

ENTRE A POLÍTICA E O PROGRAMA:

um estudo longitudinal da provisão de habitação social no estado do Paraná

Paulo Nascimento Neto

Pontifícia Universidade Católica do Paraná

paulo.neto@pucpr.br

Janaina Nichele

Pontifícia Universidade Católica do Paraná

jananichele@gmail.com

Isabele Ormeneze Janoski

Pontifícia Universidade Católica do Paraná

isabeleormenezejanoski@gmail.com

RESUMO:

A inflexão ultraliberal e conservadora em curso implica no enfraquecimento de categorias caras ao histórico processo de luta pela reforma urbana no Brasil. Este panorama, ainda que aplicável a todas as políticas setoriais, tem particular aderência na política habitacional, objeto de intensa ação pública nas duas últimas décadas, com destaque para sua efetivação por meio do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Ao voltar-se ao fortalecimento do mercado imobiliário e à oferta de crédito, verifica um reposicionamento do papel do Estado e do mercado, convertendo o direito à moradia em mera possibilidade individual de acesso ao crédito. É este o lócus de atenção do artigo, tendo por objetivo uma análise longitudinal (2009 – 2019) do PMCMV, discutindo sua efetiva capacidade de atendimento ao déficit habitacional a partir de um estudo de caso empreendido no estado do Paraná.

Palavras-chave: Financeirização, Política Habitacional, Programa Minha Casa Minha Vida.

GT-12: Estado, grandes projetos e planejamento corporativo

1. INTRODUÇÃO

Ao se observar as políticas urbanas no Brasil a partir da perspectiva do *policy cycle* (WERNER, WEGRICH, 2007) salta-se aos olhos uma inflexão recente em seus rumos, delineando uma tendência de encerramento de um ciclo. Princípios, narrativas e instrumentos até então amplamente adotados e respaldados por um arcabouço normativo e legal, passaram a ser revisados, alterados ou suprimidos pelo grupo político que assumiu o governo federal a partir de janeiro de 2019. Observa-se tendência semelhante nos governos subnacionais, notadamente na escala local, escala privilegiada de efetivação do que Marques (2018) denomina políticas do urbano.

A inflexão ultraliberal e conservadora em curso (SINGER, 2018) implica no enfraquecimento de categorias caras ao histórico processo de luta pela reforma urbana no Brasil. A gestão democrática da cidade e o cumprimento da função social da propriedade passam a ser relativizados em favor da ideia de “retirada de obstáculos ao crescimento do país”¹. O Decreto Federal 9.759/2019, que extinguiu as instâncias colegiadas, e a PEC 80/2019, que propõe alterações na redação do artigo 182 da Constituição Federal são sintomas deste processo.

Este panorama, ainda que aplicável a todas as políticas setoriais, tem particular aderência na política habitacional, campo que foi objeto de intensa atividade nas duas últimas décadas, com destaque para sua estruturação – Política (2004), Sistema (2005) e Plano (2008) Nacionais de Habitação – e sua materialização centralmente via Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

Lançado em 2009, o PMCMV tornou-se ao longo da última década sinônimo de política habitacional federal no Brasil, dando a tônica da atuação governamental. Os recursos públicos foram majoritariamente direcionados a ele, que alçou status de programa governamental estratégico, “um dos mais importantes programas habitacionais do Brasil e da América Latina” (CARDOSO, JAENISCH, ARAGÃO, 2017, p. 8).

Sem desconsiderar o mérito de concentrar um volume expressivo de recursos para um campo até então pouco privilegiado frente ao peso de suas demandas, há que se destacar os inquietantes elementos de seu desenho institucional, que se colocam frontalmente em conflito com o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social. Em estudos anteriores estes elementos já foram discutidos e analisados, (NASCIMENTO NETO, MOREIRA, SCHUSSEL, 2012;

¹ Narrativas estas que ressoam às questões pontuadas por Forrester (1997; 2001) há décadas. Nas palavras da autora, a ideia hegemônica trata de “colocar em marcha uma ideia fixa, que poderíamos chamar de ‘maníaca’ [...] o elemento único, soberano, a meta final da aventura planetária: esse gosto pela acumulação, essa neurose do proveito, essa isca do lucro, [...] abarcando o espaço em seu todo” (*ibid*, 2001, p. 7).

NASCIMENTO NETO, 2018), revelando uma prevalência do interesse na dinamização da economia – particularmente dos setores da construção civil – em detrimento do efetivo atendimento as diretrizes delineadas na Política Nacional de Habitação.

Ao voltar-se ao fortalecimento do mercado imobiliário e à oferta de crédito habitacional, verifica-se, de fato, um reposicionamento do papel do Estado e do mercado na política habitacional (ROLNIK, 2015; SHIMBO, 2012; ROYER, 2014; CARDOSO, 2013), convertendo o direito a moradia em mera possibilidade individual de acesso ao crédito. Neste contexto, a aposta na eficiência dos mercados como solução da política obscurece o direito à moradia, reduzindo um problema extremamente complexo a simples criação de uma atmosfera favorável à acumulação de capital decorrente da produção habitacional. Evidencia-se assim um reescalonamento territorial do Estado (BRANDÃO, 2011), no qual as complexas cadeias de reação às decisões tomadas por diferentes agentes produtores do espaço, em múltiplas escalas espaciais, fazem com que a ação estatal não mais esteja sobre controle do aparelho do Estado, modificando os resultados das políticas públicas.

