

DINÂMICA IMOBILIÁRIA E MORADIA DE ALUGUEL EM ÁREAS PERIFÉRICAS: UMA ANÁLISE DE PREÇOS, TRANSAÇÕES, ROTATIVIDADE E GARANTIAS LOCATÍCIAS NAS PERIFERIAS DE SÃO PAULO (2014-2024)

Breno William Nascimento*

Beatriz Tamaso Mioto*

*Universidade Federal do ABC, Centro de Engenharia, Modelagem e Ciências Sociais Aplicadas, Programa de Pós-graduação em Planejamento e Gestão do Território, Santo André, SP, Brasil

Resumo

O aluguel residencial é tema central para uma reflexão sobre a relação entre as condições de reprodução das famílias e a dinâmica das rendas no capitalismo contemporâneo. Essa articulação levanta questões relevantes sobre a produção social do espaço urbano, especialmente se consideradas as transformações no enfrentamento do problema habitacional, sobretudo nas periferias. Desta forma, o presente trabalho tem o objetivo de discutir a moradia de aluguel em 21 distritos periféricos de São Paulo, entre os anos de 2014 e 2024, com base na hipótese de que há aumento da relevância no aluguel como forma de acesso ao solo urbano, e isso implica um dinamismo em termos de preços praticados, rotatividade dos imóveis e mudanças nas garantias locatícias. As contribuições principais do artigo estão calcadas na análise exploratória de indicadores segundo a base de dados sobre o aluguel do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, pouco explorada na literatura. Os principais achados são: (i) aumento consistente do preço dos aluguéis nos distritos periféricos que ocorre a taxas maiores que nos distritos que compõem o centro expandido da capital paulista; (ii) alta rotatividade nos imóveis alugados; (iii) número crescente de imobiliárias que transacionam na periferia; (iv) diagnóstico de mercado em expansão (contratos executados e potenciais). Esses elementos nos levam a outra contribuição do artigo, que consiste na ratificação da hipótese de que há uma transformação no padrão de acesso à moradia nas periferias que reduz a importância da autoconstrução e aumenta a participação da moradia de aluguel.

Palavras-chave

Mobilidade socioespacial; Habitação; Desigualdades socioespaciais; Moradia de aluguel; Periferias; Dinâmica demográfica; Dinâmica imobiliária.

ARTICLES

REAL ESTATE DYNAMICS AND RENTAL HOUSING IN PERIPHERAL AREAS: AN ANALYSIS OF PRICES, TRANSACTIONS, TURNOVER AND RENTAL GUARANTEES IN THE PERIPHERIES OF SÃO PAULO (2014-2024)

Breno William Nascimento*

Beatriz Tamaso Miotto*

*Universidade Federal do ABC, Centro de Engenharia, Modelagem e Ciências Sociais Aplicadas, Programa de Pós-graduação em Planejamento e Gestão do Território, Santo André, SP, Brazil

Abstract

Residential rent is a key factor when analyzing the interplay between family reproduction and income dynamics in contemporary capitalism. This connection raises significant questions regarding the social production of urban space, especially in light of the transformations in addressing the housing problem, particularly in peripheral areas. Therefore, this article analyzes rental housing in 21 peripheral districts in the city of São Paulo between 2014 and 2024, based on the hypothesis that the role of rents as a means of accessing urban land has grown in significance. This shift has implied increased dynamism in terms of rental prices, property turnover, and changes in rental guarantees. The main contributions of the article are grounded in an exploratory analysis of indicators derived from the rental database of the Regional Council of Realtors of the State of São Paulo, which has been underexplored in the existing literature. The key findings are: (i) a consistent increase in rental prices in peripheral districts, occurring at higher rates than in the districts that make up the expanded center of the São Paulo metropolitan area; (ii) a high turnover in rental properties; (iii) an increasing number of real estate agencies operating in the peripheral areas; and (iv) evidence of a growing market (executed and potential contracts). The findings of this article further support the hypothesis that a shift has occurred in the pattern of housing access in the peripheries, which has thereby reduced the importance of self-building and increased the participation of rental housing.

Keywords

Socio-Spatial Mobility; Housing; Socio-Spatial Inequalities; Rental Housing; Peripheries; Demographic dynamics; Real Estate Dynamics

DINÂMICA IMOBILIÁRIA E MORADIA DE ALUGUEL EM ÁREAS PERIFÉRICAS: UMA ANÁLISE DE PREÇOS, TRANSAÇÕES, ROTATIVIDADE E GARANTIAS LOCATÍCIAS NAS PERIFERIAS DE SÃO PAULO (2014-2024)¹

Breno William Nascimento

Beatriz Tamaso Miotto

Introdução

O aluguel residencial é tema central para uma reflexão sobre a relação entre as condições de reprodução das famílias e a dinâmica das rendas no capitalismo contemporâneo. Essa articulação levanta questões relevantes sobre a produção social do espaço urbano, especialmente se consideradas as transformações no enfrentamento do problema habitacional – tanto do ponto de vista das políticas públicas habitacionais como dos mercados de aluguel formal e informal. Outro aspecto relevante são as mudanças verificadas com o avanço da financeirização, em que as estratégias de fragmentação da propriedade e dos ativos secundários e ligados ao imobiliário dão novos contornos à acumulação e à possibilidade de criar mercados, por exemplo, com base na economia de plataforma (Kenney; Zysman, 2020).

É bem documentada em cidades como Nova York, Barcelona e Paris a ascensão do aluguel de curtas temporadas em áreas e unidades habitacionais outra destinadas a um inquilinato residente (Cerqueira, 2021; Tavolari; Mendonça; Rolnik, 2021). Esse movimento produz e reproduz novos e velhos padrões de segregação (Tavolari, 2023); mesmo os contratos de aluguel de maior duração também têm sido oferecidos, crescentemente, por plataformas de gestão imobiliária em cuja concepção há estratégias de acumulação e produção do espaço que remetem ao que se convencionou chamar de financeirizadas (Aalbers, Rolnik; Krijnen, 2020; Cerqueira, 2021).

1. Este artigo foi feito com apoio financeiro do INCT LABPLAN, financiado pelo CNPq, CAPES e Fapern. Os autores agradecem ao projeto a às agências de fomento..

Em que pesem as questões relativas à “fronteira” das transformações nos mercados de aluguel, ainda é vasto o campo para análise da relação entre aluguel e moradia no Brasil. Do ponto de vista histórico, é relevante considerar que, até o Decreto-lei nº 4.598 (Brasil, 1942), que congelou os valores dos aluguéis nas grandes cidades, essa modalidade estava concentrada nas regiões centrais e de maior disponibilidade de empregos, especialmente fabris (Bonduki, 2021). A dispersão dos trabalhadores para as periferias ocorreu de maneira mais acentuada após esse congelamento dos preços das locações residenciais, tendo sido fortemente influenciada pelo binômio espoliação urbana (Kowarick, 1985) e autoconstrução – ou seja, pela urbanização de baixos salários (Maricato, 1982; Oliveira, 1982), o que caracterizou as periferias e moldou a forma como os estudos urbanos conceberam a noção de moradia autoconstruída². Esse foi o foco principal do debate sobre a relação entre periferização, desenvolvimento, mercado de trabalho e produção do espaço urbano. Essa configuração resultou em uma cidade concentrada e segregada, com grupos sociais distintos conforme os tipos de moradia (Caldeira, 2000). Mais recentemente, o aluguel tem sido um tema cada vez mais discutido no contexto da moradia da população, com frequência associado aos processos de autoconstrução (Guerreiro, 2020; Guerreiro; Rolnik; Marín-Toro, 2022; Caldeira, 2022; Stiphany, 2023).

Segundo Firpo e Tavorari (2021), atualmente a questão das locações atinge de modo assimétrico os inquilinos em comparação aos proprietários no Brasil. Enquanto 20,2% da população brasileira paga aluguel e quase metade desse número recebe até três salários mínimos (48,2%), apenas 4,9% da população recebe valores referentes à locação. No mesmo sentido, dentre os que têm renda de aluguel, apenas 3,6% contam com remuneração de até três salários mínimos, ao passo que 51,5% dos locadores têm renda acima de dez salários mínimos (*ibid.*).

