



RELATÓRIO DE PESQUISA

Revisão da literatura sobre habitação na América Latina e no Caribe

Fase I: Iniciativa Global de Pesquisa sobre Habitação

Sara McTarnaghan

Carlos Martín

Tanaya Srini

Juan Collazos

com Amanda Gold, Micaela Suminski, e Yazmin Guzman

Outubro de 2016





SOBRE O URBAN INSTITUTE

O Urban Institute, uma organização sem fins lucrativos, dedica-se à elevação do debate sobre as políticas sociais e econômicas. Por quase cinco décadas, os pesquisadores do Urban conduzem pesquisas e viabilizam soluções baseadas em evidências que têm melhorado vidas e fortalecido as comunidades em um mundo que se urbaniza cada vez mais rápido. Essas pesquisas objetivas ajudam na expansão das oportunidades para todos, na redução das dificuldades entre os mais vulneráveis e no fortalecimento da eficiência do setor público.



SOBRE HABITAT FOR HUMANITY

Impulsionada pela visão de que todos precisam de um lugar decente para viver, Habitat for Humanity começou em 1976 como um esforço de base em uma fazenda comunitária no sul da Geórgia. A organização cristã desde então tem crescido para se tornar uma organização sem fins lucrativos líder global em cerca de 1.400 comunidades em todo os Estados Unidos e em quase 70 países. As famílias e as pessoas que necessitam de um parceiro contam com a Habitat for Humanity para construir ou melhorar um lugar que podem chamar de lar. Ao lado de voluntários, os proprietários Habitat constroem suas próprias casas e pagam uma hipoteca acessível. Através de apoio financeiro, voluntariado, ou apoio à habitação a preços acessíveis, todos podemos ajudar as famílias conseguirem força, estabilidade e auto-confiança que precisam para construir uma vida melhor para si. Nós capacitamos através do teto. Para saber mais, visite habitat.org.

Sumário

Prefácio	v
Agradecimentos	vi
Resumo Executivo	vii
Introdução	1
Finalidade	4
Métodos	4
Análises de pesquisas habitacionais	11
1. Condições de habitação de baixa renda	11
1A. Impacto da qualidade física das habitações nas dinâmicas familiares e comunitárias	12
1B. Processo de autoconstrução e consolidação	15
1C. Barreiras às melhorias habitacionais	17
1D. Remoções	19
1E. Atenuação e Adaptação às Mudanças Climáticas	20
2. Uso, gestão, e política da terra	22
2A. Regularização	22
2B. Disponibilidade de terra para construção de habitações de baixa renda	24
2C. Formas alternativas de posse	26
2D. Segregação, desigualdade e equidade habitacionais	27
2E. Distribuição espacial de habitações e oportunidades	30
3. Financiamento e investimento	32
3A. Incentivos financeiros para construção de habitações	32
3B. Tributação	34
3C. Microfinanças	35
3D. Contextos de empréstimos e hipotecas	36
4. Políticas de habitação e ambiente político propício	40
4A. A quantificação do déficit e das condições habitacionais para informar as abordagens políticas	40
4B. Abordagens das políticas de habitação	42
4C. Subsídios habitacionais baseados na demanda	44
4D. Políticas de moradias de aluguel	49
4E. Política de planejamento rural e urbano	51
4F. Programas de desenvolvimento da comunidade	53

5. Organização social	55
5A. Soluções habitacionais comunitárias	55
5B. Impactos de capital social dos programas habitacionais	57
5C. Participação da comunidade nos programas habitacionais	59
Conclusão	61
Lacunas das pesquisas e oportunidades futuras	62
Anexo A. Integrantes do conselho consultivo da pesquisa e pesquisadores colaboradores	66
Referências	68
Sobre os autores	94
Declaração de autonomia	95

Prefácio

Habitat for Humanity International, juntamente com o nosso patrocinador e parceiro, Cities Alliance, e nossa instituição de pesquisa contratada, Urban Institute, têm o prazer de apresentar este relatório sobre a primeira fase da Iniciativa de Pesquisa de Habitação global. A intenção desta pesquisa é criar uma plataforma baseada em evidências que pode orientar o avanço contínuo de políticas e práticas de habitação - especialmente em matéria de acolhimento e das condições de vida das famílias de baixa renda.

Devido a uma abundância de pesquisa conduzida na América Latina e no Caribe nos últimos 15 anos, estamos começando os nossos esforços nessa região. Infelizmente, grande parte da pesquisa anterior manteve-se indisponível para os profissionais, políticos e acadêmicos. O Urban Institute e pesquisadores colaboradores descobriram mais de 1.000 estudos, e estes compõem a bibliografia comentada presente neste relatório.

Nossa intenção com esta primeira fase do relatório é:

- Identificar, categorizar e analisar a pesquisa que foi conduzida nos últimos anos.
- Divulgar este conhecimento para os profissionais, formuladores de políticas, acadêmicos e o setor privado.
- Propor assunto para áreas temáticas que justificam mais atenção, pesquisa e análise no futuro próximo.

O nosso objectivo é apresentar este relatório na Conferência das Nações Unidas sobre Habitação e Desenvolvimento Urbano Sustentável - mais conhecido como Habitat III. Estamos ansiosos para compartilhar nossas descobertas no encontro em Outubro de 2016 porque elas mostram até que ponto os princípios fundamentais do direito à habitação, articulados pela primeira vez no Habitat II em 1996, estão sendo alcançados. Estes sete princípios formam a base de muitas iniciativas de habitação chave que foram levadas a cabo durante os últimos 20 anos:

- Segurança da propriedade
- Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infra-estrutura
- Viabilidade financeira
- Habitabilidade (isto é, um lar decente e seguro)
- Acessibilidade
- Localização
- Adequação Cultural

Quando olhamos para os próximos 20 anos e a necessidade crescente de assegurar que famílias de baixa renda tenham acesso à moradia adequada, Habitat está empenhada em trazer a melhor informação sobre habitações disponíveis a todos os nossos colegas do setor. Suas sugestões, comentários e participação neste esforço são bem-vindos.

Em parceria,



Jonathan T. M. Reckford
CEO, Habitat for Humanity International

Agradecimentos

Este relatório foi financiado pela Habitat for Humanity International em parceria com Cities Alliance no âmbito da primeira fase da Iniciativa Global de Pesquisa sobre Habitação. Agradecemos a eles e a todos os nossos patrocinadores, os quais possibilitaram o progresso do Urban em sua missão. As opiniões aqui manifestadas devem ser atribuídas aos seus autores, não ao Urban Institute, seus administradores ou seus patrocinadores. Os patrocinadores não influem nas conclusões das pesquisas ou nas percepções ou recomendações dos especialistas do Urban. Mais informações sobre os princípios que regem o patrocínio no Urban Institute podem ser encontradas no site www.urban.org/support.

Agradecemos as orientações estratégicas e as avaliações dos membros do conselho consultivo da pesquisa, dentre eles: Stephen Seidel, Mónica Ramírez, Hana Haller Crowe y Ryan Smyth da Habitat for Humanity International; Anaclaudia Marinheiro Centeno Rossback e Marie-Alexandra Kurth da Cities Alliance; Andrés Blanco, do Banco Interamericano de Desenvolvimento; Barbara Richards, Claudia Bustos e José Luis Sepúlveda, do Ministerio de Vivienda y Urbanismo do Chile; Júnia Santa Rosa e Inês Magalhães, ex-integrantes do Ministério das Cidades do Brasil; Elkin Velásquez e Claudio Acioly, do ONU-HABITAT; e Jorge Larenas Salas e Mariela Gaete Reyes do Instituto de la Vivienda na Universidade de Chile..

Ademais, a revisão da literatura tornou-se possível graças à generosa contribuição de mais de 20 pesquisadores colaboradores de toda a região que, além de terem identificado recursos adicionais de pesquisa e habitação, emitiram seus pareceres ao longo de todo esse processo de revisão da literatura. Dentre os pesquisadores do grupo, estão: Ana Paula Koury, Asad Mohammed, Alan Graham Gilbert, Camilo Arriagada Luco, Clara Irazábal Zurita, Eduardo Rojas, Edith Jiménez, Elda Margarita Hernández, Fernando Murillo, Héctor Becerril Miranda, Juan Pablo Duhalde, Laura Wainer, Leonel Miranda Ruiz, Lucia Zanin Shimbo, Luis Renato Bezerra Pequeno, Mercedes Di Virgilio, Michael Donovan, Paola Siclari, Paavo Monkkonen, e Susana Lastarria-Cornhiel. Agradecemos ainda a Ronald Acre e Porfirio Guevara, da Escola de Administração INCAE, em San José, na Costa Rica, pelas valiosas informações sobre a região da América Central.

Também somos gratos pelos elementos de pesquisa agregados por diversos colegas do Urban Institute, dentre eles: Brandi Gilbert, Breno Braga, Carla Vasquez-Noriega, Olivia Arena, e outros.

Resumo Executivo

A Habitat for Humanity International (HFHI), com o apoio da Cities Alliance (CA) e em parceria com diversas organizações pioneiras na área da habitação, criou a Iniciativa Global de Pesquisa sobre Habitação no fim de 2015 a fim de examinar como os investimentos e as políticas de habitação atendiam, de forma eficiente, as necessidades de moradia de uma crescente população urbana, principalmente dos mais desfavorecidos. Conforme orientação da HFHI, a iniciativa tem como finalidade primária “provocar a implementação em grande escala de estratégias expansíveis mais eficazes para responder ao déficit habitacional global”.

Este documento, uma revisão da literatura composta de estudos relacionados à habitação publicados na região da América Latina e do Caribe, acessível aos profissionais da área, é produto da primeira empreitada dessa iniciativa. Pesquisadores do Urban Institute coletaram aproximadamente 1.000 documentos publicados entre 2000 e 2016, localizados por meio de buscas em arquivos de fontes acadêmicas e a partir de recomendações dos pesquisadores colaboradores do projeto espalhados pela região. Os documentos foram classificados por assunto, região, tipo de publicação e nível de evidência e inseridos em uma abrangente base de dados bibliográficos e bibliografia comentada a fim de confeccionar a análise sintética para uso dos profissionais da área e dos gestores de políticas públicas.

Em geral, nas últimas duas décadas e no âmbito dessa região, a revisão da literatura demonstra um crescimento notável da produção de pesquisas, avaliações e monitoramentos sobre habitação, uso da terra e temas inerentes. Grande parte desse crescimento pode ser atribuído ao estímulo dos governos nacionais das nações mais ricas da região, além da ajuda multilateral e das organizações de desenvolvimento. Apesar do volume de publicações que os pesquisadores analisaram, ainda há uma escassez geral de evidências bem apuradas sobre questões habitacionais na América Latina e no Caribe. Algumas sub-regiões continuam sendo desprezadas em termos de produção de pesquisas; em especial, foi muito difícil encontrar relatórios de pesquisas e avaliações da bacia do Caribe. O fomento de infraestrutura de pesquisa por meio do apoio acadêmico, coleta de dados e oportunidade de análise por colegas seria útil para preencher as lacunas relacionadas a essa área e identificadas neste relatório.

Tabela RS1 resume as principais observações e evidências, bem como as lacunas críticas nas áreas de pesquisa específica e geral em habitação abrangidas nesta revisão. No corpo do relatório, há narrativas e referências detalhadas, seguidas de uma síntese conclusiva de observações gerais sobre o estado da pesquisas sobre habitação na região e sugestões de lacunas de pesquisa a serem priorizadas.

TABELA RE1.

Resumo dos principais temas e suas lacunas de estudos por subtópico

Principais temas	Lacunas de estudos
1. Condições de habitação de baixa renda	
1a. Impacto da qualidade física das habitações	
A habitação produz múltiplos impactos físicos e ambientais.	Não há um padrão comum global ou na região para a qualidade da habitação, e existem métodos limitados de avaliação da qualidade da habitação que possam ser utilizados para medir os impactos de programas nacionais ou para servir a metas definidas.
A habitação produz efeitos na saúde ambiental.	Não há dados suficientes para mensurar cada causa e os efeitos cumulativos.
A habitação afeta o nível de escolaridade das crianças.	As contribuições específicas das diferentes causas, inclusive estabilidade e qualidade da habitação, não estão claras.
De forma específica, o projeto e as técnicas de construção melhoram a qualidade física e ambiental na habitação.	Há poucos estudos que consideram as interações de diferentes materiais e projetos e seus efeitos sistêmicos.
1b. Processo de autoconstrução e consolidação	
Cresceram as políticas e os programas de apoio à autoconstrução.	As pesquisas sobre as condições habitacionais mostraram evolução, mais ainda não conseguiram atribuir as melhorias a políticas e programas específicos, de forma isolada de outros fatores.
Grande parte das autoconstruções ainda são feitas de forma independente ou privada, sendo múltiplos os fatores que contribuem para as decisões das famílias e a capacidade de melhorar suas moradias.	As pesquisas descrevem os fatores individuais, mas há pouca avaliação sobre a contribuição de cada fator nas decisões das famílias.
1c. Barreiras às melhorias habitacionais	
As principais barreiras às melhorias estão comumente associadas à pobreza, a exemplo da falta de: terra disponível, materiais de construção acessíveis, conexões com infraestrutura, acesso a benefícios da urbanização e renda.	Há poucos estudos analisando a variedade de obstáculos às decisões nos diferentes contextos geográficos e econômicos; os estudos de caso dominam essa área.
1d. Remoções	
Há múltiplas causas para os desalojamentos em diferentes contextos, que variam desde os perigos naturais até a gentrificação.	Os processos de desalojamento nos diferentes contextos não estão explorados.
Há consequências tanto positivas como negativas dos programas de reassentamento de comunidades e famílias individuais, dependendo da própria comunidade e dos planos de reassentamento. Os efeitos negativos incluem reassentamento em áreas de pobreza concentrada, exacerbada segregação e capital social perdido. Os efeitos positivos podem incluir acesso melhorado a benefícios da urbanização e habitações de melhor qualidade.	Os resultados dos programas individuais de reassentamento têm sido cada vez mais estudados, mas não há evidências sólidas dos efeitos coletivos e comuns desses programas entre os casos individuais.

Principais temas	Lacunas de estudos
<p>1e. Atenuação e adaptação às alterações climáticas</p> <p>Habitação de baixa renda e assentamentos informais são mais vulneráveis aos efeitos das mudanças climáticas na região, mas eles não necessariamente recebem atenção proporcional nas políticas nacionais de atenuação e adaptação.</p>	<p>A maioria da evidência atual é baseada na modelagem de efeito climático e nas projeções de habitação ou de população. São necessárias futuras avaliações e pesquisa para que as políticas climáticas e seus efeitos sejam realizadas para ambas as metas de atenuação e adaptação.</p>
<p>2. Uso, gestão e política da terra</p>	
<p>2a. Regularização</p> <p>A regularização tem efeito positivo nos lares e nas comunidades em geral, embora haja alguns exemplos perceptíveis de efeitos negativos ou neutros.</p>	<p>Os efeitos dos diferentes tipos ou intensidades de regularização não são explorados.</p>
<p>Frequentemente, a outorga de títulos de propriedade é feita com outras políticas habitacionais, fundiárias e proprietárias, tais como construção de infraestrutura, cobrança de tributos, etc.</p>	<p>Permanece o desafio de apontar os efeitos específicos da regularização da titularidade, não de outras ações.</p>
<p>Frequentemente, a implementação da regularização é inconsistente, abrindo espaço para corrupção dos processos e desigualdades nos resultados habitacionais.</p>	<p>É necessário um número maior de estudos sobre a implementação da regularização da posse e da propriedade, a qual poderia explicar algumas das diferenças nos resultados.</p>
<p>2b. Disponibilidade de terra para habitações de baixa renda</p>	
<p>Aumenta o número de mapeamentos de terras e avaliações de habitações, mas eles ainda estão incompletos.</p>	<p>É necessário haver mais coletas de dados e monitoramentos dos usos da terra.</p>
<p>Estão misturados os efeitos da crescente oferta fundiária (ou seja, incentivos de desenvolvimento, uso de terras pertencentes ao estado, etc.) nos valores das propriedades e na segregação.</p>	<p>É necessário explorar os resultados das intervenções políticas nos diferentes contextos urbanos e a partir das diferentes condições de base.</p>
<p>Os efeitos das regulamentações do uso da terra, como o zoneamento, também estão associados aos efeitos negativos sobre a acessibilidade habitacional, embora não em todos os casos..</p>	<p>São necessárias comparações de contextos regulatórios e seus efeitos na acessibilidade habitacional.</p>
<p>Os estudos sobre os resultados das políticas (incentivos e regulamentações) estão em crescimento.</p>	<p>Domínio dos estudos de caso. Raramente consideram uma combinação replicável de ações.</p>
<p>2c. Formas alternativas de posse</p>	
<p>As estruturas alternativas de posse e propriedade (como cooperativas habitacionais e bancos de terrenos) estão em crescimento na região, tendo-se observado alguns benefícios.</p>	<p>Há poucos estudos sobre os resultados das formas alternativas de posse, e nenhum sobre como estas se comparam à propriedade ou ao aluguel tradicional.</p>

Principais temas

Lacunas de estudos

2d. Segregação, desigualdade e equidade habitacionais

A urbanização rápida aumenta a segregação física (principalmente por grupos de renda, mas também por gênero, condição de imigrante e outras classes). As desigualdades relatadas no acesso ao financiamento habitacional, à disponibilidade de materiais de construção, dentre outros, também existem.

Estudos acadêmicos sobre níveis e padrões de segregação têm aumentado significativamente, e vários países medem as taxas de segregação das grandes cidades. Alguns estudiosos afirmam que existem métodos insuficientes para medir a segregação e desigualdade. Em geral, porém, a falta de pesquisa sobre raça, etnia, sexo ou status de imigrante e habitação persiste

O crescimento territorial das cidades, de maneira individualizada, é um fator que está, em grande parte, associado a padrões de segregação, juntamente com lacunas na capacidade e nas ferramentas públicas.

Poucos estudos analisam a variedade de fatores e suas contribuições para a segregação tanto em nível urbano geral como em nível dos bairros específicos.

As políticas públicas são úteis para atacar a segregação e as desigualdades, mas apenas em coordenação com outros acessos a serviços e ações privadas ou quase públicas.

Há poucos ou nenhum estudo que analisam as políticas que podem aumentar a equidade, principalmente por falta de políticas.

2e. Distribuição espacial de habitações e oportunidades

Os grupos espacialmente segregados têm acesso desigual a benefícios como serviços, nutrição, educação, recreação e transporte, os quais culminam em empregos, saúde e oportunidades relacionadas.

Assim como a literatura de segregação habitacional, há amplo e crescente volume de literatura sobre o descasamento espacial entre as populações e os serviços necessários. A maioria dos estudos descreve apenas as crescentes desigualdades do acesso.

Há vários projetos práticos na região buscando eliminar barreiras, a maioria dos quais se concentra na melhoria das opções de transporte para os mais pobres ou no aumento dos serviços diretamente nas comunidades de baixa renda.

Inovações em fase de teste são promissoras em termos de resultados sociais e econômicos, mas a reprodução em outras cidades ou outros contextos sociais na região ajudará a confirmar se a ação em si configura-se a causa.

3. Financiamento e investimento

3a. Incentivos financeiros para construção de habitações

Os incentivos financeiros para o desenvolvimento de moradias a preços acessíveis são uma ferramenta política comum, empregadas por inúmeros motivos diferentes.

Os pesquisadores argumentam que tais incentivos são necessários quando comparados com outras opções políticas, mas é necessária uma comparação dos incentivos no nível nacional.

A consequência desses incentivos é, invariavelmente, o aumento do número de unidades habitacionais disponíveis. Os resultados são mistos; há alguns estudos sobre distorções no mercado habitacional, melhorias na qualidade das moradias, segregação, efeitos na comunidade e acesso à habitação.

Persiste o desafio de comparar o aumento das unidades a partir de um incentivo em face de outras ações políticas (ou que possam ocorrer de forma independente). Há amplas oportunidades para mais pesquisas sobre os resultados desses incentivos em todas essas áreas afetadas.

Principais temas

Lacunas de estudos

3b. Tributação

As políticas de tributação que proporcionam mais receita pública estão aumentando na região, e a implementação delas está atrelada a debates em torno da regularização para que a política de tributação seja sustentável.

São necessárias análises adicionais da eficácia da regularização e da tributação enquanto ações políticas.

Nos poucos estudos que existem, a análise da implementação concentrou-se apenas nas questões de transparência e valorização da terra.

Além das pesquisas sobre o processo, há oportunidade de estudo dos resultados de equidade a partir das especificações de valorização e tributação, considerando a maior quantidade de políticas.

3c. Microfinanças

As microfinanças habitacionais foram promovidas como uma ferramenta para melhorias na qualidade, mas as limitações associadas ao setor geral de microfinanças e os desafios associados à habitação de baixa renda na região (como a regularização da titularidade) limitam seu crescimento.

São necessários estudos das alternativas de financiamento disponíveis para as famílias de baixa renda e a escolha das microfinanças.

Os resultados das intervenções das microfinanças habitacionais e as relacionadas microfinanças de moradias subsidiadas nas finanças das famílias, qualidade das moradias e em outros desdobramentos familiares, e os resultados do empreendimento das microfinanças não estão claros.

São necessários estudos dos resultados dessas intervenções para comparar os resultados dos clientes com os beneficiários do serviço alternativo de financiamento ou do programa de habitação alternativo.

3d. Contextos de empréstimos e hipotecas

A hipoteca e outros produtos de financiamento habitacional cresceram e continuam se expandindo na região, auxiliados pela securitização e regulamentação bancária. Esse crescimento traz benefícios e limitações.

A literatura é precipuamente descritiva dos mercados, dos seus efeitos econômicos mais amplos e da variedade de opções de financiamento, sendo menos focada nos resultados de qualidade e local das habitações.

Esses produtos continuam atendendo principalmente as famílias de rendas média e alta, pois os desafios de acessibilidade e operacionalidade continuam excluindo as famílias de baixa renda. Os esforços para estender aos pobres os produtos de financiamento acessíveis tiveram resultados mistos, que foram desde a adição de bens valiosos em algumas famílias à geração de pobreza ocasionada pela habitação em outras.

Há oportunidade para literatura acadêmica concentrada nos resultados da capacidade de financiamento ou bem-estar das famílias individuais a partir de diferentes tipos de produtos financeiros e, principalmente, a partir de produtos financeiros direcionados aos pobres, seguindo o exemplo dos poucos estudos bem apurados que foram realizados em algumas nações mais ricas (como Brasil, Chile e México).

4. Políticas de habitação e ambiente político propício

4a. A quantificação das condições e déficit habitacionais para informar as abordagens políticas

Todos os países da região realizam algum tipo de avaliação ou recenseamento habitacional, embora tenham sido sugeridas alternativas para coletas mais rigorosas de dados. Os dados sobre habitação são a melhor fonte para localizar as necessidades de habitação. A maioria dos estudos mostra um déficit decrescente em habitação em termos qualitativos e quantitativos.

A qualidade dos dados sobre os assentamentos informais ainda é uma preocupação em todos os países, mas, em especial, nos países mais pobres e naqueles com maior proporção de informalidade. Pode ser útil melhorar a infraestrutura de pesquisa pública e existe uma necessidade de integrar base de dados locais e nacionais nessas áreas.

Principais temas	Lacunas de estudos
<p>Dados e evidências têm sido cada vez mais usados para basear políticas nacionais e locais de habitação, principalmente entre as nações mais ricas da região, com mais recursos e com mais infraestrutura de pesquisa habitacional.</p>	<p>São poucos e insuficientes os estudos sobre o uso exclusivo de evidências.</p>
<p>4b. Abordagens das políticas de habitação</p>	
<p>As políticas de habitação estão sendo cada vez mais implementadas em escala nacional e local.</p>	<p>São necessários estudos de implementação das políticas entrelaçadas nessas duas escalas, assim como, ao mesmo tempo, comparações entre os resultados das abordagens das duas governanças.</p>
<p>Abordagens políticas semelhantes e programas específicos estão sendo utilizados na região, e as diferenças foram percebidas principalmente entre os grupos de nações de acordo o nível de renda e os resultados econômicos.</p>	<p>Considerando as atuais projeções populacional e econômicas, devem continuar as análises políticas de caminhos semelhantes da política de habitação na região da América Latina e Caribe.</p>
<p>4c. Subsídios habitacionais baseados na demanda</p>	
<p>Os subsídios habitacionais baseados na demanda são a ferramenta de política de habitação mais comum na região da América Latina e Caribe, dos quais o modelo mais proeminente envolve um subsídio para créditos financeiros habitacionais com base nas economias e nos investimentos ativos da família.</p>	<p>Não foram desenvolvidos estudos comparando diferentes programas de subsídio para a mesma população.</p>
<p>Diversos estudos bem apurados foram usados para avaliar os efeitos desses programas no acesso à habitação, na segregação espacial e nas finanças familiares; todos com efeitos mistos dependentes do contexto ou programa particular.</p>	<p>Continuam as oportunidades para permanecer na busca rigorosa pelos resultados de longo prazo desses programas, principalmente pelos resultados nas famílias, como saúde, nível de escolaridade, renda e satisfação da comunidade local, além de resultados na comunidade local, como segregação, desenvolvimento econômico e serviços.</p>
<p>Enquanto os efeitos desses programas na redução de déficits habitacionais são relatados de forma consistente, seus benefícios para as famílias de renda mais baixa são mistos.</p>	<p>As análises políticas em relação a alterações nos requisitos dos programas podem ajudar a expandir o alcance desses programas, com subsequente avaliações de verificação.</p>
<p>4d. Políticas de moradias de aluguel</p>	
<p>As políticas e programas para aquisição de imóveis são dominantes na região da América Latina e Caribe, embora as políticas para moradias de aluguel estejam tornando-se necessárias devido aos índices de urbanização, acessibilidade e segregação.</p>	<p>São necessários estudos continuados sobre a posse de imóveis para determinar se os aluguéis no mercado privado estão ficando mais comuns e quais perfis demográficos e de famílias que podem acessar moradias de aluguel quando incentivados por políticas. Neste e em todos os outros subtópicos deste tópico, há poucas ou nenhuma avaliação rigorosa ou produtos de pesquisa devido à falta de políticas de moradias de aluguel.</p>
<p>A falta de mercados formais de aluguel, acessíveis e estabilizados, leva à locação informal de moradias, com sua conseqüente qualidade de habitação, bens e economias familiares e superlotação. As moradias informais de aluguel também tiveram resultados em níveis comunitários relacionados aos padrões de segregação.</p>	<p>As condições das moradias informais de aluguel devem ser monitoradas, juntamente com seus custos, lugares e efeitos regionais a fim de determinar se intervenções nos aluguéis para os menos favorecidos se farão necessárias e o quão apropriadas serão. É fundamental haver dados em nível de bairro/distrito.</p>

Principais temas	Lacunas de estudos
<p>As moradia pública era uma opção comum de política de moradias de aluguel de aluguel, mas perdeu amplamente vantagem devido aos seus efeitos de segregação e qualidade habitacional.</p>	<p>São necessárias análises políticas relacionadas aos incentivos de construção de moradias de aluguel que não perpetuem a segregação.</p>
<p>Na região, existem poucos exemplos de subsídios para moradias de aluguel com base no mercado.</p>	<p>A falta de subsídios para aluguel é exacerbada pela falta de informações sobre os mercados privados de locação - formais e informais - e sobre os desafios que as famílias de baixa renda têm para acessá-los.</p>
<p>As políticas locais de regulamentação das unidades de aluguel, como legislação de inquilinato e direitos do locatário, também são raras. Nos locais em que foram empregadas, os pesquisadores argumentam que elas serviram para desestimular os proprietários.</p>	<p>Exemplos de regulamentações baseadas nos fatores dos mercados de aluguel poderiam produzir mais evidências sobre os efeitos da regulamentação do aluguel.</p>
<p>4e. Política de habitação rural e urbana</p>	
<p>Diversos estudos políticos apontam lacunas nos planos regionais abrangentes que consideram os territórios urbanos, suburbanos e exurbanos, resultando em aumentada expansão urbana e segregação. Poucos exemplos de expansão urbana lançaram luz sobre os potenciais resultados desejados para as famílias pobres.</p>	<p>São necessários exemplos baseados em pesquisas de planejamentos abrangentes para regiões metropolitanas existentes, bem como contínuas intervenções políticas para lidar com as futuras mudanças regionais.</p>
<p>4f. Programas de desenvolvimento da comunidade</p>	
<p>Da mesma forma que os programas de melhoramento das favelas, os programas de desenvolvimento da comunidade direcionados a diversas populações ou lugares, com a esperança de melhorar as condições de vida das pessoas pobres de uma cidade, têm melhorado, em geral, as condições habitacionais e os recursos, mas têm apresentado efeitos mistos no que se refere aos resultados para a comunidade.</p>	<p>A maioria dos estudos baseia-se em casos, descrevendo a implementação de projetos-piloto (incluindo o papel do governo, financiamento multilateral e engajamento comunitário), ao contrário dos estudos de resultados dos efeitos nacionais amplos ou mesmo os efeitos urbanos desses programas.</p>
<p>5. Organização social</p>	
<p>5a. Soluções habitacionais comunitárias</p>	
<p>A influência da ação coletiva da comunidade focalizada em moradia pode ser ofuscada por interesses políticos e privados em comunidades de baixa renda especialmente em assentamentos informais. Como consequência, pesquisadores argumentam que uma forte ligação entre governos locais e organizações sem fins lucrativos são importantes para mudanças nessas áreas.</p>	<p>Estudos de caso e históricos dominam esse campo, e há poucos estudos comparativos de ações comunitárias em diferentes contextos ou em resposta a diferentes condições.</p>
<p>Apesar dessa falta de evidência robusta do impacto as ações direcionadas à habitação, redes sociais fortes e capital são comuns nessas comunidades. Essa condição é percebida até mesmo como desejável dentro dos assentamentos informais.</p>	<p>Novamente, os estudos de caso são comuns. A prevalência dos estudos de caso limita a capacidade de desenvolver intervenções políticas que podem angariar capital social para o benefício comum e individual das famílias.</p>

Principais temas

Lacunas de estudos

5b. Impactos de capital social dos programas habitacionais

Os programas habitacionais geralmente aumentam a mobilidade e alteram a dinâmica do bairro, e as duas características modelam o capital social. Em todos os casos, os programas habitacionais devem levar em consideração o capital local existente a fim de permitir resultados positivos para os pobres.

