



XVI ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO

Desafios e Perspectivas da Internacionalização da Construção
São Paulo, 21 a 23 de Setembro de 2016

A LOCAÇÃO SOCIAL COMO ALTERNATIVA PARA O DÉFICIT HABITACIONAL NO PORTO MARAVILHA¹

MATTOS, Maíra Rocha (1); ROSSI, Angela Maria Gabriella (2)

(1) PEU/POLI/UFRJ, e-mail: mairarocha@gmail.com; (2) PEU/POLI/UFRJ, e-mail: gabriella.rossi@poli.ufrj.br

RESUMO

Nas duas últimas décadas deste século houve grandes investimentos em habitação social através do programa federal Minha Casa Minha Vida, cujo modelo vem sendo questionado devido à baixa qualidade dos produtos oferecidos, seja no que se refere às tipologias arquitetônicas como nas formas urbanas resultantes. Atualmente, em um momento de cortes orçamentários em programas governamentais, torna-se oportuno que se busquem alternativas para garantir o acesso à moradia digna. Através da Locação Social pode ser possível reocupar imóveis nos centros esvaziados das grandes cidades brasileiras e gerar mais unidades residenciais em áreas pródigas de infraestrutura, como a Região Portuária do Rio de Janeiro (Porto Maravilha). O presente artigo tem por objetivo discutir a aplicação da modalidade de Locação Social no âmbito do Plano Local de Habitação de Interesse Social do Porto Maravilha, em implementação pela Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro (CDURP). O trabalho pretende contribuir para a ampliação do debate sobre políticas sustentáveis de habitação social, mostrando vantagens e limitações da modalidade Locação Social e dessa forma aumentar o leque de alternativas viáveis para a diminuição do déficit habitacional urbano no contexto brasileiro.

Palavras-chave: Locação social. Habitação social. Porto Maravilha.

ABSTRACT

In the last two decades of this century there were major investments in social housing through the federal program Minha Casa Minha Vida, which model has been questioned because of the low quality of the products offered, not only regarding the architectural typologies but also the urban forms adopted. Today, at a time of low budget in government programs, it is urgent to seek alternatives to ensure access to decent housing. Through the Social Rent may be possible to reoccupy the empty estates or lots of downtown of large cities and generate more residential units in areas with provided infrastructure, such as the Port Region of Rio de Janeiro (Porto Maravilha). This article aims to discuss the implementation of the modality of Social Rent within the Local Social Housing Plan of Porto Maravilha, which is being implemented by the Urban Development Company of the Port of Rio de Janeiro (CDURP). The work aims to contribute to a wider debate on sustainable social housing policies, showing advantages and limitations of the modality Social Rent in Brazil and thus increase the range of viable alternatives to reduce the urban housing deficit in the Brazilian context.

Keywords: Social rent. Social housing. Porto Maravilha.

¹ MATTOS, Maíra Rocha; ROSSI, Angela Maria Gabriella. A locação social como alternativa para o déficit habitacional no Porto Maravilha. In: ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 16., 2016, São Paulo. **Anais...** Porto Alegre: ANTAC, 2016.

1 INTRODUÇÃO

O Rio de Janeiro passa por grandes transformações urbanas para receber os Jogos Olímpicos de 2016. Uma das regiões que mais recebeu investimentos foi a região portuária, que passa por profundas mudanças não só de infraestrutura, mas também morfológicas e sociais.

Foi criada uma Operação Urbana Consorciada (OUC) chamada Operação Urbana Porto Maravilha, na área do porto para coordenar as intervenções na região. A OUC, por contar com investimentos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), teve que elaborar um Plano de Habitação de Interesse Social, onde descreve as políticas de habitação propostas para a região.

Entre as políticas presentes no plano, está a de Locação Social, uma modalidade raramente usada no país, e que, diferente da maioria dos programas habitacionais, não tem a propriedade privada como base.

Este artigo pretende analisar criticamente a modalidade de Locação Social dentro do contexto da operação Urbana Porto Maravilha, suas perspectivas, propostas e desafios.

2 O CONTEXTO DA HABITAÇÃO SOCIAL NO BRASIL

Foi a partir dos anos 30, com Getúlio Vargas, que a habitação passou a ser objeto de políticas públicas. No entanto, apenas no governo João Goulart o direito à moradia aparece na pauta de debates políticos, com os movimentos sociais urbanos reivindicando a reforma urbana como uma das reformas de base do governo.

