

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E TECNOLÓGICAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA URBANA

**DÉFICITS HABITACIONAIS: OS LIMITES DA
INTERPRETAÇÃO DO FENÔMENO**

PRISCILA KAUANA BARELLI FORCEL

São Carlos - SP

2025

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E TECNOLÓGICAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA URBANA

**DÉFICITS HABITACIONAIS: OS LIMITES DA
INTERPRETAÇÃO DO FENÔMENO**

Priscila Kauana Barelli Forcel

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana da Universidade Federal de São Carlos, como parte dos requisitos para a obtenção do título de Mestre em Engenharia Urbana.

Orientadora: Profa. Dra. Elza Luli Miyasaka

Coorientador: Prof. Dr. Tiago Augusto da Cunha

São Carlos

2025

Forcel, Priscila Kauana Barelli

Déficits habitacionais: : os limites da interpretação do fenômeno / Priscila Kauana Barelli Forcel -- 2025.
131f.

Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de São Carlos, campus São Carlos, São Carlos

Orientador (a): Elza Luli Miyasaka

Banca Examinadora: Flávia da Fonseca Feitosa, Thalles Vichiato Breda

Bibliografia

1. Habitação. 2. Habitação de interesse social. 3. Déficit habitacional. I. Forcel, Priscila Kauana Barelli. II. Título.

Ficha catalográfica desenvolvida pela Secretaria Geral de Informática
(SIn)

DADOS FORNECIDOS PELO AUTOR

Bibliotecário responsável: Arildo Martins - CRB/8 7180



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS

Centro de Ciências Exatas e de Tecnologia
Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana

Folha de Aprovação

Defesa de Dissertação de Mestrado da candidata Priscila Kauana Barelli Forcel, realizada em 27/08/2025.

Comissão Julgadora:

Prof. Dr. Tiago Augusto da Cunha (UFV)

Profa. Dra. Flávia da Fonseca Feitosa (UFABC)

Prof. Dr. Thalles Vichiato Breda (UFSCar)

O Relatório de Defesa assinado pelos membros da Comissão Julgadora encontra-se arquivado junto ao Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana.

*“Não tem nome nem lugar. Repito-te a razão por que a descrevi: do número das cidades imagináveis temos de excluir aquelas cujos elementos se somam sem um fio condutor que os ligue, sem uma regra interna, uma perspectiva, um discurso. **São cidades como sonhos:** todo o imaginável pode ser sonhado, mas também o sonho mais inesperado é um enigma que oculta um desejo, ou o seu contrário, um terror. **As cidades, como os sonhos,** são construídas de **desejos e de medos**, embora o fio do seu discurso seja secreto, as suas regras absurdas, as perspectivas enganosas, e todas as coisas escondam outra.”*

Ítalo Calvino, Le città invisibili, 1972, p. 20.

DEDICATÓRIA

Aos meus pais, minhas sobrinhas e minhas irmãs!

*“Vai, estamos aqui, nós vamos dar um jeito!
Você tem os seus pais. A casa dos seus pais
está aqui, é a sua casa”...*

*Mas em especial, também, aqueles que um
dia me inspiraram a vencer o câncer e voltar
ao sonho que um dia precisou ser pausado
para que o propósito fosse cumprido...*

Aos pacientes do Hospital de Amor, Barretos-SP

“...Ainda bem que você não parou...” 

AGRADECIMENTOS

Me permito aqui ser a **Priscila sonhadora**, aquela que um dia se viu tão distante deste momento e que hoje celebra o encerramento de um ciclo. Por isso, uso este espaço para expressar os sentimentos mais profundos que me acompanharam durante o mestrado.

Agradeço a **Deus**, que me fortaleceu e me deu discernimento para compreender essa temática e expressar, por meio desta dissertação, o conhecimento adquirido ao longo da pesquisa. Sem a graça divina, isso não seria possível. Foram muitos momentos de angústia e insegurança, mas também inúmeros de alegria ao ver o trabalho se materializar e ser reconhecido. Como diz aquela canção: *'existem coisas que são só entre Deus e Eu'*.

Agradeço aos meus pais, **José Carlos e Clélia**, meu amor e gratidão pelo suporte emocional e pelo encorajamento constante. Vocês foram fortalezas, mesmo quando nem sabiam ao certo como agir. Às minhas irmãs, **Camila e Rubiana**, e às minhas sobrinhas, **Letícia e Íris Eduarda**: mesmo nos momentos de distância, minha família esteve comigo, o que tornou esse percurso possível.

À **Elza**, minha orientadora, e ao **Tiago**, meu coorientador, que aceitaram essa “loucura” nascida de uma conversa inicial. Elza não se afastou nem mesmo quando precisei desistir do mestrado antes da matrícula, por conta do tratamento contra o câncer. Tiago esteve presente em muitos momentos fundamentais, e sempre provocava reflexões sobre as múltiplas faces da pesquisa. Vocês confiaram em mim e me acolheram em um grupo de pesquisa que tenho imenso orgulho de integrar. Obrigada por embarcarem nas minhas loucuras acadêmicas, artigos, ideias.

Aos colegas do grupo de pesquisa **Cidades e Pessoas: Conectadas**, em especial aos participantes das discussões sobre Déficit Habitacional - Rafael, Filipe, Blanca, Lina, Pedro, Leonardo, Guilherme e Geovanna - meu reconhecimento. Nossas trocas e trabalhos conjuntos foram essenciais para a construção desta dissertação.

Agradeço também à banca examinadora, **Flávia da Fonseca Feitosa e Thalles Vichiato Breda**, pela leitura atenta, reflexões, e a participação tanto na qualificação quanto na defesa. Vocês passaram de referências acadêmicas a presenças próximas, e isso enriqueceu muito minha caminhada. Registro ainda meu agradecimento aos suplentes **Érico Masiero e Thiago Corrêa Jacovine**, pela disponibilidade e generosidade em acompanhar o processo, mesmo que de forma eventual.

À **comunidade PPGEU**, meu carinho e respeito. A todos os colegas e amigades construídas no caminho - especialmente Renata, Tatiane, Cristiane, Gabriela, Júlia, Alice e Lívia - obrigada pelas discussões e trocas que foram fundamentais para amadurecer esta pesquisa.

Em especial, às minhas amigas **Carolina Chagas** - que, mesmo na Alemanha, me ouviu e me aconselhou em tantos momentos - e **Natalia de Rezende**, que, como professora da graduação, tanto me ensinou e me apresentou ao mundo da pesquisa.

À **FAPESP - Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo**, pela concessão da bolsa de estudos, **processo nº 2023/11899-6**, vigente de 01/09/2024 a 31/08/2025.

Foi um ano de espera até a aprovação, e quando ela chegou, veio acompanhada de um choro de alegria. *O desejo de ser bolsista FAPESP veio antes mesmo do ingresso no mestrado.* Agradeço a oportunidade que esse apoio representou para meu desenvolvimento acadêmico.

Registro também o apoio da **CAPES**, por meio do Programa de Demanda Social (CAPES/DS), **processo nº 88887.910205/2023-00**, vigente de 01/09/2023 a 31/08/2024, que contribuiu anteriormente para o desenvolvimento desta pesquisa.

Enfim, este período me ensinou que, para alcançar um sonho ou objetivo, é preciso também aproveitar o caminho, caso contrário, tudo perde a graça. Entre os bons e os maus momentos, entre o ônus e o bônus, encerro aqui o ciclo do mestrado e subo mais um degrau da escada da vida.

Obrigada, vida, por tudo isso!

*Fazer ciência em um país desigual é um ato de
esperança radical: É acreditar que o conhecimento
pode romper ciclos de exclusão.*

CAD Fiocruz

RESUMO

Estimativas recentes indicam que o déficit habitacional no Brasil ultrapassa 6 milhões de moradias, agravado pela concentração populacional nas cidades e pelas crescentes dificuldades de acesso à casa própria. Esta dissertação analisa a metodologia de cálculo do déficit habitacional da Fundação João Pinheiro (FJP), com foco na aplicação em escala intramunicipal. A pesquisa parte do reconhecimento da relevância institucional da metodologia, mas problematiza seus limites conceituais, operacionais e políticos, especialmente diante das desigualdades socioespaciais que marcam as cidades brasileiras. O objetivo é analisar criticamente a metodologia em questão, com base em uma abordagem qualitativa e multiescalar, apoiada em dados secundários do Censo Demográfico de 2010 e em levantamentos locais realizados no município de Jacareí-SP. Para isso, foram articuladas como frentes metodológicas: a revisão do conceito de déficit habitacional, a análise teórica da metodologia da FJP e a aplicação prática aos microdados do Censo 2010. Os resultados revelam que o déficit habitacional não é uma ausência neutra, mas uma construção normativa que define quem é, ou não, reconhecido como sujeito de política pública. A análise evidenciou as limitações da metodologia quando aplicada na escala intramunicipal, áreas de ponderação, que invisibiliza o reconhecimento de desigualdades internas e fenômenos como coabitação, ônus excessivo e a precariedade sanitária. A pesquisa também incorporou uma análise sociodemográfica e de infraestrutura dos domicílios em déficit, que aprofunda o diagnóstico para além do número absoluto de moradias. As limitações enfrentadas - como a ausência de microdados do Censo 2022 e a rigidez dos instrumentos oficiais - não comprometeram a análise, mas reforçaram a crítica à dependência exclusiva de dados censitários para o planejamento urbano. Conclui-se que é urgente o desenvolvimento de estratégias locais de monitoramento habitacional, com abordagens integradas, multiescalares e situadas na realidade dos territórios. A dissertação, portanto, busca contribuir para o aprimoramento das políticas públicas habitacionais, ancoradas em diagnósticos mais justos, sensíveis e territorialmente qualificados.

Palavras chave: Fundação João Pinheiro; metodologia de cálculo; políticas públicas habitacionais; território urbano.

ABSTRACT

Recent estimates indicate that the housing deficit in Brazil exceeds 6 million dwellings, driven by increasing urban population concentration and growing barriers to homeownership. This dissertation analyzes the methodology for calculating the housing deficit developed by the João Pinheiro Foundation (FJP), focusing on its application at the intracity scale. The research acknowledges the institutional relevance of this methodology but questions its conceptual, operational, and political limitations, especially in light of the socio-spatial inequalities that characterize Brazilian cities. The objective is to critically examine the FJP methodology using a qualitative and multiscalar approach, based on secondary data from the 2010 Demographic Census and local surveys conducted in the municipality of Jacareí-SP. The methodological framework includes a review of the housing deficit concept, a theoretical analysis of the FJP methodology, and its practical application to census microdata. The results indicate that the housing deficit is not a neutral absence, but a normative construct that determines who is or is not recognized as a subject of public policy. The analysis revealed limitations in the methodology when applied at the intermunicipal level - particularly through the use of census weighting areas - which obscures internal inequalities and phenomena such as overcrowding, excessive housing cost burden, and inadequate sanitation. The research also incorporated a sociodemographic and infrastructure analysis of deficit households, deepening the diagnostic beyond absolute housing numbers. The limitations encountered - such as the unavailability of 2022 census microdata and the rigidity of official tools - did not compromise the analysis, but rather reinforced the critique of relying solely on census data for urban planning. The study concludes that it is urgent to develop local strategies for housing monitoring based on integrated, multiscalar, and territory-sensitive approaches. This dissertation thus seeks to contribute to the improvement of housing public policies, grounded in fairer, more sensitive, and territorially qualified diagnostics.

Keywords: João Pinheiro Foundation; calculation methodology; housing public policy; urban territory.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Delineamento da pesquisa.....	30
Figura 2 - Mapa de Localização de Jacareí-SP.....	66
Figura 3 - Mapa da Evolução da Mancha Urbana de Jacareí-SP.....	67
Figura 4 - Distribuição das Áreas de Ponderação urbanas em relação ao perímetro urbano de Jacareí-SP, 2010.....	68
Figura 5 - Distribuição espacial do número de domicílios urbanos por Área de Ponderação, Jacareí-SP, 2010.....	69
Figura 6 - Distribuição espacial da população urbana por Área de Ponderação, Jacareí-SP, 2010.....	70
Figura 7 - Déficit habitacional de Habitações Precárias, por domicílios, Jacareí - SP, 2010..	74
Figura 8 - Distribuição dos domicílios classificados como habitações precárias, por área de ponderação, conforme número de moradores e material predominante das paredes externas.....	75
Figura 9 - Distribuição dos residentes das habitações precárias nas áreas de ponderação, conforme sexo e cor/raça declarada.....	77
Figura 10 - Déficit Habitacional de Coabitação Familiar Não Desejada, por domicílios, Jacareí - SP, 2010.....	81
Figura 11 - Distribuição dos residentes de coabitação nas áreas de ponderação, conforme sexo e cor/raça declarada.....	82
Figura 12 - Déficit Habitacional de Ônus Excessivo com Aluguel, por domicílios, Jacareí - SP, 2010.....	86
Figura 13 - Distribuição dos residentes dos domicílios em ônus excessivo nas áreas de ponderação, conforme sexo e cor/raça declarada.....	87
Figura 14 - Déficit Habitacional de Adensamento Excessivo de Moradores em Domicílios Alugados, por domicílios, Jacareí - SP, 2010.....	92
Figura 15 - Total do Déficit Habitacional, por domicílios, Jacareí - SP, 2010.....	96
Figura 16 - Distribuição espacial dos cadastros habitacionais realizados em 2009 em Jacareí - SP.....	103

LISTA DE QUADROS E TABELAS

Quadro 1 - Grupos de municípios para formulação do algoritmo de identificação das famílias conviventes secundárias com intenção de constituir domicílio exclusivo.....	43
Quadro 2 - Variáveis para o cálculo do Déficit Habitacional, comparativo entre PNAD e Censo Demográfico 2010.....	51
Quadro 3 - Quesitos das pesquisas para o cálculo do déficit habitacional, 2010 e 2022.....	55
Tabela 1 - Déficit Habitacional do componente Habitações Precárias, por domicílios, Áreas de Ponderação de Jacareí-SP.....	72
Tabela 2 - Déficit Habitacional do componente Habitações Precárias, por pessoas, Áreas de Ponderação de Jacareí-SP.....	72
Tabela 3 - Déficit Habitacional do componente Coabitação Familiar Não Desejada, por domicílios, Áreas de Ponderação de Jacareí-SP.....	79
Tabela 4 - Déficit Habitacional do componente Coabitação Familiar Não Desejada, por pessoas, Áreas de Ponderação de Jacareí-SP.....	80
Tabela 5 - Déficit Habitacional do componente Ônus Excessivo com Aluguel, por domicílios, Áreas de Ponderação de Jacareí-SP.....	85
Tabela 6 - Déficit Habitacional do componente Ônus Excessivo com Aluguel, por pessoas, Áreas de Ponderação de Jacareí-SP.....	86
Tabela 7 - Déficit Habitacional do componente Adensamento Excessivo de Moradores em Domicílios Alugados, por domicílio, Áreas de Ponderação de Jacareí-SP.....	90
Tabela 8 - Déficit Habitacional do componente Ônus Excessivo com Aluguel, por pessoas, Áreas de Ponderação de Jacareí-SP.....	91
Tabela 9 - Déficit Habitacional, por domicílios, Áreas de Ponderação de Jacareí-SP.....	94
Tabela 10 - Déficit Habitacional, por pessoas, Áreas de Ponderação de Jacareí-SP.....	95
Quadro 4 - Construções muito precárias, PLHIS 2010.....	100
Tabela 11 - Análises dos domicílios das Áreas de Ponderação de Jacareí-SP.....	112
Tabela 12 - Análises das pessoas das Áreas de Ponderação de Jacareí-SP.....	113

LISTA DE SIGLAS

AP – Áreas de Ponderação
ATHIS – Assistência/Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social
BNH – Banco Nacional de Habitação
CadÚnico – Cadastro Único
CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo
FJP – Fundação João Pinheiro
FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
HIS – Habitação de Interesse Social
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IDHM – Índice de Desenvolvimento Humano Municipal
IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
LEPUR – Laboratório de Estudos e Projetos Urbanos e Regionais
MAPPA – Metodologia para Identificação e Caracterização de Assentamentos Precários em Regiões Metropolitanas Paulistas
MCID – Ministério das Cidades
MCMV – Minha Casa Minha Vida
ONG – Organização Não Governamental
ONU – Organização das Nações Unidas
OSC – Organização da Sociedade Civil
PDOT – Plano Diretor de Ordenamento Territorial
PLHIS – Plano Local de Habitação de Interesse Social
PlanHab – Política Nacional de Habitação
PNAD – Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios
PNUD – Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento
QGIS – Quantum Geographic Information System
RMVPLN – Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte
SEADE – Sistema Estadual de Análise de Dados
SFH – Sistema Financeiro da Habitação
Sinduscon-SP – Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo
SNHIS – Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
SPSS – Statistical Package for the Social Sciences
ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social

SUMÁRIO

CAPÍTULO 1

DÉFICIT HABITACIONAL COMO EXPRESSÃO DA URBANIZAÇÃO DESIGUAL..... 15

- 1.1 Percurso da pesquisa..... 15
- 1.2 Habitação, urbanização e desigualdade: bases estruturais do déficit..... 16
- 1.3 Hipótese, objetivos e justificativa..... 28
- 1.4 Caminhos metodológicos: fontes, escalas e procedimentos..... 29
- 1.5 Estrutura da Dissertação..... 33

CAPÍTULO 2

A CONSTRUÇÃO TÉCNICA E POLÍTICA DO DÉFICIT HABITACIONAL: UMA CRÍTICA À METODOLOGIA DA FJP..... 35

- 2.1 A construção da metodologia da Fundação João Pinheiro e seus componentes: um histórico de suas transformações..... 39
- 2.2 Escalas, fontes e periodicidade: tensões metodológicas do déficit habitacional..... 49

CAPÍTULO 3

VALIDAÇÕES CRÍTICAS: UMA LEITURA TERRITORIAL A PARTIR DE JACAREÍ-SP.... 65

- 3.1 O município de Jacareí-SP: histórico urbano, expansão e organização territorial..... 65
- 3.2 Aplicação da metodologia FJP com microdados de 2010..... 71
- 3.3 Evidências locais e limites do reconhecimento institucional: entre planos, programas e territórios..... 99

CAPÍTULO 4

CONSIDERAÇÕES FINAIS.....110

- 4.1 Perspectivas para a continuidade da pesquisa..... 115

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS..... 116

CAPÍTULO 1

DÉFICIT HABITACIONAL COMO EXPRESSÃO DA URBANIZAÇÃO DESIGUAL

1.1 Percurso da pesquisa

A escolha deste tema de pesquisa decorre diretamente da trajetória profissional construída nos últimos anos, marcada pela atuação em projetos de Assistência/Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS), desenvolvidos em parceria com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo (CAU/SP). Essa experiência, desenvolvida entre 2021 e 2023, envolveu atuação direta em sete ocupações urbanas distribuídas em cinco municípios do estado de São Paulo. Tal vivência proporcionou um interesse em compreender sobre os modos de produzir e habitar a cidade, ao mesmo tempo que revela, de forma concreta, as contradições estruturais que condicionam o acesso à moradia no Brasil.

Essas situações, embora presentes nos territórios urbanos, tendem a ser subcategorizadas ou não plenamente captadas pelos indicadores oficiais de déficit habitacional. Esse descompasso evidencia a urgência de uma análise crítica da metodologia desenvolvida pela Fundação João Pinheiro (FJP), instrumento adotado nacionalmente para mensurar o déficit.

Esta dissertação parte do reconhecimento da relevância institucional dessa metodologia, mas questiona seus pressupostos teóricos e metodológicos, suas limitações operacionais e sua capacidade efetiva de representar, em escala intramunicipal, as especificidades das dinâmicas socioespaciais. Trata-se, portanto, de uma análise que busca tensionar a aderência dessa metodologia às realidades concretas dos territórios, a fim de contribuir para o debate sobre os limites e as possibilidades de sua aplicação como instrumento de suporte às políticas públicas locais.

Diante disso, o problema de pesquisa que orienta este trabalho pode ser assim formulado: **em que medida a metodologia da FJP permite representar as carências habitacionais no território intramunicipal? Quais são seus limites conceituais, operacionais e metodológicos? E como essas limitações impactam a formulação de políticas públicas em nível local?**

Responder a essas questões requer uma compreensão ampliada sobre o que significa habitar. A investigação parte do entendimento de que **habitar não se reduz ao ato de ocupar um espaço físico**, mas envolve dimensões simbólicas, políticas e sociais. Como aponta Heidegger (2001), habitar é um modo de ser no mundo. Para Pallasmaa (2016), essa experiência envolve todos os sentidos e se ancora na memória e na identidade. Bachelard (1942) observa que a casa representa um microcosmo, enquanto Lefebvre (1991) ressalta que o ato de habitar constitui uma prática eminentemente política, vinculada à produção do espaço e à luta pelo direito à cidade.

A partir dessas perspectivas, compreende-se que o déficit habitacional não pode ser reduzido a uma carência física ou meramente quantitativa. Trata-se, antes, de uma expressão das desigualdades socioespaciais e das contradições estruturais do processo de urbanização.

Com esse olhar ampliado, torna-se possível compreender os limites da metodologia da Fundação João Pinheiro e os descompassos entre suas categorias normativas e as realidades dos territórios. O que se chama de “déficit” não é apenas uma métrica estatística, mas a materialização de um processo de urbanização seletiva, que atrela a moradia popular às regras do mercado. A próxima seção, portanto, se dedica a examinar como a estrutura urbana brasileira foi historicamente conformada sob uma lógica de exclusão e como isso incide diretamente na forma de interpretar e tratar o déficit habitacional.

1.2 Habitação, urbanização e desigualdade: bases estruturais do déficit

A discussão sobre o déficit habitacional no Brasil exige uma abordagem que vá além da quantificação estatística. Quando tratado como um indicador técnico ou neutro, perde-se de vista o seu enraizamento em processos históricos de desigualdade. O déficit não é apenas a ausência de moradias, mas o reflexo de um modelo urbano que naturaliza a segregação, marginaliza a moradia popular e subordina o território à lógica do mercado. Superá-lo implica revisar criticamente as formas de diagnosticar e planejar a cidade.

É nessa direção que se propõe tensionar o conceito de déficit habitacional, ao adotar uma perspectiva crítica, histórica e metodológica. Parte-se da análise do processo de urbanização no Brasil e da maneira como a questão habitacional se constituiu como elemento estrutural da formação das cidades. Examinam-se também os marcos jurídicos, institucionais e políticos da habitação de interesse social, com atenção a seus avanços e limitações. Por fim, aprofunda-se a crítica à metodologia da Fundação João Pinheiro, com foco nos seus desafios conceituais e nos limites de sua aplicação como ferramenta de política pública.

Compreendê-lo como construção social e aprofundar essa análise requer revisitar as transformações históricas da urbanização brasileira, e focar nas complexas relações entre Estado, capital e território. No século XIX, o Brasil era predominantemente rural: apenas 5,7% da população vivia em áreas urbanas. E em 1900, apenas quatro cidades brasileiras ultrapassavam os cem mil habitantes - Rio de Janeiro, São Paulo, Salvador e Recife (Santos, 1980). O modelo agrário-exportador vigente até as primeiras décadas do século XX foi substituído, a partir dos anos 1930, por uma política nacional desenvolvimentista que impulsionou a industrialização, com especial destaque para a Era Vargas (Bonduki, 1998). Essa transição acelerou a migração campo-cidade, reorganizou a lógica da produção espacial e transformou as cidades em pólos de atração de mão de obra. No entanto, isso ocorreu sem a estrutura de mecanismos adequados de provisão habitacional (Cunha e Baeninger, 2000).

Como apontam Furtado (1972) e Cano (2000), o processo de industrialização brasileira foi marcado por forte concentração regional, ausência de planejamento para reduzir desigualdades e subordinação estrutural ao capital internacional. A urbanização decorrente desse processo não foi acompanhada pela ampliação dos direitos sociais, mas pela intensificação das desigualdades. A cidade cresceu sob a lógica da acumulação, e não da inclusão, o que consolidou a segregação como eixo ordenador do território urbano.

A urbanização acelerada, especialmente a partir da década de 1960, intensificou os fluxos migratórios e consolidou o crescimento urbano como processo dominante (Cunha e Baeninger, 2000). Cunha (2010; 2014) destaca que as

trajetórias migratórias e a precariedade habitacional não são fenômenos dissociados, mas parte de uma mesma lógica de exclusão urbana, em que a ausência de políticas públicas efetivas impulsiona os deslocamentos para áreas de baixa infraestrutura e alta vulnerabilidade social. Portanto, a dinâmica migratória no Brasil não se traduziu em políticas de acolhimento urbano, mas em estratégias de contenção e informalidade. As cidades tornaram-se destino inevitável dos fluxos populacionais, sem que o Estado estruturasse políticas territoriais à altura dessa transição (Cunha e Baeninger, 2000; Cano, 2000; Cunha, 2002; Furtado, 1972; Baeninger, 2010).

Esse processo de urbanização excludente não se expressa apenas nos grandes deslocamentos inter-regionais, mas também em migrações de menor escala, que ocorrem dentro das próprias metrópoles e revelam outras formas de vulnerabilidade habitacional. Essa lógica se evidencia também nas migrações intrametropolitanas, que, embora menos visíveis que os grandes fluxos inter-regionais, operam como estratégias cotidianas de sobrevivência urbana (Cunha, 2010; 2014).

Como analisa Cunha (2010), esses pequenos deslocamentos territoriais - entre bairros ou municípios da mesma metrópole - estão frequentemente associados a processos de expulsão residencial, ruptura das redes sociais de suporte e aumento da vulnerabilidade habitacional. Em sua análise da Baixada Santista, Cunha (2010) discute que a mobilidade residencial não é motivada apenas por oportunidades, mas também por necessidades forçadas, como despejos, aumento do aluguel ou saturação da infraestrutura familiar. Já na Região Metropolitana de Campinas, Cunha (2014) reforça que esses deslocamentos, ao enfraquecer os laços territoriais e os mecanismos comunitários de apoio, podem intensificar situações de exclusão, e reforçar o ciclo da precariedade. Ao desconsiderar tais dinâmicas, as métricas tradicionais de déficit habitacional tornam-se insuficientes para capturar a complexidade dos arranjos urbanos e seus deslocamentos forçados.

Esses deslocamentos compulsórios, ao empurrar as famílias para as franjas urbanas, se associam a uma dinâmica histórica de omissão do poder público, que converteu o acesso à moradia em uma responsabilidade individual, baseada na

autoconstrução ou no mercado informal. A ausência de um mercado habitacional acessível, somada à fragilidade das políticas públicas, levou à expansão de moradias precárias nas periferias urbanas e em áreas ambientalmente frágeis - como encostas, várzeas e fundos de vale (Bonduki, 1998; Maricato, 2002; 2014; Villaça, 2011). Como aponta Ribeiro (1995), a favela não é uma anomalia, mas um desdobramento lógico de um modelo de modernização excludente, que empurrou a maioria da população para fora do processo formal de urbanização. Logo, a precariedade não é uma falha do sistema, é seu produto.

A urbanização brasileira não apenas organizou a ocupação dos territórios urbanos, mas também consolidou uma lógica estrutural de segregação social e espacial. Nesse contexto, a ausência de políticas habitacionais efetivas, associada à financeirização da terra e da moradia, funciona como o motor da produção contínua da precariedade habitacional. Essa dinâmica, longe de ser um resquício do passado, permanece como característica central e funcional do modelo urbano excludente que ainda estrutura as cidades brasileiras.

Diante desse quadro, uma parte expressiva da população passou a habitar áreas periféricas e ambientalmente vulneráveis, por não conseguir acessar o mercado formal de moradia, cujos preços são ditados por interesses imobiliários e não pela capacidade de pagamento da maioria (Sposito, 2011; Maricato, 2002). Como observa Maricato (1999), no Brasil, o salário dos trabalhadores não regula o preço da habitação, e sim o contrário: o valor dos imóveis é ditado pela especulação fundiária e financeira, o que exclui as camadas populares do direito à cidade. A política salarial mínima, aliada à ausência de subsídios estruturais e à seletividade do crédito habitacional, reforça essa exclusão. Ramos e Noia (2015) destacam que o acesso à moradia depende de uma conjunção de fatores demográficos, renda e estrutura de crédito, combinação que historicamente desfavorece os mais pobres.

A exclusão do mercado formal, no entanto, não implica ausência de moradia. Ela produz formas de habitação informais, mal localizadas e privadas de infraestrutura adequada. Essa é a gênese da urbanização periférica no Brasil: uma lógica de ocupação baseada na exclusão, que empurra os mais pobres para

territórios degradados e os submete a longos deslocamentos diários (Retto Junior e Maricato, 2021).

Villaça (2012) é enfático ao afirmar que a localização das moradias populares não é aleatória, mas determinada por processos de segregação socioespacial estruturados pela renda. As áreas valorizadas permanecem sob controle de grupos de maior poder aquisitivo, enquanto os segmentos populares ocupam margens urbanas ou zonas de expansão. O que se apresenta como dinâmica natural do crescimento urbano é, na verdade, produto de políticas omissas ou deliberadamente orientadas à especulação.

O fenômeno da periferização, longe de ser superado, foi reconfigurado e intensificado nas últimas décadas, com a financeirização da produção imobiliária. Royer (2009), Shimbo (2010) e Fix (2012) demonstram como o capital financeiro passou a operar de forma ativa no setor da habitação, e criou um novo regime de produção do espaço urbano voltado à valorização de ativos, e não à garantia do direito à moradia. Essa lógica mercantilista, amplificada por políticas públicas voltadas à dinamização do mercado imobiliário, como o Programa Minha Casa Minha Vida, resultou na produção massiva de moradias desconectadas da malha urbana consolidada e das necessidades reais da população. Em vez de atender à demanda social, reforçou o ciclo de expansão horizontal das cidades e a exclusão territorial.

Essa inflexão se acentuou, como aponta Breda (2023), nos governos pós-2016, quando a política habitacional passou a operar em uma “zona cinzenta” entre Estado, mercado e atores não estatais. Nesse contexto, o acesso à moradia deixou de ser tratado como um direito universal, e passou a ser substituído por mecanismos de acesso à terra parcialmente urbanizada e por estratégias regulatórias voltadas à transferência de responsabilidade do poder público. A financeirização do espaço habitado, longe de se limitar ao setor formal, transborda para as formas precárias e informais de urbanização e reforça a centralidade das ocupações urbanas como locus de sobrevivência, resistência e produção de identidades políticas. Assim, o déficit habitacional não apenas expressa uma

ausência, ele é também a presença estruturada de uma lógica que tolera e até opera com a precariedade como tecnologia de governo.

A intensificação da financeirização e a redução do papel do Estado como provedor de políticas estruturantes ampliaram o descompasso entre as formas de moradia disponíveis e as necessidades da população. Harvey (2012, 2015) argumenta que, sob o neoliberalismo, a urbanização se converte em estratégia de absorção do capital excedente. A cidade se torna o local por excelência da reprodução do capital, e a habitação, um ativo financeiro. Nessa dinâmica, o déficit habitacional não é apenas tolerado, mas funcional: mantém uma demanda constante por habitação, legitima políticas públicas pontuais e fragmentadas, e abre espaço para que o mercado atue em territórios marcados pela escassez e pela ausência do Estado.

Essa leitura estrutural do déficit habitacional como expressão das desigualdades urbanas cria condições para a incorporação de abordagens que superam a lógica quantitativa. É nesse sentido que a ONU (2015a) propõe uma definição ampliada do déficit e o compreende como um conjunto de necessidades habitacionais não atendidas, que envolvem não apenas a insuficiência de unidades, mas também dimensões como segurança da posse, qualidade construtiva, acesso à infraestrutura, localização e adequação cultural. Ao deslocar o foco da contagem para a condição de habitar, essa perspectiva reforça a crítica às métricas convencionais e insere o debate na agenda da justiça urbana e do direito à cidade.

Nessa perspectiva, a segregação urbana não é mero efeito colateral da urbanização desigual, mas uma tecnologia de dominação espacial, como indica Lefebvre (1991). Trata-se de uma estratégia que reproduz desigualdades materiais e simbólicas, ao organizar a cidade segundo lógicas de exclusão e controle. Villaça (2011) enfatiza que a segregação é instrumentalizada pelos grupos que detêm poder econômico, jurídico e simbólico, e estrutura o acesso desigual ao tempo, ao espaço e às oportunidades. A localização da moradia define, portanto, o grau de cidadania possível.

Discutir o déficit habitacional sem considerar esses processos estruturantes é correr o risco de naturalizá-lo ou reduzi-lo a uma falha técnica de gestão. O déficit,

como aqui defendido, é uma expressão das desigualdades urbanas. É o produto de um modelo de desenvolvimento que concentra riqueza, nega direitos e transforma a moradia em mercadoria. Enfrentar o déficit habitacional exige, portanto, mais do que a ampliação da oferta habitacional: requer uma transformação profunda nos marcos conceituais, metodológicos e institucionais que ainda orientam sua leitura e enfrentamento.

Entre esses marcos, o reconhecimento da moradia como direito social representa um avanço fundamental, ainda que insuficiente. Nesse sentido, é fundamental reconhecer que a moradia não é apenas uma necessidade material, mas um direito social historicamente conquistado, ainda que continuamente tensionado entre sua dimensão normativa e sua realização prática. A consolidação desse direito no ordenamento jurídico brasileiro foi um marco importante, mas permanece insuficiente diante das barreiras estruturais à sua efetivação.

A moradia como direito: avanços normativos e limites institucionais

Esse panorama histórico e estrutural permite compreender os limites de uma política urbana que, mesmo quando reconhece a moradia como direito, esbarra em barreiras institucionais persistentes. Nesse contexto, a moradia foi incluída como direito fundamental na Constituição de 1988, e figura entre os elementos essenciais para uma existência digna. Seu reconhecimento legal, consagrado pela Emenda Constitucional nº 26/2000, e reforçado pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), incorporou a função social da propriedade e da cidade como pilares normativos de uma política urbana democrática. No entanto, a consagração jurídica desse direito não resultou em sua efetiva universalização, sobretudo para a população de baixa renda. Como enfatiza Rolnik (2006), o direito à moradia não pode ser desvinculado da possibilidade de inclusão territorial, já que é no espaço urbano que esse direito se concretiza ou se nega.

Historicamente, a política habitacional brasileira alternou entre a negligência institucional e a instrumentalização econômica da moradia. A construção das vilas operárias no início do século XX, ainda que limitada e pontual, evidencia a relação entre a provisão habitacional e a disciplina da força de trabalho. Essas moradias, muitas vezes precárias, foram concebidas não como direito, mas como benefício

condicionado à produtividade (Villaça, 1986; Bonduki, 1998). Cortiços, pensões e alojamentos também desempenham esse papel, e oferecem soluções baratas e, muitas vezes, insalubres à crescente massa urbana (Kowarick e Marques, 2011).

A criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) em 1964, instituiu um modelo de política habitacional centralizada no financiamento à produção, vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH). O BNH consolidou a união entre Estado e capital imobiliário, que subordinou a produção habitacional ao setor da construção civil formal (Bonduki, 2014). Embora tenha viabilizado uma significativa produção de moradias, seu alcance se restringiu majoritariamente à classe média formalmente assalariada. Para os mais pobres, restou a autoconstrução, os mutirões, os loteamentos clandestinos e a informalidade.

Durante os anos 1970 e 1980, a autoconstrução foi incorporada ao cotidiano das periferias urbanas como forma de acesso à moradia, ao custo do tempo, da saúde e da segurança dos próprios trabalhadores. Como observam Oliveira (1977) e Kowarick (1979), a autoconstrução surgia como forma de compensar a deterioração dos salários e garantir a sobrevivência urbana. Já Maricato (2000) destaca que essa forma de produção não é apenas precarizada, mas resultado direto da ausência do Estado e da lógica de espoliação urbana, que nega às camadas populares o acesso aos serviços de consumo coletivo e ao planejamento territorial.

