

Evolução recente da propriedade domiciliar no Brasil

Recibido: 27 de febrero de 2015. Aceptado: 8 de febrero de 2016.
Publicado en línea (pre-print): 18 de abril de 2016.

Ralfo Edmundo da Silva Matos*
Carlos Fernando Ferreira Lobo*
Aguirre Araújo Chaves***

Resumo. O debate sobre a propriedade privada é um tema recorrente que ainda mobiliza a atenção de muitos estudiosos. No Brasil, dado o passivo histórico de despossuídos, a tardia abolição da escravidão (1888) e a grande extensão geográfica do país, é fato conhecido que a casa própria sempre foi um sonho de milhões de famílias. Até hoje, milhões de moradias precárias marcam a fisionomia urbana das cidades brasileiras. Contudo, os últimos dados censitários permitem concluir que tem havido mudanças nesse quadro. No Brasil urbano, o ritmo de crescimento dos domicílios “próprios” e “não próprios” foi superior ao crescimento demográfico, sobretudo nas regiões Norte, Centro Oeste e Nordeste. Os

dados indicam que a propriedade privada no Brasil se expandiu significativamente no começo do século XXI. Houve uma redução relativa dos imóveis residenciais de apenas um cômodo nas áreas urbanas, assim como aumentou a oferta de imóveis “não próprios” para serem alugados em todos os estados. De um modo geral, os domicílios “próprios” e “não próprios” tornaram-se mais “adequados”, principalmente no Sudeste, embora cerca de 22% dos domicílios estivessem alugados a preços excessivos em 2010.

Palavras-chave: Propriedade Privada; População; Domicílios.

Recent evolution of private property in Brazil

Abstract. The issue of private property and its correlation with the expansion of modernity, with the affirmation of industrial capitalism, and with the consecration of laws and fundamental clauses is age-old and permeates the philosophical approaches from Plato and Aristotle to Morus, Hobbes, and Locke, reaching even authors from the Age of Enlightenment such as Rousseau and Voltaire, among others. The debate over private property is, therefore, a recurring subject that still captures the attention of many research scholars. In Brazil, given the historical record of

the dispossessed, the late abolition of slavery (1888), and the sheer size of the country, it is a given fact that owning a household has always been the dream of millions of families. Even today, millions of precarious households shape the physiognomy of Brazilian cities. Nevertheless, recent census data have led to the conclusion that changes in this scenario have occurred.

In urban Brazil, the growth rate of “owned” and “unowned” households has been greater than demographic growth, especially in the North, Midwest, and Northeast

* Departamento de Geografia do IGC/UFMG; Av. Antônio Carlos, 6.627 - Pampulha - CEP: 31270-901 Belo Horizonte - MG. E-mail: ralfomatos@gmail.com

** Geógrafo e Analista Ambiental. Endereço: Av. Antônio Carlos, 6627, Bairro Pampulha - Belo Horizonte/MG CEP 31270-901. E-mail: farsil.luhall@gmail.com

Cómo citar:

Ralfo Edmundo da Silva Matos, Carlos Fernando Ferreira Lobo y Aguirre Araújo Chaves (2016), “Evolução recente da propriedade domiciliar no Brasil”, *Investigaciones Geográficas*, núm. 91, Instituto de Geografía, UNAM, México, pp. 124-136, dx.doi.org/10.14350/ig.47358.

regions of the country. The “unowned” / “owned” proportion has risen in all States of the Federal Union, and in many cases, this increase has been remarkable, in excess of 40%. The three regions where the growth rate of “owned” households proved to be higher (North, Northeast, and Midwest) also stand out among those that show the most noticeable increase in the ratio between “owned” and “unowned” households. The results also indicate a strong expansion of “unowned” and rented households in the country. The annual growth reached 3.79% from 2000 to 2010, significantly higher than the growth of the resident population in Brazil, and all states showed positive growth rates. The proportion of “owned” households by city, as compared to the average of “owned” households in Brazil, clearly shows that, in the vast majority of Brazilian cities, the percentage of “owned” households was high in both 2000 and 2010. As regards “unowned” households, it is important to highlight the amount of households managed as real estate for rent. The expansion of this type of real estate may well relativize the supposed advantages of the expansion of household real estate. What should also be noted is the increase in the proportion of rented urban households over this period in all States of the Federal Union. The most significant increases occurred in the North (8.2%), Northeast (6.2%), and Midwest (6.0%) regions of the country. To note, all the states in the North, Midwest, and Northeast regions (except for Ceará), and the states of Espírito Santo and Santa Catarina, are above the mean national growth rate (4.7%). Thus, it can be inferred that where there is an accelerated expansion of “owned” real estate, there is also a simultaneous acceleration of the supply of real estate for rent.

INTRODUÇÃO

A questão da propriedade privada e de suas correlações com a expansão da modernidade, com a afirmação do capitalismo industrial, com a consagração de leis e cláusulas pétreas, é muito antiga e permeia enunciados filosóficos que reúnem desde Platão e Aristóteles, até Morus, Hobbes, Locke, ou iluministas como Rousseau, Voltaire, entre outros. Boa parte do chamado direito positivo e direito negativo alicerça-se em noções que aludem à propriedade privada, às liberdades individuais e seus limites diante da vida em sociedade.

A propriedade privada e a propriedade pública são temas-chaves de discussões e confrontos políticos e ideológicos no Ocidente há bastante tempo. O debate sobre as consequências da predominância excessiva da propriedade privada em espaços urbanos e rurais, sobretudo se comparada com localidades onde é pequena a representatividade

A decline in households deemed inappropriate is also evident. There are data indicating that until 2000, at least 80.7% of one-bedroom households were located in urban areas. In 2010, a sharp decline of 10 per cent points (67.2%) could be observed in this proportion, demonstrating that precarious housing still remains and is high in rural areas: 169,450 one-bedroom households in 2000 and 183,881 in 2010. In relative terms, these figures account for 32.6% of the total number of rural households in 2000 and 43.8% in 2010. Also important is that in urban Brazil, approximately 22% of households rented in 2010 were in fact occupied; this is due primarily to excessive rental prices, i.e. households in which low-income families spend more than 30% of their income. Even more relevant is that in the five major regions, this proportion is approximately 20%. The southeast, where the number of activities that produce jobs is much greater and the presence of “owned” and “unowned” households is larger, is also the area where excessive rents are more significant, directly influencing the Brazilian average: many families with an income of up to three minimum wages pay excessive rents (23.7%).

The data available indicate that private property in Brazil expanded markedly in the early twenty-first century. One-bedroom residential real estate experienced a sharp decline in urban areas, while the supply of “unowned” real estate for rent rose in all states. In general, “owned” and “unowned” households have become more “appropriate”, especially in the southeast, although nearly 22% of households were rented at excessively high prices in 2010.

