

ISSN 2318-2377



TEXTO PARA DISCUSSÃO Nº 687

Descobrimos a evasão fiscal no mercado de aluguéis residenciais brasileiro: uma análise a partir do Censo, POF e Declaração de Atividades Imobiliárias (DIMOB)

**Ana Luiza Nabuco
Luiz A. Paixão
Marcelo de B. Brandão,
Renan P. Almeida,**

Novembro de 2025

Universidade Federal de Minas Gerais

Sandra Regina Goulart Almeida (Reitora)
Alessandro Fernandes Moreira (Vice-Reitor)

Faculdade de Ciências Econômicas

Kely César Martins de Paiva (Diretora)
Anderson Tadeu Marques Cavalcante (Vice-Diretor)

Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional (Cedeplar)

Bernardo Palhares Campolina Diniz (Diretor) José
Irineu Rangel Rigotti (Vice-Diretor)

Paula de Miranda Ribeiro (Coordenadora do
Programa de Pós-graduação em Demografia)

Rafael Saulo Marques Ribeiro (Coordenador do
Programa de Pós-graduação em Economia)

Alisson Flávio Barbieri (Chefe do Departamento de
Demografia)

Ulisses Pereira dos Santos (Chefe do Departamento
de Ciências Econômicas)

Editores da série de Textos para Discussão

Clara Zanon Brenck (Economia)
Adriana de Miranda-Ribeiro (Demografia)

Secretaria Geral do Cedeplar

Maristela Dória (Secretária-Geral)

Ana Paula Guimarães Torres (Editoração)

<http://www.cedeplar.ufmg.br>

Textos para Discussão

A série de Textos para Discussão divulga resultados preliminares de estudos desenvolvidos no âmbito do Cedeplar, com o objetivo de compartilhar ideias e obter comentários e críticas da comunidade científica antes de seu envio para publicação final. Os Textos para Discussão do Cedeplar começaram a ser publicados em 1974 e têm se destacado pela diversidade de temas e áreas de pesquisa.

Ficha catalográfica

	Nabuco, Ana Luiza.
N117d 2025	Descobrendo a evasão fiscal no mercado de aluguéis residenciais brasileiro: uma análise a partir do Censo, POF e Declaração de Atividades Imobiliárias (DIMOB) / Ana Luiza Nabuco ... [et al]. - Belo Horizonte: UFMG / CEDEPLAR, 2025.
	28 p. - (Texto para discussão, 687) Inclui bibliografia. ISSN 2318-2377
	1. Sonegação fiscal. 2. Aluguel residencial I. Universidade Federal de Minas Gerais. Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional. II. Título. III. Série.
	CDD: 336.2

Elaborado por Fabiana Pereira dos Santos CRB-6/2530

Biblioteca da FACE/UFMG. – FPS/116/2025

As opiniões contidas nesta publicação são de exclusiva responsabilidade do(s) autor(es), não exprimindo necessariamente o ponto de vista do Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional (Cedeplar), da Faculdade de Ciências Econômicas ou da Universidade Federal de Minas Gerais. É permitida a reprodução parcial deste texto e dos dados nele contidos, desde que citada a fonte. Reproduções do texto completo ou para fins comerciais são expressamente proibidas.

Opinions expressed in this paper are those of the author(s) and do not necessarily reflect views of the publishers. The reproduction of parts of this paper of or data therein is allowed if properly cited. Commercial and full text reproductions are strictly forbidden.

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS
FACULDADE DE CIÊNCIAS ECONÔMICAS
CENTRO DE DESENVOLVIMENTO E PLANEJAMENTO REGIONAL**

**Descobrimos a evasão fiscal no mercado de aluguéis residenciais brasileiro: uma análise a partir
do Censo, POF e Declaração de Atividades Imobiliárias (DIMOB)**

Ana Luiza Nabuco

Cedeplar/UFMG e EHESS

Luiz A. Paixão

IBGE

Marcelo de B. Brandão

consultor independente

Renan P. Almeida,

Cedeplar/UFMG

CEDEPLAR/FACE/UFMG

BELO HORIZONTE

2025

SUMÁRIO

Introdução	6
1. Mercado de aluguéis residenciais e evasão fiscal: teorias e evidências.....	7
1.1 Breve Panorama Global do Mercado de Aluguel Residencial.....	7
1.2 Evasão fiscal no mercado de aluguéis: abordagens teóricas e empíricas internacionais	8
2. Evasão fiscal de aluguéis no Brasil: aspectos metodológicos	9
2.1. Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias (DIMOB), Receita Federal	9
2.2 Censo Demográfico, IBGE.....	12
2.3 Pesquisa de Orçamento Familiares (POF), IBGE	12
2.4 Metodologia: evasão fiscal e informalidade de aluguéis residenciais no Brasil	14
3. RESULTADOS: Evasão fiscal no mercado brasileiro de aluguéis residenciais.....	16
3.1 Sob a ótica do número de domicílios alugados.....	16
3.1.1 Índice de Evasão Fiscal	16
3.1.2 – Índice de Informalidade Contratual	17
3.2 – Evasão fiscal sob ótica do valor dos aluguéis residenciais.....	20
3.2.1 – Valores informados pelas famílias, em pesquisa domiciliar, POF	20
3.2.1.1 Índice de Informalidade Contratual	21
3.2.2. Valores declarados à Receita Federal (DIMOB)	22
3.2.2.1 – Índice Evasão Fiscal.....	23
4. Conclusões	25
Referências Bibliográficas	26

RESUMO

Este artigo estima, pioneiramente, a evasão fiscal de rendas de aluguéis residenciais no Brasil. Este tema ganha relevância no cenário atual de transformação nos mercados imobiliários e aumento global de famílias residindo em imóveis alugados. Nossos resultados são obtidos pelo cruzamento de três bases dados: acesso inédito à DIMOB (Receita Federal do Brasil), Censo Demográfico e POF (IBGE). A evasão fiscal é duplamente mensurada, pelos índices de evasão fiscal e informalidade contratual. Os percentuais sonegados são elevadíssimos, em relação ao número e aos rendimentos de aluguéis. Há uma clara heterogeneidade regional da evasão, com percentuais mais altos nas capitais das regiões Norte, Nordeste e Centro-Oeste e no interior do país. Essas relações envolvem numerosa parte dos domicílios – nas capitais, 3,7 milhões de imóveis alugados não são declarados ao Fisco. Os resultados suscitam o debate sobre a desigualdade de renda e propriedade na sociedade brasileira, tendo em vista a concentração de recebimento de aluguéis nos estratos de renda mais altos e seu pagamento pelos estratos inferiores. O potencial de arrecadação fiscal revela-se alto: rendimentos recebidos e não declarados no país variam entre R\$65 e R\$215 bilhões ao ano. A evasão revela-se regra e evidencia nova faceta da informalidade da economia nacional.

Palavras-chave: evasão fiscal, tributação, aluguel, mercado imobiliário, informalidade

Classificação JEL: H2, H24, H26, R210

ABSTRACT

This article presents a pioneering estimate of tax evasion on residential rental income in Brazil. The topic gains importance amid transformations in real estate markets and the global rise in families living in rented homes. Results are based on the cross-referencing of three databases: unprecedented access to Federal Revenue records (DIMOB), the Demographic Census, and the Family Budget Survey (POF). Tax evasion is measured through two indicators: tax evasion and contractual informality, both showing extremely high levels in terms of the number of rentals and the value of income. Strong regional heterogeneity is observed, with higher rates in capitals of the North, Northeast, and Central-West regions and in the country's interior. In capitals alone, about 3.7 million rental properties are not reported to tax authorities. These findings raise important debates on income and property inequality, given the concentration of rental income among high-income groups and the significant share of rent payments made by low-income households. The potential for additional tax revenue is considerable: undeclared rental income is estimated between R\$65 and R\$215 billion annually. Informal rentals thus represent the prevailing pattern in Brazil, revealing a significant and often overlooked dimension of the informal economy.

Keywords: tax evasion, taxation, rent, real estate market, informality

JEL Classification: H2, H24, H26, R210

INTRODUÇÃO

Tem crescido a proporção de famílias vivendo em moradias alugadas, tanto no Brasil quanto no mundo. Diferentes autores explicam esse processo com base na crescente financeirização imobiliária e distanciamento entre salários e preços da terra e dos imóveis em áreas urbanas. Diante disso, a informalidade nos contratos de locação residencial e a sonegação fiscal nos mercados de aluguel são temas crescentemente pesquisados (LÓPEZ-LABORDA *et al.*, 2023; EEROLA *et al.*, 2019), embora ainda pouco explorados.

Do ponto de vista social, o crescimento do aluguel como forma de moradia foi acompanhado de aumento da desigualdade de riqueza global (PIKETTY, 2014) e proporção maior de ativos imobiliários concentrada nas mãos de poucas pessoas (MARICATTO, 2014; ROLNIK, 2015; SASSEN, 2016; NABUCO, 2024). Do ponto de vista tributário, significa expansão da renda de aluguéis e, potencialmente, da arrecadação tributária, muito embora a arrecadação de imposto sobre a renda do aluguel seja um desafio global (NORREGAARD, 2013; OECD, 2022).

Levar esses processos em conta é crucial para o orçamento público e agendas que visam combater desigualdades sociais e promover justiça tributária. No Brasil, isto significa tributar em particular famílias de estratos superiores de renda, tendo em vista o perfil dos proprietários locadores (FIRPO; TAVOLARI, 2021) e a distribuição da renda (GOBETTI; ORAIR, 2016). O tema dos impactos fiscais da tributação imobiliária e, em particular, dos aluguéis, ganha relevância adicional com a Reforma Tributária sobre o consumo em curso no Brasil (BRASIL, 2023; 2025), que prevê nova tributação dos aluguéis, pelo Imposto sobre Valor Agregado (IVA), além da criação e estruturação do Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB).

