

## Alejandro Luis Brunelli Giorgis

Doutorando do Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Federal do Espírito Santo, Arquiteto e mestre pela Universidad Nacional de Córdoba, Argentina  
aleeb Brunelli@gmail.com

## Carlos Teixeira de Campos Júnior

Professor Titular do Departamento de Geografia e do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Espírito Santo  
ctcampos@gmail.com

---

# Acesso à moradia em aluguel no Brasil e na cidade de Vitória no século XXI

### Resumo

O aluguel residencial é a forma de acesso à moradia que mais cresceu no Brasil e em outros países da América Latina nas últimas duas décadas. No entanto, um número significativo de pessoas tem dificuldades para acessar o aluguel e manter seu pagamento. Diferentes autores apontam que os mecanismos da produção imobiliária não são esclarecidos na maioria dos estudos sobre o distanciamento entre o preço da moradia e os salários. O objetivo deste texto é analisar o crescimento dos domicílios alugados e das dificuldades para alugar no Brasil e em Vitória no período 2000-2022, considerando as lógicas imobiliárias mencionadas e os processos de diferenciação espacial na cidade. A metodologia usada foi a revisão bibliográfica e de estudos de caso sobre a temática e a análise de dados demográficos.

**Palavras-chave:** aluguel residencial, acesso à moradia, renda imobiliária, produção do espaço urbano.

### Abstract

ACCESS TO RENTAL HOUSING IN BRAZIL AND THE CITY OF VITÓRIA IN THE 21ST CENTURY

Residential rent is the form of access to housing that has grown the most in Brazil and other countries in Latin America in the last two decades. However, a significant number of people struggle to rent a house and keep up with their payments.

Different authors point out that the mechanisms of real state production are not clarified in most studies on the gap between housing prices and wages. The objective of this text is to analyze the growth of rented households and the difficulties of renting in Brazil and in Vitória in the period 2000-2022, considering the aforementioned logics of housing production and processes of spatial differentiation in the city. The methodology was a review of bibliography and case studies on the topic and the analysis of demographic data.

**Key-words:** rental housing, access to housing, land rent, urban space production.

## 1. Introdução

América Latina é a região com maior desigualdade de renda, com cidades fragmentadas e dificuldades de acesso universal a moradia e serviços urbanos. Como assinala Harvey (2019), no desenvolvimento da urbanização no capitalismo, a terra encontra-se subordinada ao direito de propriedade e à obtenção de lucros e rendas por parte dos agentes do mercado imobiliário, gerando expulsão e segregação da população trabalhadora.

Nesse contexto, o aluguel residencial é a forma de acesso à moradia que mais cresceu no Brasil e em outros países da região nas últimas duas décadas (BLANCO; FRETES; MUÑOZ, 2014; PASTERNAK; BÓGUS, 2014; GUERREIRO; ROLNIK; MARÍN-TORO, 2022). Diferentes autores explicam esse processo com base no distanciamento entre os salários e o preço da terra e da construção nas cidades. No entanto, um número significativo de pessoas não consegue acessar o aluguel ou manter seu pagamento devido às limitações que o mercado impõe e às desigualdades nas relações entre proprietários e inquilinos.

Pereira (2022) e Campos Júnior (2018) apontam que os mecanismos da produção imobiliária e da influência da renda da terra na formação do preço da moradia não são esclarecidos na maioria dos estudos sobre a problemática habitacional, que ficam restritos à análise da exploração do trabalho. A crescente financeirização da moradia e do urbano torna mais complexo o problema e intensifica os processos espoliativos através do crédito e do endividamento (RUFINO, 2012).

A partir do exposto, o objetivo deste texto é refletir sobre o crescimento dos domicílios alugados e das dificuldades para alugar no Brasil e

em Vitória no período 2000-2022, considerando as lógicas da produção imobiliária. A hipótese é que tanto o aumento dos domicílios alugados quanto das dificuldades para alugar decorrem do processo de valorização imobiliária, proveniente da instrumentalização da propriedade da terra na construção de moradias para o mercado. Também, que o aluguel é um mecanismo de flexibilização do mercado habitacional diante do crescimento da financeirização na atividade imobiliária. Tais processos, por sua vez, aumentam a informalidade da locação residencial e criam uma diferenciação espacial no uso e no acesso à cidade.