O processo de redemocratização intensificou o protagonismo dos movimentos sociais urbanos, que passaram a reivindicar o direito à cidade, à moradia e à participação na formulação das políticas públicas. A atuação de assessorias técnicas, como relatado por Bonduki (1998) e Barros (2011, 2019), evidenciou que a luta por habitação ultrapassa a produção de unidades e exige o reconhecimento das comunidades como sujeitos políticos. A autogestão dos mutirões, ainda que limitada, tornou-se símbolo dessa disputa por protagonismo e autonomia na produção habitacional.

A partir de 2001, o marco jurídico do Estatuto da Cidade e a criação do Ministério das Cidades, em 2003, sinalizaram a tentativa de institucionalizar uma política nacional de habitação de interesse social com planejamento integrado e gestão participativa. Em 2005, o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social

(SNHIS) e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) buscaram descentralizar recursos e viabilizar planos locais de habitação, com maior protagonismo de estados e municípios. Essas iniciativas, apesar de relevantes, enfrentaram dificuldades de implementação, como fragilidade institucional, descontinuidade administrativa e baixa capacidade técnica local.

Além dos avanços institucionais no plano da gestão pública, houve também tentativas de consolidar o direito à moradia no campo profissional e técnico. A Lei da Assistência/Assessoria Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS), de 2008, representa um avanço ao estabelecer a moradia como direito também no campo profissional, ao garantir a famílias de baixa renda o acesso gratuito a serviços técnicos de arquitetura e urbanismo. No entanto, como aponta Cardoso e Lopes (2022), a implementação da ATHIS permanece restrita, tanto por ausência de estrutura institucional quanto por uma cultura profissional ainda distante das demandas populares. As experiências de assessorias técnicas organizadas por arquitetos comprometidos com a justiça urbana revelam um campo em disputa, ainda marginal no planejamento urbano oficial (Santo Amore, 2016).

A criação do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), em 2009, marcou uma transformação importante. Embora lançado sob o discurso da redução do déficit habitacional, seu desenho priorizou a dinamização da indústria da construção civil e a formalização do mercado imobiliário de baixa renda. O resultado foi uma produção em larga escala de moradias periféricas, desconectadas da malha urbana e desprovidas de infraestrutura, como analisado por Maricato (2014) e Rufino (2016). Apesar de ter contribuído para reduzir o déficit por habitações precárias, o programa gerou um novo passivo habitacional: o aumento expressivo do ônus excessivo com aluguel e a reprodução de padrões de segregação e desarticulação urbana (Rufino, 2016).

Essa lógica também é abordada por Denaldi (2013), que critica o fato de que a centralidade do déficit habitacional como métrica estruturante da política habitacional brasileira, especialmente a partir do MCMV, reforçou uma lógica produtivista dissociada das condições urbanas. Ao priorizar metas quantitativas, número de unidades produzidas, em detrimento de uma abordagem territorializada e

sensível às desigualdades socioespaciais, o programa contribuiu para perpetuar processos de segregação urbana e precarização. Para a autora, essa visão reducionista do déficit como simples escassez de moradias invisibiliza as múltiplas dimensões da inadequação habitacional, ao mesmo tempo que serve de suporte discursivo e técnico para a legitimação de modelos de produção massiva e pouco integrados à malha urbana.

Apesar das críticas ao programa, foi apenas em 2024, com a publicação da Portaria do Ministério das Cidades (MCID) nº 738, que o déficit habitacional passou a constituir formalmente um critério de elegibilidade para a seleção das famílias da Faixa 1. Enquanto nos anos anteriores o déficit figurava sobretudo como justificativa discursiva do programa, a Portaria de 2024 normatizou sua aplicação, e passou a exigir que as famílias comprovem ao menos uma das condições associadas ao déficit - habitação precária, coabitação, adensamento excessivo em domicílio alugado ou ônus excessivo com aluguel (Brasil, 2024a, Art. 11; 2024b). Essa mudança indica um esforço institucional de alinhamento à metodologia da Fundação João Pinheiro, com a incorporação normativa de múltiplas dimensões da inadequação habitacional.

Entretanto, a operacionalização dessa política recai sobre os municípios, que devem utilizar o Cadastro Único (CadÚnico) como principal base para identificar as famílias em situação de déficit. Essa diretriz, embora reforce o foco nos segmentos mais vulneráveis, retoma uma lógica já criticada por pesquisadores: a dependência de dados administrativos autodeclaratórios e com cobertura parcial. Como alertam Ferreira (2022) e Feitosa (2022), o CadÚnico não possui alcance universal e tampouco oferece garantias de consistência entre as condições efetivas de moradia e as informações registradas. Além disso, trata-se de um instrumento pouco adaptado à análise territorial, o que limita sua capacidade de captar as dinâmicas espaciais da precariedade habitacional.

Nesse sentido, o uso do CadÚnico reforça uma crítica estrutural: o dado habitacional é produzido não a partir da realidade concreta dos territórios, mas com base em recortes normativos e instrumentos administrativos que favorecem uma lógica burocrática, distante da realidade social. Ainda que a Portaria nº 738

represente um avanço no reconhecimento da complexidade do déficit, seu modelo de implementação permanece ancorado em mecanismos que tendem a restringir a visibilidade das formas populares de morar, especialmente aquelas que escapam aos registros oficiais. Trata-se, portanto, de mais uma tentativa de enquadrar a realidade aos dados e não o contrário.

Essa limitação, no entanto, não é isolada. Ela expressa uma lógica mais ampla que atravessa a trajetória da política habitacional brasileira, marcada por fragmentações institucionais, descontinuidades e uma persistente abordagem quantitativa da política habitacional. Como lembra Maricato (2009), o sucesso das políticas habitacionais é medido pela quantidade de unidades entregues, e não pela qualidade urbanística e/ou social dos territórios produzidos. O déficit habitacional, reduzido a uma métrica, oculta as múltiplas formas de inadequação e inviabiliza os modos populares de morar.

Os dados mais recentes da Fundação João Pinheiro (FJP, 2024) indicam a persistência, e até o agravamento, dos componentes críticos do déficit habitacional no Brasil. O número de moradias consideradas em déficit ultrapassou 6 milhões em 2024, enquanto mais de 26 milhões de domicílios apresentam algum tipo de inadequação. O déficit, portanto, permanece como expressão de uma urbanização que é, ao mesmo tempo, seletiva, produtora de precariedade e financeirizada (Arantes, 2002; Rolnik, 2015; Prieto e Laczynski, 2020).

Embora os dados da FJP (2024) apontem que 5,4 milhões de brasileiros vivem em domicílios sem banheiro de uso exclusivo, essa condição não é classificada como déficit habitacional, mas enquadrada como inadequação. Essa delimitação técnica revela um limite conceitual da metodologia vigente: ao separar déficit de inadequação, tende a atribuir menor visibilidade a dimensões fundamentais da moradia digna, como privacidade e condições sanitárias. Como defendem Givisiez e Oliveira (2013), esses aspectos deveriam ter maior centralidade no cálculo do déficit, dada sua relevância para a saúde pública e a dignidade das famílias. Ao tratar o déficit apenas como a soma de componentes fixos - habitação precária, coabitação, ônus com aluguel e adensamento excessivo - a metodologia da FJP

desconsidera importantes dimensões da habitação digna, como a necessidade de reforma, ampliação ou regularização fundiária.

Essa limitação também se expressa na forma como a irregularidade fundiária é tratada. Embora afete milhões de domicílios, a precariedade jurídica da moradia não é incorporada ao déficit quantitativo, salvo quando inviabiliza a permanência no local. Como argumenta Arriagada Luco (2005; 2022), a insegurança da posse deveria figurar com mais destaque nas métricas habitacionais, sobretudo quando associada à ausência de infraestrutura básica, pois compromete diretamente a estabilidade residencial e o direito à cidade.

Essa crítica, portanto, retoma uma questão central dessa discussão: para quem são produzidos os dados e com quais implicações políticas? O déficit habitacional, na forma como é estimado, reflete menos a realidade concreta e mais uma operação de conformação dessa realidade a categorias analíticas já estabelecidas. Trata-se de uma construção metodológica que, ao buscar mensurar, acaba por reduzir e, por vezes, ocultar a complexidade das carências habitacionais urbanas. Ampliar esse olhar exige incorporar novas variáveis, como privacidade, segurança da posse e acesso à infraestrutura, além de reconhecer as diferenças dos territórios e os modos diversos de habitar a cidade.

A realidade habitacional em muitos municípios brasileiros revela a distância entre a política habitacional e os processos locais de produção da moradia (Forcel *et al.*, 2024). Nos casos em que políticas habitacionais são implementadas, observa-se uma fragmentação entre a formulação normativa e as práticas concretas de acesso à moradia. Em contextos onde programas, cadastros municipais e registros de comunidades coexistem, evidencia que a Habitação de Interesse Social (HIS) não deve ser pensada como uma política setorial isolada, mas como parte de uma abordagem integrada e territorializada.

Assim, discutir o déficit habitacional exige mais do que rever indicadores: demanda uma revisão profunda dos paradigmas de produção de dados, das categorias normativas que o sustentam e das formas como essas métricas moldam o planejamento urbano. A realidade habitacional nos municípios brasileiros escancara o descompasso entre as diretrizes oficiais e as práticas concretas de

acesso à moradia, um campo marcado por fragmentações institucionais, disputas territoriais e estratégias populares de resistência. Nesse contexto, compreender como o déficit é tecnicamente construído, politicamente apropriado e metodologicamente operacionalizado torna-se central para o avanço da pesquisa.

A próxima seção apresenta a hipótese, objetivos e justificativas que orientam esta investigação, com foco na análise crítica da metodologia de mensuração do déficit habitacional consolidada pela Fundação João Pinheiro.

1.3 Hipótese, objetivos e justificativa

A **hipótese** que orienta este trabalho é que a metodologia da FJP, embora se constitua como ferramenta relevante para diagnósticos em escala nacional e estadual, **não apresenta detalhamento nos reconhecimentos territoriais quando aplicada à escala intramunicipal**. Sua estrutura normativa e sua dependência de bases censitárias não capturam, de forma satisfatória, as múltiplas formas de carência habitacional existentes nos municípios. Contudo, quando articulada a análises qualitativas e contrapostas a dados locais sua aplicação pode fornecer uma leitura mais detalhada do fenômeno e subsidiar o reconhecimento das principais zonas de vulnerabilidade habitacional.

O objetivo geral desta pesquisa consiste em analisar criticamente a metodologia de cálculo do déficit habitacional consolidada pela Fundação João Pinheiro (FJP), com base em uma abordagem qualitativa e multiescalar, apoiada em dados secundários do Censo Demográfico de 2010¹ e levantamentos locais.

Os objetivos específicos são:

- Compreender os significados atribuídos ao conceito de déficit habitacional, com ênfase na definição consolidada pela FJP e em abordagens críticas nacionais e internacionais;
- Examinar a metodologia de cálculo do déficit habitacional da FJP, os dados utilizados e suas limitações operacionais, territoriais e conceituais;

¹ O uso do Censo Demográfico de 2010 é devido à indisponibilidade dos microdados do Censo Demográfico de 2022 no momento da pesquisa.

- Aplicar os microdados censitários de 2010 à metodologia da FJP e cruzá-los com dados de levantamentos locais² (Associações, Prefeitura, ATHIS, CAU/SP), para uma análise fundamentada em dados empíricos do município de Jacareí-SP;
- Comparar os resultados dos diferentes dados utilizados, com foco na identificação de inconsistências, omissões e limitações da abordagem metodológica da FJP;
- Avaliar a capacidade da metodologia da FJP de representar as especificidades do território urbano de Jacareí e refletir criticamente sobre as implicações dessa análise do déficit habitacional.

A escolha deste tema se justifica pela centralidade que o déficit habitacional assume nas dinâmicas de produção e reprodução das desigualdades urbanas no Brasil, bem como pela importância política, técnica e institucional que a metodologia da FJP adquiriu como referência oficial para diagnósticos habitacionais no país. Apesar de sua ampla adoção por governos e instituições acadêmicas, **carecem de avaliações críticas e sistemáticas quanto à aplicabilidade multiescalar da metodologia**, especialmente no nível intramunicipal.

Os limites operacionais decorrentes da escala dos dados, os critérios normativos adotados e a desconsideração dos modos concretos de habitar tornam essa metodologia insuficiente para captar a complexidade das carências habitacionais. Diante disso, esta pesquisa busca contribuir para o aprimoramento teórico e metodológico sobre o déficit habitacional, ao tensionar a abordagem oficial a partir de sua aplicação em território urbano e propor caminhos para sua qualificação.

1.4 Caminhos metodológicos: fontes, escalas e procedimentos

A pesquisa configura-se com base na abordagem qualitativa, complementada por dados quantitativos. Parte de uma revisão crítica de literatura, do levantamento e tratamento de dados estatísticos e da análise documental, e tem como foco a

² Os dados de levantamentos locais não foram utilizados de forma quantitativa, mas para reconhecimento qualitativo e contextualização do território.

metodologia de cálculo do déficit habitacional desenvolvida pela Fundação João Pinheiro, especialmente no que diz respeito à sua aplicação em escala intramunicipal.

A estratégia metodológica articula três frentes interdependentes: (i) a análise teórica e conceitual do déficit habitacional; (ii) análise crítica da metodologia da FJP, com ênfase em seus pressupostos, critérios normativos e limites operacionais; e (iii) a aplicação empírica no município de Jacareí-SP, frente às realidades urbanas concretas. O delineamento metodológico da pesquisa é sintetizado na figura a seguir:

Figura 1 - Delineamento da pesquisa



Fonte: Elaboração própria, 2025.

A pesquisa utiliza dados de diferentes escalas e origens institucionais, organizados em dois conjuntos principais:

- Dados censitários oficiais: microdados do Censo Demográfico de 2010, desagregados por Áreas de Ponderação (IBGE);

- Dados administrativos e registros locais: Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS - 2010), registros da Fundação Pró-Lar e da Prefeitura Municipal de Jacareí, levantamento censitário comunitário realizado pelo Coletivo ICNO ATHIS (2023) na ocupação Quilombo Coração Valente.

A manipulação dos dados envolveu os seguintes procedimentos:

- Tratamento estatístico dos microdados do Censo 2010 (IBGE), com apoio do *software Statistical Package for the Social Sciences (SPSS)*³;
- Identificação, categorização e codificação das variáveis correspondentes aos quatro componentes do déficit habitacional definidos pela FJP: habitação precária, coabitação familiar, ônus excessivo com aluguel e adensamento excessivo;
- Construção do banco de dados com base nos critérios normativos da FJP, por áreas de ponderação do município de Jacareí;
- Elaboração de mapas temáticos no *software Quantum Geographic Information System (QGIS)*, espacialização dos dados e cruzamento com os limites urbanos;
- Cruzamento dos resultados obtidos pela metodologia da FJP com os dados disponíveis no nível municipal (PLHIS, Fundação Pró-Lar) do ano de 2010;
- Análise qualitativa dos demais registros e relatórios do município.

Delimitação empírica e desafios metodológicos

Jacareí-SP foi selecionado como território de referência devido à inserção em projetos de ATHIS desenvolvidos no município, o que possibilitou o acesso a dados sobre a ocupação Quilombo Coração Valente. A escolha também se relaciona à expectativa de disponibilização dos microdados do Censo Demográfico de 2022, o que permitiria uma análise quantitativa mais aprofundada e atualizada.

³ Todas as rotinas de cálculo desenvolvidas nesta pesquisa estão disponíveis em: https://github.com/PriscilaForcel/Deficit-Habitacional_JACAREI.

O levantamento realizado pelo Coletivo ICNO ATHIS (2023), em parceria com o CAU/SP e a OSC Suinã, resultou em um banco de dados com informações de 183 domicílios e 376 moradores, o que possibilitaria análises contrapostas as definições de déficit da metodologia da FJP. No entanto, a não divulgação dos microdados do Censo 2022 até o encerramento da pesquisa impediu a atualização da análise em escala intramunicipal e inviabilizou comparações quantitativas diretas entre os dados oficiais e o levantamento comunitário.

Além disso, surgiram outros entraves metodológicos:

- A alta heterogeneidade interna das Áreas de Ponderação do IBGE dificulta a identificação de padrões locais;
- A ausência de determinadas variáveis nas bases municipais limitou os cruzamentos possíveis com os componentes do déficit definidos pela FJP;
- As diferenças de cobertura temporal e granularidade entre os dados impossibilitaram análises diretas, sobretudo porque retornar ao campo em 2025 não permitiria acessar a realidade de 2010, ano de referência da base censitária.

Essas limitações, longe de fragilizar a pesquisa, revelam a própria condição estrutural da produção de dados habitacionais no Brasil. Ao depender exclusivamente do Censo Demográfico realizado a cada dez anos, perde-se a capacidade de captar dinâmicas territoriais em constante transformação. A obsolescência parcial dos dados disponíveis não compromete a validade da pesquisa, mas revela a limitação estrutural da dependência exclusiva do Censo, sobretudo para análises em escala intramunicipal. A ausência de estratégias intercensitárias de monitoramento territorial compromete a capacidade dos municípios de formular diagnósticos atualizados e alinhados às dinâmicas urbanas.

Diante desse cenário, a pesquisa passou por um redirecionamento metodológico: o foco deixou de ser a replicação da metodologia da FJP com base nos microdados de 2022 e se voltou à análise crítica de seus fundamentos teóricos, critérios normativos e implicações políticas. Jacareí se apresenta, portanto, como

território de observação, e não como objeto de generalização, com o propósito de problematizar os limites operacionais da abordagem normativa diante de contextos urbanos concretos.

Com isso, reafirma-se que a principal contribuição desta pesquisa não está na elaboração de um diagnóstico estatístico atualizado, mas na reflexão crítica sobre a metodologia da Fundação João Pinheiro. Reconhece-se, no entanto, que o Censo é uma base fundamental e que a metodologia da FJP representa um ponto de partida relevante para o planejamento habitacional. Ainda assim, ambos apresentem limites importantes, sobretudo quando aplicados de forma padronizada e sem considerar as especificidades do território em escala intramunicipal. A análise multiescalar e qualitativa proposta aqui evidencia esses tensionamentos e reforça a necessidade de estratégias locais de produção e qualificação de dados.

1.5 Estrutura da Dissertação

A presente dissertação parte de uma problematização teórica e metodológica sobre o déficit habitacional no Brasil, analisa os limites da metodologia da Fundação João Pinheiro, aplica e tensiona esse modelo no território de Jacareí-SP. Essa aplicação revela tanto lacunas quanto potencialidades para o planejamento habitacional em escala intramunicipal. Para desenvolver esse percurso, a pesquisa está organizada em três capítulos.

O **Capítulo 2** aprofunda a discussão sobre o conceito de déficit habitacional e a crítica à metodologia da FJP. Nele, são analisadas sua constituição histórica, os componentes que a estruturam e os limites de sua aplicação diante da diversidade das cidades brasileiras. São mobilizadas contribuições teóricas e estudos aplicados que questionam a centralidade dos dados censitários, a ausência de territorialidade nos indicadores e a padronização de critérios que invisibilizam as formas populares de morar.

Entre os principais achados, destaca-se que a metodologia da FJP, ainda que consolidada como instrumento técnico, opera como filtro normativo que determina o que é reconhecido como carência habitacional e quem é legitimado como sujeito de política pública. Além disso, evidencia-se a fragilidade conceitual e a baixa

sensibilidade da abordagem frente às desigualdades racializadas, feminizadas e territorialmente estruturadas.

O **Capítulo 3** aplica a metodologia da FJP ao município de Jacareí-SP, e permite uma avaliação empírica dos alcances e limitações da abordagem. A análise utiliza dados do Censo Demográfico de 2010 cruzados com outras bases territoriais, como levantamentos locais e registros institucionais, e evidencia descompasso entre os critérios normativos e a realidade concreta de um território marcado por desigualdades socioespaciais, assentamentos precários e invisibilidades estatísticas.

Os resultados indicam que a metodologia não capta plenamente a precariedade da infraestrutura em domicílios considerados “adequados”, ignora dinâmicas complexas de coabitação e aborda o adensamento de forma simplificada, dissociada dos contextos de insalubridade e das estratégias populares de sobrevivência urbana. A análise espacial revela a sobreposição entre os componentes do déficit e o agravamento da situação no eixo leste-oeste do município. Além disso, o cruzamento com dados locais apontou fragilidades na articulação entre os planos municipais, os programas habitacionais existentes e as realidades emergentes em territórios como a Ocupação Quilombo Coração Valente.

O **Capítulo 4** apresenta as considerações finais da pesquisa. Retoma os principais argumentos discutidos ao longo da dissertação e reforça a necessidade de metodologias híbridas, multiescalares e sensíveis ao território para a produção de diagnósticos habitacionais mais justos. Argumenta-se que a simples adoção de métricas padronizadas não é suficiente para orientar políticas eficazes em contextos urbanos marcados por complexidade, desigualdade e resistência. O capítulo sistematiza as contribuições teóricas e metodológicas da pesquisa, reconhece seus limites e aponta perspectivas de continuidade do trabalho. Destaca-se, entre elas, a construção de modelos de desagregação do déficit habitacional por setor censitário, com uso de técnicas de inteligência artificial interpretável, a serem desenvolvidos em pesquisas futuras.

CAPÍTULO 2

A CONSTRUÇÃO TÉCNICA E POLÍTICA DO DÉFICIT HABITACIONAL: UMA CRÍTICA À METODOLOGIA DA FJP

A análise sobre o processo de urbanização evidenciou que o déficit habitacional, longe de ser um dado neutro ou meramente estatístico, constitui uma expressão concreta das desigualdades urbanas e das contradições estruturais do processo de urbanização brasileira. Essa perspectiva permite compreender que o déficit não é apenas resultado da escassez de unidades habitacionais, mas a manifestação de um modelo de cidade excludente, financeirizado e regulado por lógicas de mercado.

Com base nesse entendimento, este capítulo se dedica a aprofundar a análise da metodologia consolidada pela Fundação João Pinheiro. O objetivo é examinar seus conceitos, critérios operacionais e, sobretudo, os limites e implicações dessa abordagem para a interpretação da realidade urbana e para a formulação de políticas públicas.

Para isso, parte-se de algumas questões fundamentais: como esse conceito se constituiu como uma categoria técnica e normativa no Brasil? Quais são as formas de ver e classificar a realidade urbana que estão inseridas no déficit habitacional como instrumento técnico e normativo? Quais critérios definem o que é considerado um problema habitacional e quem são os sujeitos reconhecidos como destinatários da política pública? Afinal, o que se entende por déficit habitacional?

Cabe destacar que, apesar das limitações discutidas, a metodologia da FJP desempenha papel relevante ao sistematizar dados habitacionais no âmbito nacional, e é referência para o planejamento. No entanto, se utilizada sem adaptações ao contexto local, essa metodologia tende a produzir leituras que não captam completamente as desigualdades habitacionais presentes nos territórios, essas desigualdades são produto de práticas históricas de segregação e marginalização enraizadas no processo da urbanização brasileira.

Desde o início do século XX, políticas urbanas marcadas pelo higienismo e por ideais de modernização excludentes contribuíram para o deslocamento

sistemático das populações de baixa renda para as periferias, o que consolidou em um padrão de urbanização segregada (Maricato, 1999; Villaça, 2012). Nesse contexto, o chamado déficit habitacional não pode ser compreendido apenas como uma medida técnica ou neutra da escassez de moradias. Como argumentam Nascimento e Braga (2009), trata-se de uma construção histórica, ideológica e política que obscurece as raízes territoriais, sociais e econômicas da crise habitacional brasileira. Ao reduzir o problema à lógica do estoque, quantas casas faltam, essa abordagem invisibiliza modos populares de morar, ignora a exclusão dos mais pobres do acesso à terra urbanizada e transforma a casa em mercadoria e nega seu papel de direito social e fundamento da justiça urbana.

De modo semelhante, Pasternak (2008) destaca que a consolidação do déficit como indicador técnico reflete uma racionalidade que simplifica e desmaterializa as dinâmicas que estruturam a precariedade habitacional. E aponta que ao privilegiar métricas quantitativas, como a simples ausência de unidades, a interpretação ignora processos históricos de segregação, informalidade e espoliação urbana, que sustentam a crise habitacional. Assim, o déficit deixa de ser um número neutro para expressar escolhas políticas sobre quais carências são legitimadas como problema público e quais permanecem invisíveis.

Diante das limitações claras da abordagem brasileira, é importante analisar como a discussão internacional tem avançado na compreensão e mensuração das necessidades habitacionais. No campo internacional, a Organização das Nações Unidas (ONU, 2015) propõe uma abordagem ampliada do déficit habitacional, e o compreende como o conjunto de necessidades habitacionais não atendidas, especialmente entre os grupos mais vulneráveis. Tal definição inclui não apenas a ausência de unidades, mas também a inadequação das moradias existentes quanto à qualidade construtiva, segurança da posse, acesso à infraestrutura, localização e sustentabilidade. A habitação adequada, nessa perspectiva, transcende a estrutura física: deve garantir privacidade, estabilidade, dignidade e acesso à cidade.

Essa abordagem tem influenciado metodologias em diversos países da América Latina. Arriagada Luco (2005) reconhece que a medição do déficit habitacional na América Latina apresenta avanços pontuais na incorporação de

critérios qualitativos, sobretudo relacionados à qualidade dos materiais e às condições sanitárias. Ainda assim, sua análise evidencia que aspectos como segurança da posse, inserção urbana e vínculos comunitários permanecem fora dos parâmetros metodológicos predominantes, o que configura lacunas importantes para os sistemas de informação habitacional.

Ainda assim, experiências como as do Chile, Uruguai, Argentina, México, Colômbia e Bolívia incorporam, com diferentes enfoques, elementos qualitativos e contextuais em suas metodologias. No caso do Chile, por exemplo, que considera superlotação, materiais precários e acesso a serviços, diferentemente da Argentina, que enfatiza também a localização e a segurança da posse. No Uruguai, de modo semelhante ao Chile, inclui assentamentos informais e situações de coabitação involuntária, mas acrescenta a distinção sistemática entre déficit quantitativo e qualitativo. O México, por sua vez, adota uma abordagem territorializada e intersetorial, enquanto a Colômbia complementa esse enfoque com critérios de regularização fundiária e infraestrutura urbana. Já a Bolívia, mesmo com metodologia menos detalhada, também reconhece a relevância de aspectos materiais e de serviços no diagnóstico do déficit. Essas experiências, ainda que heterogêneas, deslocam o foco da simples escassez de unidades para uma leitura mais ampla e situada da precariedade habitacional (ONU, 2015).

Esse panorama evidencia que experiências internacionais incorporam, de forma mais estruturada, dimensões qualitativas, territoriais e socioculturais na formulação de seus diagnósticos habitacionais. Esses modelos ampliados não apenas capturam as múltiplas expressões da precariedade urbana, como também tensionam a própria noção de déficit, ao romper com um recorte estritamente quantitativo e propor uma perspectiva centrada no direito à moradia e na justiça socioespacial. Essa comparação permite, portanto, refletir sobre os limites das definições adotadas no Brasil e sinaliza caminhos possíveis para a superação de uma abordagem numérica descolada dos territórios.

As diferentes formas de mensurar o déficit carregam concepções distintas de cidade e justiça. No Brasil, essas escolhas metodológicas, entretanto, não são neutras: operam como expressões técnicas de concepções políticas sobre cidade,

cidadania e justiça. É nesse ponto que a crítica ao déficit se encontra com o campo da justiça urbana. O conceito de direito à cidade, formulado por Lefebvre (1991) e retomado por Harvey (2012), eleva a compreensão da moradia não apenas como um bem material, mas como um direito coletivo e político, que envolve o acesso à terra, aos serviços, à participação nas decisões e à apropriação do espaço urbano.

Para Harvey (2011, 2015), esse direito tem sido ameaçado pela lógica neoliberal de valorização fundiária e financeirização da habitação, processos que transformam o lar em ativo financeiro, expulsam os mais pobres e aprofundam a segregação socioespacial. Assim, enfrentar o déficit habitacional ultrapassa a mera produção de unidades habitacionais: é, sobretudo, disputar o modelo de cidade - quem pode morar, onde e sob quais condições.

Em síntese, o déficit habitacional não pode mais ser encarado como uma medida puramente estatística. Trata-se de uma construção técnica, política e simbólica que expressa e, ao mesmo tempo, oculta as múltiplas formas de exclusão urbana. Reconhecer as limitações dessa abordagem é condição fundamental para reconstruir esse debate com abordagens mais sensíveis às particularidades territoriais, às subjetividades dos moradores e às desigualdades históricas que estruturam o espaço urbano brasileiro.

Revisitar o conceito de déficit não significa negar sua utilidade, mas abrir espaço para identificar suas limitações. É preciso deslocar o foco da escassez de unidades habitacionais para a efetivação do direito à moradia digna.

Tal como formulado nas políticas públicas brasileiras, o conceito de déficit habitacional mostra-se insuficiente para dar conta da complexidade dos modos de habitar no país. Mais do que ampliar indicadores, é preciso romper com a lógica rígida e abstrata que transforma ausências em métricas e silencia os sujeitos nos quais essas ausências se materializam. Repensar o déficit é disputar os sentidos do planejamento urbano e afirmar o direito à cidade como horizonte político.

A partir dessas críticas, o próximo tópico se dedica à análise da metodologia da Fundação João Pinheiro, referência oficial no cálculo do déficit habitacional no Brasil, com o objetivo de problematizar seus fundamentos técnicos e operacionais.

2.1 A construção da metodologia da Fundação João Pinheiro e seus componentes: um histórico de suas transformações

A metodologia da Fundação João Pinheiro se consolidou a partir da década de 1990. Inicialmente desenvolvida em parceria com o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), sua primeira versão foi divulgada em 1995, com base na Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) de 1990 e no Censo Demográfico de 1991. Essa primeira versão adotava uma abordagem estritamente quantitativa, centrada na substituição de moradias precárias e na coabitação como indicador absoluto de carência. Desde então, o modelo passou por ajustes metodológicos e conceituais para se adaptar às mudanças nas variáveis das pesquisas oficiais (FJP, 2013; Miranda-Ribeiro; Viana; Azevedo, 2015).

A partir dos anos 2000, a metodologia foi gradualmente ampliada, com a introdução de novos componentes e o aperfeiçoamento do cruzamento entre PNAD e Censo Demográfico. O déficit habitacional passou a ser estruturado por dois grandes eixos: (I) o déficit propriamente dito, que representa a necessidade de novas moradias, e (II) a inadequação habitacional, que diz respeito à necessidade de melhorias em moradias já existentes. Essa distinção entre carência quantitativa e qualitativa influenciou diretamente o desenho de políticas públicas habitacionais no país (FJP, 2013).

Nesse processo, alguns critérios sofreram reclassificações importantes: até 2006, o ônus excessivo com aluguel e o adensamento excessivo em domicílios alugados eram considerados formas de inadequação, mas passaram a ser incluídos no cálculo do déficit habitacional. Essas mudanças refletiram tanto avanços técnicos quanto pressões de movimentos sociais (Miranda-Ribeiro; Mattos Viana; Salis, 2013). Em 2007, os critérios de coabitação também foram refinados, com a inclusão de novas perguntas na PNAD que permitiram identificar famílias conviventes com intenção de constituir novo domicílio (FJP, 2013).

A versão da metodologia da Fundação João Pinheiro consolidada em 2010 estrutura o déficit habitacional em quatro componentes principais: habitações precárias, coabitação familiar não desejada, ônus excessivo com aluguel e adensamento excessivo em domicílios alugados (FJP, 2013). Esses critérios,

embora tenham contribuído para padronizar o cálculo do déficit em escala nacional, são também alvo de críticas conceituais e operacionais. No plano conceitual, questiona-se a rigidez dos parâmetros adotados, que tende a reduzir a complexidade dos modos de habitar a categorias normativas, ao desconsiderar dimensões relacionais, subjetivas e territoriais do fenômeno. No plano operacional, aponta-se a limitada sensibilidade da metodologia aos contextos territoriais, às desigualdades regionais e às dinâmicas socioculturais que moldam as formas de morar no Brasil (Givisiez e Oliveira, 2022; Bonduki, 2022).

Diante disso, nas seções a seguir, cada um dos quatro componentes será analisado de forma individual, a fim de evidenciar os limites técnicos e conceituais que atravessam sua formulação e aplicação nos distintos contextos urbanos brasileiros.

Habitações precárias: materialidade da exclusão ou redução ao visível?

O componente de habitação precária está presente na metodologia desde sua versão inicial, com base na identificação de domicílios rústicos - construídos com materiais como madeira reaproveitada, taipa não revestida ou palha, e domicílios improvisados, situados em locais não residenciais, como imóveis comerciais, viadutos ou embarcações (FJP, 2013). A partir de 2016, passou a utilizar o CadÚnico para estimar a ocorrência de moradias improvisadas, e em 2019 foram incorporados dados administrativos complementares (FJP, 2019).

Esse critério tange sobre a materialidade habitacional, e associa a precariedade construtiva à pobreza extrema. Contudo, essa associação tende a invisibilizar dimensões fundamentais da exclusão habitacional, como a insegurança fundiária, a exposição a riscos ambientais e a marginalização territorial. Além disso, pode reforçar estereótipos sobre a pobreza, centrado no visível aos olhos do Estado. Como discutem Arriagada Luco (2022) e Bonduki (2022), a ênfase na forma física da moradia desconsidera a função social do espaço habitado, seus vínculos territoriais e seus usos cotidianos. A condição precária, nesses casos, não se resume à técnica construtiva, mas envolve redes de convívios, acesso desigual a serviços e o reconhecimento, ou negação social do território.

Embora o componente de habitação precária busque identificar situações de maior vulnerabilidade material, sua definição se ancora numa leitura da precariedade que não necessariamente corresponde à experiência vivida no território. A produção social da moradia popular - marcada pela autoconstrução, pelos vínculos comunitários e por apropriações criativas do espaço - permanece invisibilizada quando se adota uma lógica exclusivamente formal. Ao ignorar dimensões como o pertencimento, o risco ambiental e a ausência de infraestrutura, esse indicador termina por capturar apenas fragmentos da realidade.

Coabitação familiar não desejada: entre o desejo de autonomia e a invisibilidade

A coabitação foi historicamente tratada como sinônimo de carência habitacional, sem distinção entre arranjos familiares, situações de coabitação voluntária ou de privação dos moradores (FJP, 1991). A partir de 2007, a FJP passou a considerar apenas os casos em que há intenção de formar novo domicílio (FJP, 2009), isso foi possível a partir da inclusão de duas novas perguntas no questionário da PNAD que permitiram identificar, entre as famílias conviventes, aquelas que efetivamente tinham intenção de constituir novo domicílio (FJP, 2009; Miranda-Ribeiro; Mattos Viana; Salis, 2013).

Essa distinção foi fundamental para aprimorar a mensuração do déficit habitacional, uma vez que a coabitação nem sempre decorre de restrições econômicas. No entanto, essa melhoria metodológica ficou restrita às edições da PNAD, já que o Censo Demográfico, por sua estrutura e objetivos, não contempla perguntas específicas sobre a intenção de constituir novo domicílio. Com isso, um dos principais pontos de tensão passou a ser a estimativa da coabitação quando se utiliza o Censo como base de cálculo.

Além das famílias conviventes, a FJP manteve no componente de coabitação as chamadas famílias residentes em cômodos, que são habitações compostas por um ou mais aposentos localizados em casas de cômodos, cortiços ou estruturas similares. Ainda que esses domicílios sejam formalmente registrados como unidades autônomas, a metodologia reconhece que compartilham estruturas físicas e revelam formas de coabitação estruturalmente precárias. Assim, o componente de

coabitação familiar passou a ser composto por dois subgrupos: (i) famílias conviventes secundárias com intenção de constituir domicílio exclusivo e (ii) famílias residentes em cômodos. Apesar de operarem de forma complementar, ambos os subgrupos estão sujeitos a fragilidades metodológicas específicas - o primeiro, pela necessidade de inferência estatística indireta; o segundo, pela dificuldade de capturar nuances contextuais e territoriais por meio da simples classificação física da habitação (FJP, 2013; Miranda-Ribeiro; Viana; Azevedo, 2015).

