

## MERCADO IMOBILIÁRIO E POLÍTICAS PÚBLICAS DE SEGURANÇA, UM ESTUDO DE CASO: ENTORNO DA FAPELA SANTA MARTA E IMPLANTAÇÃO DA UPP.

Fernando de Carvalho Turino<sup>(1)</sup>; Fernando Rodrigues Lima<sup>(2)</sup>

(1) Universidade Federal do Rio de Janeiro, e-mail: fturino@poli.ufrj.br

(2) Universidade Federal do Rio de Janeiro, e-mail: frlima@poli.ufrj.br

### **Resumo**

Este trabalho apresenta o resultado de uma pesquisa sobre as consequências de intervenções das políticas públicas de segurança, como as Unidades de Polícia Pacificadora - UPP na composição de preços do mercado imobiliário, especialmente na favela e entorno observados neste estudo de caso. A hipótese cotejada é de que intervenções bem sucedidas e aceitas interferem na formação de preços, tanto no entorno quanto no próprio bairro. Na metodologia será estudado o comportamento de mercado antes e depois da intervenção, abordando o contexto histórico e selecionando uma técnica de modelagem para estudo de comportamento do mercado, a partir de análise de regressão múltipla. A modelagem está consonante com o Método Comparativo de Dados de Mercado, definido pela NBR14563-1 e NBR1463-2, e promove o tratamento estatístico das variáveis consideradas no estudo, de forma a maximizar a meta de confirmar ou não a hipótese aqui considerada. Como resultado são apresentados os dados que corroboram o impacto de ações como a UPP na valorização dos imóveis, tanto do entorno quanto do próprio bairro, tornando o fator "localização do imóvel quanto à segurança" um importante parâmetro para a formação de preços. A partir destes resultados, são também tecidas considerações sobre as políticas públicas de segurança e a evolução do mercado imobiliário.

**PALAVRAS CHAVES:** Unidade de Polícia Pacificadora (UPP), Mercado imobiliário, Engenharia urbana.

### **Abstract**

This paper presents the results of a case study focusing effects from interventions conducted by public security policies - Pacification Police Units: UPP- in the composition of housing market prices. The object researched was the behavior of this issue in slums and their environments. The hypothesis is that collated successful interventions and their good acceptance interfere on price formation, for both the environment and its neighborhood. The methodology proposes a market behavior study for before and after intervention, addressing the historical context and selecting a modeling technique applied with multiple regression analysis. The model is consonant with the Comparative Method of Market Data, as defined by NBR14563 NBR1463-1 and-2, and promotes statistical treatment of the variables considered on the study, to maximize the goal of confirming or not the hypothesis under consideration here. As result we present data that corroborate the impact of actions such as UPP in the valuation of property, both for environment and the neighborhood itself. As conclusion we can say that the "location of the property for safety" factor is an important parameter for pricing. Based on these results, we also make some considerations regarding public policy and security developments in the housing market.

**KEYWORDS:** Police Unit Pacification (UPP), Real estate market. Urban engineering.

## 1. INTRODUÇÃO

Hoje o que assistimos são as cidades brasileiras, de modo especial as que compõem as Regiões Metropolitanas, se desenvolverem de forma predominantemente espontânea e desordenada. Esse processo, que se acentuou desde a década de 1970, quando a situação ocupacional brasileira se inverteu passando população urbana ser maior que a rural, alcançando atualmente 84,4%, foi crucial na mudança da paisagem urbana de nossas cidades. No Estado do Rio de Janeiro isso já era realidade na referida ocasião sendo a Unidade da Federação com maior percentual de população urbana, alcançando 79%. Em 2010 atingiu 96,7% e continua sendo o maior do país. (IBGE, 2011).

As cidades, de um modo geral, não estavam preparadas para esta situação, no que se refere à disponibilidade de infraestrutura urbana e pela inexistência de política habitacional, de modo especial voltadas para a população mais pobre. Na cidade do Rio de Janeiro, o problema habitacional é crônico desde a fundação da cidade. Esta população procurou se instalar na periferia, morros e áreas baixas fazendo surgir o que denominamos de favelas, sendo que as primeiras surgiu a partir do final do século XIX.