Com o golpe de 1964, a discussão da reforma urbana foi tirada de cena e a única reivindicação atendida foi a criação, em agosto de 1964, do Banco Nacional de Habitação (BNH), responsável pelo financiamento de casas populares.

Segundo Marcus *apud* ROLNIK, (2015, pg. 282), o governo militar ao criar o BNH teve como objetivo maior um alinhamento de interesses políticos e econômicos entre o governo e o setor empresarial da construção civil e, além disso, a intenção de transformar cada trabalhador em um proprietário. É oportuno lembrar que se vivia a Guerra Fria no mundo, com o interesse dos militares em barrar a expansão comunista.

A preocupação fica evidente na fala da primeira presidente do BNH, Sandra Cavalcanti: "...a casa própria faz do trabalhador um conservador que defende o direito de propriedade." Sandra Cavalcanti, havia sido secretária de habitação do governo estadual de Carlos Lacerda no Rio de Janeiro, famoso por ter perpetrado uma política urbana polêmica, responsável por cerca de trinta mil remoções entre 1961 e 1965.

Ao longo de sua duração, a política habitacional do BNH foi se tornando uma política cada vez mais voltada para a estabilização da economia do que exatamente uma política de acesso à moradia para os mais pobres.

"A criação do FGTS e sua transformação na principal fonte de recursos para a política habitacional – e de saneamento- no país fortaleceram a dimensão financeira do programa, ao subordinar as decisões sobre para quem, onde, como e de que forma investir em habitação à necessidade de remuneração dos recursos desse fundo. Isso explica, em parte, por que apenas 30% dos 4,5 milhões de financiamentos habitacionais concedidos através do BNH, entre 1970 e 1986, tenha se dirigido aos setores de menos renda." (ROLNIK, 2015)

Com a extinção do BNH, em um contexto de agravamento de crise econômica no início dos anos 80, a política de financiamento habitacional se retrai e a política de produção habitacional só volta a ocupar lugar de destaque dentro da política brasileira em 2008 durante o governo do Partido dos Trabalhadores (PT), através do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV).

Assim como o BNH, o programa MCMV tinha pretensões para além do *déficit* habitacional. Em um momento de crise financeira global, o programa aqueceu o setor da construção civil, que é responsável por uma parcela importante do Produto Interno Bruto Brasileiro, além de movimentar uma rede de diversas indústrias de insumos para a construção e com isso fomentar a criação de novas vagas no mercado de trabalho.

A tática de aquecimento geral da economia foi inegavelmente bem-sucedida. Além desse efeito positivo, o programa teve o mérito de atuar em uma faixa de população até antes não contemplada por programas habitacionais anteriores, a chamada Faixa 1 do MCMV, que abarca trabalhadores com renda de 1 a 3 salários mínimos, renda onde os subsídios chegam a 100% da aquisição da moradia.

No entanto, entre os pesquisadores da temática habitacional urbana, como Raquel Rolnik (2009) Adauto Cardoso (2011) e Lúcia Shimbo (2012) questiona-se até que ponto um programa baseado em regras do mercado pode realmente ser a melhor opção tanto no combate ao *déficit* habitacional, quanto na produção do espaço urbano. Isso porque na intenção de maximizar os seus lucros, as construtoras buscaram economizar na aquisição dos terrenos para construção dos empreendimentos habitacionais, adquirindo assim, lotes em áreas periféricas e, não raro, sem acesso à infraestrutura urbana como: mobilidade, equipamentos urbanos essenciais de saúde, educação e lazer.

"O modo de produção de moradias populares para além dos limites da cidade tem consequências graves que acabam prejudicando a todos. Além de encarecer a extensão das infraestruturas urbanas, que precisam alcançar locais cada vez mais distantes, o afastamento entre os locais de trabalho, os equipamentos urbanos e as áreas de moradia aprofundam as segregações socioespaciais e encarecem os custos da mobilidade urbana." (ROLNIK e NAKANO, 2009)

3 A LOCAÇÃO SOCIAL COMO POLÍTICA HABITACIONAL

Diante dos desafios enfrentados pelos programas de habitação social frente aos crescentes índices de *déficit* habitacional nas cidades brasileiras, e, uma vez que o problema da habitação tem várias faces e muitas especificidades dependendo da região em que aparece, é interessante que se pense em

propostas alternativas de provisão de moradia que fujam à engessada lógica da casa própria com altos investimentos do Estado (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2015).