Como o Censo não dispõe de uma variável que permita identificar diretamente as famílias conviventes com a intenção de constituir domicílio próprio, a FJP passou a adotar um fator redutor⁴, criado com base nos dados das PNAD de 2009 e 2011, a fim de ajustar possíveis superestimação (FJP, 2013; Miranda-Ribeiro; Viana; Azevedo, 2015). Esse fator é aplicado segundo o porte e a localização dos municípios, como detalhado no Quadro 1.

⁴ O fator redutor é uma estimativa baseada na média dos percentuais de famílias conviventes secundárias consideradas em déficit, observados nas PNAD de 2009 e 2011, aplicada conforme o porte do município, detalhado pela FJP em quatro grupos: 1) municípios de Regiões Metropolitanas; 2) capitais fora de RMs; 3) municípios com mais de 200 mil habitantes não pertencentes aos grupos anteriores; e 4) demais municípios. Para mais detalhes, ver [Déficit Habitacional Municipal no Brasil 2010](#), da FJP.

Quadro 1 - Grupos de municípios para formulação do algoritmo de identificação das famílias conviventes secundárias com intenção de constituir domicílio exclusivo

Critérios aplicados às famílias conviventes secundárias observadas pelo Censo Demográfico de 2010 para determinar o total de famílias conviventes com intenção de constituir domicílio exclusivo segundo grupos de municípios		
GRUPO	DESCRIÇÃO DO GRUPO	CRITÉRIO DE DETERMINAÇÃO DO TOTAL DE FAMÍLIAS CONVIVENTES DÉFICIT
Grupo 1	Municípios pertencentes às Regiões Metropolitanas (RM) Belém, Fortaleza, Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo, Curitiba e Porto Alegre	Média dos percentuais observados pelas PNAD 2009 e 2011 na respectiva RM
Grupo 2	Capitais não contempladas no Grupo 1	Média dos percentuais observados pela PNAD 2009 e 2011 na(s) RM da mesma região geográfica (quando houver RM contemplada na região geográfica) Média dos percentuais observados pelas PNAD 2009 e 2011 em RM de outra região geográfica (quando não houver RM contemplada na região geográfica)
Grupo 3	Municípios com população superior a 200 mil habitantes não contemplados nos Grupos 1 e 2	Adota o critério da capital da UF
Grupo 4	Demais municípios	Média dos percentuais observados pelas PNAD 2009 e 2011 para a respectiva UF

Fonte: Fundação João Pinheiro (2013) e Miranda-Ribeiro, Viana e Azevedo (2015).

Apesar da intenção de alinhar as estimativas do Censo aos padrões da PNAD e reduzir rupturas nas séries históricas, o uso do fator redutor acarreta limitações significativas, que comprometem tanto a sensibilidade quanto a precisão territorial do indicador. Isso porque ele parte da suposição de que a relação entre as duas bases se mantém estável ao longo do tempo, hipótese que ignora alterações econômicas, políticas e sociais que impactam diretamente os arranjos familiares. Além disso, a aplicação uniforme do fator, especialmente no caso do grupo 4, que reúne desde municípios com menos de mil habitantes até cidades médias com quase 200 mil, ignora as diversidades regionais e acaba por diluir as especificidades locais.

O uso do fator redutor busca corrigir distorções, mas acaba por generalizar situações ao aplicar médias a grupos amplos de municípios. Essa padronização estatística pode parecer neutra, mas na prática, reproduz uma concepção normativa

do que seria “morar adequadamente”. Ignora práticas culturais e formas coletivas de habitação que desafiam o modelo do domicílio autônomo e nuclear.

Castelo e Gonçalves (2022) e Marcos, García e Módenes (2022) alertam que essa classificação desconsidera o convívio intergeracional, estratégias de apoio mútuo e vínculos afetivos que sustentam modos de morar populares. Assim, o que é tratado como precariedade pode, na verdade, representar formas de resistência territorial e organização comunitária (Mohit e Raja, 2014).

A ausência de uma variável direta no Censo para captar essa intenção exige inferências nem sempre consensuais, o que torna o indicador instável e dependente de pressupostos metodológicos frágeis, como apontam Feitosa (2022) e Bonduki (2022). Essa fragilidade dificulta a aplicação local do indicador e compromete sua capacidade de leitura territorializada.

A coabitação involuntária é tratada pela FJP como sinal inequívoco de privação, mas essa inferência ignora o que Rizek (1999) chama de “naturalização estatística das desigualdades”, ao reduzir arranjos sociais complexos a dados binários. Alves e Cavenaghi (2006; 2011) aprofundam essa crítica ao mostrar que os arranjos intergeracionais, familiares ampliados ou comunitários são comuns nas periferias urbanas brasileiras, e não necessariamente indicam ausência de moradia, muitas vezes, expressam vínculos de cuidado e reciprocidade.

Como aponta Viana *et al.* (2019), a coabitação deve considerar as condições efetivas de uso do espaço, privacidade e vontade de permanência e não apenas o número de núcleos familiares por domicílio. Caso contrário, o indicador incorre na reprodução de um modelo nuclear de moradia que é alheio à diversidade territorial brasileira.

No contexto dos censos brasileiros, o IBGE adota uma definição ampliada de família e reconhece múltiplos núcleos dentro de um mesmo domicílio, as chamadas famílias conviventes. Embora essa estratégia permita captar a complexidade dos arranjos domiciliares, ela pode inflar o indicador de déficit habitacional por coabitação, ao contabilizar como unidades familiares distintas núcleos que compartilham voluntariamente o espaço, muitas vezes por razões culturais,

econômicas ou de apoio mútuo. Como alertam Alves e Cavenaghi (2005), a presença de mais de uma família censitária em um domicílio não implica, necessariamente, carência habitacional. Esses arranjos refletem, em muitos casos, vínculos de solidariedade e estratégias de sobrevivência.

No entanto, esse modo de operacionalizar a coabitação desconsidera a diversidade dos arranjos familiares e as estratégias populares de acesso à moradia e trata como carência aquilo que, muitas vezes, representa uma solução viável, solidária ou temporária para os grupos de baixa renda. Moraes (2001) e Genevois e Costa (2001) destacam que a coabitação não deve ser automaticamente interpretada como déficit habitacional, pois pode refletir estratégias familiares legítimas, ligadas ao ciclo de vida, ao apoio mútuo ou a dinâmicas culturais específicas. De forma complementar, Genevois e Costa (2001) reforçam a importância de distinguir coabitação voluntária das situações efetivas de privação, ao comparar as metodologias da Fundação João Pinheiro e da Fundação SEADE, e defendem abordagens mais sensíveis à realidade territorial e social.

Nesse sentido, a coabitação familiar, especialmente no caso de famílias conviventes com intenção de se mudar, ocupa uma posição ambígua, mais próxima da ideia de demanda habitacional do que de carência. A conversão automática dessa intenção em déficit ignora o caráter funcional, transitório ou desejado desses arranjos, e pressupõe que toda família deva acessar imediatamente uma moradia autônoma. Essa transposição tende a inflar o déficit e a orientar políticas públicas por uma lógica de produção.

De modo semelhante, a identificação da coabitação por cômodos também requer problematização, já que considerar automaticamente toda habitação localizada em casas de cômodos ou cortiços como deficitária ignora variações importantes quanto ao grau de privacidade, regularidade do uso do espaço, estratégias de adaptação e dinâmicas comunitárias.

A coabitação por cômodos remete a uma forma histórica de organização habitacional popular nas grandes cidades brasileiras. Casas de cômodos e cortiços, embora frequentemente associadas à precariedade, também operam como soluções acessíveis para inserção urbana, especialmente para famílias recém chegadas ou

em situação de mobilidade econômica. Em muitos casos, a permanência nesses espaços é viabilizada por redes de apoio e por formas de autogestão, que garantem algum grau de estabilidade e segurança. Desconsiderar essas nuances, ao tratar toda habitação em cômodo como expressão de carência, pode invisibilizar dinâmicas e alternativas legítimas ao modelo da moradia individualizada. Essa interpretação reforça uma visão normativa e excludente do que é habitar adequadamente e desconsidera os múltiplos significados sociais, políticos e afetivos atribuídos a esses espaços.

Por isso, o mais adequado seria reconhecer a coabitação, tanto convivente quanto por cômodos, como um indicador híbrido, cuja interpretação depende do contexto territorial, do ciclo de vida das famílias e das condições reais de acesso à moradia. Essa necessidade de revisão metodológica se torna ainda mais evidente diante das transformações recentes nas dinâmicas habitacionais urbanas: o crescimento de domicílios unipessoais, as mudanças nos ciclos familiares (Alves, 2005; 2022).

Ônus excessivo com aluguel: entre o esforço de mensuração e a invisibilidade no mercado

O componente de ônus excessivo passou a ser incluído no déficit habitacional apenas em 2006, até então, era tratado como inadequação. A mudança decorreu da pressão de movimentos sociais e de estudos que mostravam a centralidade do aluguel como única alternativa para famílias de baixa renda (Miranda-Ribeiro; Viana; Salis, 2013). Desde então, considera-se deficitário o domicílio urbano com renda de até três salários mínimos em que o aluguel compromete mais de 30% da renda (FJP, 2013).

A definição dessa faixa de renda segue os critérios da Caixa Econômica Federal para o programa Minha Casa Minha Vida, mas diversos autores criticam a rigidez do parâmetro adotado. Genevois e Costa (2001) alertam que para famílias de baixa renda mesmo 20% pode representar esforço excessivo. Ferreira (2022) reforça que o critério desconsidera as prioridades orçamentárias familiares e o custo local da habitação e que operam como indicador padronizado que descola da realidade. Ao pretender estabelecer um limite objetivo, esse critério ignora a

desigualdade estrutural de renda no país e naturaliza o esforço excessivo das famílias mais pobres (Lacerda; Pimenta; Ferreira, 2022). Essa neutralidade aparente reforça a responsabilização individual e desvia o foco da regulação do mercado de aluguel.

Mais recentemente, a FJP (2019) propôs distinguir entre ônus estrutural e conjuntural, mas sem alterar a metodologia vigente. A literatura, por sua vez, aponta que o critério, ao se apoiar exclusivamente em um percentual fixo e abstrato de comprometimento da renda, desconsidera a diversidade dos custos urbanos, a desigualdade de rendimentos e a ausência de regulação no mercado de locação, elementos que estão diretamente ligados ao avanço da financeirização e à precarização habitacional nas grandes cidades (Feitosa, 2022; Ferreira, 2022). Como aponta Feitosa (2022), ao descolar-se das práticas e tensões reais do cotidiano das famílias, esse componente transforma precariedade em normalidade estatística, reforça a responsabilidade individual e invisibiliza o papel do Estado na garantia do direito à moradia.

A introdução do ônus excessivo como componente do déficit representou um avanço importante frente às dificuldades de acesso à moradia. No entanto, ao adotar um critério único de comprometimento da renda, a metodologia desconsidera as variações nos custos urbanos e a desigualdade estrutural de renda. Essa limitação dialoga com as discussões de Rufino (2016), que aponta o aluguel como uma das faces mais visíveis da financeirização da moradia, cuja regulação precária intensifica os efeitos da exclusão habitacional.

Mais do que uma limitação metodológica, a adoção de critérios padronizados como o dos 30% reflete uma concepção política que transfere às famílias de baixa renda a responsabilidade por um esforço que deveria ser coletivo e estrutural. O que deveria ser um instrumento de diagnóstico se transforma, nesse contexto, em uma ferramenta de invisibilidade. É urgente que o déficit habitacional por ônus excessivo deixe de operar como marcador de desempenho fiscal das famílias e passe a refletir as dinâmicas territoriais, com base nas desigualdades históricas, na ausência de regulação e no papel ainda secundário que o aluguel ocupa nas políticas habitacionais brasileiras.

Adensamento excessivo de domicílios alugados: da superlotação à invisibilidade cultural

O adensamento excessivo, definido como a presença de mais de três moradores por dormitório, passou a integrar o cálculo do déficit habitacional apenas em 2007, e exclusivamente para imóveis alugados, sob o argumento de que, nesse tipo de domicílio, o morador não teria condições de adaptar o imóvel às suas necessidades (FJP, 2013).

Apesar de sua objetividade numérica, esse critério tem sido amplamente criticado por sua rigidez e artificialidade. Autores como Givisiez e Oliveira (2013; 2022), Bonduki (2022), Arriagada Luco (2022) e Genevois e Costa (2001) argumentam que o parâmetro ignora variáveis fundamentais para a análise das condições habitacionais, como a metragem dos cômodos, os vínculos familiares, as relações de gênero e idade entre os moradores, os usos compartilhados e, sobretudo, as diferentes culturas de habitar. Em regiões como o Norte e o Nordeste do país, por exemplo, a convivência de famílias e o compartilhamento de dormitórios são práticas culturalmente aceitas e, muitas vezes, funcionais, não necessariamente indicadores de precariedade. Aplicar de forma homogênea o limite de três moradores por dormitório reforça uma leitura normativa de moradia, baseada na noção de um modelo ideal, urbano e nuclear, e contribui para a invisibilizar as práticas populares de organização do espaço doméstico.

Apesar das críticas, o critério foi mantido por anos, até ser excluído da metodologia em 2022, sob o argumento de sobreposição ao componente de coabitação (FJP, 2022). No entanto, a retirada ocorreu sem revisão conceitual aprofundada ou proposta de um indicador alternativo. A exclusão do adensamento excessivo, em vez de sua reformulação, evidencia a dificuldade em lidar com a complexidade do morar. Ao optar por simplesmente apagá-lo, em vez de ajustá-lo para refletir melhor os territórios e modos de vida, a FJP reforça a invisibilidade de formas de habitação precárias, mas socialmente legítimas, ainda presentes em amplas parcelas do território brasileiro.

Em síntese, a análise dos quatro componentes da metodologia da Fundação João Pinheiro demonstra que o déficit habitacional, tal como é calculado, não é uma

simples representação técnica da realidade urbana. Trata-se de uma construção metodológica marcada por escolhas normativas, que frequentemente desconsideram as múltiplas formas de morar e orientam políticas públicas com base em critérios padronizados, nem sempre compatíveis com as realidades territoriais.

Ainda que a Fundação João Pinheiro tenha promovido avanços importantes, como a incorporação de novas variáveis, a territorialização por áreas de ponderação e a padronização nacional das estimativas persistem limites estruturais. A rigidez conceitual, a baixa sensibilidade cultural e a insuficiente atenção às dinâmicas locais colocam em discussão a capacidade da metodologia de captar a complexidade habitacional brasileira. Essa crítica não nega a relevância do instrumento, mas aponta a necessidade de reconhecer que a metodologia também atua como filtro: define o que é considerado déficit e quais carências merecem intervenção.

A próxima seção aprofunda essa discussão e desloca o foco da categorização do déficit para os próprios fundamentos da metodologia: suas escalas de análise, fontes de dados, frequências de atualização e implicações políticas e territoriais. Afinal, como os dados são produzidos também determina quem pode ser visto e, sobretudo, quem permanece fora das políticas públicas.

2.2 Escalas, fontes e periodicidade: tensões metodológicas do déficit habitacional

A metodologia da Fundação João Pinheiro, consolidada como referência para o cálculo do déficit habitacional no Brasil, estrutura-se na aplicação sistemática de critérios técnicos a bases de dados censitários amostrais. Essa abordagem permite avanços significativos na produção de diagnósticos, especialmente ao viabilizar estimativas em escalas territoriais cada vez mais detalhadas, como por exemplo, as áreas de ponderação. No entanto, a granularidade espacial não elimina tensões estruturais relacionadas à periodicidade das fontes, à opacidade dos cálculos e o limite de sensibilidade das métricas diante das desigualdades urbanas. Esta seção discute tais fragilidades metodológicas, com foco nas escalas de análise, nas limitações das bases de dados disponíveis e nos impactos das alterações metodológicas introduzidas no Censo Demográfico de 2022.

Nas últimas décadas, a aplicação dessa metodologia tem orientado a formulação de políticas habitacionais em nível nacional (Santana, 2020; Miranda-Ribeiro; Viana; Azevedo, 2015). A base de dados utilizada é a PNAD Contínua⁵, que embora permita estimativas anuais, sua natureza amostral limita a desagregação territorial e restringe os resultados aos níveis estadual e metropolitano.

A partir de 2010, com a aplicação da metodologia da FJP aos microdados do Censo, tornou-se possível estimar o déficit habitacional em nível de área de ponderação (AP), o que ampliou significativamente a granularidade das análises (FJP, 2013; Miranda-Ribeiro; Viana; Azevedo, 2015). Essa inovação favoreceu a territorialização dos diagnósticos e reforçou o papel estratégico dos municípios como locus das intervenções habitacionais (Cunha *et al.*, 2024). No entanto, esse avanço metodológico também revelou desafios: a necessidade de adaptar variáveis, a ausência de documentação padronizada das rotinas de cálculo e as limitações para reproduzir os procedimentos comprometem a transparência e dificultam a validação independente dos resultados (FJP, 2013). Ainda que o Censo amplie a capacidade de análise em escalas locais, seu uso também impõe restrições.

A comparação entre PNAD Contínua e Censo Demográfico revela que ambas as fontes apresentam vantagens e limitações. A PNAD fornece atualizações frequentes, mas com detalhamento espacial restrito, já o Censo viabiliza diagnósticos mais precisos em termos espaciais, embora com periodicidade decenal. O alinhamento metodológico entre PNAD e Censo, alcançado em 2010, favoreceu a aplicação da metodologia da FJP em escala intraurbana, ao apresentar variáveis compatíveis entre as duas pesquisas.

O Quadro 2 apresenta as variáveis utilizadas para o cálculo dos componentes do déficit habitacional, com base na PNAD e no Censo Demográfico de 2010. Esse comparativo evidencia tanto os pontos de convergência quanto os desafios metodológicos associados à adaptação dos dados entre diferentes fontes.

⁵ A PNAD Contínua (PNAD Contínua) substituiu a PNAD tradicional a partir de 2012, com divulgação oficial dos dados a partir de 2015.

Quadro 2 - Variáveis para o cálculo do Déficit Habitacional, comparativo entre PNAD e Censo Demográfico 2010

COMPONENTE DO DÉFICIT		PNAD	CENSO DEMOGRÁFICO 2010
Habitações Precárias	<i>Domicílios Improvisados</i>	V0201 - Espécie de Domicílio	V4001 - Espécie da unidade visitada. Classificação: 5 - Domicílio particular improvisado ocupado
	<i>Domicílios Rústicos</i>	V0202 - Tipo de Domicílio	V0202 - Material predominante nas paredes externas. Classificação: 5 - Taipa não revestida;
V0203 - Material predominante na construção das paredes externas do prédio		6 - Madeira aproveitada; 7 - Palha; 8 - Outro material; 9 - Sem parede	
Coabitação Familiar não Desejada	<i>Cômodo</i>	V0202 - Tipo de Domicílio	V4002 - Tipo de espécie de unidade visitada. Classificação: 14 - Habitação em: casa de cômodos, cortiço ou cabeça de porco
		V0403 - Número da Família	V0201 - Condição de ocupação. Classificação: 1 - Próprio de algum morador - já pago; 2 - Próprio de algum morador - ainda pagando; 3 - Alugado; 5 - Cedido de outra forma; 6 - Outra condição
	<i>Famílias Conviventes</i>	V0410 - Intenção de se mudar e construir outro domicílio	V5020 - Número da família. Classificação: Família convivente - segunda a nona V5130 - Ordem lógica da família. Classificação: 1 V0502 - Relação de parentesco ou de convivência com a pessoa responsável pelo domicílio. Classificação: 4 - Filho(a) do responsável e do cônjuge; 5 - Filho(a) somente do responsável; 6 - Enteado(a); 7 - Genro ou nora; 8 - Pai, mãe, padrasto ou madrastra; 9 - Sogro(a); 10 - Neto(a); 11 - Bisneto(a); 12 - Irmão ou irmã; 13 - Avô ou avó; 14 - Outro parente; 15 - Agregado(a); 16 - Convivente; 17 - Pensionista Além da aplicação do fator redutor por porte municipal, <i>ver quadro 1</i>

Ônus Excessivo com Aluguel	V4105 - Situação do domicílio	V1006 - Situação do domicílio. Classificação: 1 - Urbano
	V0203 - Material predominante na construção das paredes externas do prédio	V0201 - Condição de ocupação do domicílio. Classificação: 3 - Alugado
	V0105 - Total de moradores	-
	V4621 - Rendimento mensal domiciliar per capita	V6529 - Rendimento domiciliar
	V0208 - Aluguel mensal pago no mês de referência	V2011 - Valor do aluguel
	V4722 - Rendimento mensal familiar para todas as unidades domiciliares	-
Adensamento Excessivo de Moradores em Domicílio Alugado	V0207 - Condição da ocupação do domicílio	V0201 - Condição de ocupação do domicílio. Classificação 3 - Alugado
	V0105 - Total de moradores	V6204 - Densidade de moradores por dormitório. Quando superior a três (3)
	V0206 - Número de cômodos servindo de dormitório	-

Fonte: Fundação João Pinheiro (2013); Miranda-Ribeiro, Viana e Azevedo (2015); Censo Demográfico 2010, adaptado pela autora (2025).

A manipulação dessas variáveis viabilizou o cálculo do déficit habitacional não apenas em nível municipal, mas também por áreas de ponderação - unidades territoriais formadas por agrupamentos de setores censitários, definidas a partir de critérios estatísticos. Essas áreas estão vinculadas ao questionário da amostra, que investiga aspectos mais detalhados da realidade brasileira, como trabalho, renda, escolaridade, raça-cor e migração. Segundo o IBGE (2002a), a área de ponderação é a menor unidade geográfica para a qual os dados amostrais podem ser utilizados, desde que contenha pelo menos 400 domicílios particulares ocupados. Nos microdados do Censo 2010, essas áreas são identificadas pela variável V0011 e também podem ser acessadas no portal do IBGE, na seção “Recortes para Fins Estatísticos”.

Apesar do maior nível de desagregação proporcionado por esse recorte, persistem lacunas estruturais na forma como a experiência habitacional é capturada pelas bases oficiais. Uma dessas lacunas refere-se à mobilidade residencial de curta

duração, especialmente em contextos marcados por instabilidade habitacional e exclusão urbana (Cunha, 2010; Cunha, 2014, Telles Ribeiro e Mariano Dota, 2025).

Os deslocamentos intraurbanos e intrametropolitanos, embora centrais para compreender a dinâmica da precariedade habitacional, permanecem invisíveis tanto nos censos quanto no cálculo do déficit. O Censo capta apenas migrações de longa duração, por meio da pergunta “onde você morava há cinco anos?”, o que inviabiliza a identificação de mudanças recentes de domicílio, especialmente aquelas motivadas por despejos, aumento de aluguel, dissolução de núcleos familiares ou saturação domiciliar. Como consequência, grande parte da mobilidade residencial forçada, fenômeno estrutural das periferias urbanas, não entra no radar estatístico.

Já a metodologia da Fundação João Pinheiro opera a partir de critérios fixos, centrados no domicílio e em sua condição objetiva no momento da coleta. Ela não incorpora a mobilidade como fator de vulnerabilidade, o que significa que famílias que passaram por deslocamentos recentes podem aparecer como “atendidas” se estiverem, naquele momento, em domicílios considerados adequados. Com isso, deslocamentos motivados por instabilidade urbana e exclusão territorial são naturalizados como transições voluntárias, e não como indicadores de precariedade estrutural.

Cunha (2010; 2014), ao estudar migrações de curta distância nas regiões metropolitanas da Baixada Santista e de Campinas, mostra que a mobilidade residencial é frequentemente forçada, vinculada à instabilidade econômica e à dissolução de redes de suporte social. Esses deslocamentos, ao comprometer vínculos territoriais e enfraquecer mecanismos de apoio comunitário, intensificam vulnerabilidades que os instrumentos convencionais não captam. Assim, tanto o censo quanto a metodologia da FJP reduzem a experiência habitacional a um retrato estático, descolado da dimensão processual do habitar e da territorialidade precária que a acompanha.

Mesmo com o ganho de granularidade proporcionado pelas áreas de ponderação, seu uso como unidade mínima de análise tende a mascarar desigualdades intraurbanas, ao diluir situações de extrema precariedade em médias

estatísticas. O resultado é um diagnóstico impreciso, que compromete o planejamento territorial voltado aos segmentos mais vulneráveis.

O uso dos microdados do censo apresenta barreiras técnicas importantes. A manipulação desses dados exige *softwares* estatísticos específicos, como SPSS, *Stata* ou R, além de conhecimento detalhado sobre o delineamento amostral da pesquisa, no caso do Censo 2010 envolve as variáveis: controle (V0300), área de ponderação (V0011) e peso amostral (V0010). Os arquivos dos microdados são disponibilizados em formato de largura fixa, o que inviabiliza sua leitura por meio de planilhas comuns.

Essa complexidade operacional contrasta com experiências internacionais⁶ que oferecem ambientes mais acessíveis e orientações claras para manipulações dos microdados amostrais. No caso brasileiro, a ausência de documentação sistematizada e de rotinas de cálculo abertas dificulta a replicação dos procedimentos, reduz a confiabilidade e desestimula a apropriação da metodologia pela sociedade civil e por gestores públicos. Nesse contexto, o fortalecimento do diálogo entre instituições produtoras de dados e a comunidade científica é indispensável. A disponibilidade de rotinas e bases tratadas com critérios replicáveis favorece a cultura de ciência aberta e pode ampliar o debate sobre o próprio conceito de déficit habitacional. Com a publicação dos dados do Censo de 2022, torna-se ainda mais urgente o desenvolvimento de estratégias que articulem rigor técnico com sensibilidade socioespacial, a fim de garantir que os indicadores reflitam com mais precisão e justiça a realidade das cidades brasileiras.

Embora o Censo Demográfico de 2022 tenha introduzido avanços na coleta de dados habitacionais, também impôs desafios metodológicos. O principal deles refere-se à impossibilidade de estimar diretamente o componente de ônus excessivo com aluguel (FJP, 2022). Isso reforça a necessidade de integrar diferentes bases de dados, de revisar os quesitos da coleta censitária e de assegurar a mensuração de componentes essenciais do déficit. O Quadro 3 sintetiza as principais mudanças entre os Censos de 2010 e 2022.

⁶ Exemplo: sistema IPUMS-USA, que oferece documentação clara sobre o delineamento amostral e orientações para cálculos de variância com dados censitários dos Estados Unidos, disponível em: https://usa.ipums.org/usa/complex_survey_vars/userNotes_variance.shtml

Quadro 3 - Quesitos das pesquisas para o cálculo do déficit habitacional, 2010 e 2022.

COMPONENTE DO DÉFICIT		CENSO DEMOGRÁFICO 2010	CENSO DEMOGRÁFICO 2022
Habitações Precárias	<i>Domicílios Improvisados</i>	Estimativa direta	Estimativa direta
	<i>Domicílios Rústicos</i>	Estimativa direta	Estimativa direta
Coabitação Familiar	<i>Cômodo</i>	Exclui cômodos cedidos por empregador	Exclui cômodos cedidos por empregador
	<i>Famílias Conviventes (2010)</i> <i>Unidades Conviventes Déficit (2022)</i>	Famílias conviventes obtidas de forma indireta. Apenas famílias conviventes com intenção de construir domicílio exclusivo (estimativa indireta própria)	Estimativa via recomposição de núcleos familiares + adensamento de cômodos que servem como dormitório > 2
Ônus excessivo com aluguel urbano		Estimativa direta	<u>Ausência de variável/pergunta do gasto com o aluguel impossibilita a estimativa</u>
Adensamento excessivo de domicílios alugados		Estimativa direta	<u>Não incluído</u>

Fonte: Fundação João Pinheiro (2023), adaptada pela autora (2025).

As mudanças metodológicas no Censo 2022 revelam tanto uma tentativa de atualização quanto um risco real à continuidade das séries históricas do déficit habitacional. Enquanto a estimativa de domicílios improvisados e rústicos foi mantida, a coabitação passou a ser inferida por recomposição dos núcleos familiares e adensamento dos cômodos.

O maior desafio da atualização da metodologia da FJP reside na estimativa do ônus excessivo com aluguel urbano, um dos componentes mais críticos do déficit habitacional. A ausência de uma variável específica sobre o valor do aluguel nos microdados do Censo 2022 inviabiliza o uso dos critérios tradicionais e exige estratégias alternativas, como a utilização de dados da PNAD Contínua ou a construção de *proxies*. A FJP discute uma *proxy* baseada na razão entre o aluguel mensal e renda domiciliar declarada, embora essa abordagem dependa da qualidade e da consistência das respostas, além de cruzamentos com variáveis como composição familiar, faixa etária e localização geográfica que podem aprimorar essa estimativa (FJP, 2024). Ainda que essas adaptações representem um esforço técnico relevante, elas evidenciam a fragilidade estrutural de um modelo excessivamente dependente de dados agregados e fixos.

A metodologia da Fundação João Pinheiro não deve ser descartada nem deslegitimada em sua totalidade. Seu valor reside na capacidade de oferecer um panorama geral da situação habitacional no país, condição indispensável para a gestão pública. No entanto, sua leitura macro precisa ser complementada por abordagens qualitativas, territorializadas e participativas, capazes de revelar as nuances, contradições e especificidades dos processos urbanos locais.

Apesar de fundamental para o monitoramento habitacional em larga escala, sua dependência majoritária de dados secundários tem sido alvo de críticas por invisibilizar aspectos essenciais da realidade habitacional brasileira. Russo (2017) destaca que essa limitação afeta a capacidade de captar estratégias familiares informais, vínculos territoriais, riscos ambientais e o desejo de permanência no território. Outros autores como, Coelho (2002), Demont e Heuveline (2008), Smiley (2012) e Rodríguez; Rodríguez; Zapata (2015) apontam que as estatísticas normativas são frágeis diante da informalidade e da complexidade urbana.

Turner (2009) e Ferreira (2022) ampliam a crítica ao evidenciar os limites de critérios fixos, como o corte de 30% da renda para medir o ônus excessivo com aluguel, que ignoram situações em que famílias comprometem parte significativa da renda com alimentação e, ainda assim, abrem mão de condições habitacionais adequadas. Soma-se a isso a fragilidade do cálculo da coabitação, cujo fator redutor pode introduzir distorções, especialmente em contextos territoriais heterogêneos.

Por sua vez, Arriagada Luco (2005) e Alves e Cavenaghi (2006) enfatizam a limitação dos censos em identificar práticas urbanas informais, insegurança da posse e dinâmicas de moradia. A centralidade em modelos normativos acaba por deixar invisíveis formas populares de morar, uma crítica também reforçada por Russo (2017).

Essas limitações ficam ainda mais evidentes em estudos empíricos em escala local. Segundo o relatório “Déficit Habitacional e Inadequação de Moradias no Município de Jacareí-SP”, da Universidade Federal do ABC (2022), domicílios localizados em assentamentos precários, mesmo quando apresentam condições críticas, frequentemente não são enquadrados como parte do déficit. Isso ocorre

porque critérios como localização em área de risco, insegurança da posse e ausência de regularização fundiária não são considerados.

Nesse cenário, diversas pesquisas defendem a integração entre diferentes fontes de informação. Feitosa; Cunha e Rosembach (2023) propõem articular bases como o CadÚnico e registros territoriais locais, o que permite maior frequência de atualização e resolução espacial mais refinada. Essa abordagem reconhece que o déficit habitacional não é apenas um dado a ser mensurado, mas uma condição a ser compreendida em sua dimensão social, política e territorial.

Rizek (1999), ao refletir sobre o mercado de trabalho, adverte para os riscos da naturalização estatística que oculta desigualdades estruturais. Assim como a terceirização feminina foi mascarada por agregações numéricas, formas legítimas - porém não normativas - de morar, como autoconstrução e arranjos intergeracionais, desaparecem dos registros estatísticos quando o déficit é reduzido a uma métrica técnica.

A crítica à metodologia da FJP se aprofunda na análise da simplificação excessiva dos indicadores. Coabitação, ônus excessivo e adensamento por dormitório são parâmetros que, embora operacionais, não capturam as nuances sociais e culturais do habitar. Feitosa (2022), Givisiez e Oliveira (2022), Ferreira (2022) e Acioly Jr. (2022) argumentam que tais critérios expressam uma racionalidade técnica que homogeneíza realidades profundamente diversas.

A limitação dos dados normativos não é exclusividade brasileira. Arriagada Luco (2022) e Bermúdez Ayala; Fuentes Lopez e Castro Ortiz (2022) mostram que países latino-americanos enfrentam desafios semelhantes, como, a dependência de dados censitários agregados, exclusão de variáveis como posse segura e risco ambiental, ausência de indicadores capazes de captar fluxos migratórios, mobilidade e estratégias familiares de adaptação.

Diante disso, Bonduki (2022) propõe a criação de um Censo Habitacional, que permita captar com maior precisão as múltiplas expressões da precariedade habitacional e superar os entraves metodológicos do Censo Demográfico tradicional. Para o autor, a ausência de um levantamento dedicado exclusivamente às questões

habitacionais contribui para a manutenção de diagnósticos imprecisos, que pouco dialogam com a realidade dos territórios.

Já Feitosa (2022) enfatiza a construção de metodologias híbridas, que articulam as bases já existentes - como o Censo Demográfico, o Cadastro Único e a PNAD Contínua - com levantamentos locais, dados geoespaciais e informações qualitativas produzidas nos territórios. No contexto brasileiro, algumas experiências recentes já avançam nessa direção ao ampliar o olhar sobre a necessidade habitacional por meio da integração entre diferentes escalas. Nesse sentido, Feitosa, Cunha e Rosembach (2023) propõem uma metodologia híbrida que combina dados do CadÚnico e mapeamento de assentamentos precários, permitindo maior precisão analítica e granularidade espacial. Essa abordagem, aplicada no município de Jacareí-SP, evidencia a importância de capturar a precariedade não apenas pela estrutura física do domicílio, mas também pelas condições fundiárias, ambientais e sociais dos territórios.

De modo complementar, estudos recentes têm evidenciado o potencial de metodologias inovadoras aplicadas à análise espacial do déficit. Cunha *et al.* (2024) aplicaram Redes Neurais Artificiais para estimar o déficit habitacional em Ribeirão Preto – SP, e utilizam técnicas de redução de dimensionalidade, como a análise de componentes principais. Os resultados indicaram a viabilidade do método, embora tenham revelado limitações relacionadas à calibração e à disponibilidade de variáveis em nível censitário.

Portanto, o desafio metodológico é menos sobre ampliar a escala da coleta e mais sobre aprimorar sua densidade qualitativa e territorial. Isso exige fortalecer instrumentos locais de planejamento, investir em parcerias entre prefeituras, universidades e movimentos sociais e reconhecer as práticas populares de produção de reconhecimento do território. Ambas as abordagens, embora distintas em suas proposições operacionais, convergem na crítica à atual metodologia da FJP e na defesa da construção de diagnósticos mais sensíveis às dinâmicas urbanas, sociais e culturais.

Essas críticas se ampliam quando se reconhece que o conceito de déficit habitacional é, por si só, uma construção técnica com forte implicação política.

Azevedo e Araújo (2008) alertam para o risco de seu uso instrumental por setores corporativos, que utilizam o déficit como justificativa para a produção em massa de unidades, sem enfrentar os determinantes históricos da desigualdade urbana.

Bonduki (2022) denuncia a rigidez normativa da metodologia oficial, que desconsidera os aspectos qualitativos da moradia e reforça uma visão produtivista das políticas públicas. A rigidez dos critérios normativos da FJP, como os parâmetros fixos de adensamento ou ônus com aluguel, tende a produzir um retrato padronizado da precariedade habitacional, ao desconsiderar as especificidades regionais, culturais e familiares.

Como apontam Genevois e Costa (2001), bem como Alves e Cavenaghi (2006), essas escolhas metodológicas impactam diretamente na estimativa do déficit e em sua função orientadora das políticas públicas, uma vez que se baseiam mais em definições estatísticas do que em realidades vividas. Essa perspectiva também é reforçada na comparação realizada por Magnabosco, Cunha e Garcia (2012), que revelam divergências profundas entre metodologias adotadas por instituições como o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), o Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo (Sinduscon-SP) e a própria FJP. Tais discrepâncias deixam claro que a definição de déficit é resultado de escolhas metodológicas, políticas e ideológicas.

