO PAULO. **Sem emprego e renda, inquilinos devolvem imóveis na pandemia**. São Paulo Agora, 20 agosto 2020. Disponível em: <<https://agora.folha.uol.com.br/grana/2020/08/sem-emprego-e-renda-inquilinos-devolvem-imoveis-na-pandemia.shtml>>. Acesso em: 31 ago 2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE) (Brasil). **Censo Demográfico Brasileiro**. Brasil, 2010. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/es/vitoria/pesquisa/23/25207?tipo=ranking>>. Acesso em: 13 jul. 2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE) (Brasil). **Pesquisa de orçamentos familiares 2017-2018**: primeiros resultados/IBGE, Coordenação de Trabalho e Rendimento. Rio de Janeiro: IBGE, 2019. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101670.pdf>>. Acesso em: 30 jun. 2020.

INSTITUTO DE APOIO À PESQUISA E DESENVOLVIMENTO JONES DOS SANTOS NEVES (IPES) (Espírito Santo). Vitória, 2004. 97 p. **Habitação no Espírito Santo**: déficit e infra-estrutura habitacional, 2000. Disponível em: <<http://www.ijsn.es.gov.br/component/attachments/download/627>>. Acesso em: 10 mai. 2018.

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES (IJSN) (Espírito Santo). Vitória, 2017. 50 p. v. 02. **Déficit Habitacional no Espírito Santo com base no CadÚnico 2017**. Disponível em: <<http://www.ijsn.es.gov.br/component/attachments/download/5720>>. Acesso em: 14 mai. 2018.

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES (IJSN) (Espírito Santo). **Déficit Habitacional no Espírito Santo com base no CadÚnico**. Vitória, 2019. 65 p. v. 03. Disponível em: <<http://www.ijsn.es.gov.br/artigos/5498-deficit-habitacional-no-espírito-santo-com-base-no-cadunico-2019>>. Acesso em: 13 jul. 2020.

MGF IMÓVEIS (Vitória). **Imóveis para alugar em Vitória no Espírito Santo**. 2020. Disponível em: <https://www.mgfimoveis.com.br/aluguel/es-vitoria>. Acesso em: 25 mar. 2020.

OLX (Vitória). **Casa para alugar - Vitória, Espírito Santo**. 2020. Disponível em: <https://es.olx.com.br/norte-do-espírito-santo/vitoria/imoveis/aluguel/casas>. Acesso em: 25 mar. 2020.

PORTAL G1. **Desemprego fica em 11% em dezembro, mas ainda atinge 11,6 milhões, diz IBGE.** Disponível em: <<https://g1.globo.com/economia/noticia/2020/01/31/desemprego-fica-em-11percent-em-dezembro-diz-ibge.ghtml>>. Acesso em: 10 de mai. 2020a.

PORTAL G1. **Crise causada pela pandemia leva trabalhadores sem dinheiro para o aluguel para ocupações.** Programa Fantástico, 23 agosto 2020. Disponível em: <<https://g1.globo.com/fantastico/noticia/2020/08/23/crise-causada-pela-pandemia-leva-trabalhadores-sem-dinheiro-para-o-aluguel-para-ocupacoes.ghtml>>. Acesso em: 29 ago. 2020b.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA. **Rendimento Nominal Médio Mensal das Pessoas de 10 Anos ou Mais de Idade (Reais) por Bairro de Vitória - 2010.** Vitória, 2010. Disponível em: <http://legado.vitoria.es.gov.br/regionais/Censo_2010/Mapas/renda_media.pdf>. Acesso em: 30 mar. 2020.

ROLNIK, Raquel; MARINO, Aluizio; GUERREIRO, Isadora. **Custos urbanos, especialmente com moradia, comprometem a renda das famílias.** 2019. Disponível em < <https://raquelrolnik.blogosfera.uol.com.br/2019/10/10/custos-urbanos-especialmente-com-moradia-comprometem-renda-das-familias/>>. Acesso em: 10 mai. 2020.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (Org.). **A cidade contemporânea: segregação espacial.** São Paulo: Contexto, 2018. p. 61-93.

VILLAÇA, Flávio. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. **Estudos avançados**, São Paulo, v. 25, n. 71, p. 37-58, 2011. Disponível em: <<http://www.revistas.usp.br/eav/issue/view/762>>. Acesso em: 23 mai. 2020.

VITÓRIA. Secretaria Municipal de Gestão Estratégica da Prefeitura Municipal de Vitória. **Vitória bairro a bairro.** Vitória, 2013. Disponível em: <http://legado.vitoria.es.gov.br/regionais/geral/publicacoes/Vitoria_bairro_bairro/Vit%C3%B3ria_bairro_%20a_bairro.pdf>. Acesso em: 25 mar. 2020.

ZAP IMÓVEIS. **Imóveis para alugar.** Disponível em: <<https://www.zapimoveis.com.br/aluguel/>>. Acesso em: 25 mar. 2020.

Recebido em: 15/09/2020

Aceito em: 01/10/2020