Antes de tudo, é importante esclarecer um conflito recorrente com relação à locação social, muito confundida com a prática do aluguel social.

Diferente da primeira, o aluguel social (ou auxílio aluguel, ou cheque aluguel) é a modalidade onde o morador recebe um valor fixo mensal da prefeitura (ou em alguns casos, do governo do estado) para alugar, por conta própria, algum imóvel de sua escolha. Em geral, essa modalidade é adotada para moradores que foram removidos de seus locais de origem por alguma questão (insalubridade, risco de cheia ou de desabamento, obra de infraestrutura) e que em um determinado prazo, deverão receber moradia nova subsidiada pelo poder público.

A locação social tem, em geral, caráter menos temporário e não envolve oferta de valor direto ao morador, mas sim de gestão de unidades residenciais.

Embora conste do escopo da Política Nacional de Habitação (PNH) a Locação Social é pouco utilizada no Brasil. Contudo, trata-se de uma alternativa que pode, aliada a outras modalidades, representar um avanço para a questão da habitação no cenário urbano brasileiro. Bastante utilizada em outros países, principalmente na Europa do pós-guerra, a locação social tem algumas vantagens com relação às políticas hegemonicamente praticadas hoje.

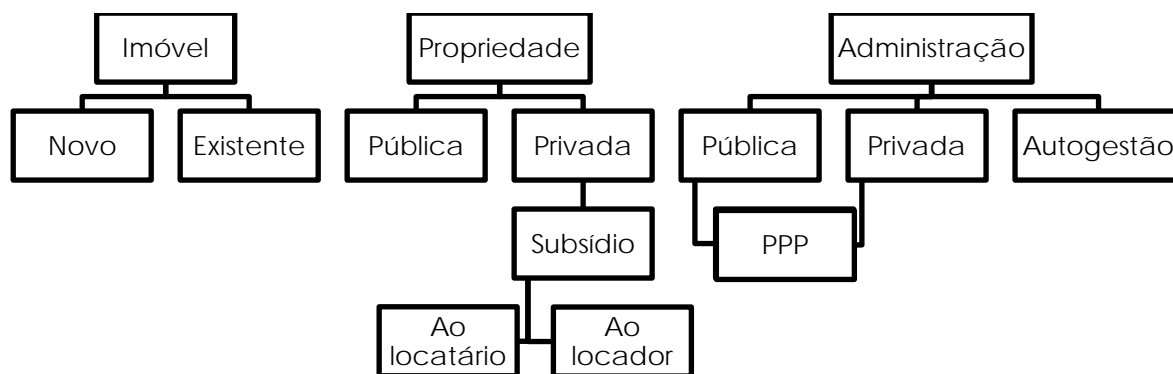
Na Região Portuária especialmente, essa é uma política que pode apresentar bons resultados por se tratar de uma área com todos os elementos necessários à sua implantação. Trata-se de uma área central, que vem recebendo melhorias em infraestrutura e mobilidade, e, além disso, farta em imóveis públicos desocupados.

Se bem implementada, a Locação Social, além de ser uma nova forma de ajudar a combater o déficit habitacional, pode favorecer o processo de revitalização da área, adensando e trazendo mais uso e vida para a região.

A política de Locação Social consiste, basicamente, em um programa de locação de imóveis com valores controlados e subsidiados pelo governo, sendo um facilitador de acesso à moradia, sem, necessariamente, comprometer o beneficiário com um financiamento. A modalidade é aplicada de diversas formas nos países em que é adotada.

A Figura 1 sintetiza as variáveis mais adotadas de locação social:

Figura 1 – Modelos de Locação Social



Fonte: Os autores

4 A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA PORTO MARAVILHA

Atualmente, a região portuária é objeto de uma das maiores intervenções urbanísticas em processo no país, o projeto Porto Maravilha, criado através da Lei Complementar (LC) Municipal nº101/2009.

De acordo com essa LC, a Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha tem por finalidade promover a reestruturação urbana da Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU) da Região Portuária, por meio da ampliação, articulação e requalificação dos espaços livres de uso público.

Para gerir a Operação Urbana foi criada a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro (CDURP), uma empresa de economia mista, cujo acionista principal é o Município do Rio de Janeiro.

O projeto Porto Maravilha instituiu a criação dos Certificados de Adicional Potencial Construtivo (CEPACs), instrumento baseado no princípio de Outorga Onerosa do Estatuto da Cidade e que, segundo a CDURP, constitui-se hoje na maior fonte de investimento e financiamento do projeto.