Essa crítica não é recente, Genevois e Costa (2001), ao compararem a metodologia da FJP com a da Fundação Seade, demonstram que os resultados sobre o déficit variam significativamente conforme os critérios utilizados, o que evidencia o caráter político construído dessa métrica. Os autores argumentam que a adoção indiscriminada de certas categorias, como a coabitação, sem distinção entre arranjos voluntários e involuntários, infla artificialmente os dados e pode induzir políticas públicas ineficazes. Morais (2001) reforça esse ponto ao alertar que o déficit habitacional não pode ser tratado como ausência absoluta de moradias, mas deve considerar dimensões como ciclo de vida familiar, estratégias de solidariedade e formas populares de habitação. Já Vasconcelos e Cândido Júnior (1996) propõem o conceito de "déficit alvo", no qual apenas os casos que realmente exigem novas unidades são considerados, ao os distinguir das inadequações passíveis de reforma.

Esses autores, embora com enfoques distintos, convergem na defesa de metodologias mais realistas, sensíveis ao território e aos modos diversos de habitar, e questionam a centralidade técnica e normativa que a FJP ocupa na definição da política habitacional brasileira.

A discussão sobre o déficit habitacional como dado técnico também precisa ser situada no plano político. Como apontam Azevedo e Araújo (2008), os diferentes modos de medir o déficit habitacional não apenas produzem diagnósticos distintos, mas também expressam projetos políticos concorrentes. A escolha metodológica não é neutra: ela orienta prioridades, legitima ou silencia determinadas formas de morar e estrutura os critérios de elegibilidade das políticas habitacionais.

Feitosa (2022) propõe um deslocamento metodológico para abordagens territorializadas, mais sensíveis às desigualdades intraurbanas. E destaca a importância de metodologias híbridas, como a Metodologia para Identificação e Caracterização de Assentamentos Precários em Regiões Metropolitanas Paulistas (MAPPA), que integram dados censitários a levantamentos de campo. Ferreira (2022), por sua vez, associa a imprecisão dos indicadores à ausência de políticas públicas de regulação e ao desmonte da proteção social.

As próprias Notas Técnicas da FJP (2023; 2025) reconhecem as inconsistências entre os dados do Censo, da PNAD Contínua e do Cadastro Único, especialmente em relação aos domicílios improvisados. A incorporação do CadÚnico como fonte complementar, embora represente um esforço de aproximação das vulnerabilidades sociais, esbarra em sua natureza declaratória e na baixa cobertura de determinados grupos populacionais (Ferreira, 2022; Feitosa, 2022). Como mostram os documentos oficiais, menos de 5% das entrevistas são realizadas *in loco*, o que compromete a identificação de aspectos estruturais da moradia. O CadÚnico tende a invisibilizar as formas populares de morar que escapam aos parâmetros administrativos convencionais, como as ocupações urbanas, os cortiços e os domicílios híbridos.

Embora a consolidação da metodologia da FJP represente um marco na sistematização dos dados habitacionais no Brasil, os componentes do déficit

apresentam limites significativos. Esses parâmetros, embora operacionais, reduzem realidades sociais complexas a métricas padronizadas e descontextualizadas.

Como destacam Azevedo e Araújo (2008) e Nascimento e Braga (2009), o déficit habitacional não deve ser tratado como um dado neutro e objetivo, mas como um instrumento de mediação política, capaz de influenciar diretamente a destinação de recursos públicos e a formulação das políticas urbanas. Ao se apoiar em critérios normativos e insensíveis às realidades locais, a metodologia da FJP corre o risco de reforçar a invisibilidade de territórios vulneráveis e de legitimar intervenções que ignoram as dinâmicas sociais efetivas.

Frente a isso, é urgente reavaliar os fundamentos técnicos que a metodologia sustenta. Mais do que revisar indicadores pontuais, trata-se de repensar os pressupostos que orientam sua construção e de reconhecer as limitações empíricas, metodológicas e conceituais de um modelo que ainda privilegia a contagem de carências físicas em detrimento de uma leitura mais densa, territorializada e alinhada às necessidades habitacionais brasileiras.

A discussão sobre escalas de análise, periodicidade dos dados e fontes informacionais revela a fragilidade estrutural de uma metodologia que busca representar o déficit habitacional em nível nacional, mas que falha em captar suas expressões locais. A partir dessas lacunas, abre-se espaço para refletir sobre alternativas metodológicas mais sensíveis à diversidade territorial, capazes de produzir diagnósticos mais justos e eficazes.

As limitações metodológicas também se refletem na interpretação dos dados ao longo do tempo. Entre 2016 e 2019, por exemplo, o déficit habitacional cresceu de 5,65 para 5,97 milhões de domicílios, com predominância urbana e concentração no Sudeste, sobretudo em São Paulo (FJP, 2019). Em 2024, o número atingiu 6.215.313 domicílios, dos quais 86,8% localizavam-se em áreas urbanas, crescimento que reforça a tendência de urbanização do déficit ao longo da última década. A maioria das famílias afetadas (74,5%) possui renda de até três salários mínimos, e 62,6% dos domicílios são chefiados por mulheres (FJP, 2024), o que reforça a centralidade das desigualdades de renda, gênero e localização na conformação do déficit habitacional.

Diante dos limites analíticos e operacionais identificados na metodologia da Fundação João Pinheiro, torna-se necessário refletir sobre alternativas metodológicas capazes de oferecer uma leitura mais densa, territorializada e sensível às dinâmicas locais do déficit habitacional. Nesse contexto, ganham relevância metodologias que, ao invés de buscar maior precisão estatística, propõem uma mudança profunda na forma de enxergar e representar as necessidades habitacionais. A granularidade territorial é aqui compreendida como uma chave analítica e política, pois permite revelar desigualdades intraurbanas que permanecem ocultas em análises agregadas, e oferecer suporte a políticas públicas mais responsivas.

Estudos recentes já demonstraram a viabilidade de aplicar técnicas de Inteligência Artificial à estimativa do déficit habitacional. Cunha *et al.* (2024), por exemplo, aplicaram Redes Neurais Artificiais no município de Ribeirão Preto-SP que demonstrou potencial preditivo do método, embora enfrente limites relacionados à interpretabilidade. Além disso, a microsimulação espacial se apresenta como uma técnica complementar altamente promissora. Aplicada por Feitosa, Jacovine e Rosembach (2016), essa abordagem permite gerar estimativas detalhadas em áreas com poucos dados disponíveis, por meio da criação de microdados sintéticos ajustados a margens conhecidas. Essa estratégia não apenas amplia a capacidade de diagnóstico em pequenas áreas, como também permite a integração de registros administrativos e dados externos, o que contorna as lacunas deixadas pelos censos tradicionais.

Mais do que um aprimoramento técnico, essas metodologias sugerem reconfiguração na forma de produzir conhecimento sobre habitação. Nesse esforço de reorientação, destaca-se a proposição de Billari (2022), que distingue entre a *slow demography* - paradigma tradicional da demografia baseado em ciclos longos, variáveis lentas e projeções agregadas, e a *fast demography*, voltada à compreensão de transformações populacionais rápidas, marcadas por fluxos migratórios, choques institucionais e reconfigurações abruptas. Incorporar essa lógica ao campo habitacional significa reconhecer que o déficit é atravessado por processos não lineares, contingentes e multiescalares, que exigem modelos responsivos, interpretáveis e adaptáveis às mudanças do território.

A experiência acumulada pela Metodologia para Identificação e Caracterização de Assentamentos Precários em Regiões Metropolitanas Paulistas (UFABC, 2019), reforça a possibilidade de se construir alternativas territoriais e sensíveis à heterogeneidade das cidades brasileiras. Ao integrar dados de diferentes fontes e promover parcerias entre instituições públicas, universidades e agentes locais, essa proposta aponta caminhos concretos para repensar o diagnóstico habitacional como instrumento de justiça urbana.

Com o avanço da chamada “revolução dos dados”, impulsionada pela integração entre censos, cadastros administrativos, sensores urbanos e imagens de satélite (Gabrielli *et al.*, 2024), torna-se cada vez mais viável a construção de ecossistemas analíticos híbridos, ao combinar fontes e escalas distintas. No entanto, como alertam Kashyap (2021) e Mergel *et al.* (2016), é necessário cautela diante dos riscos de fragmentação da informação, opacidade algorítmica e aprofundamento das exclusões territoriais.

Importa destacar que tais metodologias alternativas não substituem a atual metodologia da FJP, mas a complementam. Ao desagregar o déficit para o nível de setor censitário e incorporar novas fontes e interpretações, rompe-se com a visão da habitação como carência exclusivamente material e reafirma o direito à cidade como direito. Essa perspectiva coloca a política habitacional no centro da luta contra as desigualdades estruturais e reafirma a importância de métodos que dialoguem com os territórios e com as subjetividades que neles constroem.

Mais do que revisar métricas, trata-se de revisar os sentidos. Os limites da metodologia da FJP não se restringem a aspectos técnicos ou estatísticos. Eles revelam uma lógica de produção de dados que tende a despolitizar o conflito urbano e a traduzir a precariedade habitacional em números manejáveis, distantes do sofrimento concreto das famílias e das desigualdades territoriais. Superar essa lógica requer uma mudança de chave: deixar de tratar o déficit como mera escassez a ser administrada e reconhecê-lo como expressão de um direito historicamente negado - que demanda políticas de presença, de reparação e de justiça urbana.

Diante das críticas apresentadas e das possibilidades metodológicas discutidas, torna-se fundamental colocar à prova, na prática, os limites e alcances da

metodologia da Fundação João Pinheiro em contextos urbanos. Jacareí-SP foi mobilizado como território de observação estratégico para essa análise, não com o intuito de esgotar suas dinâmicas habitacionais, mas para tensionar a capacidade da metodologia oficial de representar desigualdades socioespaciais em escala intramunicipal. A diversidade do município, aliada à disponibilidade de microdados do Censo 2010 e a levantamentos locais realizados por iniciativas de ATHIS, permite articular dimensões estatísticas e qualitativas em uma leitura mais densa do déficit. No próximo capítulo, são apresentados os resultados da aplicação da metodologia da FJP ao território jacareiense, acompanhados de cruzamentos com dados municipais e comunitários, de modo a revelar lacunas, potenciais e desafios da abordagem normativa frente às especificidades do território.

CAPÍTULO 3

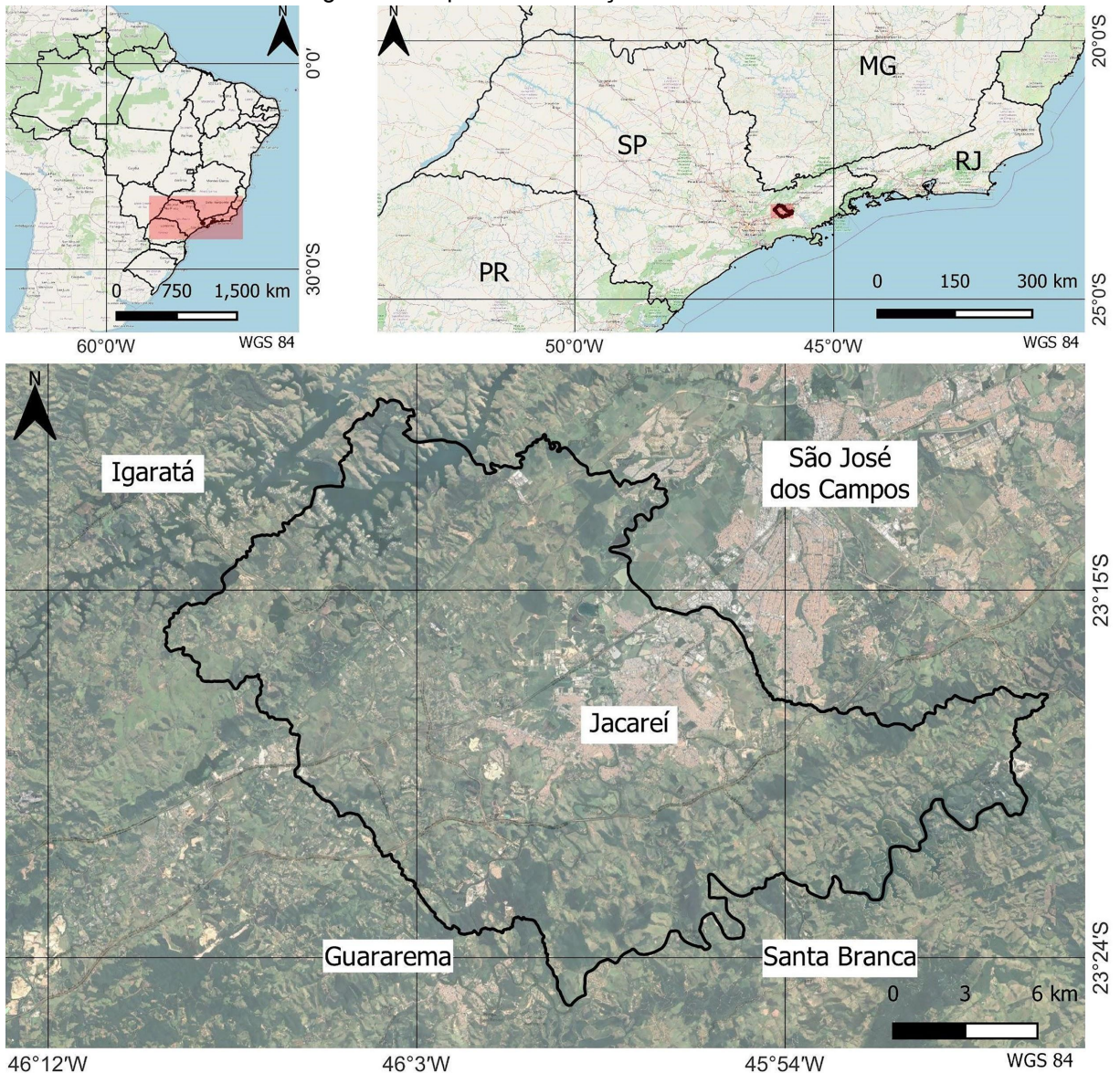
VALIDAÇÕES CRÍTICAS: UMA LEITURA TERRITORIAL A PARTIR DE JACAREÍ-SP

3.1 O município de Jacareí-SP: histórico urbano, expansão e organização territorial

Este capítulo apresenta uma análise crítica do déficit habitacional no município de Jacareí-SP, com base na aplicação da metodologia da Fundação João Pinheiro aos microdados do Censo Demográfico de 2010, articulada a dados produzidos por diferentes fontes locais, todos de fonte secundária. A proposta é confrontar os resultados da abordagem oficial com a realidade urbana observada no território, a fim de evidenciar as potências e, sobretudo, as limitações da metodologia da FJP na escala intramunicipal.

Jacareí está localizado na sub-região 1 da Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte (RMVPLN), instituída pela Lei Complementar Estadual nº 1.166/2012 e composta por 39 municípios, a aproximadamente 82 km da capital paulista. A criação da RMVPLN buscou articular políticas regionais de mobilidade, habitação, saneamento e desenvolvimento econômico no eixo estratégico que conecta o Vale do Paraíba ao Litoral Norte e ao eixo Rio–São Paulo (São Paulo, 2012). Em 2010, o município contava com uma população de 211.214 habitantes, com 98,62% de urbanização e um Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) de 0,777, classificado como alto. De acordo com o Censo Demográfico de 2022, a população de Jacareí aumentou para 240.275 habitantes, com densidade demográfica de 517,53 hab./km² (IBGE, 2022).

Figura 2 - Mapa de Localização de Jacareí-SP.

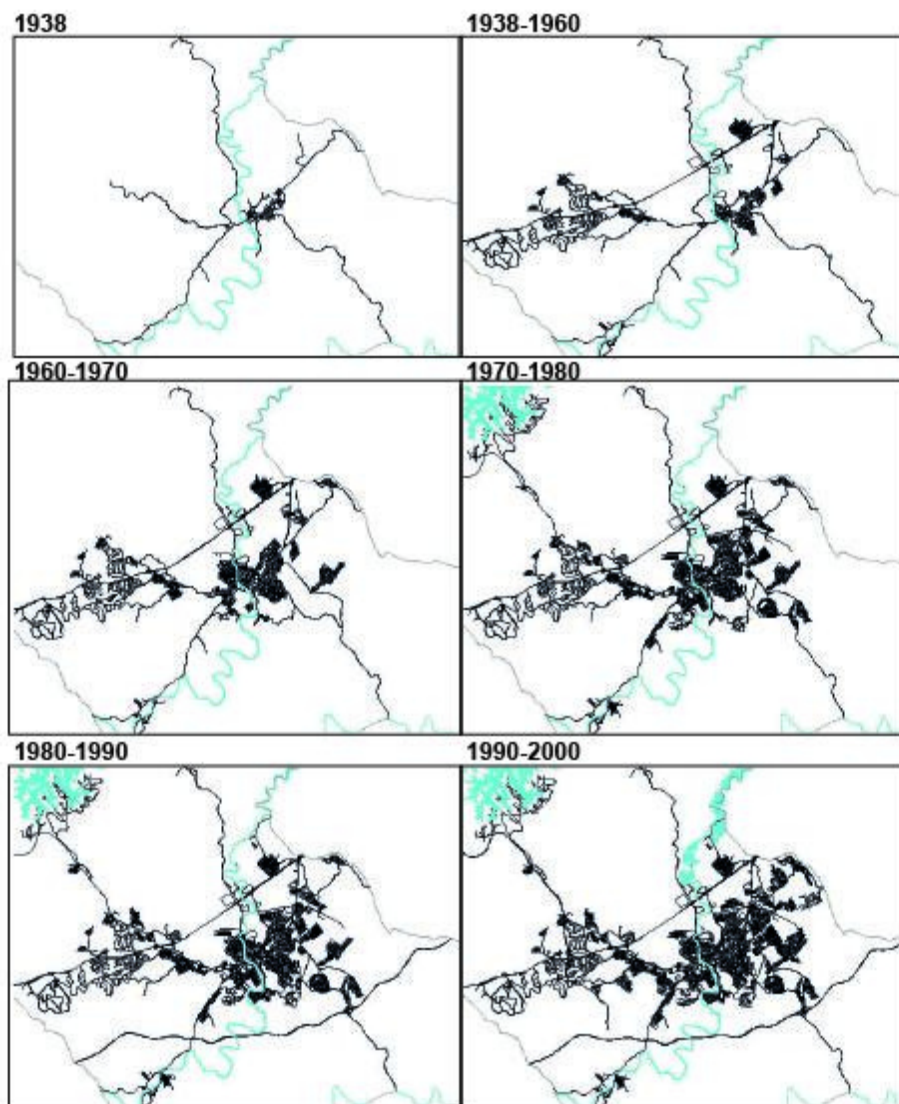


Fonte: Forcel *et al.*, 2024.

O processo de urbanização de Jacareí teve início em 1652, quando a cidade passou a servir como ponto de entrada para o Vale do Paraíba, em rotas que ligavam o litoral de Santos às regiões mineradoras de Minas Gerais (Vieira, 2015). Esse processo foi intensificado com a chegada da ferrovia em 1876 e, posteriormente, com o crescimento industrial impulsionado pela inauguração da Rodovia Presidente Dutra, em 1951. A mancha urbana teve início à margem direita do Rio Paraíba do Sul, na década de 1940 e se expandiu para a margem esquerda a partir da década de 1960 (Vieira, 2015).

Entre 1940 a 1980⁷, o crescimento da população urbana foi acompanhado por um processo de expansão territorial espalhada, especialmente ao longo dos eixos leste e oeste. Essa expansão foi impulsionada pela malha rodoviária e resultou em usos diversificados do solo e na formação de vazios urbanos, o que gerou impactos significativos sobre os custos e a gestão do território municipal (Vieira, 2015).

Figura 3 - Mapa da Evolução da Mancha Urbana de Jacareí-SP.



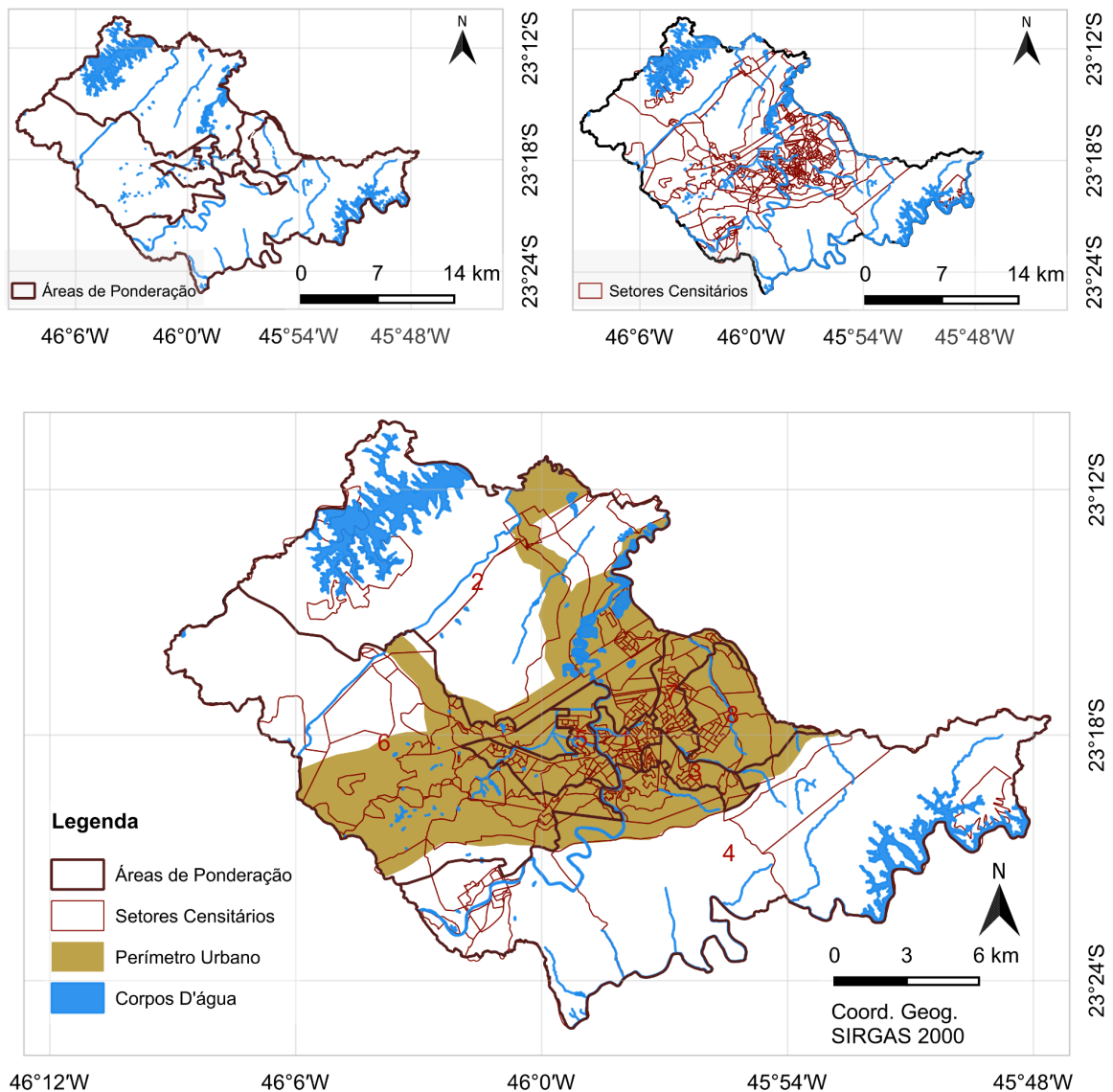
Fonte: PLHIS (2010) e Vieira (2015), adaptado pela autora, em 2024.

O ordenamento territorial do município passou a ser estruturado pelo Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT), instituído em 2003 por meio da Lei Complementar nº 49. O PDOT definiu cinco macrozonas: Macrozona de Destinação

⁷ Vieira (2015) analisa a expansão urbana e ressalta que a população de Jacareí em 1940 era de 23.669 e em 1980 passou a ser de 115.732 habitantes (página 83).

Urbana, Macrozona de Destinação Industrial, Macrozona de Destinação Rural, Macrozona de Interesse Ambiental e Macrozona de Mineração. Já os setores censitários urbanos e as áreas de ponderação foram definidos pelo IBGE (2010) com base em critérios técnicos próprios de segmentação territorial, que constituem a unidade estatística utilizada nesta pesquisa para a aplicação da metodologia da Fundação João Pinheiro.

Figura 4 - Distribuição das Áreas de Ponderação urbanas em relação ao perímetro urbano de Jacareí-SP, 2010.



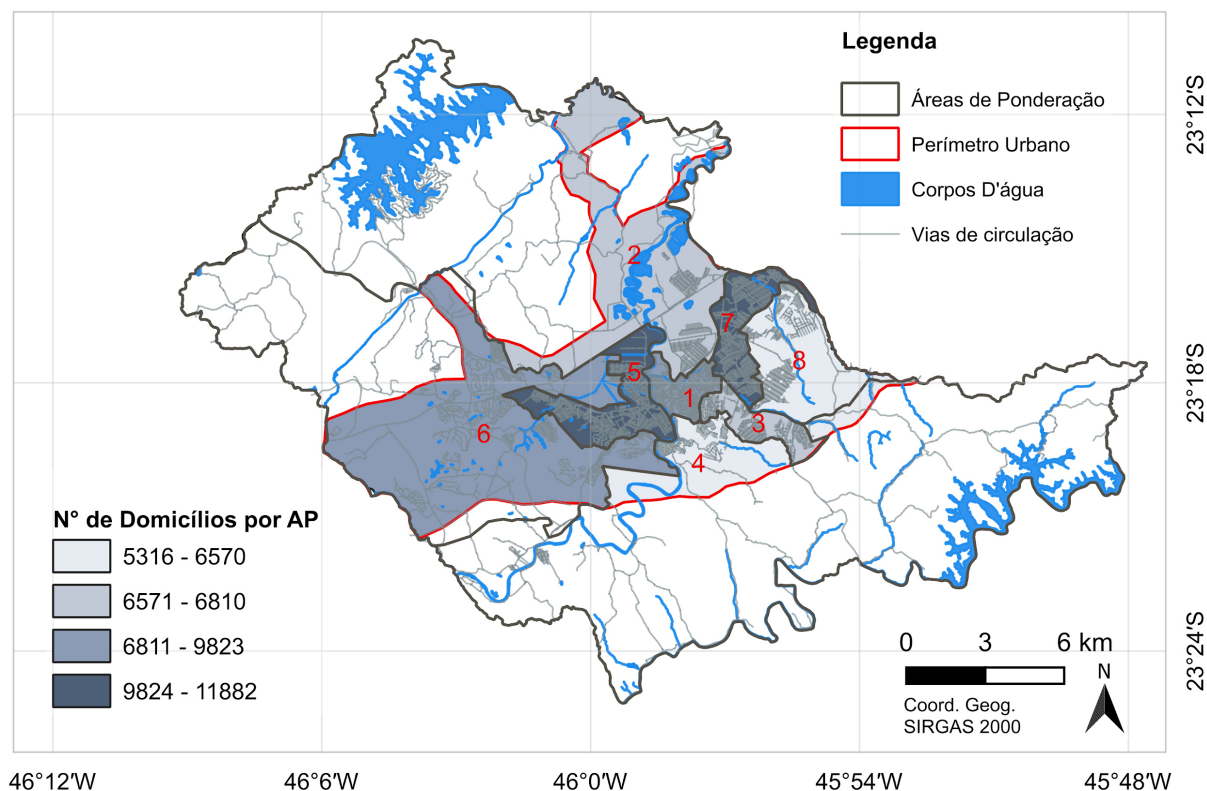
Fonte: Dados do IBGE, adaptado pela autora, em 2025.

A delimitação das áreas de ponderação urbanas permite a análise do déficit habitacional em escala intramunicipal. Para garantir maior precisão analítica e evitar

distorções decorrentes da falácia ecológica, foi realizado um refinamento metodológico na espacialização do déficit: selecionou-se exclusivamente os setores censitários urbanos que compõem cada área de ponderação e, a partir deles, delimitou-se as porções urbanizadas de cada agrupamento (Forcel *et al.*, 2024). Para o cálculo do déficit, foram considerados apenas os domicílios classificados como urbanos. Com isso, tornou-se possível espacializar apenas os domicílios urbanos, que totalizam 63.604 unidades entre os 64.512 domicílios existentes em Jacareí no Censo de 2010, e associá-los à base geográfica adequada à aplicação da metodologia da FJP.

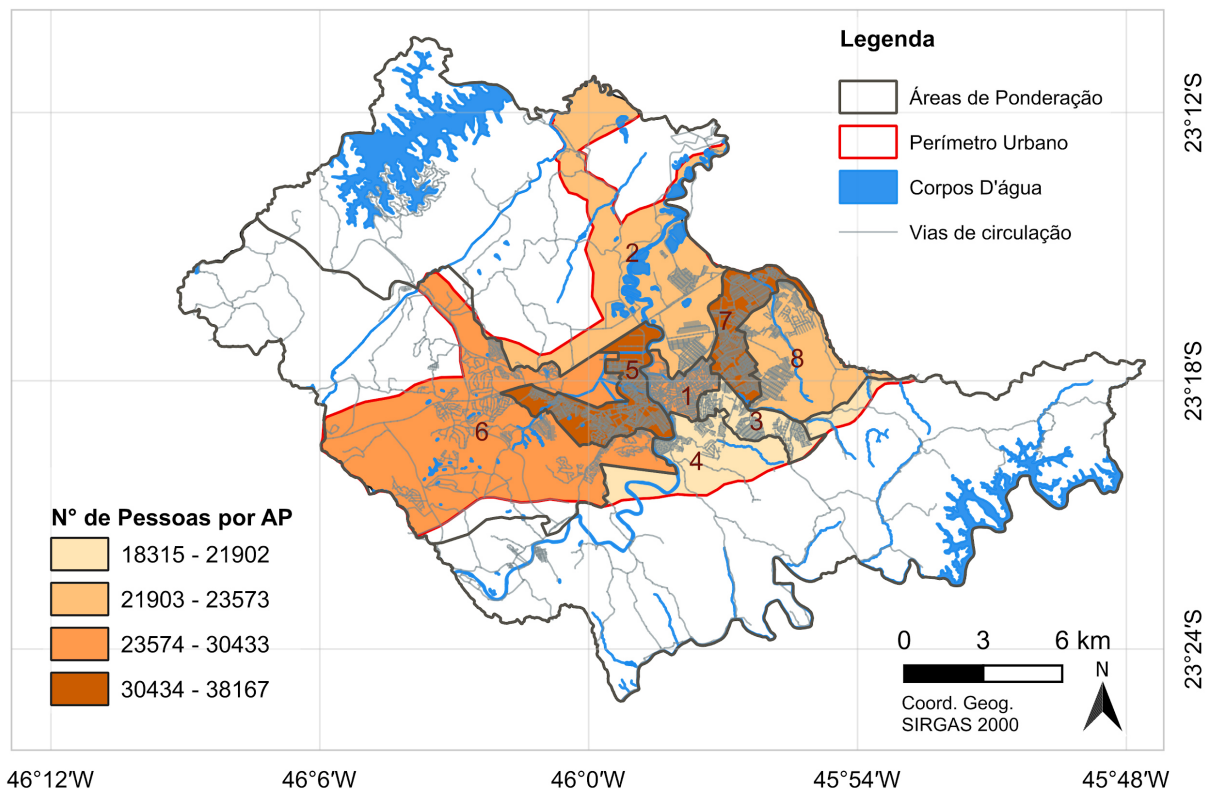
A Figura 5 apresenta a distribuição dos domicílios por área de ponderação no município de Jacareí, enquanto a Figura 6 mostra a população residente em cada uma dessas áreas. Os dados revelam coerência entre as áreas com maior número de domicílios e aquelas com maior contingente populacional, mas também apontam diferenças relevantes nos padrões de densidade e uso do espaço residencial.

Figura 5 - Distribuição espacial do número de domicílios urbanos por Área de Ponderação, Jacareí-SP, 2010.



Fonte: Elaboração própria, 2025.

Figura 6 - Distribuição espacial da população urbana por Área de Ponderação, Jacareí-SP, 2010.



Fonte: Elaboração própria, 2025.

As áreas de ponderação 3524402005001, 3524402005005 e 3524402005007 concentram quase metade dos domicílios urbanos (31.528 unidades) e 47% da população total (99.033 pessoas). Essas mesmas áreas também apresentam os maiores números de domicílios e pessoas em déficit, que totalizam 3.977 domicílios e 17.749 pessoas afetadas por algum componente do déficit. Isso indica a concentração do fenômeno em regiões mais densas e consolidadas.

A seguir, são apresentados os resultados dos quatro componentes do déficit habitacional, conforme os critérios metodológicos da Fundação João Pinheiro. A análise será feita em duas frentes complementares: i) aplicação da metodologia aos microdados do Censo Demográfico de 2010; e ii) articulação com dados locais de diferentes fontes, com o objetivo de confrontar os achados estatísticos com as dinâmicas observadas no território.

3.2 Aplicação da metodologia FJP com microdados de 2010

A partir do recorte urbano do município de Jacareí, estruturado com base nos microdados do Censo Demográfico de 2010 e espacializado por áreas de ponderação, inicia-se a aplicação dos critérios metodológicos da Fundação João Pinheiro para estimativa do déficit habitacional. A análise considera os quatro componentes definidos pela FJP e busca compreender sua distribuição no território municipal.

Cada componente será examinado de forma individual, com apresentação dos dados gerais, sua espacialização e os principais questionamentos que emergem da aplicação do modelo na escala intramunicipal.

Habitações Precárias

O componente habitações precárias evidencia a presença de moradias inadequadas, a partir da identificação de domicílios classificados como improvisados e rústicos. A ocorrência dessas tipologias sinaliza situações de maior vulnerabilidade e precariedade habitacional, cuja persistência exige a atuação urgente do poder público.

A tabela 1 apresenta os dados por domicílio e indicam a quantidade de unidades classificadas como improvisadas ou rústicas em cada área de ponderação. Esses dados permitem quantificar o número de moradias em condições precárias, mas não necessariamente refletem o total de pessoas afetadas.

Tabela 1 - Déficit Habitacional do componente Habitações Precárias, **por domicílios**, Áreas de Ponderação de Jacareí-SP

V0011-ÁREA DE PONDERAÇÃO	SEM DÉFICIT	DOMICÍLIOS IMPROVISADOS	DOMICÍLIOS RÚSTICOS	HABITAÇÕES PRECÁRIAS
3524402005001	7.807	0	21	21
3524402005002	5.541	0	82	82
3524402005003	5.863	0	0	0
3524402005004	4.640	13	20	33
3524402005005	10.601	0	62	62
3524402005006	6.189	0	10	10
3524402005007	9.143	11	9	20
3524402005008	5.720	0	48	48
TOTAL	55.504	24	252	276

Fonte: Microdados da amostra, Censo Demográfico 2010. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), manipulado no SPSS pela autora em 2025.

Para compreender a magnitude social do déficit habitacional neste componente, é fundamental ultrapassar o foco exclusivo nos domicílios, como propõe a metodologia oficial, e considerar também o número de pessoas afetadas pelas habitações precárias. Essa mudança de unidade de análise permite observar o impacto direto sobre a população e revela contrastes significativos: um número reduzido de domicílios pode concentrar um número expressivo de moradores em condições inadequadas. Essa perspectiva é apresentada na tabela 2.