A metodologia usada foi a revisão bibliográfica e de estudos de caso sobre a temática e a análise de dados demográficos e imobiliários. Na primeira parte do texto, analisa-se como a questão habitacional e do aluguel é compreendida na literatura da produção do espaço urbano. A segunda parte introduz a questão do aluguel residencial no Brasil e desenvolve as transformações mencionadas na cidade de Vitória no período estudado.

## **2. Produção habitacional, aluguel e renda imobiliária**

Lefebvre (2008) indicava que, durante muito tempo, a construção teve uma importância menor no capitalismo, tornando-se central na atualidade. Segundo o autor, a análise dessa mudança não foi considerada pelas ciências sociais, que continuaram focadas na produção *no* espaço no lugar de considerar também a produção *do* espaço. A instrumentalização do espaço na atividade imobiliária combina valorização e capitalização e, nesse sentido, a terra, o trabalho e o monopólio da propriedade são elementos centrais.

No capítulo dedicado à renda dos terrenos para construção do terceiro livro de *O Capital*, Marx (2008) adverte sobre o poder da propriedade fundiária, que “quando na mesma mão se junta ao capital industrial, capacita este a impedir praticamente de residirem neste planeta os trabalhadores na luta pelo salário” (p. 888). Seguidamente, explica a dualidade subjacente ao monopólio da propriedade: o fim de exploração ou de extração e do uso do espaço, que viabiliza a cobrança de dois tipos de renda, caracterizadas como fundiária e imobiliária por Pereira (1988)<sup>1</sup>.

A capitalização da renda na construção determina o preço da terra e permite compreender a elevação do preço da moradia e das dificuldades da população para morar na cidade. Sintetizando a questão da valorização do capital na produção imobiliária e o distanciamento entre o preço da moradia e do salário no Brasil, Campos Júnior (2018, p. 53) afirma que:

O movimento em espiral de formação do preço da moradia proveniente de um processo real de produção (ora a renda determina o preço de monopólio, ora o preço de monopólio determina a renda) desencadeia um processo de elevação progressiva do preço da terra e da moradia, estabelecido pelo capital no seu processo de acumulação, que não encontra correspondência nos parâmetros que remuneram o salário do trabalhador.

Pensando particularmente no aluguel residencial, é importante considerar algumas questões. Marx (2008) explica que o aluguel representa juros e amortização do capital empregado na construção e parte da renda proveniente do uso do espaço<sup>2</sup>. Analisando o processo de urbanização e o desenvolvimento da construção em São Paulo no início do século XX, Pereira (1988) distingue entre a apropriação do espaço pela aquisição da propriedade ou pela sua concessão através do aluguel.

Na compra do imóvel, o preço do acesso ao espaço como renda fundiária capitalizada é deduzido da diferença entre o preço de mercado e o preço de produção na construção. Essa renda gestada nas relações internas da produção capitalista (...) Quando o acesso ao espaço ocorre através do aluguel, contrariamente seu preço é que induz o preço de mercado do imóvel como renda imobiliária capitalizada através da capitalização dos preços dos aluguéis (p. 117).

Vinculando o segundo ponto, no mesmo livro, o autor descreve como o predomínio dos cortiços como solução habitacional repercute na valorização da terra e do edifício.

O preço da terra valorizava-se como resultado da capitalização da renda que resultava do preço do aluguel. Essa renda da terra, imobiliária, e o que resta do montante do aluguel, descontadas as outras partes (amortização e juros do capital investido na construção e despesas de reparos do edifício). Nesse sentido, a renda da terra imobiliária é um valor suposto no preço do aluguel, que passa a ser pressuposto no preço do imóvel, onde aparece como preço da terra (PEREIRA, 1988, p. 111).