Especificamente, se considerarmos o panorama do mercado de locação residencial periférico, verifica-se uma heterogeneidade relativa à dinâmica das transações, aos preços e à rotatividade que merece atenção. Assim, o objetivo deste artigo é discutir a moradia de aluguel em 21 distritos periféricos de São Paulo apoiados na análise exploratória de indicadores de mercado construídos mediante o tratamento da base de dados do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (Crecisp, 2014-2024) e de alguns indicadores demográficos do Censo de 2022 (IBGE, 2024). A hipótese que norteia o artigo é a existência de uma expansão

2. A autoconstrução se manifesta como solução habitacional majoritária nas periferias no período mencionado. Por outro lado, cabe citar os trabalhos de Caldeira (1984) e Vêras e Pasternak (1991), que apontaram, por diferentes aproximações, que a moradia de aluguel também estava presente, chegando a superar 20% dos domicílios. CALDEIRA, T. *A política dos outros*. São Paulo: Brasiliense, 1984; VÉRAS, M; PASTERNAK, S. Evolução e mudanças das favelas paulistanas. *Espaço e Debates*, v. 31, 1991.

da moradia de aluguel nas periferias consubstanciada no dinamismo do mercado em termos de preços praticados, rotatividade dos imóveis e mudanças nas garantias locatícias. Pautados nos resultados encontrados, ratificamos outra hipótese levantada pela literatura recente: de que há uma transformação no padrão de acesso à moradia nas periferias que reduz a importância da autoconstrução e aumenta a participação das formas de extração de renda decorrentes da moradia de aluguel.

O período da análise empírica corresponde ao intervalo entre os anos de 2014 e 2024, escolhido em virtude de uma série de mudanças tanto nas condições de demanda como nas de oferta de moradia. Entre elas, destacam-se: a piora das condições de trabalho, com redução de empregos formais, a perda de direitos trabalhistas, a pejetização e a informalidade (Araújo *et al.*, 2022; Clementino; Araújo; Mioto, 2023; Abílio, 2020); a interrupção de um ciclo de redistribuição de renda, em 2016, cujos processos de apropriação e distribuição da riqueza social culminaram no freio à ascensão social de classes populares, favorecendo a manutenção de padrões de segregação socioterritorial (Silva, 2022); a reversão do ciclo de ascensão e auge do mercado imobiliário (Mioto; Castro; Sígolo, 2019; Mioto, 2022) e as severas consequências da pandemia da Covid-19 nas condições de reprodução da população, especialmente a mais pobre. Ainda cabe ressaltar que, mesmo em cenário de relevância da política habitacional no período (mormente com o Programa Minha Casa, Minha Vida), o aluguel não esteve no horizonte mais abrangente das políticas públicas, fazendo com que os aluguéis na periferia fossem pautados pelo mercado de locações, formal e informal (Guerreiro, 2020).

O artigo está organizado em quatro seções além desta introdução. Na seção seguinte, são mobilizados dados censitários (2010-2022) e realizada uma análise das Pesquisas de Mercado do Crecisp (2014-2024)³. Na subsequente, são apresentados os padrões de urbanização de setores censitários da Zona E, demonstrando que, apesar de a base de dados do Crecisp valer-se dos distritos periféricos na forma de zona, há neles uma heterogeneidade a ser considerada. Na sequência, contemplam-se as dinâmicas de preços praticados em cada uma das zonas, a rotatividade dos inquilinos, a discussão dos dados e características das garantias locatícias e a participação do aluguel nas transações. E, por fim, faremos um balanço da análise apresentada.

Podemos sintetizar como principais contribuições do trabalho as seguintes ideias: (i) aumento consistente do preço dos aluguéis nos distritos periféricos (Zona

3. Segundo a Lei n. 6.530/78 (Brasil, 1978), o Creci é uma autarquia dotada de personalidade jurídica de direito público, cujo objetivo consiste em disciplinar e fiscalizar as atividades profissionais de imobiliárias e corretores de imóveis. BRASIL. Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978. Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências. *Diário Oficial da União*: Brasília, DF, 15 maio 1978.

E) a taxas maiores que nos distritos que compõem o centro expandido da capital paulista (zonas A e C); (ii) alta rotatividade nos imóveis para aluguel; (iii) número crescente de imobiliárias que transacionam na região; (iv) diagnóstico de um mercado em expansão (contratos executados e potenciais). Esses elementos nos levam a outra contribuição do artigo, que consiste na ratificação da hipótese de que está ocorrendo uma transformação no padrão de acesso à moradia nas periferias que reduz a importância da autoconstrução e aumenta a participação da moradia de aluguel.

1. Bases de dados e metodologia

A caracterização dos distritos administrativos que compõem a amostra do Crecisp sobre aluguel residencial deve ser cotejada, antes de tudo, por algumas dinâmicas sociodemográficas da última década. Para tanto, serão utilizados os dados dos Censos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística de 2010 (IBGE, 2012) e 2022 (IBGE, 2024) relativos à:

- Dinâmica populacional do conjunto dos distritos das zonas A, C e E (descritas a seguir), com foco nos distritos da Zona E;
- Crescimento do número de domicílios nas zonas A, C e E, com foco nos distritos da Zona E.

Essa aproximação justifica-se pelo dinamismo sociodemográfico observado nas últimas décadas, principalmente em relação aos domicílios na Região Metropolitana de São Paulo (Nakano, 2021). A escolha por apenas duas macrovariáveis se dá em razão das limitações impostas pela divulgação parcial dos dados do Censo de 2022 (IBGE, 2024) até o momento de submissão deste artigo.

Além dos dados acerca da dinâmica populacional e domiciliar, serão utilizadas as informações contidas nas Pesquisas de Mercado do Crecisp, lançadas mensalmente entre janeiro de 2014 e janeiro de 2024. A base de dados dessa instituição está organizada em cinco grandes zonas (A, B, C, D, E), que compartilham características em torno da precificação do metro quadrado, da locação residencial e do acesso à infraestrutura pública. O cálculo da média dos aluguéis é feito de acordo com um conjunto de distritos e bairros, não sendo possível sua desagregação. Por motivos de estratégia metodológica, foram adotadas as zonas A, C e E como referenciais dos distritos para a análise⁴, embora todas estejam elencadas no Quadro 1.

4. O foco deste artigo é investigar mais especificamente a dinâmica da Zona E, que corresponde ao que a literatura, de forma geral, denota como “periferia”. Nesse sentido, entendemos que a base de comparação mais útil à nossa argumentação é o confronto com as áreas de maior dinamismo do mercado imobiliário, que abrangem majoritariamente as zonas A e C. Além disso, em razão da heterogeneidade dos distritos B e D, a compatibilização entre zonas, bairros e dados censitários ficaria prejudicada em razão das limitações dos dados do Censo 2022 neste momento.

A escolha dessa base de dados se justifica pelo fato de que, apesar de sua abrangência em zonas, é a única base pública que permite estratificar a variação dos preços de aluguéis em territórios específicos da cidade, principalmente aqueles não compreendidos no centro e no centro expandido do município. O Quadro 1 apresenta o agrupamento utilizado.

Zona A	Campo Belo (Alto da Boa Vista, Brooklin Velho, Campo Belo), Alto de Pinheiros (Jardim Europa, Alto de Pinheiros), Consolação (Higienópolis, Pacaembu), Itaim Bibi, Jardim Paulista (Jardim América, Jardim Paulista, Morro dos Ingleses), Moema (Ibirapuera, Moema, Vila Nova Conceição), Morumbi (Cidade Jardim, Morumbi, Real Parque) e Perdizes.
Zona B	Acimação, Alto da Lapa, Alto de Santana, Brooklin, Cerqueira César, Chácara Flora, Consolação, Granja Viana, Indianópolis, Jardim Guedala, Jardim Marajoara, Jardim Paulistano, Jardim São Bento, Jardim São Paulo, Paraíso, Pinheiros, Planalto Paulista, Pompeia, Sumaré, Sumarezinho, Vila Clementino, Vila Madalena, Vila Mariana, Vila Olímpia, Vila Sônia.
Zona C	Butantã (Cidade Universitária, Jardim Bonfiglioli), Cambuci, Ipiranga, Jabaquara (Jardim Prudência, Jabaquara, Vila Alexandria), Lapa, Mandaqui (Horto Florestal), Mooca, República (Vila Buarque), Santo Amaro (Chácara Santo Antônio), Saúde (Saúde, Mirandópolis e Bosque da Saúde), Tatuapé, Tucuruvi, Vila Leopoldina.
Zona D	Água Rasa, Americanópolis, Aricanduva, Belém, Bom Retiro, Brás, Butantã (periferia), Campo Grande, Campos Elíseos, Carandiru, Casa Verde, Centro, Cidade Ademar, Cupecê, Freguesia do Ó, Glicério, Imirim, Itaberaba, Jaçanã, Jaguaré, Jardim Miriam, Liberdade, Limão, Pari, Parque São Domingos, Penha, Pirituba, Sacomã, Santa Efigênia, Sapopemba, Socorro, Tremembé, Veleiros, Vila Alpina, Vila Carrão, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila Matilde, Vila Medeiros, Vila Prudente.
Zona E (periferias)	Brasilândia, Campo Limpo, Cangaíba, Capão Redondo, Cidade Dutra, Ermelino Matarazzo, Grajaú, Guaianases, Itaim Paulista, Itaquera, Jardim Ângela, Jardim Brasil (Vila Medeiros), Jardim São Luís, Parelheiros, Pedreira, Rio Pequeno (Vila Indiana, Vila Arpoador), São Mateus, São Miguel Paulista, Vila Andrade, Vila Curuçá, Vila Nova Cachoeirinha.