Keywords: Private Property; Population; Domiciles.

dos bens públicos, é tema relevante e recorrente no planejamento urbano e regional e nas ciências sociais, particularmente na sociologia, na economia e na geografia.

Não raro, as contribuições teóricas potencializam acertadamente os danos provocados pela primazia excessiva da propriedade privada, mas omitem o óbvio: no capitalismo ser proprietário não só é algo absolutamente comum, mas condição desejável pela maioria das pessoas. Afinal, a propriedade privada é um traço cultural firmemente estabelecido nas economias de mercado, assim como as tendências comportamentais que priorizam o indivíduo e resultam em práticas individualistas em detrimento de ideários coletivos e/ou comunitários.

De toda a forma, desde os anos de 1970, na elaboração de políticas e no planejamento do espaço urbano no Brasil, diante da exiguidade de terras públicas para a alocação de infraestruturas sociais,

já havia o reconhecimento sobre uma peculiaridade que caracterizava as camadas de baixa renda, especialmente os milhões de adultos pobres que moravam em grandes cidades e não tinham acesso a moradia: o desejo da “casa própria”. Essa aspiração talvez se associe com a relativa proximidade histórica dos milhões de deserdados lançados na miséria em fins do século XIX, grande parte deles filhos ou descendentes de escravos e ex-escravos. É como se para além da cultura capitalista da propriedade privada tivéssemos a cultura da dor e da humilhação dos despossuídos, só amenizada com a posse ou propriedade de um barraco na favela ou num loteamento periférico ilegal. Um lugar que a pessoa pudesse afirmar ser dela.

De todo o modo, esse debate associa-se a uma série de questões contemporâneas que se interpoem nos processos de urbanização e formação de periferias metropolitanas, a exemplo: da evasão de famílias de grandes cidades em busca de sobrevivência econômica em localidades mais promissoras; da presença de recursos naturais e sustentabilidade em áreas de fragilidade ambiental; de situações de pobreza e exclusão, segregação e desigualdades; experiências de participação democrática; da expansão das chamadas liberdades constitutivas e instrumentais como preceitua Amartya Sen. Na literatura sobre esses temas podem ser citados Ribeiro e Santos Junior (1993), Dahl (1997), Tilly (1999), Dubet (2003), Marques e Torres (2005), Matos (2006), Aguiar (2007), Lobo e Matos (2011), Matos (2012), Matos e Lobo (2012), entre outros.

Do ponto de vista da propriedade imobiliária particular, como se encontra o Brasil atual, já tão distante do velho mundo rural e do ano de 1888, data da proclamação da lei áurea?

Diante de tais questões, o objetivo desse trabalho é o de analisar a evolução recente e as diferenças regionais da propriedade domiciliar no Brasil, considerando as parcelas de distribuição conforme os tipos “próprios”, “não próprios” e alugados.¹ Em

face das diversas formas de abordar essa questão, resolveu-se recortar as áreas urbanas do país de acordo com os Censos demográficos de 2000 e 2010, discriminando-as por Unidades da Federação (UF) e Grandes Regiões. A pergunta básica pode se desdobrar em várias outras, à medida que a questão for respondida em seus níveis mais elementares. Certamente ao final desse ensaio outras indagações surgirão, uma vez que em ciências sociais as certezas são pouco sólidas e os dados empíricos, sempre limitados, são incapazes de apreender integralmente realidades móveis e fugidias. Afinal, o Brasil do novo milênio exprime condições de acessibilidade mais inclusivas aos chamados “bens de raiz”?²

Com o lançamento dos primeiros resultados definitivos do Censo de 2010, o IBGE publicou uma nota em seu *site* afirmando que o Brasil possuía 57.3 milhões de “casas”, das quais 73% eram Próprias (42 milhões), 18% Alugadas (10,5 milhões), 8% Cedidas (4.4 milhões) e 0.6% situavam-se na categoria Outras (361 mil). O mesmo informe também mostra que o estado de São Paulo detinha 70% de seus domicílios particulares permanentes na condição Próprio e 21.5% na condição de Alugados, números bem distintos do Distrito Federal (conhecido por ostentar altos custos imobiliários), onde os imóveis “próprios” chegam a 59.1% do total e os alugados alcançam a alta proporção de 30.4%. Curiosamente é no Piauí que a proporção de “próprios” mais se eleva em 2010, chagando a representar 81.6% do total.

Entre os dois últimos Censos cresceu a proporção de domicílios alugados e houve um pequeno declínio relativo das moradias próprias. Ressalte-se

gado” é o domicílio cujo aluguel é pago pelo morador, total ou parcialmente. “cedido” é a moradia cedida gratuitamente por pessoa não moradora (parente ou não), empregador ou instituição. “Outra” é a moradia ocupada em condição distinta das anteriormente relacionadas (invasão, por exemplo).

² Nesse trabalho não foram examinados os impactos do programa governamental Minha Casa Minha Vida, algo que, a rigor, só deveria ser feito com a devida distância temporal. Isso porque os desdobramentos desse Programa ainda são pouco discerníveis a despeito do volume de recursos financeiros envolvidos. Sabe-se inclusive, que a inadimplência dos que contraíram financiamento para adquirir a “casa própria” é relativamente alta e não são poucos os problemas que o programa enfrenta.

¹ Nesse trabalho, os domicílios particulares permanentes estão classificados de acordo com as definições do IBGE. “próprio” é o domicílio de propriedade, total ou parcial, de morador, podendo estar integralmente quitado ou não. “alu-

que os 57.3 milhões de domicílios registrados em 2010 representavam um incremento de 13.5 milhões de novos domicílios se comparados aos 44.8 milhões computados na pesquisa do IBGE em 2000. Esses números incorporam os domicílios particulares permanentes e indicam o montante daqueles construídos exclusivamente para fins residenciais que, na data de referência do Censo, serviam de moradia para uma ou mais pessoas.³

Diante desses números gerais cabe considerar que o Brasil é amplamente urbanizado e por essa razão torna-se relevante examinar como se distribuem esses valores nas áreas urbanas, preferentemente estabelecendo comparações com o crescimento demográfico correspondente. Dessa forma, pode-se inferir sobre a situação de déficits de habitações na atualidade, bem como sobre as características gerais dos domicílios “próprios”, “não próprios” e “alugados” em áreas urbanas do país.

DIFERENCIAIS URBANOS NO INÍCIO DO SÉCULO XXI

Um retrato geral da evolução dos imóveis residenciais no Brasil urbano, em termos de domicílios particulares permanentes nas áreas urbanas das cinco regiões do país e suas respectivas populações urbanas registradas nos Censos de 1991, 2000 e 2010, nos diz que: a) no período 1991/2000 os ritmos de crescimento da população residente e dos domicílios em todas as regiões foram maiores que no intervalo intercensitário subsequente; b) em ambos os períodos (1991/2000 e 2000/2010) a taxa de crescimento dos domicílios foi significativamente superior à taxa do crescimento demográfico; c) os diferenciais entre o crescimento dos domicílios e o crescimento demográfico mostram-se particularmente elevados nas regiões Norte, Centro Oeste e Nordeste, áreas que experimentam processos recentes de crescimento econômico e demográfico.