O setor é dominado por estudos de caso exploratórios, pois a maioria dos projetos de desenvolvimento da comunidade baseia-se nos locais. São necessárias mais pesquisas sobre os resultados comuns do capital social.

Os resultados diretos dos programas habitacionais são mistos e incluíram tanto resultados positivos (nível de escolaridade elevado, oportunidades de ações coletivas, etc.) como resultados negativos (concentração de pobreza, maior criminalidade e tensão social).

Seria de grande ajuda a realização de pesquisas sobre as taxonomias dos programas habitacionais já implementados e o mapeamento das especificações dos programas em termos de resultados positivos e negativos. Assim, poderia haver recomendações mais claras para os programas.

5c. Participação da comunidade nos programas habitacionais

Historicamente, a maioria dos programas habitacionais não envolveu, de forma abrangente e sistemática, os integrantes da comunidade: uma falha que, de acordo com alguns pesquisadores, contribui para resultados negativos dos programas.

São comuns os estudos de caso de processos de envolvimento ou falta de envolvimento da comunidade. A maior parte deste trabalho descreve as técnicas, ferramentas e abordagens usadas para determinar a qualidade e a natureza (de cima para baixo, por exemplo) do envolvimento.

Quando aplicado, o envolvimento comunitário frequentemente possibilita aos moradores resultados positivos em termos de satisfação dos beneficiários, percepções do governo e manutenção da unidade habitacional.

São raros os levantamentos feitos com moradores e inquilinos sobre os programas habitacionais, sendo necessária a análise desses dados.

Introdução

Em 2009, a população urbana mundial ultrapassou a rural pela primeira vez na história da humanidade. A demanda por moradias seguras, adequadas e acessíveis também evoluiu de forma qualitativa así como quantitativa com intenso e positivo crescimento no patrimônio médio das famílias na maioria dos países, levando a melhorias das condições físicas de habitação. De forma generalizada, o número de residentes que vivem em favelas ou assentamentos informais também recolheu-se como uma parte da população urbana nas últimas duas décadas, apesar de um aumento em números absolutos. Os esforços empenhados há décadas por organizações multilaterais de desenvolvimento, governos nacionais, mercados, organizações não governamentais, e as próprias comunidades melhoraram as condições habitacionais dos cidadãos contemporâneos de todo o mundo e evidenciaram o que é possível ser feito quando o assunto é moradia. Esforços para fazer avançar o acesso à habitação têm sido apoiadas por legislação internacional dos direitos humanos, desde a inclusão do direito a um padrão de vida adequado na Declaração de 1948 Universal dos Direitos Humanos. Com base neste e em outros acordos internacionais, habitação segura e adequada emergiu como um componente central da agenda Habitat II ratificada em Istambul, em 1996. Como tal, os princípios básicos de uma habitação adequada estabelecidos pela Organização das Nações Unidas (detalhado no quadro 1) tem formado a base para muitas iniciativas-chave da habitação, políticas e programas ao longo das últimas duas décadas e sobre o qual documentamos a pesquisa nas páginas que se seguem. No entanto, o trabalho está longe de terminar.

Na América Latina e no Caribe, a acessibilidade - especialmente nas áreas de denso crescimento urbano - emergiu como fator crítico ao lado da qualidade, da formalização e da regularização das moradias, sem falar no acesso aos serviços urbanos, que, dentre outros fatores, contribuem para o bem-estar das famílias; além disso, os desafios quanto às políticas públicas e às intervenções beneficentes também estão presentes. A acessibilidade à moradia tem sido complicada por uma redução geral da priorização de moradias e uso da terra pelas políticas nacionais, pela dependência consequentemente crescente no mercado privado para a oferta de opções de moradia e, subseqüentemente, pela promoção da moradia própria como meta política, frequentemente em detrimento de aluguéis ou outra solução mais eficiente ou sustentável em termos de custos. Conforme levantamento do relatório da World Cities, em 2016, no âmbito do Programa de Assentamentos Humanos das Nações Unidas (ONU-Habitat), a habitação precisa ressurgir como prioridade nos programas e nas políticas públicas, e deve ser dada atenção suficiente aos tipos de posse, financiamento e opções de construção que são disponibilizados.

QUADRO 1

Sete princípios básicos de moradia adequada

- **Segurança da propriedade:** habitação não é suficiente, se os seus ocupantes não têm um grau de segurança da posse, que garante a proteção jurídica contra a desocupação forçada, assédio e outras ameaças.
- **Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infra-estrutura:** habitação não é suficiente, se os seus ocupantes não têm água potável, saneamento adequado, energia para cozinhar, aquecimento, iluminação, armazenamento de alimentos, ou eliminação de resíduos.
- **Viabilidade financeira:** habitação não é adequada se o seu custo ameaça ou compromete outros direitos humanos dos ocupantes.
- **Habitabilidade:** habitação não é adequada se não garante a segurança física ou proporcionar um espaço adequado, bem como proteção contra o frio, umidade, calor, chuva, vento, outras ameaças para a saúde e os riscos estruturais
- **Acessibilidade:** habitação não é suficiente, se as necessidades específicas de grupos desfavorecidos e marginalizados não são levados em conta.
- **Localização:** habitação não é adequada se for separada de oportunidades de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outros equipamentos sociais, ou se ele está localizado em áreas poluídas ou perigosos.
- **Adequação cultural:** habitação não é suficiente se não respeitar e ter em conta a expressão da identidade cultural.

Fonte : Escritório do Alto Comissariado das Nações Unidas para os Direitos Humanos e da ONU-Habitat, de 2009, "O Direito à Moradia Adequada."

É necessário haver pesquisas para alcançar esse objetivo. Sem evidências empíricas, os déficits habitacionais não podem ser mensurados, os resultados das intervenções não podem ser avaliados e as políticas e programas adequados não podem ser elaborados. São raras as evidências bem apuradas dos resultados dos programas habitacionais, das intervenções do mercado e das políticas públicas. Essa lacuna é patente em todos os contextos habitacionais e em todas as regiões do globo, principalmente

nas nações de baixa e média renda. Felizmente, alguns pesquisadores individuais estão suando a camisa e contando com o apoio de profissionais da área, gestores de políticas públicas e organizações multilaterais. Essas entidades contribuem para a expansão das pesquisas e atuam em defesa do papel fundamental destas para a identificação de tendências, a elaboração de programas adequados e o monitoramento de seus efeitos, os quais são as pedras angulares das pesquisas orientadas pela prática. Esse campo precisa continuar crescendo para beneficiar os profissionais da área e os gestores de políticas públicas habitacionais.

É com esse espírito que a Habitat for Humanity International (HFHI), a Cities Alliance (CA) e um grupo de interessados, como o Ministério das Cidades e a Caixa Econômica Federal no Brasil, o Ministério da Habitação e das Cidades no Chile, o ONU-Habitat e o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) formaram uma parceria para criar a Iniciativa Global de Pesquisa sobre Habitação. A finalidade da iniciativa é “examinar como os investimentos e as políticas públicas de habitação abordam a necessidade de moradia da faixa menos favorecida da população, melhoram a sustentabilidade das cidades, expandem a atividade econômica e promovem igualdade e resiliência para as famílias e comunidades do hemisfério sul, principalmente as mais necessitadas da área urbana”(HFHI 2015).

Diferentemente da maioria das pesquisas colaborativas, essa iniciativa concentra-se coletivamente no desenvolvimento de uma agenda de pesquisa orientada pelos profissionais da área, envolvendo interessados de todos os setores, em diálogo com pesquisadores e acadêmicos experientes em habitação e políticas e problemas dessa área. Por derradeiro, essa iniciativa tem como finalidade a implementação em grande escala das estratégias expansíveis mais eficazes para responder ao déficit global habitacional. O caminho até esse resultado exige aumento de conhecimento e capacidade por parte dos mais diversos profissionais da área (desde as entidades do setor público, passando pelas organizações comunitárias e até as empresas do setor privado) sobre as condições de moradia das famílias de baixa renda e o sucesso ou fracasso dos programas passados em abordá-las.

A Iniciativa Global de Pesquisa sobre Habitação tem como propósito ser uma empreitada multifásica, cujo término da primeira fase foi programado para coincidir com a III Conferência das Nações Unidas para a Habitação e o Desenvolvimento Urbano Sustentável (Habitat III), em outubro de 2016, na qual este relatório será entregue publicamente. O conselho consultivo de pesquisa (research advisory council, RAC), formado simultaneamente ao início dessa fase, orientou e continuará supervisionando essa iniciativa durante sua expansão para incluir uma grande aliança de governos nacionais, organizações da sociedade civil, instituições de pesquisa, além de atores e financiadores públicos e privados de todo o mundo. Em razão do local da Habitat III (Quito, Equador), a fase preliminar

da iniciativa também inclui uma revisão da literatura de pesquisas sobre habitação na região da América Latina e do Caribe (Latin American and Caribbean, LAC). Para executar este primeiro projeto, a iniciativa firmou uma parceria com o Urban Institute.

Finalidade

A primeira fase da iniciativa concentra-se no agrupamento, na análise e na disseminação das pesquisas mais contundentes relacionadas à habitação na região da América Latina e Caribe desde 2000. Ademais, o trabalho busca identificar lacunas específicas no inventário de pesquisa existente e fazer recomendações de outros tópicos de pesquisa prioritários. A análise das pesquisas sobre a LAC tem a finalidade de servir como piloto para análises semelhantes em outras regiões, a fim de identificar e analisar pesquisas relevantes e bem apuradas sobre os programas e políticas que afetam comunidades e famílias de baixa renda, além do acesso a moradias adequadas e a preços acessíveis.

Até o momento, dezenas de análises já foram feitas, sem falar nas centenas de projetos individuais de pesquisa nas áreas ligadas à habitação e ao uso da terra na região da América Latina e Caribe. Contudo, só uma pequena parte desses estudos oferece um nível de síntese que pode ser compreendido por diversos públicos, incluindo-se pesquisadores, profissionais da área de programas habitacionais e atuantes no setor público e político. O desafio e a necessidade de se sintetizar a pesquisa em habitação é relevante principalmente para a América Latina e o Caribe em razão do alto nível de envolvimento, inovação e intervenção em questões como as habitações de baixa renda. Os governos e os grupos da sociedade civil da LAC fizeram um experimento recente com vários tipos e escalas de intervenção habitacional para atender às necessidades de uma crescente população urbana.

Embora tais panoramas ofereçam base importante para um entendimento comparativo das condições e melhorias habitacionais da região, a maior parte das pesquisas até o momento contempla análises mais direcionadas de determinada experiência, programa ou estratégia habitacional no contexto de determinada localidade ou país. Os estudos permanecem separados por cidade, país ou tópico, sendo geralmente apresentados em formatos inacessíveis para o público de profissionais da área, limitados por assinaturas de jornais científicos ou publicados em língua estrangeira. Essas restrições limitam até que ponto as pesquisas oferecem base para as políticas e os programas de habitação na região.

Métodos

As visões aqui presentes são produto de extensa garimpagem arquivística, indicações bibliométricas e informações dos pares do RAC da iniciativa; foram analisados exatamente 1.019 documentos

exclusivos. Os atributos de cada documento, tais como nome(s) do(s) autor(es), título do documento, ano, tipo de publicação, editora e idioma de publicação (em geral espanhol, português ou inglês) foram padronizados durante a fase bibliográfica em abril de 2016. Nesse ponto, solicitou-se que pesquisadores de várias partes da região da América Latina e Caribe participassem do grupo de pesquisadores colaboradores a fim de oferecer referências bibliográficas adicionais. Os membros do RAC e os pesquisadores colaboradores confirmados deram suas contribuições por e-mail ou telefone, ou por meio de uma série de reuniões presenciais em São Paulo (Brasil), Toluca (México) e Santiago (Chile) nas diferentes etapas do desenvolvimento do trabalho. A lista com os membros do RAC e pesquisadores colaboradores consta do Anexo A.

A partir da lista bibliográfica final, os pesquisadores do Urban produziram uma bibliografia comentada bastante detalhada sobre a fonte para fazer uma ligação com outras fontes potenciais e oferecer um panorama da situação geral da literatura. Os analistas leram cada documento e adicionaram novos atributos, ou seja, novos comentários, para sintetizar informações mais detalhadas. Esse processo foi o precursor da última e completa revisão da literatura, aqui registrada na forma de narrativa escrita. O primeiro conjunto de comentários abordou a relevância de determinado documento para o tema geral da habitação para a LAC e, depois, sua relevância para: (1) **um agrupamento geográfico específico**. No caso da região da América Latina e Caribe, as sub-regiões abrangem: México, a América Central, a Bacia do Caribe, a Região Andina, Brasil, o Cone Sul e uma classificação de “América Latina” para estudos com perspectiva interregional; e (2) **um tópico relacionado à habitação geral e subtópicos** específicos conforme definição feita pela iniciativa e pelo RAC. Os documentos foram classificados em áreas de assunto na tabela 1.

A bibliografia comentada ajuda a identificar lacunas onde há volume insuficiente de literatura sobre um assunto específico ou sobre uma região geográfica específica. A base de dados bibliográficos e a bibliografia comentada deste trabalho estão disponíveis separadamente.

Além da relevância para a região da América Latina e Caribe e para os tópicos habitacionais escolhidos, cada documento foi classificado com base na natureza da pesquisa ou no projeto de avaliação subjacente ao relatório: desde peças de exploração do raciocínio até programas experimentais ou avaliações políticas. A taxonomia do tipo evidencial usada nesta literatura encontra-se descrita na Tabela 2.

TABELA 1

Taxonomia dos tópicos e subtópicos das pesquisas habitacionais

1. Condições de habitação de baixa renda

Inclui pesquisas das dinâmicas habitacionais em comunidades de baixa renda, tais como qualidade física das habitações, tecnologia e autoconstrução, processos de consolidação, melhoramento das favelas e remoção

1a. Impacto da qualidade física das habitações nas dinâmicas familiares e comunitárias

1b. Processo de autoconstrução e consolidação

1c. Barreiras às melhorias habitacionais

1d. Remoções

1e. Atenuação e adaptação às alterações climáticas

2. Uso, gestão, e política da terra

Inclui pesquisas sobre política e mercados fundiários, programas de regularização de terrenos e o impacto da posse e da titularidade nas famílias de baixa renda

2a. Regularização

2b. Disponibilidade de terra para construção de habitações de baixa renda

2c. Formas alternativas de posse (cooperativa, leasing imobiliário)

2d. Segregação, desigualdade, e equidade habitacionais

2e. Distribuição espacial de habitações e oportunidades

3. Financiamento e investimento habitacionais

Inclui pesquisas sobre os meios de se mobilizar o capital para investimentos habitacionais bem como a implicação financeira do acesso à habitação e investimentos para os pobres

3a. Incentivos financeiros para construção de habitações

3b. Tributação

3c. Parcerias público-privadas

3d. Microfinanças

3e. Contextos de empréstimos e hipotecas (incluindo securitização)

4. Políticas de habitação e ambiente propício

Inclui pesquisas sobre políticas e programas de habitação, usualmente conduzidas pelos governos, projetados para fomentar o acesso das famílias de baixa renda à habitação

4a. Programas de subsídios habitacionais

4b. Políticas de moradias de aluguel

4c. Política de planejamento rural e urbano

4d. Programas de desenvolvimento da comunidade

5. Organização social

Inclui pesquisas sobre a dinâmica social das habitações e desenvolvimento comunitário em comunidades de baixa renda, bem como modelos alternativos de provisão de moradias

5a. Soluções habitacionais comunitárias

5b. Impactos de capital social dos programas habitacionais

5c. Participação da comunidade nos programas habitacionais

Fonte: HFHI 2015, p. 7.

Observação: Foram coletados documentos em todos os subtópicos com contagem final registrada individualmente dentro das análises da pesquisa. A única exceção é o subtópico “3c. parcerias público-privadas”, para o qual foi coletada uma pequena quantidade de artigos tangencialmente relevantes. Faz-se menção a esses artigos em outros subtópicos (em especial no 3a e no 4a) em referência ao envolvimento do setor privado com a política pública relacionada a questões habitacionais. Ademais, em razão do grande volume de fontes, o subtópico “4a programas de subsídios habitacionais” foi dividido em dois outros subtópicos “quantificação dos déficits habitacionais” e “abordagens da política de habitação”.

TABELA 2

Taxonomia dos tipos de pesquisa

Experimental

Em um estudo experimental, o pesquisador manipula ativamente quais grupos recebem o agente ou a exposição em análise. Como exemplo, pode-se citar um experimento randomizado e controlado no qual, em dois grupos comparáveis, um é submetido a determinada política ou programa, e o outro não é submetido a nada (o seja, grupo de controle).

Quase experimental

As pesquisas quase experimentais apresentam semelhanças com a forma experimental tradicional ou com o experimento randomizado controlado, mas carecem do elemento de atribuição aleatória de exposição ou do elemento controle. Um estudo quase experimental tem, quase sempre, um grupo de comparação (com a exceção dos estudos de séries temporais).

Análise das políticas

A análise das políticas geralmente envolve a previsão ou a determinação de quais das várias políticas irão atingir um determinado conjunto de metas à luz das relações entre as políticas e as metas. Como exemplos, podem ser citados: análise de contextos políticos existentes – é descritiva e analítica, ou seja, tenta explicar as políticas e o desenvolvimento delas, mas não é uma avaliação de seus efeitos; ou análise de uma nova política – é prescritiva, ou seja, envolve a formulação de políticas e propostas (para melhorar o bem-estar social, por exemplo). Categorizamos muitos recenseamentos, pesquisas demográficas e estudos de déficit habitacional neste grupo.

Estudo de caso

Estudos de caso são análises de pessoas, eventos, decisões, períodos, projetos, políticas, instituições ou outros sistemas que são estudados holisticamente. O caso objeto do questionamento deve ser um exemplo de uma classe de fenômenos no qual o caso lança luz.

Pesquisa acadêmica exploratória

A pesquisa exploratória é uma pesquisa conduzida em prol de um problema que não foi claramente determinado, ajudando a definir, para o futuro, melhor projeto de pesquisa, coleta de dados e seleção de assuntos. Incluímos peças acadêmicas teóricas sem análise de dados (qualitativa ou quantitativa) neste agrupamento.

Monografia de advocacia

Estudos ou relatórios menos rigorosos projetados para defender determinada política ou programa ou para promover conscientização de determinada questão são classificados como monografias de advocacia. São publicadas geralmente por ONGs e agências governamentais.

Fonte: Urban Institute.

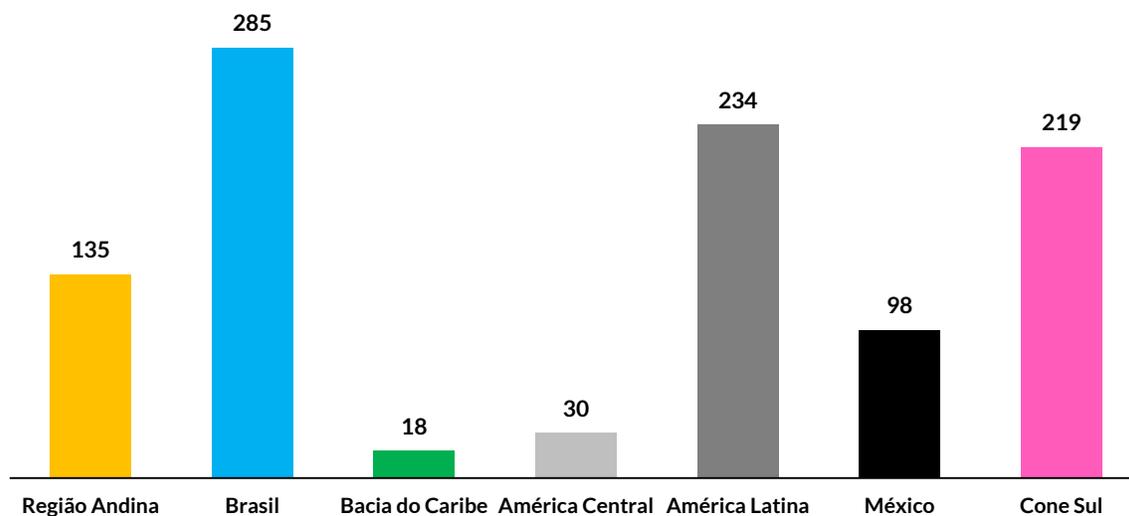
A contagem final de documentos distintos incluídos na base de dados bibliográficos foi de 1.019 monografias, incluindo-se livros, capítulos de livros, artigos científicos analisados por parceiros, trabalhos publicados e resumos de pesquisas organizacionais. A maioria foi coletada e analisada na bibliografia comentada, que contemplou 823 documentos. As divisões dos estudos por foco geográfico e tópico geral podem ser vistas na figura 1 e na figura 2, respectivamente.

Essas divisões mostram claramente a abundância de pesquisa habitacional que se prolifera entre as nações mais ricas da LAC, principalmente no Brasil, México, Chile e Argentina, e a escassez de trabalhos na bacia do Caribe e na América Central. A larga maioria dos trabalhos de pesquisas foi conduzida nos subtópicos de uso da terra e gestão e política fundiárias ou nos programas gerais de subsídio habitacional – um padrão que se reflete em outras regiões. Quando analisadas com mais detalhamento,

podemos perceber que as pesquisas de programas de subsídio habitacional foram as mais prolíficas em termos de quantidade de pesquisas recentemente, com 155 relatórios registrados apenas nesse subtópico (figura 3).

FIGURA 1

Divisão dos estudos analisados por foco geográfico

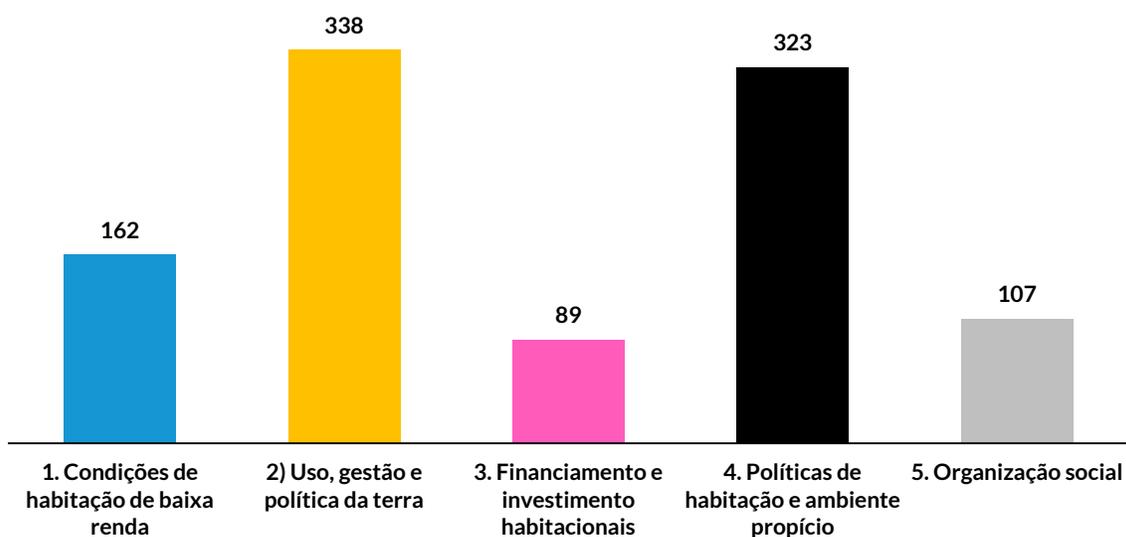


Fonte: Levantamento do Urban Institute.

Nota: N = 1.019.

FIGURA 2

Divisão dos estudos analisados por tópico



Fonte: Levantamento do Urban Institute.

Nota: N = 1.019.