Quadro 1. Distritos englobados pelas zonas A, B, C, D e E

Fonte: Pesquisas de Mercado do Crecisp (2014-2024).

Outras bases (como Secovi e FipeZap) não focam segmentações territoriais, como os distritos administrativos ou bairros distantes do centro, apresentando o valor dos aluguéis apenas no nível de médias praticadas no município (FipeZap) ou por regiões (norte, sul, leste, oeste e centro), as quais compartilham bairros com características socioeconômicas bastante distintas (como Brooklin e Grajaú, na Zona Sul; ou Jardim Anália Franco e Guaianases, na Zona Leste). Além disso, *tais bases não trazem dados sobre o aluguel de casas*, mas apenas de apartamentos, os quais correspondem a cerca de 34% do total de domicílios na cidade de São Paulo, segundo o Censo Demográfico de 2022 (IBGE, 2024). Por fim, a escolha pela base do Crecisp se justifica pelo grande número de imobiliárias (265, no total) que se dispõem a responder, mensalmente, aos relatórios do referido Conselho. Os dados provêm, portanto, das respostas dadas por imobiliárias de cada uma das zonas, sem que sejam compartilhadas informações a respeito do endereço dos imóveis.

oferecer informações fundamentais sobre o mercado de locação nas periferias de São Paulo em uma perspectiva histórica. As transações de aluguel aqui apresentadas ocorreram em distritos com características de ocupação, infraestrutura, densidade demográfica e dinâmicas populacionais e domiciliares próprias. Embora seja importante analisar as especificidades territoriais dos distritos em maior profundidade, trata-se de tarefa que está além do escopo deste artigo. Portanto, limitamo-nos a algumas considerações fundamentadas em estudos que abordam recortes espaciais semelhantes ao nosso (Zona E).

Nery, Souza e Adorno (2019) fizeram, por exemplo, uma clusterização segundo setores censitários compatibilizando os Censos de 1980 a 2010. Os autores demonstraram uma heterogeneidade periférica que escapa às delimitações distritais administrativas do município e relaciona-se com a dinâmica da interação territorial pautada em variáveis demográficas (adensamento, variação populacional, migrações intraurbanas e consolidação dos espaços periféricos), processos econômicos e de metropolização.

Nosso interesse recai especificamente nos grupos periféricos (E, F e G) trabalhados pelos autores, pois indicam processos heterogêneos de urbanização, adensamento e características domiciliares, mas compartilham semelhanças. O grupo E (que abrange distritos como Capão Redondo, Campo Limpo, na Zona Sul, além de São Miguel Paulista, Vila Curuçá e Itaim Paulista, na Zona Leste, e Brasilândia, na Zona Norte) foi fortemente impactado pelo crescimento populacional e pela demanda por habitação a partir da década de 1950, em razão do aumento vegetativo e das migrações. Isso resultou na sublocação de imóveis em áreas urbanas consolidadas ou antigas, gerando cortiços e favelas, especialmente orientados às classes de menor renda. É nesse grupo que o mercado de locações residenciais está mais consolidado.

Já o grupo F (que abrange distritos como Grajaú, Pedreira, Jardim Ângela e parte de Parelheiros, na Zona Sul), com um processo de urbanização ocorrido entre 1950 e 1985 (com 87,9% de área urbanizada), prosseguindo até 2010 (chegando a 98% de área urbanizada), apresentava, em 2019, baixos índices de verticalização e parcela relevante (mais de 30%) de suas unidades domiciliares em áreas de proteção ambiental e/ou de risco geológico. O grupo G (que abrange distritos como São Mateus e Guaianases, na Zona Leste), cuja área urbanizada saltou de 40% para 96% entre 1985 e 2010, vem apresentando verticalização em ascensão, com proporção de cerca de 30% de apartamentos entre as unidades domiciliares (Nery; Souza; Adorno, 2019).

A caracterização espacial feita por esses autores tem compatibilidade interessante com os dados do Cadastro de Contribuinte Imobiliário/IPTU Emissão Geral, da

Secretaria Municipal da Fazenda de São Paulo, georreferenciados pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL). Na Figura 2, é possível visualizar a predominância de unidades residenciais horizontais de baixo padrão (H01), destacadas em vermelho, nas áreas periféricas do município. Observa-se que tais áreas correspondem majoritariamente aos distritos da Zona E, à exceção do distrito de Vila Medeiros, na Zona Norte, em que prevalecem unidades residenciais horizontais de médio padrão (H02). Na Zona Sul, sobretudo nos distritos de Parelheiros, Grajaú e Marsilac, há fragmentação da distribuição das unidades residenciais de baixo padrão (H01) que pagam IPTU, indicando que a expansão urbana apresentada por Nery, Souza e Adorno (2019) para os referidos distritos corresponde, predominantemente, a um mercado imobiliário informal.

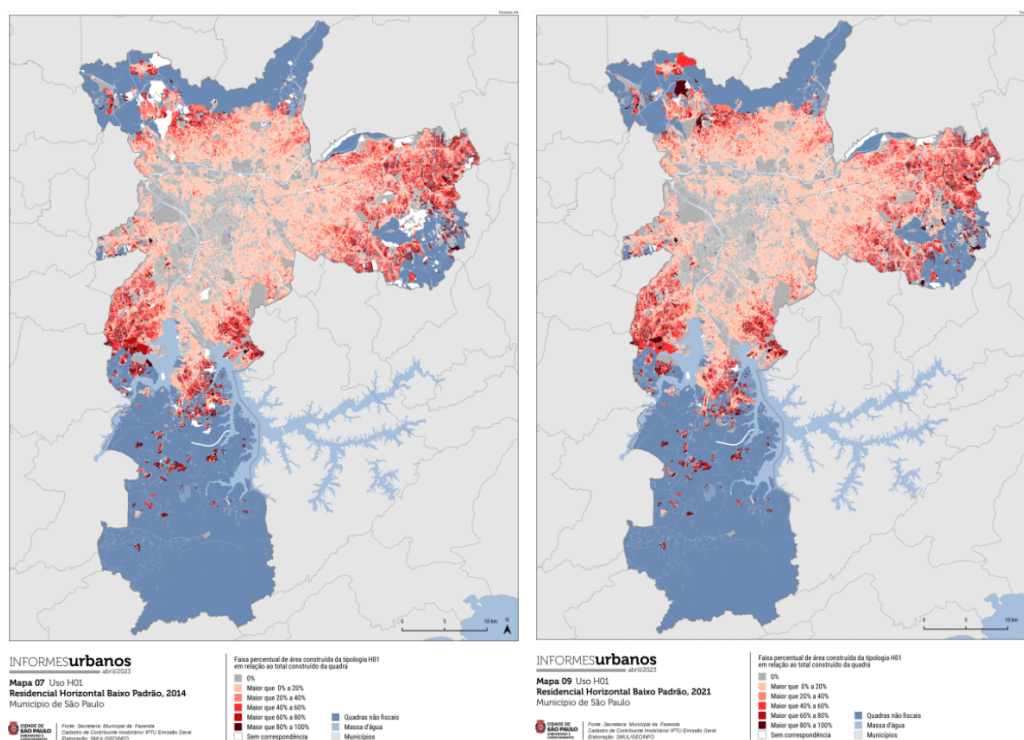


Figura 2. Faixas percentuais de unidades residenciais de baixo padrão no município de São Paulo (2014-2021)

Fonte: SMUL (Cidade de São Paulo, 2023).

Entre 2010 e 2022, novas dinâmicas territoriais acentuaram a heterogeneidade das periferias paulistanas, especialmente aquelas concentradas nos distritos da Zona E. Entre os dez distritos paulistas com maior número de novos domicílios identificados pelo Censo 2022 (IBGE, 2024), nove estão na periferia e sete estão na Zona E. Estes últimos são Grajaú, Jardim Ângela, Campo Limpo, Vila Andrade,

Capão Redondo, Itaqueria e Parelheiros. Conforme mostram os Gráficos 1 e 2, por um lado, acompanhando uma tendência em todos os distritos da capital paulista, o número de novos domicílios na Zona E aumentou em relação ao crescimento da população; por outro, com exceção de Grajaú, de Vila Andrade e de Parelheiros, a maioria dos distritos dessa zona apresentou taxas discretas de crescimento populacional e, em nove deles, a população diminuiu na comparação com 2010. Ainda conforme o Gráfico 2, é preciso mencionar que o aumento do número de domicílios na Zona E foi de aproximadamente 416 mil e, nas zonas A e C, somadas, foi de aproximadamente 255 mil.