Quando consideradas algumas idiosincrasias regionais convém sublinhar um exemplo notável:

³ O IBGE também registra as situações de imóveis que possuem lojas/oficinas e residências, os quais representavam em 2010 apenas 0,6% do total.

no período 2000-2010, o Nordeste manteve um crescimento dos domicílios bem superior ao crescimento da população urbana, o que, a princípio, soa surpreendente. Essa região, conhecida pelo seu histórico de precariedades, estaria em início de um processo de desenvolvimento de corte urbano-industrial? Ou esses números expressam um mero efeito de demandas reprimidas, por décadas, de imóveis residenciais? Difícil saber, inclusive porque essas duas hipóteses podem ter se realizado combinadamente.

Concentrando as atenções no século atual, o que os dados dos Censos de 2000 e 2010 podem acrescentar de novo? Recorde-se que o número de domicílios particulares permanentes “próprios” no Brasil urbano cresceu no período à taxa de 2.45% ao ano, número bem superior ao do crescimento da população residente recenseada (1.55% ao ano). De fato, o Brasil urbano experimentou um acréscimo de domicílios “próprios” da ordem de 7 694 026 milhões enquanto a população urbana teve um incremento de 23 009 411 pessoas (Tabela 1).⁴ Se

⁴ É importante chamar atenção ao fato de que a declaração de propriedade domiciliar pode ser superestimada em uma pesquisa direta, cujas informações são obtidas mediante declaração. Em determinados casos, especialmente em populações residentes na chamada “cidade informal”, como denominado Maricato (2003), a propriedade da terra no espaço urbano não é formalizada/legalizada. Como destaca Rolnik (2009), essa condição de informalidade e/ou ilegalidade dos assentamentos urbano no dito “território popular” gera impasses no interior dos órgãos burocráticos, abrindo espaço para que esta demanda só possa ocorrer de forma seletiva e intermediada. Sobre esse aspecto, cabe salientar que entre 2000 e 2010, como mostram os dados dos Censos Demográficos, ocorreu um notável crescimento dos domicílios em setores subnormais no Brasil, passando de 1.650.548 em 2000 para 3.224.520 em 2010 (dos quais 3.195.128 estavam em áreas urbanas nesse último recenseamento). O número de domicílios considerados próprios nos setores subnormais em 2010 era 2.493.812 (o que corresponde a 78,05% do total de domicílios no Brasil.) Presume-se, portanto, que boa parte do aumento no número de domicílios particulares permanentes identificados como próprios, via declaração no momento do recenseamento, possivelmente não corresponde a propriedade de fato, mas sim uma presunção decorrente da posse. Dessa forma, parte dos domicílios considerados próprios (que em 2010 alcançava 72,46% dos domicílios particulares permanentes em áreas urbanas), corresponde a outra forma de ocupação.

Tabela 1. População residente e domicílios particulares permanentes “próprios” de áreas urbanas e taxas de crescimento anual média (%), conforme Unidades da Federação e Grandes Regiões do Brasil - 2000 e 2010.

Unidades da Federação/Grandes Regiões	2000		2010		Taxa de crescimento (2000/2010)	
	População	Domicílios	População	Domicílios	População	Domicílios
Rondônia	884 785	175 393	1 150 922	237 557	2.66	3.08
Acre	371 223	77 678	532 279	115 986	3.67	4.09
Amazonas	2 111 246	374 866	2 755 198	504 760	2.70	3.02
Roraima	247 810	45 598	345 892	65 562	3.39	3.70
Pará	4 122 101	748 004	5 193 636	1 026 777	2.34	3.22
Amapá	427 058	73 656	601 013	109 205	3.48	4.02
Tocantins	863 752	157 748	1 090 125	218 639	2.35	3.32
<i>Norte</i>	<i>9 027 975</i>	<i>1 652 943</i>	<i>11 669 065</i>	<i>2 278 486</i>	<i>2.60</i>	<i>3.26</i>
Maranhão	3 363 108	638 013	4 149 092	868 422	2.12	3.13
Piauí	1 788 330	342 509	2 051 074	451 621	1.38	2.80
Ceará	5 314 397	980 818	6 346 034	1 287 886	1.79	2.76
Rio Grande do Norte	2 033 775	391 434	2 465 042	511 671	1.94	2.71
Paraíba	2 444 389	477 378	2 838 991	595 632	1.51	2.24
Pernambuco	6 054 901	1 212 500	7 052 041	1 531 024	1.54	2.36
Alagoas	1 918 963	347 471	2 297 809	454 479	1.82	2.72
Sergipe	1 272 573	247 824	1 520 585	323 584	1.80	2.70
Bahia	8 769 524	1 791 887	10 103 022	2 340 368	1.43	2.71
<i>Nordeste</i>	<i>32 959 960</i>	<i>6 429 834</i>	<i>38 823 690</i>	<i>8 364 687</i>	<i>1.65</i>	<i>2.67</i>
Minas Gerais	14 658 502	2 959 954	16 714 976	3 759 700	1.32	2.42
Espírito Santo	2 462 437	516 383	2 931 570	664 886	1.76	2.56
Rio de Janeiro	13 821 484	3 103 565	15 464 025	3 832 756	1.13	2.13
São Paulo	34 586 021	6 979 482	39 586 770	8 721 278	1.36	2.25
<i>Sudeste</i>	<i>65 528 444</i>	<i>13 559 384</i>	<i>74 697 341</i>	<i>16 978 620</i>	<i>1.32</i>	<i>2.27</i>
Paraná	7 782 560	1 657 589	8 913 240	2 022 545	1.37	2.01
Santa Catarina	4 217 763	954 568	5 247 903	1 254 387	2.21	2.77
Rio Grande do Sul	8 318 667	1 970 986	9 100 841	2 387 722	0.90	1.94
<i>Sul</i>	<i>20 318 990</i>	<i>4 583 143</i>	<i>23 261 984</i>	<i>5 664 654</i>	<i>1.36</i>	<i>2.14</i>
Mato Grosso do Sul	1 746 893	343 539	2 097 238	453 589	1.84	2.82
Mato Grosso	1 988 183	394 614	2 483 055	526 877	2.25	2.93
Goiás	4 393 292	855 899	5 421 002	1 120 350	2.12	2.73
Distrito Federal	1 961 499	319 510	2 481 272	445 629	2.38	3.38
<i>Centro Oeste</i>	<i>10 089 867</i>	<i>1 913 562</i>	<i>12 482 567</i>	<i>2 546 445</i>	<i>2.15</i>	<i>2.90</i>
TOTAL	137 925 236	28 138 866	160 934 647	35 832 892	1.55	2.45

Nota: Os domicílios “próprios” agregam os imóveis já pagos e os ainda não pagos (financiados, etc.).