FIGURA 3

Frequências dos estudos analisados por subtópico



Fonte: Levantamento do Urban Institute

Nota: N = 823.

Extraindo do banco de dados completo de pesquisa, as principais fontes de pesquisa sobre a habitação são em grande parte de centros de investigação e universidades; os 10 maiores produtores deste tipo (tabela 3) coletivamente publicaram 131 trabalhos de pesquisa. Geralmente, a pesquisa produzida foi acadêmica, patrocinada por instituições de ensino superior. No entanto, organizações multilaterais produziram significativamente mais publicações individualmente. O maior produtor de relatórios e documentos relacionados com a habitação na América Latina e Caribe foi o BID, que produziu 60 publicações sobre a habitação durante o período analisado.

TABELA 3

Principais fontes de pesquisa sobre habitação a nível regional

Instituição e website, por tipo

Organizações multilaterais

Comissão Econômica para a América Latina e o Caribe, www.cepal.org

Banco Interamericano de Desenvolvimento, www.iadb.org

Banco Mundial, www.worldbank.org

UN-Habitat, www.unhabitat.org

Organizações de pesquisa, universidades e revistas universitárias

CLACSO—Latin American Council of Social Sciences, www.clasco.org.ar

Cuadernos de Vivienda y Urbanismo (Pontificia Universidad Javeriana), revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu

FLACSO—Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, www.flacso.org

Latin American Housing Network (University of Texas at Austin), www.lahn.utexas.org/

Lincoln Institute of Land Policy, www.lincolninst.edu/

Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos (Universidade de São Paulo), www.fau.usp.br/deprojeto/labhab/

Revista INVI (Universidad de Chile), revistainvi.uchile.cl/

Universidad de los Andes, www.uniandes.edu.co/

Universidad Nacional de Colombia, unal.edu.co/

Vivienda Popular (Universidad de la República), www.fadu.edu.uy/vivienda-popular/

Revistas académicas independentes

Cadernos Metrópole, www.cadernosmetropole.net

EURE Journal of Latin American Urban and Regional Studies, www.eure.cl

Habitat International, www.journals.elsevier.com/habitat-international

Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, unuhospedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/rbeur

Urban Studies, usj.sagepub.com

Análises de pesquisas habitacionais

A revisão final da literatura aqui apresentada é uma síntese dos principais temas e da situação das evidências para cada subtópico. Os resumos dos tópicos descrevem o volume de literatura bem como as lacunas perceptíveis. Por razões de concisão, nem todo documento ou monografia analisados na bibliografia ou na bibliografia comentada são citados expressamente nas análises. As citações expressamente mencionadas são emblemáticas na literatura. Aos que se interessarem, será necessário recorrer à base de dados bibliográficos e a bibliografia comentada para um conjunto mais abrangente de referências.

1. Condições de habitação de baixa renda

O número exato de 162 documentos foram classificados como pertencentes ao tópico geral de condições das habitações de baixa renda, em especial os associados às condições habitacionais em assentamentos informais, como o melhoramento das favelas. As pesquisas analisadas nesta seção abrangem estudos sobre as dinâmicas habitacionais em comunidades de baixa renda, tais como qualidade física das habitações, tecnologia e autoconstrução, processos de consolidação, melhoramento das favelas, remoção e mitigação das mudanças climáticas. Estudos recentes fizeram uma estimativa da escala dos déficits habitacionais na região, revelando que um em cada três famílias na LAC enfrenta dificuldades com algum tipo de habitação inadequada. Especificamente, cinco milhões de famílias dependem de outra família para moradia, três milhões vivem em casas sem condições de reparo e 34 milhões vivem em casas que carecem de um ou mais dos seguintes itens: registro, água, esgoto, piso adequado e espaço suficiente (Bouillon (Ed.) 2012). O subtópico com a maior proporção de elementos de pesquisa contemplou os obstáculos às melhorias habitacionais, inclusive os desafios dos programas de melhoramento das favelas.

Nas áreas urbanas, uma grande parcela, embora não seja a totalidade, desses problemas de moradia está concentrada nos assentamentos informais, os quais são definidos pelo ONU-Habitat como comunidades caracterizadas pela superlotação, habitações pobres ou informais, acesso inadequado a água e esgoto seguros, além de insegurança de posse (UN-Habitat 2003a). Na América Latina, um terço de toda a população vivia em assentamentos informais em 2001, enquanto em países como Haiti, Nicarágua, Belize, Bolívia, Guatemala e Peru, essa parcela era de dois terços da população urbana. Por outro lado, no Chile, na Costa Rica, no Uruguai e em várias ilhas do Caribe, os moradores de favelas representavam menos de 15 por cento da população urbana dos países. As pesquisas mostram que nem

todos os moradores de favelas enfrentam os mesmos níveis de carência, sendo necessária a separação por tipo e nível de carência para obter soluções apropriadas (Moreno 2011).

Além das condições de vida nos assentamentos informais, as pesquisas analisadas nesta seção também consideram as características de habitações de baixa renda em outras tipologias, como unidades subsidiadas, comunidades consolidadas e até mesmo ocupações em imóveis vazios. As pesquisas desta seção estão divididas em cinco subtópicos: impacto do impacto da qualidade física das habitações nas dinâmicas familiares e comunitárias; processo de autoconstrução e consolidação de comunidades; barreiras à melhoria habitacional; remoções; e mitigação das mudanças climáticas.

1A. Impacto da qualidade física das habitações nas dinâmicas familiares e comunitárias

A literatura analisada nesta seção considera o impacto da qualidade física das habitações nas dinâmicas familiares e comunitárias em contextos tanto formais como informais. Enquanto a maioria dos estudos neste tópico concentra-se nas condições das habitações familiares urbanas, poucos estudos são voltados diretamente para as condições habitacionais das famílias rurais, que, em geral, sofrem déficits habitacionais muito maiores em termos qualitativos. Quatro temas emergiram nas pesquisas analisadas: avaliações das privações de moradias e metodologias de avaliação da qualidade; conexões entre condições habitacionais e saúde, estabilidade e qualidade de vida; análise das diferentes tipologias de edificações e formas de construção e como isso se relaciona com o bem-estar; e oportunidades de inovação na construção de sustentabilidade para melhorar as condições de vida.

Diversos autores exploram a carência de moradia e as conexões entre habitação e pobreza, geralmente chegando à conclusão de ambas estão relacionadas. No nível comunitário, as comunidades pobres estão submetidas a uma concentração de problemas ambientais prejudiciais à saúde bem como a desafios no acesso à educação da qualidade e ao emprego (Moreno 2011). As condições no nível familiar também impactam o bem-estar dos lares de acordo com o tamanho, a materialidade e a segurança de uma unidade. Camargo e Hurtado (2011) desafiam a percepção popular de que o acesso à habitação diminui a pobreza dos lares, afirmando que não está claro como, por quanto tempo e a custo de que isso ocorre, principalmente quando a pobreza é considerada por meio de uma abordagem multidimensional. De fato, as estratégias convencionais de habitação podem provocar pobreza oriunda de moradia seja através do fardo da dívida, seja por meio do isolamento das redes econômica e social da cidade. Enquanto não há consenso na literatura sobre como avaliar a qualidade das habitações ou das políticas habitacionais a fim de delinear as conexões entre moradia e pobreza, alguns pesquisadores propõem

novos métodos qualitativos para capturar características fundamentais como integração ou participação (Ramírez 2002; Freitas 2004).

Diversos estudos experimentais fazem conexões entre a habitação – incluindo a qualidade física do ambiente de moradia e a situação da posse – e a saúde, evidenciando de forma sólida a existência de padrões mínimos de moradia. Por exemplo, Gertler et al. (2012) avaliou o programa mexicano de entrega de materiais e assistência técnica para pisos de concreto (Programa Piso Firme), revelando melhoria nos indicadores de saúde física das crianças e de saúde mental das mães. Os indicadores dos resultados da saúde das crianças incluem incidência reduzida de diarreia, anemia e parasitoses, enquanto a saúde das mães foi avaliada por meio de pesquisas sobre o nível de estresse e o humor. Da mesma forma, um estudo experimental de Galiani e Scharfrodsky (2004), em Buenos Aires, utilizou um experimento natural sobre a propriedade para demonstrar que o registro formal implica ganhos na saúde – principalmente aumento no peso em relação à altura nas crianças e redução de gravidez precoce. Um terceiro estudo experimental (Galiani et al. 2014 e 2015) descobriu que a solução de haver moradias pré-fabricadas em três países (México, El Salvador e Uruguai) melhorou a qualidade das habitações e teve resultados notórios em termos de saúde infantil, como redução significativa da incidência de diarreia: o impacto foi observado em dois dos três países estudados. Evidentemente, este tópico consiste em uma das poucas áreas relacionadas às habitações de baixa renda nas quais foram realizados estudos experimentais.

Outros estudos fizeram conexões entre os ambientes de moradia e a saúde, mostrando os riscos associados a certas características do ambiente, tais como a falta de água potável e esgoto, que causam uma maior incidência de diarreia e infecção respiratória aguda na população urbana pobre (Fay e Wellinstein 2005; Rojas 2014). Por exemplo, ao analisar a mortalidade infantil pelos padrões de vida, estudos em São Paulo mostram maiores coeficientes de mortalidade infantil entre moradores de favelas e áreas informais (Ventural et al. 2008). Alzate et al. (2012) analisam a estratégia dos governos colombianos de “novas moradias rurais” por meio de um estudo quase experimental que analisa as condições dos lares beneficiários e na lista de espera para descobrir que os elementos de saúde da estratégia eram ineficazes, pois as famílias ainda enfrentavam deficiências ambientais e sanitárias. Baseados nas conexões entre moradia e saúde, Magalhães et al. (2013) defendem uma maior integração dos programas de habitação e saúde, e Cohen et al. (2006) analisam o movimento “Habitação saudável” no Brasil, um programa voltado para a fusão de estratégias de promoção da saúde com foco em um ambiente saudável, como um caminho rumo a essa integração.

Além da saúde física e do bem-estar, as pesquisas apontam para conexões entre a habitação e o nível de escolaridade, bem como para a estabilidade social e emocional. No nível regional, um estudo da Comissão Econômica para a América Latina e o Caribe (CEPAL) (Kazttman 2011) revelou que as variações na qualidade das habitações afetam o desenvolvimento educacional dos jovens; outros estudos mostram que crianças que vivem em condições precárias de habitação têm menor adesão, frequência e desempenho na escola (Moreno 2011; Rojas 2014). De maneira mais ampla, alguns pesquisadores organizam seu trabalho em torno da qualidade de vida. Passando a atenção para os projetos de moradias subsidiadas, Jiron e Fadda (2003) conduziram uma avaliação da qualidade de vida com foco em três tipologias de programas habitacionais em Santiago, Chile voltados para diferentes grupos de renda, revelando desafios à qualidade de vida no nível comunitário e metropolitano. Os autores também descobriam que a configuração dos programas deu maior atenção às condições físicas do entorno do que às condições ambientais, socioculturais e econômicas. Isso se atribui à falta de coordenação entre as políticas de habitação e as políticas sociais, que incluem saúde, educação, transporte e planejamento urbano. Em Capinas, Brasil, Kowaltowski (2006) fez uma avaliação pós-ocupação em cinco conjuntos habitacionais de baixa renda, revelando que a satisfação com as condições habitacionais neste local é grande, apesar da sensação de insegurança. Entretanto, essa satisfação se deve ao acesso às oportunidades de propriedade de moradias e não se deve à estrutura física das casas e sua comunidade.

Diversos estudos abordam as conexões entre os elementos específicos do ambiente construído – escala, tipologia de edificação, materiais de construção –, além da viabilidade de produção e bem-estar do morador (Ballén 2009; Mitchell e Acosta 2009; Oliveira 2012; Barraza 2014). Embora não haja estudos conclusivos sobre o impacto dos diferentes tamanhos de esquemas de habitações sociais, Oliveira (2012) explora a relação entre o número de unidades e a satisfação do morador nas habitações sociais no Brasil, revelando que a integração entre os moradores de habitações sociais com os demais das áreas circundantes é melhor em menor escala, por meio de unidades dispersas ou prédios menores. O estigma percebido pelos moradores nesse caso diminui da mesma forma que a escala da edificação. A partir dessa literatura, as pesquisas – principalmente nos campos de arquitetura e engenharia – sugerem potenciais inovações na construção de um habitat sustentável a fim de aprimorar os resultados dos moradores (Grassiotto e Grassiotto 2003; Lovera 2005; Lovera e Michelutti 2007; Carvalho et al. 2009; Flores Cerqueira 2012; Alonso et al. 2016).

1B. Processo de autoconstrução e consolidação

Para populações de baixa renda em muitos (não todos) os países da América Latina e Caribe, a autoconstrução é a principal estratégia de acesso à habitação tanto nas áreas urbanas como nas áreas rurais. Entretanto, fica muito mais difícil a posse da terra. As pesquisas analisadas nesta seção exploram os processos de autoconstrução e consolidação das comunidades, e diversos estudos analisados observam esse processo de forma longitudinal. Nas últimas décadas, a maioria dos governos afastou-se das políticas de eliminação das favelas e das evicções em favor de programas de melhoramento e até mesmo habitações populares. Embora as abordagens formais das políticas de desenvolvimento da comunidade sejam detalhadas no tópico 4d, algumas pesquisas desta seção avaliam como esses programas impactaram o desenvolvimento tanto no nível doméstico como no nível comunitário. Por derradeiro, uma quantidade pequena de estudos propõe abordagens inovadoras e sustentáveis de reformas e melhorias nas comunidades autoconstruídas. Embora grande parte da literatura considere a edificação de habitações autoconstruídas dentro do contexto mais amplo dos assentamentos informais, Del Huerto (2014) também reconhece a informalidade invisível como o processo de autoconstrução que ocorre dentro de uma cidade integrada por meio da densificação, permitindo o uso mais eficiente da infraestrutura existente e acomodando as moradas em comunidades mais bem servidas e integradas, embora preocupações dos padrões de construção e superlotação continuem.

A partir de uma perspectiva teórica, a literatura sobre a produção social do habitat, que surgiu no fim de século XX, é relevante para a compreensão da consolidação dos lares e das comunidades. Ortiz (2012b) apresenta a seguinte definição – processos que geram espaços habitáveis e unidades habitacionais sob o controle de produtores independentes e outros agentes sociais que operam sem fins lucrativos. A produção social do habitat será mais bem explorada na tema 5. Na interseção da teoria e da política, diversos autores documentam e analisam a transição, no nível político nacional, rumo a políticas de habitação progressivas ou populares (Ferguson e Navarrete 2003; Magalhães 2012), revelando que essa abordagem é apropriada para a maioria de baixa/média renda. Estudos de casos e avaliações de processos documentam como isso é feito na prática, por exemplo, em relação à participação na Colômbia (Vargas et al. 2010), às habitações populares no Chile (Greene e González 2004; 2012; Aravena e Iacobelli 2013; Gray 2014) e ao programa Tu Casa no México (Jardón 2007).

Diversos estudos analisados avaliam as características ou condições nos assentamentos informais, e muitos analisam até que ponto os esforços políticos para atender diretamente essas comunidades alteraram as condições (O'Hare 2001; Rodriguez 2008; D'Ottaviano e Pasternak 2015; Calderón 2015). Em geral, os estudos que avaliam as condições entre os períodos de recenseamento revelam que as condições melhoraram, principalmente em termos de cobertura de serviços. Por exemplo, por meio da

análise do período entre recenseamentos de 2000 a 2010, Pasternak e D'Ottaviano (2016) documentam melhorias gerais no acesso a serviços de infraestrutura e melhorias nos serviços básicos no Brasil em quase todos os indicadores (como água potável, esgoto, eletricidade), sugerindo que as intervenções políticas federais nos assentamentos informais foram eficazes. No entanto, esse investimento foi direcionado para as maiores cidades do Brasil, e os autores defendem uma melhor integração dos municípios de porte pequeno e médio à implementação progressiva da política.

Além disso, diversos estudos de casos ou exploratórios documentaram os processos pelos quais os assentamentos informais são criados e consolidados no nível doméstico, envolvendo o esforço de individuais e famílias para melhorar as características físicas de seus lares por meio da renda disponível ou do acesso a empréstimos informais, geralmente a altas taxas de juros (Karina de Arruda Lima Brasil 2003; Valverde 2006b; Sá 2009; Leitão 2009; Gattoni et al. 2012). A consolidação popular da moradia é feita usando a mão de obra independente ou familiar, ou, em alguns casos, por meio da contratação de um profissional da localidade. Pesquisas feitas em El Salvador revelaram que as estratégias de investimento das famílias variam muito e a disponibilidade de renda livre é um requisito para esses processos, muito embora as abordagens e a rapidez do investimento não são necessariamente ditados pela renda (Gattoni et al 2012). Brandão e Mählmann Heineck (2003) exploram como o significado de lar para famílias diferentes influencia no projeto e no processo de consolidação. Romero et al. (2005) analisam especificamente o papel das mulheres nos programas de autoconstrução assistida, defendendo que as redes de solidariedade, geralmente lideradas por mulheres, são um recurso importante tradicionalmente menosprezado pelos programas habitacionais. Embora grande parte desse processo seja feito na unidade familiar, as organizações comunitárias pode acelerá-lo. Com base nos estudos de consolidação em Cartagena das Índias, Guarín (2003) conclui que, na ausência de tais organizações comunitárias, as comunidades geralmente carecem de conexão com os órgãos municipais ou estaduais relevantes para ter acesso aos recursos físicos e sociais necessários para as melhorias. No nível comunitário, as pesquisas também exploram como ocorrem os processos de formação e consolidação (Lombard 2014). Hernández et al. (2014) relaciona o crescimento de assentamentos informais à política e aos mecanismos de controle local documentados pelo caso de Tampico, no México, como autoridades frequentemente se aproveitam de condições de informalidade para ganhos políticos.

Um número cada vez maior de pesquisas, lideradas pela Latin America Housing Network, concentra-se na consolidação das comunidades de segunda geração (Ward, Jiménez e Di Virgilio 2014a e 2014c) e nas abordagens que poderiam contemplar holisticamente a reabilitação habitacional e revitalização comunitária. Essas pesquisas empregam principalmente estudos de casos para rastrear as condições nos assentamentos formados nas décadas de 1970 e 1980, no que foi anteriormente a

periferia urbana, mas que, desde então, tem se integrado totalmente ao tecido urbano. A rede executou um projeto de pesquisa comparativa usando uma metodologia intensiva de estudos de casos em 11 cidades (detalhada em Ward, Jiménez e Di Virgilio 2014b) para recolher dados de lares, assentamentos e municípios sobre reabilitação e reforma. Com base nos achados, os autores propõem uma nova agenda de políticas de desenvolvimento físico, financiamentos, regulamentações legais e mobilização para focar nas habitações e nas reabilitações comunitárias das comunidades autoconstruídas antigamente pela classe trabalhadora das cidades. Ward (2015) argumenta que bairros de segunda geração têm sido desconsideradas como prioridades políticas, mas são fundamentais para os esforços de estimular as comunidades de alta densidade, uso misto e posse mista. Um desafio crucial nas comunidades de segunda geração é a questão da propriedade, herança e mobilidade residencial. Ward (2011; 2012) documenta como os “proprietários” originais ou os integrantes de suas famílias permanecem nas mesmas unidades habitacionais, que são herdadas pelos filhos e pelos netos. Entretanto, a confusão em torno da propriedade e dos registros “obscuros” geralmente impedem as famílias de média e baixa rendas desses comunidades de revender e obter o valor acrescido da casa. Da mesma forma, Gilbert (2001) documenta como, diferentemente das unidades habitacionais dos indivíduos de classe mais alta, as casas autoconstruídas de baixa renda são raramente revendidas, levantando a questão da existência ou não de verdadeiro valor de troca dessas casas.

Por fim, um grupo de estudos explora as inovações de baixo custo e baixa tecnologia na construção e nas reformas em nível doméstico (Sattler 2007; Sullivan e Ward 2012; Masotti et al. 2016), bem como as estratégias para o urbanismo tático em nível comunitário (Brillembourg e Klumpner 2008; Werthmann 2009) para melhorar as condições de vida e buscar abordagens mais socialmente sustentáveis do planejamento. Ademais, Samora (2010) propôs critérios qualitativos para avaliar a qualidade das habitações em múltiplos ambientes construídos.

1C. Barreiras às melhorias habitacionais

As pesquisas identificam muitas barreiras às melhorias habitacionais no nível doméstico, comunitário e municipal, tais como pobreza, falta de infraestrutura, posse da terra, acesso a financiamentos, exposição a riscos, dentre outras. Embora temas fundamentais como regularização e empréstimos sejam tratados com amplitude em outras seções, as pesquisas analisadas nesta seção, principalmente por meio de estudos de casos e análises das políticas, mostram como aqueles são obstáculos diretos à melhoria da qualidade do habitat dos indivíduos.

Notadamente, Simoni e Szalachman (2007) compilaram uma meta-análise dos programas de redução de pobreza focados em habitação através de cinco caminhos principais (acesso à terra, acesso à habitação, disponibilidade de serviços básicos, acesso ao espaço público e distribuição de renda com base em atividades produtivas), destacando a diversidade de abordagens para tratar desses obstáculos em toda a região. Com base na incapacidade de muitos desses programas fazerem melhorias substanciais na qualidade de vida da população urbana pobre, García (2007) documenta um estudo de caso em San Cristóbal, na Venezuela, para desenvolver uma série de considerações antes da intervenção: a construção de um programa para resolver a causa estrutural das questões, uma abordagem socialmente responsável, e inclusão da população afetada. No âmbito das cidades, García (2001) revela que o desenvolvimento de assentamentos informais ao longo de várias décadas em Monterrey, no México, está ligado aos instrumentos de planejamento e gestão urbana da cidade, já que as autoridades municipais não têm nenhum mecanismo para atender à demanda por terra urbana das famílias de baixa renda. A disfunção dos mercados fundiários e, de forma mais ampla, a falta de instrumentos de política de habitação aplicáveis aos contextos informais são geralmente vistas como barreiras críticas à estabilidade e às melhorias nas habitações (Maricato 2003; Baltrusis 2004; Valença 2008; Abramo 2009; PAOT 2010; Rueda 2011).

A infraestrutura inapropriada é outro obstáculo às melhorias da qualidade habitacional, notadamente porque requer investimentos significativos e conhecimento técnico, principalmente ao inserir infraestrutura em grandes e densos assentamentos ou nos que estão localizados em barrancos, morros ou outras áreas de risco. Com base nessas condições, os investimentos necessários variam imensamente; no Brasil, por exemplo, os custos chegam a aproximadamente um terço do custo de uma casa padrão de baixa renda completa (Abiko et al. 2007).

Embora geralmente espere-se que os custos dos melhoramentos sejam demasiadamente altos nas áreas urbanas centrais ou nas áreas de risco, diversos autores apontam os benefícios (no âmbito da cidade) de implementar tais estratégias. Magalhães e Rojas (2007.) examinam o desafio dos assentamentos informais nos centros urbanos, por meio do caso do Programa Igarapés, em Manaus (Brasil), concluindo que os projetos de melhoramentos dos assentamentos nas áreas centrais são mais do que operações de mitigação da pobreza; em vez disso, estão repletos de operações de desenvolvimento urbano que também beneficiam os mais pobres. A documentação do Programa Igarapés revela que é possível fazer melhorias nas áreas centrais, ambientalmente sensíveis. Hernández (2010) analisa as moradias marginais localizadas na periferia dos lixões a céu aberto de Tamaulipas, no México, revelando que é necessário limpar os lixões abertos de acordo com os padrões oficiais do governo, já que o desenvolvimento continuará ocorrendo devido à marginalização e a falta de moradias com preços adequados na cidade.

Entretanto, o acesso à terra segura ou infraestrutura no nível doméstico pode não ser o suficiente para permitir melhorias nas condições habitacionais, principalmente nos lugares em que as famílias de baixa renda não podem ter acesso a empréstimos para melhorar as condições físicas de suas casas. Por exemplo, Niño (2006) demonstra que as barreiras institucionais que impedem as pessoas pobres de alavancarem seus bens estão enraizadas na falta de instituições de financiamento privado dispostas a emprestar aos pobres; assim, a falta de direitos de propriedade formalizados ou assegurados não é a razão principal pela qual os títulos não se tornam empréstimos na Colômbia.

Além das barreiras mais estruturais às melhorias habitacionais, algumas pesquisas analisadas fazem as conexões entre a qualidade das moradias e desastres naturais. Com foco na recuperação do Haiti, Moreno (2015) define três tipologias de moradias emergentes do processo de recuperação do terremoto: assentamentos (UTEB y Ambassade d'Italie), planejamento de locais (La Piste) e reassentamento de comunidades (Morne Hôpital), definindo também como são influenciadas por agendas e perspectivas diversificadas de ajuda internacional.

De forma geral, as pesquisas nesta seção revelam que há barreiras múltiplas e interconectadas que dificultam a forma de as famílias e as comunidades melhorarem a qualidade das moradias sem acesso a ferramentas ou políticas adequadas e recursos técnicos e financeiros..

1D. Remoções

Proximamente conectadas a estudos que ponderam as vantagens e os desafios da consolidação e dos melhoramentos dos assentamentos informais existentes e da construção de novas moradias subsidiadas, algumas pesquisas analisadas nesta seção avaliam a lógica, os processos e o impacto do desalojamento reassentamento de famílias de baixa renda. A literatura concentrada na remoção apresenta vários casos, como o desenvolvimento de nova infraestrutura e obras públicas, programas de revitalização no centro das cidades ou remoção das áreas de risco, e reconstrução depois de desastres naturais. Outra parte pequena da literatura avalia o impacto sobre as famílias de mudança ou em transição de um ambiente autoconstruído para moradias públicas. A literatura nesta seção é, em sua maioria, exploratória por natureza. Poucas pesquisas foram feitas sobre essa questão em escala metropolitana, nacional ou internacional; mas as pesquisas existentes incluem principalmente estudos de casos – apresentando dados tanto qualitativos como quantitativos sobre as experiências dos moradores dos reassentamentos. Os achados alertam para as impactos negativas de tais mudanças, mas não oferecem uma visão integral das demandas e das oportunidades para os assentamentos e reassentamentos das cidades.

A revitalização dos centros urbanos e das áreas turísticas é um propulsor dos reassentamentos dos assentamentos informais. Santos (2010) analisa a reorganização espacial do Recife, Brasil por meio do processo de revitalização turística a partir de entrevistas com moradores. As descobertas sugerem que o sucesso percebido da revitalização é complexo, mas os moradores beneficiaram-se com novas alternativas habitacionais que permitiram às pessoas expandir e adaptar suas unidades com o tempo. Analisando o caso de Bogotá, Castro (2003) explora as remoções involuntárias causadas por obras públicas durante as últimas três administrações do distrito, observando que a formação de comunidades ou assentamentos é um processo social, bem como a remoção.