Tabela 2 - Déficit Habitacional do componente Habitações Precárias, **por pessoas**, Áreas de Ponderação de Jacareí-SP

V0011-ÁREA DE PONDERAÇÃO	SEM DÉFICIT	DOMICÍLIOS IMPROVISADOS	DOMICÍLIOS RÚSTICOS	HABITAÇÕES PRECÁRIAS
3524402005001	20.640	0	42	42
3524402005002	17.241	0	233	233
3524402005003	18.070	0	0	0
3524402005004	14.979	26	61	87
3524402005005	31.971	0	245	245
3524402005006	20.527	0	10	10
3524402005007	27.673	11	43	54
3524402005008	17.916	0	132	132
TOTAL	169.017	37	766	803

Fonte: Microdados da amostra, Censo Demográfico 2010. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), manipulado no SPSS pela autora em 2025.

Segundo os microdados do Censo, em 2010, 803 pessoas residiam em 276 habitações precárias em Jacareí, que representam aproximadamente 0,45% do total de domicílios urbanizados e cerca de 0,47% da população residente nas áreas de ponderação analisadas. Essa diferença aparentemente sutil entre proporções domiciliares e populacionais reforça a importância de desagregar os dados também pela variável pessoa, especialmente em contextos onde a superlotação e o uso intensivo da habitação precária são comuns.

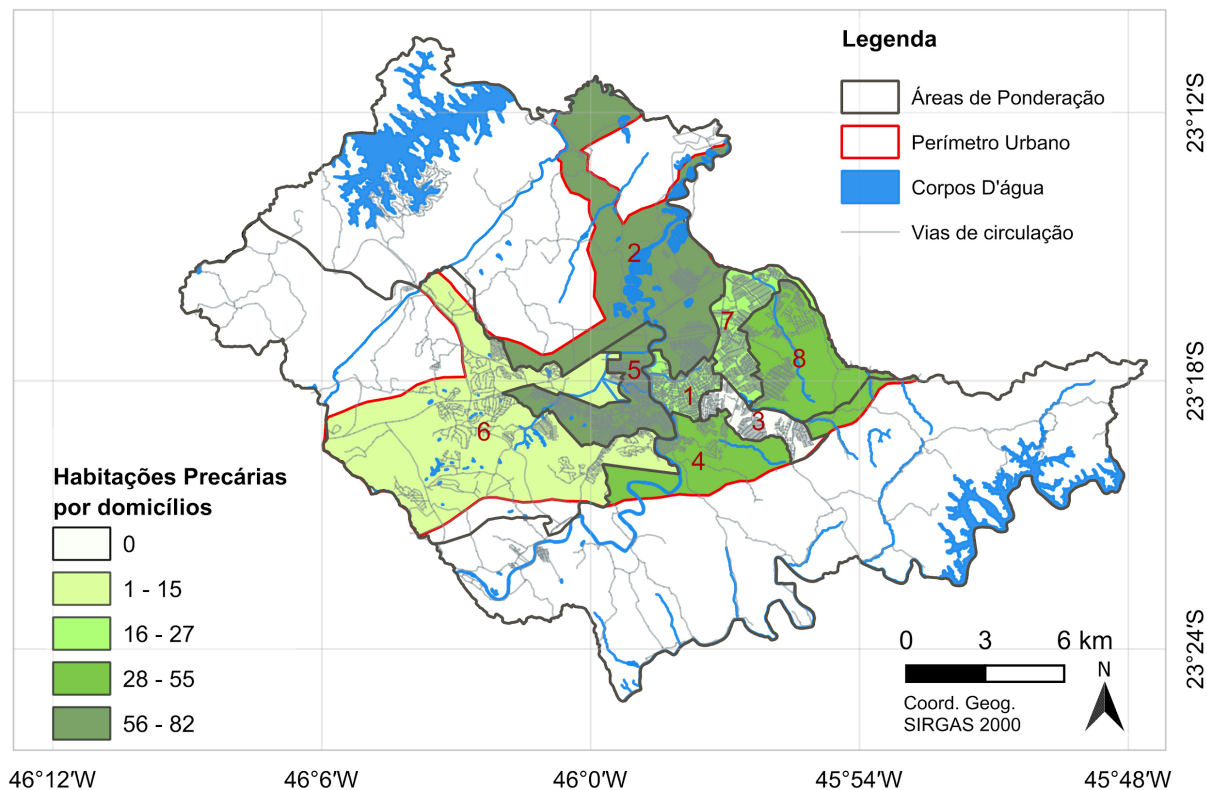
A média de moradores por habitação precária em Jacareí é de aproximadamente 2,8 pessoas, com destaque para as áreas de ponderação 02 (3524402005002) e a 05 (3524402005005) que concentram, em média, 4 moradores por unidade. Em comparação, aos 169.017 moradores que vivem em 55.504 domicílios sem déficit resultam em uma média de 3,04 pessoas por domicílio. Embora os valores sejam próximos, o impacto da precariedade se intensifica quando considerada a qualidade do espaço habitacional. Em muitos casos, a densidade pode se somar à fragilidade construtiva, à ausência de infraestrutura e à instabilidade fundiária.

As definições metodológicas da FJP em manter um recorte exclusivamente material da precariedade habitacional, centrado na forma construtiva da unidade, resultam em uma abordagem essencialmente técnica e visual da exclusão urbana, que prioriza aquilo que é facilmente mensurável, em detrimento de dimensões estruturais da precariedade, como a segurança da posse, o acesso a equipamentos e a centralidade nas redes de mobilidade.

Portanto, a escolha da unidade de análise - domicílio ou pessoa - não é apenas técnica, mas política. Ao contabilizar exclusivamente os domicílios, o indicador tende a capturar o déficit de forma fragmentada, o que pode invisibilizar o número real de indivíduos afetados e subestimar a urgência da resposta pública. Incorporar a dimensão populacional é, portanto, essencial para que o enfrentamento do déficit seja territorializado, socialmente justo e metodologicamente robusto.

Para evidenciar os contrastes territoriais entre as abordagens por domicílios e por pessoas, a Figura 7 apresenta a espacialização do déficit de habitações precárias com base na unidade domiciliar⁸, conforme previsto na metodologia.

Figura 7 - Déficit habitacional de Habitações Precárias, por domicílios, Jacareí - SP, 2010.



Fonte: Elaboração própria, 2025.

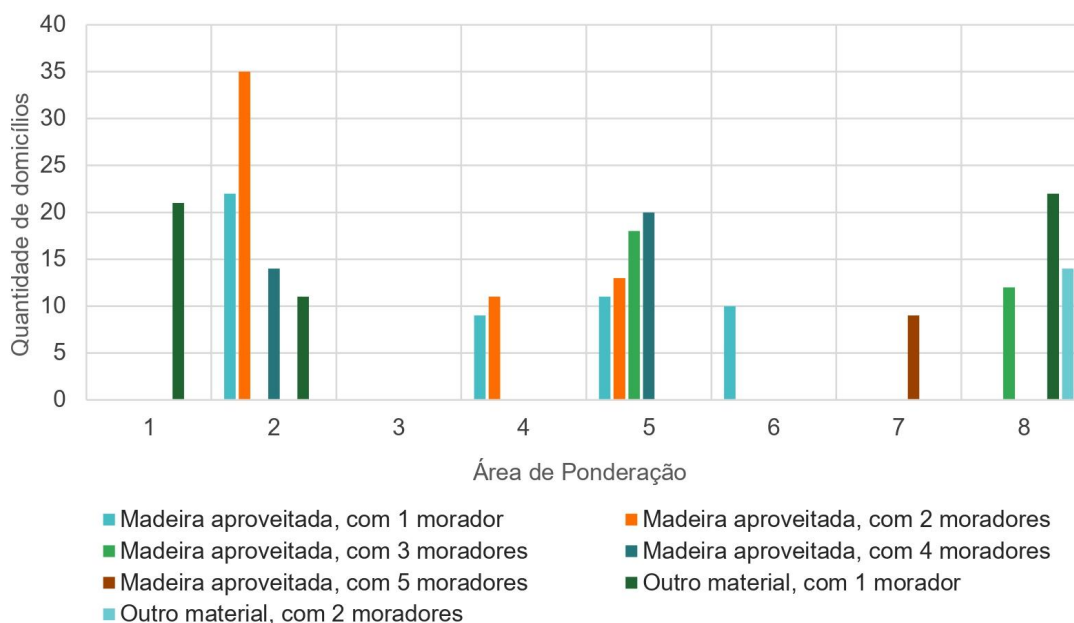
A espacialização dos dados evidencia que as habitações precárias se concentram sobretudo nas áreas de ponderação 02 (norte) e 05 (oeste), ambas marcadas exclusivamente por domicílios rústicos, sem ocorrência de domicílios improvisados. A área 02, localizada na macrozona de mineração e atravessada pela Rodovia Presidente Dutra e pelo Rio Paraíba do Sul, reúne o maior número desses domicílios. Já a área 05, situada próxima ao centro, em um dos principais eixos de expansão urbana, também apresenta concentração expressiva. Em contraste, a área de ponderação 03, lindeira à Rodovia Nilo Máximo (SP-077), não apresenta nenhum domicílio em condição precária.

⁸ As espacializações dos componentes **por pessoas** estão disponíveis no link: https://github.com/PriscilaForcel/Deficit-Habitacional_JACAREI. Optou-se por apresentar no corpo do texto apenas a versão por domicílios, uma vez que ambas apresentam distribuição espacial praticamente idêntica nas áreas de ponderação, o que resultaria em figuras visuais redundantes.

As áreas de ponderação 04 (3524402005004) e 07 (3524402005007) foram as únicas áreas que apresentaram domicílios improvisados. A área 04 está nos limites urbanos do município, enquanto a área 07 apresenta características de conurbação com o município de São José dos Campos. A área de ponderação 08 (3524402005008), embora também esteja em conurbação, não apresenta domicílios improvisados, apenas uma parcela significativa de domicílios rústicos.

A Figura 8 aprofunda a análise ao relacionar o número de moradores por domicílio com o material predominante das paredes externas e revela nuances importantes da precariedade habitacional em Jacareí.

Figura 8 - Distribuição dos domicílios classificados como habitações precárias, por área de ponderação, conforme número de moradores e material predominante das paredes externas.



Fonte: Microdados da amostra, Censo Demográfico 2010. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), manipulado no SPSS pela autora em 2025.

Ao cruzar o número de moradores com a materialidade predominante das paredes externas, nota-se que a precariedade construtiva se distribui entre diferentes configurações domiciliares. Nos domicílios com um morador, por exemplo, o uso de madeira aproveitada aparece com mais frequência nas APs 02 (22 domicílios), 04 (9), 05 (11) e 06 (10). Já o uso de “outro material” predomina nas APs 01 (21 domicílios), 02 (11) e 08 (22). Em domicílios com dois moradores, o padrão se repete: as APs 02 (35 domicílios), 04 (11) e 05 (13) se destacam pelo uso de

madeira aproveitada, enquanto a AP 08 apresenta 14 domicílios com “outro material”.

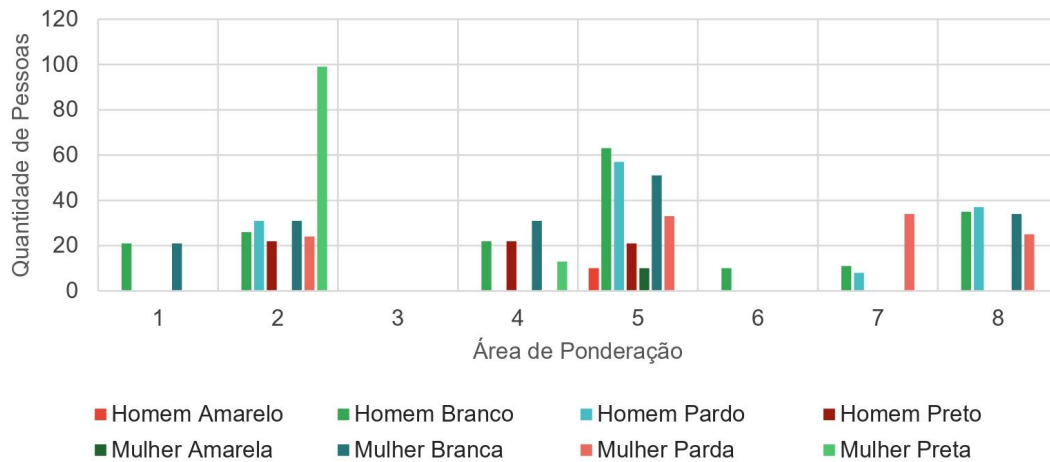
Esse padrão construtivo se mantém em domicílios com três e quatro moradores, com destaque para a AP 05, que reúne 18 domicílios com três moradores e 20 com quatro moradores construídos com madeira aproveitada. Na AP 08, são 12 domicílios com três moradores nessas condições, e na AP 02, 14 domicílios com quatro moradores. Já nos domicílios com cinco moradores, a precariedade material é identificada na AP 07, com 9 unidades construídas com madeira aproveitada.

Esse cruzamento entre material construtivo e número de moradores revela formas persistentes e territorializadas de precariedade, que se intensificam quando associadas à densidade domiciliar e à localização periférica. Embora a FJP utilize essas variáveis para compor a categoria de domicílio rústico, a análise desagregada mostra que há heterogeneidades internas relevantes, mesmo dentro dessa classificação.

Quando observadas as informações populacionais, nota-se que áreas como a 02 e a 05, além de concentrarem o maior número absoluto de domicílios precários, também abrigam as maiores populações afetadas por esse componente do déficit, com 233 e 245 pessoas, respectivamente. Esses dados reforçam que a vulnerabilidade territorial se intensifica quando analisada sob a ótica da população residente e não apenas da contagem de unidades habitacionais.

Mais do que mensurar o número de unidades em déficit, é preciso qualificar as condições sociais, raciais e a infraestrutura dos domicílios classificados como habitações precárias (figura 9). Essa qualificação amplia a compreensão da exclusão habitacional e reforça que a formulação de políticas públicas efetivas exige o reconhecimento dos sujeitos, das desigualdades e dos territórios afetados.

Figura 9 - Distribuição dos residentes das habitações precárias nas áreas de ponderação, conforme sexo e cor/raça declarada.



Fonte: Microdados da amostra, Censo Demográfico 2010. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), manipulado no SPSS pela autora em 2025.

A análise sociodemográfica das 803 pessoas que vivem em habitações precárias revela desigualdades marcantes. Na área de ponderação 06, apesar de haver apenas 10 pessoas em déficit, todas são homens, o que pode indicar formas específicas de precariedade relacionadas a homens adultos que vivem sozinhos ou em situação de vulnerabilidade habitacional. Já na AP 02, segunda maior em número de pessoas afetadas (233), predomina a presença de mulheres negras (99 mulheres pretas), seguidas por mulheres pardas e brancas, isso evidencia o caráter racializado e feminizado da precariedade urbana.

As habitações precárias também expressam altos níveis de adensamento. Na AP 05, 77 pessoas vivem em domicílios com mais de três moradores por dormitório; na AP 02, são 113 pessoas com mais de quatro por dormitório, e na AP 07, 42 pessoas dividem espaços com cinco pessoas por dormitório. Esses dados sinalizam condições extremas de superlotação, que agravam a insalubridade e a violação do direito à moradia digna, sobretudo em domicílios já classificados como rústicos ou improvisados.

Mesmo em domicílios com densidade aparentemente adequada, como os 105 domicílios com apenas um morador por dormitório, os dados revelam infraestrutura precária: 43 deles têm esgotamento sanitário por fossa rudimentar, 12 utilizam o próprio rio, lago ou mar como escoamento, e em 10 casos o lixo é queimado na

propriedade. Além disso, 11 domicílios da AP 05 utilizam energia elétrica de outras fontes, o que pode indicar conexões irregulares ou inseguras. Esses casos mostram que a adequação física da moradia não garante condições mínimas de habitabilidade, e que a classificação da FJP não capta essa complexidade.

A metodologia da Fundação João Pinheiro reduz o déficit habitacional à sua dimensão quantitativa, ao desconsiderar as condições sociais, raciais e de infraestrutura. Para que políticas públicas habitacionais sejam eficazes, romper essa lógica é condição para reconhecer quem são os sujeitos afetados, em quais condições vivem e como essas vulnerabilidades se distribuem no território. Qualificar o déficit é compreender que ele não se limita à quantidade de moradias a serem construídas, mas expressa desigualdades racializadas, feminizadas e territorialmente estruturadas - onde cada domicílio precário abriga histórias, trajetórias e direitos negados.

Como discutido em Forcel *et al.* (2025), essa qualificação analítica contribui para um olhar mais justo e territorializado sobre a produção e reprodução da desigualdade urbana, não apenas em Jacareí, mas também no entendimento do déficit habitacional em escala nacional. A leitura do componente habitações precárias, ainda que minoritária em termos quantitativos, evidencia com clareza os limites da metodologia ao tratar o déficit como um fenômeno essencialmente visível e técnico. Nos próximos componentes, o desafio analítico se intensifica, e exige a interpretação de formas de déficit menos aparentes, porém ainda mais difusas e estruturantes da exclusão habitacional nas cidades.

Coabitação Familiar Não Desejada

O componente de coabitação familiar não desejada é composto por dois subcomponentes: famílias residentes em cômodos, como cortiços ou casas de cômodos, que compartilham estruturas físicas com outras famílias em condições precárias de habitação; e as famílias conviventes secundárias que compartilham o mesmo domicílio com a família principal, mas desejam constituir domicílios próprios. Ambos os casos expressam formas de coabitação forçada, geralmente associadas à impossibilidade de acesso a uma moradia autônoma.

Esse fenômeno, mais comum em áreas urbanas, frequentemente indica superlotação, falta de privacidade e desconforto, e pode configurar uma estratégia de sobrevivência diante da insuficiência de alternativas habitacionais (Miranda-Ribeiro; Viana; Azevedo, 2015). Em 2010, a coabitação familiar não desejada representava o principal componente do déficit habitacional em Jacareí. Cerca de 8,12% dos domicílios urbanizados estavam nessa condição, o que totaliza 5.166 domicílios e 29.927 pessoas afetadas, o maior número entre todos os componentes do déficit no município.

Tabela 3 - Déficit Habitacional do componente Coabitação Familiar Não Desejada, **por domicílios**, Áreas de Ponderação de Jacareí-SP

V0011-ÁREA DE PONDERAÇÃO	SEM DÉFICIT	CÔMODOS	FAMÍLIAS CONVIVENTES	COABITAÇÃO FAMILIAR
3524402005001	7.807	11	591	602
3524402005002	5.541	0	703	703
3524402005003	5.863	56	450	506
3524402005004	4.640	0	421	421
3524402005005	10.601	33	779	812
3524402005006	6.189	30	567	597
3524402005007	9.143	83	902	985
3524402005008	5.720	0	540	540
TOTAL	55.504	213	4.953	5.166

Fonte: Microdados da amostra, Censo Demográfico 2010. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), manipulado no SPSS pela autora em 2025.

As Tabelas 3 e 4 apresentam os dados desagregados por domicílios e por pessoas, e revelam não apenas os territórios mais impactados, mas também as nuances do componente de coabitação não desejada. Em valores absolutos de pessoas, destacam-se as áreas de ponderação 07 (5.744), 05 (4.651), 02 (4.139), 06 (3.519) e 01 (3.298). Já em termos proporcionais, a AP 02 lidera com 12,7% dos domicílios em coabitação, seguida pela AP 07 (10,7%) e AP 05 (7,7%). Quando a análise se desloca para a proporção populacional afetada, essa precariedade se acentua: 24% da população da AP 02, 20,7% da AP 07 e 15,6% da AP 03 vivem em situação de coabitação não desejada. Esses dados mostram que o déficit não se resume à falta de unidades habitacionais, mas expressa um modo de morar precário que se espalha de forma estrutural pelo tecido urbano, e evidencia os limites do

acesso formal à moradia e a centralidade da informalidade como estratégia de sobrevivência.

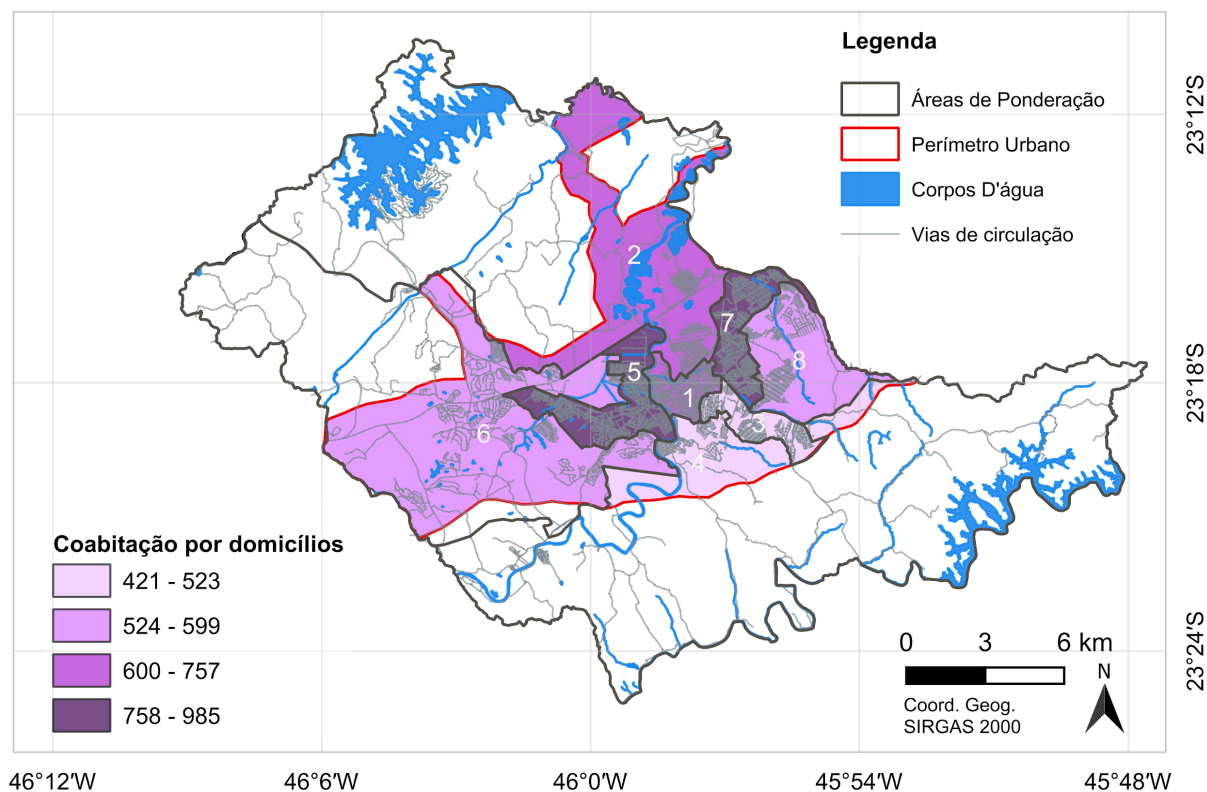
Tabela 4 - Déficit Habitacional do componente Coabitação Familiar Não Desejada, **por pessoas**, Áreas de Ponderação de Jacareí-SP

V0011-ÁREA DE PONDERAÇÃO	SEM DÉFICIT	CÔMODOS	FAMÍLIAS CONVIVENTES	COABITAÇÃO FAMILIAR
3524402005001	20.640	11	3.287	3.298
3524402005002	17.241	0	4.139	4.139
3524402005003	18.070	153	2.668	2.821
3524402005004	14.979	0	2.521	2.521
3524402005005	31.971	97	4.554	4.651
3524402005006	20.527	109	3.410	3.519
3524402005007	27.673	298	5.446	5.744
3524402005008	17.916	0	3.234	3.234
TOTAL	169.017	668	29.259	29.927

Fonte: Microdados da amostra, Censo Demográfico 2010. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), manipulado no SPSS pela autora em 2025.

Além disso, chama atenção a presença de 11 pessoas que residem em 11 domicílios classificados no subcomponente “cômodos” da AP 01, o que indica arranjos unipessoais. Essa configuração sugere ocupações fragmentadas em que cada cômodo é ocupado de forma individual. Nas demais áreas com coabitação por cômodos, a média de aproximadamente três moradores por unidade evidencia a diversidade de arranjos habitacionais presentes no território.

Figura 10 - Déficit Habitacional de Coabitação Familiar Não Desejada, por domicílios, Jacareí - SP, 2010.



Fonte: Elaboração própria, 2025.

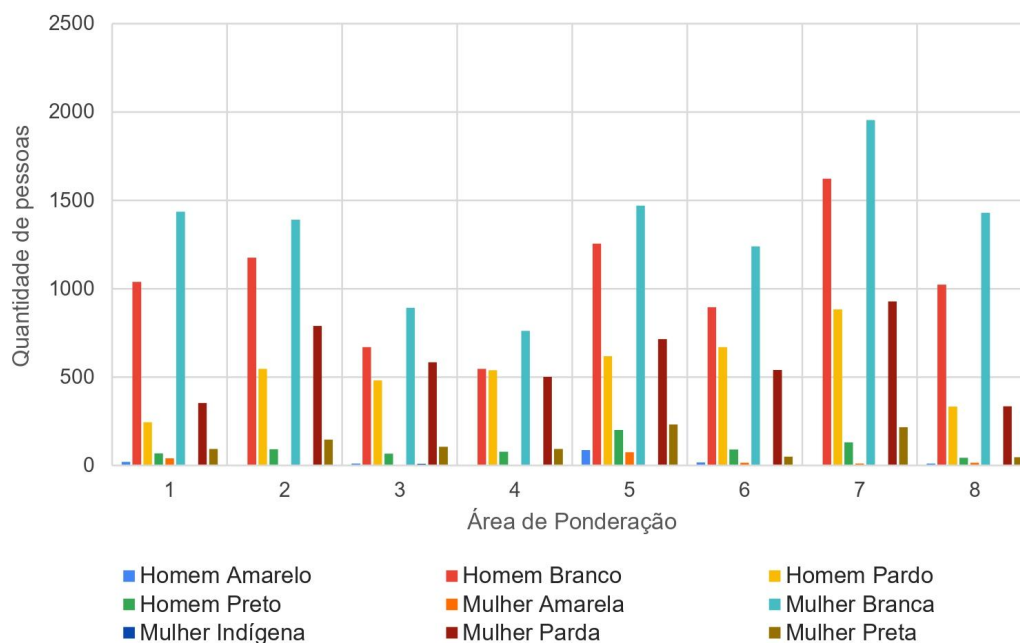
Do ponto de vista histórico e territorial, a AP 05, localizada à margem esquerda do Rio Paraíba do Sul, apresenta o maior número de coabitações. Sua expansão urbana se deu a partir da década de 1960 e se intensificou nos anos 1990 (PLHIS, 2010; Vieira, 2015). Já a AP 01, com 691 domicílios em coabitação, corresponde à área pioneira da urbanização de Jacareí, povoada a partir de 1938. Essas dinâmicas reforçam que a coabitação não está restrita às periferias recentes, mas está enraizada em diferentes temporalidades e zonas da cidade.

A espacialização do déficit mostra ainda que muitas das áreas mais afetadas pela coabitação também apresentam expressivos índices de habitações precárias, como a própria AP 05. Devido ao critério hierárquico do cálculo do déficit habitacional, os componentes podem ser somados. Por isso, identificar as áreas onde se acumulam diferentes tipos de déficit é essencial para direcionar políticas públicas mais robustas.

No entanto, a própria metodologia da FJP contribui para a subestimação do fenômeno. No caso de Jacareí, classificado no Grupo 3 - município com população superior a 200 mil habitantes não contemplados nos Grupos 1 e 2 -, foi aplicado o fator redutor de 0,602. Esse parâmetro, calculado a partir da PNAD, desconsidera as particularidades de cidades médias e invisibiliza diferenças culturais, territoriais e socioeconômicas que moldam os arranjos familiares urbanos. Tal padronização pode inflar artificialmente o número de famílias em coabitação ou, ao contrário, apagar estratégias legítimas de morar coletivo - como arranjos intergeracionais, soluções temporárias ou redes de apoio solidário.

Ao qualificar as pessoas em situação de coabitação a partir de marcadores como sexo e raça/cor, torna-se possível aprofundar essa leitura. A distribuição dessas populações nas diferentes áreas de ponderação revela padrões estruturais de desigualdade, que extrapolam a simples contagem de moradores por domicílio e explicitam as interações entre gênero, raça e território.

Figura 11 - Distribuição dos residentes de coabitação nas áreas de ponderação, conforme sexo e cor/raça declarada.



Fonte: Microdados da amostra, Censo Demográfico 2010. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), manipulado no SPSS pela autora em 2025.

A qualificação sociodemográfica das pessoas em coabitação permite ir além da contagem de famílias conviventes ou moradores em cômodos. Ainda que o maior volume absoluto seja de pessoas brancas, 8.226 homens e 10.574 mulheres, a

análise proporcional revela que o fenômeno é fortemente racializado. A AP 07, por exemplo, concentra 883 homens e 928 mulheres pardas. Já as APs 05 e 07 somam mais de 400 mulheres pretas que coabitam. Os grupos amarelos, embora minoritários, estão fortemente presentes na AP 05 (87 homens e 74 mulheres), e 9 mulheres indígenas foram identificadas na AP 03, dado que explicita a ausência de políticas públicas voltadas aos povos originários em contexto urbano.

Arranjos familiares tensionados também emergem, como evidenciado pelas 4.197 pessoas em coabitação que são filhos(as) somente do responsável pelo domicílio. Essa situação pode indicar dependência econômica, ausência de condições para a emancipação habitacional ou vulnerabilidades intergeracionais.

Do ponto de vista infraestrutural e material, os dados também revelam padrões persistentes de precariedade. A partir do número de morador por dormitório, têm-se um número elevado de situações relevantes: 5.586 pessoas vivem em coabitação com três moradores por dormitório, 1.261 com quatro, 865 com cinco, 550 com seis, 500 com sete e 380 com oito moradores por dormitório. Mesmo em domicílios com densidade aparentemente controlada, com um ou dois moradores por dormitório, há questões relevantes de serem analisadas: 280 domicílios apresentam esgotamento por meio de fossa séptica, fossa rudimentar, uso de valas, rios ou mar; 86 domicílios utilizam poço ou nascente como fonte de água; 21 têm destino do lixo por meio de caçamba.

A materialidade dos domicílios também são objetos de análise: 688 domicílios coabitados são construídos em alvenaria sem revestimento. Na AP 01, há 11 domicílios sem banheiro. Visto que nas APs 06 e 07 ocorrem os casos mais extremos, domicílios que abrigam até oito moradores por dormitório e possuem apenas um banheiro e tem esgotamento por fossa rudimentar, o que configura grave insalubridade e sobrecarga das infraestruturas.

Esses elementos reforçam a crítica à redução do déficit habitacional a partir da contagem de famílias conviventes ou moradores em cômodos e desconsideram as múltiplas dimensões que estruturam a coabitação. Ao adotar um enfoque exclusivamente quantitativo, a metodologia reduz os sujeitos a números, invisibiliza

desigualdades estruturais e ignora os vínculos familiares, afetivos e territoriais que atravessam os modos de morar.

Esse recorte metodológico simplificador é problemático não apenas porque pode subestimar realidades de precariedade, como nos casos de domicílios com oito moradores por dormitório e infraestrutura precária, mas também porque pode superestimar o déficit, ao considerar como indesejadas formas legítimas e culturalmente enraizadas de coabitação. Arranjos intergeracionais, residências solidárias e estratégias de apoio mútuo muitas vezes representam soluções viáveis e desejadas, especialmente em contextos de crise, mobilidade ou vulnerabilidade. Ao não distinguir entre diferentes motivações e condições, a metodologia ignora a complexidade que há entre querer, poder e precisar constituir um domicílio próprio.

Além disso, ao assumir o domicílio autônomo e nuclear como padrão ideal e universal, a abordagem da FJP reforça uma visão normativa de moradia, e deslegitima os modos de habitar coletivos. O resultado é um diagnóstico que quantifica sem compreender, classifica como déficit aquilo que, em muitos casos, é também expressão de resistência, de cultura e de pertencimento.

Se a coabitação revela as tensões do convívio dentro do espaço doméstico, o próximo componente aprofunda outro tipo de limitação cotidiana: aquela que se expressa no orçamento familiar. O ônus excessivo com aluguel desloca o olhar da precariedade material para o campo da restrição econômica, o que por sua vez desafia as formas de cálculo do déficit ao evidenciar que nem sempre a moradia formalmente adequada garante uma vida digna. O desafio, agora, é interpretar os limites da sustentabilidade habitacional quando o preço da moradia compromete a própria sobrevivência.

Ônus Excessivo Com Aluguel

O componente de Ônus Excessivo Com Aluguel explicita a assimetria entre os custos habitacionais e a capacidade financeira das famílias de baixa renda, revelam a face econômica da exclusão urbana. Nesses casos, o acesso à moradia própria não elimina a vulnerabilidade: ao contrário, ela se transforma em endividamento, instabilidade e sacrifício de outras dimensões da vida cotidiana. A

leitura desse componente exige deslocar o foco da carência habitacional tradicional para a lógica da questão econômica que afeta amplamente o mercado de aluguel.

A identificação desse fator ressalta a necessidade de políticas públicas e programas de assistência habitacional. Por vez, o percentual de 30% ou mais da renda familiar destinado ao pagamento de aluguel pode ser excessivo (Ferreira, 2022; Lacerda; Pimenta; Ferreira, 2022). Utilizar uma parte significativa da renda para moradia afeta outras áreas de subsistência, como lazer, mobilidade urbana, alimentação e saúde. Embora muitas vezes invisibilizada por não apresentar sinais físicos aparentes, essa forma de déficit opera na base da insegurança e da instabilidade residencial e impõe escolhas diárias entre morar e comer, morar e se deslocar, morar e sobreviver.

Tabela 5 - Déficit Habitacional do componente Ônus Excessivo com Aluguel, **por domicílios**, Áreas de Ponderação de Jacareí-SP

V0011-ÁREA DE PONDERAÇÃO	SEM DÉFICIT	ÔNUS EXCESSIVO
3524402005001	7.807	494
3524402005002	5.541	245
3524402005003	5.863	197
3524402005004	4.640	154
3524402005005	10.601	346
3524402005006	6.189	128
3524402005007	9.143	352
3524402005008	5.720	185
TOTAL	55.504	2.101

Fonte: Microdados da amostra, Censo Demográfico 2010. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), manipulado no SPSS pela autora em 2025.