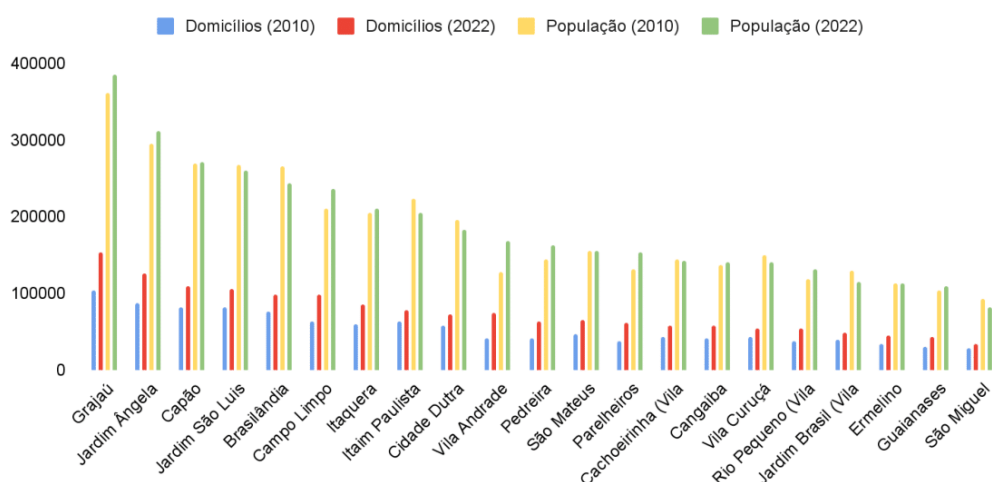


Gráfico 1. Dinâmica populacional e domiciliar nos distritos periféricos agrupados pela amplitude do Crescimento

Fonte: Elaborado pelos autores com base no Censo Demográfico 2022 (IBGE, 2024).

Sobre a proporção da população inquilina, ainda não há dados disponíveis no que se refere ao último Censo. No entanto, é importante ressaltar que, apesar da diminuição do percentual de inquilinos nos anos 2000 em toda a cidade (que se aproximou dos 20%), provocada, entre outros fatores, por incentivos multissetoriais à aquisição da casa própria (políticas habitacionais nas esferas municipal, estadual e federal, além de maior acesso a financiamentos privados), em 2010 o número de famílias inquilinas voltou a atingir 25%, e, em alguns bairros periféricos da Zona Leste, esse número superou os 40% (Stiphany; Ward; Perez, 2022). Outros trabalhos (Stiphany, 2023) projetam que o percentual de domicílios alugados nas periferias seja maior para os resultados do Censo 2022 (IBGE, 2024). O dado mais recente sobre o assunto pode ser observado apenas no nível municipal, na Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNADc) de 2022, que revela que 27% dos domicílios da capital eram alugados.

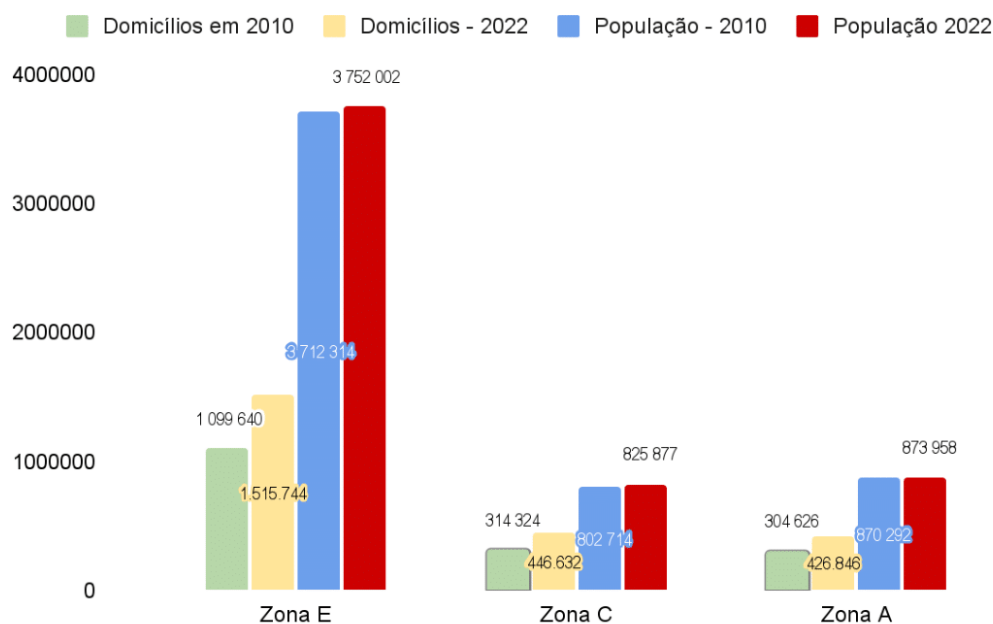


Gráfico 2. Dinâmica populacional e domiciliar das Zonas A, C e E do Crecisp

Fonte: Elaborado pelos autores com base no Censo Demográfico 2022 (IBGE, 2024).

Diante do fato de que há uma tendência de aumento do aluguel como forma de acesso à moradia, é importante avaliar que, entre os domicílios alugados, parte encontra-se em situação de déficit habitacional, se considerado o componente de “ônus excessivo com aluguel”. Segundo dados da Fundação João Pinheiro (FJP) (2023), o ônus excessivo com aluguel corresponde a 66,39% do déficit habitacional na região Sudeste. Trata-se do maior percentual da categoria para todo o território nacional. Além disso, 1.330.520 é o número de famílias nessa região sob ônus excessivo com aluguel e com renda de até três salários mínimos (FJP, 2024), indicando que as famílias mais pobres, quando resolvem o problema habitacional por meio do aluguel, o fazem de forma proporcionalmente mais onerosa. Os dados para o município de São Paulo são mais antigos, mas mostram configuração semelhante: segundo o Plano Municipal de Habitação (Cidade de São Paulo, 2016), em 2016 o ônus excessivo com aluguel acometia 187.612 famílias cuja renda era de até três salários mínimos. Em São Paulo, como afirmam Nery, Souza e Adorno (2019), esse perfil socioeconômico condiz com o de famílias vivendo, predominantemente, em casas alugadas.

A breve revisão apresentada sintetiza algumas questões relevantes para análise: (i) os distritos da Zona E, apesar de não terem dinâmica homogênea, somados, mostram uma situação de dinamismo domiciliar relevante na comparação com as

zonas A e C; (ii) embora os dados sobre a participação dos domicílios alugados não estejam disponíveis para o período recente, a literatura já aponta uma tendência de aumento dessa participação, especialmente se considerados os territórios periféricos; (iii) partindo dos dados existentes sobre déficit e das questões supracitadas, podemos presumir que o ônus excessivo com aluguel é aspecto relevante para pensar o impacto dos preços, da rotatividade e do avanço do aluguel na Zona E, como detalharemos adiante.

3. Análise dos dados do Crecisp: preço, rotatividade, garantias locatícias e a predominância do aluguel nas transações imobiliárias nas periferias

A dinâmica do aluguel, como mencionado na seção metodológica deste artigo, é de difícil apreensão, principalmente se levarmos em conta recortes territoriais mais específicos, cujo foco recai nos bairros e nos mercados periféricos. O esforço aqui é, portanto, avançar, com o apoio dos dados do Crecisp, na apreciação empírica da diferenciação das zonas e interpretar as tendências sobre preço, rotatividade e número de transações (efetivas e potenciais), assim como a expansão das imobiliárias nas áreas periféricas e as garantias locatícias.

No que diz respeito à dinâmica dos preços, o primeiro ponto a ser destacado é que, entre 2014 e 2024, a Zona E apresentou aumento acumulado de 29,8% no preço real do aluguel de apartamentos, enquanto, para as casas, esse aumento foi de 45,4%. Trata-se de crescimento substancial quando comparado ao que ocorreu nas zonas A e C, em que a variação foi de 7,54% para a soma de casas e apartamentos na Zona A, de 18,4% para as casas na Zona C e de 13,4% para os apartamentos da mesma zona. Observa-se, por conseguinte, que o aumento generalizado dos preços impacta as famílias de baixa renda de forma relativamente mais onerosa.

É importante destacar que os dados se referem aos preços reais médios praticados no início dos contratos de locação, sem levar em consideração os reajustes anuais de aluguel e seus índices de correção, que, em muitos casos, podem superar os índices de inflação gerais. Isso sugere que os impactos dos gastos com aluguel podem ser ainda mais significativos, especialmente quando comparados ao crescimento da renda das famílias. As Tabelas 1 e 2 apresentam os preços de aluguel praticados, os quais, apesar das oscilações, mostram tendência crescente em todas as zonas.