Pesquisas em vários países documentam as dificuldades que as famílias de baixa renda encontram com a mudança para casas subsidiadas, devido à mudança nas comunidades e à interrupção do capital social e comunitário. Analisando o caso emblemático de La Toma de Peñalolén, maior assentamento informal de Santiago do Chile erradicado em 2006, Salcedo (2010) usa grupos de foco e outros métodos qualitativos para coletar dados dos moradores antes e depois da mudança dos assentamentos para as moradias subsidiadas. Os achados qualitativos sugerem que as mudanças para moradias subsidiadas no Chile podem ter, de fato, aumentado os problemas sociais, tais como violência e desintegração. Em Buenos Aires, Cravino (2010a) estuda as percepções dos moradores de comunidades em relação às moradias subsidiadas, revelando que a mudança para uma nova comunidade é, para muitos moradores, uma desvalorização do seu capital locacional; em muitos casos, embora tenham valorizado a casa, os moradores preferiam a comunidade de origem. Mejía-Escalante (2012) documenta o reassentamento de um histórico assentamento informal em Medellín em moradias subsidiadas na periferia urbana, desafiando a noção de moradias apropriadas. Embora as famílias tenham ganhado segurança da posse e maior cobertura de serviços básicos, a mudança implicou gastos maiores, principalmente de transporte da nova comunidade para a conexão social e econômica perto da comunidade de origem.

1E. Atenuação e Adaptação às Mudanças Climáticas

Da ampla literatura sobre a mudança climática e seu impacto na região da América Latina e Caribe, uma parte muito pequena do trabalho é focada diretamente em habitação. Projectos preliminares relacionados com a habitação em torno de atenuação (ou reduções dos gases de efeito estufa que criam as mudanças climáticas) concentraram-se em padrões de iluminação e de aparelhos energeticamente eficientes. Estudos de caso sobre construções de moradias incluem a documentação da aplicação do Selo Casa Azul do Brasil no programa habitacional Minha Casa, Minha Vida e do programa de crédito INFONAVIT do México, que incentiva os construtores e proprietários a adotar tecnologias verdes cujas

economias podem ser transformadas em crédito adicional (Martin et al 2013). Outras nações promovem padrões de construção verde voluntários e um melhor ordenamento do solo urbano para reduzir as emissões por transporte, tais como a produção privada da Colômbia de habitação pública através Ciudad Verde, seu bem sucedido macroprojeto habitação pública (Hena Padilla 2011). Estes programas são monitorados em grande parte pelos órgãos ambientais nacionais como parte de suas obrigações internacionais, e as avaliações individuais de seus impactos sobre a quantidade de habitação, qualidade e acessibilidade são raros.

Outra parte do trabalho concentra-se em políticas e programas de adaptação às alterações climáticas (isto é, respostas aos efeitos das mudanças climáticas). Este estudo, que também é composto de análises políticas e estudos de caso, destaca a ameaça que mudanças climáticas significativas colocam à habitação nas comunidades da América Latina e Caribe, tais como longos períodos de chuva, secas consecutivas, o aumento da intensidade e frequência de furacões e tempestades tropicais, e a elevação do nível do mar (Irazábal 2010, BID 2013). Sullivan e Ward (2012) constatam que, nos últimos anos, tem havido uma maior sensibilização e esforços para prevenir e atenuar as mudanças climáticas, mas o foco foi amplamente em bairros em áreas urbanas de renda média e superior. No entanto, os impactos das mudanças climáticas em áreas urbanas afetam desproporcionalmente moradias de baixa renda e assentamentos informais (Habitat 2011c das Nações Unidas). Moradias de baixa renda e assentamentos informais tendem a ser localizados em áreas particularmente expostas a sofrer de desastres naturais, como deslizamentos de terra (Irazábal 2010). Estas áreas não têm ou têm pouca infra-estrutura básica, como sistemas de drenagem e suas famílias não possuem os recursos financeiros necessários para se preparar para desastres naturais que são uma consequência das alterações climáticas (Habitat 2011b ONU).

Alguns estudos, como o realizado pela FONDEN, fundo para catástrofes do México, destacam esforços para avaliar o grau de vulnerabilidade habitacional (Aragón-Duran 2015). Aguilar (2004) assume um escopo mais amplo e avalia a vulnerabilidade que as áreas urbanas mexicanas enfrentam. A maioria dos estudos sobre habitação e mudanças climáticas têm sido orientados em políticas no método e focados em opções de financiamento (Ghesquiere et al. N.d.; Cardenas et al., 2007). Martin et al. (2013) constataram que esses tipos de mecanismos de financiamento abordam principalmente a atenuação das mudanças climáticas. Com o aumento de políticas de habitação integradas com políticas de meio ambiente na região, mais estudos são susceptíveis de aparecer.

2. Uso, gestão, e política da terra

No tópico geral de uso, gestão e política da terra e suas relações com as condições e acesso habitacional, os pesquisadores identificaram e categorizaram 338 documentos – o maior número de referências de todos os tópicos. Uma grande quantidade de documentos foi encontrada em relação aos subtópicos de disponibilidade e regularização da terra, mas a maior parte dos documentos relacionava-se à segregação habitacional e à igualdade no acesso às moradias. O crescimento dos trabalhos nesta área, desde 2000, reflete os estressores paralelos da urbanização aumentada (e seus consequentes impactos fundiários) e a acessibilidade às moradias, principalmente para as famílias com menor renda. Embora as pesquisas sobre regularização e registro das terras tenham continuado no espectro temporal contemplado por esta análise a partir de sua dominação na década de 1990, aumentaram a segregação espacial e não espacial, o acesso à moradia, os consequentes desafios de acesso ao transporte, emprego e serviços urbanos por parte das famílias pobres, tudo isso devido às limitadas opções de moradia.

2A. Regularização

A regularização, ou a formalização de assentamentos informais, é uma resposta política popular aos padrões informais de habitação na América Latina (Clichevsky 2003). Atenção dos estudiosos ao tema foi amplamente liderada pelo trabalho de Hernando de Soto no Peru na década de 1990 (de Soto 1989 and 2000). Algumas destas políticas estão ativas há décadas, e espera-se que elas melhorem a segurança habitacional, a estabilidade econômica e o bem-estar geral (Caria 2008; Castagna, Raposo, e Woelfin 2010, Escudero 2012) embora o impacto positivo permaneça contestado por alguns estudiosos. Os estudos analisados nesta seção delinham a diversidade dos modelos de regularização, bem como o escopo deles em toda a LAC. Diversos estudos também sublinham os crescentes desafios encontrados na implementação, bem como as consequências e as limitações dessas políticas. Muitos dos estudos avaliam a política de regularização dentro do contexto de países específicos, mas a evidência do sucesso é limitada e controversa.

Grande parte da literatura explora o tamanho da carência em países específicos, bem como as estratégias locais de regularização. Fernandes (2011) explica que, na América do Sul, há dois principais paradigmas de regularização: Peru e Brasil. O Peru concentrou-se amplamente na legalização da posse por meio da regularização do registro. Em três casos separados, Calderón analisa as estratégias de legalização do Peru entre 1996 e 2008, avaliando até que ponto as políticas impactaram positivamente a situação social e econômica das famílias. Calderón descobre que a legalização pode melhorar a

segurança, e os moradores podem se beneficiar do status simbólico de propriedade (Calderón 2004, 2006a, 2006b, 2013). Diferentemente do Peru, o Brasil tende a combinar a regularização do registro com o melhoramento dos serviços público, a criação de empregos e estruturas comunitárias (Fernandes 2011). O programa de 2001, em São Paulo, concentra-se na legalização da posse e no novo desenvolvimento do centro da cidade. Budds e Texeira observa que o programa tem melhorado a quantidade e qualidade das habitações para populações de baixa renda, apresentando melhor custo benefício que outras medidas (Baltrusis 2004; Budds e Teixeira 2005; Costa e Hernández 2010; Brandão 2013; Magalhães 2013; Falcão 2014; Araujo 2016). Outras análises e estudos de casos concentram-se na Argentina (Sáenz 2003; Cravino 2010b; Di Virgilio, Guevara e Arqueros Mejica 2012), no Panamá (Escudero 2012), na Colômbia (Echeverria and Rincón 2002; Torres 2012; Camargo e Hurtado 2013; García-Ubaque et al. 2014), e na LAC, de forma ampla (Smolka e Furtado 2002, 2014; ONU-HABITAT 2003a; Ward 2003; Cities Alliance 2007; Calderón 2010; Di Virgilio et al. 2014; Nahoum 2014).

Um grande número de estudos trata dos desafios que as jurisdições enfrentam ao implementar esses tipos de políticas. As reformas agrárias legais da década de 1990 no México, extremamente decepcionantes, são um tema de grande atenção (Nuijten 2003; Muñoz-Peña, de Janvry e Sadoulet 2003; Assies 2008; Monkkonen 2012a). Olivera observa que os moradores não receberam autonomia suficiente para controlar suas próprias terras e, por outro lado, poder demais foi dado aos governos estaduais e federais. A capacidade administrativa e financeira também foi identificada como uma limitação (Olivera 2001). Os desafios comuns no México e em toda a América Latina também incluem a resistência do judiciário, atitudes sobre o processo de legalização de terras ocupadas e as percepções dos moradores sobre a política de regularização (Gilbert 2002; Clichevsky 2003; de Souza 2004; Calderón 2006a, 2006b, 2010, 2013; Fernandes 2008; Almansi 2009; Smolka e Biderman 2009; Rodríguez Di Virgilio 2013).

Um número considerável de estudos também explora as limitações e as consequências não intencionais da regularização. Embora geralmente acredite-se que o título de propriedade agregue valor, essa presunção pode ser mitigada. Usando dados da pesquisa habitacional de 1999 na Costa Rica, Mendez revela que alguns grupos dão mais valor aos títulos de propriedade do que outros (Mendez 2006; Blanco, Gilbert, and Kim 2016). As políticas de regularização também podem trazer inconvenientes, levando até mesmo a conflitos urbanos, conforme argumentação de Di Virgilio em seu estudos sobre as favelas de Buenos Aires (Di Virgilio et al. 2010; 2012). Os direitos de propriedade também são complexos e não podem ser sempre manipulados por intervenção estatal (Nuijten 2003). De fato, fornecer os títulos às famílias não garante segurança para as mulheres, principalmente em

áreas em que a desigualdade de gênero pode impedir a propriedade (Varley 2007). Além disso, os residentes em assentamentos formais estão sujeitos a tributação de imóveis e prestação de serviços honorários, que são muitas vezes inacessíveis aos residentes (Perlman 2010).

Apesar do longo histórico de regularizações, o número de avaliações quantitativas bem apuradas é limitado. A maioria dos estudos avalia os programas dentro do contexto de um país específico, sendo necessário haver mais pesquisas para identificar melhores práticas e até que ponto os programas alcançam os objetivos especificados.

2B. Disponibilidade de terra para construção de habitações de baixa renda

A disponibilidade da terra a preços acessíveis é fator determinante na oferta de moradias a preços acessíveis. Os preços dos terrenos são afetados por inúmeros fatores, incluindo a demanda de terra que pode ser desenvolvida, os custos de construção, o volume de terra necessário, a estrutura do sistema de propriedade, o tipo de tributação e as regulamentações de uso da terra (Rojas 2016). O alto preço da terra na América Latina contribui para a escassez de moradias a preços acessíveis bem como para a persistência dos mercados informais (Smolka 2003). Uma análise da literatura sobre a disponibilidade da terra para habitações de baixa renda concentra-se na escala do problema em países específicos, em alguns dos propulsores dos custos da terra e, finalmente, em algumas das opções de políticas. Embora inúmeros estudos de casos ofereçam possíveis soluções para o desafio da disponibilidade da terra. Esta é uma área da política que foi avaliada com menor rigor.

Um grande número de pesquisas explora a escala da necessidade no âmbito de países específicos. O problema da terra disponível no Brasil é objeto de inúmeros estudos. Menna Barreto Silva E Moreira (2007) identificaram a disponibilidade da terra, bem como o financiamento de instalações e os custos de manutenção, como um grande obstáculo à existência de moradias a preços acessíveis no Brasil (ver também Bomfim 2004; Perez 2007; Whitaker Ferreira 2012; Beltrame 2013; Denaldi 2013; da Piedade Moraise Oliveira Cruz 2015). Inúmeros estudos também estão voltados para a experiência da Colômbia. Mendez et al. (2014) avaliam os Macroprojetos Habitacionais Sociais do governo nacional, cujo objetivo era de promover moradias a preços acessíveis em toda a região, mas encontraram obstáculos de disponibilidade de terras nos diversos contextos de implementação (Gallo 2008; Santoro 2011; Vitta 2012; Camargo 2013). O relatório do ONU-Habitat (2011a) sobre terrenos e moradias a preços acessíveis delinea a escala da necessidade na região, bem como a complexidade das respostas políticas dos governos e das ONGs (Duarte 2010; Herzer et al. 2011; Murillo 2014a).

Um dos principais determinantes da disponibilidade de terrenos é o preço. A tradicional teoria da oferta e da demanda sugere que um aumento na oferta de terrenos causa o declínio dos preços das moradias. Entretanto, o estudo de Araque sobre os preços de terrenos em Bogotá revelou que esse pode não ser sempre o caso. Em Bogotá, um aumento na oferta de terrenos urbanos não conseguiu baixar os preços. Em vez disso, o setor de construção ficou tendencioso a capturar o excedente, mantendo os preços das moradias no mesmo patamar (Barreto Silva 2000; Araque e Caballero 2009; Murillo et al. 2010; Sobrino 2014). O preço da terra também determina onde ela é ofertada. Diversos estudos exploraram como a escassez de terras a preços acessíveis aumenta a segregação residencial e as desigualdades raciais nas áreas urbanas (CEPAL 2003; Monteiro 2006; del Rio 2010; Carvalho 2013; De Queiroz Ribeiron 2014; Linke et al. 2016).

A disponibilidade de terrenos também sofre o impacto da regulamentação do uso da terra. Ou seja, a regulação pode funcionar como um tributo sobre o desenvolvimento, colocando pressão no aumento dos preços e diminuindo a oferta. Entretanto, sabe-se menos ainda sobre como é o funcionamento dessa dinâmica nos países onde a intervenção estatal é mais branda (Dowall e Monkkonen 2007; Goytia, de Mendoza e Pasquinim 2010; Ortiz 2012a). Um estudo do impacto das políticas de uso da terra na Argentina revela que os municípios com níveis regulatórios mais elevados têm, de fato, menores níveis de conformidade com leis de propriedade. As propriedades vendidas ilegalmente nessas áreas têm preços de terra mais baixos (Monkkonen e Ronconi 2013).

Um número menor de estudos exploraram as melhores estratégias para tratar a escassez de terras disponíveis para moradias a preços acessíveis. Peixoto (2011) faz uma análise das políticas da Região Metropolitana de Belo Horizonte (Brasil) e identifica tanto uma falta de moradias a preços acessíveis como um grande número de imóveis vazios. Peixoto explora algumas das iniciativas governamentais que tentam resolver a falta de equilíbrio, bem como as melhores práticas para tratá-la. Outras estratégias analisadas incluem como promover a inclusão residencial por meio da reabilitação de antigas estruturas e a construção de outras novas, bem como estratégias que permitem às comunidades participar do aumento do valor da terra (Ruiz-Tagle 2005 e Furtado 2010). Há certo consenso na literatura de que um esforço contínuo e sólido deve ser feito para reduzir a informalidade e a pobreza, mas há um reconhecimento de que isso pode exacerbar os custos de moradia com efeitos perversos sobre a pobreza (World Bank 2002; Smolka 2003; CIDOC e SHF 2011). Embora a disponibilidade de terras seja um desafio crítico para a oferta de moradias a preços acessíveis, não há melhores práticas com avaliação rigorosa, e não está claro se o que funciona para um país pode ser reproduzido em outro.

2C. Formas alternativas de posse

Há tempos que o mercado habitacional da América Latina é caracterizado por meios formais e informais de posse. As moradias de aluguel ou ocupadas pelos proprietários são geralmente consideradas formais se o proprietário, sendo ele ocupante ou não, detém o registro da propriedade (Arbelaz 2011).

Entretanto, o rápido crescimento populacional nas áreas urbanas, aliado à capacidade limitada dos governos, obstruiu os esforços governamentais para oferecer moradia adequada para populações de baixa renda (Gilbert 2009; Sierra e Tarazona 2013). Com o objetivo de estimular a regularização ou a formalização dos assentamentos informais em constante proliferação na região, modelos alternativos de posse e propriedade ganharam impulso em prol de uma quase formalização e a fim de tornar mais acessíveis as moradias para famílias de baixa renda (Lanjouw 2002). Pesquisa também considerou abordagens para sistemas de posse da terra e titulação indígenas, que continuam a ser um desafio em vários países da América Latina e do Caribe (Plant and Hvalkof 2001). São diversas as formas desses modelos alternativos na LAC, mas a quantidade deles é mínima. Da mesma forma, suas consequências para o bem-estar e a equidade são complexas, mas ainda não foram objeto de nenhum estudo rigoroso. Muitos dos estudos de casos e trabalhos acadêmicos exploratórios analisados oferecem exemplos de modelos alternativos de posse, embora as evidências de seu sucesso sejam limitadas.

A maioria dos trabalhos acadêmicos voltou-se para o potencial das formas alternativas de posse em vez de sua aplicação ou resultados subsequentes. No Brasil, por exemplo, Macedo (2008) argumenta que estão surgindo novos paradigmas de posse da terra, baseados na legitimidade no lugar da legalidade. Essas formas alternativas de posse, tais como as cooperativas habitacionais, podem oferecer uma possível solução para a instabilidade das habitações informais. As cooperativas habitacionais, tais como o bem sucedido modelo Uruguaio, são explorados em maior profundidade na seção 5c. Do ponto de vista do uso da terra, a pesquisa documenta o potencial de oferecer acesso a serviços e segurança das habitações, e podem até promover uma renovação na cidade sem remover os moradores de baixa renda (Fontana et al. 2015). Diversos estudos de casos e estudos acadêmicos traçam os perfis dos modelos de posse alternativa no âmbito de países específicos da América Central e da América do Sul (Fruet 2005; Baravelli 2010; Aravena et al. 2014). Alternativas são os bancos de terrenos, novas formas de titularidade para refletir propriedade conjunta, medidas simples e acessíveis de transferência de propriedades e parcerias entre os setores público, privado e sem fins lucrativos para construir moradias a preços acessíveis (Arlindo dos Santos Silva 2009; Gilbert 2009; Graheda e Ward 2012; Camargo 2013; Irazábal 2016).

Um número menor de pesquisas direcionou-se para os potenciais benefícios da posse alternativa, embora grande parte desses trabalhos seja especulativo devido à falta de exemplos reais. Esses estudos

consideram como ponto de partida a tensão entre formalização e suas consequências indesejadas sobre a acessibilidade e a desigualdade. Aristizabal e Ortiz (2004) debatem alguns dos benefícios e das limitações das moradias informais nas áreas urbanas. De um lado, as moradias informais propiciam terra e certo nível de segurança às famílias de baixa renda. Por outro, diferentes tipos de posse propiciam diferentes medidas de segurança econômica, e muitas famílias sentem-se ameaçadas pelo despejo na ausência de uma reivindicação clara de propriedade (de Souza 2001). A segurança pode ser ainda mais tênue para as mulheres, já que os direitos delas à terra geralmente dependem de suas relações com seus maridos ou parentes dos maridos (Lastarria-Cornhiel e Giovarelli 2005).

Embora os benefícios das formas alternativas de posse possam ser substanciais, poucas pesquisas foram direcionadas para sua eficácia. Um estudo de caso com cooperativas habitacionais de baixa renda em Porto Alegre (Brasil) sugere que restrições ao uso da terra, falta de acesso ao financiamento de construções e falta de legislação de apoio limitam o sucesso dessas cooperativas e sua reprodução no país (Fruet 2005). É necessário haver mais pesquisas sobre o sucesso das formas alternativas de posse e os ambientes aos quais elas são mais adequadas na região, embora a posse alternativa seja um fenômeno amplamente inexplorado em todo o mundo.

2D. Segregação, desigualdade e equidade habitacionais

No âmbito das políticas de desenvolvimento da LAC, a segregação espacial e seus efeitos na qualidade de vida urbana é alvo histórico de análises críticas. Essas análises tornaram-se ainda mais importantes à luz da rápida urbanização da região, que não foi acompanhada pela política de habitação adequada. Dessa forma, a literatura contida neste subtópico é muito menos prescritiva do que descritiva, refletindo a magnitude do problema da segregação espacial e da falta de soluções testadas na região até então. Além de descrever a natureza da segregação em vários países da LAC e da região como um todo, a literatura também trata das causas da desigualdade geoespacial, dos atores envolvidos na exacerbção ou na melhoria da situação e das consequências da prolongada ou aumentada segregação em certos grupos demográficos.

Como exposto, a maioria da literatura descreve amplamente a natureza da desigualdade espacial e as desigualdades que decorrem da segregação, de forma que as conclusões são igualmente limitadas. Muitos autores (Clichevsky 2000; Lombardo, Di Virgilio, e Fernández. 2002, 2005; Yory 2006; FUNDASAL e UNDP 2006; Carolina 2006; De Almeida, D'Andrea, and De Lucca 2008; Roberts e Wilson 2009; Fitch e Chávez 2011; Costa e Pequeno 2015; Marques 2015; Mera et al. 2015; Canettieri 2015) encarregam-se da tarefa fundamental de comprovar que a desigualdade urbana na LAC é

“socioterritorial”, conforme articulação de Di Virgilio e Perelman (2014). Outros se voltam especificamente para a natureza da desigualdade espacial e para: a desigualdade de gênero (León 2011; Deere, Alvarado e Twyman 2012), o meio ambiente e desastres naturais (Filho e Caceres Cortez 2010; Gohn 2010) ou o papel das finanças globais (Arriagada 2003a; Francisco da Silva e Pedro da Silva 2003; Bodsford e Hidalgo 2008). As fontes mais interessantes neste subitem tratam, em alto nível, do estado das pesquisas sobre desigualdade espacial, tanto com a finalidade de ressaltar os métodos quantitativos insuficientes que subjazem ao grau de desigualdade espacial (Sabatini 2006; Siclari 2006; da Gama Torres e Bichir 2006) como a partir da perspectiva de se tentar reafirmar a importância da “microsegregação” – ou segregação em nível comunitário –, além da segregação no nível macro, que é geralmente o foco.

Houve grande atenção dos estudiosos sobre as causas da segregação habitacional e das desigualdades espaciais de forma mais geral. Muitos autores de contextos nacionais tenham se estabilizado na culpa do estado por falhar na implementação de políticas que cuidem proativamente de décadas de mau planejamento urbano, construção insuficiente de moradias e acesso desigual ao financiamento habitacional (Maricato 2000; De la Espriella 2007; Botelho 2007; Sabatini e Brain 2008; Franco 2010; Petrella 2012; Carrera 2013). Em uma análise das causas da segregação no México, Monkkonen (2012a) classifica quatro motivos de segregação e disparidade espacial: crescimento urbano, taxa de crescimento, fatores de uso da terra, como a incompatibilidade de densidade espacial entre empregos e moradia, e, finalmente, características do mercado de imóveis, incluindo moradia de aluguel, a qualidade da habitação e financiamento. Neste subitem, é particularmente importante ressaltar a rigorosa análise quantitativa de Maria da Piedade Morais et al (2003) sobre uma série de indicadores (incluindo-se situação de imigrante, nível de rendimentos, tamanho da família, nível de escolaridade, posse, gênero, raça e idade) e seus efeitos relativos na criação de favelas no Brasil. As descobertas sugerem que o tamanho da cidade e outras variáveis de localidade têm influência considerável na existência das favelas e de segregação residencial.

A literatura direcionada aos atores que afetam a natureza da desigualdade espacial equivale ao subitem anterior, que detalha as causas, de forma que o estado (tanto na esfera municipal como estadual) é o integrante de maior responsabilidade. Em geral, a literatura é unânime em dizer que as políticas de habitação sozinhas não conseguem resolver a desigualdade espacial sem políticas adicionais para melhorar o acesso e a confiabilidade dos serviços sociais de forma que o impacto de viver na periferia das cidades possa ser reduzido (Fix 2001; Rodriguez e Di Virgilio 2007; Pequeno 2008; Pinheiro de Oliveira e Pedlowski 2012; Monkkonen 2012b). Outros autores voltam-se especificamente para certos aspectos da culpa do estado, incluindo a falta de capacidade de planejamento e profissionais

da construção (Klaufus 2012a), zoneamentos desatualizados (Santo Amore 2013) e a descentralização dos controles de planejamento e regulação que permitiram o crescimento das comunidades isoladas na região (Libertun de Duren 2006; Mussato 2011), e a influência desproporcional do capital financeiro internacional no desenvolvimento habitacional (De Mattos 2010). Outra corrente interessante de pesquisas mais exploratórias volta-se para a agência do morador (especificamente, o morador da demografia urbana pobre) e as estratégias para se posicionar, se organizar ou autoconstruir em resposta à segregação, mas essas pesquisas ainda estão subdesenvolvidas (Klaufus 2012b; Simpson 2013; Murillo 2014a).

O último subitem desta literatura lida expressamente com as consequências da segregação habitacional e da desigualdade espacial, embora todas as fontes citadas aqui mencionem, até certo ponto, as consequências das crescentes desigualdades. O gênero é, sem dúvida, avaliado com mais rigor neste debate sobre desigualdades. Gandelman (2009) usa um modelo para provar que as famílias lideradas por mulheres têm menos probabilidade de obter propriedade em 13 de 17 países latino-americanos, e MacDonald (2004) apresenta longas tabelas estatísticas quantificando as conexões entre famílias lideradas por mulheres e diversos indicadores de pobreza. Outra corrente de pesquisa em expansão é a qualidade (e a percepção da qualidade) da segurança pessoal e patrimonial dos grupos desprivilegiados que vivem na periferia (Di Virgilio e da Representação 2005; Villagran 2012; Ploeger 2012), em especial de mulheres e crianças. Por fim, algumas pesquisas começaram a detalhar os efeitos das habitações segregadas nos mercados fundiários, na mobilidade e na mão de obra informal (Arriagada e Simoni 2000b; Duhau 2003; Monkkonen 2011a), mas os mecanismos de causalidade ainda precisam ser mais bem delineados.

Em geral, a literatura presente neste tópico está longe de estar totalmente desenvolvida. As pesquisas são extremamente descritivas e, neste ponto, existem para promover um ideal, muito mais que para avaliar. As pesquisas futuras devem se concentrar na análise rigorosa das políticas de forma que possam ser repassadas para a região as melhores práticas para reverter a segregação espacial. Ademais, em termos de compreensão dos impactos sobre os grupos marginalizados, a raça enquanto fator que afeta a segregação habitacional é significativamente menos pesquisada quando comparada com outros indicadores como gênero e renda. Outros fatores a serem explorados no que diz respeito às suas implicações na acessibilidade e nas condições de habitação são idade, orientação sexual, cidadania, e estágio do ciclo de vida das famílias.