As áreas de ponderação com maior número de domicílios em ônus excessivo foram a AP 01 (494 domicílios), AP 05 (346 domicílios) e AP 07 (352 domicílios), que concentram também as maiores populações afetadas. Em termos proporcionais, a AP 01 se destaca com 6,3% de seus domicílios nessa condição, praticamente o dobro da média das demais áreas. Ao considerar o universo urbano de Jacareí, cerca de 3,51% dos domicílios apresentam ônus excessivo com aluguel, isso indica uma sobrecarga financeira concentrada principalmente em áreas centrais da cidade, como vilas operárias, apartamentos subdivididos, pensões antigas e fundos de

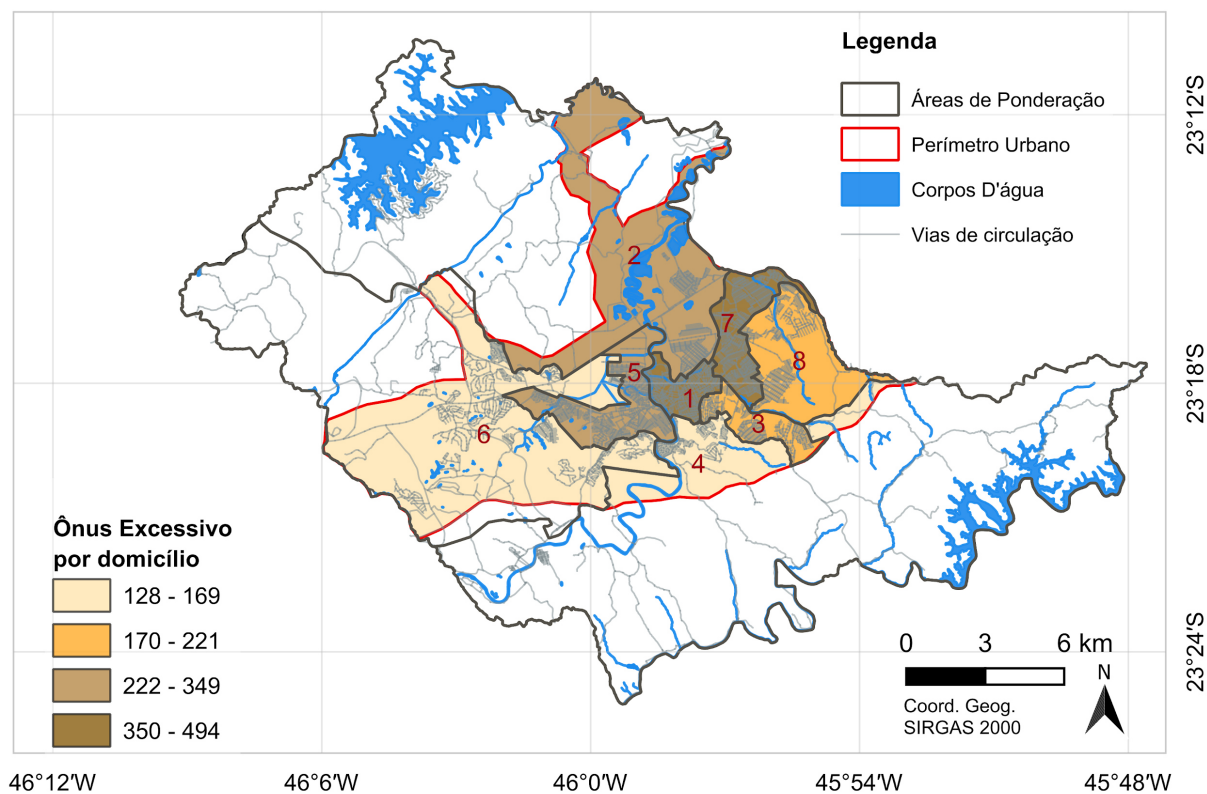
quintal alugados a famílias de baixa renda. Essas configurações revelam que a precariedade econômica atravessa diferentes zonas do território, especialmente nas áreas onde o mercado de locação é mais ativo e os preços são mais elevados.

Tabela 6 - Déficit Habitacional do componente Ônus Excessivo com Aluguel, **por pessoas**, Áreas de Ponderação de Jacareí-SP

V0011-ÁREA DE PONDERAÇÃO	SEM DÉFICIT	ÔNUS EXCESSIVO
3524402005001	20.640	1.321
3524402005002	17.241	649
3524402005003	18.070	606
3524402005004	14.979	440
3524402005005	31.971	996
3524402005006	20.527	274
3524402005007	27.673	965
3524402005008	17.916	574
TOTAL	169.017	5.825

Fonte: Microdados da amostra, Censo Demográfico 2010. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), manipulado no SPSS pela autora em 2025.

Figura 12 - Déficit Habitacional de Ônus Excessivo com Aluguel, por domicílios, Jacareí - SP, 2010.

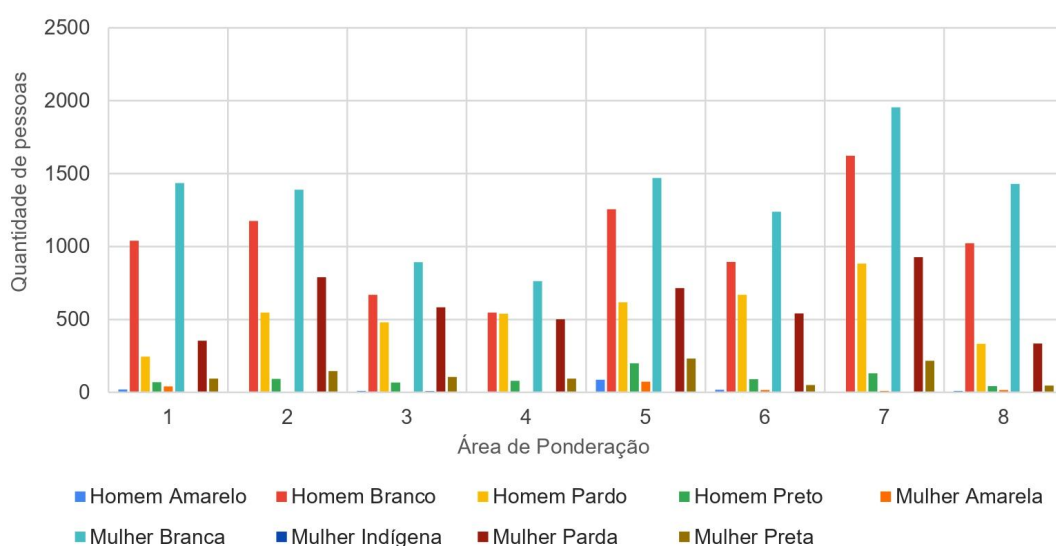


Fonte: Elaboração própria, 2025.

Nota-se a formação de um corredor de áreas de ponderação com domicílios em condições de ônus excessivo, desde a área de ponderação 07 - caracterizada pela conurbação urbana, atravessa a área 01 com domicílios nessas condições, e alcança a área 05. Essas áreas coincidem com outros componentes do déficit habitacional, especialmente nas APs 05 e 07. A expansão urbana e o adensamento por conurbação atuam como fatores estruturantes do fenômeno, com expressão distinta nos territórios: nas glebas iniciais de urbanização (áreas 01 e 05), o déficit se manifesta pela sobreposição entre precariedade material e pressão do mercado; na área 07, ele se intensifica nas franjas urbanas incorporadas de forma desordenada.

A análise desagregada dos microdados permite aprofundar a leitura do componente e revelar nuances que não emergem nas médias gerais. Em termos absolutos, o déficit por ônus abrange 5.825 pessoas em Jacareí, com maior concentração na AP 01 (1.321 pessoas), seguida pela AP 05 (996) e AP 07 (965). O que revela uma continuidade territorial da sobrecarga financeira, que articula as áreas centrais e de conurbação, e formam um eixo de precariedade econômica no tecido urbano consolidado. Ao qualificar essa população segundo sexo e cor/raça, é possível revelar padrões interseccionais da precariedade vinculada ao ônus excessivo com aluguel, conforme apresentado na figura a seguir.

Figura 13 - Distribuição dos residentes dos domicílios em ônus excessivo nas áreas de ponderação, conforme sexo e cor/raça declarada.



Fonte: Microdados da amostra, Censo Demográfico 2010. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), manipulado no SPSS pela autora em 2025.

Ao qualificar essa população, observa-se um predomínio de mulheres entre os moradores afetados, especialmente mulheres brancas (2.052), pardas (844) e pretas (174). Esse recorte de gênero e raça evidencia que o ônus excessivo recai de forma desproporcional sobre mulheres, que frequentemente acumulam responsabilidades familiares em contextos de renda restrita e instabilidade habitacional. Também chama atenção a presença de 13 mulheres indígenas nesse tipo de déficit - um dado que, apesar de numericamente pequeno, reforça a invisibilidade estatística das populações originárias no planejamento urbano.

Outro aspecto importante é a densidade domiciliar: ainda que o ônus excessivo não esteja diretamente relacionado à superlotação, os dados mostram que 806 pessoas vivem em domicílios com três moradores por dormitório, 323 com quatro e 237 com cinco moradores por dormitório. Isso revela que a sobrecarga financeira muitas vezes se associa à compressão do espaço doméstico, e intensifica o desconforto e a instabilidade das condições de habitação.

Do ponto de vista da infraestrutura, dos 2.101 domicílios classificados em déficit por ônus, 110 são construídos em alvenaria sem revestimento, isso reforça que o alto custo da moradia não garante, necessariamente, boas condições materiais. A sobreposição entre ônus e precariedade é ainda mais visível na área de ponderação 05, onde foram identificados 10 domicílios sem banheiro, todos com cinco moradores por dormitório, uma combinação que revela a gravidade da violação ao direito à moradia digna. Em contraste, na AP 07, oito domicílios com a mesma densidade, cinco por dormitório, possuem até seis banheiros, o que indica uma possível presença de habitações atípicas ou alugadas por partes, mas que ainda assim comprometem a renda das famílias.

Esses dados evidenciam que o ônus excessivo com aluguel não é apenas uma questão de esforço de pagamento: trata-se de uma forma de déficit associada à precariedade das infraestruturas, à saturação dos espaços e à desigualdade na oferta de unidades acessíveis. A metodologia da FJP, ao considerar apenas o comprometimento de 30% da renda em domicílios com até três salários mínimos, simplifica uma realidade marcada por informalidade nos contratos, oscilação de rendas, multiplicidade de dependentes e estratégias residenciais de curto prazo. Ao

adotar um único parâmetro fixo, a metodologia ignora dinâmicas complexas e silencia formas populares de morar que não se enquadram nas métricas padronizadas. O peso do aluguel nas finanças familiares não pode ser compreendido apenas pela régua da matemática, mas deve ser analisado a partir das condições de dignidade, segurança e autonomia que o morar deveria garantir.

O enfrentamento do ônus excessivo pode levar famílias a alternativas como o compartilhamento forçado do domicílio, o que aumenta o número de moradores para viabilizar financeiramente a permanência. Essas escolhas residenciais escapam às categorias tradicionais do déficit, mas expressam formas concretas de precariedade habitacional, frequentemente invisíveis nas abordagens quantitativas. Essa prática, embora não mensurada, tende a resultar em condições de adensamento elevadas, especialmente nos domicílios alugados.

O próximo componente, Adensamento Excessivo de Moradores em Domicílios Alugados, evidencia justamente os efeitos dessa dinâmica, ao apontar a sobrecarga dos espaços habitacionais frente à estrutura desigual do mercado de locação. Ainda que os dados estejam agregados por área de ponderação, sua análise permite dimensionar a incidência do fenômeno no conjunto da cidade e reforça a necessidade de olhar para os arranjos familiares e as estratégias residenciais como expressão das limitações sistêmicas de acesso à moradia.

Adensamento Excessivo de Moradores em Domicílios Alugados

O componente de Adensamento Excessivo em Domicílios Alugados reflete situações em que o número de moradores por dormitório ultrapassa o que se convencionou como “adequado”, revela arranjos habitacionais marcados por compressão espacial, insalubridade e estratégias precárias de acomodação em moradias alugadas. Embora expresso numericamente, esse componente carrega camadas de informalidade, privação e invisibilidade que desafiam a rigidez do critério estabelecido pela FJP.

Os dados mostram que 0,88% dos domicílios estão nessa situação, que totalizam 557 domicílios e 2.726 pessoas afetadas. Isso revela uma relação desequilibrada entre o tamanho da unidade familiar e o espaço disponível, em geral

marcado por pequenas residências alugadas com poucos dormitórios, mais compatíveis com a capacidade financeira das famílias do que com suas necessidades habitacionais (Miranda-Ribeiro; Viana; Azevedo, 2015).

Apesar de representar o segundo menor número absoluto entre os componentes do déficit, o adensamento excessivo concentra-se em áreas que já acumulam outras vulnerabilidades habitacionais. As áreas de ponderação 01 (130 domicílios), 07 (92), 06 (81) e 04 (68) concentram os maiores números absolutos, o que forma um corredor de alta densidade e vulnerabilidade, que atravessa zonas centrais, de conurbação e de expansão urbana. Essa configuração repete o padrão identificado nos componentes de coabitação familiar não desejada e ônus excessivo com aluguel, especialmente áreas 01 e 07, o que reforça a sobreposição territorial das formas de déficit e sugere que as fragilidades habitacionais não ocorrem isoladamente, mas interagem e se acumulam sobre os mesmos territórios.

Tabela 7 - Déficit Habitacional do componente Adensamento Excessivo de Moradores em Domicílios Alugados, **por domicílio**, Áreas de Ponderação de Jacareí-SP

V0011-ÁREA DE PONDERAÇÃO	SEM DÉFICIT	ADENSAMENTO EXCESSIVO
3524402005001	7.807	130
3524402005002	5.541	44
3524402005003	5.863	23
3524402005004	4.640	68
3524402005005	10.601	61
3524402005006	6.189	81
3524402005007	9.143	92
3524402005008	5.720	58
TOTAL	55.504	557

Fonte: Microdados da amostra, Censo Demográfico 2010. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), manipulado no SPSS pela autora em 2025.

Além dos números absolutos, a leitura das Tabelas 7 e 8 evidencia variações na média de moradores por domicílio em déficit, o que sugere configurações familiares e estratégias de uso do espaço distintas entre as áreas. Por exemplo, embora a AP 04 tenha menos domicílios do que a AP 01, apresenta 288 pessoas em 68 unidades, com média superior a quatro moradores por domicílio, o que aponta para uma densidade ainda mais crítica e reforça os limites do critério

normativo de adensamento, que ignora a metragem, a tipologia da unidade e os vínculos sociais que estruturam o uso do espaço doméstico.

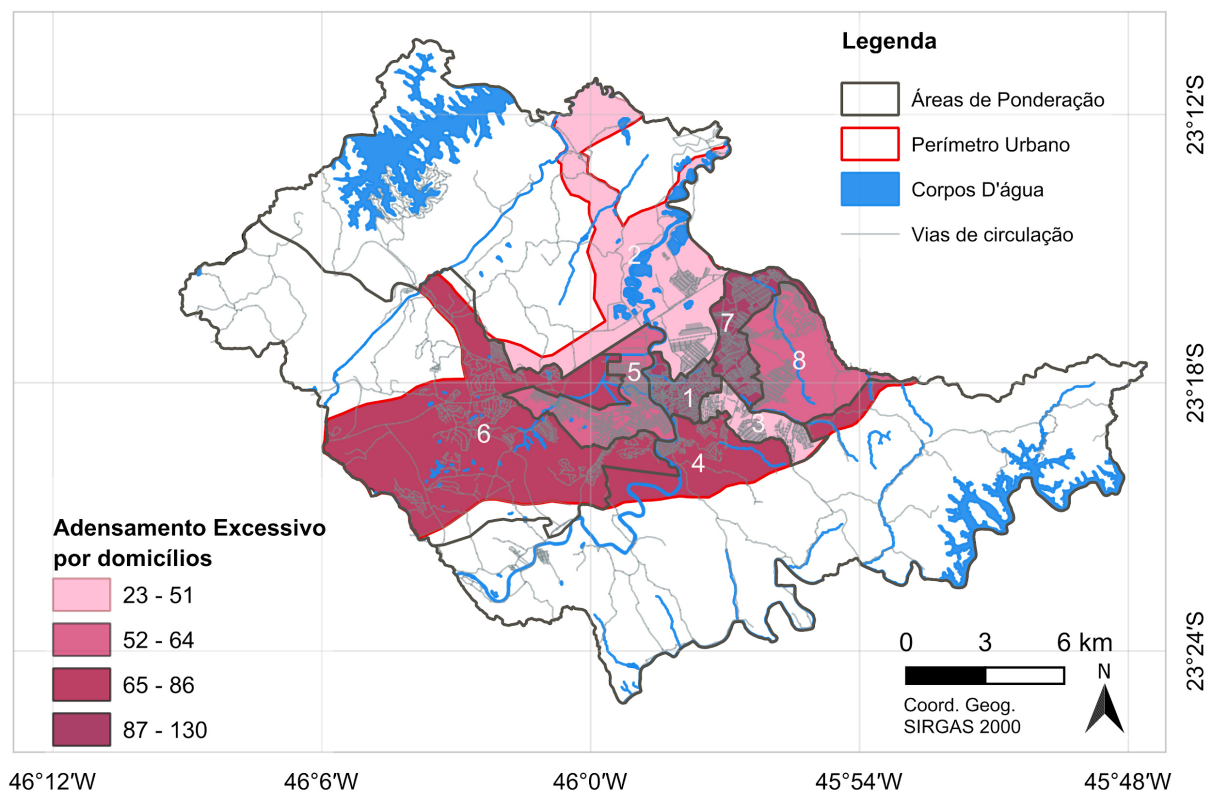
Tabela 8 - Déficit Habitacional do componente Ônus Excessivo com Aluguel, **por pessoas**, Áreas de Ponderação de Jacareí-SP

V0011-ÁREA DE PONDERAÇÃO	SEM DÉFICIT	ADENSAMENTO EXCESSIVO
3524402005001	20.640	618
3524402005002	17.241	175
3524402005003	18.070	155
3524402005004	14.979	288
3524402005005	31.971	304
3524402005006	20.527	379
3524402005007	27.673	511
3524402005008	17.916	296
TOTAL	169.017	2.726

Fonte: Microdados da amostra, Censo Demográfico 2010. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), manipulado no SPSS pela autora em 2025.

Esses dados reforçam que o adensamento não deve ser interpretado apenas como um dado quantitativo: ele é resultado de dinâmicas complexas que envolvem mercado imobiliário, desigualdade de renda, estratégias familiares de sobrevivência e ausência de políticas habitacionais adequadas.

Figura 14 - Déficit Habitacional de Adensamento Excessivo de Moradores em Domicílios Alugados, por domicílios, Jacareí - SP, 2010.



Fonte: Elaboração própria, 2025.

A AP 01, por exemplo, concentra diversos edifícios de serviços, áreas comerciais e também apresenta expressivo número de domicílios alugados. O adensamento nessa área pode estar relacionado a práticas como subdivisões internas e uso informal de cômodos para moradia, o que configura uma paisagem de saturação habitacional invisível nos mapas tradicionais.

O adensamento frequentemente está associado à falta de privacidade, insalubridade, dificuldade de acesso a serviços básicos, aumento da pressão sobre o meio ambiente e redução da qualidade de vida dos moradores. Fica o questionamento: seria o adensamento uma estratégia para dividir os custos do aluguel e aliviar o ônus financeiro? Ou seria reflexo de arranjos invisibilizados pela metodologia, como coabitação não declarada ou sub-locações informais? Em ambos os casos, trata-se de estratégias de sobrevivência invisíveis por uma métrica que não considera os sentidos e usos do espaço doméstico.

A qualificação sociodemográfica das pessoas em situação de adensamento excessivo permite detalhar as condições desse componente. Dos 2.726 indivíduos afetados, observa-se uma forte presença de pessoas brancas (1.595) e pardas (1.043), com destaque para 835 mulheres brancas e 540 mulheres pardas. Ainda que os números de pessoas pretas e amarelas sejam menores, não podem ser negligenciados: 15 mulheres pretas e 19 mulheres amarelas vivem em domicílios adensados, e compõem um retrato multidimensional da precariedade, muitas vezes ocultado pelas médias estatísticas. A desigualdade de gênero também aparece, com mulheres que representam uma parcela significativa da população exposta às consequências do adensamento, o que exige uma abordagem habitacional sensível ao acúmulo de vulnerabilidades.

A gravidade da precariedade se aprofunda quando se observa que, na área de ponderação 01, 86 pessoas vivem em domicílios com oito moradores por dormitório, densidade absolutamente crítica por não ser possível identificar a metragem dos cômodos, dos quais 64 homens e 21 mulheres compartilham espaços em apenas 11 domicílios.

As condições de infraestrutura desses domicílios também revelam camadas adicionais de precariedade. Dos 557 domicílios identificados em déficit, nove localizados na AP 01 sequer possuem banheiro, todos com quatro moradores por dormitório. Essa ausência absoluta de infraestrutura básica demonstra que o adensamento não é um indicador isolado, mas atravessado por insalubridade e violação direta do direito à moradia digna. Mesmo nos casos em que há banheiros, a relação entre densidade e infraestrutura é alarmante: 325 domicílios com quatro moradores por dormitório têm apenas um banheiro e os 145 domicílios com cinco, seis ou até oito moradores compartilham igualmente um único banheiro.

Esses dados expõem, de forma contundente, o abismo entre o indicador técnico adotado pela FJP e a realidade material e social das famílias brasileiras. A mera contagem de moradores por dormitório, aplicada rigidamente apenas aos domicílios alugados, não é capaz de capturar a precariedade sistêmica, a desigualdade de gênero e raça, nem as estratégias populares de habitar que coexistem com a superlotação. Ao insistir em um critério único e reduzido, a

metodologia desconsidera que o déficit não é apenas um número: é um sintoma de exclusão urbana e de modelos normativos que seguem alheios às formas populares de morar.

O déficit habitacional não é só número: reflexão sobre os limites dentro do município

A leitura dos quatro componentes evidencia que o déficit habitacional, mais do que a soma de carências técnicas, expressa as desigualdades históricas, raciais e territoriais que estruturam as cidades brasileiras. A insistência em mensurá-lo por métricas normativas aprofunda a invisibilidade dos sujeitos, dos territórios e das estratégias que sustentam o habitar.

Em Jacareí, a quantificação do déficit habitacional totalizou 8.100 domicílios em 2010, conforme a Tabela 9⁹. Quando a análise considera o número de pessoas afetadas, o dado salta para 39.281 indivíduos - Tabela 10, e revela que o déficit não diz respeito apenas à falta de moradias, mas atravessa diversas dimensões da vida urbana, com exclusões sobrepostas que atingem, sobretudo, os mais vulneráveis.

Tabela 9 - Déficit Habitacional, **por domicílios**, Áreas de Ponderação de Jacareí-SP

V0011-ÁREA DE PONDERAÇÃO	HABITAÇÕES PRECÁRIAS	COABITAÇÃO	ÔNUS EXCESSIVO	ADENSAMENTO EXCESSIVO	TOTAL DE DOMICÍLIOS EM DÉFICIT
3524402005001	21	602	494	130	1.247
3524402005002	82	703	245	44	1.074
3524402005003	0	506	197	23	726
3524402005004	33	421	154	68	676
3524402005005	62	812	346	61	1.281
3524402005006	10	597	128	81	816
3524402005007	20	985	352	92	1.449
3524402005008	48	540	185	58	831
TOTAL	276	5.166	2.101	557	8.100

Fonte: Microdados da amostra, Censo Demográfico 2010. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), manipulado no SPSS pela autora em 2025.

⁹ Conforme a metodologia da FJP, os componentes do déficit habitacional são calculados em efeito cascata: cada domicílio é classificado em apenas um componente e obedece a uma hierarquia de habitação precária → coabitação familiar não desejada → ônus excessivo com aluguel → adensamento excessivo. Dessa forma, a soma dos componentes resulta no déficit total, sem duplicidade entre domicílios. Trabalhos futuros vão explorar a sobreposição de dimensões de precariedade, de modo a qualificar os casos mais urgentes.

Tabela 10 - Déficit Habitacional, **por pessoas**, Áreas de Ponderação de Jacareí-SP

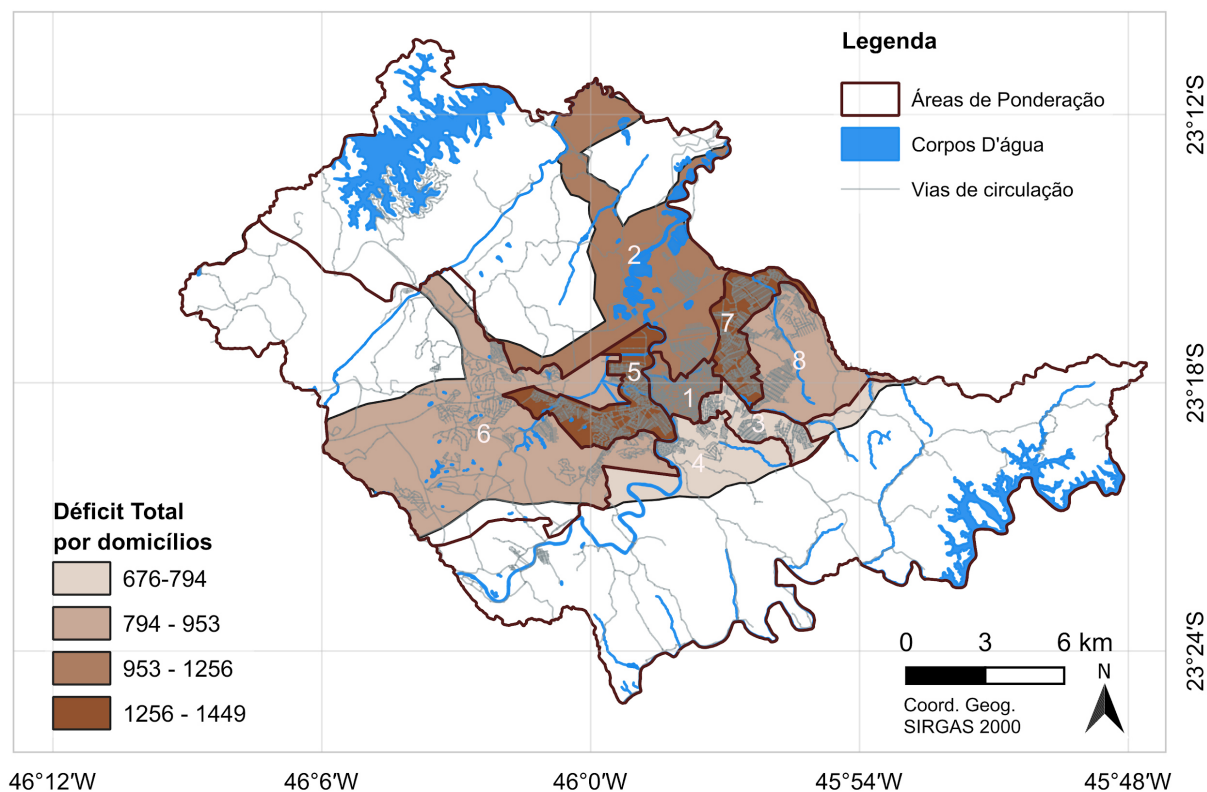
V0011-ÁREA DE PONDERAÇÃO	HABITAÇÕES PRECÁRIAS	COABITAÇÃO	ÔNUS EXCESSIVO	ADENSAMENTO EXCESSIVO	TOTAL DE PESSOAS EM DÉFICIT
3524402005001	42	3.298	1.321	618	5.279
3524402005002	233	4.139	649	175	5.196
3524402005003	0	2.821	606	155	3.582
3524402005004	87	2.521	440	288	3.336
3524402005005	245	4.651	996	304	6.196
3524402005006	10	3.519	274	379	4.182
3524402005007	54	5.744	965	511	7.274
3524402005008	132	3.234	574	296	4.236
TOTAL	803	29.927	5.825	2.726	39.281

Fonte: Microdados da amostra, Censo Demográfico 2010. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), manipulado no SPSS pela autora em 2025.

A espacialização do total do déficit habitacional por domicílios, Figura 15, aprofunda a leitura dos dados e evidencia que as desigualdades habitacionais se concentram ao longo do eixo leste-oeste do município. Destacam-se, nesse recorte, as áreas de ponderação 01, 05 e 07, que concentram os maiores totais de domicílios em déficit, todas ultrapassam 1.200 unidades, conforme indicado nas Tabelas 9 e 10. Esses territórios, que também apresentam os maiores contingentes de pessoas afetadas - como no caso da AP 07, com mais de 7 mil indivíduos, revelam um eixo estruturante da questão habitacional, onde diferentes formas de déficit se sobrepõem.

Essa configuração espacial mostra que, segundo a metodologia da Fundação João Pinheiro, o déficit habitacional em Jacareí apresenta forma, direção e localização. Ele se territorializa em áreas específicas do município, frequentemente atravessadas por processos históricos de urbanização. A espacialização do déficit não apenas reforça os dados numéricos, mas também evidencia a concentração de vulnerabilidades em determinados recortes urbanos.

Figura 15 - Total do Déficit Habitacional, por domicílios, Jacareí - SP, 2010.



Fonte: Elaboração própria, 2025.

O cruzamento com o perfil de responsáveis pelos domicílios confirma a relevância da análise de gênero. Embora 4.462 domicílios em déficit tenham homens como responsáveis, há 3.636 domicílios chefiados por mulheres, proporção significativa que cresce ao considerar todos os moradores afetados: 21.431 são mulheres e 17.850 homens. O déficit habitacional, portanto, afeta majoritariamente mulheres, especialmente em contextos de coabitação e adensamento, o que revela uma sobreposição de vulnerabilidades sociais e domésticas.

As condições dos domicílios classificados como “sem déficit” também evidenciam contradições importantes à metodologia da Fundação João Pinheiro. Em Jacareí, foram identificados 55.504 domicílios fora do déficit habitacional. Dentre eles, 2.193 apresentam densidade superior a três moradores por dormitório - alguns casos chegam a nove, mas ainda assim permanecem excluídos do cálculo oficial por se tratarem de domicílios particulares. Cabe destacar que o Censo Demográfico não coleta informações sobre a metragem dos cômodos, o que impede afirmar se há, de fato, situação de superlotação nesses casos. Outra contradição diz respeito aos domicílios sem banheiro: em Jacareí, foram identificadas 227 domicílios nessa

condição, que não são classificados como déficit por não atenderem aos critérios da Fundação João Pinheiro.

Esses casos revelam os limites da escolha metodológica da FJP, que hierarquiza as formas de privação habitacional e desconsidera, por exemplo, a ausência de banheiro, ao classificá-la apenas como “inadequação”, apesar de seu impacto direto sobre a saúde, a dignidade e o cotidiano das famílias. Givisiez e Oliveira (2022) argumentam que a privacidade intradomiciliar - expressa, entre outros aspectos, o acesso a banheiros de uso exclusivo - deveria figurar entre os critérios estruturantes do déficit habitacional, dada sua relevância para a vida urbana e os direitos fundamentais. Ao ignorar esse tipo de privação, a metodologia não apenas reduz o déficit a uma métrica, como também contribui para a perpetuação de desigualdades enraizadas no território urbano.

Esses achados reforçam que a metodologia desconsidera parte expressiva das condições habitacionais, ao sustentar critérios rigidamente estruturais e deslocados das dinâmicas cotidianas. O déficit, no entanto, opera em escalas qualitativas: está no acúmulo de privações, nas estratégias de sobrevivência invisíveis, nos arranjos familiares tensionados e nos territórios esquecidos pelas políticas públicas.

A espacialização dos dados, a partir da metodologia da Fundação João Pinheiro, constitui um ponto de partida essencial, mas insuficiente. O déficit habitacional não se resume à falta de uma casa. Ele se manifesta na ausência de infraestrutura da casa e do meio urbano, na instabilidade da posse, na saturação dos cômodos e na sobrecarga emocional e financeira dos moradores. A abordagem que ignora essas camadas contribui para um diagnóstico parcial e para políticas habitacionais igualmente incompletas.

Portanto, compreender o déficit exige um deslocamento: da casa para o sujeito, do domicílio para o território, do número para a vida. A resposta pública precisa reconhecer os múltiplos sentidos do morar, as formas populares de habitação e os modos de resistência que desafiam os modelos hegemônicos de cidade. O déficit é, antes de tudo, uma disputa por visibilidade, dignidade e justiça urbana.

Como discutem Nascimento e Braga (2009), a invisibilidade das formas populares de morar não decorre de um erro técnico, mas revela uma racionalidade estatal que, ao hierarquizar os sujeitos urbanos e os modos de vida legítimos, contribui para a manutenção de estruturas excludentes. O déficit habitacional, tal como tradicionalmente calculado, atua menos como um espelho da realidade e mais como um dispositivo que silencia e normatiza as práticas de habitar divergentes do modelo formal.

Os dados de Jacareí também revelam que, mesmo entre os domicílios incluídos no déficit, há marcadores de vulnerabilidade que permanecem silenciados: domicílios em déficit por coabitação com esgotamento por fossa rudimentar; unidades com ônus excessivo que não possuem banheiro; casos de adensamento em domicílios alugados, mas que exibem materiais construtivos precários. Esses cruzamentos demonstram que a leitura fragmentada e padronizada da metodologia não capta a intensidade das privações. Trata-se, portanto, de um diagnóstico que, embora conte domicílios, não reconhece as múltiplas formas de precariedade e as estratégias populares de morar que sustentam a reprodução cotidiana da vida nas periferias urbanas.

Ao lado dessas críticas, soma-se o limite da própria escala de análise. As áreas de ponderação agregam realidades diversas em territórios amplos e heterogêneos, o que dificulta o reconhecimento de padrões locais de déficit. A escolha da área de ponderação como unidade de análise - embora tecnicamente conveniente - atua como uma escala de invisibilidade, ao reunir situações muito distintas sob uma mesma categoria estatística. Essa homogeneização forçada tende a apagar desigualdades internas e a ocultar formas populares de habitar que desafiam o modelo. Nesse sentido, Feitosa (2022) observa que ao generalizar estatísticas compromete-se a eficácia das políticas públicas e reduz a capacidade do Estado de produzir diagnósticos territorialmente sensíveis.

A crítica, no entanto, não nega os avanços da metodologia, mas aponta a necessidade de superá-los. Sua aplicação automatizada aos microdados censitários, sem desdobramentos qualitativos, limita sua potência como instrumento de formulação de políticas públicas. Como indicam experiências internacionais, a

abordagem do déficit deve incorporar indicadores sobre segurança da posse, adequação cultural, acesso à infraestrutura, localização e estabilidade da renda (ONU-Habitat, 2015). Ignorar essas dimensões significa silenciar os sujeitos que habitam a cidade nos limites urbanos e que resistem ao modelo formal.

As análises deste capítulo indicam que os componentes do déficit não operam isoladamente, mas se sobrepõem em territórios marcados por desigualdades. A combinação entre precariedade construtiva, instabilidade da posse, ausência de infraestrutura e sobrecarga financeira revela que o déficit habitacional é menos uma exceção e mais uma condição persistente de vida para milhares de famílias. Enfrentar esse quadro exige mais do que a contagem de unidades habitacionais: requer o reconhecimento das práticas populares de moradia, dos vínculos sociais que sustentam o habitar e da escuta territorializada. Nesse sentido, a próxima seção examina o que o município reconhece como sua necessidade habitacional, a partir de iniciativas locais, como o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), ações da Pró-Lar e levantamentos recentes como o Censo do Quilombo Coração Valente. O objetivo é compreender como o poder público enxerga, ou ignora, as territorialidades da precariedade reveladas ao longo deste capítulo.

3.3 Evidências locais e limites do reconhecimento institucional: entre planos, programas e territórios

Se os dados censitários e a metodologia da Fundação João Pinheiro falham em capturar a complexidade do déficit habitacional em Jacareí, cabe examinar como essa realidade é, ou não, reconhecida nas iniciativas do próprio município. Esta seção analisa como a gestão pública interpreta a necessidade habitacional, a partir da leitura de planos, programas e cadastros locais - como o PLHIS, as ações da Fundação Pró-Lar, cadastros habitacionais e levantamentos autônomos como o Censo do Quilombo Coração Valente. Mais do que identificar registros administrativos, busca-se compreender os silêncios, ausências e disputas que atravessam o reconhecimento institucional do déficit.

Durante a elaboração do Plano Diretor, de 2003, foram identificados vinte núcleos informais, então denominados como “ocupações ilegais”, com 3.363

domicílios, metade deles situados em áreas públicas. A partir desse diagnóstico, o Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) instituiu três Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), regulamentadas apenas em 2014, com a Lei nº 5.867, classificadas conforme a natureza da ocupação - seja por estoque público, informalidade ou loteamento clandestino. Ainda que represente um avanço, esse reconhecimento escancara a dificuldade institucional de lidar com a informalidade como regra, e não exceção, da produção do espaço urbano.

O Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS), elaborado em 2010 pela Fundação Pró-Lar, classificou 176 construções como muito precárias, sobretudo nas áreas de ponderação 06 e 07, com base em critérios relacionados ao uso de materiais reaproveitados como madeira, lona e zinco. O Quadro 4 detalha as ações previstas, e evidencia o predomínio de estratégias centradas na regularização fundiária ou remoção total, em detrimento de intervenções voltadas à qualificação das formas populares de morar.

Quadro 4 - Construções muito precárias, PLHIS 2010

Bairro	Total de habitações	“Construções muito precárias”	Ações	Localizada na Área de ponderação
Bairro Bananal	69 habitações	69 habitações	remoção de 100% das famílias	3524402005007
Bairro Bela Vista I	70 habitações	21 habitações	regularização fundiária dos imóveis	3524402005006
Bairro Bela Vista II	72 habitações	7 habitações	regularização fundiária dos imóveis	3524402005006
Bairro Veraneio Ijal	100 habitações	70 habitações	regularização fundiária dos imóveis	3524402005006
Bairro Jardim Panorama	47 habitações	9 habitações	regularização fundiária dos imóveis	3524402005006

Fonte: PLHIS 2010, adaptado pela autora, em 2024.