A influência do aluguel na determinação dos preços explica a subordinação do mercado de terras em relação ao de edifícios, e uma diferenciação espacial na utilização e na apropriação da cidade, que faz aumentar a

renda imobiliária (PEREIRA, 1988). Nas áreas valorizadas, os preços dos terrenos e dos aluguéis impedem determinados tipos de construções e determinados usos.

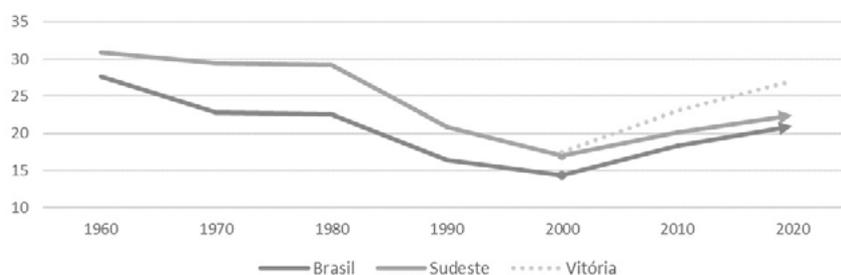
Além de ser um processo que ocorreu há um século, os fundamentos teóricos são uma contribuição para a compreensão do aluguel residencial hoje. A chave reside no entendimento das modificações das relações capitalistas de produção sinalizadas por Lefebvre, como a prominência atual do capital fictício sobre a construção que instrumentaliza o espaço e também o tempo (PEREIRA, 2022).

### 3. O aluguel residencial no Brasil e em Vitória no período 2000-2022

Como foi mencionado na introdução, o aluguel foi a forma de acesso a moradia que mais cresceu no Brasil a partir do ano 2000, invertendo uma tendência histórica de aumento da casa própria. Segundo dados do IBGE, a proporção de domicílios alugados passou de 14,3% em 2000 para 21% em 2022. Esse aumento foi mais pronunciado nas regiões Sudeste, Sul e Centro-oeste (ver gráfico 1).

#### Gráfico 1

EVOLUÇÃO DA PROPORÇÃO DE DOMICÍLIOS ALUGADOS NO BRASIL E NA REGIÃO SUDESTE ENTRE 1960 E 2022



Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Censo Demográfico do IBGE.

As transformações das formas de produção da moradia<sup>3</sup> no tempo permitem compreender as mudanças nas lógicas de acumulação do capital

através da atividade imobiliária. O aumento da moradia de aluguel nas primeiras duas décadas do século XXI está ligado ao maior distanciamento entre o preço da moradia e do salário. A intensificação da incorporação no mercado imobiliário e o impulso à construção da casa própria pela política pública (que favoreceu a financeirização) contribuíram para a valorização imobiliária, seja pela renda da terra criando preço de monopólio da produção habitacional ou vice-versa (CAMPOS JÚNIOR, 2018; RUFINO, 2012).

Essa valorização e o corrimento ao mercado de locação pressionaram para a elevação dos preços dos aluguéis em algumas áreas das grandes cidades e impulsionaram o crescimento do mercado informal do aluguel (PASTERNAK; BÓGUS, 2014)<sup>4</sup>. No mesmo sentido, Guerreiro, Rolnik e Marín-Toro (2022, p. 469) relacionam esse incremento com as lógicas financeiras atuais:

Entende-se aqui o aluguel como mecanismo desse enlace entre flexibilização e informalidade, na medida em que ele promove a transformação da habitação em serviço, passível de vincular o estoque residencial construído à gestão privada no tempo, através da mobilização da política pública. Tal gestão privada do tempo, no lugar da gestão e produção do espaço, permite extrair renda, inclusive, dos mais pobres entre os pobres – apoiando-se na sua própria autopromoção e transferindo a eles todos os riscos e inseguranças –, superando um obstáculo histórico para expansão do capital financeiro nas cidades da região.

