



# VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E DESIGUALDADES DE GÊNERO E RAÇA NO ACESSO AO ALUGUEL RESIDENCIAL EM VITÓRIA (2010-2022)

---

**Alejandro Luis Brunelli Giorgis**

*Universidade Federal do Espírito Santo*

**Carlos Teixeira de Campos Júnior**

*Universidade Federal do Espírito Santo*

## RESUMO

Nas últimas duas décadas, os domicílios alugados têm aumentado no Brasil assim como a proporção de rendimento familiar destinado ao aluguel. Alguns autores apontam que o monopólio da propriedade da terra, a forma como a habitação é produzida e a crescente financeirização leva ao distanciamento dos preços imobiliários com os salários e a diversos processos espoliativos. Desigualdades como a disparidade salarial, a distribuição do trabalho doméstico e o endividamento têm agravado essas dificuldades habitacionais, em particular para mulheres chefes de família, negras e/ou LGBTQ+. O objetivo deste trabalho é indagar sobre o impacto das desigualdades de gênero e raça no acesso ao aluguel residencial em Vitória no período 2010-2022 e os processos de diferenciação espacial derivados na cidade. A estratégia metodológica consiste em revisão bibliográfica, análise de dados demográficos e imobiliários e realização de um questionário direcionado à população inquilina.

**Palavras-chave:** Acesso à moradia, aluguel, mercado imobiliário, desigualdade, gênero.

## Real estate valorization and gender and racial inequalities in access to rental housing in Vitória (2010-2022)

---

## ABSTRACT

Over the past two decades, the number of rented households has increased in Brazil, as has the proportion of family income allocated to rent. Some authors point out that the monopoly of landownership, the way housing is produced, and the growing financialization lead to a disconnect between housing prices and wages, as well as to various dispossession processes. Inequalities such as the wage gap, increased domestic work and debt, have exacerbated these housing

difficulties, particularly for female heads of household, black people, and/or LGBT+. The objective of this study is to investigate the impact of gender and racial inequalities on access to rental housing in Vitória from 2010 to 2022 and the resulting spatial differentiation processes within the city. The methodological strategy consists of a literature review, the analysis of demographic and real estate data, and a questionnaire administered to the tenant population.

**Keywords:** Housing access, rental housing, real estate market, inequality, gender.

## INTRODUÇÃO

As cidades latino-americanas são marcadas pelas desigualdades sociais e pelas dificuldades de acesso universal a habitação e serviços urbanos. Nesse contexto, o aluguel residencial é a forma de acesso à moradia que mais cresceu no Brasil nas últimas duas décadas (Guerreiro; Rolnik; Marín-Toro, 2022). Apesar da produção de novas unidades habitacionais no país, o déficit habitacional persiste e os domicílios com ônus excessivo com aluguel têm aumentado<sup>1</sup>.

Campos Júnior (2018) e Pereira (2022) apontam que o monopólio da propriedade da terra e a forma como a habitação é produzida no mercado levam ao distanciamento do seu preço, incluído o aluguel, com os salários. A crescente financeirização da moradia e do urbano torna mais complexo o problema e intensifica os processos de espoliação.

As desigualdades baseadas na divisão socio-sexo-racial do trabalho aumentam as dificuldades de acesso à moradia, enquanto a construção e o planejamento das cidades as reproduzem e ampliam (Falú, 2020; Helene, 2019). Os dados atuais mostram uma feminização da pobreza no país, disparidade salarial e maior precarização, trabalho não remunerado e endividamento em mulheres, pessoas negras e LGBT+ (IPEA, 2024).

Nesse marco e seguindo as tendências regionais, a proporção de domicílios alugados na cidade de Vitória aumentou de 16,9% em 2000 para 28,8% em 2022 (IBGE). Ao mesmo tempo, o ônus excessivo com aluguel representava 90% do déficit habitacional na cidade (ISJN, 2022), sendo maior entre as mulheres (59%) e as pessoas não brancas (77%).

O objetivo deste trabalho é indagar sobre o impacto das desigualdades de gênero e raça no acesso ao aluguel residencial em Vitória no período 2010-2022 e analisar as condições de locação dos domicílios chefiados por mulheres e os processos de diferenciação espacial derivados na cidade. A estratégia metodológica consiste principalmente na revisão bibliográfica e na análise de dados demográficos e imobiliários e a realização de um questionário direcionado à população inquilina.

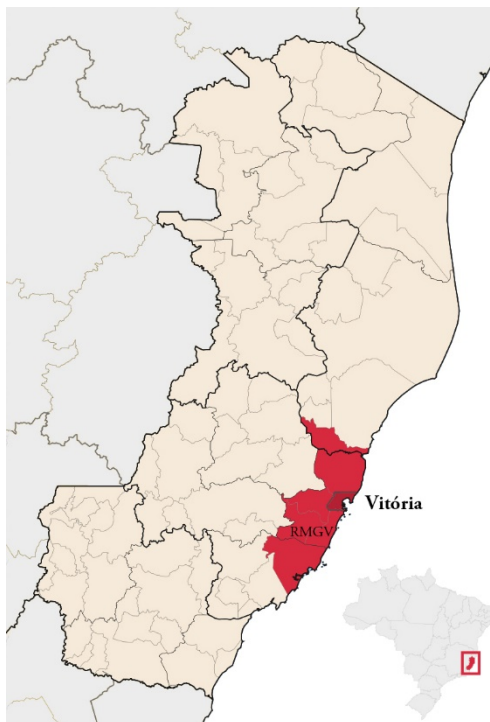
A hipótese é que as dificuldades para alugar decorrem do processo de valorização imobiliária, proveniente da instrumentalização da propriedade da terra na construção para o mercado, com dinâmicas de espoliação- imobiliária, urbana e

financeira- maior entre as mulheres e a população negra e LGBT+ por conta da divisão do trabalho e do posicionamento diferencial desses grupos na reprodução social.

Na primeira seção são expostas as categorias conceituais usadas e alguns estudos e dados nacionais. A base teórica integra leituras sobre o espaço a partir da teoria do valor-trabalho, assim como seus desdobramentos sobre a reprodução social. Na segunda parte, é exposto um panorama dos domicílios alugados e do mercado de aluguel na cidade de Vitória no período de estudo. Em terceiro lugar, analisa-se a situação dos domicílios alugados chefiados por mulheres com base nos dados do Censo Demográfico 2010 e 2022 e algumas aproximações da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios 2022, devido à demora da publicação da amostra do Censo 2022.

Na quarta parte são expostos resultados de um questionário virtual realizado para complementar e ampliar informações, incluindo a questão racial e diversidade sexo-genérica. A enquete direcionada a pessoas que alugam em Vitória foi realizada em Google Forms e difundida através de redes sociais e grupos de mensagens durante 2024. O questionário teve catorze questões fechadas com opções e uma questão aberta. O foco do estudo é o município de Vitória; alguns dados serão considerados na escala territorial da sua região metropolitana (ver Figura 1).