Ainda que o PLHIS tenha avançado na identificação de territórios vulnerabilizados, sua abordagem permanece centrada na materialidade da moradia, ou seja, naquilo que é visível e mensurável. A ênfase recai sobre o “estoque” de habitações precárias a partir de critérios construtivos, o que acaba por justificar

intervenções como remoção ou regularização, sem reconhecer as estratégias populares de produção e permanência nos territórios.

Essa abordagem metodológica reitera a lógica da Fundação João Pinheiro, que compreende o déficit habitacional como desvio de um padrão normativo ideal, e desconsidera a legitimidade das formas diversas de habitar presentes nas periferias urbanas. Ao priorizar apenas o que é quantificável, o PLHIS ignora dimensões centrais da experiência habitacional, como a coabitação indesejada, o adensamento excessivo e os vínculos comunitários que sustentam as permanências.

Além disso, a ausência de escuta territorial e o distanciamento entre o planejamento técnico e as experiências cotidianas das famílias contribuem para um modelo institucional de reconhecimento que silencia os modos populares de morar. Soma-se a isso a atualização do próprio plano, que permanece sem revisão há mais de uma década, e sua fraca articulação com os dados do Censo de 2010, o que compromete a efetividade de suas diretrizes e ações.

Mesmo instrumentos como a titulação da posse, frequentemente tratados como avanço jurídico, não garantem, por si só, o direito à moradia digna. O próprio PLHIS já apontava que muitos domicílios regularizados mantinham condições precárias, com ausência de banheiro, alta densidade domiciliar e construções improvisadas. Nesses casos, a regularização fundiária tende a operar mais como instrumento de formalização fundiária do que de transformação das condições habitacionais.

A falta de articulação entre regularização, qualificação habitacional e escuta ativa das famílias evidencia a lógica fragmentada do planejamento urbano local, que reconhece os territórios populares apenas até o ponto em que podem ser legalizados, mas não necessariamente habitados com dignidade.

As limitações evidenciadas no PLHIS também se refletem nos programas habitacionais executados, que revelam um descompasso entre a dimensão da necessidade e a escala das respostas públicas. A Fundação Pró-Lar, principal órgão executor da política habitacional de Jacareí, desenvolve ações como o Programa Cesta de Materiais, Lei nº 4.819/2004, que oferece *kits* para reformas de pequeno

porte com valor máximo equivalente a 12,5 salários mínimos. O programa, no entanto, não inclui mão de obra, o que, na prática, inviabiliza a execução das reformas para as famílias de menor renda.

Os critérios de elegibilidade - residência mínima de três anos, renda familiar de até três salários mínimos e titularidade do imóvel - são altamente restritivos e não dialogam com as múltiplas formas de ocupação presentes nas periferias urbanas. Mesmo entre os que preenchem os requisitos, os dados disponíveis no site da própria Pró-Lar apontam para uma execução mínima: apenas dez pessoas cadastradas, cinco foram indeferidas e houve apenas uma concessão, sem qualquer indicação do ano. A baixa execução do programa evidencia seu alcance limitado diante da magnitude do déficit habitacional no município.

A mesma lógica restritiva se aplica ao Programa Auxílio-Aluguel, instituído pela Lei nº 5.033/2007, que prevê um subsídio emergencial vinculado à emissão de laudo técnico da Defesa Civil. Essa exigência, centrada em situações de calamidade, desconsidera a realidade de milhares de famílias financeiramente sobrecarregadas pelo custo do aluguel, mas que não se enquadram nos critérios formais. Ao operar sob a lógica da exceção, o programa não contribui para o reconhecimento do déficit como fenômeno estrutural e reforça sua invisibilidade institucional.

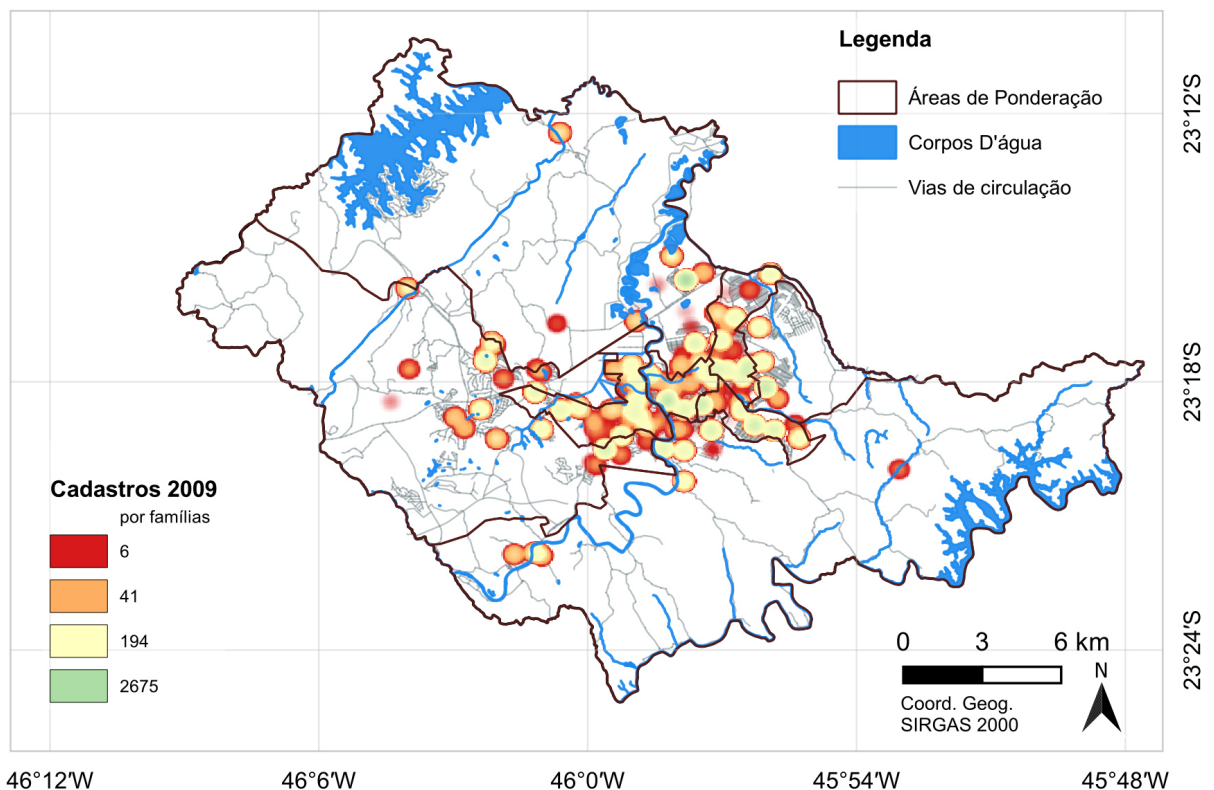
É importante destacar que o ônus excessivo com aluguel constitui o segundo maior componente do déficit habitacional em Jacareí, o que torna ainda mais grave a inexistência de programas estruturais que enfrentam essa dimensão. A ausência de políticas voltadas à regulação do mercado de aluguéis, à produção de habitação de interesse social para locação, ou mesmo à ampliação de subsídios com critérios, expõe a fragilidade do modelo atual de política habitacional, centrado em respostas paliativas, fragmentadas e insuficientes.

Além dos planos e programas, o município de Jacareí mantém um sistema de cadastro habitacional junto à Fundação Pró-Lar, por meio do qual as famílias podem se inscrever para manifestar sua necessidade por moradia. Esses registros incluem dados como data de inscrição e atualização, bairro de residência e, em alguns casos, informações sobre escolaridade e profissão. Contudo, o banco de dados

apresenta diversas falhas que comprometem sua utilização como ferramenta de gestão da necessidade: há registros com datas de 1900, ausência de variáveis essenciais - como número de moradores, composição familiar e condição da moradia - e falta de critérios claros de atualização.

Os dados foram disponibilizados pela Pró-Lar e diante dessas inconsistências, optou-se por analisar apenas os cadastros habitacionais realizados em 2009, ano marcado por uma campanha municipal intensificada pelo lançamento do programa Minha Casa Minha Vida. A espacialização desses registros mostra uma concentração expressiva da demanda no eixo leste-oeste do município, justamente onde o PLHIS e os resultados da aplicação dos microdados a metodologia da FJP também indicam os maiores déficits habitacionais. Bairros como Parque Meia Lua, Cidade Salvador, Jardim Paraíso, Jardim Primavera, Jardim Santa Maria, Bandeira Branca e Jardim Panorama concentram centenas de cadastros e evidenciam padrões históricos de desigualdade territorial.

Figura 16 - Distribuição espacial dos cadastros habitacionais realizados em 2009 em Jacareí - SP.



Fonte: Elaboração própria, com base nos dados da Prefeitura de Jacareí dos cadastros habitacionais (2025).

Essa sobreposição entre os cadastros e os territórios identificados como prioritários por outras fontes reforça a convergência de evidências, ainda que produzidas por caminhos metodológicos distintos. Mas o simples acúmulo de registros não se traduz, necessariamente, em reconhecimento institucional efetivo, muito menos em políticas públicas coerentes com essa necessidade habitacional.

A análise longitudinal dos cadastros municipais entre 2010 e 2024 revela que, mesmo após a implementação de programas como o Minha Casa Minha Vida e o Auxílio-Aluguel, a necessidade não apenas persiste, como se intensifica ao longo do tempo. Os registros seguem em crescimento ano após ano, em especial nos bairros com maior vulnerabilidade habitacional, como Parque Meia Lua (com 2.675 cadastros em 2009, 76 novos cadastros em 2012, 60 cadastro em 2019), Cidade Salvador (1.689 cadastros em 2009, 114 novos cadastros em 2012, 67 em 2018), Jardim Paraíso (1.420 em 2009, 81 em 2012, 44 em 2018) e Jardim Santa Maria (961 em 2009 e 22 novos cadastros em 2012). Esses dados indicam um acúmulo histórico de demanda não atendida, o que reforça o caráter estrutural do fenômeno.

Como destaca Rufino (2016), o déficit habitacional não se resolve com a simples entrega de unidades, pois é ele próprio um motor de reprodução da necessidade, alimentado por fatores como informalidade, instabilidade da posse e descontinuidade das políticas públicas. O que se observa, portanto, é que a política habitacional local falha em interromper esse ciclo e responder de maneira fragmentada a um fenômeno que exige abordagens integradas, sustentadas e territorializadas.

Essa convergência entre cadastros habitacionais, dados censitários e planos locais de habitação revela uma geografia persistente da desigualdade em Jacareí. No entanto, mesmo diante de múltiplos diagnósticos que apontam para os mesmos territórios, a resposta institucional permanece dispersa, intermitente e insuficiente. O que se consolida, em vez de um reconhecimento efetivo da necessidade, é uma política pública marcada por instrumentos desarticulados, critérios restritivos e uma oscilação entre ações emergenciais e omissões estruturais.

Diante das limitações dos planos, programas e cadastros institucionais, outras fontes de informação têm se mostrado fundamentais para revelar camadas ocultas

da precariedade habitacional em Jacareí. Uma dessas iniciativas é o relatório do projeto de extensão “Déficit Habitacional e Inadequação de moradias no município de Jacareí, SP” (2020–2021), que produziu uma leitura territorial detalhada com base em observações de campo, entrevistas e levantamento direto em áreas informalizadas.

Entre os assentamentos identificados, destacam-se a Estrada dos Paturis e o Jardim do Vale, localizados nas áreas de ponderação 06 e 04 - respectivamente, territórios já reconhecidos como vulneráveis por outros diagnósticos, como o PLHIS de 2010. No entanto, a leitura do projeto de extensão revela dinâmicas e precariedades que escapam aos recortes agregados dos dados censitários. Embora a área de ponderação 06 apresente altos índices de habitações precárias segundo o PLHIS, ela não figura entre as mais inadequadas nos dados do Censo de 2010, o que expõe os limites das escalas censitárias para capturar vulnerabilidades localizadas e transformações pós-censo.

O relatório ressalta que uma desagregação dos dados por setor censitário, quadra ou lote, atualmente indisponível, permitiria uma aproximação mais fiel à realidade dos déficits. Torna-se evidente, portanto, a necessidade de metodologias que articulem dados locais, leitura sensível do território e evidências qualitativas, capazes de capturar aspectos como deslocamentos forçados, adensamento excessivo e formas precárias de permanência, que não aparecem nos indicadores oficiais.

Nesse sentido, o Censo do Quilombo Coração Valente, realizado em 2023 por iniciativa entre organizações da sociedade civil e o CAU/SP, constitui um exemplo emblemático de produção autônoma de dados. Das 183 moradias identificadas na ocupação, 173 utilizavam materiais reaproveitados, como lona, zinco e madeira; apenas quatro eram de alvenaria. O levantamento também revelou situações de adensamento extremo, com até seis pessoas que dividem um único cômodo muitas vezes com apenas uma cama.

Apesar das condições gritantes, esses dados permanecem invisíveis para a metodologia da FJP e ausentes das estatísticas municipais, o que reforça a ideia de um déficit habitacional que existe, mas não é reconhecido. A localização atual da

ocupação, Bairro Bandeira Branca na área de ponderação 06 - região oeste do município, reforça os limites das bases censitárias: essa região, vulnerável, não aparece entre as áreas de maior inadequação segundo a metodologia oficial. Parte disso se explica pelo deslocamento da ocupação: até 2018, a Ocupação Quilombo Coração Valente se localizava no bairro Varadouro, na região leste, de onde foi removida após reintegração de posse.

Como discutem Telles Ribeiro e Mariano Dota (2025), deslocamentos compulsórios resultam de constrangimentos estruturais e não de escolhas voluntárias, o que impacta diretamente a forma como esses territórios são ou não captados pelas estatísticas. A ausência da ocupação no Censo de 2010 não significa sua inexistência, mas sim um apagamento institucional provocado pela defasagem dos instrumentos de coleta e pela descontinuidade das trajetórias habitacionais populares.

Embora o censo da ocupação não tenha investigado diretamente o desejo de não coabitar, os dados revelam condições de convivência forçada entre famílias, em domicílios precários, com alta densidade e sem privacidade (Ocupação Quilombo Coração Valente, 2023). Essa lacuna de escuta ativa dialoga com a crítica de Castelo e Gonçalves (2022), que defendem a coabitação involuntária como uma categoria política e não apenas demográfica. Segundo os autores, mensurar esse fenômeno exige metodologias qualitativas, capazes de articular condições materiais, vínculos sociais e desejo de autonomia habitacional, algo que nem a FJP nem os programas municipais realizam.

Entre os componentes do déficit habitacional em Jacareí, a Coabitação Familiar Não Desejada se destaca como o mais expressivo e o menos enfrentado pelas políticas públicas locais. Enquanto as ações governamentais se concentram majoritariamente na precariedade construtiva, que é visível e tangível, a coabitação permanece sem programas específicos, invisibilizada tanto nas estatísticas quanto nas estratégias de intervenção. Como já apontava Lopes (2010), esse tipo de arranjo é característico das periferias urbanas da conurbação entre Jacareí e São José dos Campos, evidenciado pela sobreposição de núcleos familiares em

domicílios únicos, geralmente em função da ausência de alternativas de moradia autônoma.

O Caderno de Leitura Técnica (2003-2020) também destaca a coabitação como principal componente do déficit local, mas sem que isso se traduza em respostas concretas por parte da gestão pública. Essa omissão revela uma lógica de reconhecimento que opera a partir do visível, do legalizável e do mensurável, e reitera a invisibilidade das formas populares de morar. Programas habitacionais seguem voltados quase exclusivamente à produção ou regularização de unidades, e ignora o fato de que grande parte da população vive em arranjos forçados, e que sobrecarregam a infraestrutura e tensionam os vínculos familiares e/ou comunitários.

A complexidade desse componente demanda abordagens que extrapolam as métricas convencionais. Como alertam Ruggles e Heggeness (2008), os arranjos familiares contemporâneos são marcados por grande diversidade, especialmente nos contextos populares, onde a coabitação intergeracional e os vínculos de solidariedade moldam a ocupação dos espaços. Bruschini (1989) também enfatiza que as famílias se estruturam por redes afetivas, e não apenas por laços formais, o que exige metodologias capazes de captar essas nuances.

O adensamento excessivo, por sua vez, é outro componente crítico ignorado pelas leituras oficiais. O próprio PLHIS (2010) não contempla esse aspecto em seu diagnóstico e os bancos de dados municipais não permitem cruzamentos entre número de moradores, quantidade de dormitórios e acesso à infraestrutura, o que impede a identificação sistemática desse tipo de inadequação.

Essa negligência integra um padrão mais amplo de reconhecimento desigual: apenas o que se encaixa nos parâmetros legais e técnicos da política habitacional é reconhecido como déficit. O restante - coabitação, adensamento, desejo de autonomia, instabilidade das formas de permanência - é invisibilizado ou tratado como não prioritário, o que impede seu efetivo enfrentamento.

A análise dos instrumentos municipais evidencia um reconhecimento fragmentado, que trata a precariedade como um problema pontual, desvinculado das dinâmicas estruturais de desigualdade socioespacial. Ao considerar a informalidade

como exceção e não regra da urbanização periférica, o planejamento institucional ignora os mecanismos que reproduzem o déficit: valorização fundiária seletiva, expulsão das populações pobres dos centros, informalização contínua das bordas e instabilidade das formas populares de morar.

Essa lógica seletiva do Estado reconhece territórios e populações apenas até o ponto em que possam ser enquadrados nas normas da regularização fundiária ou da produção habitacional formal, e silencia as formas populares que escapam a esse enquadramento. Conforme destaca Feitosa (2022), a política habitacional não só responde às formas de morar, mas também as institui, ao reconhecer algumas e deixar invisíveis outras.

Assim, o déficit habitacional deixa de ser falta de moradia para se constituir como efeito de uma política de reconhecimento desigual, que define quem pode ser destinatário do direito à cidade. Ao não reconhecer coabitação, adensamento, deslocamentos forçados e formas precárias de permanência, o Estado escolhe o que ver e, conseqüentemente, o que não enfrentar.

Essa produção seletiva do espaço é clara em Jacareí, onde grandes empreendimentos imobiliários convivem com assentamentos precários em bairros como Rio Comprido, Jardim Primavera e Parque Meia Lua, o que evidencia um padrão de segregação urbana. A mesma cidade que investe em condomínios fechados e valorização do centro empurra a pobreza para as bordas, que formaliza precariamente ou simplesmente a ignora (Maria e Santos, 2007).

Como lembra Lopes (2010), essa espacialização das desigualdades está ligada à ausência de políticas comprometidas com a justiça territorial e à captura da política urbana por interesses privados. Em vez de enfrentar as assimetrias, o planejamento local atua como gestor da precariedade, a reconhece apenas quando pode convertê-la em algo passível de legalização.

Portanto, os limites do reconhecimento institucional do déficit não se resumem a falhas técnicas ou lacunas estatísticas: refletem um projeto urbano em disputa, onde a política habitacional oscila entre formalizar a pobreza e invisibilizar

as práticas populares de habitar. O déficit, nesse cenário, é um marcador das escolhas políticas e institucionais sobre o que e quem deve permanecer invisível.

A leitura crítica dos planos, programas, cadastros e levantamentos locais mostra que o reconhecimento do déficit habitacional em Jacareí é fragmentado, seletivo e condicionado por critérios legais e técnicos que excluem as formas populares de morar. Apesar da diversidade de fontes - PLHIS, registros da Fundação Pró-Lar, cadastros de 2009, Caderno de Leitura Técnica, Censo Quilombo Coração Valente, esses dados não dialogam entre si e não sustentam políticas públicas integradas e estruturais.

O que se observa é uma política habitacional orientada pela exceção e pela emergência, que responde parcialmente à precariedade construtiva, mas ignora a coabitação involuntária, o ônus, o adensamento excessivo e as estratégias populares de permanência. Os dados revelam tanto a persistência da necessidade habitacional quanto os mecanismos institucionais de silenciamento e exclusão. Quando o Estado reconhece o déficit, é pelo que é passível de ser regularizado, normatizado e visível; quando não, invisibiliza territórios inteiros e modos legítimos de habitar.

O déficit não é só indicador estatístico, é expressão das disputas pelo direito à cidade e das escolhas sobre quem pode ou não permanecer no território urbano. Em Jacareí, essas disputas materializam-se numa geografia marcada pela segregação, descontinuidade de políticas e reconhecimento desigual. O déficit está, portanto, não só no que é contado, mas sobretudo no que é omitido, uma omissão técnica, estatística, política e territorial.

Essas evidências, construídas a partir da leitura do déficit habitacional em Jacareí, permitem avançar para as considerações finais desta dissertação, onde se sintetizam os principais achados e os limites da metodologia da Fundação João Pinheiro.

CAPÍTULO 4

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Para além do caso de Jacareí, o que os dados revelam é a urgência de rever os critérios técnicos que sustentam a mensuração do déficit habitacional no Brasil. Não basta contar domicílios: é preciso compreender as formas de habitar que emergem nas brechas do sistema, tensionar a dicotomia entre carência e escolha, precariedade e estratégia, déficit e alternativa.

A presente dissertação partiu da inquietação sobre os limites da metodologia da Fundação João Pinheiro para representar o déficit habitacional em escala intramunicipal. Formulou-se, então, como problema central: em que medida a metodologia da FJP permite representar as carências habitacionais no território intramunicipal? Quais são seus limites conceituais, operacionais e metodológicos? E como essas limitações impactam a formulação de políticas públicas em nível local?

Diante disso, os objetivos foram organizados para responder a esse desafio de forma multiescalar e empírica. A compreensão crítica do conceito de déficit habitacional foi construída a partir da revisão bibliográfica e documental; a metodologia da FJP foi desmembrada em seus pressupostos normativos, limites e implicações; e a aplicação empírica, com uso dos microdados do Censo 2010 cruzados com dados locais, permitiu examinar, com base real, as falhas da metodologia em captar a diversidade territorial de Jacareí-SP.

Além disso, a comparação entre os resultados a partir dos microdados do Censo 2010 e os dados municipais evidenciou não apenas inconsistências operacionais, mas também omissões significativas. Questões como o ônus excessivo em áreas centrais ou a presença de domicílios precários invisíveis à classificação censitária mostram que os dados oficiais, quando não tensionados por fontes locais, tendem a reproduzir uma cartografia incompleta das carências habitacionais.

A aplicação local revelou, ainda, que a metodologia, ao operar com categorias normativas fixas e espacialização por áreas de ponderação, falha em refletir as especificidades do tecido urbano de Jacareí. Situações complexas - como

coabitação, domicílios em alvenaria com materiais reaproveitados ou a sobreposição entre vulnerabilidades - permanecem até mesmo invisíveis. Parte significativa do ônus excessivo com aluguel está concentrada nas áreas centrais, especialmente aquelas próximas a equipamentos públicos e com alta valorização fundiária. Como discutem Maria e Santos (2007) e Rosembach *et al.* (2009), essa centralidade aciona mecanismos de expulsão e reforça a lógica de periferização contínua, na qual a permanência em localizações centrais se torna financeiramente insustentável para famílias de baixa renda.

A opção de uso dos dados de 2010 decorreu da indisponibilidade dos microdados do Censo 2022 até a finalização da pesquisa, o que reforça a crítica à lentidão da produção estatística oficial. Essa limitação, longe de comprometer a análise, evidenciou os gargalos estruturais dos instrumentos institucionais, ainda dependentes de cadastros desatualizados e pouco responsivos às transformações rápidas do tecido urbano.

Metodologicamente, a pesquisa se estruturou em três frentes: (i) análise conceitual e crítica do déficit habitacional; (ii) análise teórica da metodologia da FJP; e (iii) aplicação empírica em Jacareí-SP, com espacialização por áreas de ponderação. O uso combinado de fontes oficiais e dados comunitários ampliou a capacidade analítica da pesquisa, evidenciou tanto os limites quanto os potenciais da abordagem normativa.

Além de dimensionar o número de domicílios em déficit, a pesquisa avançou qualitativamente ao analisar as características sociodemográficas e da infraestrutura dos domicílios e das pessoas que neles vivem. Essa dimensão qualitativa, ausente nos diagnósticos oficiais, revelou padrões críticos de vulnerabilidade que escapam à abordagem quantitativa tradicional. Para chegar a esse nível de análise, foi necessário trabalhar diretamente com os microdados da amostra do Censo 2010, o que exigiu conhecimentos técnicos específicos em estatística e *softwares* como o SPSS, uma barreira para a maioria das equipes municipais.

A ausência de rotinas de cálculo acessíveis por parte do IBGE e a dificuldade de navegação nos bancos de dados censitários reforçam a dependência de especialistas para a produção de diagnósticos mais refinados. Ou seja, o desafio

não é apenas de acesso aos dados, mas de capacidade institucional e técnica para interpretá-los.

A análise das APs escancara as imposições dos limites da escala adotada para fins de planejamento urbano. Embora a metodologia da FJP permita chegar ao nível da AP, a aplicação territorial dessa escala revela áreas amplas, heterogêneas e, por vezes, incoerentes com as dinâmicas locais. Em Jacareí, a AP 07 concentra o maior número absoluto de domicílios em déficit (1.449), o que representa 13,68% de seus domicílios e mais de 34% de sua população. Já a AP 05, embora também crítica, tem 11.882 domicílios no total, apresenta uma taxa proporcional menor de déficit (10,78%). Em ambos os casos, a escala ampla mascara disparidades internas importantes: é impossível saber onde, exatamente, estão os domicílios sem banheiro ou sob ônus excessivo, a não ser por dados complementares ou retorno a campo no mesmo período de coleta do censo.

Tabela 11 - Análises dos **domicílios** das Áreas de Ponderação de Jacareí-SP

V0011-ÁREA DE PONDERAÇÃO	DOMICÍLIOS SEM DÉFICIT		DOMICÍLIOS EM DÉFICIT		TOTAL DE DOMICÍLIOS
	Quantitativo	%	Quantitativo	%	
3524402005001	7.807	86,23%	1.247	13,77%	9.054
3524402005002	5.541	83,76%	1.074	16,24%	6.615
3524402005003	5.863	88,98%	726	11,02%	6.589
3524402005004	4.640	87,28%	676	12,72%	5.316
3524402005005	10.601	89,22%	1.281	10,78%	11.882
3524402005006	6.189	88,35%	816	11,65%	7.005
3524402005007	9.143	86,32%	1.449	13,68%	10.592
3524402005008	5.720	87,31%	831	12,69%	6.551
TOTAL	55.504	87,26%	8.100	12,74	63.604

Fonte: Microdados da amostra, Censo Demográfico 2010. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), manipulado no SPSS pela autora em 2025.

Tabela 12 - Análises das **peessoas** das Áreas de Ponderação de Jacareí-SP

V0011-ÁREA DE PONDERAÇÃO	PESSOAS SEM DÉFICIT		PESSOAS EM DÉFICIT		TOTAL DE PESSOAS
	Quantitativo	%	Quantitativo	%	
3524402005001	20.640	79,63%	5.279	20,37%	25.919
3524402005002	17.241	76,84%	5.196	23,16%	22.437
3524402005003	18.070	83,46%	3.582	16,54%	21.652
3524402005004	14.979	81,79%	3.336	18,21%	18.315
3524402005005	31.971	83,77%	6.196	16,23%	38.167
3524402005006	20.527	83,07%	4.182	16,93%	24.709
3524402005007	27.673	79,19%	7.274	20,81%	34.947
3524402005008	17.916	80,88%	4.236	19,12%	22.152
TOTAL	169.017	81,14%	39.281	18,86%	208.298

Fonte: Microdados da amostra, Censo Demográfico 2010. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), manipulado no SPSS pela autora em 2025.

Em áreas como a Avenida Mississippi, por exemplo, o PLHIS identificou barracos construídos com material reaproveitado, mas que não se enquadram claramente nos componentes de habitação precária ou de ônus excessivo. Seriam esses, talvez, os domicílios da AP 05 que aparecem nos dados como alugados e sem banheiro? Essas evidências reforçam que a leitura visual do território nem sempre corresponde às classificações normativas, e que variáveis como aluguel ou precariedade sanitária permanecem invisíveis à observação de rua, ao contrário das habitações rústicas que são mais facilmente identificáveis. A escala das áreas de ponderação impõe uma limitação crítica: não é possível, a partir da metodologia da FJP, saber se esses são de fato os mesmos domicílios. Tampouco é possível afirmar, em 2025, se ainda existem domicílios sem banheiro nessas áreas, dado a ausência na divulgação dos microdados do Censo Demográfico 2022.

Essa fragmentação institucional entre planos, programas e cadastros compromete a efetividade das políticas locais e reforça as lacunas do reconhecimento institucional. Longe de ser um detalhe técnico, constitui um dos principais entraves à formulação de políticas habitacionais efetivas. Como discute Cunha (2014), a ausência de articulação entre as instâncias do Estado aprofunda a vulnerabilidade dos territórios e contribui para a descontinuidade das redes de suporte social. Bonduki (2022) e Feitosa (2022), por sua vez, apontam caminhos

distintos para o enfrentamento dessa lacuna. Bonduki (2022) propõe a criação de um Censo Habitacional periódico, enquanto Feitosa (2022) defende a adoção de metodologias híbridas, que combinem registros administrativos, geoprocessamento e levantamentos comunitários. Ambas as propostas reconhecem a urgência de construir ecossistemas públicos de dados descentralizados e integrados à dinâmica dos territórios.

Como contribuição, esta dissertação atua em três frentes interligadas. No campo conceitual, reafirma que o déficit habitacional expressa desigualdades territorializadas e historicamente construídas, e não apenas uma ausência de domicílios formais. No plano metodológico, propõe a articulação entre dados censitários, registros locais e análises espaciais como estratégia de qualificação diagnóstica. E, na dimensão política, demonstra que a aplicação acrítica de modelos normativos pode reforçar invisibilidades sociais e legitimar intervenções desconectadas da realidade vivida.

A crítica construída aqui não propõe o abandono da metodologia da FJP, mas sim seu reposicionamento. Ela permanece útil para análises em escala nacional e estadual, mas carece de sensibilidade para capturar as múltiplas formas de morar em contextos locais. Como destacam Cunha (2010; 2014), Telles Ribeiro e Mariano Dota (2025), a vulnerabilidade habitacional se expressa nas migrações forçadas, nos deslocamentos intraurbanos e nas estratégias cotidianas de sobrevivência, fenômenos invisibilizados por métricas que reduzem a moradia a um artefato físico e individual.

Mais do que uma variável demográfica, a mobilidade residencial precisa ser compreendida como parte da gramática da desigualdade urbana - ora como estratégia de territorialização, ora como sintoma de expulsão. Essa perspectiva desafia a lógica oficial de mensuração do déficit, que ainda confunde permanência com estabilidade, domicílio com pertencimento, e ausência de título formal com carência absoluta.

Nesse contexto, os dados desta pesquisa não apenas evidenciam as limitações técnicas da metodologia da FJP, como também expõem os entraves epistemológicos e políticos da sua aplicação acrítica em territórios urbanos. A

experiência de Jacareí revela que quantificar o déficit sem qualificar o morar é perpetuar um diagnóstico que vê números onde há vidas - e vidas que resistem, reinventam e reconfiguram o território urbano à sua maneira.

A análise revela, portanto, que a escala de desagregação possível a partir do Censo representa um sério entrave à formulação de políticas públicas territorializadas. Conhecer o número de domicílios em déficit por AP não significa, necessariamente, saber onde eles estão. A ausência de localização precisa, combinada à heterogeneidade interna das APs, reduz o potencial diagnóstico da metodologia, sobretudo quando aplicada a municípios com dinâmicas espaciais fragmentadas e em transformação acelerada. Daí a urgência de incorporar fontes alternativas e desenvolver métodos que permitam avançar até o nível do setor censitário ou mesmo do lote.

As limitações enfrentadas - como a ausência dos microdados de 2022, a heterogeneidade interna das áreas de ponderação e a fragilidade dos cadastros locais - não enfraquecem a análise. Pelo contrário, transformam-se em achados críticos, ao evidenciar a rigidez das ferramentas diagnósticas e o despreparo institucional para reconhecer as realidades urbanas mais urgentes.

4.1 Perspectivas para a continuidade da pesquisa

Como desdobramento deste trabalho, propõe-se o desenvolvimento, no doutorado, de modelos de desagregação do déficit habitacional por setor censitário, com o uso de aprendizado de máquina supervisionado e técnicas de inteligência artificial interpretável. Essa abordagem visa superar os limites da escala da área de ponderação e ampliar a capacidade analítica dos diagnósticos habitacionais, com maior sensibilidade territorial e incorporar variáveis ignoradas pela metodologia atual, como infraestrutura precária, informalidade fundiária, raça, gênero e redes de apoio.

Também se pretende aplicar a abordagem em diferentes municípios, o que possibilita análises comparadas e contribui para o aprimoramento de metodologias de planejamento urbano mais aderentes às realidades locais. Em última instância, a

proposta é colaborar com a construção de políticas habitacionais mais justas, democráticas e fundamentadas e não apenas em projeções estatísticas.

O enfrentamento do déficit habitacional no Brasil exige mais do que a ampliação da oferta de moradias. Exige uma nova ética do reconhecimento, capaz de enxergar o morar como direito e como forma de existência. Esta dissertação não encerra o debate: ela se apresenta como uma plataforma crítica para a rearticulação entre técnica, território e política - fundamentos indispensáveis para reconstruir uma política habitacional que dialogue com a complexidade, a dignidade e a potência dos modos populares de habitar.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ACIOLY JR., C. Impacto ou resultado no acesso à habitação: medir o déficit ou medir a necessidade habitacional?. In: SANTOS, E. C. (org.). *Ensaio e Discussões sobre o Déficit Habitacional no Brasil*. Belo Horizonte: FJP/MDR, 2022. Disponível em: https://drive.google.com/file/d/1stJWtC0dMFtK_Zz0G0zFBjDgw2WxjL_i/view Acesso em: out. 2023.

ALVES, J. E. D.. A definição de família convivente do IBGE: cuidados metodológicos necessários. *Aparte - inclusão social em debate*. Rio de Janeiro: UFRJ, p.1-4, 2005. Disponível em: <https://www.nescon.medicina.ufmg.br/biblioteca/imagem/2724.pdf>. Acesso em: mai. 2024.

ALVES, J. E. D.; CAVENAGHI, S. Família e domicílio no cálculo do déficit habitacional no Brasil. In: *XI Encontro Nacional da ANPUR*, 11., 2005, Salvador. Anais... Salvador: ANPUR, 2005. Disponível em: <http://www.xienanpur.ufba.br/454.pdf>. Acesso em: out. 2023.

ALVES, J. E. D.; CAVENAGHI, S.. Déficit habitacional, famílias conviventes e condições de moradia. In: *II Encontro Nacional de Produtores e Usuários de Informações sociais, Econômicas e Territoriais*. Rio de Janeiro, 2006. Acesso em: jun. 2023.

ALVES, J. E. D.; CAVENAGHI, S.. Domicilios y familias en la experiencia censal del Brasil: cambios y propuesta para identificar arreglos familiares. *Notas de Población*, Santiago, año 37, n.92, p.15-45, enero 2011. Disponível em: <https://www.cepal.org/pt-br/node/28963>. Acesso em: jan. 2024.

ALVES, J. E. D.; CAVENAGHI, S. Medición del déficit y de la demanda habitacional a partir de los censos del Brasil. *Notas de Población*, Santiago, año 37, n.93, p.211-235, enero 2011. Disponível em: <https://www.cepal.org/pt-br/node/28962>. Acesso em: jan. 2024.