Fonte: IBGE, Censo Demográfico de 2000 e 2010 (dados da amostra).

essas pessoas morassem nos domicílios “próprios” adicionados, a relação população/domicílio seria de três pessoas por domicílio (2.99). Em termos de números absolutos discriminados regionalmente, a região Norte ganhou 625 543 novos domicílios, o Centro Oeste 632 883 e o Nordeste 1 934 853. Esses números somados integralizam 3 193 279 domicílios e se situam ainda aquém do incremento de domicílios experimentados no Sudeste (3 419 236). A região Sul, que há décadas reúne bons indicadores sociais, experimentou um incremento de 1 081 511 novos domicílios.

As Unidades da Federação com aumento de domicílios “próprios” acima da média nacional (2.4 % ao ano) foram especialmente as seguintes: a) todas da região Norte; b) no Centro Oeste, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul e Goiás; c) No Nordeste, Maranhão, Piauí, Ceará, Rio Grande do Norte, Alagoas, Sergipe e Bahia; e d) Santa Catarina no Sul do país. Diante dessas evidências conviria inquirir sobre os domicílios “não próprios”, mesmo cientes que a maioria deles seja a outra face da propriedade privada para fins de moradia nas áreas urbanas. Os domicílios não “próprios” podem indicar, inclusive, dificuldade de acesso à “casa própria” para muitos brasileiros, além da expansão de hotéis, pensões e moradias oferecidas no mercado imobiliário, etc.

A proporção “não próprios”/“próprios” aumentou em todas as Unidades da Federação e em vários estados esse aumento foi bem expressivo, acima dos 40%. As três regiões nas quais as taxas de crescimento dos domicílios “próprios” se revelaram mais elevadas (Norte, o Nordeste e Centro Oeste) destacam-se também entre as que tiveram os maiores incrementos na relação “próprio/ não próprio”.⁵ O exame da Tabela 2 deixa evidenciada a expansão dos domicílios “não próprios” e aludidos no país. O crescimento anual no período

⁵ Em 2010, os dados do censo indicam que a relação habitante por domicílio próprio no meio urbano era equivalente a 4.5. Se somados os domicílios próprios aos não próprios essa relação baixa significativamente e chega a 3.3 pessoas por domicílio. É evidente que a hipótese de no futuro o país chegar a abrigar duas pessoas por domicílio (um casal por moradia) não convém ser descartada, dada a velocidade da queda da fecundidade e a provável expansão imobiliária derivada do programa “Minha Casa Minha Vida”.

2000/2010 chegou a 3.79%, muito acima do crescimento da população residente no país e nenhum estado deixou de experimentar crescimento positivo. No Sudeste, onde historicamente o ritmo de lançamentos prediais foi sempre mais alto, em muitas cidades pode estar prestes a ocorrer níveis de saturação no mercado imobiliário (como no Rio de Janeiro), agravados por sucessivos aumentos do preço de imóveis superiores aos da inflação. Assim, o ritmo de crescimento dos domicílios “não próprios” situou-se mais modesto no Sudeste, 2.9% ao ano, mais ainda bem superior ao crescimento demográfico.⁶

No início do século XXI, tudo indica que houve um processo de expansão notável da propriedade privada no Brasil, a considerar os domicílios recenseados na categoria de “próprios” e “não próprios”. Há indícios de que em alguns estados, onde o estoque de domicílios “não próprios” aumentou expressivamente, a explicação pode se associar às grandes cidades praieiras que vêm sediando novos investimentos em atrativos turísticos. Nessa condição podem-se relacionar os estados de Rio Grande do Norte, Pernambuco, Paraíba, Ceará, Maranhão e Bahia. Ou no Centro Sul, os estados de Santa Catarina e Espírito Santo. Há, entretanto, outras possíveis explicações, como a expansão de grandes canteiros de obras para sediar projetos de infraestruturas de longo prazo de maturação, expansão geral de hotéis e pensões, de alojamentos em penitenciárias, quartéis, etc.

Essas evidências, expressas cartograficamente, como mostra a Figura 1, podem oferecer indícios sobre diferenciais regionais na evolução da propriedade privada no Brasil. A comparação da proporção de domicílios “próprios” de cada município em relação à média de domicílios “próprios” do Brasil deixa evidente que na maioria dos municípios brasileiros é alto o percentual de domicílios “próprios” tanto no ano 2000 quanto em 2010. Contudo, as

⁶ Note-se que os 49.2 milhões de imóveis registrados nas áreas urbanas em 2010 representavam 85.9% do total dos domicílios informados pelo IBGE (57.3 milhões). A representatividade dos números do Sudeste é muito alta. Os 6.56 milhões de domicílios não próprios de 2010 representam quase 48% dos domicílios não próprios do país.

Tabela 2. Domicílios particulares permanentes “não próprios” e “alugados”, Taxa de Crescimento Médio (TCM) e percentual em relação ao total de domicílios, localizados em áreas urbanas, discriminado conforme Unidades da federação e grandes regiões do Brasil, 2000 e 2010.