Apesar do aumento da produção de novas unidades habitacionais, no período 2004-2019, o ônus excessivo com aluguel passou de 18,9% para 42,9% do déficit de moradias no país (ABRAINC, 2020). A região Sudeste é a que apresenta a maior parcela desse tipo de déficit. Segundo Firpo e Tavolari (2020), a questão dos aluguéis atinge assimetricamente inquilinxs e proprietárixs: quase metade das famílias que alugam no Brasil recebe até três salários mínimos (48,2%), ao passo que 51,5% dos locadores têm renda acima de dez salários mínimos<sup>5</sup>.

Assim como em outras cidades brasileiras, a partir da década de 1990 incrementa-se a reprodução do capital na atividade imobiliária na Região Metropolitana da Grande Vitória (CAMPOS JÚNIOR, 2020)<sup>6</sup>. Nesse marco e seguindo as tendências regionais, a proporção de domicílios alugados na cidade de Vitória aumentou de 16,9% em 2000 para 27% em 2022 (ver tabela 1). Esse aumento foi acompanhado por uma diminuição na proporção de domicílios próprios, e sem uma mudança significativa na proporção de domicílios cedidos e ocupados<sup>7</sup>.

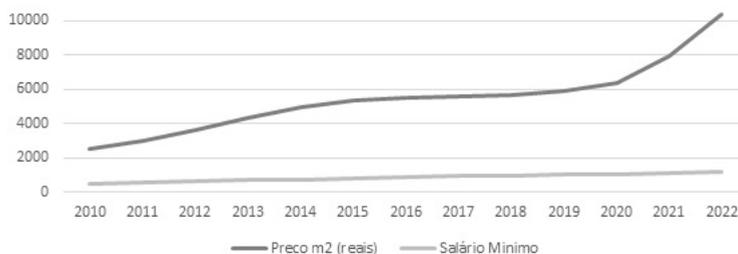
**Tabela 1**

EVOLUÇÃO NA CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO DOS DOMICÍLIOS EM VITÓRIA NOS ANOS 2000, 2010 E 2022

Domicílios	Censo 2000		Censo 2010		PNAD 2022	
	Unidades	Porcentagem	Unidades	Porcentagem	Unidades	Porcentagem
Próprios	67.182	78,6%	77.240	71,2%	96.000	65,4%
Alugados	14.419	16,9%	24.953	23%	40.000	27,2%
Cedidos/ outros	3.913	4,5%	6.322	5,8%	11.000	7,4%
Total	85.514		108.515		147.000	

Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Censo Demográfico e da PNAD do IBGE<sup>8</sup>.

No mesmo período, a partir de dados do Censo imobiliário do Sinduscon-ES, Campos Júnior (2020) constata o crescimento do preço da habitação na RMGV, o qual se afasta substancialmente do salário mínimo. O autor verifica a criação de novos produtos no mercado tradicional de Vitória e a introdução do edifício em áreas da região metropolitana, principalmente em Vila Velha e Serra. Em Vitória, o índice de venda FIPEZAP mostra uma valorização similar à nacional no período 2009-2014, e uma intensificação na pós-pandemia, alcançando a construção uma média de R\$10.300 por metro quadrado em 2022 (gráfico 2).

**Gráfico 2**EVOLUÇÃO DO PREÇO MÉDIO DO M<sup>2</sup> DE CONSTRUÇÃO EM VITÓRIA E DO SALÁRIO MÍNIMO (2010-2022)

Fonte: Elaboração própria a partir de dados do FIPEZAP (2022).