**Figura 1.** Localização da RMGV no Espírito Santo e no Brasil.



Fonte: Elaboração própria

## **ALUGUEL RESIDENCIAL, PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E REPRODUÇÃO SOCIAL**

O problema da moradia é estrutural, com diferentes manifestações e transformações. Como assinala Harvey (2019), no desenvolvimento da urbanização no capitalismo, a terra encontra-se subordinada ao direito de propriedade e à obtenção de lucros e rendas por parte dos agentes do mercado imobiliário, gerando expulsão e segregação da população trabalhadora.

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

Pereira (1988) conceitua essas rendas como fundiária, quando vem da exploração do trabalho na construção, e imobiliária, quando vem da privatização do espaço. Nesse sentido, a instrumentalização do espaço na atividade imobiliária combina valorização e capitalização (Pereira, 2022). A capitalização das rendas determina o preço da terra e permite compreender a elevação do preço da habitação, que vai ter preço de monopólio. Analisando o distanciamento entre o preço da moradia e do salário, Campos Júnior (2018, p. 44) assinala que “a produção imobiliária apropria um valor maior do que o criado no processo imediato de produção, enquanto o trabalho transfere um valor maior do que aquele que o remunera”.

No caso do aluguel residencial, é importante considerar que seu preço representa amortização e juros do capital empregado na construção e na manutenção e parte da renda da exploração e daquela proveniente do uso do espaço (Marx, 2008). Pereira (1988, p. 117) distingue que, no caso do aluguel, “seu preço é que induz o preço de mercado do imóvel como renda imobiliária capitalizada”. Essa influência do aluguel na determinação dos preços explica a subordinação do mercado de terras em relação ao de edifícios, e uma diferenciação espacial na cidade, que faz aumentar a renda imobiliária (Pereira, 1988).

Distinguir as formas de produção e gestão habitacional é central para entender as desigualdades no acesso à moradia e a disputa entre os diferentes agentes. Pereira (1988) e Campos Júnior (2002) as classificam em quatro grandes grupos: produção por encomenda, construção doméstica ou autoconstrução, produção estatal e produção para o mercado. Essa última tem apresentado mudanças significativas a partir das alterações nos mecanismos financeiros institucionais no Brasil, como a abertura ao capital internacional nas grandes incorporadoras a partir de 2005<sup>ii</sup>. Pereira (2022) analisa que no contexto atual a produção do espaço tende a ser dominada pela capitalização, o que tem levado à

desabsolutização da propriedade da terra e à articulação de espoliação imobiliária, urbana e financeira.

Segundo dados do IBGE, no Brasil a proporção de domicílios alugados passou de 14,3% em 2000 para 21% em 2022, tendência mais pronunciada nas regiões Sudeste, Sul e Centro-Oeste. Esse aumento da moradia de aluguel nas primeiras duas décadas do século XXI está ligado ao maior distanciamento entre o preço da moradia e do salário. A intensificação da incorporação no mercado imobiliário e o impulso à construção da casa própria pela política pública, que favoreceu a financeirização, contribuíram para a valorização imobiliária (Campos Júnior, 2018; Rufino, 2012).

Essa valorização e a corrida ao mercado de locação pressionaram para a elevação dos preços dos aluguéis em algumas áreas das grandes cidades e impulsionaram o crescimento do mercado informal (Guerreiro; Rolnik; Marín-Toro, 2022). Nos trabalhos acadêmicos, a divisão formal-informal responde à segurança jurídica da propriedade alugada e à lógica de gestão do mercado imobiliário. Entende-se por aluguel formal a relação entre *inquilinxs* e *proprietárixs* regida por um contrato no âmbito da Lei do Inquilinato (nº 8.245, 1991), vínculo que pode ter ou não um órgão intermediário.

Guerreiro, Rolnik e Marín-Toro (2022, p. 469) descrevem novos agentes envolvidos no aluguel residencial, grandes grupos corporativos proprietários de imóveis e diferentes plataformas de intermediação que impactam até nas periferias das cidades. Ao mesmo tempo, a financeirização permeia a produção de novos imóveis para alugar em áreas hierarquizadas, com mecanismos como os FII direcionados ao aluguel e a “multipropriedade”, que permite a fragmentação do espaço e também do tempo de uso (Pereira, 2022; Kalinoski; Prokopiuk, 2023).

Apesar do aumento da produção de unidades habitacionais das últimas duas décadas, o déficit habitacional persiste e o ônus excessivo com o aluguel alcançou 3.242.780 de domicílios dos 6.215.313 com déficit no país no ano de 2022 (FJP, 2023). A região Sudeste é a que apresenta a maior parcela desse tipo de déficit, em particular, as suas metrópoles. Além de o foco da política habitacional brasileira sempre ter sido a casa própria, essa situação levou ao aumento dos subsídios para aluguel nas grandes cidades, geralmente insuficientes.

Para além do fato de a distância entre os preços da habitação e os salários afetar a maioria da população, existem impactos internos à classe trabalhadora posto que, desde a sua origem, o capitalismo se reproduz por diversas formas de expropriação, dominação e opressão, incluindo formas de organização social anteriores como o patriarcado, o colonialismo e o escravismo. Diversas análises sobre a divisão socio-sexo-racial do trabalho e a separação entre produção de mercadorias e reprodução social têm permitido compreender a contribuição-feminizada e racializada- do cuidado na acumulação de capital<sup>iii</sup>.

Federici (2021) aponta que a família nuclear surgiu no período de acumulação primitiva como um instrumento de privatização das relações sociais e como a instituição mais importante para a apropriação e ocultamento do trabalho das

mulheres. Fraser (2016) entende que o trabalho doméstico não remunerado posiciona-se numa lógica de expropriação contínua, condição prévia para a exploração capitalista, similar a outras formas de trabalho precário e escravo. Segundo ela, toda forma de sociedade capitalista tem uma tendência à crise sócio reprodutiva e que tal “crise dos cuidados” tem sido agudizada no capitalismo financeirizado.

Diversas autoras conceituaram a relação entre essa divisão do trabalho e as construções simbólicas do masculino- público (e também privado)- e do feminino-doméstico- no espaço (Alves, 2013; Falú, 2020). Falú (2020) salienta que, para incorporar a dimensão de gênero nos estudos urbanos e habitacionais, é central considerar as transformações demográficas, os arranjos familiares e as pessoas dependentes. E também, a divisão do trabalho que afeta o uso das cidades e das casas e, ao mesmo tempo, é reproduzida na construção e no planejamento dos espaços.