Esta descrição sumariza, de forma sintética, as conclusões obtidas por uma miríade de estudos, que demonstram, entre os problemas centrais do PMCMV, a recorrência de grandes conjuntos homogêneos em áreas periféricas e sem infraestrutura e a elevação do custo da terra urbanizada, que sem instrumentos de gestão social da valorização da terra, inviabiliza empreendimentos em áreas centrais, gerando uma simples transferência dos subsídios públicos para o mercado (CARDOSO, ARAGÃO, JAENISCH, 2017; NASCIMENTO NETO, MOREIRA, 2017; ROYER, 2013; DENALDI, KLINK, SOUZA, 2010; SHIMBO, 2012; CARDOSO, ARAGÃO, 2013; MARICATO, 2014; BONDUKI, 2013).

Paralelamente a essa discussão, passada uma década de seu lançamento, verifica-se um arrefecimento recente dos recursos aportados e um redesenho do programa, apontando para o encerramento de um ciclo. As novas propostas (BRASIL, 2019), de fato, acenam para o desenho de um novo programa², que traz como premissas expressas a solução pela *habitação social de mercado* (SHIMBO, 2012), com redução do volume de recursos públicos e (ainda maior)

² Arrisca-se aqui, inclusive, levantar como hipótese a decisão estratégica de construir um novo programa com a manutenção de seu nome anterior, reconhecendo sua “boa repercussão entre a população em geral, chegando a atingir níveis de reconhecimento e avaliação positiva semelhantes aos apresentados pelo Programa Bolsa Família, tido até então como o carro-chefe das políticas sociais do governo” (CARDOSO, JAENISCH, ARAGÃO, 2017, p. 29).

protagonismo do setor privado, reforçado pela exigência de contrapartida financeira do beneficiado, mesmo para a faixa 1.

Neste contexto, o PMCMV pode ser compreendido como *parte integrante* de um movimento maior de inflexão (CARDOSO, 2019), que se inicia justamente com seu lançamento em 2009 e estabelece o marco inicial da trajetória de priorização de ações públicas rentistas e mercantilizadas (PAULANI, 2016) em uma abordagem financeirizada (AALBERS, 2017) das políticas de habitação.

É este o *locus* de atenção deste artigo, tendo por objetivo uma análise longitudinal do Programa Minha Casa Minha Vida, explorando sua efetiva capacidade de atendimento ao déficit habitacional brasileiro. Destarte, não se buscará neste trabalho promover uma apresentação do programa ou sua caracterização em termos de categorias (faixas), procedimentos e critérios. Estes elementos já foram exaustivamente debatidos em outros trabalhos. O interesse é outro e busca, em uma perspectiva ampla, agregar subsídios a um processo maior de avaliação dos resultados alcançados pelo programa. Avaliações desta natureza constituem etapa fundamental no ciclo da política pública (WERNER, WEGRICH, 2007), possibilitando revisitar as bases de elaboração de novas políticas de provisão habitacional.

Parte-se, assim, da seguinte questão-problema: em que medida o PMCMV foi capaz de atender as necessidades habitacionais delineadas no Plano Nacional de Habitação? O foco centra-se, assim, na investigação das correlações entre a oferta de unidades e a distribuição da demanda, em termos espaciais e de segmentos de renda. Por corolário lógico, não se considerará neste trabalho as demandas de melhoria habitacional, tendo em vista que a essência do programa é justamente a provisão de unidades novas habitacionais.

De forma a discutir a questão-problema que se coloca, o artigo organiza-se em três seções: de forma breve, na seção inicial são apresentados os procedimentos metodológicos adotados para a pesquisa; na sequência são analisados os resultados obtidos e, por fim, discute-se o tema deste trabalho a partir dos aportes analíticos construídos.

2. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Adotou-se como estratégia de pesquisa o estudo de caso exploratório, cuja investigação, ainda que profundamente relacionada ao contexto específico em que se insere, também possui o objetivo de contribuir com um entendimento mais amplo. Com vistas a encontrar subsídios à resposta da questão problema, foram realizadas análises estatísticas, correlacionando os dados de

produção anual do programa, por faixa e município, com variáveis de mesmo grupo temático³ e de grupos com certo grau de proximidade⁴. A compilação deste material demandou a construção de um banco de dados, possibilitando a realização de procedimentos iniciais de mineração de dados. São os resultados deste estudo piloto que são trazidos para discussão neste trabalho.

A escolha do estudo de caso se deu de forma não probabilística e intencional. Esta decisão encontra fundamentos em Stake (2005) e Yin (2005), para quem a seleção do caso não deve se balizar por amostras estatísticas, tendo em vista que o que se busca é uma generalização analítica, e não estatística. Assim, a escolha do estado do Paraná se deu por sua natureza peculiar: dos 399 municípios, 98,5% possuem seus Planos Diretores Municipais aprovados. Considerando o Plano Diretor como instrumento fundamental da política urbana (BRASIL, 2001), este dado aponta para a existência, mesmo que precária, de uma estrutura mínima de pensar e agir público voltados às políticas urbanas. Ademais, considerando que os municípios de menor porte tendem a reproduzir em escala reduzida os equívocos e soluções urbanas vivenciados nas grandes metrópoles (FERREIRA, 2012), traz-se a tona a importância de uma análise exploratória longitudinal (2009 – 2019) e extensiva (100% dos municípios paranaenses), identificando padrões de distribuição das unidades contratadas e distribuídas, sua aderência ao déficit e suas possíveis correlações com outros indicadores sociais e econômicos.