Os preços dos aluguéis acompanham esse aumento e influem nos preços de mercado dos imóveis (PEREIRA, 1988). De acordo com dados do IBGE, a taxa de famílias que gastam mais de 30% da renda para alugar em

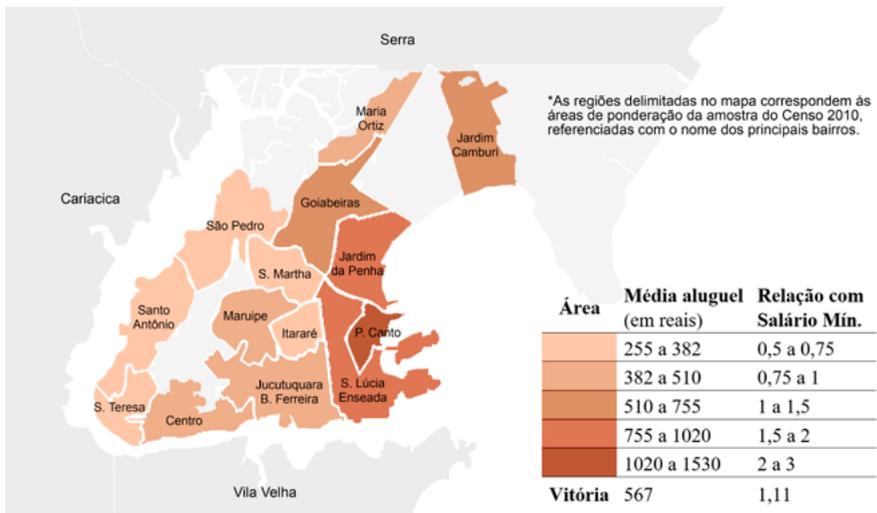
Vitória aumentou de 23,2% em 2010 para 26,6% em 2022, sendo o maior componente do déficit habitacional na cidade. Dos 9.328 domicílios em situação de déficit em Vitória, 8.906 têm ônus excessivo por aluguel (ISJN, 2022).

Os dados dos preços locativos do Censo de 2010, já mostram uma diferenciação espacial, considerando que nas áreas valorizadas o preço médio do aluguel se aproxima a dois salários mínimos, que era de 510 reais nesse ano (ver mapa 1).

Entre 2020 e 2022, a RMGV apresentou um dos maiores valores médios de locação de imóveis residenciais entre as regiões metropolitanas do Brasil, ficando atrás apenas de São Paulo e Rio de Janeiro em alguns meses. O valor médio de aluguel em Vitória em 2022 foi de 1.600 reais (FIPEZAP, 2022), equivalente a 1,3 salários mínimos.

Considerando a distribuição dos domicílios alugados por faixa de rendimento em Vitória, 20% deles têm renda mensal de até um salário mínimo (R\$ 1.210) e 27,5% de até dois (PNAD, 2022). Um estudo sobre os preços dos aluguéis em alguns bairros de Vitória (MUNIZ; QUADRA, 2020), demonstra que as famílias de baixa renda, mesmo em áreas periféricas, têm dificuldades para escolher onde e como morar<sup>9</sup>.

**Mapa 1**  
 RELAÇÃO ENTRE PREÇOS MÉDIOS DE ALUGUEL E SALÁRIO MÍNIMO EM VITÓRIA (2010)



Fonte: Elaboração própria a partir dos microdados do Censo Demográfico 2010 do IBGE.

O exposto permite inferir um aumento do mercado informal do aluguel, como indicavam Pasternak e Bógus (2014) em relação ao contexto nacional. De fato, nas plataformas de oferta de aluguel é possível constatar o incremento do aluguel de quartos em muitas áreas da cidade, incluindo bairros periféricos ou construídos domesticamente. Nos bairros litorâneos e nas áreas valorizadas dominadas pelo mercado, o preço do aluguel de quartos muitas vezes supera o salário mínimo. Como define Pereira (2022, p. 77):

Essas homogeneização, hierarquização e fragmentação do espaço mobilizam e maximizam a renda capitalizada na reprodução do capital na construção. Esses processos impactam a (produção da) cidade como um todo, e tornam a valorização imobiliária de qualquer espaço privado manipulável pelas finanças. A consequência é em favor da propriedade (...), para aqueles agentes que se beneficiam do máximo preço de mercado implicando em endividamento das famílias e em aumento da população em situação de rua.

