

DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL: AS DIFERENÇAS DE CÁLCULO E AS PROPOSTAS DE MELHORIAS¹

OLIVEIRA, Matheus Felipe Garcia²; AGUIAR, Tito Flávio Rodrigues de³;
MASCARENHAS, Giselle Oliveira⁴.

<https://doi.org/10.60035/1678-0795.momentum-v2n24-549>

RESUMO

Este trabalho analisa o déficit habitacional no Brasil a partir das metodologias utilizadas pelas principais instituições produtoras de dados, com destaque para o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e a Fundação João Pinheiro (FJP). São discutidas as diferentes abordagens de cálculo, suas limitações e as implicações dessas diferenças para a formulação de políticas públicas. O trabalho aponta que as metodologias atuais não contemplam integralmente as múltiplas dimensões da inadequação habitacional, como a situação da população em extrema pobreza e em condição de rua. Também são apresentadas propostas de aprimoramento dos indicadores, com foco na inclusão de critérios territoriais, socioeconômicos e demográficos. O estudo contribui para o debate técnico e político sobre o direito à moradia no Brasil.

Palavras-chave: déficit habitacional; aglomerados subnormais; favelas e comunidades urbanas.

ABSTRACT

This work analyzes the housing deficit in Brazil based on the methodologies adopted by key data-producing institutions, particularly the Brazilian Institute of Geography and Statistics (IBGE) and the João Pinheiro Foundation (FJP). It discusses the different calculation approaches, their limitations, and the implications of such divergences for public policy formulation. The study indicates that current methodologies fail to fully capture the multiple dimensions of housing inadequacy, such as the conditions of people in extreme poverty and homelessness. It also presents proposals to improve the indicators by incorporating territorial, socioeconomic, and demographic criteria. The paper contributes to the technical and political debate on the right to adequate housing in Brazil.

Keywords: housing deficit; subnormal agglomerations; favelas and urban communities.

¹ Este artigo é uma seção derivada da dissertação de mestrado intitulada *Viabilidade de aplicação de técnicas construtivas vernáculas atualizadas para a produção de habitação de interesse social no Brasil*, em 2025, desenvolvida por Matheus Felipe Garcia Oliveira, sob orientação do professor Dr. Tito Flávio Rodrigues de Aguiar e coorientação da professora Dra. Giselle Oliveira Mascarenhas.

² Professor do Curso de Arquitetura e Urbanismo – Centro Universitário UNIFAAT, Arquiteto e Mestre em Engenharia das Construções pela Escola de Minas da Universidade Federal de Ouro Preto (EM/UFOP) / E-mail: matheus.garcia@unifaat.edu.br

³ Professor do Departamento de Arquitetura e Urbanismo (DEARQ) e do Mestrado Profissional em Engenharia das Construções (MECON) da Escola de Minas da Universidade Federal de Ouro Preto (EM/UFOP).

⁴ Professora do Departamento de Arquitetura e Urbanismo (DEARQ) da Escola de Minas da Universidade Federal de Ouro Preto (EM/UFOP).

INTRODUÇÃO

A questão do déficit habitacional no Brasil configura-se como um problema complexo e multifacetado, intrinsecamente ligado à histórica produção desigual do espaço urbano e à dificuldade de acesso à moradia digna para parcelas significativas da população. A mensuração desse déficit e a análise das carências habitacionais demandam a utilização de dados e metodologias diversas, sendo a Fundação João Pinheiro (FJP) uma das instituições de referência na formulação de metodologias de cálculo (Bonduki, 2022). Seus trabalhos, adotados como referência na política habitacional brasileira, baseiam-se em uma abordagem domiciliar, analisando as características dos domicílios a partir de microdados, a fim de classificá-los quanto à adequação habitacional (Feitosa, 2022).

A forma como o déficit habitacional é calculado e interpretado possui implicações diretas na formulação e implementação de políticas públicas voltadas para o setor. Nesse contexto propõe-se a apresentar um panorama geral das fontes de dados utilizadas no cálculo do déficit habitacional no país, com o intuito de elucidar as diferenças existentes entre os dados produzidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e pela Fundação João Pinheiro (FJP). A análise também se debruçará sobre as propostas de aprimoramento metodológico que emergem da literatura especializada.

A professora Flávia Feitosa (2022) argumenta que a própria formação histórica do espaço urbano brasileiro contribui para a perpetuação de desigualdades sociais no acesso às oportunidades na cidade, com reflexos diretos no acesso à habitação. Essa perspectiva territorial e histórica é fundamental para complementar a abordagem domiciliar de mensuração do déficit, conforme apontam outros autores (Santos, 2022). Ferreira (2022) apresenta que a compreensão da dinâmica do mercado de habitação e de terras, tanto formal quanto informal, também se mostra crucial para a análise do comportamento do déficit habitacional e para a avaliação dos impactos das políticas públicas.

Importa salientar que este trabalho não pretende abordar todos os parâmetros utilizados no cálculo do déficit habitacional, mas apresentar um panorama geral sobre as fontes de dados disponíveis. A partir disso, discute-se, por exemplo, a diferenciação entre os dados do IBGE e da FJP e as propostas de aprimoramento metodológico encontradas na literatura.