O Poder Público ao longo dos anos intervém nessas ocupações ora utilizando processos de remoção e ora de fixação. Por suas características, se tornaram locais atrativos para o tráfico de drogas, alterando-lhes as relações sociais, através da força e subjudicação. Esta situação ficou insustentável nos últimos 10 anos, quando surgiram disputas entre quadrilhas rivais e embates com a Polícia. Reflexos desse quadro se alastraram para outros locais da considerada área formal da cidade, principalmente nas proximidades destas comunidades, cujos reflexos imediatos foram a precarização do comércio e a desvalorização dos imóveis.

O aspecto segurança tem grande importância na forma das pessoas viverem e de se organizarem. Nas cidades, essa situação passa a ser mais perceptível, pois atinge número maior de pessoas, em espaços menores e mais freqüentemente. No Rio de Janeiro isso ficou evidente, causado pela proliferação das favelas. Tornaram-se locais preferidos pelos traficantes de drogas e pelas milícias (grupo de policiais civis, militares e bombeiros que atuam ilegalmente nas atividades de segurança, venda de gás, desvio de sinal de TV a cabo, transporte de passageiros em vans), pois proporcionam condições favoráveis para o desenvolvimento de suas atividades.

A implantação de uma nova filosofia de segurança, através das Unidades de Polícia Pacificadora (UPP), que visa primeiramente o desarmamento ostensivo do poder “paralelo”, para preparar as comunidades para outras intervenções, do Estado e da iniciativa privada, tem sido vista de forma positiva. No entanto, também tem sido alvo de críticas por terem sido preferencialmente implantadas em locais mais nobres da cidade, visando prepará-la para os eventos, Copa do Mundo de Futebol em 2014 e Jogos Olímpicos em 2016.

Uma das primeiras consequências com a chegada das UPP foi imediata reação do mercado imobiliário, já que o aspecto segurança influencia de forma direta e significativa no valor dos imóveis e na sua liquidez.

O objetivo desse trabalho é verificar o impacto do programa UPP no comportamento do mercado imobiliário. Para tanto é necessário entender um pouco a formação dos preços dos imóveis, levando em conta as variáveis que mais influenciam na sua composição. Como produto possui algumas características que o diferenciam: longo período de depreciação; é

heterogêneo em relação aos aspectos intrínsecos e extrínsecos; tem intima relação com a localização; valor elevado para produção e aquisição; é básico para as necessidades humanas de moradia e de trabalho.

Seu valor é influenciado por aspectos demográficos, macroeconômicos, formas e custo de financiamento, legislação, fatores sociais e culturais que refletem na demanda e na oferta. Esses são aspectos considerados como de incerteza por alguns autores, segundo Abramo (1989). Um dos fatores que mais influenciam é a localização pelo seu poder de atração ou de rejeição. No nosso estudo esse item é um dos pontos de análise, para verificarmos o comportamento dos preços dos imóveis sob a influência da proximidade de áreas de conflito social, e a sua evolução posteriormente à intervenção do Estado junto a essas áreas através da implantação das UPP.

Interpretar o mercado imobiliário por meio de indicador de escassez é a postura dos autores neoclássicos: preços elevados em face de diminuição de oferta e baixas dos preços por força de grande oferta. Entende-se que a escassez de imóveis é criada socialmente. Outros modelos também utilizados para representar o comportamento do mercado imobiliário estão direcionados para explicar como o indivíduo toma sua decisão no processo de escolha de um imóvel, e que relacionam os seus atributos com os preços através de modelos de regressão, e que são conhecidos como modelos hedônicos (DANTAS, 2003). Este foi o modelo adotado no nosso trabalho.

## **2. UNIDADE DE POLÍCIA PACIFICADORA (UPP)**

Novo modelo de política de segurança pública foi adotado no Município do Rio de Janeiro através da Unidade de Polícia Pacificadora (UPP). Não se limita à adoção das atividades básicas de segurança e policiamento, mas procura promover a aproximação entre a Polícia e a comunidade. Um dos princípios do programa é recuperar os territórios ocupados pelos traficantes de drogas e por milicianos, procurando levar a inclusão social à população.

Objetiva a implantação da filosofia do policiamento comunitário, envolvendo a participação da população. Não visa apenas à prevenção e redução dos índices de delitos criminais, mas, principalmente, a redução de riscos de danos aos moradores. A sua estratégia é proporcionar qualidade de vida melhor a população contemplada (POLÍCIA MILITAR, 2011).