#### **4. Considerações finais**

Por fim, demonstrou-se como o aluguel de moradias aumentou nas últimas décadas na cidade de Vitória, seguindo as tendências nacionais e regionais, ante o distanciamento entre o preço da moradia e do nível de renda da população. É possível inferir que tanto esse crescimento dos domicílios alugados quanto das dificuldades para alugar decorre do processo de valorização imobiliária, pela instrumentalização da propriedade na produção habitacional, acelerada com as lógicas financeiras no período recente.

Apesar do incremento de novas moradias, pela expansão do mercado imobiliário a partir do ano 2005 e dos programas estatais, o déficit habitacional persiste e, em particular, o ônus excessivo com aluguel tem aumentado. Em Vitória, o preço da construção mostra uma valorização pronunciada no período e maior na pandemia. Como foi mencionado, além da elevação dos preços gerada a partir da construção, a renda imobiliária que forma parte do aluguel também influi na valorização da terra e dos edifícios.

Analisando a relação entre preços de aluguel e salários, detectou-se o grande impacto da renda utilizada para alugar uma casa. Verifica-se uma elevação maior dos preços dos aluguéis em algumas áreas, o que repercute em uma diferenciação espacial no acesso à cidade e no aumento

da informalidade da locação residencial. Os setores de baixa renda da população só conseguem acessar essa forma de posse em alguns bairros periféricos, e a determinados tipos de moradia.

Por outro lado, o aluguel torna-se um mecanismo de maior flexibilização do mercado habitacional diante do crescimento da financeirização na atividade imobiliária. É importante destacar que a pandemia de Covid-19 gerou maiores dificuldades para muitos setores da população e um agravamento da espoliação urbana provocada pelo aluguel, com ampliação do endividamento para a manutenção da vida.

## Notas

- 1 Pereira (1988, p. 84) destaca um predomínio da renda imobiliária, pois “muitas vezes, na construção, a principal determinação do preço da terra deriva menos do processo produtivo e mais da suposição de valor decorrente da privatização de um espaço na cidade”.
- 2 No mesmo sentido, e acrescentando detalhes, Engels (2015, p. 22) sinaliza: “O aluguel da casa não só tem de incluir os juros referentes aos custos da construção da casa, mas também cobrir os consertos e o montante médio de dívidas ruins, aluguéis não pagos, bem como os ocasionais períodos em que a casa fica vazia. Em segundo lugar, (...) o aluguel da moradia tem de incluir também os juros referentes ao aumento de valor do terreno em que se encontra a casa e, portanto, uma parte dele consiste em renda fundiária”.
- 3 Pereira (1988) e Campos Júnior (2018) as classificam em quatro grandes grupos: produção por encomenda para aluguel, construção doméstica ou autoconstrução, produção estatal, e produção para o mercado (compra, venda e aluguel). Sobre esta última, Rufino (2012) descreve a forma incorporação, agente que combina a compra do terreno, a contratação de uma empresa construtora e a definição do produto para a obtenção de ganhos maiores.
- 4 Entre 2010 e 2022, a elevação acumulada dos aluguéis no Brasil foi de 77% (FIPE ZAP). Em 2022 foi de 14,25%, acima do aumento do salário mínimo que foi de 10,18%.
- 5 Dados baseados na Pesquisa de Orçamentos Familiares do ano de 2018 do IBGE.
- 6 Impacto das mudanças nos mecanismos institucionais no país, como o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) e a abertura ao capital internacional nas empresas imobiliárias a partir de 2005.
- 7 Na RMGV, a proporção de domicílios alugados foi de 22% e no Espírito Santo de 19% (IBGE, 2022). Os municípios de Vitória, Vila Velha e Serra possuem maior taxa de domicílios alugados e concentram o maior número de famílias com ônus excessivo com aluguel.
- 8 O número total de domicílios do município de Vitória confirmados pelo Censo 2022 foi de 148.278.
- 9 Espera-se que a publicação da amostra de domicílios alugados do Censo de 2022 complemente essas análises.