Portanto, este trabalho busca contribuir para o debate acerca da mensuração do déficit habitacional no Brasil, explorando as diferentes fontes de dados, as metodologias empregadas e as discussões sobre seus aprimoramentos. Ao analisar as distintas abordagens metodológicas do IBGE e da FJP para o cálculo do déficit habitacional, e ao apresentar as propostas de revisão

metodológica que emergem da literatura especializada, espera-se oferecer elementos para uma compreensão mais robusta e multifacetada do problema habitacional no Brasil. Essa análise busca subsidiar a formulação de políticas públicas mais eficazes e alinhadas com o direito fundamental à moradia digna, considerando a complexidade e as desigualdades socioespaciais intrínsecas à questão.

Ao elucidar as diferenças entre a abordagem territorial do IBGE, focada em aglomerados subnormais, e a abordagem domiciliar da FJP, que analisa a precariedade, a coabitação e o ônus excessivo com aluguel, assim como ao incorporar as críticas e propostas de aprimoramento que consideram a demanda demográfica, a qualidade das moradias, a adequação ambiental e a inclusão da população mais vulnerável, como a em situação de rua, busca-se fornecer um panorama para o desenvolvimento de intervenções mais direcionadas e eficazes.

1 O DÉFICIT HABITACIONAL NO BRASIL: CONCEITOS, MENSURAÇÃO E DESAFIOS METODOLÓGICOS

A habitação é necessidade essencial para o ser humano, pois por meio dela se obtém proteção, segurança e conforto. Além disso, a habitação é um espaço fundamental para o desenvolvimento de relações sociais e familiares, assim como para o exercício de diversas atividades cotidianas e até mesmo comerciais. O Artigo 6º da Constituição Federal de 1988 dispõe: “São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, **a moradia**, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados” (Brasil, 1988, art. 6, grifo nosso). Também está presente na Declaração dos Direitos Humanos, reconhecido no Artigo 25: “Toda pessoa tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família, saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, **habitação**, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis” (Assembleia Geral das Nações Unidas, 1948, grifo nosso).

Desse modo, o Estado, junto com o setor da construção civil, deveria desempenhar papel crucial na construção de moradias acessíveis e adequadas para a população. No entanto, a urbanização acelerada das cidades sem um planejamento adequado, ou mesmo apesar deste, tem sido um fator que contribui para o aprofundamento das desigualdades e a expansão dos problemas sociais. Dentre eles, quando se trata de habitação, há um grande déficit habitacional no Brasil, principalmente para a população de baixa renda, refletindo desigualdades e a segregação socioespacial.

De acordo com o censo publicado pelo IBGE, em 2010⁵, existem cerca de cinco milhões de domicílios inadequados, o que representa cerca de 13% das residências brasileiras. Os dados mais recentes da FJP, que incluem domicílios precários, em coabitação e com elevado custo de aluguel, apontam que, em 2019, o déficit habitacional chegava a quase seis milhões de moradias e representava 8% dos domicílios do país. Além disso, a FJP (2022) apresenta que, no país, 41,2% dos domicílios urbanos apresentam algum tipo de inadequação habitacional.

A FJP (2019) apresenta que há 6,8 milhões de imóveis desocupados e sem uso nos centros das grandes cidades. Os dados mais recentes apontam:

Segundo o mapeamento preliminar dos aglomerados subnormais, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em 2019, o Brasil apresentava 13.151 aglomerados subnormais, com um total estimado de 5.127.747 domicílios (IBGE, 2020). Complementarmente, a pesquisa divulgada pela Fundação João Pinheiro (FJP), realizada a partir dos dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PnadC) de 2019, revela que 5.876.699 e 24.893.961 domicílios encontram-se, respectivamente, em situação de déficit e inadequação habitacional no país (Feitosa, 2022, p. 38).

A professora Flávia Feitosa (2022) argumenta que, historicamente, a forma como o espaço urbano é produzido no Brasil gera configurações que perpetuam desigualdades sociais no acesso às oportunidades disponíveis na cidade, especialmente no que se refere ao acesso a moradias adequadas, o que aprofunda as injustiças sociais existentes. De acordo com Feitosa (2022), as principais dificuldades para a construção de metodologias para a estimativa do problema habitacional no Brasil estão relacionadas à natureza multidimensional e territorial das necessidades habitacionais, assim como às limitações dos dados disponíveis.

Feitosa (2022) menciona duas abordagens metodológicas para a representação das necessidades habitacionais: a abordagem domiciliar e a abordagem territorial. A primeira utiliza microdados domiciliares do censo demográfico, da Pnad e da PnadC, para caracterizar as necessidades habitacionais em termos de características das unidades e condições de vida dos moradores. A FJP adota essa metodologia como abordagem (FJP, 2013, 2018, 2021). Enquanto isso, a segunda envolve a identificação de áreas habitacionais precárias⁶ e a estimativa do número de famílias ou domicílios que vivem nessas áreas. O estudo sobre os aglomerados

⁵ Este trabalho começou a ser desenvolvido antes da divulgação do Censo de 2022. Além disso, mesmo após sua publicação, os dados relativos à inadequação habitacional ainda não foram tabulados e/ou divulgados oficialmente.