A articulação entre as opressões de classe, gênero e raça tem sido motivo de análise na formação do capitalismo brasileiro. Segundo Saffioti (1978) existe uma semelhança entre os trabalhos que as mulheres negras assumem após a abolição com os que realizavam quando escravizadas, no âmbito doméstico e extradoméstico. A questão racial e da propriedade da terra também são um elemento central: desde a abolição da escravatura e a Lei de Terras para a formação do trabalho livre, até o “branqueamento” na construção no processo de urbanização das cidades, incluindo a negação do trabalhador local (Pereira, 1988; Campos Júnior, 2002).

No Brasil, os dados atuais mostram uma disparidade salarial entre homens e mulheres e maior precarização e trabalho doméstico não remunerado em mulheres chefe de família, negras e/ou LGBTQ+. Em 2022, homens exerceram em média 10 horas semanais em afazeres domésticos e de cuidados, enquanto mulheres brancas e negras trabalharam 19 e 21 horas, respectivamente (IPEA, 2024). Nas cidades, as famílias chefiadas por mulheres têm maior probabilidade de ser inquilinas ou ocupantes do que proprietárias e a concentrar-se nas moradias mais precárias (Helene, 2019).

Ampliando a relação moradia-cidade, algumas autoras latino-americanas falam de uma jornada laboral ampliada, a qual combina o trabalho produtivo, reprodutivo doméstico e também comunitário, principalmente vinculado a alimentação e cuidado de crianças e idosos nas periferias urbanas, assim como a manutenção dos espaços coletivos (Rico; Segovia, 2017). Gago e Cavallero (2022) identificam como o aumento da dívida para pagamento de serviços básicos e aluguel durante a pandemia, entrelaça-se com a intensificação do trabalho reprodutivo não remunerado no espaço doméstico e comunitário.

A chefia feminina vem crescendo no país, mas não necessariamente em domicílios próprios. Nos dados do déficit habitacional brasileiro de 2022 (FJP, 2023), as mulheres aparecem como 62,6% do total e como 64,2% do componente ônus excessivo com aluguel, sendo a maioria não-brancas. Diante disso, é possível

pensar o monopólio da propriedade não apenas uma questão de classe, mas também de gênero e raça. Há exploração e espoliação *dxs trabalhadorxs* na cidade, mas uma maior espoliação das mulheres, da população negra e LGBTQ+ por conta dos trabalhos de reprodução social não remunerados ou sub-remunerados realizados historicamente e majoritariamente por esses grupos.

## DOMICÍLIOS ALUGADOS E MERCADO DE ALUGUEL EM VITÓRIA

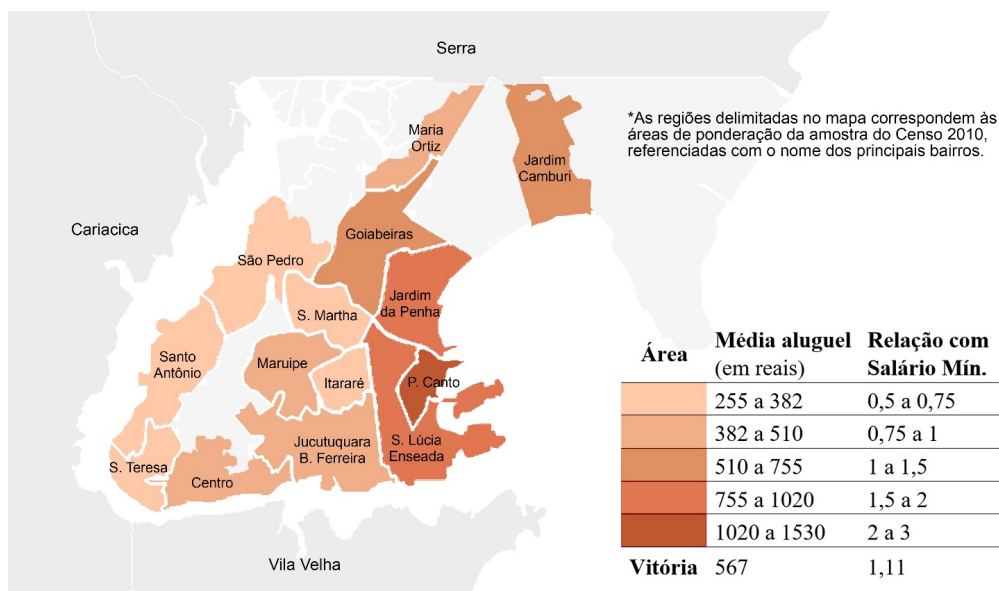
Em relação à consolidação do desenvolvimento do mercado imobiliário de Vitória, “a apropriação capitalista do espaço no que se refere à construção manifesta-se na década de 70, com o surgimento da forma de construção por incorporação” (Campos Júnior, 2002, p. 134). Essa forma de produção- verticalizada- se localiza majoritariamente na região litorânea do município, superando os ganhos das formas de produção anteriores. No século XXI, a capital e a sua região metropolitana atravessam diferentes transformações na produção do espaço<sup>iv</sup>.

Seguindo as tendências nacionais, na cidade de Vitória, a proporção de domicílios alugados passou de 16,9% em 2000 para 28,8% em 2022 (IBGE). O número de domicílios nessa condição era 14.419 no ano de 2000, 24.953 em 2010 e 37.084 em 2022, ou seja, houve um incremento de 257% em duas décadas. Esse aumento foi acompanhado por uma diminuição na proporção de domicílios próprios, e sem uma mudança significativa na proporção de domicílios cedidos ou em outras situações.

Os dados dos preços locativos do Censo de 2010, já mostravam uma diferenciação espacial, considerando que nas áreas valorizadas o preço médio do aluguel se aproxima a dois salários-mínimos, que era de 510 reais nesse ano (Figura 2).

Os bairros com preços mais elevados tiveram uma valorização similar à nacional no período 2009-2014, e uma intensificação na pós-pandemia, alcançando uma média de R\$10.300 por metro quadrado na venda em 2022 (FIPEZAP). Uma pesquisa da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (ADEMI-ES), apontou que no período de 2012 a 2022 a rentabilidade de um imóvel em Vitória, chegou a ser de 131,15%, sendo o “retorno do aluguel” calculado de 30% acima da inflação.

Esse processo de valorização imobiliária, decorrente da instrumentalização da propriedade na produção habitacional para o mercado e que distancia o preço da moradia do salário, permite explicar o crescimento dos domicílios alugados e também das dificuldades para alugar (Autores, 2023). De acordo com dados do IBGE, a taxa de famílias que gastam mais de 30% da renda para alugar em Vitória aumentou de 23,2% em 2010 para 26,6% em 2022, sendo o maior componente do déficit habitacional na cidade. Dos 9.328 domicílios em situação de déficit em Vitória, 8.906 têm ônus excessivo por aluguel (ISJN, 2022). A Tabela 1 apresenta os preços do aluguel do ano de 2022 segundo áreas da cidade, tipologias de moradia e a relação com o salário-mínimo<sup>v</sup>.