Unidades da Federação/ Grandes Regiões	Domicílios não próprios					Domicílios Alugados				
	Nº		TCM 2000/2010	% Domicílios		Nº		TCM 2000/2010	% Domicílios	
	2000	2010		2000	2010	2000	2010		2000	2010
Rondônia	53 413	102 390	6.72	23.34	30.12	32 660	73 902	8.51	14.27	21.74
Acre	13 010	28 524	8.17	14.35	19.74	7 779	18 834	9.25	8.58	13.03
Amazonas	77 757	154 074	7.08	17.18	23.39	47 576	105 192	8.26	10.51	15.97
Roraima	13 159	26 771	7.36	22.40	28.99	7 652	17 673	8.73	13.02	19.14
Pará	162 690	294 077	6.10	17.86	22.26	93 624	201 917	7.99	10.28	15.29
Amapá	15 220	32 021	7.72	17.12	22.67	8 245	21 999	10.31	9.28	15.58
Tocantins	53 292	97 833	6.26	25.25	30.91	34 841	72 213	7.56	16.51	22.82
Norte	388 541	735 690	6.59	19.03	24.41	232 378	511 730	8.21	11.38	16.98
Maranhão	119 414	206 016	5.61	15.77	19.17	69 844	140 625	7.25	9.22	13.09
Piauí	87 044	116 839	2.99	20.26	20.55	45 816	70 958	4.47	10.67	12.48
Ceará	313 241	521 324	5.23	24.21	28.82	203 892	400 343	6.98	15.76	22.13
Rio Grande do Norte	113 885	200 690	5.83	22.54	28.17	76 015	152 098	7.18	15.04	21.35
Paraíba	147 278	234 022	4.74	23.58	28.21	99 719	170 191	5.49	15.96	20.51
Pernambuco	344 658	560 290	4.98	22.13	26.79	243 091	421 749	5.66	15.61	20.17
Alagoas	113 460	183 582	4.93	24.62	28.77	77 600	133 115	5.54	16.84	20.86
Sergipe	71 956	118 488	5.11	22.50	26.80	48 356	89 434	6.34	15.12	20.23
Bahia	420 127	693 729	5.14	18.99	22.86	280 226	505 601	6.08	12.67	16.66
Nordeste	1 731 063	2 834 980	5.06	21.21	25.31	1 144 558	2 084 114	6.18	14.02	18.61
Minas Gerais	1 016 576	1 427 683	3.45	25.56	27.52	686 365	1 035 597	4.20	17.26	19.96
Espírito Santo	167 461	263 605	4.64	24.49	28.39	112 160	193 177	5.59	16.40	20.81
Rio de Janeiro	994 615	1 247 149	2.29	24.27	24.55	690 283	930 538	3.03	16.84	18.32
São Paulo	2 752 423	3 622 676	2.79	28.28	29.35	1 812 577	2 571 349	3.56	18.63	20.83
Sudeste	4 931 075	6 561 113	2.90	26.67	27.87	3 301 384	4 730 661	3.66	17.85	20.10
Paraná	555 018	816 841	3.94	25.08	28.77	362 855	580 479	4.81	16.40	20.44
Santa Catarina	249 465	437 435	5.78	20.72	25.86	175 376	343 313	6.95	14.57	20.29
Rio Grande do Sul	540 129	696 648	2.58	21.51	22.59	360 506	489 807	3.11	14.36	15.88
Sul	1 344 612	1 950 924	3.79	22.68	25.62	898 736	1 413 599	4.63	15.16	18.56
Mato Grosso do Sul	134 200	201 463	4.15	28.09	30.76	83 585	142 464	5.48	17.50	21.75
Mato Grosso	126 007	228 182	6.12	24.20	30.22	81 951	167 582	7.42	15.74	22.19
Goiás	370 473	577 793	4.54	30.21	34.02	239 029	419 157	5.78	19.49	24.68
Distrito Federal	205 115	305 218	4.05	39.10	40.65	124 289	222 629	6.00	23.69	29.65
Centro Oeste	835 795	1 312 656	4.62	30.40	34.01	528 854	951 832	6.05	19.24	24.66
Total	9 231 086	13 395 363	3.79	24.70	27.21	6 105 911	9 691 936	4.73	16.34	19.69

Fonte: IBGE, Censo Demográfico de 2000 e 2010 (dados da amostra).

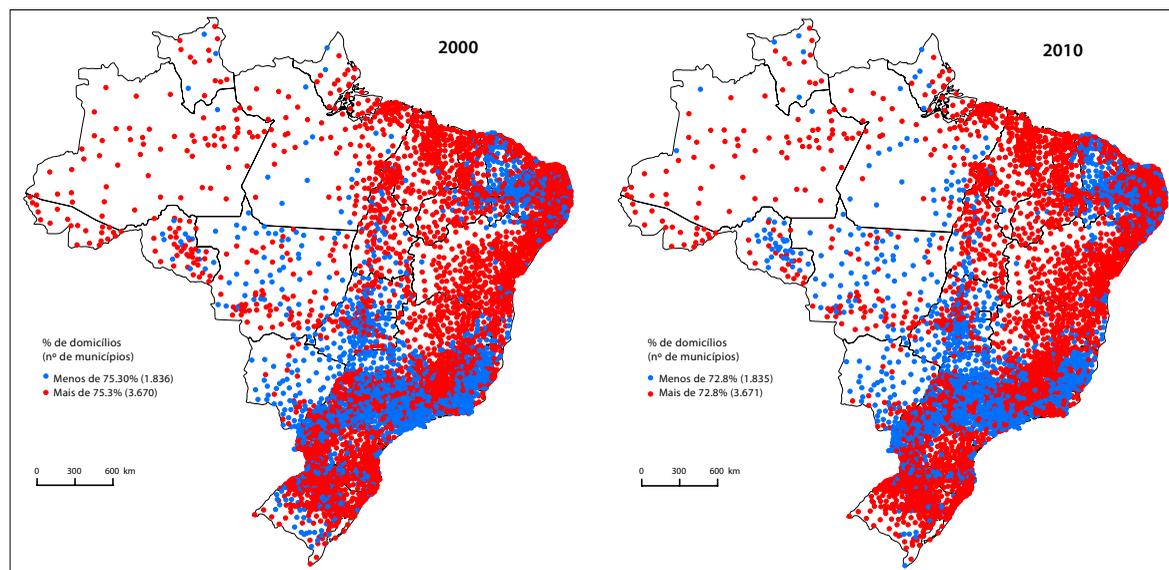


Figura 1: Proporção de domicílios “próprios” em relação à média nacional dos municípios brasileiros em 2000 e 2010. Fonte: IBGE, Censo Demográfico de 2000 e 2010 (dados da amostra).

áreas onde é maior a predominância de domicílios “próprios” são muito expressivas e sugerem três tipos de explicações. A primeira alude à grande área do Sudeste, onde a construção imobiliária é elevada, antiga e responde ao dinamismo da economia urbana e industrial da região. Ou seja, é menos expressiva a prevalência de domicílios “próprios”, o que resulta em mais alta proporção de domicílios “não-próprios”, como uma espécie de resposta às expectativas de expansão do mercado de alojamentos disponíveis para o aluguel, etc. A segunda inferência diz respeito ao interior do semiárido nordestino, área historicamente conhecida pela alta concentração fundiária, expulsão de pequenos proprietários minifundiários. Os dados sugerem que ainda é relativamente alta a presença de domicílios “não próprios”, mas por razões bem distintas que as do primeiro caso. A terceira explicação refere-se a grande área que compõe o arco peri-amazônico, na qual prospera o agronegócio e, particularmente, a sojicultura. Nesses espaços do Centro Oeste os municípios são muito grandes, as sedes urbanas esparsadas e a urbanização é um fenômeno relativamente novo. São muitas as cidades do agronegócio nas quais a regulação e controle urbanístico devem ser efetivos e, como são localidades distantes das grandes metrópoles do

litoral, é provável que a oferta de imóveis para fins acomodação provisória de viajantes ou migrantes de curto prazo seja expressiva, a exemplo de hotéis, pensões, pequenos apartamentos e casas.