A implantação de uma UPP é precedida de uma atuação inicial da Polícia. No caso da primeira implantada, na Favela Morro de Santa Marta, a incursão policial precursora aconteceu em novembro de 2008, para ser efetivamente ser estabelecida em 18 de dezembro daquele ano.

O projeto UPP em algumas favelas na cidade do Rio de Janeiro gerou interesse de vários segmentos e a sua avaliação tem sido positiva. Dentro da comunidade este sentimento tem sido constatado, haja vista a divulgação dos resultados da pesquisa realizada pela Fundação Getulio Vargas junto aos moradores do Morro Santa Marta e da Cidade de Deus. Nesta pesquisa constatou-se que: 60% dos entrevistados afirmam que houve melhoria quanto à segurança pessoal e familiar; 90% desejam a permanência da ocupação por tempo indeterminado; e 70% afirmam que os homicídios na comunidade diminuíram. A pesquisa foi realizada no período de 22 a 27 de maio de 2009, ouvindo 1200 chefes de família da Cidade de Deus, do Santa Marta e do entorno das duas comunidades (FGV, 2009).

### 3. MERCADO IMOBILIÁRIO: MÉTODO DE ANÁLISE E FONTE DE PESQUISA

Para a elaboração de um estudo de mercado, o levantamento de dados do segmento em foco é tarefa fundamental, permitindo identificar as variáveis que serão considerados no estudo, a partir de critérios técnicos baseados em instrumentos matemáticos no ramo da estatística.

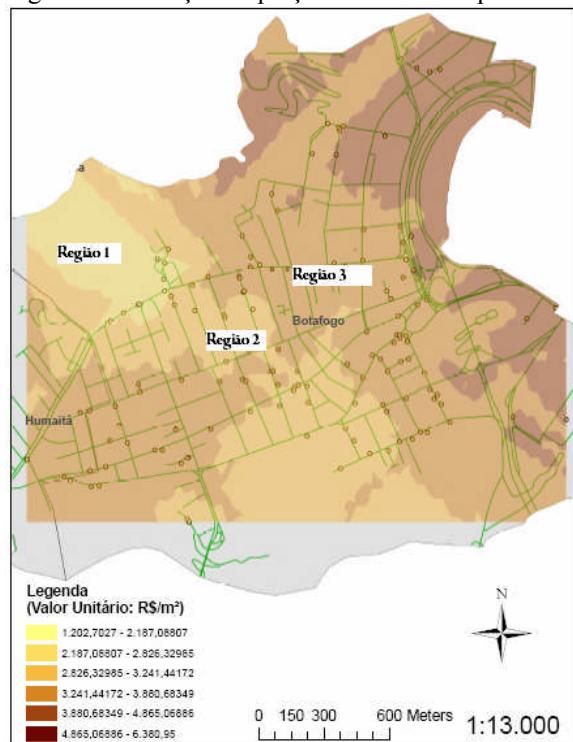
Os dados foram obtidos no banco de dados de imóveis transacionados da Caixa Econômica Federal e de elementos de pesquisa utilizados para elaboração dos laudos, ou seja, referências de transações e de ofertas. A pesquisa se refere ao bairro de Botafogo e a tipologia adotada foi apartamento, por ser a de maior incidência na região. Abrange o período de abril de 2006 a dezembro de 2009 contemplando etapa anterior e posterior à implantação da UPP na Favela Morro de Santa Marta, que ocorreu em dezembro de 2008. A finalidade do estudo é a verificação do comportamento do mercado imobiliário antes e após aquela intervenção.

Pela característica da pesquisa, entendemos que o Método adequado para o objetivo do trabalho é o Método Comparativo de Dados de Mercado conforme definido na Norma Brasileira NBR 14653-1 Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 Imóveis Urbanos (ABNT, 2004). Dois modelos de regressão foram elaborados: um referente ao período anterior à implantação da UPP na Favela Morro de Santa Marta e outro posterior.