3. PMCMV NO ESTADO DO PARANÁ: uma discussão exploratória

A partir dos resultados obtidos, uma questão inicial envolve a compreensão da relação entre o volume produzido para cada segmento⁵ em relação à proporção do déficit habitacional nos municípios do estado do Paraná. Conforme pode ser visualizado no gráfico abaixo, apesar da demanda se concentrar majoritariamente nas camadas da população de menor renda (68%), apenas 20,2% da produção de unidades foram destinadas a ela. Considerando o desenho do programa, calcado em uma lógica mercantil de produção habitacional, verifica-se a oferta maior justamente para os setores capazes de se inserir nos circuitos formais de financiamento. Ferreira (2012) ainda

³ Déficit habitacional (FJP, 2010) e porte populacional (IBGE, 2001).

⁴ Como, por exemplo, Índice de Gini e PIB per capita.

⁵ As operações de crédito do Programa Minha Casa Minha Vida se organizam em três faixas, segundo uma “segmentação tradicionalmente utilizada no país” (SHIMBO, 2017, p. 311). A primeira (faixa 1) se direciona as famílias de baixa renda e provê habitação social por meio subsídios pesados à produção. Já as demais faixas (faixa 2 e faixa 3) se dirigem a habitação de mercado, destinando-se as famílias de renda média, com “mecanismos de facilitação da viabilidade financeira, que envolvem também alguns subsídios públicos” (FERREIRA, 2012, p. 25).

ressalta a desproporcional regulamentação entre faixas, muito maior na primeira e envolvendo um número maior de atores, fatores que acrescentam dificuldades adicionais.

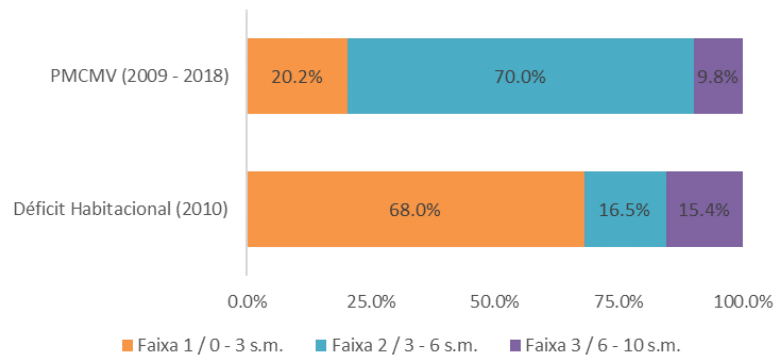


Figura 1 – Déficit Habitacional x Unidades entregues por faixa no PMCMV no estado do Paraná (2009 – 2018)
 Fonte: autores, com base em dados fornecidos pelo Governo Federal e FJP (2013).

A análise longitudinal aponta que esta tendência se mantém constante ao longo dos anos. Ao se observar tanto o número de unidades contratadas (figura 2) quanto o volume de recursos envolvidos (figura 3), verifica-se a concentração anteriormente mencionada. Destaca-se um acirramento da tendência a partir de 2014 – similaridade temporal a realização de megaevento no Brasil (Copa do Mundo) – quando os recursos do programa passam, quase integralmente, a se concentrar na produção de mercado. Em síntese, a reunião dos dados compilados nas figuras 01 a 03 evidencia o protagonismo do programa na provisão de habitação para o segmento da Faixa 2, justamente naquela que Shimbo (2012) denomina de *habitação social de mercado*.

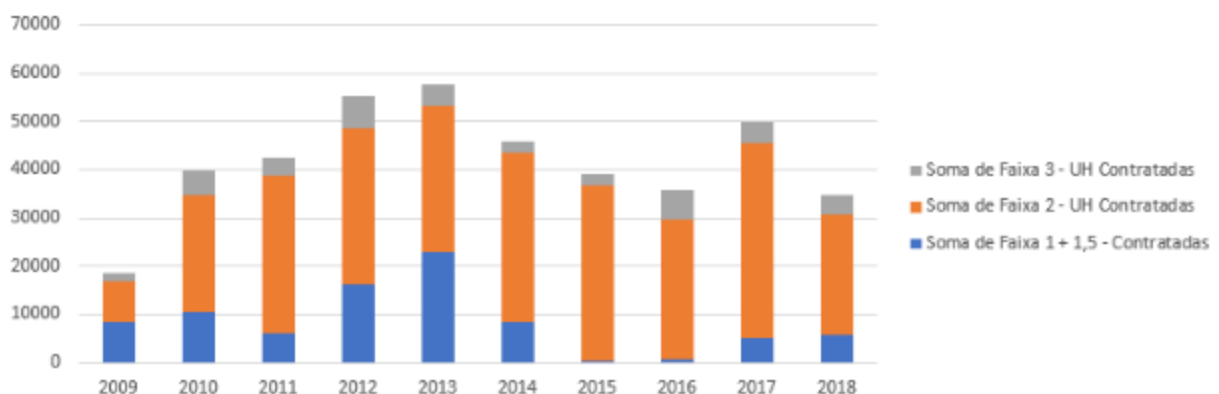


Figura 2 – Unidades contratadas por faixa e por ano pelo PMCMV no estado do Paraná (2009 – 2018)
 Fonte: autores, com base em dados fornecidos pelo Governo Federal.