Os dois princípios adotados pelo projeto: Operações Urbanas Consorciadas e Outorga Onerosa, estão previstos no Estatuto da Cidade e são melhor explicados no volume "Estatuto da Cidade para compreender", trabalho realizado pela Área de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente do Instituto Brasileiro de Administração Municipal para a Caixa Econômica Federal em 2001:

"As operações urbanas consorciadas referem-se a um conjunto de intervenções e medidas, coordenadas pelo poder público municipal, com a finalidade de preservação, recuperação ou transformação de áreas urbanas contando com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados." (OLIVEIRA, 2001)

O autor explica ainda que para aprovação das OUC, deverá ser desenvolvido o plano de operação urbana consorciada, onde se defina o limite da área atingida, um programa de ocupação para a região,

programas de atendimento econômico e social à população, estudos de impacto de vizinhança além de explicitar os mecanismos de controle e participação social da sociedade civil durante todo o processo.

"A outorga onerosa do direito de construir consiste na possibilidade de o Município estabelecer relação entre a área edificável e a área do terreno, a partir da qual a autorização para construir passaria a ser concedida de forma onerosa. Por exemplo: a relação 1 possibilita construir 1 vez a área do terreno, a relação 2, permite construir 2 vezes a área do terreno, e assim por diante." (OLIVEIRA, 2001)

Através da Outorga Onerosa, a prefeitura aumentou, o potencial de construção de imóveis da Região Portuária, área que atrai a atenção de investidores do setor imobiliário para projetos comerciais e residenciais,

Investidores interessados em explorar esse potencial devem comprar Certificados de Potencial Adicional Construtivo (CEPACs), títulos usados para custear operações urbanas que recuperam áreas degradadas nas cidades.

Todo o valor arrecadado com a venda dos CEPACs é obrigatoriamente investido nas obras e serviços nos 5 milhões de m² da região, inclusive em áreas de preservação em que os imóveis não podem ter aumento de potencial.

O exemplo da Operação Consorciada Porto Maravilha tem algumas diferenciações com a maioria dos modelos de OUC adotados no restante do país, especialmente São Paulo e Recife. No Porto Maravilha, as CEPACs, ao serem oferecidas em leilão, foram arrematadas pela Caixa Econômica Federal com recursos do Fundo de Garantia por tempo de Serviço (FGTS) através do Fundo de Investimento Imobiliário Porto Maravilha (CDURP,2015).

O fato de as CEPACs estarem sendo administradas hoje pelo FGTS pode ser um dado favorável à implantação de uma política de habitação social eficaz, inclusive para a modalidade de Locação Social, onde é desejável que a administração pública conte com um bom estoque de imóveis públicos para negociar e oferecer à locação com valores subsidiados.

5 O PHIS-PORTO

A Instrução Normativa do Ministério das Cidades nº33 de 17/12/2014 criou a exigência de elaboração de um Plano de Habitação de Interesse Social (PHIS) para Operações Urbanas que utilizem recursos do FGTS, fato que ocorre na OUC Porto Maravilha, onde todas as CEPACs foram adquiridas pelo fundo.

A Instrução Normativa orienta para que a elaboração do PHIS seja realizada de forma participativa e até seis meses após a aprovação do aporte de recursos do FGTS, e deve conter informações como: a definição qualitativa e quantitativa da demanda por habitação, o levantamento de áreas e imóveis disponíveis para implantação de empreendimentos habitacionais, definição de zonas de especial interesse social (ZEIS) visando a permanência da população dessas áreas, além de estratégias variadas de provisão

habitacional visando atender satisfatoriamente à demanda por habitação da área.

A elaboração do Plano de Habitação de Interesse Social do Porto Maravilha foi produto do esforço conjunto de um Grupo de Trabalho composto por vários órgãos e entidades como: Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro – CDURP; Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos – IPP; Secretaria Municipal de Habitação – SMH; Secretaria Municipal de Urbanismo – SMU; Instituto Rio Patrimônio da Humanidade – IRPH. Além do GT, o plano contou com consultorias de outras instituições como: Pacto do Rio, a Frente de Espaços Urbanos e Habitação, o Instituto de Políticas de Transporte e Desenvolvimento (ITDP); do Sebrae RJ, e do Observatório de Metrôpoles, vinculado ao IPPUR/UFRJ além de audiências populares com representantes da sociedade civil organizada e moradores das áreas.