⁶ Áreas habitacionais precárias são aquelas que não oferecem condições mínimas de saúde, segurança e conforto aos moradores. Essas condições podem envolver, por exemplo, falta de água potável, esgoto, energia elétrica, entre outros fatores que comprometem o bem-estar dos habitantes. Feitosa (2022) argumenta que a localização das moradias precárias não pode ser determinada com exatidão devido às restrições dos dados existentes, o que prejudica a elaboração de políticas habitacionais mais eficazes.

subnormais⁷ do IBGE (2010, 2020) é um exemplo de levantamento que adota essa abordagem territorial.

Nesse contexto, apresenta-se o conceito de aglomerados subnormais, que segundo o IBGE (2019) são formas “de ocupação irregular de terrenos de propriedade alheia – públicos ou privados – para fins de habitação em áreas urbanas e, em geral, caracterizados por um padrão urbanístico irregular, carência de serviços públicos essenciais e localização em áreas com restrição à ocupação.” Assim, Feitosa (2022) apresenta que isso constitui uma das manifestações das desigualdades nas condições de acesso às oportunidades disponíveis no espaço urbano e que se manifestam, de forma perversa, no âmbito habitacional, sendo um dos principais fatores que contribuem para o déficit habitacional no Brasil, uma vez que representam uma parcela significativa da população que vive em condições precárias de moradia e sem acesso adequado a serviços públicos básicos. Portanto, os aglomerados subnormais são fruto da incapacidade do Estado em fornecer moradias adequadas por meio dos programas públicos. Em outras palavras, eles só se tornam um problema porque o governo não consegue suprir o déficit com qualidade.

Conforme Feitosa (2022) explica, o IBGE e a FJP têm abordagens diferentes para caracterizar a questão habitacional no país. O IBGE foca na identificação dos assentamentos precários e no número de famílias ou domicílios que vivem neles, enquanto a FJP analisa as características das unidades habitacionais e as condições de vida dos moradores, considerando, por exemplo a inadequação habitacional e o impacto do aluguel no orçamento familiar.

Complementando as informações acerca do cálculo que a FJP realiza sobre o déficit habitacional, a professora Denise Morado Nascimento e a arquiteta e pesquisadora Raquel Carvalho de Queiroz Braga (2009) apresentam que esse indicador engloba domicílios precários, situações de coabitAÇÃO e residências com custos elevados de aluguel. Isto é, ele é calculado por meio de uma metodologia que leva em conta dois aspectos principais: a dimensão quantitativa do déficit habitacional (ou seja, o tamanho do estoque de habitações necessário para atender à demanda) e a inadequação das moradias disponíveis (ou seja, as especificidades internas desse estoque) (Nascimento; Braga, 2009). O coordenador da área de Habitação e Saneamento da

⁷ Segundo Nery e Britto (2024), da Agência de Notícias do IBGE, o instituto está alterando a terminologia utilizada para designar os “Aglomerados Subnormais”, nome adotado em seus censos e pesquisas desde 1991. Após ampla discussão com movimentos sociais, a comunidade acadêmica e diversos órgãos governamentais, a nova denominação passa a ser “Favelas e Comunidades Urbanas”. Portanto, o instituto resgata o termo “Favela”, historicamente empregado pelo órgão desde 1950, combinado ao termo “Comunidades Urbanas”, em consonância com identificações mais recentes. No Censo Demográfico 2022, o termo ainda está em uso.

FJP, Frederico Poley Martins Ferreira (2022), apresenta que a FJP revisou a metodologia recentemente:

Assim, o déficit habitacional lançado pela Fundação João Pinheiro (FJP), a partir da recente revisão de sua metodologia, tem, entre seus principais objetivos, o acompanhamento das condições do estoque habitacional no país, nos estados e nas regiões metropolitanas em um determinado ano. Além do cálculo dos índices consolidados propriamente ditos (no caso, o número total de domicílios considerados déficit e o número de habitações com algum tipo de inadequação), também foi possível avaliar seus diversos componentes, subcomponentes e variáveis de forma específica. Tudo isso tem propiciado uma maior flexibilidade analítica para subsidiar tanto as mais diversas políticas públicas quanto trabalhos de pesquisa, inclusive de cunho acadêmico (Ferreira, 2022, p. 22).

Além disso, Ferreira (2022) expõe que os dados secundários oficiais que são utilizados para o cálculo do déficit habitacional no Brasil, realizado pela Fundação João Pinheiro, são:

- Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PnadC) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE);
- Dados dos censos demográficos para o Déficit Habitacional Municipal;
- Registros administrativos disponibilizados pelo Cadastro Único para Programas Sociais (CadÚnico), notadamente para a obtenção dos domicílios improvisados.

Convém salientar que foi a partir de 2016 que o cálculo do déficit habitacional passou a incluir dados fornecidos pelo Cadastro Único de Programas Sociais (CadÚnico) para calcular o déficit quantitativo – procedimento inédito até então –. Os dados do CadÚnico têm sido particularmente úteis na identificação de domicílios temporários que contribuem significativamente para o déficit habitacional. No entanto, de acordo com Ferreira (2022), como a entrevista realizada é autodeclaratória, esses dados podem possuir inconsistências ou discrepâncias.