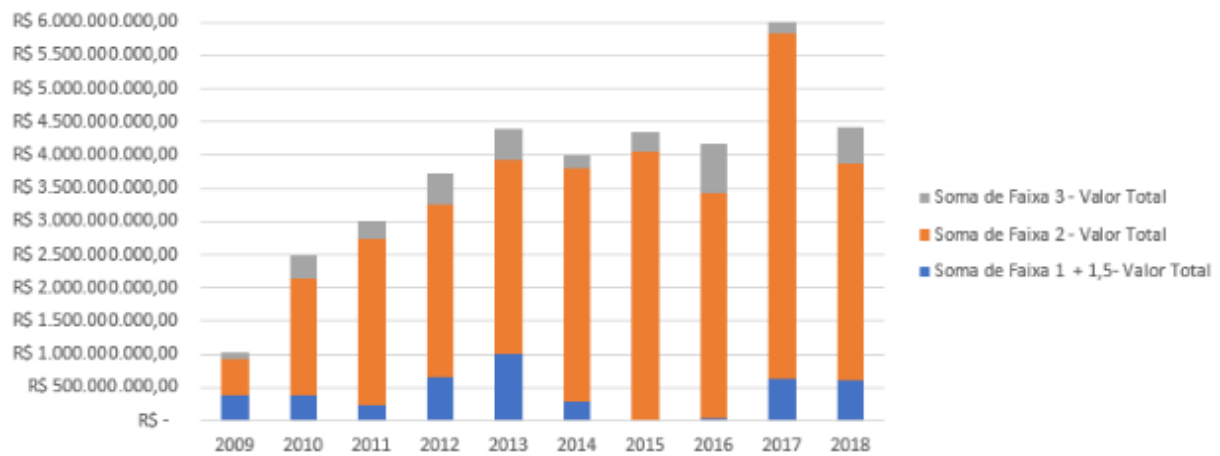


Figura 3 – Recursos absorvidos por faixa e por ano pelo PMCMV no estado do Paraná (2009 – 2018)
 Fonte: autores, com base em dados fornecidos pelo Governo Federal.

Para sequência das análises, diante da restrição de extensão do artigo, optou-se por discutir um elemento central que se destacou: a correlação entre o déficit habitacional quantitativo e o número de unidades contratadas em cada município, por faixa. Complementarmente, os resultados foram espacializados, de forma a compreender sua distribuição no território.

Sobre este aspecto, um dado inicial a ser apontado se refere a aderência *déficit x provisão*. O cálculo de correlação, considerando os valores para os 399 municípios paranaenses, aponta para uma alta correlação entre déficit e provisão para as faixas 2 e 3 – 0,820 e 0,823, respectivamente. Já para a faixa 1, ocorre situação oposta, com uma queda considerável do indicador, evidenciando a ausência de correlação significativa entre as variáveis (0,400).

O cenário delineado na macroanálise pode ser facilmente ilustrado por situações em uma escala pormenorizada. Um exemplo emblemático é o caso de Ponta Grossa, que foi responsável pelo maior montante de contratações da Faixa 1 no estado (6.220 U.H.), muito à frente da capital paranaense, Curitiba (4.505 U.H.), apesar de seu déficit habitacional para a respectiva faixa ser quase sete vezes menor (4.149 U.H. e 28.119 U.H., respectivamente).

De forma a ampliar a compreensão deste panorama, nas Figura 4, 5 e 6 são apresentados os gráficos de dispersão em que estão correlacionados os déficits e o número de unidades entregues, por faixa. Os dados obtidos corroboram as análises qualitativas ou de estudos de casos específicos presentes na bibliografia, revelando que, mais do que dinâmicas específicas de grandes centros urbanos ou municípios metropolitanos, há de fato uma limitação estrutural do PMCMV no atendimento da faixa 1 presente em todo o espectro de municípios. Isto é evidenciado por dois fatores: (a) um descolamento entre déficit e oferta na faixa 1, diferentemente das faixas 2 e 3 onde

percebe-se claramente uma relação mais equilibrada e (b) um volume expressivamente maior de unidades produzidas dentro do segmento intermediário.

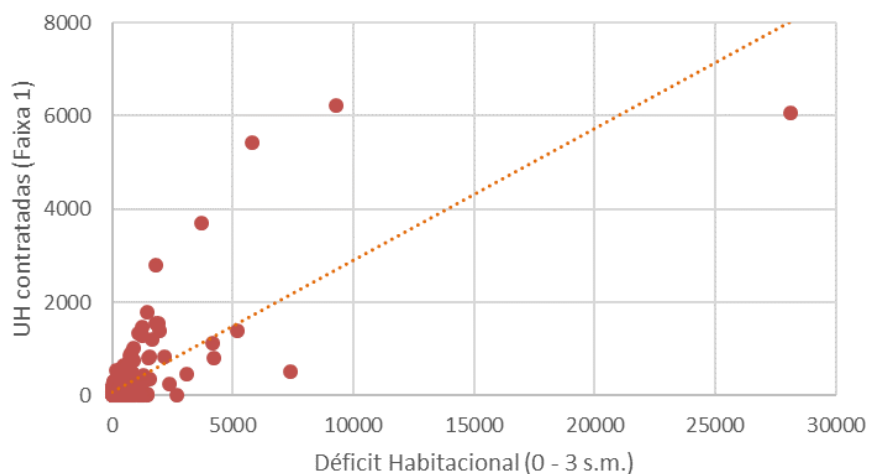


Figura 4 – Gráfico de dispersão – U.H. contratadas na Faixa 1 por município x Déficit Habitacional (0 – 3 s.m.)
 Fonte: autores, com base em dados fornecidos pelo Governo Federal e FJP.