Não encontramos, para o Brasil, estimativas de evasão dos aluguéis residenciais, seja em termos da renda subnotificada, do número de proprietários ou de imóveis sonegados e a literatura nacional não tem ainda uma agenda de pesquisa consolidada. O presente trabalho é uma tentativa de contribuir para preencher esta lacuna ao estimar, de modo pioneiro e preliminar, a extensão da evasão tributária no mercado de aluguel residencial, com foco nas capitais brasileiras, que concentram os maiores valores imobiliários nacionais. Em uma abordagem metodológica inédita, nossas estimativas são para 2023, através de cruzamentos entre bases de dados tributárias da Receita Federal do Brasil (RFB), provenientes da “Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias” (DIMOB), pela primeira vez disponível para estudos acadêmicos, o Censo Demográfico 2022 e a Pesquisa de Orçamentos Familiares (POF) 2017-2018, as duas últimas bases do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Para isto, a próxima seção dedica-se a breve revisão da literatura, a partir do panorama recente da dinâmica do mercado de aluguel residencial no Brasil e de estudos teóricos e empíricos com abordagens metodológicas de evasão fiscal das rendas de aluguel. Na seção seguinte, descreve-se a metodologia e bases de dados utilizadas, seus limites e procedimentos adotados para estimar a evasão tributária nos aluguéis residenciais no Brasil, chamada também, ao longo deste texto, de sonegação fiscal e *tax gap*.

Por fim, a análise dos resultados obtidos, os confrontos entre as diversas bases e algumas considerações sobre o que revelam e seus limites. Nossas evidências empíricas mostram que um altíssimo percentual dos aluguéis residenciais está sujeito à evasão fiscal, cerca de 80% do total de domicílios alugados no conjunto das capitais do país, e que há uma grande heterogeneidade regional, com percentuais de evasão acima de 90% em capitais do Norte e Nordeste e abaixo de 50% nas capitais do Sul do país.

1. MERCADO DE ALUGUÉIS RESIDENCIAIS E EVASÃO FISCAL: TEORIAS E EVIDÊNCIAS

1.1 BREVE PANORAMA GLOBAL DO MERCADO DE ALUGUEL RESIDENCIAL

Há um forte crescimento internacional do aluguel como forma de acesso à moradia pós crise hipotecária de 2008 (GUERREIRO; ROLNIK; MARIN-TORIO, 2022). Isso vale também para América Latina e Brasil, em todas as faixas de renda, nas últimas duas décadas (GUERREIRO; ROLNIK; MARIN-TORIO, 2022, GIORGIS; CAMPOS JR., 2023, BLANCO; FRETES; MUÑOZ, 2014; PASTERNAK; BÓGUS, 2014). Este fenômeno está relacionado a diversas mudanças e transformações nos mercados imobiliários, como o surgimento de grandes corporações investidoras que adquirem imóveis residenciais e extraem renda de aluguel, a alta dos preços residenciais nas últimas décadas e a consequente exclusão de famílias que não mais conseguem arcar com os altos preços dos imóveis, o enfraquecimento do sistema de estado de bem-estar social ao nível global, o fortalecimento do neoliberalismo, o rápido crescimento da demanda em mercados emergentes e a explosão dos aluguéis de curta temporada por aplicativos *on-line* (MILLS *et al.* 2019; DUCA *et al.* 2021; GUERREIRO; ROLNIK; MARIN-TORIO, 2022; ALMEIDA 2025; FERRERI; SANYA, 2021).

Embora a participação de aluguéis na forma de acesso à moradia, na América Latina, seja de 18% (GUERREIRO; ROLNIK; MARIN-TORIO, 2022) - e, portanto, inferior à de países do Norte Global - cerca de 30% para a Europa e 33% para os EUA e Canadá (BLANCO; CIBILIS; MUÑOZ, 2014, *apud* GUERREIRO; ROLNIK; MARIN-TORIO, 2022) -, este cenário vem se alterando. Dados do Censo (IBGE, 2022 e 2000) mostram que, entre 2000 e 2022, o aluguel foi a forma de moradia que mais cresceu no Brasil, 53%, passando de 14,3% para 22%.

Esta é uma transformação importante na América Latina: de um cenário, desde os anos de 1950, em que predomina o acesso à moradia via posse ou propriedade privada e autoconstrução e um mercado de alugueis pulverizado de pequenos proprietários privados, não profissionalizados, passa-se, nos anos 2000, a uma presença crescente dos alugueis como forma de acesso à moradia, nos assentamentos populares consolidados e nas frentes de expansão financeiro-imobiliárias, com novos atores, corporativos, em grande escala, que promovem concentração de ativos em carteiras institucionais (GUERREIRO; ROLNIK; MARIN-TORIO, 2022).

Atualmente, o Brasil tem 16,1 milhões de domicílios alugados (IBGE, 2022), o que corresponde a um domicílio alugado a cada cinco. Para o conjunto de 27 capitais e o Distrito Federal, tem-se proporção de

domicílios alugados ainda maior, 27%, ou seja, 4,7 milhões de domicílios alugados frente a um universo de 17,1 milhões de domicílios. Esses números ilustram a relevância do aluguel como forma de acesso à moradia no Brasil e reforçam que entender o funcionamento da “economia do aluguel residencial” é primordial para se desenhar políticas públicas, tanto para a tributação de renda, consumo e propriedade, quanto para políticas urbanas e sociais. Neste trabalho, iremos focar na dimensão tributária dessas políticas, mais precisamente na captura do imposto sobre a renda de aluguel de imóveis residenciais.

1.2 EVASÃO FISCAL NO MERCADO DE ALUGUÉIS: ABORDAGENS TEÓRICAS E EMPÍRICAS INTERNACIONAIS

Divergências conceituais à parte, em particular na doutrina jurídica brasileira (CARRAZZA, 2020; MOREIRA, 2003; COELHO, 1998), existe certo consenso que a evasão fiscal corresponde a atos ilícitos - fraude, sonegação ou simulação - para escapar ou reduzir o pagamento de tributos. O conceito que retrata, por sua vez, a lógica inversa, o quociente entre tributos pagos e tributos devidos, é chamado, na literatura internacional, de "*tax compliance*" traduzida, em português, para "conformidade tributária" ou "conformidade fiscal".

Há diversos modelos teóricos que analisam fatores que influenciam a "*tax compliance*", sintetizados em três paradigmas (ALM, 2019): Paradigma da Coerção (*Enforcement*), com ênfase na repressão e punição da sonegação de impostos; Paradigma dos Serviços, que visa facilitar o cumprimento das obrigações fiscais pelos cidadãos; e Paradigma da Confiança, que enfatiza fatores como ética e normas sociais no cumprimento da obrigação tributária. Fiscos internacionais têm empregado diferentes dosagens das três abordagens.

A pesquisa empírica sobre este tema, não obstante, é difícil, por razões ligadas ao acesso aos dados, tendo em vista a ilegalidade do não pagamento de impostos. Há uma assimetria de informação entre quem declara a renda e o Fisco, principalmente em fontes de rendas sujeitas a um débil controle por uma “terceira parte”, como é o caso dos aluguéis, que tendem a ter alta evasão, segundo a literatura e os poucos estudos internacionais. Análise de dados de vinte e sete países da União Europeia revela que a evasão fiscal total é alta e substantivamente heterogênea, entre os países e mesmo dentro de cada país. No caso da Itália, o uso de modelos baseados no consumo para estimar a evasão fiscal, a partir de modelo de discrepância, revelou taxa de evasão fiscal de 29% para os rendimentos de aluguel e outros capitais (ALBAREA *et al.*, 2020). O Ministério da Economia e das Finanças italiano estima que são evadidos 758 milhões de euros, por ano, para a renda de aluguel de imóveis, que este valor era superior a um bilhão de euros até recentemente. Na Espanha, a renda de aluguel é o segundo item com maior participação na evasão fiscal de renda pessoal, logo atrás da renda de capital móvel (DOMÍNGUEZ *et al.*, 2015, 2017). O Fisco dos Estados Unidos calcula que a evasão para a renda dos aluguéis e dos royalties é altíssima, 51,3% (IRS, 2006, *apud* ALM; BORDERS, 2014). Segundo *survey* para a cidade

de Nakuru, no Quênia, a *tax compliance* de proprietários imobiliários quanto à renda do aluguel é de 54% (THANANGA *et al*, 2013).

A dificuldade em mensurar a evasão das rendas de aluguéis fez surgir diversos modelos que geralmente se baseiam em duas formas de abordagem: direta e indireta. Métodos de medição direta são baseados em (i) comparação de declarações de impostos individuais com estimativas das rendas efetivas também individuais. Poucos países têm programas deste tipo, devido ao alto custo; (ii) *surveys*, que questionam indivíduos sobre seu comportamento de evasão; (iii) dados de anistia fiscal, usados como proxy para evasão. Métodos de medição indireta da evasão são diversos e incluem a análise de: (i) vestígios de evasão perceptíveis em indicadores como moeda, consumo de eletricidade, participação na força de trabalho e deduções fiscais; (ii) declarações de imposto de renda individuais, na suposição de que a renda total é dividida entre renda declarada e não declarada; (iii) *surveys* com determinadas ocupações para levantar motivações para sonegar o imposto; (iv) luminosidade medida do espaço sideral, para mensurar a atividade econômica efetiva e compará-la a contas oficiais de renda; (v) volume de compras pela internet, para estimar a evasão de impostos sobre vendas; (vi) ensaios clínicos randomizados que comparam a evasão fiscal de duas amostras de indivíduos.

Como veremos, no Brasil, rendas de aluguéis devem ser declaradas por seus titulares, os proprietários dos imóveis alugados, no Imposto de Renda, mas também por terceira parte, as imobiliárias, em uma segunda base de dados nacional, a Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias, o que torna os dados do país bastante potentes para estimar esta evasão.