Para elaboração do Plano, foi realizado pelo IPP um diagnóstico habitacional da área do AEIU do Porto e do seu entorno imediato. O documento pretende traçar um perfil não só da população que reside na área, como também uma análise da morfologia urbana da área, através de mapas de uso e ocupação do solo, gabaritos, mapa viário e modais de transporte.

O plano foi construído através de uma série de encontros entre técnicos da prefeitura, professores e pesquisadores acadêmicos, representantes de movimentos sociais e moradores.

Tais encontros foram de suma importância para maturação do plano. Durante as reuniões temáticas surgiram propostas como a elaboração de uma conferência deliberativa para aprovação final do Plano e a demanda de aumentar de 5 mil para 10 mil o número de unidades habitacionais para a região.

Outra novidade trazida pelo PHIS é justamente a aplicação da Locação Social, modalidade pouco utilizada de provisão de moradia no país. Com esse objetivo, foi criado o Projeto de Lei nº1445/2015 que institui o Programa de Locação Social da área central da Cidade do Rio de Janeiro.

2.1 Propostas do PHIS

O Plano é dividido em três partes: Proposta metodológica Participativa, Diagnóstico e Plano de Ação.

A Proposta Metodológica dá conta do processo de elaboração de cada etapa do Plano. Apresenta os marcos legais que incentivam a produção de habitação de interesse social, indica quais foram as instituições envolvidas, como foram coletadas as informações presentes no diagnóstico, de que maneira foram organizados os processos participativos e como foram desenhadas as propostas.

O Diagnóstico realizado pelo Instituto Pereira Passos (IPP) traz informações socioeconômicas e territoriais tendo como principal fonte de informações o

Censo de 2010 do IBGE, além de outras informações fornecidas pelo IPP, IRPH, SMH, CDURP, Sebrae-RJ e outros órgãos do município do Rio de Janeiro. As informações são apresentadas em mapa da área, o que permite a visualização espacial dos dados e uma melhor leitura da área.

O Plano de Ação é a parte do PHIS onde se apresentam as propostas habitacionais para a região. As modalidades apresentadas são:

- Programa de Provisão de Habitação de Interesse Social
- Programa de Provisão de Equipamentos Comunitários e Inclusão Socioproductiva
- Programa de Locação Social
- Programa de Melhoria Habitacional e Assessoria Técnica
- Programa de criação e regularização fundiária de AEIS

2.2 Análise Crítica do PHIS

O PHIS tem pontos bastante positivos e mostra um avanço geral no que tange à política habitacional praticada nas últimas gestões municipais marcadas por intervenções urbanas controversas e que foram responsáveis por milhares de remoções e de forte caráter gentrificador.

O intenso processo participativo para a elaboração do plano, com diversos encontros entre técnicos da prefeitura e a sociedade civil, foi importante para que as propostas do plano estivessem adequadas às demandas da população local.

A inclusão de propostas como a Locação Social e as Melhorias Habitacionais, pouco abordadas no âmbito da política habitacional no país, mostram o caráter inovador do plano que buscou diversificar o leque de propostas e assim tentar contemplar a demanda por moradia em suas muitas particularidades e complexidades. A proposta de Locação Social, inclusive, foi alvo do Projeto de Lei nº 1445/2015, que segue em tramitação na Câmara Municipal.

No entanto, o documento possui alguns pontos fracos ou mal desenvolvidos, o que pode comprometer sua implantação e funcionamento. A seguir se abordam alguns desses pontos.

Muitas vezes o plano cita o processo participativo intenso durante a elaboração do plano. No entanto, é importante que a participação social seja um processo contínuo, tanto durante a implementação do plano quanto durante sua operação. Além disso, a melhor forma de controle social se dá através de participação efetiva da população, ou seja, que os processos não sejam meramente consultivos, mas também deliberativos, que a população possa ser ouvida e participar ativamente das propostas, projetos e políticas em curso na área. Para isso, é preciso que se criem fóruns permanentes e agendas com eventos em horários favoráveis à participação dos moradores.

O diagnóstico elaborado pelo IPP baseia-se, em sua maior parte, nos dados do censo de 2010, período anterior às grandes transformações do Porto Maravilha, dentre elas os grandes processos de remoção como as realizadas no Morro da Providência em função da construção de um teleférico. Com isso, mesmo informações sobre o *déficit* habitacional da área podem estar descaracterizadas. Além disso, o diagnóstico ignorou em seus levantamentos uma tipologia bastante característica e presente na região: os cortiços. Não tendo sido citados nos levantamentos, essa tipologia também não recebeu nenhuma proposta, ficando assim fora do plano como um todo.