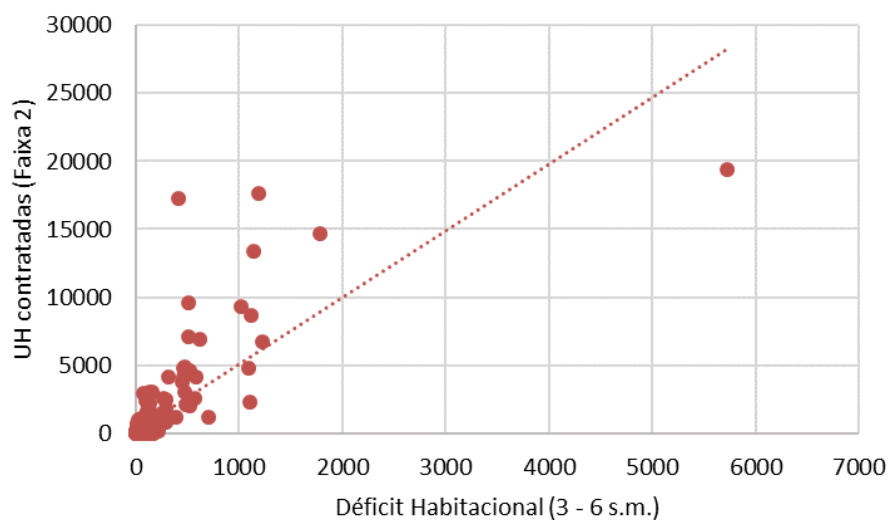


Figura 5 – Gráfico de dispersão – U.H. contratadas na Faixa 2 por município x Déficit Habitacional (3 – 6 s.m.)
 Fonte: autores, com base em dados fornecidos pelo Governo Federal e FJP.

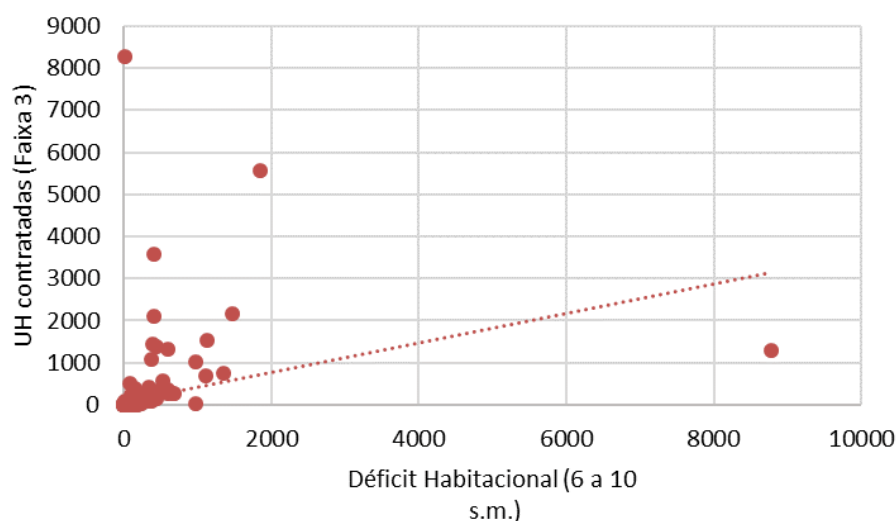


Figura 6 – Gráfico de dispersão – U.H. contratadas na Faixa 3 por município x Déficit Habitacional (6 – 10s.m.)
 Fonte: autores, com base em dados fornecidos pelo Governo Federal e FJP.

Ao se deslocar a análise do número de unidades para o valor global absorvido por cada segmento *versus* o déficit por segmento, percebe-se tendência semelhante, com maior correção com na faixa 3 (0,892) que se reduz ao se considerar os dados gerais (0,759), chegando a 0,682 para a faixa 1. Apesar das relações identificadas relativas às restrições de atendimento do programa, a realização de análise multivariada não foi capaz de identificar, dentro do universo de variáveis inicialmente determinadas (PIB, porte populacional, Índice de Gini, PIB per capita) fatores determinantes no fluxo de capitais privados para construção de empreendimentos no âmbito do PCMV. A análise preliminar por meio de dendograma (figura X) apontou para uma possível correlação entre Índice de Gini e oferta de unidades habitacionais das faixas 1 e 3 do PMCMV, assinalando para um caminho a ser aprofundado em futuros trabalhos.

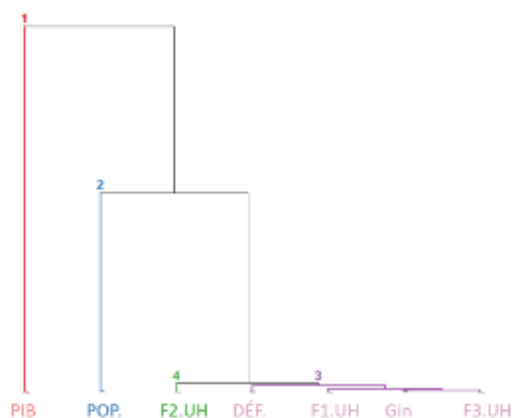


Figura 7 – Dendograma – Análise multivariada pelo método hierárquico
 Fonte: autores, com base em dados do Governo Federal e IBGE.