Ferreira (2022) destaca algumas variações dos componentes que contribuem para o déficit habitacional no Brasil. Segundo o autor, até meados dos anos 2000, famílias coabitantes, ou seja, famílias que vivem em casa ou quarto compartilhado, apresentavam maior participação para o cálculo. Porém, esse componente vem sendo reduzido, dando lugar ao ônus excessivo com aluguel, que se torna o fator prevalente na nova metodologia. Além disso, a participação dos domicílios improvisados e rústicos⁸ no componente habitacional precário também

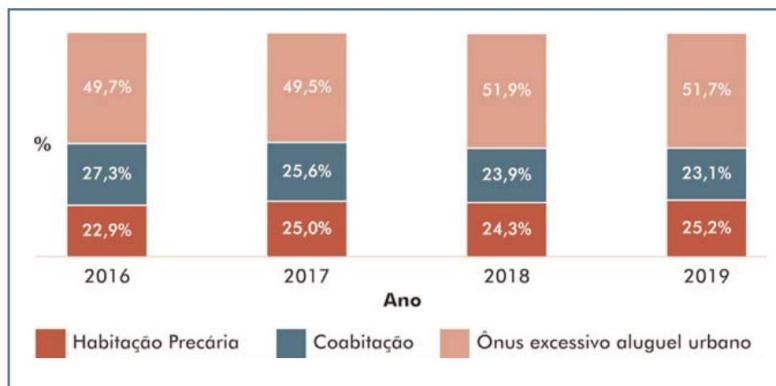
⁸ De acordo com o IBGE (2011), considera-se como domicílios improvisados “o domicílio localizado em unidade não residencial (loja, fábrica etc.) ou com dependências não destinadas exclusivamente à moradia, que estava ocupado por morador, como prédios em construção, vagões de trem, carroças, tendas, barracas, grutas etc.” Por outro lado, domicílios rústicos são aqueles que não apresentam paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, construídos com materiais inapropriados, como, por exemplo: paredes de taipa não revestida, madeira aproveitada e material de vasilhame; piso de terra, madeira aproveitada, tijolo de barro cozido ou de adobe; cobertura de madeira aproveitada, palha, sapé ou material de vasilhame. Trata-se de domicílios que apresentam desconforto para seus ocupantes, além de riscos de desmoronamento e contaminação por doenças em decorrência de suas precárias condições de salubridade.

diminuiu, refletindo a consolidação e expressividade do processo de urbanização da população brasileira, uma vez que os domicílios rústicos possuem maior proporção nas áreas rurais.

Entretanto, é necessário problematizar a classificação dos domicílios rústicos, pois muitas vezes são associados à construção com materiais não convencionais. Nabil Bonduki (2022) apresenta que esse componente não abrange todas as moradias precárias. Há domicílios muito precários, como as moradias em favelas, feitas com blocos sem acabamento, apertadas entre outras construções, sem ventilação e iluminação adequadas, com umidade e graves problemas de vazamento de água e que, às vezes, podem ficar em áreas de risco. Essas moradias não são classificadas como precárias pela metodologia.

No gráfico da figura 1, é possível verificar essas variações, em que, no período de 2016 a 2019, houve um aumento na participação das habitações precárias no déficit habitacional, principalmente devido ao aumento de domicílios improvisados e ao ônus excessivo. Por outro lado, a coabitação tem diminuído sua participação, com redução tanto nos domicílios de tipo cômodos quanto nas unidades domésticas conviventes em situação de déficit.

Figura 1 – Componentes no déficit habitacional no Brasil (2016-2019)



Fonte: IBGE (2016-2019) e FJP (2022)

Nesse contexto, vários componentes têm contribuído para o déficit habitacional no Brasil. Pode-se mencionar: o ônus excessivo com aluguel, a coabitação familiar e a precariedade das moradias são fatores significativos. Conforme Ferreira (2022), esses elementos são importantes para a análise do déficit. Adicionalmente, a falta de acesso a serviços básicos como água e esgoto agrava a situação de inadequação habitacional, especialmente em aglomerados subnormais, identificados pelo IBGE. A própria definição de habitação adequada da ONU enfatiza a disponibilidade desses serviços essenciais:

- Segurança da posse: a moradia não é adequada se os seus ocupantes não têm um grau de segurança de posse que garanta a proteção legal contra despejos forçados, perseguição e outras ameaças.
 - Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura: a moradia não é adequada se os seus ocupantes não têm água potável, saneamento básico, energia para cozinhar, aquecimento, iluminação, armazenamento de alimentos ou coleta de lixo.
 - Economicidade: a moradia não é adequada se o seu custo ameaça ou compromete o exercício de outros direitos humanos dos ocupantes.
 - Habitabilidade: a moradia não é adequada se não garantir a segurança física e estrutural proporcionando um espaço adequado, bem como proteção contra o frio, umidade, calor, chuva, vento, outras ameaças à saúde.
 - Acessibilidade: a moradia não é adequada se as necessidades específicas dos grupos desfavorecidos e marginalizados não são levadas em conta.
 - Localização: a moradia não é adequada se for isolada de oportunidades de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outras instalações sociais, ou se localizada em áreas poluídas ou perigosas.
 - Adequação cultural: a moradia não é adequada se não respeitar e levar em conta a expressão da identidade cultural.
- (ONU, 1991 *apud* Brasil, 2013).