**Figura 2.** Relação entre preços médios de aluguel e salário-mínimo segundo áreas da cidade de Vitória (2010).

Fonte: Elaboração própria a partir da amostra do Censo Demográfico 2010 do IBGE.

**Tabela 1.** Relação entre preços médios de aluguel e salário-mínimo segundo tipologias e áreas/bairros de Vitória (2022).

Áreas (e bairros de referência)	Média Aluguel kitnet/apto 1q	Relação SM	Média Aluguel apto 2/3q casa	Relação SM
Santo Antônio, Santa Martha, Itararé, São Pedro	500-600	0,4 a 0,5	800-950	0,6 a 0,8
Centro, Jucutuquara, Maruípe, Maria Ortiz	700-800	0,55 a 0,7	1100-1200	0,8 a 1
Bento Ferreira, Goiabeiras/República	900-1100	0,8 a 0,9	1200-1500	1 a 1,2
Jardim Camburi, jardim da Penha, Santa Lúcia	1200-1300	1 a 1,1	2200-2500	1,8 a 2
Enseada do Suá, Praia do Canto, Mata da Praia	1400-1600	1,1 a 1,3	2500-3000	2 ou mais
<b>Vitória</b>	<b>867,85</b>	<b>0,71</b>	<b>1603,57</b>	<b>1,32</b>

Fonte: Elaboração própria com base em dados de OLX e outras plataformas.

Quem ganha até um salário-mínimo só poderia alugar nos bairros com preços mais baixos (primeira linha da tabela 1). Considerando a distribuição dos domicílios alugados por faixa de rendimento per capita em Vitória, 30% deles têm renda mensal de até um salário-mínimo (PNAD, 2022). Aproximando o rendimento domiciliar total e não per capita, a proporção seria um pouco menor;

da mesma forma, já destinariam um percentual superior a 30% de sua renda. Embora a renda média da cidade de Vitória seja alta (o que explica também os preços das áreas valorizadas), demonstra-se uma grande dificuldade para uma grande maioria. Ao mesmo tempo, infere-se uma expulsão da população mais empobrecida para outros municípios da RMGV.

O exposto permite inferir um aumento do mercado informal do aluguel, como indicavam algumas autoras em relação ao contexto nacional (Guerreiro; Rolnik; Marín-Toro, 2022). De fato, nas plataformas digitais é possível constatar o incremento do aluguel de quartos em muitas áreas da cidade, incluindo bairros periféricos ou construídos domesticamente. Nos bairros litorâneos- áreas valorizadas dominadas pelo mercado-, o preço do aluguel de quartos muitas vezes supera o salário-mínimo.

Em termos gerais, a classificação do mercado de aluguel é estabelecida em função do grau de formalidade do contrato e da titularidade do imóvel e da intermediação ou não de agentes imobiliários. Além disso, as transformações nas formas de produção e gestão da moradia dos últimos anos permite esclarecer as lógicas de valorização dos imóveis na cidade e de maximização da renda através do aluguel. A Tabela 2 tenta aproximar a relação entre os preços locativos de Vitória, a forma de gestão do aluguel, a forma de produção da moradia e o tipo de propriedade.

**Tabela 2.** Preços de aluguel, formas de gestão e formas de produção habitacional

Áreas/preços	Formas de gestão do aluguel	Formas de produção imobiliária	Tipo de moradia
Mais baixos	Direto com proprietários (com ou sem contrato)	Produção doméstica ou por encomenda	Casas, kitnet e quartos
Intermédios	Proprietários, imobiliárias locais	Produção por encomenda – Construtoras locais	Casas e apartamentos
Mais altos	Imobiliárias, corretores, plataformas (AirBnb)	Incorporação (local e de fora) – FII	Apartamentos (alto padrão, subdivididos)

Fonte: Elaboração própria.

Em todas as áreas valorizadas, é possível constatar o maior número de lançamentos de empresas da construção civil nas últimas duas décadas, para além do facto da construção ter tido uma diminuição significativa nos últimos anos. Mesmo que incipientes, constata-se novos produtos vinculados a FII e outros mecanismos nas áreas valorizadas da cidade, que acrescentam a disputa pela renda entre os agentes produtores do espaço.

Por outro lado, plataformas de intermediação digital como AirBnb têm maior presença nas áreas valorizadas e estão direcionadas ao aluguel de curto e médio

prazo. A média do aluguel mensal das unidades ofertadas na plataforma em 2021 era de R\$7500 (Kalinowski; Prokopiuk, 2023), muito superior à média geral da cidade e dos bairros que possuem mais anúncios. Embora o foco seja o aluguel temporal por trabalho ou turismo, a interferência de preços no mercado valoriza ainda mais essas áreas e aumenta as dificuldades para quem mora permanentemente de aluguel na cidade.

Representando uma parcela da amortização e dos juros do capital investido na construção e principalmente renda imobiliária, o aluguel permite uma maior flexibilização do mercado habitacional diante do crescimento da financeirização na atividade imobiliária. Esse aumento da fragmentação espaço-temporal da propriedade repercute em um agravamento da espoliação urbana, com ampliação do endividamento para a reprodução da vida.

### **SITUAÇÃO DOS DOMICÍLIOS ALUGADOS SEGUNDO CHEFIA FEMININA/MASCULINA**

A chefia feminina tem crescido no país e também na cidade de Vitória entre 2010 e 2022, mas é preciso esclarecer em que condições domiciliares e socioeconômicas. Em Vitória, a diferença entre o rendimento médio dos domicílios chefiados por homens e mulheres em 2022 foi de 22,2% (PNAD, 2022). Esse dado ascende a 24,7% quando se trata do rendimento per capita. Em relação aos trabalhos de cuidados e tarefas domésticas, mulheres dedicam em média 10,7 horas semanais a mais que homens (PNAD, 2022).

Acrescentando a questão racial, mulheres negras dedicam 21,8 horas semanais em trabalhos domésticos e de cuidados enquanto mulheres brancas dedicam 18,3 (PNAD, 2022). Segundo o Censo 2022, o município possui 45,6% da população identificada como branca, 41,6% como parda, 12,4% como preta e 0,4% como amarela ou indígena.

Quanto à conformação dos domicílios alugados, em 2010 a chefia feminina era um pouco menor a masculina em termos absolutos, mas proporcionalmente superior em comparação aos domicílios próprios (ver Tabela 3). No período 2010-2022, se evidencia um aumento das famílias locatárias chefiadas por mulheres; questão que também se intensifica nos domicílios cedidos ou ocupados. A Tabela 3 mostra como os domicílios alugados e cedidos chefiados por mulheres têm um crescimento de 183% e de 272%, respectivamente, em uma década.