Ano	Casas C	Apartamentos C	Casas e Apartamentos A
2014	1.314	1.526	2.120
2015	1.417	1.557	2.145
2016	1.267	1.475	2.000
2017	1.436	1.520	2.566
2018	1.309	1.554	2.187
2019	1.367	1.561	2.075
2020	1.562	1.637	2.280
2021	1.706	1.755	2.323
2022	1.739	1.851	2.463
2023	1.669	1.759	2.522

Tabela 1. Média dos preços dos aluguéis (R\$)* nas zonas A e C (2014-2024)

*Preços deflacionados pelo IPCA.

Fonte: Elaborada pelos autores com base em dados do CRECISP (2014-2024).

Ano	Casas E	Apartamentos E
2014	898	892
2015	988	1.059
2016	1.052	1.027
2017	1.013	926
2018	1.088	970
2019	1.049	1.099
2020	1.084	1.030
2021	1.229	1.126
2022	1.278	1.125
2023	1.358	1.249

Tabela 2. Média dos preços dos aluguéis (R\$)* de casas e apartamentos na Zona E (2014-2024)

*Preços deflacionados pelo IPCA.

Fonte: Elaborada pelos autores com base em dados do CRECISP (2014-2024).

O segundo aspecto a ser analisado, o comportamento de novos contratos e devoluções, também aponta para um dinamismo do mercado na Zona E. Segundo a Tabela 3, é possível observar que os números se assemelham aos das zonas “ricas” da cidade e, notadamente após a pandemia, têm patamares superiores. A nosso ver, tal cenário tem relação com dois fatores principais: (i) piora nas condições socioeconômicas e do mercado de trabalho em decorrência da crise econômica pós-2015 e da pandemia, que pode significar um deslocamento em direção às áreas onde o aluguel é inferior; e (ii) aumento da circulação de inquilinos na própria Zona E,

atrelada ao que discutiremos mais adiante com base na ideia de transitoriedade. Sobre o primeiro aspecto, Proni e Gomes (2021) afirmam que, entre 2014 e 2019, foram detectados em todas as regiões do país, em especial na Sudeste, elementos como o aumento do desalento, da subocupação, do desemprego e da informalidade, além do crescimento da proporção de trabalhadores de baixa renda e da queda no rendimento médio real do trabalho. Com a pandemia e o aprofundamento das políticas de austeridade e desregulamentação do trabalho, os anos 2020 ainda enfrentam cenário adverso, mesmo que, mais recentemente, os indicadores do mercado de trabalho estejam melhorando (Araújo *et al.*, 2022).

A ampliação do número de unidades domiciliares em relação ao crescimento populacional nas periferias de São Paulo, como salientado na seção anterior, pode ter se traduzido, conforme as hipóteses de Pasternak e Bógus (2024) e Guerreiro, Rolnik e Marín-Toro (2022), em uma expansão do mercado de locações nesses territórios. A Tabela 3 evidencia que os novos contratos de locação sofreram variações, havendo diminuição relevante durante o primeiro ano de pandemia, ao passo que as devoluções de chave tiveram maior incidência na série histórica, corroborando o fato de que a lógica dos despejos não foi interrompida com o estado de calamidade pública (Nascimento, 2021; Nascimento *et al.*, 2022). Entre as alternativas das famílias inquilinas de baixa renda para escapar aos despejos, estão a coabitação com parentes que não pagam aluguel ou a entrada em segmentos de mercado não captados pelos dados do Crecisp (aluguel de cômodo, deslocamento para áreas que a pesquisa não abrange, por exemplo), o que justifica um número maior de encerramento de contratos em relação às novas contratações de aluguel.

Ano	Transações (Zona E)	Devoluções (Zona E)
2014	1.097	757
2015	1.511	1.300
2016	1.398	1.583
2017	1.649	1.403
2018	1.463	1.277
2019	1.528	1.287
2020	1.169	1.713
2021	1.487	1.600
2022	1.387	1.198
2023	1.150	999

Tabela 3. Total efetivo de novos contratos e de devoluções de chaves na zona E (2014-2024)*

*Preços deflacionados pelo IPCA.

Fonte: Elaborada pelos autores com base em dados do CRECISP (2014-2024).

Embora haja oscilações nas transações realizadas, o Crecisp elabora projeções com base nessas transações e as pesquisas mensais realizadas pela instituição refletem uma análise qualitativa das transações de 265 imobiliárias, o que permite entender a dinâmica de preços, as formas de garantias locatícias, entre outros aspectos. No entanto, em relação ao volume das transações, o Crecisp aponta que os dados efetivos são subestimados. Por essa razão, é calculado um fator de multiplicação anual dos contratos efetivos, que cresce conforme aumenta o número de registros ativos de imobiliárias. Dessa maneira, as projeções tornam-se mais consistentes ao indicar o aumento progressivo tanto de novos contratos quanto de devoluções de chaves, à medida que mais imobiliárias têm seu registro validado pelo Conselho.

Assim, com exceção do primeiro ano da pandemia de Covid-19, desde 2014 há tendência de aumento da projeção de novas locações na Zona E de São Paulo, como se verifica no Gráfico 3. O mesmo movimento foi observado para as devoluções de chaves, à exceção dos anos de 2016 e 2020, em que os encerramentos de contratos superaram as novas locações. A hipótese de que, tanto em 2016 como em 2020, tenha ocorrido uma migração desse excedente decorrente da devolução dos contratos para os mercados informais não deve ser descartada, já que esses anos correspondem ao surgimento de um número relevante de domicílios em favelas na capital e na Região Metropolitana de São Paulo (Pasternak; Bógus, 2024).

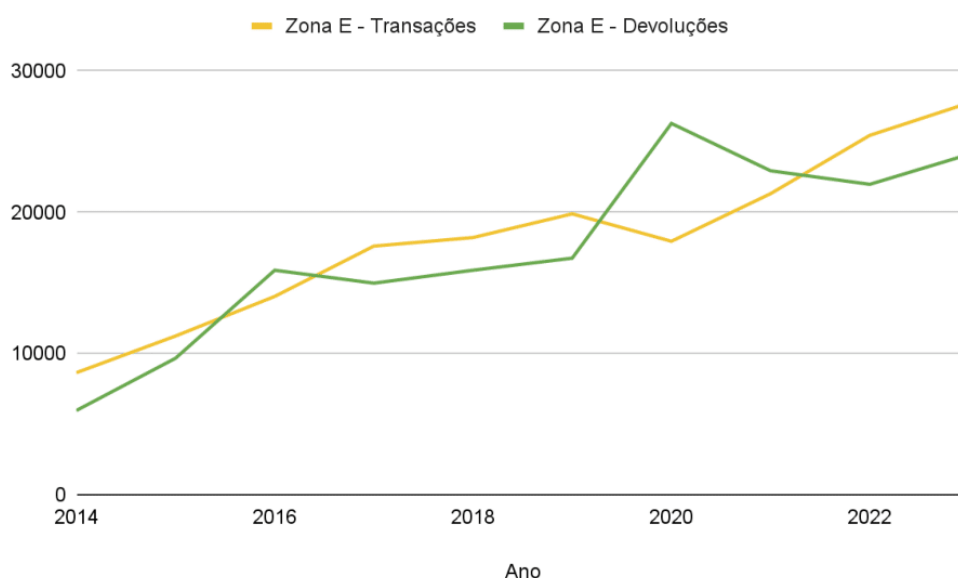


Gráfico 3. Projeção de transações e encerramentos de contratos na Zona E e nas zonas A e C (2014-2024)

Fonte: Elaborado pelos autores com base em dados do Crecisp (2014-2024).

Na comparação entre as zonas, conforme a Tabela 4, cabe ressaltar que, desde o período da pandemia, a rotatividade dos contratos é insistentemente maior na Zona E do que nas zonas A e C. Nesse contexto, em conjunção com os efeitos da crise econômica e sanitária, devemos considerar que a rotatividade dialoga com as próprias condições para reprodução social da vida nas periferias, que reforçam novos padrões familiares e de transitoriedade, como abordaremos adiante.

Ano	Zonas A e C (%)	Zona E (%)
2014	41	41
2015	49	46
2016	49	53
2017	46	46
2018	44	47
2019	46	46
2020	55	59
2021	52	52
2022	42	46
2023	43	46

Tabela 4. Percentual de devoluções em relação ao total de transações de aluguel nas zonas A, C e E (2014-2024)*

*Preços deflacionados pelo IPCA.

Fonte: Elaborada pelos autores com base em dados do CRECISP (2014-2024).

A expansão do mercado de aluguel no período analisado também pode ser observada pelo número de imobiliárias com registro ativo no Crecisp na cidade de São Paulo, que saltou de 4.728 para 9.578, ou seja, um aumento de mais de 102%.