2E. Distribuição espacial de habitações e oportunidades

A localização dos imóveis tem implicações importantes, não somente na segregação em escala urbana, mas também no acesso a oportunidades no âmbito familiar. A literatura nesta seção volta-se para a distribuição espacial das habitações e suas interações com as oportunidades que têm os indivíduos, as quais incluem, a título exemplificativo, transporte, emprego, serviços e utilidades públicas e benefícios urbanos. Em um estudo de caso de duas comunidades diferentes, Carman (2011) examina como a localização das habitações, juntamente com fatores históricos, afeta o acesso a oportunidades e, conseqüentemente, as dinâmicas sociais. A maior parte da literatura sobre este tópico de forma descritiva, em que o desenvolvimento histórico das condições que afetam essas interações é discutido, embora uma parte significativa o faça por meio de análises detalhadas de políticas.

O Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU 2005) do Chile dedica-se a identificar as necessidades habitacionais pelo país, incluindo as necessidades estruturais das casas, bem como o acesso delas a serviços básicos como a rede de esgoto. Para atender a essas necessidades, o MINVU recomenda o uso de programas conduzidos pelo governo para não só melhorar as habitações, mas também seus arredores, concentrando-se nas populações vulneráveis. Outras análises cobrem uma grande quantidade de exemplos de como o planejamento estratégico foi usado para superar desafios espaciais a fim de melhorar o acesso das pessoas às oportunidades (Alcaldía de Medellín 2011). Às vezes, as estratégias envolvem o melhoramento do trânsito público de uma cidade, com implicações nas oportunidades de emprego (Lago 2007; Dureau et al. 2015). Outras estratégias voltam-se para o melhoramento do acesso às oportunidades acadêmicas (Ribeiro e Katzman 2008). Ao estudar a fronteira norte do México, Peña (2005) descobre que tem havido melhorias quantitativas na entrega de serviços onde o acesso e a distribuição eram desiguais e afetavam os grupos de renda mais baixa. Duarte e Malheiros (2012) destacam a importância da colaboração interdepartamental em nível de cidade para integrar melhor os atores relevantes no processo de planejamento urbano, vindo a diminuir a possibilidade de desafios como a distribuição heterogênea de serviços encontrada por Peña no norte do México.

Outro subitem da literatura neste tópico examina a forma urbana das cidades, ou seja, o espaço, os lugares e as fronteiras, lidando principalmente com a questão da policentricidade, ou seja, se a cidade tem diversos centros socioeconômicos. A maior parte desta literatura está direcionada ao México, sendo a Cidade do México avaliada como policêntrica. Lobardo et al. (2003) e Monkkonen (2011a) têm uma perspectiva mais ampla sobre a questão de policentricidade, que reflete como o espaço urbano se transforma. Monkkonen (2011a), em especial, examina como as cidades mexicanas se expandem e conclui que novas casas compradas por meio de financiamento hipotecário parecem ter melhor acesso à

infraestrutura urbana básica em comparação com habitações construídas de forma incremental por meio de estratégias de auto-construção.. Apesar disso, outros autores concluem que a Cidade do México continua monocêntrica (Garrocho e Campos 2007; Suarez e Delgado 2009; Alvim, Kato, e Rosin 2015). Suarez e Delgado (2009), por exemplo, descobrem que, embora a cidade tenha pequenos subcentros de emprego, a maioria dos serviços está concentrada em grande aglomerações ao lado de longos corredores centrais.

O acesso às oportunidades acaba tendo impacto na qualidade de vida, e esse é o maior foco da literatura analisada nesta seção. Hall, Madrigal, e Robalino. (2014), Di Virgilio (2013), e Ferre, Gandelman, e Piani(2010) encarregam-se da questão dos impactos que a localidade e o acesso a oportunidades têm nas vidas e na satisfação das pessoas. Entretanto, em sua análise econométrica, Ferre, Gandelman, e Piani. (2010) alertam que a satisfação na vida depende principalmente da moradia, e apenas minimamente sobre as características da comunidade. Portanto, argumentam que a satisfação na vida não pode ser usada para valorar os bens públicos relacionados à comunidade.

Outros estudos estão mais centrados em resultados específicos. Di Virgilio (2011a) examina a complexidade de como as oportunidades e as limitações impactam a mobilidade habitacional. Celhay e Sanhueza (2011) exploram os resultados da mão de obra dos moradores de favelas e dos inquilinos de habitações sociais em Santiago, no Chile, revelando que viver nas favelas está correlacionado com melhores resultados da mão de obra masculina. Isso inclui maiores índices de participação no mercado de trabalho e maiores índices de empregabilidade entre os homens, mesmo após o controle geográfico da localidade. Além disso, com foco nas populações de baixa renda, Winchester (2008) hipotetiza que ainda não foi integrada às políticas urbanas uma conscientização da vulnerabilidade econômica dos pobres urbanos, limitando as oportunidades e o acesso a rendimentos estáveis e ao emprego. Rojas (2008) analisa os resultados de saúde das comunidades marginalizadas e conclui que a melhor forma de melhorá-los é por meio de uma abordagem holística em que as variáveis habitacionais e sociais sejam incorporadas a fim de dar base a políticas de desenvolvimento comunitário. Em breves termos, embora o foco das pesquisas seja diferente por natureza, há consenso de que o acesso a oportunidades tem impactos reais nos resultados das pessoas e, por isso, deveria ser levado em consideração na formulação da política de habitação.

3. Financiamento e investimento

Os aportes financeiros são essenciais para todas as intervenções habitacionais e de uso da terra. As instituições e as ferramentas que geram essas condições e intervenções financeiras é foco de programas de subsídio jurídicos, fiduciários e sociais há séculos, desde o financiamento hipotecário a complementação de pagamento em programas de moradias a preços acessíveis. Na região da América Latina e Caribe, principalmente com o advento dos suporte massivo das hipotecas e outros auxílios bancários na década de 1990, (ainda com relativamente baixos níveis de participação em sistemas de hipoteca), este tópico é de fundamental importância para a análise da literatura. Os pesquisadores identificaram e categorizaram 89 documentos neste tópico, sendo a vasta maioria voltada para os contextos de hipoteca geral e financiamento habitacional e produtos direcionados às famílias de baixa renda.

3A. Incentivos financeiros para construção de habitações

Uma área da política de habitação que recebeu atenção significativa na LAC é o incentivo e, em alguns casos, o subsídio da construção de moradias a preços acessíveis entre construtoras privadas ou quase privadas e entidades relacionadas. Tem havido pouca pesquisa de nível regional sobre o incentivo habitacional; em vez disso, a maior parte da literatura volta-se para contextos nacionais ou municipais individuais. Desse modo, este subtópico consiste principalmente de estudos de casos, mas as análises de políticas e trabalhos mais exploratórios também estão presentes. As fontes se propõem a contemplar amplamente uma das três funções: (1) demonstrar as justificativas dos incentivos e explorar a estrutura de incentivos oferecidos; (2) descrever as consequências e os resultados desses incentivos e os efeitos no mercado habitacional de forma mais ampla; e (3) oferecer críticas conceituais mais amplas ou comentar sobre as consequências indesejadas dos incentivos financeiros públicos.

Apesar de usarem abordagens diferentes na demonstração da necessidade de incentivos para a construção de habitações (variando desde as análises de políticas até os argumentos mais teóricos), os autores parecem concordar que tais incentivos são realmente necessários para construir o mercado de financiamento habitacional na América Latina. Por exemplo, os incentivos são necessários no México para realinhar o tipo de moradia demandada pelo mercado com o tipo promovido pelos subsídios governamentais, considerando as mudanças no setor de construção de habitações na última década (Vargas-Hernández e Hayashi Vega 2014). Regionalmente, Lovera (2013a) apresenta uma revisão da literatura muito útil sobre construções e o desenvolvimento de propriedades do meio do século XX até

2010, identificando linhas de pesquisa que precisam ser mais desenvolvidas, como a relação entre o capital da propriedade e o capital financeiro e como a produção da cidade é afetada pelos padrões dominantes de desenvolvimento de propriedade.

A literatura que avalia os incentivos concentra-se em uma série de resultados, como o crescimento do mercado de financiamento de imóveis, o alastramento geográfico das construções e a qualidade habitacional (Córdova 2015; Fernanda da Silva e Wickstrom Alves 2013; e Maya e Cervantes 1999, respectivamente). Os autores concentram-se na interação entre os novos atores privados nesses mercados e as intervenções governamentais típicas e nas regulações que persistem há décadas. Essa interação resulta na criação de quase-mercados, os quais diluíram alguns efeitos dos sistemas de incentivos implementados para estimular as construções e melhoraram outros (Córdova 2015).

As comparações entre a obtenção de efeitos sobre os déficits habitacionais quantitativos e qualitativos são mais bem exploradas em termos de desenvolvimento geográfico. Em relação a este último, estudiosos avaliam o pioneiro programa de incentivos no Brasil, Minha Casa Minha Vida (MCMV), que alia acesso ao crédito para as populações de baixa renda com incentivos à construção para as construtoras. Com o objetivo de construir 1 milhão de imóveis ao longo de dois anos (dos quais 40 por cento foram idealizados para populações de baixa renda que atendem a critérios de renda mínima), o MCMV obteve êxito em aumentar a diversidade regional das construções ao estimular empreendimentos em áreas com pouco investimentos, além de ter aumentado o valor desses empreendimentos. O programa não conseguiu melhorar o acesso à moradia para famílias de baixa renda, indicando que os critérios de valorização do crédito devem ser ajustados, argumento que volta à tona na literatura presente neste subtópico (Fernanda da Silva and Wickstrom Alves 2013; Cardoso 2013; Santo Amore, Shimbo, and Rufino 2015; Rolnik 2015)..

Por fim, os autores aplicam uma abordagem mais conceitual para compreender a crescente tensão entre o influxo de capital privado nos mercados habitacionais na região e as concepções de longa data sobre as habitações sociais; mais especificamente, a habitação social como direito humano. Esses estudos são principalmente exploratórios e utilizam enquadramentos conceituais, como a produção do espaço e o direito a cidade de Lefebvre, para detalhar como as construtoras privadas estão transformando acentuadamente o caráter das cidades latino-americanas (Lefebvre 1991; Rufino 2012; Sanfelici e Halbert 2015).

3B. Tributação

As políticas de tributação nas esferas nacional e local têm sido outro grande tema das mudanças financeiras institucionais relacionadas à habitação devido aos seus aportes ao bem em geral (as moradias regularizadas e de qualidade podem ser tributadas) e ao seus produtos (os tributos sobre imóveis proporcionam renda para os programas sociais, inclusive os de assistência à moradia). Organizações globais multilaterais têm estimulado ativamente melhorias nas políticas tributárias nas últimas décadas na LAC, beneficiando-se da crescente produtividade econômica na região e aumentando a regularização de terras sem estimular regimes tributários regressivos. De forma específica, a literatura sobre tributação de imóveis não é uníssona em seu chamado de melhorias da capacidade técnica e administrativa dos municípios para que os sistemas tributários na América Latina se tornem mais lucrativos. De Cesare (2010 e 2012) lança mão de resultados de uma pesquisa exploratória de sistemas tributários na América Latina para fazer essas recomendações, argumentando que os tributos sobre imóveis ainda não são fontes significativas de receitas para os municípios em razão dos desenvolvimentos necessários de capacidades, sendo a maior delas a necessidade de se formalizar as avaliações dos imóveis e os cadastros de registros. Smolka e De Cesare (2006) também destacam as moradias informais como um mercado não abrangido pelos sistemas tributários, os quais poderiam ser um caminho para a posse da terra e posterior integração à população formalmente abrigada e empregada, além de incluí-lo na análise das políticas das estruturas de tributos sobre imóveis.

Além da necessidade de mais e melhores programas tributários, grande parte da literatura sobre o potencial dos tributos sobre imóveis na LAC aponta para a falta de transparência e clareza na tributação de imóveis e recomenda esforços para melhorar a compreensão pública de captação e valorização da terra a fim de melhorar a inclusão de moradores (Arriagada e Simoni 2001; Smolka 2013). A transparência na valorização da terra era uma preocupação específica, e Domingos (2011) sugere que os comitês externos aos governos municipais devem entrar no acordo para despolitizar e institucionalizar esse processo. Uribe e Bejarano (2009) oferecem uma valiosa bibliografia comentada dos sistemas de tributos de imóveis na América Latina, por país, digna de cuidadosa observação. Os desafios apresentados nos regimes tributários atuais, na condição apresentada nos estudos, provavelmente limitarão qualquer potencial de expansão enquanto ferramenta financeira a partir e para as habitações de baixa renda.

3C. Microfinanças

As microfinanças, ou sistema de empréstimo para indivíduos de baixa renda ou muito pobres a fim de catalisar a autossuficiência, passou por um imenso crescimento global nos últimos anos. Esse crescimento torna o subsetor de microempréstimos dedicados ao financiamento da propriedade e reformas de imóveis, geralmente chamado de microfinanças habitacionais, um importante reduto de políticas a serem avaliadas na região da América Latina e Caribe.

Considerando a robustez e a diversidade da literatura sobre microfinanças na América Latina como um todo, as lacunas, os desenvolvimentos e os resultados dos estudos relacionados às microfinanças habitacionais são difíceis de serem identificados. Dentre os estudos publicados, são quatro os temas gerais: (1) descrições do crescimento e da expansão em grande escala das microfinanças habitacionais (no Peru e no México, em especial, com posterior expansão na América Central e no Brasil); (2) descrições da prática e da implementação das microfinanças nas habitações, incluindo críticas à sua aplicação, refletindo análises das microfinanças gerais pelo mundo; (3) análises dos ambientes propícios que tornam as microfinanças habitacionais factíveis tanto para quem empresta como para quem toma emprestado (muitos dos quais dizem respeito a outros tópicos nesta revisão da literatura, como regularização da terra e subsídios públicos); e finalmente (4) resultados dos programas de microfinanças habitacionais na região em termos de qualidade das moradias, condições financeiras das famílias e comunidade financeira.

Em relação à expansão das microfinanças habitacionais, os pesquisadores concordam, em sua maioria, que ampliar o acesso a opções de crédito sem necessidade de fiança é a chave para construir um mercado mais acessíveis para o financiamento habitacional na região da América Latina e Caribe (Hoek-Smit 2008). Para os mais pobres, as microfinanças habitacionais enquanto ferramenta para o melhoramento das favelas também são identificadas como uma área para pesquisas adicionais, especialmente nos lugares em que são empregados modelos econômicos (Stein e Vance 2008). As críticas à implementação das microfinanças habitacionais espelham as das microfinanças em geral: os pesquisadores defendem maior capacidade técnica e administrativa, além de mais transparência ao conceder empréstimos para construções e reformas habitacionais (Ferguson 1999; Anderson et al. 2002; Stein e Castillo 2005; Hokans 2008).

Dentre os diversos estudos de casos de implementação de microfinanças habitacionais na América Central e América Latina, fica clara a necessidade urgente de um melhor ambiente institucional favorável. As microfinanças não podem dar certo sem uma maior formalização dos direitos de propriedade para os tomadores de empréstimos e melhor proteção legal para os credores (Ferguson

1999). À medida que a expansão ocorre mais rapidamente, as instituições de microfinanças habitacionais podem considerar regulações eficientes e parcerias com serviços de proteção ao crédito para melhorar o fluxo de informações entre tomadores e concessionários de empréstimos (Valdivia et al. 2003). A percepção geral das microfinanças habitacionais entre os pesquisadores é positiva. Estudos de casos apontam para a imensa oportunidade que os tomadores de empréstimos de baixa renda apresentam, principalmente porque o setor está ávido para criar capacidade de emprestar em longo prazo, mas alertam que será complexo equilibrar incentivos para tomadores e credores (Mesarina e Stickney 2007; Young, Hokans, e Ahern 2009).

Vale destacar a avaliação de Stickney (2014) sobre a “base da pirâmide” de investimentos em habitação na região da América Latina e Caribe devido ao seu foco em como as microfinanças habitacionais podem funcionar junto com a informalidade. Embora muitos autores apresentem as questões de fiança e risco de crédito que são levantadas com a informalidade, Stickney detalha como a fiança é tratada em cada investimento relacionado à habitação na região. Apesar das avaliações, nenhuma análise experimental ou quase experimental dos programas de microfinanças habitacionais foi feita até agora na região. Em suma, as microfinanças habitacionais foram implementadas com eficácia em vários países da LAC nas últimas três décadas, embora o crescimento de outros incentivos financeiros tenha sido igualmente impressionante.

3D. Contextos de empréstimos e hipotecas

A expansão dos empréstimos hipotecários e da securitização na América Latina e no Caribe é a área final de consideração no âmbito da literatura de financiamento habitacional; assim como a tributação e as microfinanças, o acesso ao empréstimo hipotecário tornou-se mais difundido nas últimas décadas. A pesquisa é apresentada nos termos dos seguintes temas aplicáveis: 1) pesquisas que cuidam da situação geral do mercado de hipoteca e securitização, 2) pesquisas que analisam e oferecem recomendações para o crescimento desses mercados, e 3) pesquisas voltadas especificamente para tomadores de empréstimos com baixa renda e para a melhoria do acesso às hipotecas. Em geral, as publicações incluídas nesta subseção estão entre as mais rigorosas ao tratar de financiamentos e investimentos. Os estudos são muito menos exploratórios que aqueles dos outros tópicos debatidos no âmbito da revisão da literatura, geralmente utilizando modelos sofisticados para chegar a conclusões robustas.

O primeiro subitem da literatura sobre os contextos de empréstimos e hipotecas consiste nos amplos panoramas dos mercados de hipoteca e securitização na região da América Latina e Caribe como um todo e em alguns países mais populosos, como Argentina, Brasil, Chile e Colômbia. Esta

literatura detalha a criação desses mercados nas décadas de 1980 e 1990 (Angel 2002b; Banzas e Fernández 2007; Jha 2007), traça os protagonistas no desenvolvimento dos mercados (López Piñeros 2004; Pardo e Velsaco Sanchez 2006; Alarcón, Demaestri, e Piedrabuena 2014) e oferece críticas aos mercados na forma em que existem hoje (Cristini e Moya 2004; Programa das Nações Unidas para Assentamentos Humanos 2008; Auguste, Bebczuk, e Moya 2011; Sancho, Rivera, e Rosales 2012).

As críticas destacam a natureza do crescimento do mercado de hipotecas em muitos países da LAC, que tende a apoiar o acesso a empréstimos para a classe média e a classe alta com renda formal. Isso dificultou o acesso da população de baixa renda a hipotecas acessíveis. Enquanto a maioria dos autores culpa os limites de fornecimento de crédito pelos limitados mercados de hipotecas na região, Auguste, Bebczuk, e Moya apontam unicamente para a falta de demanda por hipotecas acessíveis na Argentina devido à volatilidade macroeconômica e aos direitos de propriedade insuficientes. Também são feitas conexões com a necessidade de uma melhor política de moradias de aluguel caso os mercados de hipoteca continuem sendo insuficientes (Coulomb e Schteingart 2006).

O próximo subitem lida com o crescimento e as barreiras à expansão dos mercados de hipoteca e securitização, com foco específico no papel desempenhado pelas entidades multinacionais como o Banco Mundial e o BID ao contribuírem para esse crescimento ou falta dele. Em nível regional, a literatura identifica uma troca entre os crescentes mercados de financiamento de moradia por meio do envolvimento do setor privado com as políticas propícias voltadas para mitigação da pobreza (Buckley e Kalarickal 2006; Zanetta 2004; Bouillon 2012).

Essa troca também é discutida em nível nacional, embora as recomendações estejam focadas em tornar os países mais competitivos na região específica. As recomendações incluem a melhoria da transparência dos ambientes regulatórios e legais e a priorização da colaboração público-privada ao implementar políticas que afetam o mercado de hipotecas (Rojas 2001; Boils 2004; Palomino e Wong Barrantes 2011; Bebczuk e Demaestri 2014; Sancho, Rivera e Rosales 2016). Essas recomendações também valem para avaliações de programas nacionais, incluindo aquelas dos Sistemas Financeiros de Habitação e Financiamento de Imóveis do Brasil, modelo de hipoteca do INFONAVIT no México, e o sistema UPAC na Colômbia (Royer 2014; Pardo e Sanchez 2006; Serrano Rodríguez 2011, respectivamente).

Embora grande parte da literatura nesta área seja razoavelmente recente, alguns autores lidam de forma específica com os efeitos da crise econômica global de 2008. Cardoso e Leal (2010) argumentam que o incipiente mercado brasileiro de securitização serviu como proteção contra as graves consequências dos empréstimos hipotecários enfrentadas por países que praticam a securitização de

forma mais ampla, enquanto Mico et al. (2012) defendem uma colaboração público-privada efetiva em termos de superar, com sucesso, a volatilidade da crise econômica. Os autores concordam que as pesquisas devem priorizar as análises comparativas pós-crise dos padrões de empréstimos dos bancos público-privados.

O subitem final da pesquisa sobre o contexto de empréstimos e hipotecas aborda a mudança acima identificada, ou seja, essa literatura trata das alternativas de financiamento para as populações de baixa renda. O subitem pode ser, de forma geral, dividido em duas categorias: a) estudos com bases em evidências que oferecem soluções de políticas para financiamento habitacional de baixa renda, e b) uma literatura mais teórica que delinea o desenvolvimento de mercados tendenciosos.

No âmbito da literatura de maior intensidade metodológica, os autores construíram vários modelos para melhor compreender como as populações de baixa renda interagem com o mercado de empréstimos por hipoteca. López-Silva et al. (2011) usam uma base de dados de características de tomadores de empréstimos fornecida pelo INFONAVIT do México a fim de analisar a relação dos tomadores de empréstimos que recebem subsídio com o inadimplemento, concluindo que essas pessoas não deixam de pagar o compromisso antes daqueles que não recebem subsídio. Carvajal Calderon et al. (2015) usam modelos para estimar a probabilidade de obter moradia na Colômbia considerando diversas características populacionais, concluindo que quanto maior for o número de pessoas em uma família, e quanto mais velhos eles forem, maiores são os obstáculos que os pagamentos em leasing representam para a obtenção da propriedade. Ambos os trabalhos (além dos outros que têm foco regional) servem para promover políticas de redução da pobreza em nível macro e para promover, mais especificamente, os programas de subsídio (Held 2000; Cohen et al. 2007).

É importante destacar o trabalho diversificado de Monkkonen sobre o mercado de empréstimos por hipoteca do México e seus efeitos no emprego informal, na segregação residencial e nos índices de desocupação. Dentre as descobertas estão: a) o INFONAVIT teve sucesso particular por atender clientes com renda mais baixa desde a crise financeira global devido a seus produtos de hipoteca mais flexíveis (Monkkonen 2011b); b) o drástico aumento no financiamento de imóveis disponíveis teve como efeito secundário a contribuição para a segregação socioeconômica das comunidades para além da divisão “natural” por renda (Monkkonen 2012a); c) o empréstimo hipotecário, mais que a migração internacional ou a guerra contra o tráfico de drogas, está associado ao esvaziamento do centro das cidades, já que as casas financiadas por hipoteca estão sendo construídas na periferia urbana (Monkkonen 2014). No geral, o trabalho de Monkkonen faz um alerta contra os efeitos indesejados da expansão do financiamento habitacional, priorizando a governança (principalmente pelos governos urbanos locais) na tentativa de corrigir esses efeitos adversos no ambiente urbano do México.

A literatura teórica é menos diversificada considerando que os autores geralmente usam uma abordagem marxista para compreender o aumento dos financiamentos de habitações na região da América Latina e Caribe. Essas análises partem da ideia difundida na América Latina de que a moradia adequada é um direito universal, detalhando a natureza contraditória das políticas de habitação que começaram na década de 1990, as quais levaram a caminhos mais fáceis de obtenção da propriedade, mas também levaram ao menor acesso à moradia para os mais vulneráveis (Fix 2012; Rolnik 2013; Royer 2014; Soederberg 2015). Essa corrente literária não é otimista a ponto de estimar que o maior acesso às hipotecas seja a solução mágica para disponibilizar moradia adequada para todas as pessoas, principalmente sem as intervenções governamentais sadias de priorizar novamente o foco na redução da pobreza.

A literatura apresentada nesta seção foi unificada quanto à avaliação de um crescente mercado de empréstimos hipotecários atribuível ao envolvimento do setor privado como catalisador desse crescimento. Também há consenso sobre os riscos que acompanham esse crescimento, notadamente pelos tomadores de baixa renda cujo acesso a empréstimos acessíveis continua limitado na região. Assim como os outros mecanismos de financiamento habitacional discutidos, o rápido crescimento dos mercados de hipoteca deu-se a custo da perda da orientação histórica da região em favor dos pobres rumo à casa própria. Esse efeito foi provavelmente exacerbado com o despertar da recente crise financeira global, mas é necessário haver mais pesquisas sob essa ótica contextual específica.

4. Políticas de habitação e ambiente político propício

Os pesquisadores identificaram e categorizaram 323 documentos em todo este tópico, ou seja, é o segundo maior volume dentre os tópicos estudados. A maioria desses documentos, por sua vez, concentrou-se apenas nos subsídios habitacionais baseados na demanda. Este subtópico superou numericamente todos os outros de toda a revisão da literatura. Uma causa razoável desse crescimento das pesquisas foi a proliferação de análises nacionais das condições habitacionais usadas para elaborar os programas de subsídio (além dos programas em si) nas últimas duas décadas. Diversas avaliações e análises patrocinadas por organizações multilaterais e governos nacionais ajudaram a avaliar a eficácia desses programas. Esse fenômeno é uma realidade principalmente nas economias mais avançadas da região. Em razão da abundância de trabalhos nesta área e para fins de clareza, articulou-se outra subcategorização em déficit e programas de subsídio.

4A. A quantificação do déficit e das condições habitacionais para informar as abordagens políticas

Cada país coleta informações sobre o estado e a qualidade das habitações por meio de recenseamentos nacionais. Na maioria dos países, o censo é realizado a cada dez anos. A maioria dos estudos citados nesta seção se utiliza de dados de censos disponíveis publicamente para análise do déficit e da carência habitacionais em escala regional, nacional ou municipal, ressaltando a importância de estimativas precisas das condições habitacionais, com objetivo de elaborar políticas e programas adequados. Embora os autores concordem que os dados recenseados sejam as melhores (e geralmente as únicas) fontes de dados disponíveis para determinar tanto a quantidade total de casas disponíveis como sua distribuição espacial, vários estudos incluídos oferecem metodologias alternativas para capturar dados sobre as condições e os déficits habitacionais nos contextos informais.

Uma compilação recente do BID da demanda por habitação e déficit habitacional na região (Bouillon 2012) descobriu que 32 por cento das famílias que vivem em cidades experimentam algum tipo de déficit habitacional. Instituições multilaterais como a CEPAL ou o IDB publicam regularmente relatórios com sínteses, integrações e análises de informações, em nível nacional, sobre demanda e déficit habitacionais na região (Szalachman 2000; Arriagada 2003b e 2005; CEPAL 2009; Rojas e Medellín 2011). Em geral, as descobertas demonstram que a proporção de famílias urbanas com déficit habitacional está diminuindo na região, principalmente entre as famílias de baixa renda.