No caso das pessoas trans, travestis e de gênero não binário, segundo o relatório do IJSN (2018), 53,1% *dxs entrevistadx*s na RMGV possuem residência própria, enquanto a moradia de 39,5% é alugada. 5% se encontram na categoria “outra”, incluindo moradores em situação de rua ou de albergues de contenção estatal ou vinculados a organizações. Sobre esse grupo particular, é importante considerar que a exclusão do mercado de trabalho é muito elevada.

O cuidado de crianças e adultos maiores é ainda realizado maioritariamente pelas mulheres, portanto, analisar os arranjos domiciliares é central para entender as

dificuldades de acesso à moradia. Nesse sentido, constata-se em particular uma maior proporção e um aumento das famílias monoparentais e estendidas ou compostas chefiadas por mulheres no caso do aluguel residencial (Tabela 4).

**Tabela 3.** Condição de ocupação dos domicílios segundo chefia masculina ou feminina em Vitória em 2010 e 2022.

Domicílios	2010				2022				Crescim. período	
	Chefia masc.		Chefia fem.		Chefia masc.		Chefia fem.		CM	CF
	N	%	N	%	N	%	N	%	%	%
Próprios	43912	72,2	33657	70,6	47254	67,2	45967	60,3	107	136
Alugados	13283	21,8	10994	23,1	20154	28,7	22179	29,1	151	183
Cedidos/out.	3663	6,1	2956	6,2	2911	4,1	8067	10,6	-79	272
Total	60857		47608		70318		76213		115	160

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

**Tabela 4.** Tipo de composição familiar dos domicílios alugados segundo chefia masculina ou feminina em Vitória no período 2010-2022.

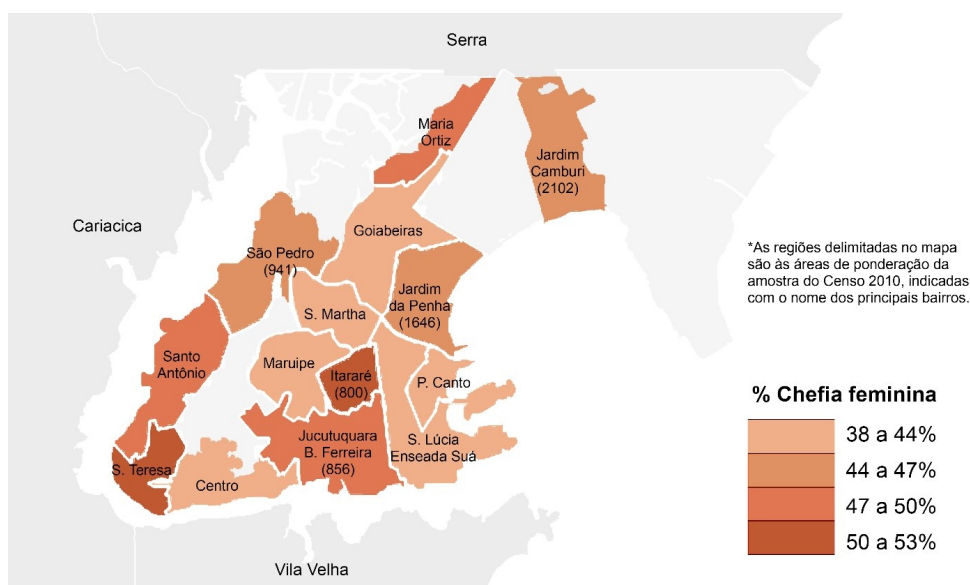
Domicílios alugados	2010				2022			
	Chefia masc.		Chefia feminina		Chefia masc.		Chefia feminina	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Nuclear	7832	59	2790	25,4	9258	45,9	5977	30,4
Monoparental	197	1,5	3248	29,5	1662	8,3	3584	18,4
Estendida/composta	2789	21	2988	27,2	3374	16,7	6312	32,1
Unipessoal	2464	18,5	1967	17,9	5860	29,1	3760	19,1
Total	13283		10994		20154		19633	

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

A localização da habitação na cidade torna-se fundamental e determinante no acesso aos serviços e bens urbanos (transporte público, espaços públicos, instituições educativas, de saúde e de cuidados), especialmente para as mulheres, que são as que mais realizam tarefas reprodutivas (Falú, 2020; Rico; Segovia, 2017). A Figura 3 apresenta a proporção de domicílios alugados com chefia feminina segundo áreas da cidade de Vitória, permitindo identificar uma diferenciação ou segregação no acesso ao aluguel no ano de 2010.

As áreas que apresentam uma proporção de chefia feminina de 47% ou superior estão acima da média geral da cidade. No geral, são bairros com preços de aluguel baixos e médios, em alguns casos com moradias mais precárias ou com menor acesso a serviços urbanos. Em termos absolutos, as regiões de Jardim Camburi e Jardim da Penha concentram números elevados de domicílios alugados (lembrando que são bairros mais extensos e mais verticalizados). Os bairros com os preços mais altos nesse ano (Praia do canto e Enseada do Suá) tem uma menor proporção de famílias inquilinas chefiadas por mulheres (ver Figura 3).

**Figura 3.** Proporção de domicílios alugados chefiados por mulheres em Vitória no ano 2010.



Fonte: Elaboração própria a partir da amostra do Censo Demográfico 2010 do IBGE.

Em 2022, a distribuição dos domicílios alugados segundo faixas de rendimento e segundo o gênero da pessoa responsável já expressa significativamente as desigualdades. Quase 70% das famílias inquilinas chefiadas por mulheres tem renda per capita de até 2 salários-mínimos, enquanto no caso das chefiadas por homens essa proporção é de 34,1%. Os domicílios com renda maior a 5 salários-mínimos têm chefia masculina na maioria dos casos (PNAD, 2022).

A desigualdade é ainda maior nas mulheres chefe pardas e pretas que alugam. Dentro desse grupo, 50% têm renda per capita de até um salário-mínimo e 29% entre um e dois salários-mínimos. Ou seja, quase 80% delas tem renda per capita de até 2 salários-mínimos (PNAD, 2022). Além de considerar que a renda familiar total seria aproximadamente o dobro (por se tratar de renda per capita), aquelas famílias nas faixas de até 1 salário-mínimo só poderiam alugar nos bairros com preços mais baixos ou em moradias menores. Essa seria a condição de muitas

mulheres chefe, em particular não brancas, e vinculando os preços de aluguel analisados na seção anterior, a proporção usada do salário seria elevada.

### **GÊNERO, RAÇA, CONDIÇÕES DE ACESSO AO ALUGUEL E ESPOLIAÇÃO URBANA**

Para aprofundar na identificação das dificuldades das mulheres, pessoas negras e outras identidades no acesso ao aluguel, durante 2024 foi realizado um questionário de *Google Forms* difundido através de redes sociais. As informações solicitadas foram: gênero, raça, idade, composição familiar e responsabilidades, tipo de moradia alugada, bairro da cidade, preço do aluguel, forma de contratação, percentual do salário destinado ao aluguel, situações de endividamento e exigências e dificuldades para alugar.