2. EVASÃO FISCAL DE ALUGUÉIS NO BRASIL: ASPECTOS METODOLÓGICOS

Neste tópico, estão descritas as três bases de dados usadas, seu tratamento e limitações, compostas pela “Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias” (DIMOB), uma base de dados fiscal, sob responsabilidade da Receita Federal do Brasil (RFB), que contém informações de locação e sublocação de imóveis no país, disponibilizada de modo inédito para esta pesquisa; o Censo Demográfico 2022 (IBGE), que informa características dos domicílios brasileiros em relação à posse, cessão ou aluguel; e a Pesquisa de Orçamento Familiares (POF/IBGE) 2017-2018, que mensura as despesas e as rendas das famílias brasileiras, inclusive com aluguéis. A POF e, em particular a DIMOB, merecerão um relato mais detalhado. Ao final, discute-se a dupla abordagem metodológica que propomos para os cálculos da evasão fiscal de aluguéis residenciais, aplicados às capitais brasileiras: um método direto e outro indireto.

2.1. DECLARAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS (DIMOB), RECEITA FEDERAL

A Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias foi instituída pelo Governo Federal brasileiro, em fevereiro/2003, através de cinco Instruções Normativas (IN) da Secretaria da Receita

Federal (SRF): IN SRF nº 1115, 694, 576, 316 e 304 (BRASIL, 2010, 2006, 2005a, 2005b e 2003). É entregue anualmente pelo programa Receitanet, por pessoas jurídicas e equiparadas sediadas no Brasil, nos casos de (i) locação, sublocação ou intermediação de locação imobiliária; (ii) incorporação, construção ou loteamento; e (iii) intermediação de vendas. Suas informações são discriminadas por transação (para vendas), mês (para locações) ou ano (para incorporação, construção e loteamento). Embora a série histórica da DIMOB remonte a 2003, neste artigo exploramos dados de 2023, ano mais recente para o qual tivemos acesso. Os atributos da DIMOB referentes a locação, sublocação e intermediação de locação imobiliária (item “I” acima) serão detalhados a seguir.

DIMOB - Locação, sublocação e intermediação Imobiliária

Nove atributos dos imóveis locados são informados na DIMOB (IN SRF 1115/2010): cadastro da pessoa jurídica informante (CNPJ, razão social e endereço); cadastro do locador (CPF ou CNPJ, nome ou razão social); cadastro do locatário (CPF ou CNPJ, nome ou razão social); informações do contrato (número e data); tipo do imóvel: urbano ou rural; endereço completo do imóvel; valor total mensal da locação ou sublocação (“rendimento bruto”); valor mensal da comissão pela intermediação do aluguel (“valor comissão”); e imposto retido mensalmente.

Os dados a que tivemos acesso foram disponibilizados, pela RFB, agregados a partir de alguns filtros, a fim de preservar a identificação das três partes envolvidas, locadores, locatários e empresas imobiliárias. A Figura 1 resume todas as variáveis a que tivemos acesso da DIMOB.

A DIMOB é, portanto, uma declaração feita por imobiliárias, à Receita Federal, que informa o número e valor de imóveis alugados no Brasil. Tem, ainda, no mínimo, duas grandes vantagens em relação a outros dados fiscais. Por um lado, é uma declaração entregue obrigatoriamente ao Fisco por uma terceira parte, as imobiliárias, o que reduz o risco de subnotificação, presente no pagamento de impostos. Essa hipótese repousa no fato de que a existência da terceira parte facilita a identificação de rendas subnotificadas, pelo Fisco (PISSARIDES; WEBER, 1989; FELDMAN; SLEMROD, 2007, *apud* ALBAREA *et al.*, 2020). Por outro lado, a DIMOB permite auferir o valor dos aluguéis separadamente de outros rendimentos – o que é raro em dados tributários internacionais, usualmente compostos, segundo a literatura, por dados de Imposto de Renda, que incluem a declaração do aluguel junto de outros tipos de rendimentos. O acesso a dados exclusivamente de aluguéis nos permite cálculos mais acurados sobre evasão de aluguéis. Esta mesma vantagem tem a base de dados da POF, como será visto à frente.

Figura 1. Variáveis da base DIMOB Locação recebida da Receita Federal

Leiaute planilha SIC recurso 19995.004398/2024-10

Campo	Descrição
ano_declaracao	Ano-calendário a que se refere a declaração.
uf	Unidade Federativa do imóvel.
município	Município do imóvel.
tipo_locador	Tipo de locador PF – pessoa física; PJ – pessoa jurídica.
tipo_locatario	Tipo de locatário PF – pessoa física; PJ – pessoa jurídica.
tipo_imovel	Tipo de imóvel – rural ou urbano.
qtde_locador_distinto	Quantidade de locadores por CPF ou CNPJ.
qtde_locatario_distinto	Quantidade de locatários por CPF ou CNPJ.
qtde_declarantes	Quantidade de declarantes para o município e combinação de tipo de locador e locatário.
qtde_enderecos_distintos	Quantidade de endereços distintos para o município e combinação de tipo de locador e locatário.
total_aluguel	Valor total de aluguel para o município e combinação de tipo de locador e locatário.

Fonte: Receita Federal do Brasil (RFB), 2024

O uso da DIMOB impôs, não obstante, alguns limites à análise. Em primeiro lugar, seu preenchimento é obrigatório apenas para pessoas jurídicas e equiparadas que intermediarem aluguel de imóveis (imobiliárias), realizarem sublocação de imóveis e/ou se constituírem para locação de patrimônio próprio, de seus condôminos ou de seus sócios. Não são informados, portanto, imóveis alugados sem intermediação imobiliária - sejam os proprietários pessoas físicas ou jurídicas (exceto empresas constituídas para locação de patrimônio próprio) -, nem os imóveis sublocados diretamente por inquilinos pessoas físicas. O uso da DIMOB como *proxy* para aluguéis declarados ao Fisco implica, portanto, considerar que todos os imóveis residenciais alugados sem intermediação de imobiliárias não são declarados ao Fisco, o que pode não ser sempre o caso, embora seja lógico que a intermediação de uma empresa imobiliária diminui a probabilidade de evasão fiscal. Esta limitação precisa ser considerada nos resultados obtidos, que incorrem, portanto, o risco de superdimensionamento da evasão fiscal.

Uma segunda limitação é que a DIMOB não distingue aluguéis “residenciais” de aluguéis “comerciais” e “territoriais” - esta é uma limitação recorrente em estudos internacionais, em função das bases de dados fiscais. Murphy (2014) cita que, a partir da base dados do *His Majesty's Revenue and Customs (HMRC)*, o Fisco do Reino Unido, é impossível saber quantos imóveis no Reino Unido estão alugados para fins residenciais e distinguir o quanto o HMRC arrecada sobre os rendimentos de aluguéis de imóveis residenciais e comerciais. Essa situação parece se repetir em diversos países, como EUA e Itália, sendo também a realidade nos dados da Receita Federal do Brasil. Como alternativa metodológica, e a partir da base DIMOB, supomos que sempre que o locatário for pessoa física, o aluguel é residencial. Embora este procedimento tenha sido validado pela pesquisa, com a Receita Federal¹, levando em conta os dados de que dispomos, certamente incorre em limitações – podemos ter inquilinos pessoas jurídicas que

¹ Em reunião *on-line*, em 17/02/25.

alugam imóveis residenciais e pessoas físicas que alugam imóveis comerciais –, mas a *proxy* assume que estas são situações minoritárias.

Por fim, a base da DIMOB a que tivemos acesso não informa o número de imóveis alugados, mas sim outros quatro atributos: quantidade de locadores, locatários, declarantes e endereços distintos (Figura 1). Como *proxy* para “número de imóveis alugados”, usamos a quantidade de endereços distintos. Este procedimento também foi validado junto a Receita Federal.

2.2 CENSO DEMOGRÁFICO, IBGE

O Censo Demográfico é a maior operação estatística do país, realizada decenalmente, desde 1872. Dada a fragilidade dos registros administrativos brasileiros, é a base de dados mais detalhada sobre a realidade econômica e social do país, com resultados desagregáveis a níveis municipais e intramunicipais. Por ser uma pesquisa censitária, seus resultados são mais robustos e permitem maior desagregação espacial dos dados do que as pesquisas amostrais – como é o caso da POF, detalhada mais adiante. Iremos trabalhar com três variáveis do Censo Demográfico 2022: população residente, número de domicílios (questionário básico) e condição de moradia, em relação à posse, cessão ou aluguel (questionário da amostra), obtendo as estatísticas de domicílios alugados no Brasil, capitais e Distrito Federal.

2.3 PESQUISA DE ORÇAMENTO FAMILIARES (POF), IBGE

A POF é uma pesquisa que mensura, de modo amostral, despesas e rendas de diversas fontes das famílias brasileiras. Seu principal objetivo é estimar as ponderações para construir índices de preços ao consumidor (IPCA e INPC), embora sua base de dados permita uma série de estudos sobre o consumo e a renda das famílias brasileiras. A POF não tem temporalidade certa e foram feitas, até hoje, cinco edições: 1987-1988, 1995-1996, 2002-2003, 2008-2009 e 2017-2018. Desde 2024, está em campo sua sexta edição. Em relação ao mercado de aluguéis no Brasil, a POF permite análises abrangentes de despesas e renda com aluguel, por faixa de rendimento das famílias, para o Brasil, Grandes Regiões, Unidades da Federação, regiões metropolitanas, situação urbana e rural e capitais, em particular a partir de três questionários.