Esse conjunto de pesquisas faz uma forte conexão entre a(s) definição(ões) de déficit habitacional e as metodologias de mensuração associadas à formação das políticas do setor habitacional, sendo que muitas favorecem métodos diversificados para captar tanto a demanda por novas unidades como a melhoria das unidades existentes. Os autores destacam a importância de estimativas confiáveis de déficit, tanto de natureza quantitativa (discrepância entre a quantidade de unidades habitacionais e o número de famílias no país) como de natureza qualitativa (até que ponto os imóveis existentes atendem aos padrões básicos de qualidade). Por meio da análise dos déficits de quatro países, Szalachman (2000) sugere que são necessários estudos desagregados por características socioeconômicas do chefe de família – incluído gênero, a estrutura etária da família, escolaridade, ocupação, deficiência ou mobilidade limitada - para garantir que programas como os subsídios baseados na demanda sejam direcionados adequadamente para garantir equidade no acesso ao benefício. Reconhecendo variação nas condições e nos desafios habitacionais entre os países, Rojas e Medellín (2011) defendem soluções locais adequadas e contextualizadas, revelando serem necessárias novas construções em alguns países, enquanto a qualidade das habitações deve ser enfatizada em outros contextos. Em razão dos desafios de infraestrutura na região, os autores defendem programas de melhorias nos assentamentos como parte da estratégia de política de habitação em todos os países.

Em nível nacional, as agências governamentais e as instituições de pesquisa independentes, bem como as universidades locais, estão envolvidas nas questões de demanda e déficit habitacional de forma mais tênue a fim de sugerir melhorias aos programas e às políticas de habitação. Diversos estudos analisados contemplam uma análise secundária de dados dos censos e avaliam até que ponto a produção de habitações sociais preencheu essas lacunas. Embora esta análise não revele descobertas em nível nacional sobre os déficits habitacionais, os trabalhos citados nos tópicos incluem: para México, González Tejeda (2006), para a bacia do Caribe, McHardy e Donovan (2016), para o Cone Sul, Capello e Galassi (2011) e Chamorro (2015) e para a região andina, Castillo (2004).

Em alguns casos, como no Brasil, a comunidade acadêmica fez uma parceria com agências de recenseamento e com agências governamentais para racionalizar esse processo. A Fundação João Pinheiro é responsável pelas estimativas oficiais de déficit habitacional em cooperação com o Ministério das Cidades e com o Escritório Brasileiro de Recenseamento. A metodologia adaptada é a soma de quatro partes: famílias precárias, coabitação familiar, aluguéis excessivamente onerosos e densidade excessiva de casas alugadas. O déficit total no Brasil em 2010 ficou estimado em 6,4 milhões de imóveis, o que representa 12% do país. Também foram apresentadas informações em nível municipal (Fundação João Pinheiro 2010).

No âmbito dos municípios, as análises da demanda, do déficit e da oferta habitacionais apresentam um panorama mais filtrado das condições sociais, políticas e econômicas e das abordagens políticas. Por exemplo, Rodríguez e Di Virgilio (2009) apresentam as condições das habitações de baixa renda ou do habitat popular em Buenos Aires. Dentre outros estudos analíticos e exploratórios em nível municipal estão: Pasternak e D'Ottaviano (2016), Pasternak (2001), Amaral de Sampaio e Pereira (2003), Souza (2001).

Embora os dados de recenseamentos sejam amplamente usados e reconhecidos, alguns pesquisadores e organizações sem fins lucrativos contestaram a confiabilidade dessas informações devido às suas limitações de integração às áreas informais, enfatizando que a falta de informações apuradas ou lacunas em relatórios deixam essas comunidades fora do processo de políticas públicas. Por meio de uma metodologia de campo envolvendo a coleta voluntária de dados e métodos participativos de pesquisa, o centro de pesquisas sociais da organização sem fins lucrativos TECHO realizou censos alternativos em toda a região para determinar as características dos assentamentos informais em termos de posse da terra, tamanho, forma e riscos físicos, bem como o nível de organização comunitária. Até o momento, foram feitos estudos no Chile (TECHO 2015b), na Nicarágua (TECHO 2015a), na Argentina (TECHO 2013), e no Colômbia (TECHO 2015c). No que se refere aos assentamentos informais avaliados pela TECHO na região, as áreas foram definidas da forma seguinte: um bloco de pelo menos oito famílias, sem acesso regular a pelo menos um serviço básico (água, eletricidade, esgoto), em situação irregular de posse da terra. Ademais, Ferreira et al. (2007) apresentam uma metodologia para estimar a população que vive em assentamentos precários com base em análises estatísticas a fim de corrigir a tendência de subestimação.

Em suma, a pesquisa analisada estima a demanda, os desafios e as carências habitacionais nos países da região, o que é visto como uma percepção essencial à elaboração de políticas adequadas e aos processos de implementação nas seções seguintes.

4B. Abordagens das políticas de habitação

A literatura analisada consiste predominantemente de avaliações de abordagens tanto históricas como contemporâneas às políticas de habitação na LAC. A maior parte é composta por políticas de habitação no nível nacional; entretanto, também estão incluídas grandes cidades como São Paulo ou Buenos Aires, as quais executaram programas habitacionais com significativa autonomia municipal. Embora esses estudos não sejam avaliativos por natureza, alguns oferecem de fato análises sobre a capacidade governamental de implementar os programas habitacionais, principalmente aqueles que

foram pensados para ser executados pelo governo municipal. Diversos estudos analisados nesta seção oferecem propostas de políticas alternativas baseadas nas avaliações de carência e política habitacionais. Embora esses artigos sejam apresentados em um contexto extremamente específico (em sua maioria voltada para determinado país ou cidade), há muitas características em comum entre as políticas implementadas na região. Este panorama mostra tendências gerais dos programas de subsídio elaborados para alavancar a produção de *novas* unidades habitacionais acessíveis às famílias de baixa renda, enquanto projetos de melhoramento comunitário e urbanização foram utilizados simultaneamente em determinadas cidades. A seção 4c destrinchará estudos que avaliam o desempenho dessas políticas por meio de pesquisas avaliativas, exploratórias e de estudos de casos. Diversos modelos alternativos de políticas, como programas de aluguéis e melhoramentos de comunidades, também são relevantes nas discussões mais amplas de estratégias políticas na região; eles são analisados nas seções 4d e 4f, respectivamente.

Diversos estudos que examinam tendências no nível regional destacam as semelhanças e as diferenças nas políticas habitacionais, geralmente nos países com as políticas e os programas habitacionais mais robustos, como Brasil, México, Argentina, Chile e Colômbia (Buckley e Kalarickal 2005; Jha 2007). Murray e Clapham (2015) revelam que esses países passaram por três fases comuns: (1) intervenção governamental mínima e alastramento da informalidade, (2) programas financiados por bancos durante o período do Consenso de Washington e (3) fase de produção liderada pelo setor de construção e financiada por meio de subsídios. Essa terceira fase é foco de atenção de muitas pesquisas contemporâneas sobre políticas habitacionais na LAC. Gilbert (2004) rastreia a difusão dessa abordagem, que se originou no Chile no fim da década de 1970; Sepúlveda Ocampo e Fernández Wagner (2006) apresentam uma perspectiva conceitual latino-americana sobre a promoção de um mercado de facilitação e adoção do modelo de subsídio por demanda.

Grandes áreas metropolitanas que executaram políticas e programas habitacionais e divergem da abordagem nacional também foram objeto de várias análises de políticas e de literatura documentada. Por exemplo, as pesquisas sobre Buenos Aires (Dunowicz et al. 2000; Rodríguez et al 2007, 2015; Rodríguez e Di Virgilio 2011), São Paulo (Cities Alliance 2008) e Fortaleza (Maximo 2012; Freitas e Pequeno 2015) começam a tratar da capacidade municipal de elaborar e implementar políticas. Ainda, pesquisa tem centrado na análise da capacidade municipal, por meio de pesquisas sobre a evolução dos instrumentos de gestão durante a fase de descentralização na década de 2000 (Arretche 2012) descentralização do planejamento em Quilmes, Argentina (Reese 2001).

Um grupo final de estudos foi produzido em nível nacional para documentar e refletir sobre as mudanças nas abordagens das políticas ao longo do tempo; esses trabalhos representam um

pensamento crítico sobre os desafios habitacionais, muito mais que avaliações de programas. No México, (Puebla 2002; Coulomb e Schteingart 2006; Iracheta 2011) o setor habitacional de baixa renda e as políticas que o moldam passaram por um período de ausência de regulação por parte do estafo e elevada participação do setor privado a partir da década de 1990. No Brasil, o desenvolvimento de políticas na área habitacional foi amplamente documentado, embora a maioria dos trabalhos esteja disponível apenas em português (Lopes 2000; Maricato 2005; Bonduki 2008, 2011, 2012; Bonantes 2009; Valença e Bonates 2010; Bonduki e Koury 2010; Secretaria Nacional de Habitação 2010; IPEA 2011; Almeida 2012; Junqueira de Andrade 2013; Rubin e Bolfe 2014; Aguiarm 2014; Freitas, Whitehead e Santa Rosa 2015). Notadamente, Rodrigues e Moreira (2015) compilaram uma análise da literatura científica sobre as políticas de habitação no Brasil de 1964 a 2014. Uma quantidade sólida de pesquisas também foi produzida para documentar as experiências colombianas com as políticas de habitação de baixa renda (Escallón 2012; Baena e Olaya 2013; Gilbert 2014a, 2014b), bem como as de outros países da região andina (Angel 2000a; Fernandez-Maldonado e Breednord 2010). No Cone Sul, as trajetórias do Chile (Arriagada et al 2004; Siclari 2012; Chamorro 2015) e da Argentina (Cuenya 2000; Zanetta 2002; Angel 2001a; World Bank 2006; Zavala 2010; Kullock e Murillo 2010; Barreto 2012; Rodolfo 2015) na área habitacional de baixa renda estão bem documentadas na literatura de análise das políticas e, em menor escala, no Uruguai (Magri 2015). Na América Central, Angel (2000b; 2002^a; 2010) conduziu a empreitada de pesquisa do BID para fazer um diagnóstico das políticas e traçar diretrizes de ações. Da mesma forma, na bacia do Caribe, quase todas as pesquisas que documentam as necessidades, abordagens e políticas habitacionais foram conduzidas por instituições multilaterais (Angel 2001b; McHardy e Donovan 2016), com a exceção de Cuba e da Venezuela, cujas políticas de habitação estatais foram sujeitadas a um questionamento mais teórico e acadêmico (Lovera 2007, 2013b, 2015; Uzcátegui 2008, González Couret 2009).

As pesquisas analisadas nesta seção são, em grande parte, de natureza descritiva, e o trabalho na seção seguinte baseia-se nelas por meio de documentação da política para avaliar o desempenho dos programas de subsídios baseados na demanda, sem dúvida o programa mais amplamente utilizado na região hoje.

4C. Subsídios habitacionais baseados na demanda

As pesquisas analisadas nesta seção voltam-se para avaliar e mensurar a implementação de programas de subsídios baseados na demanda em nível regional, nacional ou local. Embora a mecânica do programa varie de país para país, os subsídios para habitação são projetados para fornecer recursos às famílias

que, de outra forma, não conseguiriam ter acesso a unidades habitacionais formais. Muitos países usam o modelo ABC [ahorro, bono, crédito (poupança, subsídio e crédito)], o qual exige uma poupança das famílias para ter acesso ao subsídio hipotecário. Outros fornecem subsídios sem hipoteca direcionados a famílias de renda muito baixa. Ao longo das últimas décadas, muitos países latino-americanos têm se afastado da construção direta e da gestão de unidades de moradias subsidiadas, optando por delegar essa responsabilidade ao setor privado.

Embora esse corpo de pesquisa ofereça importantes lições sobre certos aspectos deste modelo de oferta de habitação em vários contextos, existem apenas duas avaliações de resultados até o momento (Marcano e Ruprah 2008; Pecha-Garzón 2011), que abordam a eficácia do programa de subsídio no alcance da população-alvo e avaliam até que ponto as condições de habitação melhoram. Outros pesquisadores apresentam resultados quantitativos e qualitativos sobre o desempenho de tais programas, com base na produção habitacional, localização e qualidade das unidades, além da percepção dos moradores, entre outros. Em termos de quantidade, as pesquisas recentes sobre a eficácia dos programas de subsídio baseado na demanda sobre os programas brasileiros são produzidas predominantemente em português. Isso se deve, em parte, a um grande esforço por parte do Ministério das Cidades para envolver uma rede de pesquisadores em pesquisas e avaliações do MCMV em todo o país, bem como a vontade de se envolver no assunto de pesquisadores e centros de pesquisa nacionais.

No nível regional, por meio de uma análise empírica da pobreza induzida pela moradia, Ruprah (2010), concluiu que os programas habitacionais ABC, como concebidos atualmente, aumentam ainda mais as taxas de indigência e pobreza, uma vez que as famílias beneficiárias nem sempre têm a capacidade de pagar hipotecas, tributos sobre imóveis e outros custos e taxas. Assim, o autor conclui que a habitação deve ser considerada na análise da pobreza e que os programas devem aumentar o tamanho da cobertura existente nas iniciativas voltadas para famílias de baixíssima renda a fim de evitar novos aumentos na pobreza induzida por moradia. Buckley, Kallergis e Wainer (2016a e 2016b) documentam o surgimento de programas de habitação em grande escala pelo mundo, inclusive na América Latina, e, apesar da ampla aceitação em todo o sul do globo, os autores advertem que os programas têm falhas profundas e não tratam adequadamente dos problemas de acessibilidade. Em vez disso, propõem que os governos devem seguir uma série de modelos de políticas ligadas ao ambiente político urbano, à renda e marcos regulatórios.

As análises por país, detalhadas abaixo, destacam sucessos importantes de programas de subsídio baseado na demanda, principalmente no que se refere à redução do déficit habitacional quantitativo e das melhorias das condições básicas de vida. Entretanto, muitos estudos tratam dos potenciais problemas e repercussões desses programas, tais como a ineficiência do atendimento às famílias de

baixa ou baixíssima renda, a pobreza induzida pela habitação, a má qualidade das moradias, localidades isoladas e problemas secundários relacionados à criminalidade, drogas e comportamentos de risco nessas comunidades emergentes. Contudo, não há consenso sobre como aplicar esse modelo para alcançar resultados positivos, nem sobre qual é o desempenho esperado desses programas.

O Chile foi o primeiro país latino-americano a implementar subsídios baseados na demanda no fim da década de 1970, e há um grande volume de pesquisas que avaliam o desempenho do programa, tanto por meio de rigorosos estudos quase experimentais como por meio de estudos de casos ricos em detalhes (Rodríguez e Sugranyes 2005a, 2005b, 2009; Ruprah e Marcano 2007; Marcano e Ruprah 2008; Salcedo 2010; Siclari 2012). Em relação ao público-alvo, uma rigorosa avaliação do programa revelou que o modelo ABC foi inadequado para mirar as famílias pobres. Assim, a determinação do público-alvo do programa foi ineficaz, com altos índices de cobertura precária e fuga (Marcano e Ruprah 2008). Além disso, a avaliação de impacto revelou que, embora o programa tenha tido efeitos positivos significativos nas condições de vida (acesso a água, esgoto e eletricidade), teve um efeito negativo na superlotação e não teve efeitos discerníveis nos fatores de bem-estar (pobreza, frequência escolar, índice de ocupação, etc). Os autores atribuem isso à alta segregação residencial e à localização periférica favorável às construtoras devido aos menores preços das terras. Essas descobertas também encontram reflexos no volume de Rodríguez e Sugranyes (2005b) que revela que a qualidade habitacional dos imóveis produzidos nesse modelo é deficiente e inadequada para as necessidades das famílias que, por sua vez, fazem adaptações e ampliações fora das normas de regulatórias e dos princípios de segurança. Pesquisas pós-ocupação documentadas por Rodríguez e Sugranyes (2005b) mostram que dois terços dos moradores têm o desejo de deixar seus imóveis, apesar de não terem alternativa à moradia. Como resposta a essas demandas, o governo chileno, nos últimos 10 anos, investiu recursos nessas comunidades para mitigar muitos dos desafios presentes; esse programa é discutido com mais abrangência na seção 4g.

Muito embora o maior programa brasileiro de subsídio baseado na demanda, Minha Casa Minha Vida (MCMV), tenha começado em 2009, há vasta literatura documentando desde a implementação do programa até os dias atuais; isso se deve, em parte, a um estudo solicitado pelo governo que envolveu universidades e centros de pesquisa de todo o país. Semelhantes ao caso do Chile, as pesquisas sobre o MCMV obtiveram descobertas mistas, pois os autores equilibram a importância de se reduzir quantitativamente o déficit com as preocupações relacionadas à localização, qualidade, segurança pública e capital da comunidade, dentre outros. A abrangência das pesquisas sobre o Minha Casa Minha Vida também é bastante ampla, incluindo: estudos sobre o processo geral ou a implementação (ONU-HABITAT 2014; Santo Amore, Shimbo e Rufino 2015) avaliações dos impactos territoriais e sociais

(Corrêa 2012; Cardoso 2013; Denaldi 2013; Kalil et al 2013; Vasconcellos 2015; Santo Amore, Shimbo e Rufino 2015; Oliveira de Menezes 2016; Carvalho e Caxeiro Stephan 2016), avaliações da orientação do mercado (Cardoso, Aragão, e Souza Araújo 2011; Krause, Balbim e Lima Neto 2013; Nascimento 2016) e análise da estrutura política e institucional e até que ponto o programa se conecta com o plano nacional de habitação (Neto, Moreira e Schussel 2012a, 2012b; Klintowitz 2016; Pequeno e Rosa 2016). As críticas do programa apontam que ele é motivado pela lógica do crescimento econômico, sendo a falta de regulação causadora de problemas de qualidade, distribuição espacial e escala. Além disso, a pesquisa documentou que a segmentação do programa para os grupos de renda mais baixa (0-3 salários mínimos) com mais necessidades de habitação não foi bem sucedida.

No México, as pesquisas documentam como a produção de habitações para famílias de baixa renda aumentou drasticamente nas últimas duas décadas por meio dos empréstimos para financiamento INFONAVIT e FOVISSTE, mas alertam para os impactos espaciais de tal produção, notadamente para a expansão urbana alastrada (Durán Contreras 2003; Villavicencio e Hernández 2004; Tamayo 2007; Lopez Estrada e Leal Iga 2012; Herbert, Belsky e Dubroff 2012; Ziccardi 2012; CIDOC e SHF 2011). A maioria dos estudos identificados observa que a produção de uma quantidade tão alta de imóveis na periferia urbana criou problemas graves para a qualidade de vida dos beneficiários e ultrapassou a capacidade dos governos locais de oferecer a infraestrutura necessária para mitigar os efeitos socioambientais dessa forma fragmentada de desenvolvimento urbano.

Uma avaliação quase experimental do programa habitacional de interesse social na Colômbia (Pecha-Garzón 2011) documentou resultados melhorados no grupo beneficiário em relação ao grupo de controle, incluindo: unidades habitacionais em melhores condições e paredes e pisos com materiais melhores, mais espaço e cômodos ocupáveis e, por sua vez, menos densidade residencial por quarto, melhoria na segurança da posse e redução de famílias vivendo próximo a áreas de risco. Entretanto, foi documentada superlotação nas famílias beneficiárias que compartilhavam suas unidades com outras famílias, uma ocorrência comum no grupo de beneficiários. Ademais, o estudo revelou que a determinação dos beneficiários funcionou relativamente bem no programa, pois foi baixo o número de indivíduos triados que não atendem às características da população-alvo mas que receberam os serviços. Entretanto, famílias de baixíssima renda não apareceram para acessar esse crédito devido aos obstáculos apresentados pelas exigências de poupança e hipoteca. Com base nas descobertas, o autor defende a expansão do programa e o aumento do subsídio para os grupos de menor renda. Outros analisaram esta política do contexto metropolitano de Bogotá (Jolly 2007a e 2007b; Agudelo 2013). O desafio semelhante da penetração do programa nos grupos de menor renda foi documentado no Uruguai (Garabato e Ramada-Sarasola 2011).

No Peru, Calderón (2015) conduziu uma avaliação de métodos mistos do Programa Techo Propio Adquisición de Vivienda Nueva (AVN), destacando as dificuldades encontradas na implementação desses programas na escala desejada. O Peru sofre um déficit quantitativo de quase 400.000 unidades, e 25 por cento desse déficit foram cobertos pelos programas; entretanto, o Peru tem um déficit qualitativo mais significativo, que os programas conseguiram reduzir em apenas menos de 5 por cento. Isso ocorreu muito embora o Plano Nacional de Habitación 2006-2015 tenha proposto a priorização do déficit qualitativo. Os altos preços dos terrenos são considerados como um dos obstáculos principais à implementação do programa em escala. Com base nas descobertas, o autor defende um papel mais ativo do Estado no programa habitacional a fim de estruturar financeiramente os projetos, integrar melhor os usos adequados da terra para essa finalidade, oferecer infraestrutura e serviços básicos e gerenciar a demanda por meio de uma administração pública mais eficiência.

As descobertas sobre os programas de subsídio baseado na demanda no contexto de diferentes países são parecidos. Em relação à produção, em todos os países exceto o Peru, muitos estudos reconheceram que este modelo foi além do déficit habitacional quantitativo ao produzir uma grande quantidade de unidades. Entretanto, a maioria dos programas teve dificuldades para estabelecer de fato como público-alvo dos programas famílias de baixa ou baixíssima renda, as quais enfrentam os maiores déficits habitacionais qualitativos e quantitativos. Em relação à qualidade das habitações, os estudos revelam condições de vida melhorada nas novas casas. Entretanto, observa-se uma deterioração significativa ao longo do tempo, especialmente de acordo com os documentos do caso chileno das famílias que ampliaram informalmente as unidades. A localização é um desafio central documentado sobre esse modelo, já que o planejamento e as decisões sobre os locais são repassadas para o setor privado, que é tradicionalmente motivado a fazer as construções em terras periféricas mais baratas. Conforme explorado na tema 2, esse padrão de localização aumenta a segregação e reduz o acesso a oportunidades econômicas e sociais, bem como à infraestrutura urbana, como transporte e espaços públicos. Com base nessas descobertas, diversos pesquisadores oferecem propostas de políticas para atacar os desafios emergentes. Embora algumas das recomendações sejam simples modificações no esquema de subsídio baseado na demanda, muitos sugerem alternativas de políticas e programas de habitação, tais como aluguel ou desenvolvimento da comunidade. conforme detalhado nos tópicos 4d e 4f. De forma geral, a eficácia dos programas de subsídio baseado na demanda é certamente uma área que merece pesquisas adicionais e, em especial, avaliações longitudinais dos resultados desses programas para as famílias beneficiárias.

4D. Políticas de moradias de aluguel

As nações daLAC têm se voltado tradicionalmente para a propriedade de imóveis em suas políticas e subsídios (ONU-HABITAT 2003b; Moya 2011; Gilbert et al. 2011; Baird-Zars et al. 2013; Brain, Mora e Sabatini 2014). Um grupo mais recente de estudos está investigando os padrões das moradias de aluguel e os benefícios para as famílias de baixa renda. Essas pesquisas indicam que os aluguéis de casas estão em ascensão. Colocando de forma simples, comprar uma casa tornou-se mais difícil considerando o aumento dos preços dos imóveis e a impossibilidade de se fazer hipoteca (Moya 2011). As propriedades são uma alternativa para ajudar as famílias de baixa renda em termos financeiros e em relação ao acesso a transporte e benefícios da urbanização. Uma análise do aluguel em LAC feita por Blanco, Fretes, e Muñoz. (2014) demonstra que, dentre os inquilinos no ambientes urbanos, geralmente estão os jovens, os idosos, famílias unipessoais e divorciados. As pessoas alugam casas por diversas razões: transições na vida, incapacidade de comprar uma casa, mobilidade, acesso a emprego e conveniência da localização (Parias Durán 2008; Blanco, Fretes, e Muñoz 2014).

Há um grande déficit habitacional quantitativo na América Latina, mas o aluguel formal é geralmente difícil, pois os inquilinos precisam da garantia de um terceiro de que eles não deixarão de pagar o aluguel, o que pode ser difícil, em especial, para trabalhadores que viajam ou outras populações de baixa renda sem poupança (Briceño-León 2007; Moya 2011; Calderón 2014; Blanco, Fretes, e Muñoz 2014). Devido a essas circunstâncias, a maior parte dos indivíduos de baixa renda alugam imóveis habitacionais informalmente. Os aluguéis informais abrangem casas, quartos e até mesmo partes de quartos que não são formalmente registrados como aluguéis ou unidades residenciais não regularizadas.. Atualmente, as famílias de média e baixa renda ocupam grande parte das propriedades de aluguel (ONU-Habitat 2003b; Briceño-León 2007; Peppercorn e Taffin 2013).

As moradias de aluguel têm geralmente localização central. González-Tejeda (2006) mostra que o custo do uso do estoque residencial é idêntico à função da demanda por aluguéis do setor habitacional. Portanto, os preços são determinados pela distância até o centro da cidade, demonstrando que as moradias de aluguel localizadas no centro são mais desejáveis. Assim, o mercado proeminente de aluguéis junto com o planejamento urbano eficaz podem levar a cidades mais acessíveis e mais compactas (Blanco, Fretes, e Muñoz 2014). Já que as casas com aluguéis acessíveis poderiam estar localizadas no centro, as comunidades se beneficiariam da integração de renda e das oportunidades de transporte (Gilbert et al. 2011).

Pesquisadores de moradias de aluguel e analistas de políticas de habitação na região defendem um aumento da oferta de moradias de aluguel. Algumas nações já subsidiaram a construção de moradias de

aluguel (Argentina, Colômbia, Jamaica e México), mas os impostos são facilmente evadidos, fazendo com que as construtoras geralmente ignorem o incentivo (Blanco, Fretes, e Muñoz 2014). Por exemplo, nos últimas três décadas, a Argentina teve diversos incentivos fiscais para estimular as moradias de aluguel, mas o alto índice de evasão de impostos limitou o efeito positivo que as leis tinham (Reese et al. 2012). No México, os proprietários de imóveis alugados podem deduzir 35 por cento dos custos operacionais no lugar nos custos reais. Eles têm uma taxa de depreciação de 5 por cento para novas construções, mas 95 por cento dos imóveis de aluguel são regidos por contratos privados e nunca são notariados ou pagam impostos (Salazar et al. 2014).

As nações da LAC poderiam dar incentivos aos proprietários de casas criando subsídios para mais casas que alugam, criando subsídios tributários ou oferecendo assistência jurídica. No longo prazo, estudiosos argumentam que os governos devem tentar fazer que as grandes corporações construam casas; entretanto, eles admitem que não há informações significativas sobre o impacto de fornecedores comerciais de grande escala nos países latino-americanos (Blanco, Fretes, e Muñoz 2014).

Alguns desses países tentaram criar moradias públicas de aluguel. No entanto, eles enfrentam dificuldades na gestão e manutenção das propriedades, prejudicando a grande investimento inicial. Portanto, tipologias alternativas, como um modelo de rent-a-buy, foram considerados. Entretanto, isso só funciona se os inquilinos puderem bancar. O governo também pode tentar vender moradias para organizações sem fins lucrativos, mas estas devem estar bem estabelecidas (Villoria 2004; Blanco, Fretes e Muñoz 2014).