A pesquisa foi respondida por 280 pessoas, sendo 60% mulheres, 35% homens, e 5% pessoas transexuais, travestis e não binárias. O tamanho da amostra procurou representatividade em relação ao número de domicílios alugados da cidade de Vitória. Houve respostas de todas as regiões do município e todas as faixas etárias, com maior presença de pessoas entre 18 e 41 anos. Enquanto a raça/cor, 53% das pessoas se autodeclararam brancas, 34% pardas, 12% pretas e 1% amarelas.

A responsabilidade econômica depende de uma única pessoa em 49% dos casos e é compartilhada em 42%, sendo 9% pessoas dependentes. O número de pessoas que moram no domicílio alugado na maioria dos casos é de 1 (35%) ou 2 (31%), em menor número 3 (19%) ou 4 (7%), e 5 pessoas ou mais (6%). Apenas 30% dos casos pesquisados responderam ter e viver com filhos, na maioria das respostas 1 (11,2%) e 2 (9,2%) e em menos respostas 3 ou mais (7,1%).

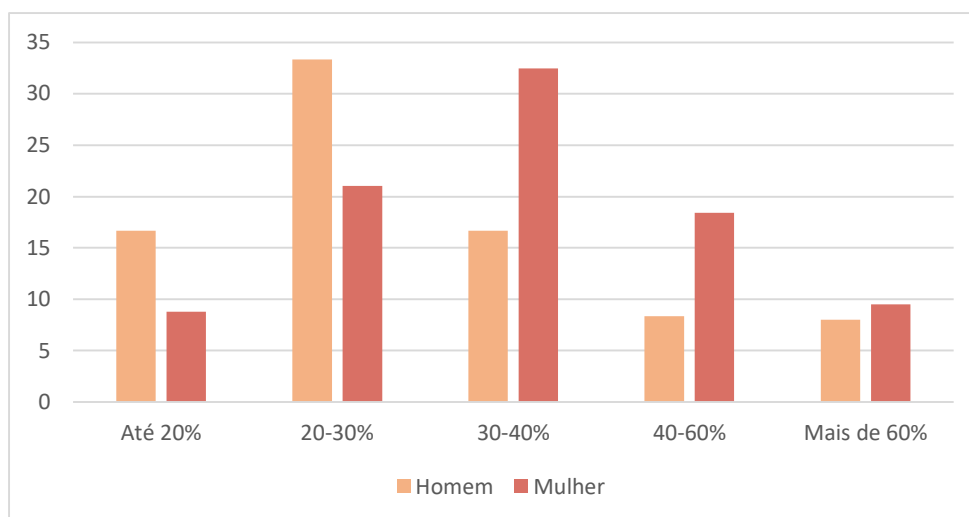
Em relação à renda domiciliar, só 30% das mulheres responderam destinar até 30% do seu salário para o pagamento do aluguel, ao passo que 50% dos homens estão nessa condição. As famílias, grupos ou pessoas que gastam entre 30 e 60% dos seus rendimentos com o aluguel tem uma mulher como responsável em 60% dos casos e um homem em 31% (ver Figura 4). Todas as pessoas transexuais e não binárias que responderam à pesquisa estão nessa faixa, algumas destinam mais de 60%.

Focando nas mulheres pardas e pretas, só 23% delas gasta até 30% do seu rendimento familiar para o pagamento do aluguel, 64,5% destina entre 30 e 60% e 12,5% mais do 60%. Verifica-se então como a espoliação imobiliária tem uma articulação na questão classe-gênero-raça, o que vai trazer impacto na escolha do lugar para morar e em outras áreas da reprodução da vida.

Sobre os preços dos aluguéis, 43% das pessoas indicaram estar pagando entre 600 e 1200 reais, 30% entre 1200 e 1800 reais e 17% mais de 1800 reais. Vinculando a pergunta aberta sobre as principais dificuldades para alugar, a metade das pessoas aponta os preços elevados como uma limitação, sendo descritos como “exorbitantes” em muitos casos. A questão fica mais evidente considerando que

40% das pessoas responderam que tiveram que se endividar para alugar ou para manter o pagamento do aluguel.

**Figura 4.** Porcentagem da renda familiar destinada ao aluguel segundo gêneros em 2024.

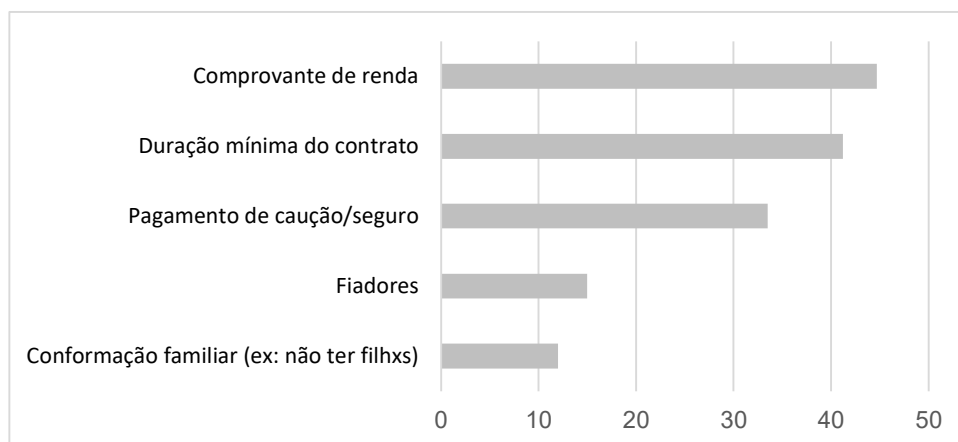


Fonte: Elaboração própria com base no questionário realizado.

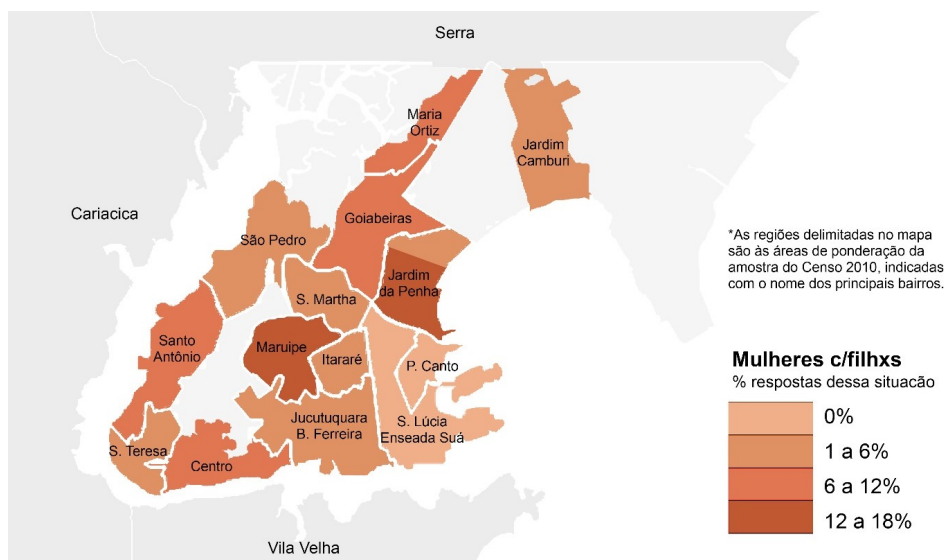
A forma de acesso ao aluguel, na maioria dos casos, se deu por vínculo direto com *proprietárixs* dos imóveis, em 49,4% com um contrato e em 24,7% sem contrato. Só 21,8% das pessoas alugaram através da imobiliária, o que verifica o aumento de outras lógicas para conseguir moradia, fora do mercado tradicional. Mesmo assim, alguns *inquilinxs* que possuem um contrato com os locadores tiveram algumas exigências comuns das imobiliárias, como o pagamento de cauções e outras taxas (Figura 5). Também, em 3,5% das respostas a contratação do aluguel aconteceu através de uma plataforma<sup>vii</sup>.