O Questionário 1 (“Condições de vida e hábitos de consumo das famílias brasileiras”) retrata as características da habitação da população brasileira e nos fornece o total de domicílios alugados e por tipo de contrato de aluguel. As variáveis de interesse são as variáveis 17 (v.017), em que o informante deve responder se o domicílio selecionado é próprio, alugado, cedido ou outra condição e 19 (v.019), que versa sobre o tipo de contrato de aluguel (verbal, contrato intermediado por imobiliária ou contrato documentado por outra fonte). O contrato verbal e o documentado por outra fonte abrangem, em grande parte, o que no jargão do mercado imobiliário é conhecido por “direto com o proprietário”.

O Questionário 2 (“Questionário de Aquisição Coletiva”), quesito 10, detalha valores de pagos de aluguel (ótica da despesa), dos últimos 12 meses. Por ser esta uma estimativa pelo lado da demanda,

tende a refletir bem a realidade das rendas anuais de aluguéis no Brasil (PISSARIDES; WEBER, 1989, FELDMAN; SLEMROD, 2007 *apud* ALBAREA *et al.*, 2020).

O Questionário 5 (“Questionário de Trabalho e Rendimento Individual”) mensura as fontes de renda das famílias brasileiras (ótica da receita). A variável 54 mede a renda obtida de aluguel, arrendamento, uso ou exploração de bens imóveis e, embora não discrimine imóveis residenciais e comerciais, pode ser ponto de partida para análises da oferta de aluguéis.

Vê-se que a POF é uma fonte rica de dados que permite estimar, a partir de uma ótica dupla das despesas e receitas das famílias com aluguéis (declarados, respectivamente, pelos inquilinos e proprietários), o número e valor de imóveis locados.

Quanto a seus limites, em primeiro lugar, análises regionais dos dados de aluguéis ficam prejudicadas: há um descasamento entre o local onde a despesa e a renda são computadas. No caso de análises para as capitais brasileiras não haverá, necessariamente, correlação entre o domicílio da família que recebe a renda de aluguel e o local onde se situa o imóvel alugado - famílias residentes em uma cidade podem ser proprietárias de imóveis alugados em outras cidades. Quando essa situação ocorre, a despesa de aluguel é computada no município onde o domicílio alugado se localiza e a renda do aluguel onde a família que recebeu a renda está. Um segundo limite diz respeito exclusivamente aos dados de rendas recebidas pelas famílias (declarados pelos proprietários dos imóveis), que não permitem discriminar a renda de aluguel de imóveis residenciais e não residenciais, como já mencionado. Enquanto se tem a despesa exata com aluguel residencial, a renda recebida pelas famílias diz respeito a qualquer tipo de aluguel imobiliário, não só para fins residenciais². Diferente da DIMOB, que também apresenta esta limitação, mas permite o uso de *proxy* para separar aluguéis residenciais dos demais, na POF isto não se dá. A diferença entre a despesa e renda de aluguel na POF, portanto, diz mais respeito a essas questões metodológicas, não sendo um indicador de sonegação fiscal.

Por outro lado, a POF, no lado da despesa das famílias com aluguel residencial, apresenta informações pormenorizadas sobre o tipo de contrato utilizado para alugar o imóvel (contrato intermediado por imobiliária, documentado por outra fonte ou verbal), que permite mensurar o grau de informalidade da relação entre inquilino e proprietário. Deste modo, atributos do contrato de aluguel na POF são uma *proxy* para evasão fiscal da renda de aluguel, mensuração que faremos, de forma inédita. Por outro lado, esses atributos dos contratos de aluguéis permitem, em princípio, uma comparação direta com os dados extraídos da DIMOB.

A periodicidade da POF é também uma limitação, dado que a última edição foi em 2017-2018. Desse modo, seus resultados representam a realidade do mercado de aluguéis no Brasil desse período, o que deve ser considerado em comparações com a base DIMOB, mesmo quando os resultados da POF forem corrigidos pelo IPCA para dezembro de 2023.

² Cabe ressaltar que a renda de aluguel declarada pelos proprietários de imóveis na POF pode abranger as rendas de aluguéis declaradas ou não pelos proprietários no Imposto de Renda.

Por fim, cabe destacar que a POF é disponibilizada de duas formas para o público, através: (i) do Sistema IBGE de Recuperação Automática (SIDRA), que permite estimar o valor das despesas e renda de aluguel para o Brasil, Unidades da Federação e estratos de renda; (ii) dos microdados, que permitem, com o uso de softwares específicos como, por exemplo, o “R”, e conhecimento da base de dados e metodologia da pesquisa, analisar despesas, permitindo cruzamento de variáveis não disponibilizados no SIDRA, para capitais e regiões metropolitanas e os tipos de contrato de aluguel. Neste estudo, utilizamos dados SIDRA e microdados. Cabe ressaltar que os totais gerados pelos microdados, a partir da junção de bancos da POF e filtros, são produtos e responsabilidade da pesquisa e não são idênticos aos totais gerados no SIDRA.

2.4 METODOLOGIA: EVASÃO FISCAL E INFORMALIDADE DE ALUGUÉIS RESIDENCIAIS NO BRASIL

Inferir a dimensão de evasão fiscal é tarefa complicada, que demanda não só acesso a dados para estimar a quantidade e/ou valores declarados ao fisco, no caso aluguéis residenciais, mas também dados de pesquisas domiciliares ou censitárias que mensurem todo este universo. Uma primeira abordagem é conhecida como “modelos baseado no consumo” e parte da hipótese de que há subdeclaração da renda tanto para o Fisco quanto para pesquisas domiciliares cuja natureza é idêntica (Pissarides e Weber, 1989; Feldman e Slemrod, 2007; Albarea *et al.*, 2020). Pissarides e Weber (1989) partem da hipótese de que a renda declarada ao Fisco e às pesquisas domiciliares é idêntica e que existem dois tipos de indivíduos: os assalariados e os trabalhadores por conta própria. Os assalariados relatam ao Fisco e à pesquisa domiciliar o salário que efetivamente receberam. Já os trabalhadores por conta própria relatam a mesma renda às duas fontes, ambas subdeclaradas. Essa hipótese repousa na racionalidade de que, para o empregado registrado, existe uma terceira parte (a empresa) que também presta informações ao Fisco. A terceira hipótese do modelo é que os dados de consumo tendem a ser reportados de forma mais sincera por ambas as categorias, principalmente itens básicos como alimentos. Posteriormente, Feldman e Slemrod (2007) expandiram esse modelo para abarcar as diversas fontes de rendimento dos indivíduos (ALBAREA *et al.*, 2020).

O modelo baseado no consumo desenvolve-se pela estimativa de uma curva de Engels (que relaciona renda e consumo), em que o consumo de cada família é função de suas fontes de renda e acrescida de variáveis controle com características do domicílio que impactam o consumo. A elasticidade renda do consumo é considerada estável para domicílios com o mesmo nível de rendimento, independente da renda reportada. Tomando como básica uma categoria que reporta a renda corretamente, a curva Engels estima a subdeclaração das demais fontes de rendimento.

Uma segunda abordagem é conhecida como o “modelo da discrepância” e, segundo Albarea *et al.* (2020), compara a renda informada em pesquisas domiciliares com a renda declarada ao Fisco. A diferença entre elas é uma *proxy* para a evasão fiscal. A hipótese básica é que a pesquisa domiciliar

reflete a verdadeira renda, enquanto a declaração de renda é subdeclarada. Esse modelo, embora mais intuitivo, não leva em conta os incentivos à interação entre as respostas dos indivíduos a pesquisas domiciliares e ao Fisco: uma vez que a pessoa declarou determinada renda ao Fisco, ela tem incentivo de informar essa mesma renda à pesquisa domiciliar, seja por coerência, seja para evitar cruzamento de informações³.

Utilizaremos duas abordagens para estimar a evasão fiscal de aluguéis residenciais, uma direta e outra indireta, a partir das três bases de dados já descritas. São elas:

- (i) Método direto: modelo de discrepância que compara declarações individuais de impostos feitas por imobiliárias ao Fisco, DIMOB, com dados sobre o universo dos aluguéis residenciais, provenientes do Censo Demográfico (no caso de análise do número de domicílios alugados) e da POF (no caso de análise do valor dos aluguéis); e
- (ii) Método indireto: comparação de dados de “informalidade nos contratos de locação residencial” - situação na qual os proprietários alugam seus imóveis a terceiros, sem a intermediação de empresas imobiliárias -, com dados de todos os domicílios alugados, ambos obtidos da POF. A hipótese subjacente é a de que, embora dentre estes contratos informais possa haver aqueles declarados ao Fisco, há uma forte correlação positiva entre informalidade contratual nos aluguéis e sonegação fiscal.

Os resultados serão apresentados em relação ao número de domicílios e aos valores de aluguel.

Os resultados obtidos a partir da DIMOB partem do conceito direto de evasão, uma vez que esta base é um registro fiscal de aluguéis, feito por imobiliárias. Embora possa haver imóveis cujo aluguel é intermediado por empresa imobiliária que não é declarado ao Fisco e a situação inversa, ie., imóveis cujo contrato, embora firmado diretamente com os proprietários, é declarado ao Fisco, a intermediação por imobiliárias é tida como mecanismo mais formal de contrato de aluguel (OECD, 2022). A outra vantagem da DIMOB é ser o dado mais recente sobre o tema, 2023. Utiliza-se a DIMOB para mensurar a proporção dos aluguéis residenciais declarados para pagamento de imposto e, a partir deste cálculo, obtém-se o Índice de Evasão Fiscal (IEF):

$$IEF_i = 1 - (D_Dim_i / D_Cen_i) * 100 \quad (1)$$

Onde “D_Dim” é o número de imóveis declarados na DIMOB, “D_Cen” o número de domicílios alugados, segundo o Censo Demográfico 2022 e “i” a unidade espacial analisada.