### 4. APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS

Após procurou-se verificar o comportamento do mercado imobiliário no bairro de Botafogo em ambas as etapas. Esta verificação iniciou-se com a plotagem de todos os dados obtidos na pesquisa, que estão georreferenciados, obtendo mapa com a espacialização da variação dos valores unitários dos apartamentos em função de suas localizações no bairro. (Figura 1).

Figura 1 – Variação de preços unitários de apartamentos em Botafogo



Fonte: (Autor)

Da leitura deste mapa identificamos uma área (Região 1) de menores valores unitários no entorno da Favela Morro de Santa Marta, uma de valores intermediários na região central do bairro (Região 2) e os imóveis de maiores valores unitários são os localizados na área de influência direta do metrô (Região 3) e os situados mais próximos ao bairro do Humaitá, bem como a área da Praia de Botafogo junto à Avenida Rui Barbosa.

Para aferirmos a evolução dos preços dos imóveis no bairro de Botafogo, sem e com a influência da implantação da Unidade de Polícia Pacificadora na Favela de Santa Marta, escolhemos três tipos de apartamentos, efetivamente negociados, em cada uma das regiões anteriormente identificadas. Para a região da Praia de Botafogo, próximo a Avenida Rui Barbosa, não fizemos simulações devido ao fato de não havermos identificado, em nossa pesquisa, negociação ou oferta naquela área, dentro dos períodos pesquisados.

Cada um dos imóveis indicados nas respectivas regiões foram objetos de simulações mensais de seus valores unitários, nos períodos de janeiro a dezembro de 2008, período anterior à implantação da UPP na Favela de Santa Marta e de janeiro a dezembro de 2009, período posterior àquela intervenção, com base nos modelos elaborados. Nesta etapa do trabalho consideramos os eventos oferta e venda, ou seja, seriam os preços ofertados no mercado imobiliário e os efetivamente negociados.

#### **4.1. Período anterior à implantação da UPP na Favela Morro de Santa Marta**

Conforme pode ser observado no Quadro 1, na região 1, que se situa nas imediações da Favela Morro de Santa Marta, a evolução dos preços foi maior, ficando na faixa de 13%, acima da média do bairro calculada em 11%, enquanto que nas demais regiões ficou abaixo da média do bairro, em torno de 10%. Isso se justifica pelo fato de que, mesmo antes da implantação da UPP, algumas intervenções do Estado e do Município já estavam acontecendo na favela, passando a refletir nos valores dos imóveis situados no entorno mais imediato.

Quadro 1 – Resultados da evolução do mercado imobiliária antes da implantação da UPP.

REGIÃO	IMÓVEL*	OFERTA Evolução Anual por Imóvel	OFERTA Média Anual na Região	VENDA Evolução Anual por Imóvel	VENDA Média Anual na Região
	1	1,124518		1,128402	
1	2	1,123664	1,133824	1,127494	1,138371
	3	1,153290		1,159217	
	4	1,105614		1,108392	
2	5	1,100146	1,103376	1,102640	1,106037
	6	1,104367		1,107079	
	7	1,083288		1,085008	
3	8	1,085924	1,099468	1,087754	1,102046
	9	1,129191		1,133377	
	MÉ DIA GERAL NO BAIRRO	1,112222		1,115485	

Evolução: valores unitários simulados para cada imóvel em 2008, por fator anual

\*Região 1: imóveis 1,2 e 3; Região 2 – imóveis 4,5 e 6; Região 3 – imóveis 7, 8 e 9.

Outra constatação observada foi que as evoluções dos preços no ano de 2008, tanto de oferta quanto de transações efetuadas, se mantiveram no mesmo patamar, tanto individualmente por imóvel quanto por região. Este aspecto indica que não havia expectativas especiais de valorização (além das já observadas no bairro) nas regiões fora da área de influência da UPP.

#### **4.2. Período posterior à implantação da UPP na Favela Morro de Santa Marta**

Da mesma forma com que simulamos os valores anteriormente, para o período de 2009 trabalhamos com os mesmos imóveis escolhidos mantendo as mesmas características e condições, exceto o período de estudo. No Quadro 2 apresentamos a sua evolução no referido ano.

Em 2009, a valorização se deu de forma inversa do que tinha ocorrido em 2008. As maiores evoluções de preços ocorreram nas regiões 2 e 3, sendo que a última superou a média do bairro. Entendemos que este comportamento do mercado se explica porque a Região 1 já vinha absorvendo as melhorias que vinham sendo adotadas na comunidade. Já a implantação da UPP teve maior impacto no valor dos imóveis, em todas as regiões.