A espacialização dos dados discutidos por meio de software de geoprocessamento permite ampliar a compreensão das tendências identificadas (figura 8). De forma a padronizar as representações nos cartogramas, foi adotada classificação de cores semelhantes a todos.

Conforme pode ser visualizado na página seguinte, o destaque permanece na faixa 2, que está presente em uma significativa quantidade de municípios, com a (inquietante) oferta de unidades em proporção maior ao déficit habitacional estimado pela Fundação João Pinheiro. Destaca-se também a concentração do atendimento à Faixa 1 majoritariamente nos municípios de maior centralidade. Percebe-se, de fato, áreas do estado com déficit habitacional significativo na faixa 1 nos quais a política habitacional não logrou êxito no provimento de moradia, notadamente os compartimentos litorâneos, norte pioneiro (porção nordeste do estado) e centro-sul.

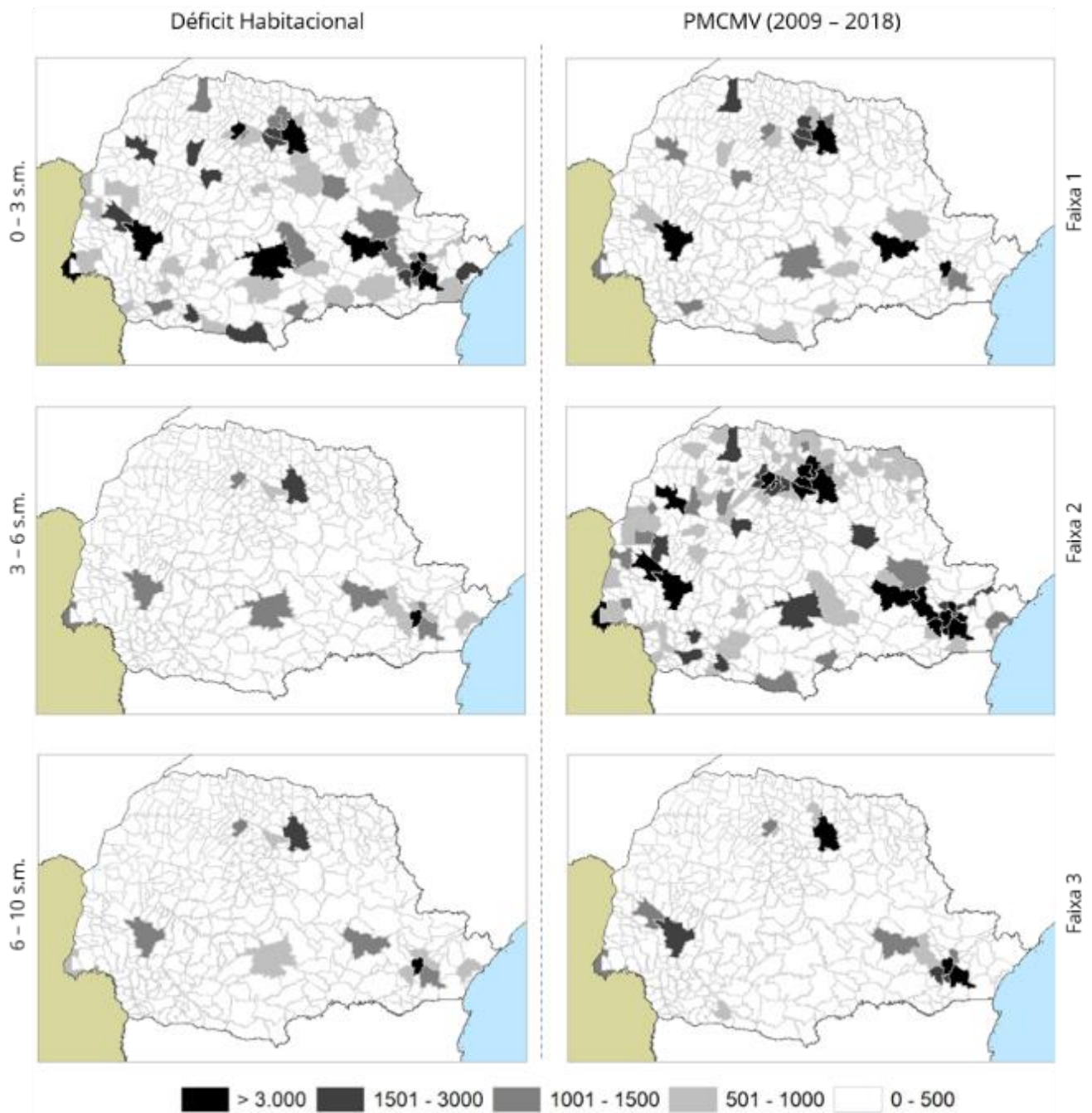


Figura 8 – Espacialização do Déficit Habitacional e produção do PMCMV por municípios do estado do Paraná
 Fonte: autores, com base em dados do Governo Federal e FJP.