## Referências

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIÁRIAS (ABRAIN).  
**Estudo técnico dedicado à atualização das necessidades habitacionais**

**2004-2030**. 2020. Disponível em: <https://www.abrainc.org.br/estudos-pesquisas>. Acesso em: agosto de 2023.

BLANCO, Andrés; FRETES, Vicente; MUÑOZ, Andrés (Org.). **Busco casa en arriendo**: opciones de política en América Latina y el Caribe. BID, 2014. Disponível em: <https://publications.iadb.org/es/busco-casa-en-arriendo-promover-el-alquiler-tiene-sentido>. Acesso em: agosto de 2023.

CAMPOS JÚNIOR, Carlos Teixeira de. Financeirização da terra e a emergência de novas formas de espoliação. In: BARROS, Ana; ZANOTELLI, Cláudio; ALBANI, Vivian (Org.). **Geografia urbana**: 30 anos do Simpósio Nacional de Geografia Urbana. Consequência, 2020. p. 321-351.

CAMPOS JÚNIOR, Carlos Teixeira de. Valorização do capital na produção imobiliária: distanciamento entre o preço da moradia e do salário. In: Pereira, Paulo César Xavier (Org.). **Imediato, global e total na produção do espaço**: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI. São Paulo: FAUUSP, 2018. p. 40-54.

ENGELS, Friedrich. **Sobre a questão da moradia**. São Paulo: Boitempo, 2015.

FIPEZAP. **Informes índice de venda e locação residencial**. 2022. Disponível em: <https://www.datazap.com.br/conteudos-fipezap>. Acesso em: setembro de 2023.

FIRPO, Sergio; TAVOLARI, Bianca. Adiar pagamento de aluguel ajudaria as famílias pobres a atravessar a crise? **Folha de São Paulo**, São Paulo, 2020. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2020/04/aluguel-e-pandemia-quem-paga-e-quem-recebe-no-brasil.shtml>. Acesso em: agosto de 2023.

GUERREIRO, Isadora; ROLNIK, Raquel; MARÍN-TORO, Adriana. Gestão neoliberal da precariedade: o aluguel residencial como nova fronteira de financeirização da moradia. **Cadernos Metrópole**, v. 24, p. 451-476, 2022.

HARVEY, David. **A loucura da razão econômica**: Marx e o capital no século XXI. São Paulo: Boitempo, 2019.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Demográfico 2000, 2010 e PNAD 2022**. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/censo-demografico/demografico-2010/inicial>. Acesso em: setembro de 2023.

INSTITUTO JONES DOS SANTOS NEVES (IJSN). **Déficit Habitacional no Espírito Santo com base no CadÚnico 2021**. Vitória, 2022. Disponível em: <https://ijsn.es.gov.br/publicacoes/cadernos/deficit-habitacional> Acesso: setembro de 2023.

LEFEBVRE, Henri. **Espaço e Política**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

MARX, Karl. **O capital**: crítica da economia política. Livro 3: O processo de circulação do capital. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2008.

MUNIZ, Andreia; QUADRA, Tyara. Ônus excessivo com o pagamento do aluguel: desigualdade no direito à habitação-Vitória/ES. **GeoTextos**, v. 16, n. 2, p. 59-86, 2020.

PASTERNAK, Suzana; BÓGUS, Lucia. Habitação de aluguel no Brasil e em São Paulo. **Caderno CRH**, v. 27, p. 235-254, 2014.

PEREIRA, Paulo César Xavier. **Espaço, técnica e construção**: o desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo. São Paulo: Nobel, 1988.

PEREIRA, Paulo César Xavier. Crise, urbanização contemporânea e a reprodução do capital no setor imobiliário. In: CARLOS, Ana; RIZEK, Cibele (Org.). **Direito à cidade e direito à vida**: perspectivas críticas sobre o urbano na contemporaneidade. São Paulo: IEA USP, 2022. p. 72-97.

RUFINO, Beatriz. **Incorporação da metrópole**: centralização do capital no imobiliário e a nova produção do espaço em Fortaleza. 2012. 334f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2012.

Recebido em 15/11/2023

Aceito em 30/11/2023