A segunda medida, que se aproxima do conceito de evasão fiscal, é dada pela POF, que permite estimar a proporção de aluguéis não intermediados por imobiliárias –contratos diretos entre proprietário e inquilino, sejam eles escritos ou verbais. Estes dados permitem calcular o que chamamos de “Índice de Informalidade Contratual” nos aluguéis residenciais (IIC), dado por:

³ Legislação das pesquisas domiciliares oficiais no Brasil veda troca de informação entre o Instituto Nacional de Estatística e o Fisco. Apesar disso, é comum persistir na sociedade uma crença de que as informações reportadas nas pesquisas domiciliares serão repassadas ao Fisco.

$$IIC_i = 1 - (POF_imob_i / POF_alug_i) * 100 \quad (2)$$

Onde “POF_imob” é o número de domicílios cujo contrato de aluguel é intermediado por imobiliárias, “POF_alug” o número total de domicílios alugados e “i” a unidade espacial analisada. Do mesmo modo que no IEF, no IIC, optou-se por contratos escritos mediados por imobiliárias, por ser o nível maior de formalização contratual, embora contratos escritos mediados por outras fontes sejam relações contratuais formais.

Neste segundo caso, o conceito que investigamos é “informalidade nos aluguéis”, que, segundo Blanco et al. (2014, *apud* Lombard; Hernandez-Garcia, Ângulo, 2021) pode ser caracterizado com base na origem da habitação (habitação construída informalmente/autoconstrução); na ausência de contratos (o que não está necessariamente relacionado com a origem da habitação, mas pode ser mais provável no arrendamento de baixo custo); e no não pagamento de impostos sobre rendimentos de arrendamento (mais habitualmente associados a rendas elevadas). A informalidade investigada neste artigo trata das situações nas quais proprietários e inquilinos de imóveis residenciais alugados não estabelecem contratos formais, não usam serviços prestados por empresas imobiliárias e/ou não declaram impostos sobre a renda envolvida em tal relação mercantil. Esta abordagem abarca situações distintas que, potencialmente, se sobrepõem. A primeira e segunda, a rigor, por si só, não configuram evasão fiscal, embora tendam a elevar a probabilidade de sonegação da renda de locação.

Ressalva-se, portanto, que a “informalidade nos aluguéis” não trata da informalidade no acesso à terra urbana - informalidade de posse, relacionada à regularização a qual, devido à alta desigualdade de renda brasileira, representa, no Brasil, uma extensa agenda de pesquisa. “Informalidade” aqui é aderente ao termo da literatura de evasão fiscal, tratando-se da relação entre proprietário e inquilino sem intermediação de imobiliária e/ou sem pagamento de imposto.

3. RESULTADOS: EVASÃO FISCAL NO MERCADO BRASILEIRO DE ALUGUÉIS RESIDENCIAIS

3.1 SOB A ÓTICA DO NÚMERO DE DOMICÍLIOS ALUGADOS

3.1.1 ÍNDICE DE EVASÃO FISCAL

O total de domicílios alugados, no país e em suas capitais, varia enormemente, a depender de qual das três bases de dados é consultada, DIMOB, Censo ou POF (Tabela 1). Ressalvado que foram coletados em diferentes anos, o número de imóveis alugados declarados ao Fisco é sempre inferior aos demais.

Tabela 1. Número de domicílios alugados. Brasil e capitais

Fonte	Ano	Capitais	Brasil
Censo	2022	4.695.637	16.111.357
POF	2018	3.671.758	11.939.579
DIMOB	2023	993.756	2.456.308

Fonte: Elaboração própria, a partir do Censo Demográfico 2022 (IBGE), DIMOB, 2023 (RFB) e POF 2017-2018 (IBGE)

O Índice de Evasão Fiscal, que compara número de aluguéis residenciais declarados (DIMOB) com o total de aluguéis (dados censitários) é elevadíssimo, para as capitais e, em particular, para o Brasil. Nas capitais brasileiras, em média, apenas um a cada cinco domicílios alugados é declarado ao Fisco (DIMOB x Censo). Tendo em vista que são declarados quase um milhão de endereços alugados, o aluguel de 3,7 milhões de imóveis pode estar sendo sonegado – índice de evasão de 79%. No caso do Brasil, o índice de evasão fiscal é de 85%.

As variações regionais também são significativas, entre as capitais, sendo a evasão maior no Norte e Nordeste do país e menor no Sul (Tabela 2). Chamam atenção Manaus (99%), Boa Vista (98%) e São Luís (98%), onde a informalidade abarca quase todo o mercado de aluguéis. Porto Alegre é a capital com menor evasão, 23% dos domicílios alugados. As três metrópoles nacionais, Rio de Janeiro (82%), São Paulo e Brasília (75%), encontram-se em posições intermediárias, a primeira com índice de evasão um pouco acima da média das capitais (79%) e as outras duas um pouco abaixo.

Tabela 2. Índice de Evasão Fiscal (IEF) nos Aluguéis Residenciais. Capitais brasileiras. 2023

Município	UF	IEF (%)	Município	UF	IEF (%)
Manaus	AM	99	Aracaju	SE	89
Boa Vista	RR	98	Campo Grande	MS	87
São Luís	MA	98	Fortaleza	CE	85
Belém	PA	97	Goiânia	GO	83
Maceió	AL	97	Rio de Janeiro	RJ	82
Rio Branco	AC	95	Teresina	PI	75
Macapá	AP	95	Vitória	ES	75
Salvador	BA	95	São Paulo	SP	75
Natal	RN	94	Brasília	DF	75
João Pessoa	PB	93	Belo Horizonte	MG	55
Recife	PE	93	Florianópolis	SC	51
Porto Velho	RO	92	Curitiba	PR	47
Palmas	TO	91	Porto Alegre	RS	23
Cuiabá	MT	91	Total Capitais		79

Fonte: Elaboração própria a partir da DIMOB 2023 (RFB, 2024) e Censo (IBGE, 2022).

3.1.2 – ÍNDICE DE INFORMALIDADE CONTRATUAL

A informalidade contratual nos aluguéis é regra no Brasil e capitais e evidencia uma nova faceta da informalidade da economia e sociedade brasileiras. Para o país, o Índice de Informalidade Contratual foi de 78,5%, ou seja, 9,4 milhões dos 11,9 milhões de domicílios alugados não tiveram contratos mediados por imobiliárias, segundo a POF 2017-2018 (Tabela 3). Seis milhões de domicílios (50,3%) foram

alugados por acordos verbais. No caso das capitais⁴, o índice de informalidade é um pouco mais baixo, 71,6%, dos quais, 41% são contratos verbais. Resultados pela DIMOB-CENSO e POF são, portanto, semelhantes com percentuais elevados de evasão fiscal e informalidade contratual no mercado de aluguéis residenciais brasileiro. Parecem indicar também boa consistência entre as bases usadas e pouca alteração no potencial de sonegação dos aluguéis residenciais, nos últimos anos.

Tabela 3. Aluguéis por tipo de contrato – Brasil e Capitais, 2017-2018

Tipo de Aluguel	Brasil - Domicílios		Capitais - Domicílios	
	Número	%	Número	%
Contrato com imobiliária	2.572.057	21,5	1.041.735	28,4
Verbal	6.001.634	50,3	1.520.562	41,4
Contrato outros	3.064.465	25,7	1.028.656	28,0
Resíduo	301.423	2,5	80.505	2,2
Total	11.939.579	100,0	3.671.458	100,0

Fonte: Elaboração própria a partir dos dados da POF/IBGE, 2017-2018.

Os maiores Índices de Informalidade Contratual das capitais brasileiras (Tabela 4) estão em Macapá (98%), Rio Branco (95%) e Maceió (95%) - resultados próximos aos Índices de Evasão Fiscal para tais capitais (que variam entre 95% e 97%). Os menores índices estão em Vitória (46%), São Paulo (55%) e Porto Alegre (56%). Os resultados para Porto Alegre mostram um índice de informalidade contratual mais de duas vezes superior ao seu índice de evasão fiscal.

Algumas diferenças entre as bases de dados DIMOB e POF são, contudo, marcantes, e podem explicar a assimetria entre os resultados médios para as capitais brasileiras do Índice de Evasão Fiscal, de 79%, e o Índice de Informalidade Contratual, de 72%. Essas diferenças são de pelo menos três tipos. Diferença conceitual, pois, enquanto a DIMOB é uma base com informações fornecidas por imobiliárias formalmente constituídas, na POF, o quesito “contratos escritos documentados através de imobiliária” é respondido pelo locatário e pode incluir contratos intermediados por imobiliárias informais (sem os registros devidos) ou pessoas físicas (corretores, advogados etc.). Somado a isso, na POF, podem estar contratos intermediados por imobiliárias formais, mas não são reportados à DIMOB, configurando uma prática ilícita. Esse fator ajuda a explicar uma maior “informalidade” mensurada pelos dados da DIMOB-Censo para a totalidade das capitais brasileiras. Há diferença metodológica, sendo a DIMOB e Censo bases censitárias e a POF uma pesquisa sujeita a erro amostral. Algumas variáveis da POF de interesse desse estudo não são tabuladas pelo IBGE - foram acessadas pelo microdados e, assim, estão sujeitas a maior variabilidade, devendo seus valores serem analisados com cautela. Por fim, diferença temporal, pois a DIMOB diz respeito a 2023 e a POF a 2017-2018. Entre 2018 e 2023 houve alterações nos valores de aluguéis, além de um grande aumento na proporção e no número de domicílios alugados no país: na POF, em 2018, eram 12 milhões, e, no Censo, em 2022, eram 16,1 milhões. Não há como

⁴ Pelo desenho da POF, os microdados permitem computar só domicílios urbanos, nas capitais.

saber em que medida a proporção de imobiliárias como intermediárias de contratos de aluguéis residenciais reagiu a esse fenômeno⁵. Pode-se esperar, por um lado, uma maior formalização em áreas mais ricas; por outro lado, um grande aumento de domicílios alugados em regiões mais pobres pode se dar com uma grande informalidade contratual. A comparação entre os resultados provenientes da DIMOB-Censo e POF lançam indícios sobre essa última hipótese, porém, não são conclusivos.