Por fim, deve-se ressaltar um aspecto importante emergente destes cartogramas. Considerando a Faixa 2 como segmento de excelência no que tange a mercantilização e financeirização da política habitacional, é possível delimitar três bolsões de interesse do mercado imobiliário. Dois possuem maior destaque: os eixos Curitiba – Ponta Grossa e Londrina – Maringá,

incluindo-se aí os municípios lindeiros aos mencionados. Ambos envolvem Regiões Metropolitanas constituídas, conexões rodoviárias e interações econômicas que emergem como possíveis elementos para futuras pesquisas. O terceiro bolsão, ainda de menor intensidade, está no eixo Cascavel – Toledo e se destaca por envolver municípios do oeste do Paraná, tradicionalmente relacionados à vocação agropecuária.

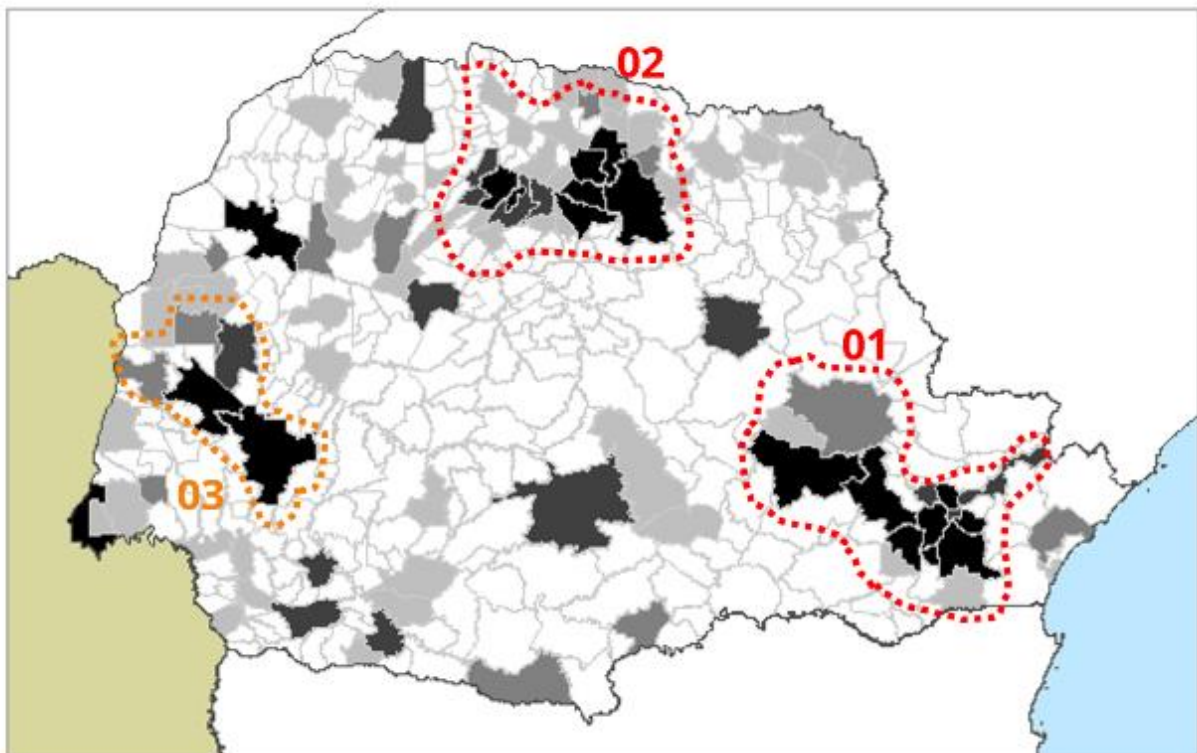


Figura 9 – Bolsões de produção de habitação social de mercado no estado do Paraná
Fonte: autores.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho funda-se na investigação das dinâmicas de provisão habitacional por meio do Programa Minha Casa Minha Vida em uma perspectiva diversa da usualmente abordada, via de regra qualitativa ou decorrente de estudos de caso restritos. Buscando agregar novos subsídios analíticos ao campo, desenvolveu-se estudo exploratório sobre uma base de dados longitudinal, envolvendo os dados de produção habitacional segundo unidades, faixas e montantes de recursos públicos investidos ao longo dos dez anos do programa.

Os resultados obtidos fornecem elementos adicionais aos estudos de recorte local presentes na bibliografia, percebendo-se uma ampla concentração do programa na oferta de unidades

promovidas pelo mercado imobiliário, sobretudo na faixa 2, em uma lógica de mercado que não atende a distribuição do déficit habitacional.

Isto anuncia uma narrativa dicotômica: ao mesmo tempo em que se constata um intenso direcionamento de recursos públicos ao campo da habitação (historicamente defendido pelos movimentos de luta pela moradia), percebe-se uma distorção em direção aos interesses de um mercado, ávido por aplicar seus excedentes de capital.

Cabe recordar que na Faixa 2 do PCMV, é de responsabilidade do empreendedor propor o empreendimento, na localidade em que lhe interessar, atendidas as normativas vigentes. Esta característica resulta nas concentrações espaciais observadas dos resultados da pesquisa, notadamente aonde as dinâmicas econômicas e de ocupação urbana permitem uma rápida absorção do estoque de unidades pela população local. Neste contexto, arrisca-se afirmar que o Estado atuou e tem atuado de forma a fortalecer um planejamento corporativo do espaço, ausentando-se na definição dos rumos da política, em uma postura passiva e de fomento ao mercado imobiliário.