Isso corrobora, em conjunto com o dado de aumento das transações, a ideia de que houve expansão da formalidade relativa nas transações, o que não resultou, no entanto, na redução do índice de inadimplência. Para o município de São Paulo, enquanto em 2014 apenas 1,98% dos contratos das imobiliárias se encontravam nessa situação, em 2016 esse número cresceu e chegou a 7,11%, taxa que se manteve até 2020, quando, em virtude da pandemia, praticamente dobrou (14%). Já em 2023, com um cenário um pouco mais favorável no que tange à renda, a inadimplência voltou a circular entre 5% e 6%, patamar superior ao primeiro ano da série. É certo que não são todas as devoluções de chaves que se realizam em razão de dificuldades no pagamento do aluguel – as famílias podem ter alguma agência em torno das motivações que as levam a se mudar. Mas devemos considerar que, em 2014, segundo o Crecisp, o percentual de devoluções de chaves por motivos

econômicos era de 35%, taxa que cresce até 49% em 2019 (39% em 2015; 51% em 2016; 42% em 2017; 46% em 2018) e que, na pandemia (2020-2021), dispara para 79%. Em 2022, volta para 51%, número próximo ao de 2023, que foi de 48%.

Outro elemento de diferenciação dos mercados das zonas A e C e da Zona E é representado pelas garantias locatícias e pelo avanço substancial de plataformas como Quinto Andar e Airbnb, cuja carteira de imóveis está concentrada nas regiões centrais e no centro expandido (Tavolari; Nisida, 2023; Vannuchi, 2020) e que disputam unidades habitacionais com outras imobiliárias. Em 2020, a média de contratos fechados mensalmente pelo Quinto Andar era de 5 mil, número próximo aos contratos efetivados pelas imobiliárias que compõem a análise do Crecisp (dado que, como vimos, é subestimado). A adoção de medidas desburocratizadas (como autodeclaração de renda mensal, ausência de fiador, depósito-caução para efetivação dos contratos e lastreamento da relação locatícia por meio de aferição à disponibilidade de crédito do possível inquilino) pressiona as imobiliárias “tradicionais” a reverem os métodos de garantia locatícia e a adotarem práticas semelhantes. Nas zonas A e C, a presença de contratos cuja garantia locatícia é o depósito (forma de crédito mais tradicional) vem caindo desde 2019, como mostra o Gráfico 4.

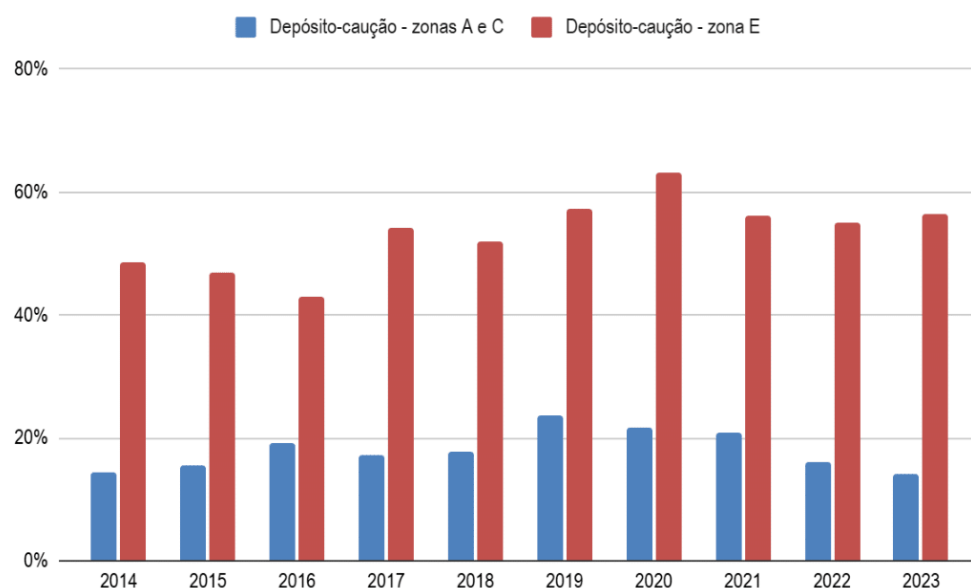


Gráfico 4. Percentual de transações com garantia locatícia feita por depósito-caução

Fonte: Elaborado pelos autores com base em dados do Crecisp (2014-2024).

Já, para a Zona E, o depósito-caução segue majoritário (56%), o que indica a predominância de inquilinos que só podem oferecer três meses de aluguel como garantia em detrimento de outras fontes de crédito, como é o caso do seguro-fiança;

adicionalmente, tem-se que tanto eles como suas redes de apoio são desapossados, não podendo vincular um fiador. A condição econômica de inquilinos das zonas C e A, por outro lado, pode lhes dar a opção pelo seguro-fiança (24,15% na Zona A; 24,82% na Zona C) ou por fiadores (58,4% na Zona A; 38,10% na Zona C). O depósito-caução constitui-se em garantia mais praticada entre as imobiliárias periféricas, mas a exigência também pode mover inquilinos desempregados e sem renda para o mercado informal.

O último indicador que apresentamos é a participação do aluguel no total de transações. O Gráfico 5 revela que, na comparação com as zonas A e C, a Zona E tem maior percentual de contratos de aluguel dentre a totalidade das transações imobiliárias (mesmo durante a pandemia), o que entendemos como mais um indicativo de que o aluguel vem emergindo com protagonismo nas lógicas de mercado nos territórios populares.

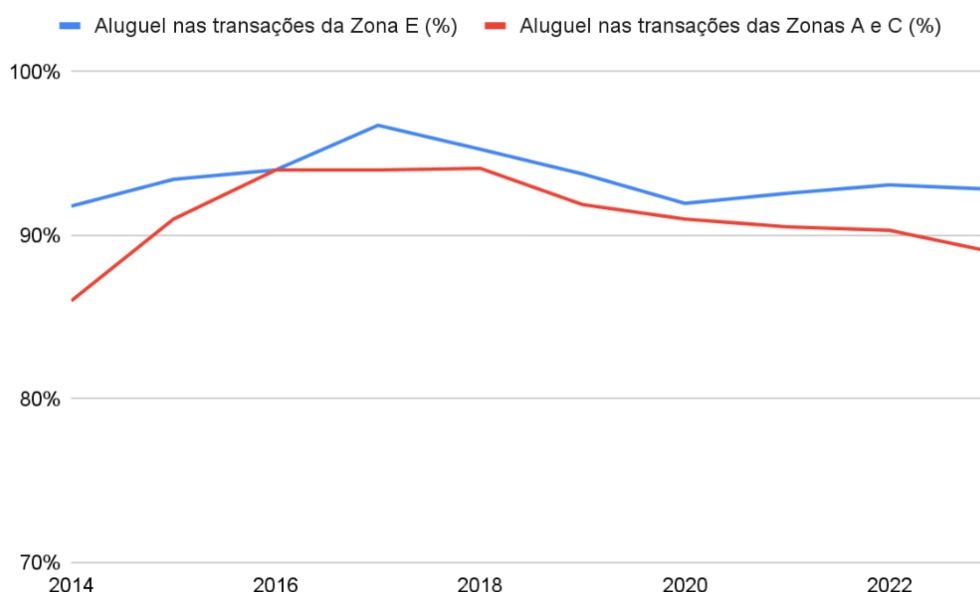


Gráfico 5. Percentual do aluguel em relação à totalidade das transações imobiliárias nas zonas A, C e E (2014-2024)

Fonte: Elaborado pelos autores com base em dados do Crecisp (2014-2024).

Dessa forma, o debate trazido por Less *et al.* (2008, *apud* Nakano, 2021), no qual o aquecimento do mercado de vendas tenderia a sobressair diante das locações em contextos de maior demanda por moradia nas periferias, parece ganhar novos contornos, expandindo a fronteira do acesso ao solo urbano por meio do aluguel. Tal aquecimento do mercado de locações também foi observado por Abramo

e Ramos (2022) em suas análises sobre favelas no Rio de Janeiro, nas quais o percentual de contratos de aluguel em face da totalidade das transações imobiliárias se manteve entre 79% e 81%, entre 2011 e 2017.

Como mencionado anteriormente, esse movimento não responde apenas ao cenário de crise econômica e sanitária da última década. Segundo Caldeira (2022), os novos arranjos familiares e modos de vida de jovens nas periferias de São Paulo podem dar pistas sobre a demanda de aluguel (sobretudo de casas) na Zona E. Para a autora, ao se desvincularem do projeto da casa autoconstruída (seja por um desejo de não fixação, seja pela indisponibilidade de terrenos, seja em decorrência das transformações estruturais no mercado de trabalho, que torna a renda mensal, na sua tradicional forma-salário, uma incerteza), as famílias também o fazem por meio de arranjos estranhos à tradicional família nuclear (pai, mãe e filhos), já que o crescimento de arranjos monoparentais (com predominância de mães solo) é uma tendência nas periferias. Essa mobilidade também é perceptível em outros dados censitários de 2010 e 2022, com a diminuição do número médio de pessoas por domicílio na Zona E, que passou de 3,38 para 2,80. Fora da periferia, esse número também caiu, mas a taxas menores: de 2,86 para 2,46 pessoas/domicílio.