No tocante aos domicílios “não próprios” conviria destacar o volume dos que se destinam ao aluguel. A expansão desse tipo de imóvel pode relativizar as supostas vantagens aparentes existentes na expansão imobiliária para fins domiciliares. A análise da Tabela 2 permite concluir que aumentou a representatividade dos domicílios urbanos alugados no período em todas as UFs. Os incrementos mais significativos foram nas regiões Norte (8.2%), Nordeste (6.2%) e Centro Oeste (6.0%). Acima do crescimento médio nacional (4.7%) destacam-se todos estados das regiões Norte e Centro Oeste, os do Nordeste à exceção do Ceará, além dos estados de Espírito Santo e Santa Catarina. Ao que tudo indica, onde se acelera a expansão de imóveis “próprios”, simultaneamente também se acelera a oferta de imóveis para serem alugados.

Entretanto, diante de tantas questões que o tema suscita, conviria verificar minimamente a condição desses domicílios no que tange à precariedade das habitações. Em uma primeira análise considerou-se a variáveis censitárias que discrimina o número de cômodos existentes nos domicílios.

O pressuposto, nem sempre verdadeiro, é que quanto menor o domicílio, mais precária são as condições de vida dos seus habitantes, já que o país ainda mantém uma relação média de certa de 3.3 pessoas por domicílio nas áreas urbanas. Mais de duas pessoas morando em um domicílio de um cômodo, por exemplo, é quase sempre sinal de precariedade.

Fica evidente que a redução desse tipo de domicílio foi muito grande nas áreas urbanas. Os dados indicam que até o ano 2000, nada menos que 80.7% dos domicílios de um cômodo estavam localizados em áreas urbanas. Em 2010 há uma queda de mais de 10 pontos percentuais nessa proporção (67.2%), o que mostra que a moradia precária mantém-se renitente e elevada nas áreas rurais: 169 450 domicílios de um cômodo no ano 2000 e 183 881 em 2010: em termos proporcionais esses números equivalem a 32.6% do total dos domicílios rurais em 2000 e 43.8% em 2010.

Nas áreas urbanas, entre 2000 e 2010 desapareceram 183.881 domicílios permanentes de apenas um cômodo. Esse decremento ocorreu principalmente em três Grandes Regiões: Sudeste (57 531), Nordeste (54 372) e Norte (30.988). Em 2000 os domicílios com apenas um cômodo correspondiam a 1.12% do total de domicílios em áreas urbanas do país. Em 2010 essa proporção cai para 0.48%. Uma leitura possível desses números é que diminuíram os bolsões de pobreza nas periferias urbanas do Sudeste e mais ainda no Nordeste e Norte, ainda que uma proporção significativa de domicílios em aglomerados de baixa renda tenha simplesmente acrescido um cômodo a mais em suas habitações (ainda precárias) entre 2000 e 2010.⁷

O avanço significativo dos domicílios alugados, grande parte deles com mais de um cômodo (em face de exigências da legislação urbanística e da lei do inquilinato), pode sugerir uma questão adicional: no conjunto dos domicílios “próprios” e “não próprios” quantos são “mais ou menos” adequados

à moradia? Como já observado à luz dos dados analisados, os domicílios “não próprios” são mais adequados que os “próprios” em todas as Unidades da Federação.

De outra parte, pode-se concluir que as regiões de baixo desenvolvimento socioeconômico e que apresentaram maior expansão domiciliar são aquelas onde se verifica a maior proporção de domicílios “inadequados”. Os dados da Tabela 3 indicam que a adequabilidade dos domicílios situa-se aproximadamente em 61% no Norte, 42% no Nordeste, e 33% na região Centro Oeste. No Sudeste, o percentual de “adequados” ultrapassa os 90% em 2010, enquanto no sul chega 81%.

Finalmente, conviria inquirir sobre o custo representado para os domicílios alugados. São exorbitantes ou excessivos? A maior proporção de domicílios nessa condição indica um alto potencial de oferta de programas habitacionais voltados para a população de baixa renda. A racionalidade econômica diria: quanto mais domicílios alugados a preços excessivos, maior seria a demanda pela casa própria.

No Brasil urbano pouco mais de 22% dos domicílios alugados em 2010 foram ocupados mediante valores excessivos aos inquilinos: domicílios em que as famílias de baixa renda gastam mais de 30% da renda auferida. O que soa mais relevante é que em todas as cinco Grandes Regiões essa proporção se situa em torno dos 20%. No Sudeste, onde é muito maior o número de atividades geradoras de emprego e maior a presença de domicílios “próprios” e “não próprios”, é também onde os aluguéis excessivos são mais significativos, influenciando diretamente na média brasileira: uma quantidade grande de famílias com renda de até três salários mínimos pagam aluguéis excessivos (23.7%).

A despeito das necessidades de habitações condignas nas regiões Norte e Nordeste – o que sugere a pertinácia de programas habitacionais dirigidos especificamente à expansão do grau de adequabilidade dos domicílios – no Sudeste, entretanto, parece ser mais urgente a oferta de moradias dirigidas à população de baixa renda, aquela que sofre mais com os aluguéis excessivos impostos pelo mercado. Programas como Minha Casa Minha Vida, que costumam se viabilizar mediante a edificação de

⁷ Os dados sobre domicílios de apenas um cômodo ocupado pela população total e pela população residente em áreas urbanas indicam que nas áreas rurais a situação discrepa das áreas urbanas. Permanecem expressivos os domicílios com apenas um cômodo no ano de 2010.

Tabela 3. Percentual de domicílios particulares permanentes classificados como adequados, “próprios” e “não próprios”, e do tipo cômodo, localizados em áreas urbanas, discriminado conforme unidades da federação e grandes regiões - Brasil 2000 e 2010.