Tabela 4. Índice de Informalidade Contratual (IIC) dos imóveis residenciais alugados.

Capitais brasileiras. 2017-2018

Município	UF	IIC (%)	Município	UF	IIC (%)
Macapá	AP	98	Recife	PE	84
Rio Branco	AC	95	Campo Grande	MS	81
Maceió	AL	95	Natal	RN	80
Manaus	AM	94	Brasília	DF	78
Porto Velho	RO	94	Palmas	TO	77
Boa Vista	RR	94	Fortaleza	CE	76
Cuiabá	MT	92	Curitiba	PR	72
São Luis	MA	91	Belo Horizonte	MG	72
Goiânia	GO	89	Rio de Janeiro	RJ	68
Teresina	PI	88	Florianópolis	SC	64
Salvador	BA	88	Porto Alegre	RS	56
Aracajú	SE	87	São Paulo	SP	55
João Pessoa	PB	86	Vitória	ES	46
Belém	PA	85	Total Capitais		72

Fonte: Elaboração própria a partir dos dados da POF/IBGE, 2017-2018.

Uma forma de avaliar a relação entre os IEF e IIC nos aluguéis residenciais é compará-los por capital. Para tanto, optamos pelo coeficiente de correlação de Pearson, apresentado a seguir.

$$\rho = \left(\frac{\text{cov}(IIT, IIC)}{\sqrt{\text{var}(IIT) \times \text{var}(IIC)}} \right) \times 100 \quad (3)$$

Onde *cov* é a covariância entre os índices e *var* é variância de cada índice. Para medirmos a correlação, utilizamos os índices calculados (Tabelas 2 e 4) e medimos a correlação entre os postos de cada índice. O posto é definido com o *rank* de cada município, em que o de menor resultado recebe o valor 1 e o de resultado maior o valor 27. Os resultados estão na Tabela 5.

Os índices de correlação mostram uma associação alta entre os dados, embora não perfeita. O *rank* das capitais nos dois índices tem uma correlação maior que a dos índices calculados, mostrando que existe um padrão espacial na distribuição das informalidades no mercado de aluguéis brasileiro, uma correlação que superou os 80%. A correlação entre os indicadores chegou a quase 70%, o que mostra que, embora correlacionados, existem fatores conceituais, metodológicos e temporais que fazem com que os fenômenos mensurados pelos dois indicadores, embora tenham a mesma natureza, não sejam idênticos.

⁵ Seria interessante análises posteriores debruçarem-se sobre essa questão.

Tabela 5. Correlação entre os índices de informalidade no aluguel e contratual

Variável	Correlação
Índices	69
Postos dos índices	80,6

Fonte: Elaboração própria a partir da DIMOB (RFB, 2024), Censo (IBGE, 2022) e POF 2017-2018 (IBGE).

3.2 – EVASÃO FISCAL SOB ÓTICA DO VALOR DOS ALUGUÉIS RESIDENCIAIS

3.2.1 – VALORES INFORMADOS PELAS FAMÍLIAS, EM PESQUISA DOMICILIAR, POF

Em 2018, as despesas de aluguel dos quase 12 milhões de domicílios alugados no país (POF 2017-2018) foi de R\$103,4 bilhões, em valores de 2023 (Tabela 6). Por outro lado, as 3,5 milhões de famílias proprietárias de imóveis residenciais alugados receberam R\$ 97,9 bilhões de renda⁶. Ou seja, temos uma diferença de R\$5,5 bilhões, entre despesa e renda de aluguel residencial no país, correspondendo a 5,4% da despesa. Essa diferença não se confunde com evasão fiscal - como explicitado, a renda de aluguel de imóveis da POF pode abarcar imóveis comerciais, enquanto a despesa se refere apenas a aluguéis residenciais. Ainda, é possível que a renda de aluguel não declarada ao Fisco seja informada na POF. Ou seja, o *tax gap* efetivo deve estar acima desta diferença. Esse número indica que, como apontado na literatura, as despesas reportadas (dentre elas a de aluguel) tendem a ser maiores e mais próximas da realidade do que as rendas informadas, embora possa haver subdeclaração de ambas. A relativa proximidade entre despesa e renda de aluguel na POF pode indicar ainda maior disposição das pessoas a declararem renda de aluguel em pesquisas domiciliares, *vis-a-vis* ao Fisco.

Embora a POF permita analisar esta relação entre despesa e renda do aluguel por capital, as ressalvas metodológicas já apontadas limitam o significado destes resultados: conceitos de renda e despesa de aluguel diferem na POF e não existe correlação perfeita entre a cidade onde a despesa e a receita de um mesmo aluguel serão computadas. Diferenças entre renda e despesa de aluguel para capitais, portanto, não são boas medidas para mensurar a sonegação de aluguéis, embora possam indicar que há capitais com índices mais elevados de proprietários imobiliários não residentes do que outras. Isto costuma ser o caso, por exemplo, de cidades turísticas com imóveis adquiridos como segunda moradia, para temporadas de férias.

Tabela 6. Valor de despesa e renda de aluguel (R\$ de dez. 2023). Brasil. 2018

Tipo	Valor (mil R\$)
Despesa com aluguéis	103.432.851
Renda com aluguéis	97.900.961
Gap nominal entre Despesa e Receita	5.531.890

⁶ Utilizamos, neste item, dados da POF do SIDRA, para o Brasil, e tabulações que fizemos com microdados, para as capitais. É importante salientar que, embora estes valores estejam corrigidos para dezembro de 2023, correspondem à realidade dos imóveis alugados em 2018.

Gap percentual entre Despesa e Receita

5,35%

Fonte: Elaboração própria a partir de dados da POF 2017-2018, SIDRA, IBGE.

Resultados para o perfil socioeconômico dos inquilinos e proprietários de imóveis revelam uma divisão: até a quarta classe de renda (R\$12.629,00), estão as famílias com maior despesa de aluguel em relação à renda (Tabela 7). A partir da quinta classe, a renda do aluguel supera a despesa. Grosso modo, pode-se afirmar que quem paga aluguel é relativamente pobre e que quem recebe esta renda relativamente rico, resultado em consonância com Firpo e Tavorali (2021). Os extremos das classes mostram isso: a renda do aluguel recebido na primeira classe é 6,1% do total da despesa. Na sétima (acima de R\$31.572,00), a renda de aluguel é 955% da despesa do aluguel e estas famílias auferem 43,8% do total da renda de aluguel no Brasil.

Tabela 7. Valor da despesa e renda anual de aluguel, por classes de rendimento
Brasil. 2017/2018 (R\$ de dez. 2023)

Classe de rendimento	Despesa (em mil R\$)	Renda (em mil R\$)
Até R\$2.526	16.988.858	1.043.784
Mais de R\$2.526 a R\$3.789	16.626.175	2.654.060
Mais de R\$3.789 a R\$7.577	28.758.896	10.238.445
Mais de R\$7.577 a R\$12.629	17.910.949	12.238.803
Mais de R\$12.629 a R\$18.943	9.721.609	14.388.211
Mais de R\$18.943 a R\$31.572	8.938.304	14.482.177
Mais de R\$31.572	4.488.763	42.866.599

Fonte: Elaboração própria, a partir de dados da POF 2017-2018, SIDRA (IBGE).

3.2.1.1 ÍNDICE DE INFORMALIDADE CONTRATUAL

Para o Brasil, 36,1% das despesas de aluguel foram provenientes de contratos escritos intermediados por imobiliárias, seguido pelos contratos verbais (34,9%) e contratos escritos intermediados por outras fontes (26,9%), Tabela 8. Para o conjunto das capitais, a proporção do valor dos contratos escritos intermediados por imobiliária foi de 57,9% e, ao contrário do perfil nacional, os contratos escritos intermediados por outras fontes (27,4%) geraram montante ligeiramente maior de despesa que os verbais (27%), embora os últimos predominem em quantidade. O perfil do inquilinato nas capitais é, portanto, mais formal *vis-à-vis* o restante do país, o que se reflete nos valores médios dos aluguéis.

Tabela 8. Despesa anual dos aluguéis, por tipo de aluguel
Brasil e capitais. 2017/2018 (R\$ de dez. 2023)

Tipo de aluguel	Brasil		Capitais	
	Valor anual (R\$ mil)	%	Valor anual (R\$ mil)	%
Contrato com imobiliária	37.002.373,90	36,1	19.080.091,40	43,7
Verbal	35.794.428,80	34,9	11.795.566,40	27,0
Contrato outros	27.566.205,10	26,9	11.948.265,60	27,4
Resíduo	2.090.242,80	2,0	818.017,60	1,9

Total	102.453.250,70	100,0	43.641.941,00	100,0
-------	----------------	-------	---------------	-------

Fonte: Elaboração própria, a partir dos microdados IBGE/POF, 2017-2018

Em ambos os cenários, os contratos intermediados por imobiliárias são os que geraram mais valor, embora não sejam os de maior frequência. Além disso, os aluguéis médios mensais mostram que as empresas imobiliárias têm como foco o nicho superior do mercado. No Brasil, o aluguel médio mensal intermediado por imobiliárias é R\$1.198,85, o aluguel médio R\$715,08, e, no outro extremo, o aluguel por contrato verbal R\$497,00 (preços de dezembro/2023). Nas capitais, o valor do aluguel médio dos contratos escritos intermediados por imobiliárias é R\$1.526,31, o valor médio geral R\$990,49 e R\$646,45 nos contratos verbais.