Considerando que as nações latino-americanas voltaram-se para a propriedade de imóveis, não há políticas significativas que ajudam as pessoas a alugar casas. A única política de aluguel do Uruguai é o Fundo Garantidor de Aluguéis, que ajuda os inquilinos que podem pagar o aluguel, mas não têm fiador nem caução (Peppercorn e Taffin 2013). No México, o FOVIMI-ISSFM oferece financiamento de casas de aluguel apenas para militares, o qual representa 0,01 por cento do financiamento total de habitações públicas (Salazar et al. 2014). Diversos pesquisadores sugerem que os subsídios para moradias de aluguel para famílias de baixa renda poderiam aumentar a demanda (Reese et al. 2012 em Blanco 2014). Entretanto, Moya (2011) defende que os subsídios não chegariam às famílias mais vulneráveis porque estas não conseguiriam comprovar renda formal. Em 2013, o Chile foi o primeiro país latino-americano a criar um programas de subsídio de aluguéis com a finalidade de ajudar na mobilidade (Ross e Pelletiere 2014). O subsídio foi visto como um programa ponte até que a família pudesse obter a propriedade; o programa ofereceria um bônus de \$ 140 por 5 anos. Salvi del Pero (2016) analisou as duas primeiras rodadas do programa piloto, descobrindo que ele geralmente atingiu a meta do governo: quase metade dos beneficiários (46 por cento) foram previamente *allegados*, ou que vivem em condições de

superlotação na casa de parente ou amigo; para aqueles que eram inquilinos anteriormente, a proporção de renda gasta com aluguel diminuiu de 40 por cento para 16 por cento; e 73 por cento dos beneficiários eram do quintil de mais baixa renda.

A locação informal, por natureza, não é regulamentada. Os estudos de casos de Baird-Zar's (2013) em Bogotá, Buenos Aires, Cidade do México, Recife e Santiago demonstram pouca regulamentação e poucas políticas para locadores e inquilino. Ademais, as legalidades podem demorar muito; O ONU-Habitat (2003b) sugere associações comunitárias ou a promoção de acordos escritos padronizados. Quando as regulações entraram em vigor, criaram-se desincentivos ao mercado formal. Por exemplo, no México, as leis geralmente favoreciam os inquilinos e muitos investidores dizem que isso criou uma grande barreira inibidora do desejo de construir empreendimentos (Peppercorn e Taffin 2013). A análise das políticas feita por González Tejada (2006) aponta as altas tarifas transacionais para propriedades de aluguel no México, o que aumenta a depreciação dos imóveis.

Apesar do foco tradicional na casa própria, a moradia de aluguel está emergindo na América Latina e Caribe como um complemento viável e uma alternativa para estratégias de habitação existentes. Devido ao estágio relativamente inicial de muitos programas de moradia de aluguel e propostas, ainda não é possível avaliar o impacto que a moradia de aluguel pode ter. É necessário haver mais pesquisas sobre a forma como os incentivos (como subsídios, isenções tributárias e assistência jurídica) afetam o mercado formal e informal de aluguéis.

4E. Política de planejamento rural e urbano

A literatura sobre políticas de planejamento urbano e rural na América Latina concentra-se, em sua maioria, na política de planejamento urbano, provavelmente porque 80 por cento dos latino-americanos moram em cidades (ONU-Habitat 2012; Irazábal 2009). Grande parte das pesquisas (análises de políticas e estudos de casos, em sua maioria) avalia ações do governo municipal. Nessas pesquisas, a maioria conclui que os protagonistas municipais falharam em razão de uma precária estrutura de incentivos (Rolnik, Iacovini, e Klintowitz 2014), são desorganizados, apresentam dissonância entre política e ação (Maya Sierra 2007) e falta coordenação (Rojas et al. 2006). Um grupo de pesquisas relacionadas discute o engajamento cívico nas cidades da América Latina. De acordo com os trabalhos existentes, algumas tentativas de melhorias pelo engajamento cívico realmente funcionam, tais como o Distrito Federal: Programa de Vivienda en Lote Familiar (Programa Habitacional Familiar) na Cidade do México, mas a relação cívica/social permanece diluída (Sánchez-Mejorada Fernández 2004). Além disso, uma análise de política dá uma visão ampla do engajamento cívico em 45 grandes cidades (Cardoso e

Lago do Valle 2000), e outra análise de política conclui que as cidades latino-americanas devem aumentar a participação na democracia e o engajamento cívico caso desejem alcançar com sucesso uma urbanização futura (CEPAL 2000; Irazábal 2009).

Em resposta a esta pesquisa, outro grande trabalho destaca Bogotá como uma cidade que teve sucesso tanto no domínio da governança municipal e da ação cívica. Um estudo de caso aponta a política e a continuidade de gestão em Bogotá, bem como sua cultura cívica, transporte e intervenções no espaço público, como razões para o seu sucesso na urbanização (Duque 2008). Reconhecendo que a especulação imobiliária previa um destino sombrio para o mercado imobiliário, Bogotá começou, na década de 1990, a esboçar intervenções em seu mercado habitacional que foram muito bem-sucedidas, incluindo programas como o Parque do Terceiro Milênio e o Eixo Ambiental, embora o desalojamento e a falta de planejamento para realocação adequada contestam a narrativa de sucesso (Jaramillo 2006, Maya Sierra 2007, Escallón 2014).

Em contraste com Bogotá, os pesquisadores apontam inúmeros desafios de habitação e política no México. Embora o governo mexicano tenha criado uma comissão para a habitação, a pressão imobiliária interferiu nas considerações de crescimento da cidade e, portanto, a política não incorporou adequadamente os planos de desenvolvimento da cidade (Maycotte e Sanchez 2010). Cidades mexicanas estão atualmente sofrendo com um aumento na segregação, embora permaneçam menos segregados do que outras cidades da região (Monkkonen 2009, Maycotte e Sánchez 2010, Sánchez e Salazar 2011, Sánchez 2012), além da estagnada produtividade de mão de obra (OCDE 2015).

Outra grande parte da literatura política de planejamento urbano e rural concentra-se nas condições sociais e na demografia social, destacando de novo e principalmente as cidades em vez das áreas rurais (Cardoso e Gonçalves 2012). As pesquisas questionam como as cidades podem criar valor social em áreas urbanas em que parece haver uma falta de coesão social, concluindo que as cidades devem incentivar novos programas (Pérez-Valecillos et al. 2013) e incorporar variáveis sociodemográficas no setor de habitação como um mecanismo de integração (Arriagada 2003a). Mais referências de pesquisas são necessárias para aumentar o engajamento cívico a fim de aumentar a coesão social (CEPAL 2000), bem como a importância de abordar a segregação (Wojtowicz 2014).

Um subconjunto de pesquisa habitacional urbana concentra-se no layout e na organização das habitações, destacando a segregação (Wojtowicz 2014), por exemplo, das cidades mexicanas, e problemas de densidade (Sanchez e Salazar de 2011). Além disso, considerando os problemas de expansão urbana e de organização, pode ser importante consolidar o espaço regional (CEPAL 2000) e tratar a densidade no avanço da política habitacional (Sánchez e Salazar 2011). A política de habitação

oferece um dos laços mais fortes entre a política de planejamento urbano e rural à medida que a expansão urbana se espalha para as áreas rurais. Em geral, os países devem se lembrar da interação da política rural com a urbanização e não negligenciar a política rural ou peri-urbanas (Miranda 2008).

Problemas de meio ambiente e sustentabilidade são um tema popular para a pesquisa em habitações latino-americanas, principalmente considerando as cidades em vez das áreas rurais. Em geral, a literatura é prescritiva, enfatizando a importância de priorizar as cidades sustentáveis e ecologicamente corretas nas futuras políticas de desenvolvimento urbano (Lungo 2004; Sánchez 2012; Lopez et al. 2013; Maycotte 2014). As pesquisas apontam que, mesmo em termos de desenvolvimento de cidades sustentáveis, o engajamento cívico é extremamente importante (Díaz et al. 2012). Como discutido na seção 1e, atenuação e adaptação às alterações climáticas é um tema de crescente importância para a política de planejamento urbano na região, com implicações para a habitação.

4F. Programas de desenvolvimento da comunidade

Reconhecendo a proliferação da expansão urbana e a habitação inadequada em termos de estrutura e serviços sociais, junto com a urbanização contínua, os países latino-americanos empreenderam vários esforços de revitalização habitacional e desenvolvimento de comunidades. Historicamente, as abordagens têm incluído oferta de infraestrutura física, planejamento de ações comunitárias e uma combinação de ambos (Trujillo 2012). No entanto, graças às pesquisas que indicam que simplesmente construir mais casas significa agravar problemas como a expansão urbana, estruturas precárias e falta de serviços sociais, houve uma mudança na política nacional e municipal ao longo das duas últimas décadas no sentido de melhorar os assentamentos metropolitanos existentes com serviços sociais e infraestrutura (Brakarz, Greene, e Rojas 2002; Magalhães 2012; Trujillo 2012).

As pesquisas centram-se predominantemente nas melhorias de infraestrutura e serviços sociais nos assentamentos urbanos informais, na relação entre a política do governo e os protagonistas locais e na institucionalização de políticas. Além de uma arquitetura em profundidade e do desenvolvimento de um manual que destaca 12 locais em São Paulo (Brasil) (Brillembourg et al. 2010), a maior parte da literatura sobre o projeto e o surgimento das favelas são análises políticas e acadêmicas que apontam as lições aprendidas (Brakarz, Greene e Rojas 2002; Magalhães 2012; da Silva 2013; Leitão e Delecave 2013; Becerril 2015; Rufino 2016). Uma série de estudos de casos investigam a teoria e processo por trás de programas específicos de melhoria de comunidades: um projeto habitacional em Cuernavaca, México (Inclan 2013); o Programa de Aceleração do Crescimento - Urbanização de Assentamentos Precários em São Paulo, Brasil (Denaldi et al. 2016); o assentamento de Guarituba na Região

Metropolitana de Curitiba, Brasil (Medeiros 2015); o Programa Melhoramento de Barrios, na cidade de Resistencia, Argentina (Romagnoli 2006); e o Villa 31 em Buenos Aires, Argentina (Trujillo 2012). Esses estudos de casos geralmente revelam que a política do governo não se alinhou com ações locais para produzir resultados satisfatórios para os moradores, protagonistas locais ou para política municipal e nacional.

Os programas de desenvolvimento de comunidades, como os citados acima, têm melhorado objetivamente as condições de habitação de acordo com a redução da pobreza e a melhoria na saúde e segurança (Galiani, Gertler, e Undurraga 2014 e 2015; Aduan e Brakarz 2004). No entanto, considerando a desconexão relativamente comum entre as políticas de desenvolvimento e outras características urbanas (transporte, saúde, educação, recreação) (Rojas 2014), as pesquisas discordam do fato de que a qualidade de vida realmente melhorou. Galiani, Gertler, e Undurraga (2014, 2015) conclui, em seu estudo quase experimental do programa da ONG TECHO em El Salvador, no México e no Uruguai, que casas melhores melhoram de fato o bem-estar geral, enquanto outros questionam o verdadeiro impacto dos melhoramento das favelas na qualidade de vida dos moradores (Riley, Fiori e Ramirez 2000; Morim 2003).

Uma grande parte das pesquisas se concentra nas várias facetas do papel do governo em programas de desenvolvimento da comunidade: isso inclui uma análise de eficácia, do propósito e da função das iniciativas do governo, bem como os limites da política. Ao longo das últimas décadas, as cidades latino-americanas tentaram incluir os moradores no planejamento e na execução de planos de desenvolvimento de comunidades, reconhecendo que os moradores são, afinal, os especialistas na área e também serão os que vão conviver com os resultados das políticas. No entanto, uma quantidade considerável de trabalhos questiona a eficácia do governo (Sicliari 2004; Tonella 2010; da Silva 2013; Medeiros 2015; Denaldi et al. 2016). Por exemplo, duas análises de políticas – baseadas em entrevistas pessoais com moradores impactados pelo programa Favela Bairro do Rio de Janeiro, bem como uma análise da comunidade do Chile Barrio – apontam fracasso da política pública de habitação em se alinhar com os desejos dos moradores a fim de produzir resultados benéficos (Riley, Fiori, e Ramirez 2001; Sicliari 2003). A questão permanece em debate, no entanto, já que algumas pesquisas indicam que a assistência do governo é necessária (Trujillo 2012; Leitão e Delecave 2013), mesmo afirmando que os líderes locais são indispensáveis (Cities Alliance 2010). Esta discordância sugere espaço para mais trabalhos sobre as ferramentas específicas para melhorar as políticas públicas locais em termos de satisfação e participação dos moradores.

O BID tem desempenhado um papel fundamental nos programas de financiamento para desenvolvimento comunidades (Magalhães 2012; Rojas 2014), principalmente no Chile, Colômbia,

Brasil, Argentina e Bolívia. O BID é mais comumente referenciado por seu financiamento do Favela-Bairro no Rio de Janeiro, um programa de urbanização de favelas que marca a gênese do envolvimento do governo nacional nas renovações das favelas urbanas. Além das pesquisas acadêmicas gerais sobre as abordagens teóricas subjacentes ao Favela Bairro, as pesquisas sobre o programa revelam que, para reduzir a pobreza em grande escala e por longo tempo, as políticas devem se basear na participação democrática, concluindo também que é muito fácil para governos nacionais ou locais colocar a responsabilidade política sobre as comunidades urbanas pobres, sendo extremamente difícil para os governos aumentar o engajamento cívico. Esta contradição entre democratização e sucesso da política exige mais trabalho a ser feito sobre as formas de lidar com o conflito.

As pesquisas sobre a concepção e a execução dos melhoramentos das favelas geralmente concluem que é necessária e mais adequada uma abordagem colaborativa (Rojas 2014). Isso inclui a colaboração entre as políticas públicas sociais nacionais e locais, bem como uma integração holística – física, social e econômica – dos desenvolvimentos habitacionais urbanos com o resto da área urbana. No entanto, pesquisas sobre os programas de desenvolvimento da comunidade além dos diversos programas populares continuam pendentes, principalmente de estudos empíricos.

5. Organização social

Um grande conjunto de documentos (107, exatamente) foi encontrado na área geral de organização social sobre habitação. Os assuntos deste tópico variaram desde as pesquisas sobre a dinâmica social da habitação e desenvolvimento da comunidade para a população de baixa renda até se o desenvolvimento é autogerado pelos membros da comunidade ou gerado externamente (por um programa nacional, por exemplo). A grande maioria dos estudos está focada neste último, ou seja, em como as políticas ou programas públicos de habitação afetam o capital social nas comunidades-alvo. Modelos de envolvimento e participação da comunidade também são considerados no âmbito deste tópico geral de capital social e organização.

5A. Soluções habitacionais comunitárias

Nesta análise, soluções habitacionais baseadas na comunidade incluem terrenos, projeto, construção, alocação das habitações e outras ações que não são limitadas pelo governo ou pela política nem dependentes dos mercados de habitação e de terras. Em vez disso, elas incluem ações de habitação e de

uso da terra que vêm de iniciativas de organização da comunidade ou autocapacitação. Como consequência, analisamos variados (embora o número seja pequeno) estudos sobre esses fenômenos. Todas as monografias analisadas são estudos exploratórios ou estudos de casos acadêmicos.

A literatura sobre soluções de habitação baseadas na comunidade é escassa e fortemente focada nos assentamentos informais, ou seja, onde as atividades de habitação comercial públicas e formais estão ausentes. Conforme Cubillos (2006) reconhece, a maior parte das pesquisas sobre este tema concentra-se na transformação dos assentamentos informais, sendo poucas as que exploram a transformação dos formais. Do lado informal, Lomnitz (2003) foca nas comunidades marginalizadas e nos protagonistas que estão no centro dos assentamentos informais do século XX no México. Reiterando os achados anteriores, Lomnitz argumenta que a criação desses assentamentos é um mecanismo de sobrevivência às condições externas da vida dos indivíduos marginalizados, sendo facilitada pela sua rede de parceiros e assistência mútua em um sistema econômico informal.

Entretanto, Giraldo (2012) afirma que, em geral, os assentamentos informais não têm construção comunitária participativa, em parte devido à sua falta de estatuto formal ou legal. García (2006) também aponta que os habitantes desses assentamentos tornam-se, de fato, construtores de seu habitat por meio de ações coletivas, mas acrescenta que diversos protagonistas sociais, públicos e privados, participam deste processo. Isso ocorre porque o mercado informal preenche o vazio onde a política pública e o mercado formal não estão presentes e, por isso, complementa a oferta de terras (Cravino 2006; Bolívar e Erazo 2013; Yory 2015). Murillo et al. (2012) argumentam que as interações dessas forças tendem a legitimar a dualidade dos assentamentos formais e informais. Em suma, um subconjunto dos estudos desse campo concentra-se nas motivações psicossociais para soluções de habitação com base na comunidade.

Outro subconjunto analisa os processos associados às intervenções conduzidas pelas comunidades estabelecidas. O melhoramento coletivo das favelas é uma dessas soluções impulsionadas pela participação dessas comunidades (Landaeta 2004; Cravino 2008; Tudino et al. 2014). A fim de alcançar o melhoramento das habitações nas favelas ou em assentamentos formais, Di Virgilio (2015) e Florencia et al. (2016) concluem ser necessário que a comunidade fortaleça seus laços com o governo local por meio de organizações comunitárias. Além disso, é necessário que um protagonista envolvido promova a colaboração; os envolvidos devem estar dispostos a colaborar; e deve haver recursos ou necessidades que motivem ou exijam a articulação entre os envolvidos (Florencia et al 2016). Outras soluções além do melhoramento também existem. Os programas de reassentamento direcionados para as comunidades, por exemplo, podem ser difíceis de serem implementados porque as pessoas resistem à

ideia de deixar suas casas por causa dos laços que criaram em suas comunidades ou porque as novas redes sociais são vistas como uma grande ameaça (de Santana 2003).

Não houve estudos que avaliaram as consequências ou os resultados das soluções habitacionais feitas pelas comunidades além do sentido de ação coletiva ou capital da comunidade que empregam. No entanto, o significado desse fator específico é afirmado nesses estudos como uma oportunidade fundamental para soluções públicas e orientadas pelo mercado.

A produção social do habitat ganhou apoio como um componente necessário aos assentamentos formais. Shimbo e Ino (2005) argumentam que as dimensões ideológicas e culturais devem ser incorporadas na produção de habitações por meio do diálogo entre moradores e arquitetos. Em termos de melhoramentos das habitações, Cubillos (2006) e Di Virgilio (2008) reconhecem a heterogeneidade dos casos. Cubillos (2006) conclui que, considerando que as necessidades das pessoas estão em constante evolução, os moradores das comunidades devem ter flexibilidade e controle para fazer alterações espaciais a fim que suas habitações satisfaçam as suas necessidades. Em última análise, a composição dos protagonistas que fazem a mudança e a duração de sua participação durante este processo determinam o nível de desenvolvimento em uma comunidade (Prates 2009; Cosacov et al. 2011). Essas lições, embora exploratórias e derivadas de vários estudos, têm uma influência em outros subtópicos do capital da comunidade.

5B. Impactos de capital social dos programas habitacionais

As condições e as características da comunidade e da habitação podem influenciar a capital social do morador. Esta análise examina a literatura sobre como os programas de habitação e as iniciativas lideradas pelo governo que impactam as condições de habitação influenciam as redes sociais, econômicas e culturais das comunidades.

A maior parte da literatura disponível sobre este tema engloba os programas de habitação como parte de intervenções governamentais mais amplas. Di Virgilio (2009; 2012; 2014), em especial, concentra-se em como essas intervenções impactam a mobilidade e, portanto, afetam a formação social e as dinâmicas de uma comunidade. Em alguns casos específicos, a formação pode ser afetada pelo desenvolvimento individual, como um boom na construção incentivada pelo estado (Cavalcanti 2008), trazendo novos moradores e deslocando outros. No entanto, Di Virgilio (2014) conclui que as trajetórias residenciais e as estratégias de habitação são estruturadas em relação a uma ampla gama de intervenções estatais que não são necessariamente ou exclusivamente setoriais por natureza. Isso

ocorre porque o comportamento de uma família é influenciado pela estrutura de oportunidades políticas, em especial as definidas pelas políticas de habitat e, à medida que se desenvolve, esse comportamento é influenciado por organizações sociais e redes de ajuda mútua (Di Virgilio 2011b). Em um estudo de caso que explora a história de Mangueiras, Rio de Janeiro, Fernandes e Costa (2012), em concordância com as conclusões de Di Virgilio, observa-se que as políticas de urbanização, das quais os programas habitacionais fazem parte, junto de outros fatores contextuais, tais como características geográficas e interações da comunidade, consolidam as comunidades, criando laços e tensões de identidade. Em suma, esta literatura ressalta a importância de se considerar o contexto e as políticas mais amplas em que os programas de habitação ocorrem, a fim de avaliar como os programas de habitação impactam o capital social.

Outros estudos exploram uma ligação mais direta entre os programas habitacionais e o impacto deles no capital social. A literatura afirma que as políticas de habitação podem ter impactos tanto positivos como negativos no capital social das comunidades. Posner (2012) explora como os anos de política de habitação reprimindo a ação coletiva e o desenvolvimento do capital social na pobre estratificação social urbana do Chile reforçaram a vulnerabilidade dos trabalhadores e minaram a confiança social, viciando ainda mais o capital social e prejudicando a autorreparação.

Outros estudos revelam que existe uma forte correlação entre as localidades de moradias precárias e a criminalidade ou tensão social. Com piores condições de habitação, nível de escolaridade e taxas de emprego, as favelas e localidades semelhantes estão particularmente vulneráveis às taxas de homicídio (Rodrigues 2006). Romaña e Marina (2011) alertam para as complexidades que devem ser consideradas no desenvolvimento de soluções habitacionais. Por exemplo, o estudo constata que mistura de diferentes culturas em habitações públicas sem gestão e planejamento adequado pode resultar em problemas de coexistência dos beneficiários, tais como relações fracas com a comunidade e fragmentação geral do tecido social.

No entanto, as intervenções governamentais destinadas a ajudar as comunidades vulneráveis por meio de programas de habitação parecem ter impactos positivos no seu capital social. Em um quase experimento, Kast (2009) examina o impacto de unidades habitacionais fornecidas publicamente no desempenho dos alunos de famílias de baixa renda no Chile, revelando que os que receberam unidades habitacionais aumentaram o nível de escolaridade em 0,39 ano na população com menos de 25 anos de idade. A literatura concorda que, como outras formas de intervenção governamental, os programas habitacionais podem ter um impacto importante sobre o capital social e humano das comunidades.

5C. Participação da comunidade nos programas habitacionais

Composta principalmente por estudos exploratórios e de casos, a literatura sobre a participação da comunidade em programas de habitação discute como o capital da comunidade e envolvimento são aproveitados em programas formais de habitação pública. Muitas vezes, de acordo com a literatura, o capital da comunidade e o envolvimento não são aproveitados de forma eficiente, pois o capital social existente é geralmente complexo, sendo ignorado ou mal interpretado durante a implementação dos programas formais de uso da terra ou de habitações (Romero 2003; Saraiva e Marques 2004; Di Virgilio et al. 2010; Ribeiro 2014).

No entanto, existe uma grande variedade de exemplos, principalmente de estudos de casos, em que os programas de habitação e uso da terra tentam ou conseguem alcançar este objetivo. Parte da literatura explora os esforços de participação comunitária em programas de habitação sob uma abordagem verticalizada, em que o estado ou a cidade são os principais catalisadores da participação da comunidade, tentando obter uma maior democratização dos processos governamentais (Denaldi 2008; de Moura 2009; Gondim e Gomes 2012; Klein et al. 2012; Lima 2014; Torrico e Walnicky 2016). Denaldi (2008), por exemplo, concentra-se no melhoramento das favelas no município de Santo André, Brasil, onde a participação da comunidade vem sob a forma de sessões plenárias, que são organizadas pelo governo da cidade para identificar prioridades e eleger um conselho que analisa as propostas e a capacidade de investimento da cidade a fim de determinar as prioridades de investimento. Outros estudos exploram a participação da comunidade em programas de habitação sob uma abordagem de baixo para cima, em que os moradores, as organizações comunitárias e as entidades privadas do local são os principais catalisadores da participação da comunidade, ganhando reconhecimento por parte do governo e, finalmente, envolvendo-se nos programas de habitação (Valverde 2006a ; Atria 2007; Oliveira 2010; Herzer et al 2011; Balbim e Krause 2014).

Cooperativas de habitação são um exemplo relevante desta abordagem de baixo para cima. Em uma pesquisa global das alternativas habitacionais, Bredenoord, Van Lindert e Smets (2014) nota que o modelo Uruguaio de habitação cooperativa - a Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua - é reconhecido como um modelo de assistência mútua. O sistema cooperativo uruguaio já foi imitado em muitos outros países, como um exemplo de transferência de políticas neste espaço. Por exemplo, no desenho do programa de maior escala Minha Casa Minha Vida, o governo brasileiro incluiu um sub-programa Entidade, para direcionar subsídios a cooperativas de habitação, em vez de direcionar as famílias individuais. Sob essa estrutura todas as ações relativas à organização de moradores, aquisição de terrenos e execução de desenvolvimento são feitas baseadas em organizações comunitárias, permitindo uma maior autonomia sobre o produto e o processo (UN-Habitat 2014).

Lobo et al. (2010) dá uma visão geral de como esses protagonistas da comunidade definem seus objetivos e planos de ação, criando redes para alcançar seus objetivos. Ceballos-Ramos (2012), por sua vez, analisa o papel direto no processo de planejamento de programas habitacionais, argumentando que os processos participativos permitem a todos os interessados aprender informações que anteriormente desconheciam, ajudando-os a criar novas e melhores alternativas para resolver o questões de habitação existentes. Em sua pesquisa, Rotondaro e Cacopardo (2012) replicam este argumento, mas concentram-se em tecnologias de construção para habitações em setores urbanos pobres. No entanto, Murillo (2016) apresenta cautela sobre a implementação de abordagens participativas para a produção de habitat, alertando que o planejamento participativo de cima para baixo pode ter resultados contraintuitivos, tais como a legitimação da segregação. Por outro lado, quando conduzidos pelos próprios habitantes, os processos são legitimados e abordam adequadamente as necessidades dos habitantes (Murillo 2016; Castillo Couve 2014). Apesar da crescente popularidade dos processos de participação em programas formais de habitação, Landaeta (2005) conclui que as pessoas podem ter atitudes negativas para com eles devido à má gestão e às realizações limitadas produzidas. Restam escassas evidências sobre os impactos mensuráveis que estes processos podem ter sobre beneficiários dos programas de habitação (Ceballos-Ramos 2012).