Portanto, a análise do déficit habitacional não se restringe à simples contagem de domicílios inexistentes ou insuficientes. Ela abrange, de forma mais ampla e complexa, as condições inadequadas das moradias existentes, bem como a carência de infraestrutura essencial e de serviços públicos básicos, como saneamento, abastecimento de água, coleta de lixo e acesso à energia elétrica. Isso reflete desigualdades históricas e estruturais, exigindo uma abordagem integrada e multidimensional para sua compreensão e enfrentamento efetivo.

2 ANÁLISE CRÍTICA E PERSPECTIVAS PARA O APRIMORAMENTO DO CÁLCULO DO DÉFICIT HABITACIONAL E DAS POLÍTICAS PÚBLICAS

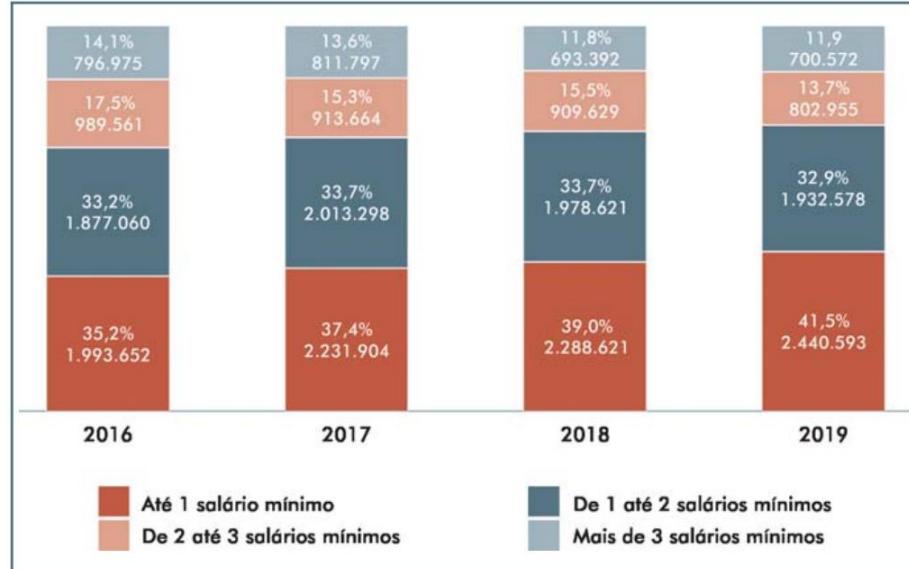
Dada a complexidade do déficit habitacional como reflexo das desigualdades sociais e econômicas, é fundamental dispor de instrumentos eficazes para seu dimensionamento e análise. Nesse contexto, Ferreira (2022) ressalta que os indicadores de déficit habitacional e inadequação domiciliar desempenham um papel crucial.

Antes de abordar as críticas e perspectivas de aprimoramento dessas metodologias, é essencial reconhecer que esses indicadores são ferramentas relevantes para a formulação e avaliação de políticas públicas voltadas para a habitação. Acompanhar as condições do estoque habitacional no país, como proposto pela FJP com a revisão de sua metodologia, é um passo importante para subsidiar tanto políticas públicas quanto pesquisas acadêmicas (Ferreira, 2022). A capacidade de identificar as áreas e populações mais vulneráveis, bem como as suas principais demandas por moradia e serviços básicos, é uma das funcionalidades primordiais

desses indicadores. Ao fornecerem um panorama das necessidades habitacionais, eles possibilitam que recursos e programas sejam direcionados de forma mais eficiente para as regiões e grupos mais necessitados, com o objetivo final de reduzir o déficit habitacional e melhorar as condições de vida da população.

O déficit habitacional afeta majoritariamente a população de baixa renda. Em 2019, quase 42% das famílias com renda de até um salário-mínimo enfrentavam esse problema, como mostra a Figura 2. Além da falta de moradia em si, a população mais pobre frequentemente enfrenta outros componentes do déficit habitacional, como ônus excessivo com aluguel e condições de moradia precárias.

Figura 2 - Déficit por faixas de renda domiciliar e por ano – Brasil – 2016-2019



Fonte: FJP, 2021 *apud* Ferreira (2022)

Evidencia-se, portanto, a necessidade de políticas públicas consistentes voltadas à HIS, especialmente para a população de baixa renda. Mais do que ampliar a oferta de novas unidades habitacionais, é necessário adotar uma abordagem integrada e participativa, envolvendo diferentes atores dos setores governamental e social em todas as etapas do processo.

Por outro lado, Bonduki (2022) apresenta uma avaliação crítica sobre a metodologia de cálculo do déficit habitacional no Brasil, formulada pela FJP e adotada pelo governo federal desde os anos 1990. O autor aponta questões como a necessidade de incluir a demanda demográfica entre os componentes das necessidades habitacionais, o subdimensionamento das carências das famílias de baixa renda e a ausência de critérios claros para avaliação da qualidade das moradias e da adequação ambiental, além da escassez de bases de dados. Ademais, Bonduki (2022) expõe que a interpretação equivocada e simplista do déficit quantitativo não incorpora