Para estimar o percentual do valor dos aluguéis sonegados, replicamos a metodologia do Índice de Informalidade Contratual às despesas dos contratos de aluguéis residenciais (e não ao número destes contratos, como feito no item 3.1.2).

$$IIC = 1 - \frac{\text{Despesa contratos via imobiliárias (POF 2017-2018, em valores dez/23)}}{\text{Despesa total (POF 2017-2018 em valores dez/23)}} \quad (4)$$

No Brasil, R\$65,5 bilhões de reais de renda de aluguel informal, como definido, estariam sendo sonegados. Para as capitais, o valor dessa informalidade, *proxy* para evasão fiscal, seria de R\$24,6 bilhões. Essa estimativa é da renda bruta de aluguéis sujeita a tributação; a perda efetiva de receita de imposto é uma porcentagem desse montante, que deve considerar o rendimento líquido dos aluguéis, casos de isenção e alíquota incidente. De todo modo, fica evidente que uma grande parcela da renda dos aluguéis está sendo sonegada e que esforços devem ser feitos para reduzi-la, fortalecer a progressividade do sistema tributário e ampliar as receitas públicas.

O IIC indica que a sonegação das despesas com aluguel residencial é de quase 64%, para o Brasil e 56%, na média, para as capitais. Como esperado, nas capitais, a informalidade é menor, devido ao maior valor dos aluguéis e maior formalidade dos contratos. Registra-se que a diferença nos resultados para o índice de informalidade contratual dos aluguéis residenciais quando calculados para o número de contratos e para o valor das despesas é consequência da maior concentração das imobiliárias no segmento voltado para famílias de renda alta e da informalidade nos estratos mais baixos.

Tabela 9. Informalidade Contratual (R\$ dez/2023). Capitais e Brasil

Variável	Brasil	Capitais
Informalidade Fiscal	R\$ 65,5 bilhões	R\$ 24,6 bilhões
IIC	63,9%	56,3%

Fonte: Elaboração própria, a partir da POF 2017-2018.

3.2.2. VALORES DECLARADOS À RECEITA FEDERAL (DIMOB)

A receita dos aluguéis residenciais declarados por imobiliárias ao Fisco foi R\$121,6 bilhões, para o Brasil, e R\$66,6 bilhões, para as capitais (Tabela 10).

Tabela 10. Número de domicílios e valores declarados ao Fisco de aluguel residencial. Capitais brasileiras, 2023

Município	Qtde de endereços	Valor anual declarado de aluguel (R\$ mil)	Município	Qtde de endereços	Valor anual declarado de aluguel (R\$ mil)
São Paulo	302.838	27.916.980,40	Aracaju	7.499	180.485,50
Rio de Janeiro	122.445	10.113.877,60	Cuiabá	5.882	347.177,60
Belo Horizonte	101.608	5.445.433,00	João Pessoa	5.486	544.201,00
Curitiba	92.362	4.070.094,80	Natal	5.485	167.988,30
Porto Alegre	89.690	4.220.425,00	Palmas	3.432	106.468,60
Brasília	82.053	3.795.592,60	Belém	2.864	148.342,00
Florianópolis	39.302	1.852.168,20	Maceió	2.798	216.825,30
Fortaleza	38.459	1.947.430,50	Porto Velho	2.440	70.769,30
Goiânia	31.101	1.773.217,60	São Luís	1.683	60.195,60
Teresina	11.256	511.917,00	Manaus	1.383	54.354,70
Salvador	11.024	521.983,80	Rio Branco	1.248	36.870,00
Recife	10.235	346.012,50	Macapá	1.131	52.342,30
Campo Grande	10.188	1.604.448,90	Boa Vista	708	15.730,60
Vitória	9.156	484.934,30	Total capitais	993.756	66.609.265,10

Fonte: Elaboração própria a partir dos dados da DIMOB 2023 (RFB, 2024)

Como esperado, São Paulo é a capital com maior valor declarado (R\$ 27,9 bilhões), respondendo por 41,9% do valor total das capitais, 30,5% dos endereços residenciais alugados e um aluguel médio elevado de R\$ 7682,04⁷, o que reflete a atuação das imobiliárias em extratos altos da renda. No outro extremo, Boa Vista tem o menor valor de aluguel declarado (R\$15,7 milhões), que corresponde a 0,2% do total e um aluguel médio mensal de R\$1.851,56. O aluguel médio para as capitais dos imóveis declarados por imobiliárias, foi R\$5.585,65. Tais valores elevados obtidos a partir dos dados informados à RFB merecem aprofundamento futuro.

3.2.2.1 – ÍNDICE EVASÃO FISCAL

Para calcular o percentual de evasão sobre o valor dos aluguéis, é necessário contar com dados que informem o valor de aluguéis residenciais declarados à RFB (DIMOB 2023) e o valor total dos aluguéis residenciais. Para esta segunda variável, a solução foi usar o valor das despesas com aluguéis residenciais, a partir da base de dados POF 2017-2018. Análises simultâneas de valores de aluguel da POF e da DIMOB não se mostraram, contudo, triviais. Resultados de comparações básicas entre estes valores, atualizados para a mesma data, revelam-se contra intuitivos (Tabela 11). O valor de aluguéis residenciais declarado ao Fisco supera a despesa total das famílias com aluguéis informada na POF em

⁷ Para uma noção da magnitude desse valor, o mercado imobiliário comumente exige do locatário a comprovação de renda líquida mensal três vezes o valor do aluguel. Assim, para alugar imóvel de valor médio, em São Paulo, esta renda familiar seria superior a R\$ 23 mil.

17% para o país e em 53% para as capitais. Esses números estão em conflito com a literatura e trabalhos empíricos, que preveem evasão elevada e positiva para rendas de aluguel – a renda reportada nas pesquisas domiciliares deveria ser maior e mais próxima da realidade do que a reportada ao Fisco, mesmo se pode haver subdeclaração da renda nas pesquisas domiciliares (Albarea *et al.*, 2020).

Tabela 11. Despesa anual e valores declarados ao Fisco de aluguel residencial. Brasil e capitais. Em reais, a preços de dez/2023

Fonte	Brasil	Capitais
POF	102,5 bilhões	43,7 bilhões
DIMOB	121,6 bilhões	66,6 bilhões

Fonte: Elaboração própria, microdados POF 2017-2018 (IBGE) e DIMOB 2023 (RFB, 2024).

Dentre os motivos possíveis para explicar tais resultados, por um lado, o fato dos dados da POF referirem-se a 2017-2018, enquanto os da DIMOB a 2023, um lapso de tempo marcado por um grande crescimento dos domicílios alugados. Entre 2018 e 2022, o número de domicílios alugados passou de 11,9 milhões para 16,1 milhões, um aumento de 34,9%⁸. Para as capitais, esse aumento foi um pouco mais modesto, 27,9%, mostrando que o crescimento no fenômeno do aluguel, que se delineia no Brasil desde anos 2000, tem se intensificado no interior do país, recentemente. O impacto do crescimento de aluguéis na despesa com locação residencial é ambíguo e de difícil estimação, pois implica não apenas atualização de valores, para comparabilidade das bases DIMOB e POF, mas em mudanças, ao longo do tempo, nos gradientes de preços dos aluguéis, no perfil dos inquilinos e no volume de imóveis alugados. Aumentos relativamente maiores de domicílios alugados em estratos mais baixos de renda devem impactar de forma distinta a sonegação do que aumentos em estratos mais altos de renda. Portanto, entre 2018 e 2023, pode ter havido tanto efeito composição (mudança nos padrões de formalidade dos aluguéis), quanto efeito preço (valorização dos preços de aluguéis) não capturado pelos dados POF. Por outro lado, pode-se conjecturar que a DIMOB capte um estrato superior do mercado de aluguéis residenciais, uma vez que representa as imobiliárias formais, ao passo que a POF capta uma amostra que busca representar a realidade dos domicílios brasileiros em geral. Isso ajudaria a explicar valores médios de aluguéis dos imóveis mais altos a partir da base de dados DIMOB do que aqueles reportados na POF. De qualquer forma, esta explicação implica uma subestimativa substancial da renda nacional de aluguéis residenciais pela POF. Vale mencionar que não seria a primeira vez que a disponibilização de novos dados em poder do Estado mudaria a percepção pública sobre um fenômeno social. A disponibilização *on-line* de dados da DIRPF pela RFB, por exemplo, mudou significativamente as conclusões de pesquisas econômicas sobre a trajetória da desigualdade e concentração de renda nos anos 2000 (MEDEIROS *et al.*, 2015; GOBETTI; ORAIR 2016).

⁸ Cálculos comparam números de domicílios alugados da POF 2017-2018 e do Censo, 2022.

São, portanto, necessárias análises adicionais para entender as razões para esses resultados e permitir a comparação entre estas bases. Atualmente, está em campo uma nova POF, para os anos de 2024 e 2025, cuja análise, com uma versão atualizada da DIMOB, permitirá aprofundar a compreensão da evasão fiscal de aluguéis no país.

Embora a comparabilidade direta dos dados da POF 2017-2018 e da DIMOB 2023 se mostrou limitada, temos que as duas fontes de dados trabalham com um conceito comum, qual seja, o de aluguel intermediado por imobiliárias. Estimamos índices de informalidade imobiliária contratual de 64% e 56%, para o Brasil e capitais, respectivamente, a partir da POF, que estimam os percentuais dos valores brutos de aluguel residencial sujeitos à evasão fiscal. Aplicando a estrutura estimada pela POF aos dados da DIMOB 2023, temos que R\$215,2 bilhões e R\$85,8 bilhões de renda bruta de aluguel gerada, respectivamente, no país e nas capitais brasileiras, estariam sendo evadidas. Esses valores, contudo, devem ser analisados com cautela. Como sinalizado é necessário um maior esforço analítico para compreender até que ponto é possível conciliar a análise simultânea da POF e DIMOB.