Além dos preços dos aluguéis, as exigências requeridas para alugar no mercado tradicional são consideradas como a maior dificuldade (ver Figura 5). Geralmente, na forma condomínio, gastos de manutenção e alguns impostos são transferidos para *inquilinxs*. Muitas das exigências estão vinculadas ao nível salarial ou à formalidade do emprego, outras têm relação com a conformação familiar. Nos dois casos o impacto segundo gênero e raça é diferencial.

Dentre o tempo de trabalho não remunerado, o cuidado é central e expressa a maior desigualdade. Quanto às mulheres que responderam ter *filhxs*, 56,4% são as únicas responsáveis financeiras e 61,5% são as únicas responsáveis pelo cuidado e pelas tarefas domésticas. O seguinte mapa mostra a concentração de respostas nessa situação segundo áreas da cidade, ponderando os casos monoparentais.

**Figura 5.** Exigências para alugar (%).

Fonte: Elaboração própria a partir do questionário realizado.

**Figura 6.** Concentração de inquilinas com filhxs em Vitória em 2024.

Fonte: Elaboração própria a partir do questionário realizado.

Uma grande proporção delas indicou que mora nas regiões: Jardim da Penha, Maruípe, Goiabeiras, Centro, Jardim Camburi, Maria Ortiz e Santo Antônio (ver Figura 6). Focando nas mulheres pardas e pretas, Jardim Camburi e Jardim da Penha saem desse listado, e acrescentam-se outras como São Pedro. Não houve respostas da Praia do Canto e da Enseada do Suá, que têm os preços mais elevados. Na pergunta aberta do questionário, muitas delas assinalam que ter

crianças é uma dificuldade para alugar, pois muitos proprietários e imobiliárias não aceitam. É possível verificar o maior impacto da espoliação urbana para os grupos estudados, tanto pela forma em como o trabalho é socialmente dividido, mas também e principalmente pela forma de produção e gestão do espaço.

### CONSIDERAÇÕES FINAIS

O desenvolvimento do trabalho tentou aprofundar sobre como as desigualdades de gênero e raça impactam no acesso ao aluguel residencial em Vitória no período 2010-2022 e porque as formas de produção e gestão do espaço acrescentam essas desigualdades. Inicialmente se demonstrou como o processo de valorização imobiliária, proveniente da instrumentalização da propriedade da terra na construção para o mercado, repercute de forma geral nas dificuldades de acesso à moradia e também no caso do aluguel residencial, distanciando seu preço com os salários.

Analisando os domicílios alugados segundo gênero e raça da chefia se compreende como a maior carga de trabalho não remunerado e a diferenciação dentro dos trabalhos considerados produtivos infere nos níveis salariais e, portanto, na capacidade de reprodução na cidade. Isso também tem repercutido historicamente em uma maior restrição ao acesso à moradia própria e, mais recentemente, em um deslocamento a condições mais precárias de aluguel e outras situações de informalidade.

No período 2010-2022, se evidencia um aumento das famílias locatárias chefiadas por mulheres, questão que também se intensifica nos domicílios cedidos. Consta-se uma acentuação no caso dos arranjos monoparentais e estendidos, pela própria estruturação social e familiar em torno dos trabalhos de cuidado. Tanto os dados censitários como os do questionário verificam uma diferenciação espacial no acesso ao aluguel dos arranjos com chefia feminina. As próprias lógicas de produção e gestão habitacional acrescentam tais dificuldades, com dinâmicas de espoliação- imobiliária, urbana e financeira- maior nas mulheres e na população negra e LGBT+.

Nas áreas valorizadas os preços de aluguéis alcançam valores exorbitantes que resultam em uma maior espoliação imobiliária na maioria da população e em particular nos grupos estudados. Ao mesmo tempo, essa produção para o mercado tende a gerar novas formas de acesso à moradia, como o aluguel informal, que alguns casos podem ser considerados como um não-valor, posto que se trata de uma estratégia de reprodução de alguns *proprietários* que procuram um complemento de renda. Nesses casos existe uma maior espoliação urbana, pela falta de acesso a serviços urbanos, e também financeira pela necessidade de endividamento para outros gastos, considerando que os preços dos aluguéis ocupam uma proporção elevada do salário.

Conforme se constatou, esse mercado informal não é necessariamente mais barato, e em áreas valorizadas, o preço do aluguel de quartos muitas vezes supera

o salário-mínimo. Essa informalidade, somada à crescente intervenção das plataformas digitais, aprofunda a vulnerabilidade. O questionário revelou que a maioria dos contratos é feito diretamente com *proprietárixs* e, em muitos casos, sem contrato formal.

A análise da distribuição espacial dos domicílios alugados chefiados por mulheres mostra uma tendência de concentração em bairros com preços de aluguel mais baixos. Essa segregação espacial implica em menor acesso a serviços urbanos essenciais, o que dificulta a "jornada laboral ampliada" das mulheres, que precisam conciliar o trabalho remunerado com as responsabilidades domésticas e de cuidados. A questão de ter *filhxs* como barreira para alugar é outra expressão da desconexão entre a produção do espaço e as necessidades da reprodução social.

Em síntese, este trabalho demonstra que o acesso à moradia em Vitória, sob a lógica da produção financeirizada do espaço, se articula com as desigualdades de gênero e raça, transformando o aluguel residencial em um instrumento de espoliação contínua e aprofundando as desigualdades espaciais na cidade.

## REFERÊNCIAS

ALVES, A. E. S. Divisão sexual do trabalho: a separação da produção do espaço reprodutivo da família. **Trabalho, educação e saúde**, 11, p. 271-289, 2013.