ALVES, J. E. D. Dinâmica familiar e demográfica na mensuração das condições habitacionais. In: SANTOS, E. C. (org.). *Ensaio e Discussões sobre o Déficit Habitacional no Brasil*. Belo Horizonte: FJP/MDR, 2022. Disponível em: https://drive.google.com/file/d/1stJWtC0dMFtK_Zz0G0zFBjDgw2WxjL_i/view Acesso em: out. 2023.

ARANTES, O., VAINER, C., MARICATO, E. *A Cidade do Pensamento Único: Desmanchando Consensos*, Editora Vozes, 3a. ed., Vol. 1, 2002.

ARANTES, P. F.; FIX, M.. Minha Casa, Minha Vida, o pacote habitacional de Lula: Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação. *Correio da Cidadania*. 2009. Disponível em: <https://unmp.org.br/wp-content/uploads/2009/08/PacotePedroMariana.pdf> Acesso em: out. 2023.

ARRIAGADA LUCO, C. El déficit habitacional en Brasil y México y sus dos megaciudades globales: estudio con los censos de 1990 y 2000. Santiago, Chile: CEPAL, 2005. Disponível em: <https://digitallibrary.un.org/record/568423?v=pdf> Acesso em: fev. 2024.

ARRIAGADA LUCO, C. Carências habitacionais na América Latina: formas de cálculo e desafios emergentes. In: SANTOS, E. C. (org.). *Ensaio e Discussões sobre o Déficit Habitacional no Brasil*. Belo Horizonte: FJP/MDR, 2022. Disponível em: https://drive.google.com/file/d/1stJWtC0dMFtK_Zz0G0zFBjDgw2WxjL_i/view Acesso em: out. 2023.

AZEVEDO, S.; ARAÚJO, M. B. Questões metodológicas sobre o “déficit habitacional”: o perigo de abordagens corporativas. *Cadernos metrópole* 17, p. 241-255. 2007. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/8773/6497>. Acesso em: abr. 2023.

AZEVEDO, S.; ARAÚJO, M. B.. A questão do “Déficit Habitacional” nas favelas: os pressupostos metodológicos e suas implicações políticas. In: ROSA, J. S (org.) *Política Habitacional e a Integração Urbana de Assentamentos Precários Parâmetros: conceituais, técnicos e metodológicos*. Brasília - DF. 2008. Disponível em:

<https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/publicacoes/arquivos/arquivos/politicashabmiolo-fev2008.pdf> Acesso em: abr. 2023.

BACHELARD, G. *L'eau et les revés*. Paris: Librairie José Corti, 1942.

BAENINGER, R.. Crescimento das cidades: metrópole e interior do Brasil. População e cidades: subsídios para o planejamento e para as políticas sociais. Campinas: NEPO, p. 209-222, 2010. Disponível em:

<https://www.nepo.unicamp.br/publicacao/populacao-e-cidades-subsidios-para-o-planejamento-e-para-as-politicas-sociais/>. Acesso em: out. 2024.

BARROS, Mariana Cicuto. Autogestão na implementação de políticas habitacionais: o mutirão autogerido Brasilândia B23. 2011. Dissertação (Mestrado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2011. doi:10.11606/D.18.2011.tde-28072011-153425. Acesso em: jul. 2023.

BARROS, M. C. *Experiências de assessorias técnicas em programas habitacionais. O Programa Minha Casa Minha Vida Entidades*. 2019. Tese (Doutorado em Planejamento e Gestão do Território) - Universidade Federal do ABC, Santo André, 2019. Acesso em: jul. 2023.

BERMÚDEZ AYALA, M. A.; FUENTES LOPEZ, H. J.; CASTRO ORTIZ, J. C. Déficit habitacional en los municipios del litoral Pacífico. *Bitácora Urbano Territorial*, v. 32, n. 3, p. 181-195, 2022. DOI: <https://doi.org/10.15446/bitacora.v32n3.98342>. Acesso em: jan. 2024

BILLARI, F. C. Demography: fast and slow. *Population and Development Review*, v. 48, n. 1, p. 9–30, 2022. DOI: <https://doi.org/10.1111/padr.12464>. Acesso em abr. 2025.

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

BONDUKI, N.. *Habitar São Paulo - reflexões sobre a gestão urbana*. São Paulo: Estação Liberdade, 2000.

BONDUKI, N. Do Projeto Moradia ao Minha Casa Minha Vida. *Teoria e Debate*, São Paulo, no 82, ano 22, maio/junho 2009.

BONDUKI, N. *Os pioneiros da habitação social*. Vol.1. São Paulo: Editora UNESP: Edições Sesc SP, 2014

BONDUKI, N. Metodologias de avaliação do déficit habitacional: avaliação crítica e perspectivas. In: SANTOS, E. C. (org.). *Ensaios e Discussões sobre o Déficit Habitacional no Brasil*. Belo Horizonte: FJP/MDR, 2022. Disponível em: https://drive.google.com/file/d/1stJWtC0dMFtK_Zz0G0zFBjDgw2WxjL_i/view Acesso em: out. 2023.

BRASIL. Ministério das Cidades. *Portaria nº 738, de 20 de março de 2024*. Estabelece normas e diretrizes para a seleção de beneficiários e para a priorização no Programa Minha Casa Minha Vida. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, n. 55, p. 76, 21 mar. 2024. (2024a). Disponível em:

<https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/portaria-mcid-n-738-de-22-de-julho-de-2024-575666360>. Acesso em: jan. 2025.

BRASIL. Ministério das Cidades. *Nota Técnica nº 40/2024/MCID*. Critérios para caracterização do déficit habitacional no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1. Brasília, DF, 2024. (2024b). Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/aceso-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/programa-minha-casa-minha-vida/arquivos/NOTATCNICAN402024.pdf>. Acesso em: jan. 2025

_____. *CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988*. Diário Oficial da República Federativa do Brasil. Brasília, DF, 05 de outubro de 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm Acesso em: jul. 2023.

_____. *LEI nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001*. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da República Federativa do Brasil. Brasília, DF, 11 jul. 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: jul. 2023.

_____. *POLÍTICA NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO*. Brasília: Ministério das Cidades, Coordenação de Edições Técnicas, novembro de 2004. Acesso em: jul. 2023.

_____. *LEI nº 11.888, DE 24 DE DEZEMBRO DE 2008*. Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social e altera a Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11888.htm Acesso em: jul. 2023.

_____. *LEI nº 11.977, de 07 de julho de 2009*. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas; altera o Decreto-Lei no 3.365, de 21 de junho de 1941, as Leis nos 4.380, de 21 de agosto de 1964, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 8.036, de 11 de maio de 1990, e 10.257, de 10 de julho de 2001, e a Medida Provisória no 2.197-43, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Diário Oficial da República Federativa do Brasil. Brasília, DF, 08 jul. 2009. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em: jul. 2023.

_____. *LEI n° 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017*. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: jul. 2023.

_____. *Plano Nacional de Habitação*. Versão para debates Brasília: Ministério das Cidades/ Secretaria Nacional de Habitação Primeira impressão: Maio de 2010. Acesso em: jul. 2023.

BREDA, T. V.. *O campo da política habitacional no último desmanche: ocupações, movimentos sociais e ativismo identitário*. 2023. Tese (Doutorado em Sociologia) – Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2023. Disponível em: <https://repositorio.ufscar.br/handle/20.500.14289/19944>.

CALVINO, I.. *Le città invisibili*; Torino: Letteratura italiana Einaudi, 1972.

CANO, W.. *Soberania e política econômica na América Latina*. São Paulo: Unesp; Campinas: Unicamp, 2000

CARDOSO, F. S. .; LOPES, J. M. de A. . Assessoria e Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social: do discurso à construção da prática profissional. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, [S. l.], v. 24, n. 1, 2022. DOI: 10.22296/2317-1529.rbeur.202210pt. Acesso em: 11 jul. 2024.

CASTELO, A. M.; GONÇALVES, R. R.. Coabitação: em busca de uma definição relevante e de uma mensuração possível. In: SANTOS, E. C. (org.). *Ensaio e Discussões sobre o Déficit Habitacional no Brasil*. Belo Horizonte: FJP/MDR, 2022. Disponível em: https://drive.google.com/file/d/1stJWtC0dMFtK_Zz0G0zFBjDgw2WxjL_i/view Acesso em: out. 2023.

CDHU – COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO; UFABC – UNIVERSIDADE FEDERAL DO ABC; FEITOSA, F. F. (Org.). *Desenvolvimento e aplicação de metodologia para identificação, caracterização e dimensionamento de assentamentos precários* – produto V. São Bernardo do Campo: UFABC, 2019. (Relatório de pesquisa).

CDHU – COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO; UFABC – UNIVERSIDADE FEDERAL DO ABC. *Metodologia para identificação e caracterização de assentamentos precários em Regiões Metropolitanas Paulistas (MAPPA)*. São Bernardo do Campo: CDHU; UFABC, 2019

CENTRO DE ESTUDOS DA METRÓPOLE (CEM); FUNDAÇÃO DE DESENVOLVIMENTO ADMINISTRATIVO (FUNDAP). *Diagnóstico dos Assentamentos Precários nos Municípios da Macrometrópole Paulista*. São Paulo: CEM, 2013. Disponível em: http://centrodametropole.fflch.usp.br/sites/centrodametropole.fflch.usp.br/files/user_files/ckedit%20or/654-Relatorio%20II_Assentamentos_Fundap_final_logo.pdf. Acesso em: 21 jun. 2020.

COELHO, W. R.. *O déficit das moradias: instrumento para avaliação e aplicação de programas habitacionais*. 2002. Dissertação (Mestrado em Tecnologia do Ambiente Construído) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2002. doi:10.11606/D.18.2002.tde-19032003-155800.

CUNHA, J. M. P. da. Urbanización, redistribución espacial de la población y transformaciones socioeconómicas en América Latina. *Cepal*, 2002. Disponível em: <https://repositorio.cepal.org/handle/11362/7168>

CUNHA, J. M. P. da.; BAENINGER, R.. A Migração nos Estados Brasileiros no período recente: principais tendências e mudanças. In: HOGAN, Daniel Joseph (org.) *Migração e ambiente em São Paulo: aspectos relevantes da dinâmica recente*. Campinas: Núcleo de Estudos de População/UNICAMP, 2000.

CUNHA, T. A. da. *Redes sociais, capital social e mobilidade residencial intrametropolitana: o caso da Região Metropolitana da Baixada Santista*. 2010. 124 p. Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Campinas, SP. Disponível em: <https://hdl.handle.net/20.500.12733/1611459>.

CUNHA, T. A. da. *Conte comigo: a migração abrindo portas: migração interna, redes de suporte social e vulnerabilidade social na Região Metropolitana de Campinas*. 2014. 213 p. Tese (doutorado) - Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Campinas, SP. Disponível em: <https://hdl.handle.net/20.500.12733/1624066>.

CUNHA, T. A.; DA SILVA, J. C.; ALMEIDA, A. M.; FORCEL, P. K. B.; MORENO, F. A.; GARCIA, R. P.; MIYASAKA, E. L.; CUERVA, G. A.. Método de estimativa do déficit habitacional por aprendizado de máquina para uma cidade de porte médio: Ribeirão Preto-SP, Brasil. In: *PLURIS*, 2024. Disponível em: <https://www.civil.uminho.pt/planning/Pluris2024/Atas/Papers/Paper817.pdf>.

DEMONT, F.; HEUVELINE, P. Diversity and change in Cambodian households, 1998–2006. *Journal of Population Research*, v. 25, p. 287–313, 2008. DOI: 10.1007/BF03033892. Disponível em: <https://doi.org/10.1007/BF03033892>.

DENALDI, R. (org.). *Planejamento habitacional: notas sobre a precariedade e terra nos planos locais de habitação*. São Paulo: Annablume, 2013. Disponível em:

<https://lepur.com.br/wp-content/uploads/2019/02/Planejamento-Habitacional.pdf>.
Acesso em jan. 2025

DESROSIÈRES, A. *The politics of large numbers: a history of statistical reasoning*. United States of America: President and Fellows of Harvard College. Translated by Camille Naish. 1998, 391p.

FERREIRA, F. P. M.. O Déficit Habitacional: Aperfeiçoamento, Desafios e Políticas. In: SANTOS, E. C. (org.). *Ensaaios e Discussões sobre o Déficit Habitacional no Brasil*. Belo Horizonte: FJP/MDR, 2022. Disponível em: https://drive.google.com/file/d/1stJWtC0dMFtK_Zz0G0zFBjDgw2WxjL_i/view Acesso em: out. 2023.

FEITOSA, F. F. Aspectos territoriais na estimativa das necessidades habitacionais: Construindo alternativas metodológicas. In: SANTOS, E. C. (org.). *Ensaaios e Discussões sobre o Déficit Habitacional no Brasil*. Belo Horizonte: FJP/MDR, 2022. Disponível em: https://drive.google.com/file/d/1stJWtC0dMFtK_Zz0G0zFBjDgw2WxjL_i/view Acesso em: out. 2023.

FEITOSA, F. F.; JACOVINE, T.C.; ROSEMBACK, R.G. Small area housing deficit estimation: a spatial microsimulation approach. *Brazilian Journal of Cartography*, Rio de Janeiro, N° 68/6 p. 1157-1169, Jun/2016. Disponível em: <https://seer.ufu.br/index.php/revistabrasileiracartografia/article/view/44484/23556>.

FEITOSA, F. F.; CUNHA, L. F. B.; ROSEMBACK, R. G. Estimativa municipal do déficit habitacional: Utilização do CadÚnico na construção de uma nova abordagem metodológica. In: *XX ENANPUR 2023*, Belém, PA: ANPUR, 2023.

FIX, M. A. B *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*. Tese de Doutorado. Campinas, Universidade Estadual de Campinas. 2012.

FORCEL P. K. B.; OLIVATTO T. F.; MIYASAKA E. L.; CUNHA T. A. DA. El uso de datos demográficos en la estimación del déficit habitacional: : una revisión de la literatura. *Procesos Urbanos*, v. 11, n. 2, 28 dic. 2024. DOI <https://doi.org/10.21892/2422085X.693>

FORCEL, P. K. B.; CUNHA, T. A.; CUERVA, G. A.; MIYASAKA, E. L.; ALMEIDA, A. M.; SILVA, J. C.; MORENO, F. A.. Análise do déficit habitacional intramunicipal: Jacareí-SP como estudo de caso. In: *PLURIS*, 2024. Disponível em: <https://www.civil.uminho.pt/planning/Pluris2024/Atas/Papers/Paper823.pdf>

FORCEL, P. K. B., OLIVATTO, T. F., INGUAGGIATO, F. F., MIYASAKA, E. L., CUNHA, T. A. DA.. Necessidade e Déficit Habitacional: Uma análise das habitações precárias no município de Jacareí-SP. *Revista de Arquitetura IMED*, Passo Fundo, v.

13, n. 2, p. 86-101, dez. 2024. ISSN 2318-1109.
DOI:<https://doi.org/10.18256/2318-1109.2024.v13i2.5140>.

FORCEL, P. K. B., OLIVATTO, T. F., ANDRADE, J. N., MIYASAKA, E. L., CUNHA, T. A. DA.. Quem são as famílias em déficit habitacional? Uma análise do caso de Jacareí-SP. *III Semana da Demografia - Diálogos Potenciais: os estudos de população frente aos avanços e retrocessos sociais*, UNICAMP - Campinas-SP, 2025.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estudos Políticos e Sociais. Déficit habitacional no Brasil. Belo Horizonte, 1995.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatística e Informações. Déficit habitacional no Brasil 2000. Belo Horizonte, 2001

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatística e Informações. Déficit habitacional no Brasil 2005. Belo Horizonte, 2006

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatística e Informações. Déficit habitacional no Brasil 2006. Belo Horizonte, 2008

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatística e Informações. Déficit habitacional no Brasil 2007. Belo Horizonte, 2009.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatística e Informações. Déficit habitacional no Brasil 2008. Belo Horizonte, 2010.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatística e Informações. Déficit habitacional no Brasil 2009. Belo Horizonte, 2011.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatística e Informações. Déficit habitacional municipal no Brasil 2010. Belo Horizonte, 2013

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit Habitacional No Brasil – 2016-2019. 1. ed. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2021.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Metodologia do déficit habitacional e da inadequação de domicílios no Brasil – 2016-2019. Belo Horizonte: FJP, 2020.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Déficit Habitacional no Brasil 2022. Belo Horizonte: FJP, 2024.

FURTADO, C.. Formação econômica do Brasil. Companhia das letras, São Paulo, 1972.

GABRIELLI, L.; SULIS, P.; FONTANA, M.; SIGNORELLI, S.; VESPE, M.; LAVALLE, C.. Computational social science in regional analysis and the European real estate

market. *Regional Studies*, v. 58, n. 8, p. 1583-1602, 2024. DOI: 10.1080/00343404.2024.2329238

GENEVOIS, M. L. B. P.; COSTA, O. V.. Carência Habitacional e Déficit de Moradias: Questões metodológicas. *São Paulo em Perspectiva*, v. 15, n. 1, p. 73–84, jan. 2001. DOI: <https://doi.org/10.1590/S0102-88392001000100009>

GIVISIEZ, G. H.; OLIVEIRA, E. L. de.. Privacidade intradomiciliar: um estudo sobre as necessidades de ampliações em residências. *Revista Brasileira de Estudos de População*, v. 30, n. 1, p. 199-223, jan, 2013.

GIVISIEZ, G. H.; OLIVEIRA, E. L. de.. Privacidade interna das moradias e os arranjos familiares. In: SANTOS, E. C. (org.). *Ensaio e Discussões sobre o Déficit Habitacional no Brasil*. Belo Horizonte: FJP/MDR, 2022. Disponível em: https://drive.google.com/file/d/1stJWtC0dMFtK_Zz0G0zFBjDgw2WxjL_i/view Acesso em: out. 2023.

HARVEY, D. *O enigma do capital*. São Paulo: Boitempo, 2011.

HARVEY, D. *Rebel cities: from right to the city to urban revolution*. London: Verso books, 2012

HARVEY, D. *Os limites do capital*. São Paulo: Boitempo, 2013.

HARVEY, D. *Paris, capital da modernidade*. São Paulo: Boitempo, 2015.

HEIDEGGER, M. Construir, habitar, pensar. In: HEIDEGGER, M. *Ensaio e conferências*. Petrópolis: Vozes, 2001.

IBGE (RJ). Censo demográfico 2010: resultados gerais da amostra. Rio de Janeiro, [2012a]. Disponível em: ftp://ftp.ibge.gov.br/Censos/Censo_Demografico_2010/Resultados_Gerais_da_Amostra/Microdados/. Acesso em: 06 jul, 2023.

IBGE (RJ). Censo demográfico 2010: dados agregados por setores censitários. Rio de Janeiro, [2012b]. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/downloads-estatisticas.html>. Acesso em: 06 jul, 2023.

JACAREÍ - SP. Fundação Pró-Lar. Instituição de utilidade pública criada em junho de 1980 pela *Lei n° 1.965*, com a finalidade de instituir políticas públicas voltadas à habitação que atendem a população de baixa renda do município, em condições de risco e/ou vulnerabilidade. Disponível em: <http://splonline.com.br/camarajacarei/legislacao/norma.aspx?id=24333&ano=2008>. Acesso em: out. 2023

JACAREÍ - SP. *Lei complementar n° 49 de 12 de dezembro de 2003*. Institui o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Município de Jacareí, nos termos do Estatuto da Cidade, Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, e dá outras providências. Disponível

em: https://jacarei.sp.leg.br/l_legislacao/leiscomplementares/lei_complem_49.htm

Acesso em: out. 2023

_____. *Lei n° 4.819 de 19 de outubro de 2004*. Autoriza o Executivo Municipal a conceder cesta básica de material de construção para pessoas carentes cadastradas junto à Fundação Pró-Lar de Jacareí e dá outras providências. Disponível

em: https://jacarei.sp.leg.br/l_legislacao/leismun_2004/lei_4819.htm

Acesso em: mai. 2024.

_____. *Lei n° 5.033 de 04 de abril de 2007*. Institui o Programa Auxílio - Aluguel no Município de Jacareí. Disponível

em: <http://legislacao.jacarei.sp.gov.br:85/jacarei/images/leis/html/L50332007.html>

Acesso em: jun. 2024

_____. *Lei n° 5.867 de 01 de julho de 2014*. Dispõe sobre Uso, Ocupação e Urbanização do Solo do Município de Jacareí, e dá outras providências. Disponível em:

<https://www.jacarei.sp.gov.br/wp-content/uploads/2021/02/LEI-5867-DE-2014-LEI-DE-USO-E-OCUPA%C3%87%C3%83O-DO-SOLO.pdf> Acesso em: mai. 2023.

_____. Prefeitura Municipal *Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PLHIS)*. Jacareí: Fundação Pró-Lar, 1 mar. 2010. Disponível em:

https://www.pro-lar.sp.gov.br/images/PLANOMUNICIPALHABITACAO_1.pdf. Acesso em: jul. 2024.

_____. Prefeitura Municipal. Secretaria de Planejamento. Plano Diretor de Ordenamento Territorial. *Caderno de Leitura Técnica, Diagnóstico de Jacareí de 2003 a 2020*. Disponível em: <https://jacarei.sp.gov.br/docs/caderno-tecnico.pdf>.

Acesso em: jun. 2024.

KASHYAP, R.. Has demography witnessed a data revolution? Promises and pitfalls of a changing data ecosystem. *Population Studies*, v. 75, supl. 1, p. 47-75, 2021. DOI: 10.1080/00324728.2021.1969031

KOWARICK, L.. *A espoliação urbana*. 1. ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

KOWARICK, L; MARQUES, E. (orgs.). São Paulo: Novos Percursos E Atores - Sociedade, Cultura E Política, São Paulo: Editora 34/Centro de Estudos da Metrópole, 2011.

LACERDA, G. C.; PIMENTA, I. S.; FERREIRA, F. P. M.. O ônus excessivo com aluguel urbano e o déficit habitacional: abrindo a caixa-preta. In: SANTOS, E. C.

(org.). *Ensaio e Discussões sobre o Déficit Habitacional no Brasil*. Belo Horizonte: FJP/MDR, 2022. Disponível em: https://drive.google.com/file/d/1stJWtC0dMFtK_Zz0G0zFBjDgw2WxjL_i/view Acesso em: out. 2023.

LEFEBVRE, H. *O direito à cidade*. Tradução: Rubens Eduardo Frias, Editora Centauro, 1a. ed., Vol. 1, 1991.

LOPES, D. T.. *Assentamento subnormais em situações-limite*: Uma comunidade na área de conurbação entre Jacareí e São José dos Campos - SP, 2010. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) - Universidade do Vale do Paraíba, São José dos Campos, 2010. Disponível em: <https://biblioteca.univap.br/dados/000003/00000326.pdf>.

MAGNABOSCO, A. L.; CUNHA, P. H. F.; GARCIA, F. Metodologia de mensuração do déficit habitacional no Brasil: Uma comparação conceitual e empírica – 2001 a 2009. *Pesquisa & Debate*, SP, volume 23, número 2(42) p. 269-290. 2012. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/rpe/article/view/13072/9572>.

MARCOS, M.; GARCÍA, D. M.; MÓDENES, J. A. Quem precisa de moradia na América Latina? Co-residência nas estimativas de déficit habitacional. *Revista Brasileira de Estudos de População*, [S. l.], v. 39, p. 1–26, 2022. DOI: 10.20947/S0102-3098a0194.

MARIA, M. G.; SANTOS, E. A. Análise das políticas públicas da cidade de Jacareí para contenção do efeito de conurbação urbana. In: *XII Encontro da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional*, 2007, Belém – PA: ANPUR, 2007.

MARICATO, E. *Política habitacional no regime militar: do milagre brasileiro à crise econômica*. Petrópolis. Vozes, 1987

MARICATO, E. *Habitação e Cidade*. Atual Editora, São Paulo, 1999.

MARICATO, E. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. (Org.). *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Rio de Janeiro: Vozes, 2000.

MARICATO, E.. As ideias fora do lugar e o lugar fora das idéias: Planejamento urbano no Brasil. In ARANTES, O.; VAINER, C. MARICATO, E. *A cidade do Pensamento Único: Desmanchando Consensos*, 3ª. Ed., Petrópolis: Editora Vozes, 2002.

MARICATO, E.. *É preciso repensar o modelo*. São Paulo: Arquitetura e Urbanismo, Setembro/2009, Editora Pini, 2009.

MARICATO, E. *Cidades rebeldes*. São Paulo: Editora Martins Fontes, 2014.

MARICATO, E. *Para Entender a Crise Urbana*, Editora Expressão Popular, 1a. ed., Vol. 1, 2015.

MERGEL, I.; RETHEMEYER, R. K.; ISETT, K. Big Data in Public Affairs. *Public Administration Review*, v. 76, p. 928-937, 2016. DOI: <https://doi.org/10.1111/puar.12625>.

MIRANDA-RIBEIRO, A. DE, VIANA, R. DE M., SALIS, R. M. Déficit Habitacional no Brasil em 2007 e 2008: notas metodológicas e principais resultados. *Revista Geografias*, 9(1), 97–115. 2013. DOI:<https://doi.org/10.35699/2237-549X.13356>.

MIRANDA-RIBEIRO, A. D.; VIANA, R. M.; AZEVEDO, S. D. Déficit habitacional municipal em Minas Gerais. *Caderno de Geografia*, v. 25, n. 43, p. 144-162, 2015. Disponível em: <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=333238464010>.

MOHIT, M.; RAJA, A. M. M. A.-K. Residential satisfaction-Concept, theories and empirical studies. *Planning Malaysia*, v. 12, p. 47-66, 2014. DOI: 10.21837/pmjournal.v12.i3.131.

MORAIS, M. P. Habitação popular: carência e mercado. In: OLIVEIRA, F. de; CARVALHO, M. (org.). *A economia política da crise: capitalismo e urbanização*. São Paulo: Vozes, 2001. p. 89–108.

NASCIMENTO, D. M.; BRAGA, R. C. Q.. Déficit habitacional: um problema a ser resolvido ou uma lição a ser aprendida? *Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo* (online), [S. I.], n. 9, p. 98-109, 2009. DOI: 10.11606/issn.1984-4506.v0i9p98-109.

OCUPAÇÃO QUILOMBO CORAÇÃO VALENTE. *Caderno diagnóstico. sócio econômico, urbanístico, ambiental e jurídico da ocupação quilombo coração valente*. 2023. Termo de fomento 008/2022. Edital de chamamento público nº 003/2022 - lote 02. CAU/SP.

OLIVEIRA, F. DE. A economia brasileira: crítica a razão dualista. In *Seleções Cebrap 1: Questionando a economia brasileira*. São Paulo: Cebrap/Brasiliense, 1977.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. Déficit habitacional en América Latina y el Caribe: una herramienta para el diagnóstico y el desarrollo de políticas efectivas en vivienda y hábitat. Nova York: ONU, 2015a. Disponível em: <https://unhabitat.org/books/deficit-habitacional-en-america-latina-y-elcaribe/>.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. Agenda 2030: objetivos do desenvolvimento sustentável. Nova York: ONU, 2015b. Disponível em <https://www.nacoesunidas.org/pos2015/agenda2030/>.

PALLASMAA, J. *Habitar*. Editora GG, 2016

PASTERNAK, S.. O desafio da mensuração. In: BRASIL. Ministério das Cidades. *Política Habitacional e Integração Urbana de Assentamentos Precários: parâmetros conceituais, técnicos e metodológicos*. Brasília, DF: Ministério das Cidades, 2008.

PRIETO, G. F. T., LACZYNSKI, P. São Paulo à venda: ultraneoliberalismo urbano, privatização e acumulação de Capital (2017-2020). *GeoUSP Espaço e Tempo* (On Line), 24(2), 1–20. 2020. DOI: <https://doi.org/10.11606/issn.2179-0892>.

RAMOS, J. da S.; NOIA, A. C. A Construção de Políticas Públicas em Habitação e o Enfrentamento do Déficit Habitacional no Brasil: uma análise do Programa Minha Casa Minha Vida. *Desenvolvimento em Questão*, [S. l.], v. 14, n. 33, p. 65–105, 2015. DOI: 10.21527/2237-6453.2016.33.65-105. Disponível em: <https://www.revistas.unijui.edu.br/index.php/desenvolvimentoemquestao/article/view/3194>.

RETTO JÚNIOR, A. da S. (org).; MARICATO, E. *Para entender a crise urbana no projeto da cidade contemporânea / Coordenador Adalberto da Silva Retto Júnior*. 1. ed. Bauru. RIBAS, Fernanda. *Direito à moradia*. 1. ed. Brasília: CÂMARA DOS DEPUTADOS, COMISSÃO DE DIREITOS HUMANOS E MINORIAS, 2021.

RIBAS, F.. *Direito à moradia*. 1. ed. Brasília: CÂMARA DOS DEPUTADOS, COMISSÃO DE DIREITOS HUMANOS E MINORIAS, 2021.

RIBEIRO, D.. *O povo brasileiro: formação e sentido*. São Paulo: Companhia das Letras, 1995.

RIZEK, C. S.. Os dados e sua significação. *Cadernos CRH*, Salvador, p. 319-337, 1999.

RODRÍGUEZ, M. C.; RODRÍGUEZ, M. F.; ZAPATA, M. C. La casa propia, un fenómeno en extinción: la “inquilinización” en la ciudad de Buenos Aires. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, v. 8, n. 15, p. 68–85, 2015. DOI: 10.11144/Javeriana.cvu8-15.cufe. Disponível em: <https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu8-15.cufe>.

ROLNIK, R. A Construção de uma política fundiária e de planejamento urbano para o país. In: *Avanços e Desafios*. Políticas Sociais (IPEA), v. 12, p. 199-210, Rio de Janeiro, 2006.

ROLNIK, R.; NAKANO, K.. Direito à moradia ou salvação do setor? *Folha de São Paulo*, São Paulo, p. A3 - A3, 14 mar. 2009.

ROLNIK, R. *Guerra dos Lugares*. São Paulo: Boitempo Editorial, 2015.

ROSEMBACK, R.; MONTEIRO, A. M. V.; FEITOSA, F. F.; RAMOS, F.. Segregação sócio-espacial na região conurbada de São José dos Campos e Jacareí, SP. *Anais*

do XIV Simpósio Brasileiro de Sensoriamento Remoto – SBSR, Natal, 2009. p. 843-850.

ROYER, L. de O. *Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas*. 2009. Tese (Doutorado em Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009. doi:10.11606/T.16.2009.tde-19032010-114007.

RUGGLES, S.; HEGGENESS, M. Intergenerational coresidence in developing countries. *Population and Development Review*, v. 34, p. 253-281, 2008. DOI: 10.1111/j.1728-4457.2008.00219.x. Disponível em: <https://doi-org.ez31.periodicos.capes.gov.br/10.1111/j.1728-4457.2008.00219.x>.

RUFINO, M. B. C. *Incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza*. 2012. Tese (Doutorado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-22062012-143019/>.

RUFINO, SHIMBO e SANTO AMORE (orgs.). *Minha Casa... E a cidade? Avaliação do programa Minha Casa Minha Vida em seis estados brasileiros*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

RUFINO, M. B. C.. Transformação da periferia e novas formas de desigualdades nas metrópoles brasileiras: um olhar sobre as mudanças na produção habitacional. *Cadernos Metrópole*, v. 18, n. 35, p. 217–236, jan. 2016. Disponível em: <https://www.redalyc.org/pdf/4028/402844839009.pdf>

RUSSO, E. de O.. O que o indicador indica? O déficit habitacional no Brasil e as disputas em torno de sua elaboração, em meados dos anos 1990. In: CARDOSO, A. L.; JAENISCH, S. M.; ARAGÃO, T. A.. *Vinte e dois anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise - 1.ed.* - Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles, 2017. Capítulo 1, p. 51-83. Disponível em: https://observatoriodasmetrosoles.net.br/arquivos/biblioteca/abook_file/livro_politica_habitacional_2017.pdf

SANTANA, R. B.. *Análise dos indicadores de déficit habitacional e inadequação de domicílios*. Dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo. Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Tecnologia de Produção do Ambiente Construído, Universidade de Brasília, Brasília, DF. 2020.

SANTO AMORE, C.. Assessoria e Assistência Técnica: arquitetura e comunidade na política pública em habitação de interesse social. In: *II Seminário Nacional sobre Urbanização de Favelas*, 2016, Rio de Janeiro. Anais do II URBNFVELAS. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2016.

SANTOS, M. *A urbanização desigual*. Petrópolis: Vozes, 1980 (2º edição: 1982).

SÃO PAULO (Estado). *Lei Complementar nº 1.166, de 9 de janeiro de 2012*. Institui a Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte – RMVPLN, cria o respectivo Conselho de Desenvolvimento e dá providências correlatas. *Diário Oficial do Estado de São Paulo*, São Paulo, 10 jan. 2012. Disponível em: <https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei.complementar/2012/lei.complementar-1166-09.01.2012.html>. Acesso em: 28 ago. 2025.

SHIMBO, L. Z. *Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro*. 2010. Tese (Doutorado) – Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18142/tde-04082010-100137/>.

SMILEY, S. L. Population censuses and changes in housing quality in Dar es Salaam, Tanzania. *African Geographical Review*, v. 31, n. 1, p. 1–16, 2012. DOI: 10.1080/19376812.2012.679451. Disponível em: <https://doi.org/10.1080/19376812.2012.679451>.

SPOSITO, M. E. B.. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (orgs.). *A produção do espaço urbano: agentes, processos, escalas e desafios*. São Paulo: Contexto, 2011, p. 123-145.

TELLES RIBEIRO, J.; MARIANO DOTA, E.. Entre a casa e o lugar: habitação, vizinhança e aspirações por mobilidade residencial em contextos de desigualdade. *Revista da ANPEGE, [S. l.]*, v. 21, n. 44, 2025. DOI: 10.5418/ra2025.v21i44.19762. Disponível em: <https://ojs.ufgd.edu.br/anpege/article/view/19762>.

TURNER, J. F. C. *Housing by people: towards autonomy in building environments*. London: Marion Boyars, 2009

UNIVERSIDADE FEDERAL DO ABC; JACAREÍ. PREFEITURA MUNICIPAL. *Déficit habitacional e inadequação de moradias no município de Jacareí, SP*. São Bernardo do Campo: UFABC, 2020. (Projeto de Extensão).

VASCONCELOS, J. R; CÂNDIDO JÚNIOR, J. O. O Problema Habitacional no Brasil: Déficit, *Financiamento e Perspectivas*. Texto para discussão no. 410. IPEA: Brasília, 1996. Disponível em: https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/1945/1/td_0410.pdf

VIANA, R. M., SOUZA, C. C. A; FRANCO, M. P. V.; SOUZA, L. M.; MIRANDA-RIBEIRO, A.. Carências habitacionais no Brasil e na América Latina: o papel do ônus excessivo com aluguel urbano. *Caderno de Geografia*, Belo Horizonte, v. 29, n. 56, jan./mar. 2019.

VIEIRA, I. G.. *Novas formas de urbanização, estudos de condomínios fechados relacionados ao programa “Minha Casa Minha Vida”, Jacareí, São Paulo, 2015.* Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) - Universidade do Vale do Paraíba, São José dos Campos, 2015. Disponível em: <https://biblioteca.univap.br/dados/000014/0000142a.pdf>

VIEIRA, E. T. .; SIGRIST, C. R. B.; COSTA, S. L. .; CARNIELLO, M. F. . O impacto da industrialização no processo de urbanização de Jacareí, SP. *Interações (Campo Grande)*, [S. l.], v. 24, n. 3, p. 925–942, 2023. DOI: 10.20435/inter.v24i3.3802. Disponível em: <https://www.interacoes.ucdb.br/interacoes/article/view/3802>.

VILLAÇA, F. *O que todo cidadão precisa saber sobre habitação*. São Paulo: Global Editora, 1986.

VILLAÇA, F. *O espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, FAPESP, Lincoln Institute of Land Police, 1998.

VILLAÇA, F. *São Paulo: segregação urbana e desigualdade*. In: *Estudos Avançados*. São Paulo, v. 25, n. 71, Abril 2011.

VILLAÇA, F. *Reflexões sobre as cidades brasileiras*. São Paulo, SP: Studio Nobel, 2012.