4. CONCLUSÕES

Este é um trabalho pioneiro para estimativa da evasão fiscal de rendas de aluguéis residenciais no Brasil, com foco nas capitais, que concentram os maiores valores imobiliários. Este tema, em si já relevante pela alta evasão da renda de aluguéis, ganha novo destaque no atual cenário internacional de forte crescimento do aluguel como forma de acesso à moradia, que se repete no Brasil, onde há 16 milhões de domicílios alugados, 20% dos domicílios do país.

Nossas estimativas de evasão foram obtidas pelo cruzamento de três bases, Censo Demográfico, Pesquisa de Orçamentos Familiares e dados da Receita Federal, referentes à Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias, cujo acesso era inédito, para trabalhos científicos, até esta pesquisa. A evasão fiscal foi duplamente mensurada: por método direto, que compara rendas de aluguéis totais e declaradas ao fisco; e indireto, que compara dados de informalidade em relações contratuais de aluguel. Dois índices foram calculados, os índices de evasão fiscal (IEF) e de informalidade contratual (IIC), para número e valores de aluguéis residenciais.

Os resultados indicam elevadíssimos percentuais de evasão fiscal nas capitais brasileiras e no Brasil, embora um pouco menores nas capitais. A evasão média das capitais brasileiras, em relação ao número de domicílios alugados, varia entre 72% e 79%, segundo o método de cálculo. Há uma grande heterogeneidade regional da sonegação, com percentuais mais altos nas capitais das regiões Norte, Nordeste e Centro-Oeste do país – em muitos casos acima de 90%-, e mais baixos nas capitais do Sudeste e Sul. Essas relações envolvem numerosa parte dos domicílios e da população brasileira – só nas capitais, 3,7 milhões de imóveis alugados não são declarados ao fisco, em um universo de 4,7 milhões de domicílios alugados.

Em termos de valores monetários, a evasão fiscal pôde ser mensurada pelo método indireto apenas, sendo estimada em 64% para o Brasil e 56% para as capitais. Segundo este cálculo, o *tax gap* entre valores anuais de aluguel residencial devidos e declarados foi de R\$ 65,5 bilhões/ano, para o Brasil, e R\$24,6 bilhões/ano, para as capitais. Esses valores chegam a R\$215,2 bilhões/ano, para o Brasil, e R\$85,8 bilhões/ano, para as capitais, quando se aplica a estrutura da POF aos valores da DIMOB.

Estes resultados suscitam a centralidade do debate sobre a desigualdade de renda e propriedade na sociedade brasileira, tendo em vista que há forte concentração de recebimento de aluguéis nos estratos de renda mais altos e a grande massa de valores pagos em aluguéis concentra-se na base da distribuição de renda. Além disso, os resultados trazem evidências de um alto potencial fiscal, caso parte dessas rendas de aluguéis passe a ser tributada.

A pesquisa apontou, ainda, inconsistências relevantes entre valores de aluguéis declarados à Receita Federal (DIMOB 2023) e aqueles apurados pela POF (2017-2018). De modo surpreendente, os primeiros superam em muito os segundos, mesmo quando atualizados para a mesma base monetária, sinalizando a necessidade de novas investigações. São limites impostos pelo cruzamento de bases de anos distintos, em período de forte expansão do mercado de aluguéis, ou subestimativas da renda de aluguéis pela POF? A pesquisa traz, assim, além da contribuição empírica, que descortina a evasão fiscal de aluguéis residenciais brasileiros, outra, de ordem metodológica, ao detalhar possibilidades e desafios de análises conjuntas das bases de dados. Novos estudos a partir de dados simultâneos da POF e DIMOB permitirão avançar.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALBAREA, A. *et al.* Income underreporting and tax evasion in Italy: estimates and distributional effects. *Review of Income and Wealth*, v.66, n. 4, p. 904-930, 2020.
- ALM, J. “What motivates tax compliance?” *Journal of Economic Surveys* 33 (2): 353–88, 2019
- ALMEIDA, R. “Cycles, Trends, Disruptions: Real Estate Centrality on the Global Financial Crisis, COVID-19 Pandemic and New Techno-Economic Paradigm.” *Real Estate* 2(1): 1–7, 2025. <https://doi.org/10.3390/realestate2010001>
- ALM, J.; BORDERS, K. Estimating the “tax gap” at the state level: the case of Georgia’s Personal Income Tax. *Public Budgeting & Finance*, Winter, 2014.
- BRASIL. Emenda Complementar 132/2023, 20 de dezembro de 2023
- BRASIL. Lei Complementar 214/2025, 16 de janeiro de 2025
- BRASIL. Secretaria da Receita Federal. Instrução Normativa SRF 1115, de 28/12/2010, 2010
- _____. Secretaria da Receita Federal. Instrução Normativa SRF 694, de 13/12/2006, 2006
- _____. Secretaria da Receita Federal. Instrução Normativa SRF 576, de 01/12/2005, 2005a
- _____. Secretaria da Receita Federal. Instrução Normativa SRF 316, de 01/12/2005, 2005b
- _____. Secretaria da Receita Federal. Instrução Normativa SRF 304, de 21/02/2003, 2003

- CARRAZZA, R. A. (2020). *ICMS* Salvador, BA: Editora Juspodivm
- COÊLHO, S. Teoria da Evasão e da Elisão em Matéria Tributária. Planejamento Fiscal. Teoria e Prática. São Paulo: Dialética, 1998.
- DUCA, J.; MUELLBAUER, J.; MURPHY, A. “What Drives House Price Cycles? International Experience and Policy Issues.” *Journal of Economic Literature* 59 (3): 773–864, 2021
- EEROLA, E. et al. Tax Compliance in the Rental Housing Market: Evidence from a Field Experiment. *SSRN Electronic Journal*, 2019.
- FELDMAN, N.; SLEMROD, J. Estimating tax noncompliance with evidence from unaudited tax returns. *The Economic Journal*, v. 117, n. 518, 2007
- FERRERI, M.; SANYAL, R. Digital informalisation: rental housing, platforms and the management of risk. *Housing Studies*, DOI: 10.1080/02673037.2021.2009779
- FIRPO, S.; TAVOLARI, B. Políticas de moradia em momentos de crise: a centralidade do aluguel. In: MACHADO, L. Org. Legado de uma pandemia. RJ: Autografia, 2021. p 60-75.
- GIORGIS, A.; CAMPOS JR., C. Acesso à moradia em aluguel no Brasil e na cidade de Vitória no século XXI. *GeoTextos*, vol. 19, n. 2, P. 91-102, dezembro 2023
- GOBETTI, S.; ORAIR, R. Progressividade tributária: a agenda negligenciada. Texto para discussão 2190. IPEA. 2016
- GUERREIRO, I.; ROLNIK, R.; MARÍN-TORO, A. Gestão neoliberal da precariedade: o aluguel residencial como nova fronteira de financeirização da moradia. *Cad. Metrop.*, São Paulo, v. 24, n. 54, pp. 451-475, mai/ago 2022
- HARVEY, D. **Cidades rebeldes**: do direito à cidade à revolução urbana. São Paulo: Martins Fontes - Selo Martins, 2014
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Censo Demográfico, 2022
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Pesquisa de Orçamentos Familiares (POF), 2017-2018
- LÓPEZ-LABORDA, *et al.* Fighting vacation rental tax evasion through warnings to potential evaders. *Real Estate Economics*, v. 51, n. 6, p. 1437–1466, 1 nov. 2023
- MARICATO, E. **O impasse da política urbana no Brasil**. 3.ed. Rio de Janeiro: Editora Vozes, 2014. 224p
- MEDEIROS, M.; SOUZA, P.; CASTRO, F. A estabilidade da desigualdade de renda no Brasil, 2006 a 2012: estimativa com dados do imposto de renda e pesquisas domiciliares. *Ciênc. Saúde coletiva*, Rio de Janeiro, v. 20, n. 4, p. 971-986. Abr. 2015
- MOREIRA, A. Revista da Associação Brasileira de Direito Tributário, Vol. 21, Belo Horizonte, mar.-abr. 2003, p. 11-17
- MILLS, J. *et al.* “Large-Scale Buy-to-Rent Investors in the Single-Family Housing Market: The Emergence of a New Asset Class.” *Real Estate Economics* 47 (2): 399–430, 2019

MURPHY, R. *The Tax Gap: tax evasion - and what can be done about it*. London: PCS - the Public and Commercial Services Union, 2014.

NABUCO, A. Terre urbaine et propriété en périphérie urbaine: dynamiques immobilières et capitalisme patrimonial à Belo Horizonte, Brésil. **Annales de Géographie**. Numéro thématique “Le foncier en périphéries métropolitaines”. Paris, Armand Colin, n. 759-760, set-dez 2024, p.123-152

NORREGAARD, John. **Taxing Immovable Property Revenue Potential and Implementation Challenges**. IMF, Washington D.C., 2013.

OECD. House taxation in OECD countries, OECD Tax Policy Studies, n.29. OECD Publishing, Paris, 2002. Housing Taxation in OECD Countries | OECD. Acesso em 24/02/2025.

PIKETTY, T. **O capital no século XXI**. 1. ed. RJ: Editora Intrínseca Ltda., 2014. 672p

PISSARIDES, C.; WEBER, G. An expenditure-based estimate of Britain’s black economy. *Journal of Public Economics*, v. 39, p. 17-32, 1989.

RECEITA FEDERAL DO BRASIL. Declaração de Informações sobre Atividades Imobiliárias” (DIMOB), 2023.

ROLNIK, R. **A guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. 1. ed. São Paulo: Boitempo Editorial. 2015. 424p

SASSEN, S. **Expulsões**. Brutalidade e complexidade na economia global. 1. ed. Rio de Janeiro/São Paulo: Paz e Terra, 2016. 336p.

THANANGA, A. G.; WANYOIKE, D. M.; WAGOKI, A.J. Factors affecting compliance on rental income tax policy by landlords in Nakuru municipality. *Journal of Agriculture and Environmental Sciences*, v.2, n.1, 2013.