Tomando por base a Instrução Normativa nº33 do Ministério das Cidades, também é possível identificar algumas inconsistências no PHIS. A ausência de mapas com informações sobre o novo zoneamento proposto para a área indicando quais parâmetros urbanísticos foram alterados pela nova legislação, a confrontação de onde e como foram feitas tais alterações, dificultam a compreensão do novo zoneamento.

No que tange à Locação Social, o plano não define com clareza de que forma se dará a provisão dos empreendimentos de Locação Social. Ao invés disso, aventa várias possibilidades sem detalhar nenhuma delas. Não há informações precisas sobre os locais (terrenos ou imóveis existentes a serem requalificados) onde serão disponibilizadas as novas unidades. Em algumas passagens, o texto chega a citar que há imóveis públicos já disponíveis, mas não define quais serão usados para cada modalidade.

Outro ponto crucial para que um programa de Locação Social tenha êxito, é o desenho de uma metodologia de implantação e manutenção da política. Para tal, é preciso definir a modelagem institucional e financeira que fará a operação dos empreendimentos. Será necessário criá-la através dos expedientes jurídicos disponíveis, as instituições (sejam elas públicas, privadas, PPPs ou de autogestão) e um organograma com as atribuições de cada órgão e seu funcionamento.

6 CONCLUSÃO

Embora a elaboração de um Plano de Habitação de Interesse Social seja um passo importante na consolidação de uma política habitacional efetiva e comprometida, o documento deve apresentar não só propostas e medidas de acordo com a demanda específica do local, mas também uma metodologia de elaboração, de implementação e de gerenciamento para cada uma dessas propostas.

Além disso, é desejável que o controle social seja feito em todas as modalidades de política habitacional e durante todas as fases do processo.

O PHIS Porto, embora traga propostas diversificadas e comprometidas com a complexidade da demanda por habitação na área, não se aprofunda satisfatoriamente em cada uma delas, não criando assim as condições necessárias para que seja aplicado integralmente.

REFERÊNCIAS

ARRAES, Jorge; SILVA, Alberto. **Porto Maravilha**: Permanências e Mudanças, in Ephim Shulger e Miriam Danowski (orgs.), *Cidades em Transformação*. Rio de Janeiro, Edições de Janeiro, 2014.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Instrução Normativa nº33**, de 17 de Dezembro 2014. *Regulamenta a aquisição, pelo Agente Operador do FGTS, de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FIs) e de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDCs), de Debêntures e de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), que possuam lastro em Operações Urbanas Consorciadas*. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF, 18 Dez. 2014.

CARDOSO, Adauto Lucio; ARAGÃO, Thêmis Amorim; ARAUJO, Flavia de Souza. **Habitação de interesse social**: Política ou mercado? Reflexos sobre a construção do espaço metropolitano. XIV encontro nacional da anpur. Rio de Janeiro, RJ, 2011.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit Habitacional no Brasil 2013: Resultados Preliminares**. Belo Horizonte, 2015.

OLIVEIRA, Isabel Cristina Eiras de. **Estatuto da cidade**: para compreender... Rio de Janeiro, IBAM/DUMA, 2001.

RIO DE JANEIRO (município). Lei Complementar nº101/2009. Modifica o Plano Diretor, autoriza o Poder Executivo a instituir a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio e dá outras providências. **Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro, RJ, 23 nov. 2009.

RIO DE JANEIRO (município). Projeto de Lei nº 1445/2015. Institui o programa de locação social e dá outras providências. **Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro, RJ, 28 ago. 2015.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos Lugares**: A colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo, Boitempo, 2015.

ROLNIK, Raquel; NAKANO, Kazuo. **As armadilhas do Pacote Habitacional** in: LE MONDE, Diplomatie Brasil. Edição: 05 de março de 2009. Disponível em: <http://www.diplomatique.org.br/artigo.php?id=46>. Acesso: abril 2016.

SHIMBO, Lucia Zanin. **Habitação social de mercado**: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Belo Horizonte, C/Arte, 2012

SILVA, Alberto G.; ABUD, Aline; LIMA, Daniel V. **Plano de Habitação de Interesse Social do Poto Maravilha**. Rio de Janeiro, CDURP, 2015.