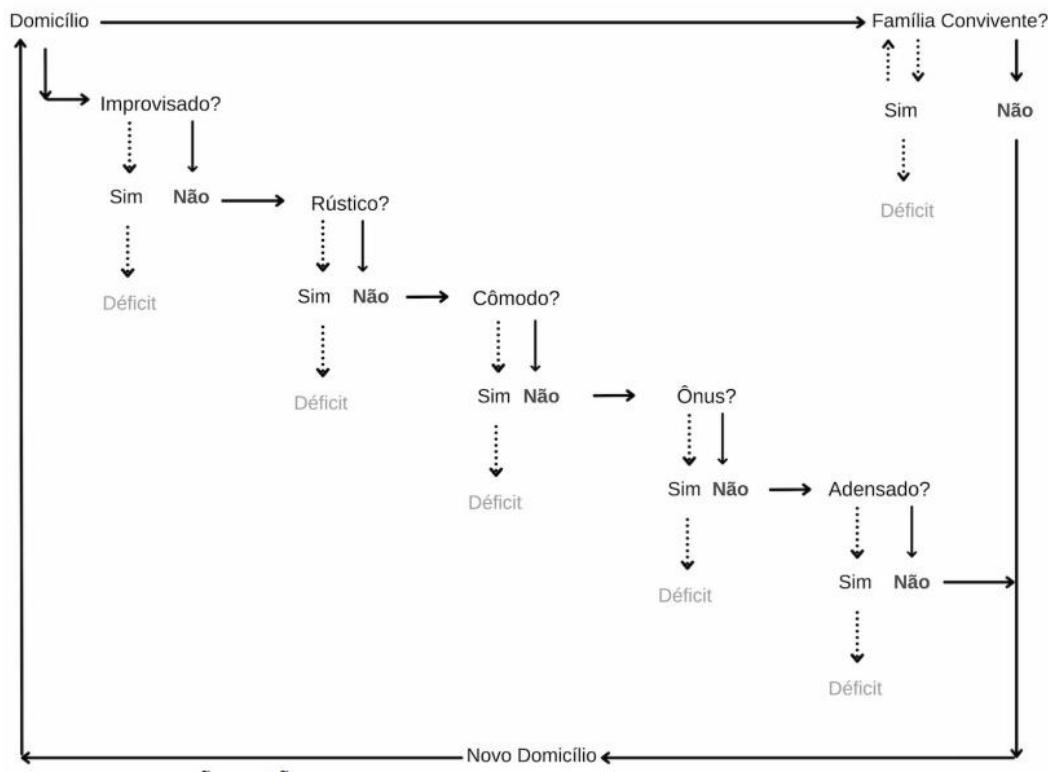
o caráter dinâmico da questão habitacional, ou seja, que todo dia se criam necessidades de moradia, por várias razões.

O pesquisador Wellington Migliari (2022), do Observatório Brasileiro de Políticas Públicas com a População em Situação de Rua, apresenta que as metodologias do IBGE e da FJP para o cálculo do déficit habitacional no país não incluem a população em situação de rua, assim como famílias e indivíduos que vivem em condições de pobreza extrema, pobreza moderada ou baixa renda.

Em 2020, acompanhando a estagnação dos anos 2018 e 2019, o déficit habitacional era de 5.876.699, isto é, segundo o IBGE e a FJP, no total do último cálculo para os estados e regiões metropolitanas brasileiras não houve aumento ou queda significativa em relação aos dois anos anteriores. No mesmo ano, conforme a coleta de dados do CadÚnico, Ministério da Cidadania, 13.972.392 de famílias viviam em situação de extrema pobreza, entre elas, estão incluídas nessa estatística também famílias em situação de rua (Migliari, 2022, p. 1)

Dessa forma, segundo Migliari (2022), o déficit habitacional é calculado pelo IBGE e pela FJP a partir de entrevistas com pessoas domiciliadas. As variáveis consideradas para essa metodologia são, por exemplo, o impacto do aluguel nos salários, nível de rusticidade, entre outras que foram mencionados anteriormente. No entanto, o autor também destaca que essa metodologia não é adequada para acompanhar dinâmicas urbanas, no que se refere à pobreza, e propõe a inclusão de dados sobre a pobreza estrutural para uma análise mais completa do déficit habitacional no país. Ou seja, o déficit habitacional não deveria considerar apenas os critérios que essas instituições apresentam, uma vez que o problema é subdimensionado e afeta as políticas públicas, não incluindo essa população em situação de rua.

No organograma da Figura 3, adaptado por Migliari (2022), a partir de dados da FJP (2021), é mostrada a metodologia adotada por diferentes instituições para estimar o déficit habitacional no Brasil. Porém, o autor questiona a validade desse método e propõe que sejam incorporados outros dados, indicadores associados à vulnerabilidade socioeconômica das famílias. Para o autor, o organograma é um ponto de partida relevante para compreender o cálculo do déficit habitacional no país, mas não é capaz de retratar toda a complexidade da questão habitacional no Brasil.

Figura 3 – Organograma das entrevistas para a coleta de dados - déficit habitacional

Fonte: FJP (2021), adaptado por Migliari (2022)

Diante desse contexto, de cálculos de déficit habitacional, Migliari (2022) propõe algumas metodologias para uma abordagem desse cálculo. Algumas das principais propostas são:

1. Expandir as estimativas relacionadas à falta de moradia digna observando as dinâmicas de pobreza e o perfil dos indivíduos em situação de pobreza no país;
2. Cruzar os dados sobre o déficit habitacional com aqueles níveis de renda em que se encontram pessoas em situação de vulnerabilidade econômica;
3. Apontar a proximidade entre os dados de agrupamentos subnormais e os do déficit habitacional;
4. Desenvolver um índice que sugira as metas mínimas de oferta de unidades habitacionais a serem perseguidas pelas regiões metropolitanas, com base no crescimento demográfico das metrópoles brasileiras;
5. Utilizar uma abordagem qualitativo-quantitativa para a coleta e análise dos dados, a fim de obter informações mais precisas sobre as necessidades habitacionais da população brasileira.