Unidades da Federação/ Grandes Regiões	Domicílios Adequados (%)				Cômodos (%)	
	2000		2010		2000	2010
	Próprio	Não próprio	Próprio	Não próprio		
Rondônia	23.83	23.36	22.64	23.84	2.72	1.20
Acre	31.25	32.42	35.30	40.02	10.18	6.33
Amazonas	46.60	55.93	44.64	52.45	7.31	3.05
Roraima	65.45	66.62	47.12	53.98	6.17	2.50
Pará	39.96	41.61	34.02	37.21	5.12	2.74
Amapá	22.04	27.42	19.18	25.65	9.99	4.79
Tocantins	20.81	26.07	29.87	38.26	1.87	0.64
<i>Norte</i>	<i>37.42</i>	<i>39.82</i>	<i>34.52</i>	<i>38.90</i>	<i>5.47</i>	<i>2.67</i>
Maranhão	25.99	31.83	28.85	35.61	1.57	1.11
Piauí	44.38	42.52	35.23	36.07	0.90	0.46
Ceará	38.91	38.90	50.13	55.45	1.62	0.51
Rio Grande do Norte	45.33	47.28	51.12	54.31	0.89	0.33
Paraíba	46.24	49.67	57.72	63.01	1.03	0.37
Pernambuco	46.48	47.83	57.69	62.00	1.74	0.65
Alagoas	31.00	31.07	37.01	38.69	1.63	0.81
Sergipe	52.56	54.93	59.66	63.42	1.24	0.39
Bahia	50.80	51.73	60.97	65.50	1.79	0.72
<i>Nordeste</i>	<i>43.70</i>	<i>45.11</i>	<i>51.79</i>	<i>56.75</i>	<i>1.54</i>	<i>0.64</i>
Minas Gerais	78.07	81.69	85.62	88.49	0.51	0.15
Espírito Santo	74.21	75.29	81.40	83.70	0.83	0.28
Rio de Janeiro	79.88	81.99	82.56	85.91	0.85	0.30
São Paulo	78.62	81.33	83.86	86.96	0.51	0.22
<i>Sudeste</i>	<i>90.48</i>	<i>88.57</i>	<i>91.56</i>	<i>90.95</i>	<i>0.60</i>	<i>0.22</i>
Paraná	60.91	60.37	71.21	71.76	0.51	0.17
Santa Catarina	80.06	78.63	80.84	81.65	0.31	0.13
Rio Grande do Sul	84.33	83.47	87.01	86.90	0.87	0.31
<i>Sul</i>	<i>75.89</i>	<i>77.40</i>	<i>79.71</i>	<i>81.18</i>	<i>0.62</i>	<i>0.22</i>
Mato Grosso do Sul	20.57	22.31	41.84	42.93	1.15	0.55
Mato Grosso	32.12	29.55	39.65	39.69	1.59	0.50
Goiás	36.64	44.41	48.70	54.78	0.85	0.25
Distrito Federal	91.54	86.48	85.24	91.06	2.00	0.33
<i>Centro Oeste</i>	<i>59.19</i>	<i>60.12</i>	<i>65.41</i>	<i>66.54</i>	<i>1.26</i>	<i>0.36</i>
Total	68.10	71.29	72.22	75.52	1.12	0.48

Fonte: IBGE, Censo Demográfico de 2000 e 2010 (dados da amostra).

Nota: São considerados “inadequados” os domicílios com carência de infraestrutura (inexistência de pelo menos um dos serviços básicos: luz, água tratada, esgotamento sanitário e coleta de lixo); adensamento excessivo de moradores (mais de 3 moradores por dormitório); inadequação fundiária (propriedade parcial do terreno ou fração ideal de terreno); cobertura inapropriada (telhados de zinco, lata, palha, sapê, etc); sem unidade sanitária domiciliar exclusiva (a exemplo dos cortiços tradicionais); alto grau de depreciação (em imóveis de mais de 50 anos de construção).

Tabela 4. Número e percentual de domicílios particulares permanentes que apresentavam ou não custo excessivo com o aluguel, discriminados conforme unidades da federação e grandes regiões - Brasil 2010.

Unidades da Federação/ Grandes Regiões	Custo não excessivo		Custo excessivo	
	Nº	%	Nº	%
Rondônia	60 349	81.66	13 553	18.34
Acre	14 720	78.16	4 114	21.84
Amazonas	76 295	72.53	28 897	27.47
Roraima	14 173	80.20	3 500	19.80
Pará	159 032	78.76	42 885	21.24
Amapá	17 584	79.93	4 415	20.07
Tocantins	58 910	81.58	13 303	18.42
Norte	401 063	78.37	110 667	21.63
Maranhão	111 123	79.02	29 502	20.98
Piauí	60 650	85.47	10 308	14.53
Ceará	330 321	82.51	70 022	17.49
Rio Grande do Norte	120 287	79.09	31 811	20.91
Paraíba	136 167	80.01	34 024	19.99
Pernambuco	333 092	78.98	88 657	21.02
Alagoas	101 572	76.30	31 543	23.70
Sergipe	67 286	75.24	22 148	24.76
Bahia	389 316	77.00	116 285	23.00
<i>Nordeste</i>	<i>1 649 814</i>	<i>79.16</i>	<i>434 300</i>	<i>20.84</i>
Minas Gerais	820 506	79.23	215 091	20.77
Espírito Santo	147 609	76.41	45 568	23.59
Rio de Janeiro	684 059	73.51	246 479	26.49
São Paulo	1 956 404	76.08	614 945	23.92
<i>Sudeste</i>	<i>3 608 578</i>	<i>76.28</i>	<i>1 122 083</i>	<i>23.72</i>
Paraná	480 272	82.74	100 207	17.26
Santa Catarina	267 450	77.90	75 863	22.10
Rio Grande do Sul	390 960	79.82	98 847	20.18
<i>Sul</i>	<i>1 138 682</i>	<i>80.55</i>	<i>274 917</i>	<i>19.45</i>
Mato Grosso do Sul	117 046	82.16	25 418	17.84
Mato Grosso	137 599	82.11	29 983	17.89
Goiás	337 196	80.45	81 961	19.55
Distrito Federal	165 901	74.52	56 728	25.48
<i>Centro Oeste</i>	<i>757 742</i>	<i>79.61</i>	<i>194 090</i>	<i>20.39</i>
Total	7 555 879	77.96	2 136 057	22.04

Fonte: IBGE, Censo Demográfico de 2010 (dados da amostra).

Nota: Segundo parâmetro estabelecido pela Fundação João Pinheiro na pesquisa Déficit Habitacional no Brasil, cuja versão mais recente data de 2008, considera-se que o ônus excessivo com aluguel “corresponde ao número de famílias urbanas, com renda familiar de até três salários mínimos, que moram em casa ou apartamento e que despendem mais de 30% de sua renda com aluguel”.

conjuntos habitacionais em periferias distantes de grandes cidades podem mitigar as carências aqui expostas? Dos 4 078 024 domicílios ocupados por famílias que despendiam em 2010 uma proporção elevada de seus ganhos com o aluguel cerca de ¼ deles (1 122 083) estão situados no Sudeste, principalmente em São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais. Esse é um número que deveria servir de parâmetro a ser considerado nos próximos anos, como uma referência para a elaboração de políticas habitacionais dirigidas aos segmentos sociais de menor poder aquisitivo no Brasil atual.

CONCLUSÕES

O debate sobre a propriedade privada é antigo e já mobilizou a atenção de filósofos, políticos e governantes. Trata-se de um tema que suscita questões atinentes às liberdades individuais e seus limites na vida em sociedades capitalistas. A propriedade privada e a propriedade pública envolve diretamente uma série de práticas de planejamento urbano. A exiguidade de terras públicas compromete a alocação de recursos financeiros na instalação de infraestruturas sociais, notadamente para as camadas de baixa renda, a exemplo dos milhões de adultos pobres que vivem em grandes cidades e não têm acesso a moradia. Acrescente-se que o sonho da “casa própria” povoa o imaginário cultural do brasileiro há muito tempo.