Quadro 2 – Resultados da evolução do mercado imobiliária posterior da implantação da UPP.

REGIÃO	IMÓVEL *	OFERTA Evolução Anual por Imóvel	OFERTA Média Anual na Região	VENDA Evolução Anual por Imóvel	VENDA Média Anual na Região
1	1	1,262653		1,240943	
	2	1,259909	1,243894	1,238635	1,224900
	3	1,209121		1,195123	
2	4	1,331937		1,298002	
	5	1,241253	1,290462	1,275091	1,272809
	6	1,298197		1,270526	
3	7	1,572685		1,478655	
	8	1,635264	1,486888	1,521601	1,410938
	9	1,252716		1,232558	
<b>MÉDIA GERAL NO BAIRRO</b>		1,340415		1,306642	

Evolução: valores unitários simulados para cada imóvel em 2009, por fator anual.

\*Região 1: imóveis 1,2 e 3; Região 2 – imóveis 4,5 e 6; Região 3 – imóveis 7, 8 e 9.

Neste período, constatamos evolução maior do fator de fonte, que mensura a flexibilização existente em negociações imobiliárias. Este fato reflete a expectativa quanto à modificação do mercado em função do benefício causado pela implantação da UPP, ampliando os valores de oferta. No entanto, esta expectativa diminuiu na hora de se fechar o negócio, o que causou uma evolução menor nos preços de venda. Este fato indica que o mercado encontra-se em fase de ascensão, fenômeno que já vinha ocorrendo no bairro anteriormente, mas que se acentuou devido à melhoria do aspecto segurança, com a chegada da UPP.

Para aferir a evolução da desvalorização dos imóveis em função do aspecto segurança simulamos o valor de um imóvel situado nas imediações da Favela Morro de Santa Marta e nas demais Regiões definidas no estudo, hipoteticamente, utilizando os modelos definidos

para o período anterior e posterior à implantação da UPP. Os valores foram obtidos para os meses de janeiro de 2008 e dezembro de 2009 e para diferenciar as regiões utilizamos o Valor Residencial (VR), índice fiscal da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, para cada logradouro.

Quadro 3 – Simulação hipotética de valor de um imóvel nas diversas regiões do bairro.

REGIÃO	LOCAL (VR)	VU venda antes UPP (R\$/m <sup>2</sup> )	Decréscimo antes UPP (%)	VU venda pós UPP (R\$/m <sup>2</sup> )	Decréscimo pós UPP (%)
1	700,88	1.845,06		3.066,83	
2	1140,65	2.645,57	30,26	3.319,80	7,62
2	1563,91	3.035,26	39,21	3.757,95	18,39
3	1839,97	3.200,42	42,35	4.214,55	27,23
3	1931,96	3.245,69	43,15	4.412,38	30,49

## 5. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

### 5.1 Sobre a Unidade de Polícia Pacificadora (UPP)

Devido ao fato de UPP ser uma política pública muito recente, portanto ainda carente de trabalhos de pesquisa científica publicados sobre o tema, optou-se por complementarmente utilizar o material disseminado na mídia como indicadores para corroborar algumas hipóteses construídas ao longo desta pesquisa. Não obstante, estes artigos citem fontes oficiais como FGV, IPEA, IBGE, etc., mas omitem maiores informações sobre o documento ou trabalho original. Pelas informações assim disponibilizadas, ficou constatada uma drástica redução do uso ostensivo de armas por parte dos traficantes, e que as ocorrências de confrontos entre facções praticamente foram extintas. No entendimento das autoridades, a diminuição da capacidade armada dos traficantes foi fundamental para proporcionar condições mínimas para outras intervenções nas comunidades. Outra constatação é de que este modelo não deve se limitar à adoção de uma política de segurança, mas também promover a aproximação entre a Polícia e a população das comunidades, incorporando os conceitos de Polícia Comunitária.

Há o entendimento de que moradores e o poder público, ainda, vivenciam um processo de transição, onde o diálogo entre eles é necessário. Foram longos períodos de ausência institucional nas comunidades, sendo necessária a construção de uma nova parametrização dos direitos e deveres (IBASE, 2010).