Nesse contexto, a noção de progresso vertical e individual (lastreado, sobretudo, na noção de que a casa própria e autoconstruída representa um progresso ante a condição de despossuído) é confrontada por pequenos progressos laterais que, de certo modo, estão relacionados à “liberdade de movimento” referida por Engels (2019, p. 76), em que a classe trabalhadora (e, no Brasil, predominantemente periférica) tende a circular e, portanto, conviver com a transitoriedade em moradias de aluguel. Acirrada pelo atual estágio do neoliberalismo, cujas reformas vêm espoliando populações mais pobres de maneira muito mais incisiva nos países do Sul global, a transitoriedade de famílias inquilinas apresenta-se como um fenômeno não só econômico, mas cultural e institucional, conforme explorado por Kim (2016), Simone (2018) e Xie (2021).

Considerações finais

O objetivo deste artigo foi analisar o mercado de locações residenciais em 21 distritos periféricos da cidade de São Paulo, consubstanciados na descrita Zona E. O trabalho foi feito à luz de dados censitários disponíveis e da base de dados do Crecisp sobre o mercado imobiliário. Constatamos que, diante do crescimento do número de domicílios em face da dinâmica populacional, o mercado de aluguel nas áreas periféricas do município de São Paulo, pelos resultados da análise, apresenta dinamismo próprio e não é fator residual para a explicação do acesso ao solo urbano na capital.

Destacamos que esse dinamismo pode ser observado por meio de diversos indicadores. O primeiro é o aumento, a taxas relativamente maiores, do preço do aluguel médio na Zona E se comparado ao das zonas A e C. Para além das implicações sobre as desigualdades territoriais (que merecem ser analisadas em trabalhos futuros), isso mostra que, na ausência de regulação específica e de políticas habitacionais relevantes alinhadas ao aluguel, o aumento da demanda nesses territórios encontra resposta direta no mercado via mecanismos de ajustamento de preços. Este incide sobre uma população que, tendencialmente, sofre mais com o ônus excessivo com o aluguel.

O aquecimento do mercado também pode ser visto com base tanto no aumento do número de imobiliárias e das transações de aluguel em relação ao total das transações imobiliárias como no aumento do número efetivo e potencial de novos contratos. Entretanto, ao somarmos tais informações à dinâmica das devoluções (efetivas e potenciais), esse aumento ganha contornos. Especialmente após a pandemia de Covid 19, os números mostram uma rotatividade relativamente maior na Zona E em relação às zonas A e C, ou seja, possivelmente, o tempo de duração dos contratos tem se reduzido. A razão disso, argumentamos, recai na coexistência de alguns processos, a saber: (i) mudanças estruturais nas características territoriais e socioeconômicas que reduziram/alteraram as condições e possibilidades de autoconstrução da moradia das famílias, como ocorrido no período de formação das periferias de São Paulo; (ii) fatores conjunturais da última década, expressos na crise econômica mais recente e na pandemia, que pioraram a situação de reprodução material das famílias; (iii) transformações que implicaram uma *transitoriedade espacial* tributária das novas articulações entre socioeconomia, arranjos familiares, novas tendências demográficas, mudanças institucionais e culturais que colocam as famílias em movimento.

Finalmente, é preciso destacar que este artigo tem limitações metodológicas que precisam ser enfrentadas pelo campo dos estudos urbanos. O primeiro é o trabalho empírico sobre o aluguel de maneira territorialmente desagregada. Nesse aspecto, os dados do Censo de 2022 (IBGE, 2024) podem suprir parte da lacuna aqui explicitada, mas não serão suficientes para um acompanhamento mais rigoroso de variáveis como preços, rotatividade, garantias locatícias etc. Nesse sentido, o avanço do conhecimento da base oferecida pelo Crecisp pode ser útil. O segundo, de cunho teórico, é o aprofundamento da leitura das novas dinâmicas e a construção de categorias consistentes que dialoguem com a robusta interpretação da urbanização que a teoria crítica produziu no século XX. A transitoriedade aparece como leitura interessante e que pode ser complementada pelo aprofundamento das consequências da neoliberalização sobre as cidades “empresariais” e indivíduos

“empreendedores” e suas condições materiais de existência. Esses elementos sintetizam-se na busca por um olhar conceitualmente multidisciplinar e empiricamente multidimensional do problema da moradia.

Referências

- AALBERS, M. B.; ROLNIK, R.; KRIJNEN, M. The Financialization of Housing in Capitalism's Peripheries. *Housing Policy Debate*, v. 30, n. 4, p. 481-485, 2020. Disponível em: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/10511482.2020.1783812>. Acesso em: 7 out. 2023.
- ABÍLIO, L. C. Uberização e juventude periférica. Desigualdades, autogerenciamento e novas formas de controle do trabalho. *Novos Estudos Cebrap*, v. 39, n. 3, p. 579-597, 2020. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/nec/a/zwB63zdGw9nNzqPrS7wFsMN/?lang=pt>. Acesso em: 17 jan. 2024.
- ABRAMO, P.; RAMOS, F. R. Mercado informal de solo nas favelas do Rio de Janeiro: evidências do crescimento do mercado informal de aluguéis nas favelas. In: SANTOS, E. (org.). *Ensaio e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil*. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2022.
- ARAÚJO, J. B. de; MIOTO, B. T.; TROVÃO, C. J. B. M.; VENTURA NETO, R. da S. Os desafios da precarização do trabalho e o avanço da nova informalidade nas metrópoles. *Le monde diplomatique*, 30 nov. 2022. Disponível em: <https://diplomatie.org.br/os-desafios-da-precariozacao-do-trabalho-e-o-avanco-da-nova-informalidade-nas-metropoles/>. Acesso em: 14 jun. 2024.
- BONDUKI, N. *Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria*. São Paulo: Estação Liberdade, 2021.
- BRASIL. Decreto-lei nº 4.598, de 20 de agosto de 1942. Dispõe sobre aluguéis de residências e dá outras providências. *Diário Oficial da União*: seção 1, Rio de Janeiro, 21 ago. 1942.
- CALDEIRA, T. *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Editora 34, 2000.
- _____. Transitoriness. In: AMIN, A.; LANCIONE, M. (org.). *Grammars of the urban ground*. Durham; London: Duke University Press, 2022.
- CERQUEIRA, E. A oferta de Airbnb como expressão da gentrificação e da turistificação em Paris. *GEOUSP Espaço e Tempo*, v. 25, n. 3, 2021. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/186396>. Acesso em: 14 ago. 2023.
- CIDADE DE SÃO PAULO. Secretaria Municipal de Habitação. *Plano Municipal de Habitação*. 2016. Disponível em: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2014/08/20161221_PMH_PL_bxa.pdf. Acesso em: 18 ago. 2024.
- _____. Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento de São Paulo. Espacialização dos dados de tipologia de uso e ocupação do solo para os anos de 2014, 2018 e 2021. *Informes Urbanos*, n. 57, 2023. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/licenciamento/57_IU_USO%20DO%20SOLO_final.pdf. Acesso em: 16 jul. 2024.