Tão logo surgiram os primeiros resultados do Censo de 2010, verificou-se que o Brasil possuía mais de 57 milhões de domicílios, dos quais 73% eram “próprios” e 18% “alugados”. O Brasil urbano respondia por 49.2 milhões desses imóveis. Embora no período 1991/2000 o ritmo de crescimento dos domicílios tenha sido maior que no decênio 2000/2010, em ambos decênios o crescimento anual dos domicílios foi bem maior do que o crescimento demográfico, principalmente nas regiões Norte, Centro Oeste e Nordeste.

Entre 2000 e 2010, os domicílios permanentes “próprios” no Brasil urbano cresceram à taxa de quase 2.5% ao ano, ritmo bem superior ao crescimento da população (1.6% ao ano). Isso significa que houve um acréscimo de 7 694 026

milhões domicílios, enquanto à população urbana foram adicionadas 23 009 411 pessoas. A oferta de novos domicílios foi alta nos estados das regiões Nordeste, Centro Oeste e Norte. Juntas ganharam 3.19 milhões de domicílios, enquanto o Sudeste sozinho acumulou cerca de 3.42 milhões de novos domicílios. Os domicílios “não próprios” também aumentaram significativamente em todas as Unidades da Federação, notadamente nas regiões Norte, o Nordeste e Centro Oeste.

A propriedade privada no Brasil se expandiu claramente no começo do século XXI. Com isso, aumentou a proporção de imóveis urbanos alugados em todas as Unidades da Federação. À medida que incrementou a expansão imobiliária de imóveis “próprios”, também aumentou a oferta de imóveis para o mercado de alugueis sobretudo nas áreas urbanas.

Os Censos também registraram que de 2000 a 2010 reduziu-se em 10 pontos percentuais a proporção de domicílios de um cômodo localizados em áreas urbanas, o que significa que o número de domicílios precários permanece alto nas áreas rurais. No meio urbano deixaram de existir quase 184 mil moradias permanentes de um cômodo entre 2000 e 2010. Essa queda ocorreu principalmente no Sudeste, Nordeste e Norte. Pode-se deduzir que diminuíram os espaços de habitações subnormais nas periferias dessas regiões, mas isso não alterou substancialmente a condição de precariedade nessas periferias, porquanto um cômodo é fator de melhora, mas limitado.

De todo o modo, esse quadro se afigura mais favorável do que se não tivesse havido a redução observada. Os dados também demonstram que os domicílios “próprios” e “não próprios”, à exceção da região Norte, tornaram-se mais “adequados” em 2010, principalmente no Sudeste.

Contudo, no Brasil urbano de 2010 cerca de 22% dos domicílios alugados cobravam valores excessivos aos inquilinos, o que comprometia mais de 30% da renda domicílios de famílias de menor poder aquisitivo. No Sudeste esse quadro é mais preocupante, já que quase 24% das famílias de até três salários mínimos pagam alugueis elevados, provavelmente em muitos imóveis localizados a grandes distâncias dos postos de trabalho.

REFERÊNCIAS

- Aguiar, N. (Org.) (2007), *Desigualdades sociais, redes de sociabilidade e participação política*, Editora UFMG, Belo Horizonte.
- Aristóteles (2006), *Política*, Martins, São Paulo.
- Dahl, R. A. (1997), *Poliarquia: participação e oposição*. Editora da USP, São Paulo.
- Dubet, F. (2003), *As desigualdades multiplicadas*, Editora Unijuí, Ijuí.
- Hobbes, T. (1988), *Leviatã, ou, Matéria, forma e poder de um estado eclesiástico e civil*. [4a ed.], Nova Cultural, São Paulo.
- Lobo, C. e R. E. S. Matos (2011), Desenvolvimento humano: o embate entre os conceitos de crescimento econômico, sustentabilidade ambiental e as liberdades constitutivas e instrumentais de Sen. *Revista Debates Latinoamericano de Estudios Avanzados*, v. 9, p. 1/16-23.
- Marques, E. e H. Torres (org.) (2005), *São Paulo; segregação, pobreza e desigualdades sociais*, Editora Senac, São Paulo.
- Maricato, E. (2003), Metrôpole, legislação e desigualdade, *Estudos Avanzados*, vol.17, n.48. p. 151-166.
- Matos, R. (2012), Migração e urbanização no Brasil. *Geografias* (UFMG), v. 14, p. 7-27-27.
- Matos, R. (2006), Periferias de grandes cidades e movimentos populacionais, *Cadernos Metrôpole* (PUCSP), São Paulo, v. 13, n.1, p. 71-105.
- Matos, R. (2012), População, recursos naturais e poder territorializado: uma perspectiva teórica supratemporal. *Revista Brasileira de Estudos de População* (Impresso), v. 29, p. 451-476.
- Matos, R. e C. Lobo (2012), Migração como indicador de democracia, sobrevivência econômica e necessidades básicas especiais. *REMHU, Revista Interdisciplinar de Mobilidade Humana*, vol. 20, n. 38, pp. 213-232.
- Morus, T. (1997), *A Utopia*, L&PM Editores, São Paulo.
- Platão (1997), *A República*, Editora Nova Cultural.
- Ribeiro, L. C. Q. e O. A. Santos Junior (1993), *Das desigualdades à exclusão social, da segregação a fragmentação: os novos desafios da reforma urbana*, Cadernos IPPUR/UFRJ, Rio de Janeiro, v. 7, n. 1, abr.
- Rolnik, R. (2009), Democracia no fio da navalha: limites e possibilidades para a implementação de uma agenda de Reforma Urbana no Brasil. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 11, n. Rousseau Rousseau 2, p. 31-50.
- Rousseau, J. J. (orig. 1754), *Discurso sobre a origem e os fundamentos da desigualdade entre os homens*. Versão digital. <http://www.comunismo.com.br/desigualdades.pdf>.
- Rousseau, J. J. (1983), *Do contrato social; Ensaio sobre a origem das línguas; Discurso sobre a origem e os fundamentos da desigualdade entre os homens*, 3a ed. Abril Cultural, São Paulo.
- Santos Junior, O. A. dos (2001), *Democracia e governo local: dilemas da reforma municipal do Brasil*, Revan/FASE, Rio de Janeiro.
- Sen, A. K. (2001), *Desigualdade reexaminada*, Record, Rio de Janeiro.
- Soares, M. L. Q. (2001), *Teoria do estado: o substrato clássico e os novos paradigmas como pré-compreensão para o direito constitucional*. Del Rey, Belo Horizonte.
- Tilly, C. (1999), *Durable Inequality*, University of California Press, Berkeley/Los Angeles/London.
- Weber, M. (2003), *A política como vocação*, Ed. UnB, Brasília.