Outro aspecto importante verificado através dos dados fornecidos pelo Núcleo de Pesquisa em Justiça Criminal e Segurança Pública (NuPESP) da Secretaria de Segurança Pública do Rio de Janeiro (SSPRJ) é que, em relação à Favela Santa Marta, houve redução em todos os itens de ocorrências policiais após a implantação da UPP. Constatou-se também uma maior procura por auxílio policial por parte dos moradores.

O programa deve ser complementado por ações de desenvolvimento integrado com políticas sociais e ambientais, num horizonte de tempo de até seis anos. Acredita-se ainda que o projeto não tenha uma visão estratégica do que se quer alcançar efetivamente nas favelas e de como se fazer representar nesses locais, segundo Jailson de Souza e Silva, Coordenador do Observatório de Favelas (APÓS..., 2009, p.5),

A primeira observação diz respeito à questão da confiança das pessoas em uma intervenção do Estado, já que outras experiências não tiveram continuidade causando grandes prejuízos,

principalmente no aspecto de credibilidade. A outra se refere ao modelo de intervenção mais cuidadoso e detalhado que vem transformando a Favela Morro de Santa Marta em exemplo a ser seguido.

## 5.2 Sobre a Evolução do Mercado Imobiliário

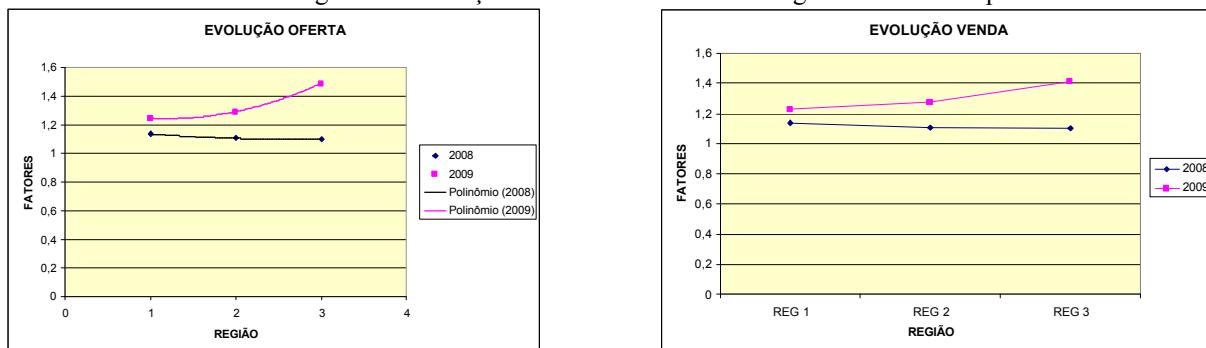
O que fica evidente nos estudos sobre o comportamento do mercado imobiliário é a importância que a localização tem sobre o valor do imóvel. Entende-se como localização, todos os aspectos, extrínsecos ao imóvel, que interferem no seu valor, e que não só se referem à disponibilidade de infraestrutura: proximidade de pólos de valorização ou de desvalorização, de lazer, de mobilidade, mas, também, como ficou demonstrada, a questão da segurança.

A localização também é importante para os moradores das favelas, principalmente pelo fato de boa parte delas se situam em pontos estratégicos próximos a locais geradores de empregos. A política de remoção adotada em algumas épocas, embora tenha proporcionado aos moradores condições mais adequadas da moradia, alteraram o acesso ao mercado de trabalho.

A questão relativa à segurança ganhou significância na formação dos valores dos imóveis. Inicialmente alterou os aspectos arquitetônicos das edificações incorporando estruturas como muros, grades, equipamentos eletrônicos, dentre outros. Posteriormente, com a tomada das comunidades por grupos de traficantes e milicianos, iniciando-se o ciclo dos confrontos armados alterou-se o comportamento do mercado imobiliário, não só na sua área de influência, mas também em outras regiões próximas.