- CLEMENTINO, M. do L. M.; ARAÚJO, J. B. de; MIOTO, B. T. Precarização do trabalho e nova informalidade no urbano: permanências e transformações. *Cadernos Metrópole*, v. 26, n. 59, p. 9-17, 2024. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2236-99962024000100009&tlng=pt. Acesso em: 21 dez. 2023.
- CRECISP. Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo. *Pesquisas de Mercado*. São Paulo: Crecisp, 2014-2024.
- ENGELS, F. *Sobre a questão da moradia*. São Paulo: Boitempo, 2015.
- FIRPO, S; TAVOLARI, B. Políticas de moradia em momentos de crise: a centralidade do aluguel. In: MACHADO, L. M. *Legado de uma pandemia: 26 vozes conversam sobre os aprendizados para política pública*. Rio de Janeiro: Autografia. 2021.
- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. *Déficit habitacional no Brasil 2022*. Belo Horizonte: FJP, 2023.
- GUERREIRO, I. O aluguel como gestão da insegurança habitacional: possibilidades de securitização do direito à moradia. *Cadernos Metrópole*, v. 22, n. 49, p. 729-756, 2020. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2236-99962020000300729&tlng=pt. Acesso em: 14 ago. 2023.
- GUERREIRO, I.; ROLNIK, R.; MARÍN-TORO, A. Gestão neoliberal da precariedade: o aluguel residencial como nova fronteira de financeirização da moradia. *Cadernos Metrópole*, v. 24, n. 54, p. 451-476, 2022. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2236-99962022000200451&tlng=pt. Acesso em: 14 ago. 2023.
- IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Censo Brasileiro de 2010*. Rio de Janeiro: IBGE, 2012.
- _____. *Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNADc)*. Rio de Janeiro: IBGE, 2022.
- _____. *Censo Brasileiro de 2022*. Rio de Janeiro: IBGE, 2024.
- KENNEY, M.; ZYSMAN, J. The platform economy: restructuring the space of capitalist accumulation. *Cambridge Journal of Regions, Economy and Society*, v. 13, n. 1, p. 55-76, 2020. Disponível em: <https://academic.oup.com/cjres/article/13/1/55/5809994>. Acesso em: 1 abr. 2024.
- KIM, A. The extreme primacy of location: Beijing's underground rental housing market. *Cities*, v. 52, p. 148-158, 2016. Disponível em: <https://linkinghub.elsevier.com/retrieve/pii/S0264275115300196>. Acesso em: 11 ago. 2023.
- KOWARICK, L. *A espoliação urbana*. São Paulo: Paz e Terra, 1985.
- MARICATO, E. (org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Omega, 1982.
- MIOTO, B. T. Dinâmica econômica e imobiliária: periodização dos macrodeterminantes dos anos 2000 e 2010. *Cadernos Metrópole*, v. 24, n. 53, p. 15-33, 2022.
- MIOTO, B. T.; CASTRO, C; SÍGOLO, L. Expansão e desaceleração do mercado privado formal de moradia a partir dos anos 2000 na Região Metropolitana de São Paulo. *Cadernos Metrópole*, v. 21, n. 44, p. 253-280, 2019.

- NAKANO, A. Vulnerabilidade a perdas habitacionais na Região Metropolitana de São Paulo. *Revista Brasileira de Estudos de População*, v. 38, p. 1-26, 2021. Disponível em: <https://rebep.org.br/revista/article/view/1624>. Acesso em: 23 ago. 2023.
- NASCIMENTO, B. O judiciário e a inefetividade da Lei 14.010/20 no escopo das políticas públicas de proteção a inquilinos durante a pandemia de Covid-19. *Revista Gestão e Políticas Públicas*, v. 11, n. 2, p. 239-255, 2021.
- NASCIMENTO, B.; SANTOS, D. C.; SILVA, S.; RUFINO, S. A pandemia e as ações de despejo por falta de pagamento: um recorte sobre a atuação do judiciário na Zona Leste de São Paulo. *Cadernos de Estudos Urbanos*, v. 5, p. 20-32, 2022.
- NERY, M.; SOUZA, A. A. L. de; ADORNO, S. Os padrões urbano-demográficos da capital paulista. *Estudos Avançados*, v. 33, n. 97, p. 5-36, 2019. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-40142019000400005&tlng=pt. Acesso em: 2 fev. 2024.
- OLIVEIRA, F. de. O Estado e o Urbano no Brasil. *Espaço & Debates*, v. 2, n. 6, 1982.
- PASTERNAK, S.; BÓGUS, L. Favela: o desafio de morar na metrópole paulistana. *Cadernos Metrópole*, v. 26, n. 60, p. 829-850, 2024. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2236-99962024000200829&tlng=pt. Acesso em: 1º out. 2024.
- PRONI, M. W; GOMES, D. Problemas crônicos do mercado de trabalho no Brasil: diferenças regionais, 2014-2019. In.: LEONE, E. T.; PRONI, M. W. Facetas do trabalho no Brasil contemporâneo. Curitiba: CRV, 2021. (Coleção Centros e Núcleos). Disponível em: <https://www.editoracrv.com.br/produtos/detalhes/36208-crv>. Acesso em: 8 abr. 2024.
- SILVA, E. D. da. *Classes médias e luta política: o conflito distributivo no centro do debate*. 2022. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de São Paulo, Guarulhos, 2022.
- SIMONE, A. *Improvised Lives: Rhythms of Endurance in an Urban South*. Cambridge: Polity, 2018.
- STIPHANY, K. Vivienda en alquiler informal en São Paulo: una realidad ampliamente ignorada. In: LINK, F.; MARÍN-TORO, A. *Vivienda en arriendo en América Latina*. Desafíos al ethos de la propiedad. Santiago, Chile: RIL Editores, 2023. Disponível em: <https://rile-ditores publica.la/reader/vivienda-en-arriendo-en-america-latina-desafios-al-ethos-de-la-propiedad?location=7>. Acesso em: 3 mar. 2024.
- STIPHANY, K; WARD, P. M.; PEREZ, L. Informal Settlement Upgrading and the Rise of Rental Housing in São Paulo, Brazil. *Journal of Planning Education and Research*, p. 0739456X2110654, 2022. Disponível em: <http://journals.sagepub.com/doi/10.1177/0739456X211065495>. Acesso em: 3 out. 2023.
- TAVOLARI, B. Segregação urbana em São Paulo: 25 anos depois de “Enclaves Fortificados”, de Teresa Caldeira. *Novos Estudos Cebrap*, v. 127, p. 407-423, 2023. Disponível em: <https://novosestudos.com.br/produto/edicao-127/#6581bac1c3bfb>. Acesso em: 12 abr. 2024.
- TAVOLARI, B.; MENDONÇA, P; ROLNIK, R. Precisamos falar sobre aluguel. *Quatro Cinco Um*, 2021. Disponível em: <https://quatrocinco.um.folha.uol.com.br/br/colunas/as-cidades-e-as-coisas/precisamos-falar-sobre-aluguel>. Acesso em: 11 ago. 2024.

- TAVOLARI, B.; NISIDA, V. Entre el hotel y el alquiler: análisis jurídico y territorial de las decisiones del Tribunal de Justicia de São Paulo sobre Airbnb. In: LINK, F.; MARÍN-TORO, A. *Vivienda en arriendo en América Latina*. Desafíos al ethos de la propiedad. Santiago: RIL Editores, 2023. Disponível em: <https://rileditores publica.la/reader/vivienda-en-arriendo-en-america-latina-desafios-al-ethos-de-la-propiedad?location=7>. Acesso em: 1 mar. 2024.
- VANNUCHI, L. V. B. *O centro e os centros – produção e feitura da cidade em disputa*. 2020. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020.
- XIE, L. Assemblages of living together: residential cohabitation in peri-urban areas of Chengdu and Hyderabad. *South Asia Multidisciplinary Academic Journal*, n. 26, 2021. Disponível em: <http://journals.openedition.org/samaj/7334>. Acesso em: 11 ago. 2023.

Breno William Nascimento

Mestrando em Planejamento e Gestão do Território pela Universidade Federal do ABC (UFABC), especialista em Cidades, Planejamento Urbano e Participação Popular pela Universidade Federal de São Paulo (Unifesp). Graduando em Gestão de Políticas Públicas pela Escola de Artes, Ciências e Humanidades da Universidade de São Paulo (EACH-USP). Bacharel em Ciência e Tecnologia do Mar pela Unifesp.

Email: breno.nascimento@ufabc.edu.br

ORCID: 0000-0003-2310-6839

Contribuição de autoria: Conceituação; Curadoria de dados; Análise formal; Obtenção de financiamento; Investigação/Pesquisa; Metodologia; Administração do projeto; Recursos; Software; Supervisão/Orientação; Validação; Visualização; Escrita – Primeira Redação; Escrita – Revisão e Edição.

Beatriz Tamaso Miotto

Professora do Centro de Engenharia, Modelagem e Ciências Sociais Aplicadas e do Programa de Pós-graduação em Planejamento e Gestão do Território da Universidade Federal do ABC (UFABC). Graduação em Economia pela Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), mestrado e doutorado em Desenvolvimento Econômico – área Economia Regional e Urbana pela Universidade Estadual de Campinas (Unicamp).

Email: beatriz.miotto@ufabc.edu.br

ORCID: 0000-0001-7339-4192

Contribuição de autoria: Conceituação; Curadoria de dados; Análise formal; Obtenção de financiamento; Investigação/Pesquisa; Metodologia; Administração do projeto; Recursos; Software; Supervisão/Orientação; Validação; Visualização; Escrita – Primeira Redação; Escrita – Revisão e Edição.

Submissão: 7 de agosto de 2024.

Aprovação: 1 de dezembro de 2024.

Editores: Maria Encarnação Beltrão Sposito e Everaldo Santos Melazzo.

Como citar: NASCIMENTO, B. W.; MIOTO, B. T. Dinâmica imobiliária e moradia de aluguel em áreas periféricas: uma análise de preços, transações, rotatividade e garantias locatícias nas periferias de São Paulo (2014-2024). *Revista brasileira de estudos urbanos e regionais*. V. 27, E202522pt, 2025. DOI: <http://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202522pt>.

Artigo licenciado sob Licença Creative Commons CC BY 4.0.

https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.pt_BR