O destaque do município de Ponta Grossa em relação ao montante contratado na faixa 1 do PMCMV revela dinâmicas inquietantes, concentrando o maior número de unidades contratadas apesar de possuir um déficit aproximadamente sete vezes inferior a capital do estado. Estes resultados, de forma concomitante a identificação de bolsões de concentração de produção da faixa, apontam para a necessidade de estudos de caso aprofundados, notadamente nos municípios de Ponta Grossa e entorno imediato, identificando as capacidades estatais (GOMIDE, PIRES, 2014) e demais fatores, endógenos ou exógenos, que possibilitaram um ambiente mais favorável a efetivação da política habitacional para os setores de menor renda. Trata-se, de fato, de agenda de pesquisa importante e necessária em um momento de reconstrução dos rumos da política habitacional, no qual a tendência aponta para um acirramento do problema habitacional, especialmente para o segmento da população que não se insere na oferta de mercado.

5. REFERÊNCIAS

- AALBERS, M. B. The Variegated Financialization of Housing. **International Journal of Urban and Regional Research**, 41, 2017, p. 542-554.
- BONDUKI, N. Planos locais de habitação: das origens aos dilemas atuais nas Regiões Metropolitanas. In: DENALDI, R. **Planejamento habitacional** – Notas sobre a precariedade e terra nos planos locais de habitação. São Paulo: Annablume, 2013.
- BONDUKI, N. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. *Revista eletrônica de Arquitetura e Urbanismo*, São Paulo, n. 1, 2008, p. 70–104.
- BRANDÃO, C. Busca da utopia do Planejamento Regional. **Revista Paranaense De Desenvolvimento**, Curitiba, n.120, p.17-37, jan./jun. 2011.
- BRASIL. **Lei nº 10.257 de 10 de Julho de 2001** - estabelece diretrizes gerais da política urbana. Brasília: Diário Oficial da União, 2001.
- BRASIL. Ministério do Desenvolvimento Regional. **Desempenho do Programa Minha Casa Minha Vida e a proposta conceitual dos novos programas de habitação**. Audiência Pública na Comissão de Desenvolvimento Urbano, Brasília, 4 de Junho de 2019.
- CARDOSO, A. L. **O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.
- CARDOSO, A. L. **Palestra proferida durante a mesa redonda Acesso à moradia e direito à cidade: pensando alternativas**, no XVIII ENANPUR, Natal - RN, 27 de maio de 2019.
- CARDOSO, A. L.; ARAGÃO, T. A. Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil. In: CARDOSO, A. L. (Org.). **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.
- CARDOSO, A. L.; ARAGÃO, T. A.; JAENISCH, S. M. **Vinte e dois anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2017.
- DENALDI, R.; KLINK, J.; SOUZA, C. Habitação, inclusão social e governança urbana colaborativa. In: CASTRO, E.; WOJCIECHOWSKI, M. J. (Orgs.). **Inclusão, colaboração e governança urbana: perspectivas brasileiras**. Rio de Janeiro: Observatório das metrópoles, 2010
- FERREIRA, J. S. W. (coord.). **Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano**. São Paulo: LABHAB, 2012.
- FORRESTER, V. **O horror econômico**. São Paulo: UNESP, 1997.
- FORRESTER, V. **Uma estranha ditadura**. São Paulo: UNESP, 2001.
- GOMIDE, A.; PIRES, R. (Eds.) **Capacidades estatais e democracia: arranjos institucionais de políticas públicas**. Brasília: Ipea, 2014.
- MARICATO, E. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Ed. Vozes, 2014.
- MARQUES, E. (org.). **As políticas do urbano em São Paulo**. São Paulo: UNESP, 2018.
- NASCIMENTO NETO, P. Políticas de habitação em espaços metropolitanos: contingência de ações e negligência de necessidades. Congresso Observatório das Metrópoles 20 anos: as

metrópoles e o direito à cidade: dilemas, desafios e esperanças. **Anais...** Rio de Janeiro: IPPUR, 2019, p. 3060-3072.

NASCIMENTO NETO, P.; MOREIRA, T. A. Metropolitan Dimension of Housing Policy. **Mercator**, v. 16, 2017, p. 1-13.

NASCIMENTO NETO, P.; MOREIRA, T.; SCHUSSEL, Z. Conceitos divergentes para políticas convergentes: descompassos entre a Política Nacional de Habitação e o Programa Minha Casa, Minha Vida. **Revista Brasileira Estudos Urbanos e Regionais**, v. 14, n. 1, p. 85-98, maio 2012.

PAULANI, L. M. Acumulação e rentismo: resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo contemporâneo. **Revista de Economia Política**, vol. 36, nº 3 (144), pp. 514-535, julho-setembro/2016.

ROLNIK, R. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2015.

ROYER, L. de O. **Financeirização da política habitacional: Limites e perspectivas**. São Paulo: AnnaBlume, 2014..

SHIMBO, L. Z. A forma de produção da habitação social de mercado no Brasil. In: CARDOSO, A. L.; ARAGÃO, T. A.; JAENISCH, S. M. **Vinte e dois anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2017.

SHIMBO, L. Z. **Habitação Social, Habitação de Mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro**. Belo Horizonte: Editora C/Arte, 2012.

STAKE, R. Case Studies. In: DENZIN, N.; LINCOLN, T. **Handbook of qualitative research**. London: Sage, 2005.

WERNER, J.; WEGRICH, K. Theories of the Policy Cycle. In: FISCHER, F.; MILLER, F. J.; SIDNEY, M. S. **Handbook of Public Policy Analysis**. London: CRC, 2007.

YIN, R. K. **Case Study Research**. Londres: Bookman, 2005.