O objetivo dessas propostas é fornecer um retrato preciso da realidade habitacional brasileira, levando em consideração não apenas o quantitativo absoluto de moradias inadequadas, mas também as dinâmicas sociais e econômicas que contribuem para essa situação.

Assim, os dados explicitam que o cálculo do déficit habitacional no Brasil é importante para orientar políticas públicas de habitação. Contudo, é necessário aperfeiçoar a metodologia utilizada, considerando vários fatores relevantes, como a demanda demográfica, a qualidade das moradias, a adequação ambiental e a localização em relação aos serviços urbanos e equipamentos públicos, além de considerar a participação da população nesse processo.

Ademais, como mostram os dados, a falta de moradias adequadas e a precariedade habitacional atingem mais a população pobre, que muitas vezes paga altos custos de aluguel ou vive em condições precárias. Essa concentração do déficit na população de baixa renda explicita a importância crucial do desenvolvimento de políticas públicas específicas, como as de habitação de interesse social (HIS), voltadas para atender a essa parcela da população.

Por último, a questão habitacional no Brasil vai além dos aspectos técnicos, englobando fatores culturais, sociais e antropológicos (Bonduki, 2022). Esses elementos devem ser levados em conta na elaboração de políticas públicas, buscando adotar uma visão ampliada do direito à moradia, incluindo melhoria, acesso, regularização e integração social. Considerar as especificidades de cada território e adotar uma abordagem integrada e participativa é essencial para promover soluções sustentáveis e socialmente justas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise do déficit habitacional no Brasil evidencia a complexidade e a urgência da questão, permeada por desafios conceituais, metodológicos e, sobretudo, sociais. As diversas perspectivas apresentadas revelam a necessidade de uma abordagem multifacetada para a compreensão da real dimensão das necessidades habitacionais do Brasil.

Um ponto crucial a ser reforçado é a própria definição de habitação adequada, conforme estabelecido no Comentário nº 4 do Comitê sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da ONU (ONU, 1991 *apud* Brasil, 2013). Esta não se limita a um teto, mas engloba elementos essenciais, como a segurança da posse; a disponibilidade de serviços básicos; a habitabilidade (incluindo espaço adequado e proteção contra intempéries); a acessibilidade econômica; a localização adequada em relação a emprego e serviços; e a adequação cultural. A moradia digna é, portanto, intrinsecamente ligada ao direito de viver em segurança, paz e dignidade.

Nesse sentido, as metodologias de cálculo do déficit habitacional, embora importantes para o planejamento de políticas públicas, apresentam limitações significativas (Ferreira, 2022). Uma das mais graves é a exclusão da população em situação de rua das estimativas tradicionais. Se o déficit habitacional representa a falta de moradia adequada, é inegável que essa população, que vivencia a ausência mais extrema de um lar, deveria ser contabilizada de forma explícita.

De acordo com Cruz (2025), reportando para a Agência Brasil, uma pesquisa divulgada pelo Observatório Brasileiro de Políticas Públicas com a População em Situação de Rua (OBPopRua/POLOS-UFMG) da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG) apontou um aumento de aproximadamente 25% no número de pessoas vivendo em situação de rua no Brasil. Em dezembro de 2024, esse número chegou a 327.925, um aumento significativo em relação aos 261.653 registrados em dezembro de 2023. O levantamento também constatou que o número atual é 14 vezes superior ao registrado onze anos antes, quando havia 22.922 pessoas nessa situação. A pesquisa se baseou nos dados do CadÚnico.

Esse aumento do número de moradores de rua evidencia essa lacuna, demonstrando que a falta de moradia atinge um contingente ainda maior de pessoas do que os números oficiais podem indicar. Para essas pessoas, o "déficit" não é apenas uma questão de inadequação, mas sim a ausência total de um espaço seguro e digno para viver.

As discussões presentes nos ensaios também apontam para a necessidade de aprimoramento metodológico em diversos outros aspectos. A forma como a coabitacão familiar é definida e mensurada é questionada, ressaltando a importância de considerar as mudanças na dinâmica familiar e demográfica. O ônus excessivo com aluguel, que tem crescido como componente do déficit, levanta debates sobre se sua inclusão no déficit quantitativo é a abordagem mais adequada, ou se demandaria outras formas de intervenção, como subsídios e políticas de renda. A inadequação das edificações e a carência de infraestrutura também são dimensões importantes que precisam ser consideradas de forma mais aprofundada (Santos, 2022).

Nessa perspectiva, é necessário envidar esforços para alinhar a mensuração da habitação inadequada às definições de pobreza e déficit habitacional, buscando uma abordagem mais integrada e abrangente. Essa perspectiva reforça a importância de articular a melhoria das condições habitacionais com a redução da pobreza em todas as suas dimensões, através de um trabalho intersetorial coordenado.