ADEMI-ES, Associação Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo. Pesquisa sobre desempenho do mercado imobiliário capixaba em 10 anos (2012 a 2022), 2022. Disponível em: <https://ademi-es.org.br> Acesso em: maio de 2024.

CAMPOS JÚNIOR, C. T. de. **A construção da cidade: Formas de produção imobiliária em Vitória**. Vitória: Flor&Cultura, 2002.

\_\_\_\_\_. Valorização do capital na produção imobiliária: distanciamento entre o preço da moradia e do salário. Em: PEREIRA, P. C. X. (Org.), **Imediato, global e total na produção do espaço: a financeirização da cidade de São Paulo no século XXI**. São Paulo: FAU USP, 2018, p. 40-54.

FALÚ, A. La vida de las mujeres en confinamiento en las ciudades fragmentadas. Un análisis feminista de los temas críticos. **Astrolabio** (25), p. 22-45, 2020.

FEDERICI, S. (2021). **O patriarcado do salário: Notas sobre Marx, gênero e feminismo**. São Paulo: Boitempo.

FIPEZAP. Informe índice de venda residencial, dezembro, 2022. Disponível em: <https://www.datazap.com.br/conteudos-fipezap> Aceso em: setembro de 2023.

FRASER, N. Las contradicciones del capital y los cuidados. **New left review**, v. 100, p. 111-132, 2016.

FJP, Fundação João Pinheiro. Déficit habitacional no Brasil 2022. Belo Horizonte, 2023. Disponível em: <https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/> Acesso em: junho de 2024

GAGO, V.; CAVALLERO, L. **La casa como laboratorio: finanzas, vivienda y trabajo esencial**. Buenos Aires: Fundación Rosa Luxemburgo, 2022.

AUTOR 1; AUTOR 2. XXXX, 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, p. 451-476, 2022.

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

HELENE, D. Gênero e direito à cidade a partir da luta dos movimentos de moradia. **Cadernos Metrópole**, v. 21, n. 46, p. 951-974, 2019.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censos Demográficos 2000, 2010 e 2022: resultados do universo e da amostra. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/censo-demografico> Acesso em: junho de 2025

\_\_\_\_\_. Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua, 2022. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/pnadca/tabelas> Acesso em: junho de 2025

IJSN, Instituto Jones dos Santos Neves. Déficit Habitacional no Espírito Santo com base no CadÚnico, 2022. Disponível em: <https://ijsn.es.gov.br/publicacoes/cadernos/deficit-habitacional> Acesso em: setembro de 2024

\_\_\_\_\_. Pesquisa sobre homens transexuais, mulheres transexuais e travestis da Região Metropolitana da Grande Vitória - Relatório final, 2018. Disponível em: <https://ijsn.es.gov.br/publicacoes/cadernos/pesquisa-sobre-homens-transexuais-mulheres-transexuais-e-travestis-da-regiao-metropolitana-da-grande-vitoria> Acesso em: março de 2025

IPEA, Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. Retrato das Desigualdades de Gênero e Raça, 2024. <https://www.ipea.gov.br/portal/retrato/indicadores> Acesso em: maio de 2025

KALINOSKI, R.; PROKOPIUK, M. Financeirização da moradia via fundos de investimento imobiliário em metrópoles brasileiras. **EURE**, v. 49, p. 148, 1-23, 2023.

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

OLX. Imóveis para alugar - Vitória, ES (apartamentos, casas e quartos), 2022. Disponível em: <https://www.olx.com.br/imoveis/aluguel/estado-es/norte-do-espírito-santo/vitoria> Acesso em: março de 2023

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

\_\_\_\_\_. Crise, urbanização contemporânea e a reprodução do capital no setor imobiliário. Em: CARLOS, A.; RIZEK, C. (Org.), **Direito à cidade e direito à vida: perspectivas críticas sobre o urbano na contemporaneidade**. São Paulo: IEA USP, 2022, p. 72-97.

RICO, M. N.; SEGOVIA, O. (eds.). **¿Quién cuida en la ciudad? Aportes para políticas urbanas de igualdad**. Libros CEPAL, N° 150. Santiago: CEPAL, 2017.

RUFINO, B. **Incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e a nova produção do espaço em Fortaleza**. 334p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), FAU USP, 2012.

SAFFIOTI, H. **Emprego doméstico e capitalismo**. Petrópolis: Vozes, 1978.

Contato com o autor: autor@gmail.com

Recebido em: 02/10/2025

Aprovado em: 27/12/2025

---

<sup>i</sup> Déficit habitacional é um cálculo das dificuldades quantitativas e qualitativas em relação à moradia, que inclui os componentes: habitação precária, coabitação familiar, adensamento excessivo e ônus excessivo com aluguel. Este último refere-se aos domicílios residenciais alugados, com renda domiciliar de até três salários-mínimos, que gastam mais de 30% da sua renda com o aluguel (FJP, 2023).

<sup>ii</sup> Diversos mecanismos viabilizaram esse desenvolvimento do sistema financeiro imobiliário no Brasil, como a criação dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) em 1993 e as carteiras hipotecárias em 1994, a aprovação da Lei do Patrimônio de Afetação e de Alienação Fiduciária em 2004, entre outros (Rufino, 2012).

<sup>iii</sup> Algumas autoras, como Federici (2021), sustentam que há exploração no trabalho doméstico e, portanto, produção de mais valia. Para outras autoras seria um trabalho improdutivo, mas também o considerando condição necessária para a acumulação

---

capitalista (Fraser, 2016). Estas últimas permitem uma melhor relação com os conceitos de exploração e espoliação, tanto na perspectiva de Harvey como dos estudos da questão urbana no Brasil.

<sup>iv</sup> A RMGV é formada por sete municípios: Cariacica, Fundão, Guarapari, Serra, Viana, Vila Velha e Vitória, com uma área territorial de 2.324 km<sup>2</sup> e 1.880.828 habitantes (IBGE, 2022). O crescimento populacional da região foi de 17,32% no período 2000-2010 e de 11,44% entre 2010 e 2022. No Censo 2022, o município de Vitória tem uma população de 322.869 pessoas e 148.278 domicílios.

<sup>v</sup> Para o levantamento foram realizadas médias dos preços de aluguel coletados por tipologia e por bairro. Procurou-se ter um mínimo de 5 preços por área, sejam ofertados por *proprietárixs* ou por imobiliárias. Considerou-se o limite das áreas indicadas na Figura 2. O salário-mínimo do ano 2022 foi de R\$1212.

<sup>vi</sup> Foram combinadas as variáveis Espécie da Unidade Doméstica (Unipessoal, Nuclear, Estendida, Composta) e Tipo de Composição Familiar para obter dados de Mulher/Homem sem cônjuge com filhos.

<sup>vii</sup> Esse dado refere-se só ao uso de uma plataforma para pagar o aluguel, como AirBnb. Podem ter-se utilizado outras plataformas com a finalidade de contatar *proprietárixs*.