No período anterior a dezembro de 2008, quando foi implantada a UPP na Favela Santa Marta a evolução média anual dos valores dos imóveis em Botafogo, tanto para oferta quanto para venda, estavam em torno de 11% (Quadro 1). Já no ano seguinte, posteriormente a modificação das condições de segurança naquela comunidade, os imóveis no bairro tiveram uma valorização média no período de 34% quando analisamos os valores de oferta e de 31% para os valores de venda (Quadro 2). Essa modificação no comportamento do mercado foi função da modificação das condições de segurança existentes na região (Figura 2).

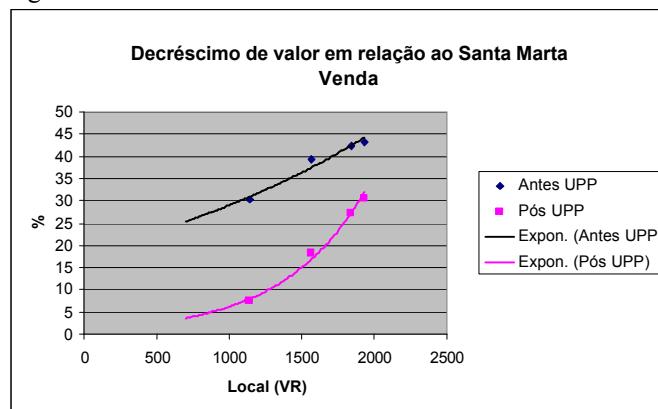
Figura 2 – Evolução dos valores ofertados e negociados antes e após a UPP.



Também pelas simulações de valores de imóvel efetuadas nas condições de localizado na área de influência da Favela Morro de Santa Marta e, hipoteticamente, nas demais regiões do bairro, pode-se comprovar a sua acentuada desvalorização devido àquela situação locacional. Antes da implantação da UPP na comunidade a desvalorização do imóvel estava na faixa de 30% a 43%. Posteriormente esta variação passou a ser de 7% a 30%, comprovando também, por essa

análise, a influência da segurança no comportamento do mercado imobiliário (Quadro 3 e Figura 3).

Figura 3 – Decréscimo de valor devido a influência da favela



A meta inicial do Programa UPP era extinguir os conflitos armados entre quadrilhas e com a Polícia. Essa decisão faz parte da preparação da cidade para a Copa do Mundo de Futebol e para os Jogos Olímpicos. O desenvolvimento do referido programa e a boa aceitação tanto pela sociedade em geral quanto pelos moradores das comunidades, exige uma preocupação maior quanto sua continuidade. Uma das consequências dessa decisão de intervir de forma concreta para extinguir os referidos conflitos, foi o reflexo imediato no mercado imobiliário, evidenciando a forte influência do aspecto segurança no seu comportamento.

## REFERÊNCIAS

- APÓS um ano “pacificação” valoriza Botafogo. **Jornal do Brasil**, Rio de Janeiro, 30 out 2009, p.5.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. Avaliação de Bens. Rio de Janeiro: ABNT/CB-02 – Comitê Brasileiro de Construção Civil. **NBR 14653-1**: Parte 1 – Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro, 2001, 10 p.
- \_\_\_\_\_. **NBR 14653-2**. Parte 2 – Imóveis Urbanos, Rio de Janeiro, 2011, 54 p.
- ABRAMO, Pedro. Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras. Porto Alegre: Coleção Habitare, FINEP, 2009.
- DANTAS, Rubens Alves. **Modelos espaciais aplicados ao mercado habitacional: um estudo de caso para a cidade do Recife**. 2003, 114 f. Tese (Doutorado em Economia) Programa de Pós-graduação em Economia da Universidade Federal de Pernambuco (UFP), Recife, 2003.
- DONA MARTA e Cidade de Deus aprovam ocupação. **Jornal O Globo**, Rio de Janeiro, 28 jun 2009, p.9.
- FGV – Fundação Getúlio Vargas, Coordenadoria Geral de Educação. **Pesquisa sobre a UPP na Favela Santa Marta e Cidade de Deus**. 2009.
- IBASE - Instituto Brasileiro de Análises Sociais e Econômicas. Seminário: “**O futuro da UPP: uma política para todos?**”. Rio de Janeiro, 2010.
- IBGE. **Sinopse do Censo Demográfico 2010**. Rio de Janeiro, 2011.
- POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO. Site disponível em: <http://www.policiamilitar.rj.gov.br>. Acesso em 24 set 2011.