De acordo com Feitosa (2022), é fundamental reconhecer a natureza multidimensional e territorial das necessidades habitacionais. As diferentes realidades urbanas e regionais exigem

abordagens que considerem as especificidades de cada território, integrando a dimensão espacial na análise do déficit e na formulação de políticas. A articulação entre a abordagem domiciliar, focada nas características das moradias, e a abordagem territorial, que considera o contexto dos assentamentos precários, pode enriquecer a compreensão do problema e orientar intervenções mais eficazes.

Em suma, a superação do déficit habitacional no Brasil pressupõe um compromisso com a produção de dados de qualidade e o aperfeiçoamento constante das metodologias de mensuração. No entanto, é igualmente crucial que as políticas públicas adotem uma visão ampliada do direito à moradia, que vá além da mera construção de novas unidades e conte em a melhoria das condições existentes, o acesso a alternativas habitacionais, a regularização fundiária e a integração social e urbana. A escala do problema nos lembra da urgência em transformar o déficit habitacional em uma política pública robusta, justa e verdadeiramente inclusiva. O reconhecimento da moradia como um direito humano fundamental, e não apenas como uma mercadoria, constitui condição indispensável para o avanço na construção de cidades mais justas e equitativas para a população brasileira.

REFERÊNCIAS

- ASSEMBLEIA GERAL DAS NAÇÕES UNIDAS. Declaração Universal dos Direitos Humanos. Paris, 1948. Disponível em: <http://www.onu.org.br/img/2014/09/DUDH.pdf>. Acesso em: 23 fev. 2023.
- BONDUKI, Nabil Georges. Metodologias de avaliação do déficit habitacional: avaliação crítica e perspectivas. In: SANTOS, Eleonora Cruz (Org.). **Ensaios e Discussões sobre o déficit habitacional no Brasil**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2022. p. 53-78.
- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 21 fev. 2023.
- BRASIL. **Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República Direito à moradia adequada**. Brasília: Coordenação Geral de Educação em SDH/PR, Direitos Humanos, Secretaria Nacional de Promoção e Defesa dos Direitos Humanos, 2013.
- FEITOSA, Flávia da Fonseca. Aspectos territoriais na estimativa das necessidades habitacionais: construindo alternativas metodológicas. In: SANTOS, Eleonora Cruz (Org.). **Ensaios e Discussões sobre o déficit habitacional no Brasil**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2022. p. 37-52.
- FERREIRA, Frederico Poley Martins. O déficit habitacional: aperfeiçoamentos, desafios e políticas. In: SANTOS, Eleonora Cruz (Org.). **Ensaios e Discussões sobre o déficit habitacional no Brasil**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2022. p. 21-36.

FUNDAÇÃO João Pinheiro. FJP. **Metodologia do déficit habitacional e da inadequação de domicílios no Brasil: 2016 - 2019.** Diretoria de Estatística e Informações. Belo Horizonte: FJP, 2021.

FUNDAÇÃO João Pinheiro. **26 milhões de domicílios urbanos brasileiros apresentam algum tipo de inadequação.** Disponível em: <https://fjp.mg.gov.br/26-milhoes-de-domicilios-urbanos-brasileiros-apresentam-algun-tipo-de-inadequacao/>. Acesso em: 8 dez. 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Aglomerados Subnormais.** Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/tipologias-do-territorio/15788-aglomerados-subnormais.html>. Acesso em: 21 mar. 2023.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Brasileiro de 2010.** Rio de Janeiro: IBGE, 2010.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Brasileiro de 2022.** Rio de Janeiro: IBGE, 2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo demográfico 2010:** características da população e dos domicílios: resultados do universo. Rio de Janeiro: IBGE, 2011.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Pesquisa Nacional por Amostras de Domicílio (PNAD Contínua).** Rio de Janeiro: IBGE, 2018.

MIGLIARI, Wellington. Déficit Habitacional, Cruzamento de Dados e Propostas Metodológicas. **Debates do Observatório,** Universidade Federal de Minas Gerais, v. 1, n. 1, 2022.

NASCIMENTO, Denise Morado; BRAGA, Raquel Carvalho de Queiroz. Déficit habitacional: um problema a ser resolvido ou uma lição a ser aprendida? **Risco: Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo (Online),** São Paulo, v. 0, n. 9, p. 98–222, 2009. DOI: 10.11606/issn.1984-4506.v0i9p98-109.

NERY, Carmen; Britto, Vinícius. **Favelas e Comunidades Urbanas: IBGE muda denominação dos aglomerados subnormais.** Agência de Notícias - IBGE. 2024. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/38962-favelas-e-comunidades-urbanas-ibge-muda-denominacao-dos-aglomerados-subnormais>. Acesso em: 8 dez. 2024.

OLIVEIRA, Matheus Felipe Garcia. **Viabilidade de aplicação de técnicas construtivas vernáculas atualizadas para a produção de Habitação de Interesse Social no Brasil.** 2025. 304 f. Dissertação (Mestrado Profissional em Engenharia das Construções) - Escola de Minas, Universidade Federal de Ouro Preto, Ouro Preto, 2025.

SANTOS, Eleonora Cruz (Org.). **Ensaios e Discussões sobre o déficit habitacional no Brasil.** Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2022. p. 37-52.