Há, no entanto, consenso em vários estudos de casos e quase experimentos que mostram que quando a participação da comunidade não ocorre nos programas de habitação, há descontentamento entre os beneficiários (Márquez de 2004; Hataya 2007; Rangeli e Fonseca da Costa 2013). Apesar de não examinar a participação da comunidade em programas de habitação especificamente, a avaliação dos processos de participação em um distrito de Lima, Peru, de Calderón e Marulanda (2002), mostra que quando os processos participativos acontecem como parte de programas de governo, ocorre uma maior legitimidade do governo local e em organizações comunitárias mais fortes que se sentem fortalecidas por uma autoridade disposta a ouvi-las. Mesmo que muita atenção seja dada frequentemente à participação de beneficiários durante a construção dos projetos, Lizarralde (2011) conclui que o sucesso de um projeto habitacional subsidiado está fortemente relacionado à coordenação adequada dos interessados formais e informais após a ocupação de unidades. Além de investigar os benefícios da participação da comunidade, alguns estudos exploratórios e monografias de defesa argumentam que a inclusão social nesses processos é, acima de tudo, um direito e que a participação da comunidade em programas de habitação deve ser uma prática generalizada (Whitaker Ferreira 2003; Earle 2012).

Conclusão

Esta revisão da literatura oferece percepções sobre o estado da infraestrutura geral de pesquisas sobre habitações na região da América Latina e do Caribe, além de descrever a atual solidez e as lacunas nessa área de pesquisa. Primeiramente, é fundamental notar que, para essa região e nas últimas duas décadas, há um crescimento notável na produção de pesquisas, avaliações e monitoramentos sobre habitação, uso da terra e temas inerentes. Grande parte desse crescimento é atribuído ao incentivo dos governos nacionais nos países mais ricos da região, particularmente no Brasil, Chile e México, e por meio de organizações multilaterais de ajuda e desenvolvimento, como o BID, o Banco Mundial, o Programa das Nações Unidas para Assentamentos Humanos, o TECHO e o Habitat for Humanity International. O Instituto Lincoln de Políticas Fundiárias também apoiou a produção de um importante corpo de pesquisa. Coletivamente, essas organizações têm estimulado inovações nos programas e políticas de habitação na região e instituído medidas de responsabilização, tais como a avaliação dos programas a partir da qual a literatura se enriqueceu. Além disso, o aumento da ênfase na pesquisa e na produtividade da pesquisa em áreas como planejamento urbano, arquitetura, sociologia e economia nas universidades em toda a região, bem como a atenção de um número crescente de pesquisadores latino-americanos fora da América Latina, têm contribuído para o crescimento da pesquisa nesta área.

Apesar do volume de publicações que os pesquisadores analisaram, ainda há uma escassez geral de evidências bem apuradas sobre questões habitacionais na região da América Latina e do Caribe. Assim como as pesquisas habitacionais de outras regiões, há poucos recursos para a realização de estudos experimentais ou quase experimentais no nível familiar, além dos muitos desafios de concepção das pesquisas na escala urbana, onde cidades e metrópoles “comparáveis” não existem. Há uma necessidade crítica de se continuar observando muitas das intervenções de políticas e programas das últimas três décadas a fim de se determinar se os resultados de longo prazo persistem juntamente com quaisquer consequências inesperadas. Esses estudos também ajudam a superar o desafio de generalizar resultados em toda a região, dados os contextos urbano, políticos, e nacionais particulares desse assunto. No entanto, estes projetos de pesquisa são de nenhuma maneira o único meio para a produção de evidência sobre a habitação na região, particularmente evidências buscando informar as políticas de moradia que exigem resposta efetiva em termos de eficiência em custo e tempo. Como esta análise sugere, há uma necessidade de aumentar os esforços de pesquisa de todos os tipos e metodologias.

Algumas sub-regiões continuam negligenciadas no que diz respeito à produção de pesquisas. Em particular, foi difícil encontrar relatórios de pesquisa e avaliação sobre a bacia do Caribe. Resumos sobre as condições básicas de habitação nos países caribenhos são raros, o mesmo ocorrendo com as

observações acadêmicas e avaliações de programas e políticas de habitação nesta região geográfica. Uma consequência disso tem sido o volume relativamente reduzido de pesquisas sobre habitação em nações com populações ou capacidade econômica menores em toda a região, mesmo considerando o tamanho. A infraestrutura necessária para coletar dados suficientes e realizar uma análise rigorosa é simplesmente além da capacidade das instituições desses países.

Tópicos e temas de pesquisa específicos tendem a seguir as tendências de gestão de políticas públicas no nível nacional e multilateral. Por exemplo, o crescimento das pesquisas sobre o melhoramento das favelas seguiram a expansão da legislação sobre o direito de propriedade na década de 1990, enquanto os estudos sobre a infraestrutura de hipotecas habitacionais e microfinanças surgiram no início de 2000, durante a implementação da securitização e das reformas bancárias em muitos países latino-americanos. As agendas de pesquisa são, em geral, temporais. Dessa forma, as observações sobre áreas temáticas fundamentais e sobre lacunas notáveis nas pesquisas deste documento também devem ser vistas em seus contextos de programas e políticas contemporâneos.

Lacunas das pesquisas e oportunidades futuras

Assim como as condições, os programas e as políticas habitacionais analisadas nos estudos, a situação das pesquisas habitacionais também evolui. Avaliações contínuas de novas políticas e programas, bem como das condições de habitação subjacentes na América Latina e no Caribe são necessários; existem várias oportunidades estratégicas de pesquisas relevantes para as necessidades e práticas atuais de habitação, bem como lacunas na literatura.

Subtópicos específicos com lacunas estão no relatório, além de estarem no resumo executivo. Dentre esses, pode-se considerar as oportunidades seguintes como principais:

- **Programas e políticas de moradias de aluguel.** O subtópico de moradias de aluguel terá um claro aumento por ser um futuro problema político na região da América Latina e Caribe, considerando as taxas de urbanização e as crescentes desigualdades espaciais. Entretanto, a escassez de informações nessa área e de dados sobre os mercados de aluguéis informais deve ser superada primeiro.
- **Foco no política de posse das habitações.** Uma consequência para a recomendação de pesquisas adicionais sobre moradias de aluguel é a necessidade de se pesquisar as diferenças no resultados a partir das políticas de propriedade do passado e as políticas de moradias de

aluguel do presente e do futuro. Os resultados de interesse devem incluir os relacionados às famílias de forma individual em termos de qualidade dos imóveis, condições financeiras e qualidade de vida. Os resultados no nível comunitário também são fundamentais, principalmente em torno do planejamento e da segregação nas cidades. Os custos e as eficiências das ofertas governamentais de ambas as abordagens políticas devem ser analisados.

- **Acessibilidade das habitações.** A massiva urbanização e a diminuída disponibilidade de terra continuarão exacerbando a acessibilidade habitacional tanto nas cidades grandes como nas cidades médias da região da América Latina e Caribe. As políticas voltadas para preencher as lacunas de custos dos desenvolvimento de moradias a preços acessíveis e para famílias de baixa renda devem se basear em dados precisos sobre as condições habitacionais e em análises adequadas dos efeitos das diferentes intervenções.
- **Financiamento de moradias a preços acessíveis.** Da mesma forma, os efeitos dos esforços políticos que usam ferramentas baseadas no mercado, como hipoteca e microfinanças, surgem como uma lacuna significativa. Em alguns casos, esses produtos financeiros causaram consequências negativas (tais como pobreza induzida pela hipoteca) e outras positivas. Uma área que não recebeu muita atenção é a integração do financiamento de infraestrutura (contratos, em geral) com o financiamento habitacional para produzir programas de melhoramento das favelas com oferta de moradias e serviços.
- **Segregação e incompatibilidade espacial.** A combinação das políticas de propriedade e a urbanização aumentada perpetuou a segregação habitacional, desigualdades no acesso a serviços relacionados à habitação como financiamentos, e as incompatibilidades entre as comunidades de famílias de baixa renda e os benefícios e comunidades urbanos. Alguns programas habitacionais com objetivo de promover a propriedade e oferecer moradia aumentaram a segregação e a carga financeira para os menos favorecidos. Essa área de pesquisa precisa provavelmente de mais refinamento e exploração para que se compreenda a condição das maiores cidades da região.
- **Regulações fundiárias e de edificações.** Os déficits habitacionais qualitativos melhoraram na região, mas ainda há lacunas em nosso entendimento sobre o papel dos códigos de edificações e planejamento territorial mais restritivos nessa melhora juntamente com os outros fatores contribuintes, tais como o preço da terra e avaliação. Da mesma forma, as regulamentações do uso da terra estão expandindo à medida que as casas da região se tornam mais regularizadas e as comunidades se tornam mais formalizadas. As desigualdades na aplicação de regras, seus

custos e seus benefícios precisam ser estudados. Mais pesquisas nesta área também podem ajudar a definir o projeto arquitetônico, os materiais de construção e as tecnologias de edificação que produzem os ambientes habitacionais mais ideais.

- **Qualidade das habitações rurais e peri-urbanas.** Grande parte da literatura e das lacunas identificadas está voltada para as cidades em crescimento na região. Com a maioria da população vivendo lá, tanto as políticas como os subsequentes projetos de pesquisa estão deixando de lado cada vez mais as áreas rurais e peri-urbanas com probabilidade de ter pobreza persistente e os desafios de qualidade habitacional mais extremos.

Sugestões adicionais para os tipos de estudos e métodos de estudo nas áreas de conteúdo descritos acima foram fornecidas por pesquisadores colaboradores e patrocinadores do projeto. Eles estão resumidos no quadro 2.

Por fim, todas as áreas sugeridas para imediata e rigorosa pesquisa apontam para a necessidade de mais exploração das carências habitacionais, comportamentos, condições e contextos das comunidades de baixa renda na região da América Latina e do Caribe. Uma infraestrutura ideal de pesquisa pela região coletará dados apurados, até em assentamentos informais, e detectará os resultados a partir de intervenções públicas, filantrópicas e privadas. É só compreendendo esses resultados – as experiências vividas pelos menos favorecidos – que as políticas e programas apropriados serão criados e refinados.

QUADRO 2

Prioridades de pesquisa emergentes da Global Housing Research Initiative Community of Practice

Em 26 de Agosto de 2016, mais de 40 profissionais de habitação e pesquisadores da América Latina e do Caribe se encontraram para discutir as conclusões deste relatório e estabelecer uma agenda futura de pesquisa sobre habitação, para preencher lacunas e promover práticas de habitação baseada em evidências na região. Entre as cinco áreas temáticas do presente relatório, as seguintes áreas foram identificadas como as principais prioridades.

- Tema 1: condições de habitação de baixa renda
 - » Dados comparáveis para estabelecer tendências na produção e persistência de assentamentos informais, incluindo informações sobre os produtores.
 - » Mapeamento de assentamentos informais a nível regional com as variáveis comumente definidas e integração em processos censitários nacionais.
 - » Identificar a dinâmica de regularização fundiária para apoiar a melhoria da qualidade de vida em assentamentos informais.
- Tema 2: uso da terra e gestão
 - » Comparação de contextos regulatórios de gestão da terra e instrumentos de recuperação e o impacto sobre a acessibilidade da habitação.
 - » Funcionamento dos mercados de terra em relação a programas habitacionais, em particular, o impacto da localização sobre a vulnerabilidade das famílias.
 - » Estudos de resultados em modelos alternativos de posse e como esses resultados se comparam a modelos de aluguel ou de propriedade.
- Tema 3: financiamento habitacional
 - » A viabilidade em aumentar modelos do sector social, tais como transferências ou cooperativas.
 - » Impacto de microfinanciamento na qualidade de vida, nos orçamentos familiares e na qualidade da habitação
 - » Relação entre estruturas de incentivos e promoção da equidade.
 - » Estudos comparativos de instrumentos de tributação de terra e contribuição ao capital próprio.
- Tema 4: política habitacional
 - » A aplicabilidade de modelos internacionais para moradias de aluguel no contexto da América Latina e Caribe.
 - » Metodologias sistemáticas para a análise de impacto das intervenções habitacionais.
- Tema 5: organização social
 - » Concepção do programa habitacional focado na promoção do capital social.
 - » Viabilidade de estratégias para a integração social, como habitação de renda mista no contexto da América Latina e Caribe.
 - » Considerações de mobilidade dos programas habitacionais

Fonte: Ata da Reunião da Global Housing Research Initiative em Santiago, Chile, em Agosto de 26, de 2016.

Anexo A. Integrantes do conselho consultivo da pesquisa e pesquisadores colaboradores

QUADRO A1

Integrantes do conselho consultivo da pesquisa

Nome	Organização
Ana Claudia Marinheiro Centeno Rossback	Cities Alliance
Marie-Alexandra Kurth	Cities Alliance
Hana Haller Crowe	Habitat for Humanity International
Monica Ramirez	Habitat for Humanity International
Stephen Seidel	Habitat for Humanity International
Jorge Larenas Salas	Instituto de Vivienda, Universidad de Chile
Mariela Gaete Reyes	Instituto de Vivienda, Universidad de Chile
Andrés Blanco	Inter-American Development Bank
Ines Magalhaes	Ministério das Cidades, Brazil
Júnia Santa Rosa	Ministério das Cidades, Brazil
Barbara Richards	Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Chile
Claudia Bustas Gallardo	Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Chile
Jose Luis Sepúlveda	Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Chile
Claudio Acioly	UN Habitat
Elkin Velásquez	UN Habitat

QUADRO A2

Pesquisadores colaboradores

Nome	Organização
Ana Paula Koury	Universidade de São Paulo
Asad Mohammed	University of the West Indies
Alan Graham Gilbert	University College London
Camilo Arriagada Luco	Universidad de Chile
Clara E Irazabal Zurita	University of Missouri-Kansas City
Eduardo Rojas	Consultor independente
Edith Jimenez	Universidad de Guadalajara
Elda Margarita Hernández	Universidad Autónoma de Tamaulipas
Fernando Murillo	Universidad de Buenos Aires
Héctor Becerril Miranda	CONACYT - Universidad Autónoma de Guerrero
Juan Pablo Duhalde	Centro de Investigación Social - Techo
Laura Wainer	Massachusetts Institute of Technology
Leonel Miranda Ruiz	Universidad de Bogotá Jorge Tadeo Lozano
Lucia Zanin Shimbo	Universidade de São Paulo
Luis Renato Bezerra Pequeno	Universidade Federal do Ceará
Mercedes Di Virgilio	Universidad de Buenos Aires
Michael Donovan	Inter-American Development Bank
Paola Siclari	Consultor independente
Paavo Monkkonen	University of California, Los Angeles
Porfirio Guevara	INCAE Business School
Ronald Acre	INCAE Business School
Susana Lastarria-Cornhiel	University of Wisconsin-Madison

Referências

- Abiko, A. et al. 2007. "Basic Costs of Slum Upgrading in Brazil." *Global Urban Development: 3*(1).
- Abramo, P. (Ed.). 2009. "Favela e mercado informal." *Coleção Habitaré*.
- Aduan, W. E. and Brakarz, J. 2004. "Favela-Bairro-Scaled-up urban development in Brazil." Inter-American Development Bank.
- Agudelo, C. et al. 2013. "Modelo de producción social de habitat frente al modelo de mercado en la construcción de vivienda de interés social." *Tecnura: 17* (38), pp.27-52.
- Aguilar, A. 2004. "Los asentamientos humanos y el cambio climático global" in *Cambio climático: una visión desde México*: Instituto Nacional de Ecología.
- Aguiarm, M.H. 2014. "Políticas de provisão habitacional no Brasil: contradições e limites à integração social." *Revista Tamoios: 10* (2), pp. 22-34.
- Alarcón, A., Demaestri, E.C. and Piedrabuena, B. 2014. "Financiamiento de la vivienda en Chile." Inter-American Development Bank.
- Alcaldía de Medellín. 2011. "Laboratorio Medellín. Catálogo de diez prácticas vivas." *Mesa Editores*.
- Almansi, F. 2009. "Regularizing land tenure within upgrading programmes in Argentina; the cases of PROMEBA and Rosario Hábitat." *Environment and Urbanization: 21*(2),pp.389-413.
- Almeida, C. 2012. "Habitação social no nordeste: a atuação das CAPs e dos IAPs (1930-1964)." Universidade de São Paulo.
- Alonso N. et al. 2016. "¿La tecnología es la solución? Evaluación integral de las viviendas realizadas por el MVOTMA (1993-2002) empleando sistemas innovadores." CSIC-Udelar.
- Alvim, A., Kato, V., and Rosin, J. 2015. "A urgência das águas: intervenções urbanas em áreas de mananciais." *Cadernos Metrópole: 17* (33), pp.83-107.
- Alzate, E. et al. 2012. "Vivienda nueva rural enmarcada en la estrategia de vivienda saludable: Copacabana, Antioquia (Colombia)." *Hacia la Promoción de la Salud: 17* (2), pp.40-59.
- Amaral de Sampaio, M.R. and Pereira, P. 2003. "Habitação em São Paulo." *Estudos avançados: 17*(48), pp.167-183.
- Anderson, T., Daphnis, F., Fullhauber, I., Tilock, K. 2002. "FUNHAVI's Housing Microfinance Program in Mexico." Cities Alliance.
- Angel, S. 2000a. "Housing policy in Ecuador: Diagnosis and proposed actions." Inter-American Development Bank.
- . 2000b. "Políticas y programas de vivienda en Guatemala: Diagnósis, evaluación y guías de acción." Inter-American Development Bank.
- . 2001a. "Housing Policy in Argentina: Preliminary Diagnosis and Guidelines for Action." Inter-American Development Bank.
- . 2001b. "Política de Vivienda en La República Dominicana: Diagnósis y Guías de Acción." Inter-American Development Bank.
- . 2002a. "Housing Policy in Honduras: Diagnosis and guidelines for action." Inter-American Development Bank.
- . 2002b. "The IDB Housing Sector Strategy: Diagnosis And Evaluation." Inter-American Development Bank.
- . 2010. "Housing policy in Belize: Diagnosis and guidelines for action." Inter-American Development Bank.

- Aragón-Duran, F. 2015. "Adaptación al cambio climático y gestión del riesgo de desastres en México: obstáculos y posibilidades de articulación" in *Cambio climático, amenazas naturales y salud en México*: El Colegio de México.
- Araque, A. and Caballero, Y. 2009. "La encrucijada de la Vivienda de Interés Social en Bogotá: Los precios del suelo." *Civilizar Ciencias Sociales y Humanas*: 9(16), pp.127-152.
- Araujo, M.C. 2016. "Entre as estatísticas e a cidade: o cadastramento e a produção da demanda social por apartamentos, no Programa Minha Casa Minha Vida." *Cadernos Metrôpole*: 18(35), pp.237-256.
- Aravena, A. and Iacobelli, A. 2013. *Elemental: Incremental Housing and Participatory Design Manual*. Hatje Cantz.
- Aravena, S. et al. 2014. *La vivienda, entre el derecho y la mercancía : las formas de propiedad en América Latina*. Trilce.
- Arbelaz, M.A. et al. 2011. "Housing Tenure and Housing Demand in Colombia." Inter-American Development Bank.
- Aristizabal, N.C. and Ortiz, A. 2004. "Improving security without titles in Bogotá." *Habitat International*.
- Arlindo dos Santos Silva, R. 2009. "O cooperativismo autogestionário na produção da habitação popular." Universidade Federal de Minas Gerais.
- Arretche, M. (Org.) 2012. "Capacidades administrativas dos municípios brasileiros para a política habitacional." Secretaria Nacional de Habitação.
- Arriagada, C. 2003a. "América Latina: información y herramientas sociodemográficas para analizar y atender el déficit habitacional." CEPAL.
- . 2003b. "La dinámica demográfica y el sector habitacional en América Latina." CEPAL.
- . 2005. "Déficit habitacional México y Brasil y sus dos mega ciudades." CEPAL.
- Arriagada, C. and Rodríguez, J. 2003. "Segregación residencial en áreas metropolitanas de América Latina: magnitud, características, evolución, e implicaciones de política." CEPAL.
- Arriagada, C. and Simoni, D. 2000a. "Access to Land, Local Taxes, and Financing of Urban Development: The Case of Santiago, Chile." Lincoln Institute of Land Policy.
- . 2000b. "Land and Housing Indicators Database in Selected Cities in Latin America and the Caribbean." Inter-American Development Bank.
- . 2001. "Dinámica de Valorización del suelo en el AMGS y desafíos del financiamiento urbano." CEPAL.
- Arriagada C., Sepúlveda Swatson, D., Cartier Roviroso, E. and Gutiérrez Vera, C. 2004. "Chile: un siglo de políticas de vivienda y barrio." MINVU Chile.
- Assies, W. 2008. "Land tenure and tenure regimes in Mexico: an overview." *Journal of Agrarian Change*: 8(1), pp. 33-63.
- Atria, J. 2007. "Capital Social y Voluntariado: claves para un financiamiento solidario de la vivienda social. El caso de la fundación Un Techo para Chile." *Revista INVI*: 22 (61).
- Auguste, S., Bebczuk, R., and Moya, R. 2011. "The Demand for Mortgages under Macro Volatility: The Argentine Case." Inter-American Development Bank.
- Baena, A. and Olaya, C. 2013. "Vivienda de Interés Social de calidad en Colombia: hacia una solución integral." *Sistemas & Telemática*: 11(24).
- Baird-Zars, B. et al. 2013. "Using Evidence-Based Global Housing Indicators for Policy Evaluation of Rental Housing and Vacant Properties." Habit for Humanity International.
- Balhim, R. and Krause, C. 2014. "Produção social da moradia: um olhar sobre o planejamento da Habitação de Interesse Social no Brasil." *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*: 16 (1), pp. 189-201.

- Ballén, S. 2009. "Vivienda social en altura: tipologías urbanas y directrices de producción en Bogotá." Universidad Nacional de Colombia.
- Baltrusis, N. 2004. "O mercado imobiliário informal em favelas na região metropolitana de São Paulo. O caso de Guarulhos." Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos.
- Banzas, A. and Fernández, L. 2007. "El financiamiento a la vivienda en Argentina. Historia reciente, situación actual y desafíos." Centro de Economía y Finanzas para el Desarrollo de la Argentina (CEFID-AR).
- Baravelli, J.E. 2010. "O cooperativismo uruguaio na habitação social de São Paulo. Das cooperativas FUCVAM à Associação de Moradia Unidos de Vila Nova Cachoeirinha." Universidade de São Paulo.
- Barraza, O. 2014. "Análisis de la gestión del hueco de la vivienda de interés social en clima cálido-seco: Ciudad Juárez, México." Universitat Politècnica de Catalunya.
- Barreto, M.A. 2012. "Cambios y continuidades en la política de vivienda argentina (2003-2007)." *Cuadernos de vivienda y urbanismo*: 5(9), pp.12-30.
- Barreto Silva, H. 2000. "Programas de urbanização e desenvolvimento do mercado em favelas brasileiras." Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos.
- Bebczuk, R.N. and Demaestri, E.C. 2014. "Restricciones al financiamiento de la vivienda en América Latina: Enfoque metodológico y resultados de encuesta." Inter-American Development Bank.
- Becerril, H. 2015. "Slum upgrading role for housing policy and governance [trans]formation[s]: from Favela Bairro to Morar Carioca, investigating the case of Rio de Janeiro in Brazil." University College London.
- Beltrame, G. 2013. "Vazios urbanos: notas sobre a escassez social do imóvel urbano." *Interseções*, 15 (1), pp. 113-139.
- Blanco, A., Fretes, V., and Muñoz, A. . 2014. *Rental Housing Wanted: Policy Options for Latin America and the Caribbean*. Inter-American Development Bank.
- Blanco, A., Gilbert, A., and Kim, J. 2016. "Housing tenure in Latin American cities: The role of household income." *Habitat International*: 51, pp.1-10.
- Bodsford, A. and Hidalgo, R. 2008. "New Dimensions of Social Exclusion in Latin America: From Gated Communities to Gated Cities, the Case of Santiago de Chile." *Land Use Policy*: 25(2), pp.153-160.
- Boils, G. 2004. "EL Banco Mundial y la política de vivienda en México." *Revista Mexicana de Sociología*, 66(2), pp.345-367.
- Bolívar, T. and Erazo, J. (Cords.) 2013. "Los lugares del hábitat y la inclusión." FLACSO.
- Bomfim, V.C. 2004. "O Centro Histórico de São Paulo: a vacância imobiliária, as ocupações e os processos de reabilitação urbana." *Cadernos Metrôpole*: 12, pp.27-48.
- Bonantes, M.F. 2009. "Política de habitação nas áreas centrais: retórica versus prática." *Cadernos Metrôpole*: 21, pp. 105-129.
- Bonduki, N. 2008. "Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula." *Revista Eletrônica de Arquitetura e Urbanismo*: 1, pp.70-104.
- . 2011. "La nueva política nacional de vivienda en Brasil: Desafíos y limitaciones." *Revista de Ingeniería*: (35), pp.88-94.
- . 2012. "Os Pioneiros da Habitação Social no Brasil - 100 Anos de Política Pública no Brasil." UNESP.
- Bonduki, N. and Koury, A.P. 2010. "Das reformas de base ao BNH as propostas do Seminário de Habitação e Reforma Urbana." *Virtruvius*.

- Botelho, A. 2007. "O Urbano em Fragmentos— a Produção do Espaço e da Moradia pelas Práticas do Setor Imobiliário." Universidade de São Paulo.
- Bouillon, C. (Ed.) 2012. "Room for Development: Housing Markets in Latin America and the Caribbean." Inter-American Development Bank.
- Brain, I., Mora, P. and Sabatini, F. 2014. "El alquiler en una política habitacional dinámica en Chile" in *Busco casa en arriendo: Promover el alquiler tiene sentido*. Inter-American Development Bank.
- Brakarz, J., Greene, M., and Rojas, E. 2002. "Ciudades para todos. La experiencia reciente en Programas de Mejoramiento de Barrios." Inter-American Development Bank.
- Brandão, D.Q. and Mählmann Heineck, L.F. 2003. "Significado multidimensional e dinâmico do morar: compreendendo as modificações na fase de uso e propondo flexibilidade nas habitações sociais." *Ambiente Construído*.
- Brandão, I. 2013. "Por que falha a regularização: fragilidade institucional e (in)capacidades estatais no Distrito Federal." Universidade de Brasília, Instituto de Ciência Política.
- Bredenoord, J., Van Lindert, P., and Smets, P. 2014. *Affordable Housing in the Urban Global South: Seeking Sustainable Solutions*.
- Briceño-León, R. 2007. "Freedom to rent in the informal housing sector of Caracas." Lincoln Institute of Land Policy.
- Brillembourg, A. and Klumpner, H. 2008. "Oficina de Ideias Urbanização de Favela Informal Toolbox Slum Paraisópolis." Prefeitura do Município de São Paulo.
- Brillembourg, A., França, E., Zacarias, E. and Klumpner, H. 2010. "São Paulo: projetos de urbanização de favelas." Prefeitura do Município de São Paulo.
- Buckley, R.M. and Kalarickal, J. 2005. "Housing Policy in Developing Countries: Conjectures and Refutations." *The World Bank Research Observer*: 20(2), pp.233-257.
- . 2006. "Thirty Years of World Bank Shelter Lending: What Have We Learned?" World Bank Publications.
- Buckley, R.M. Kallergis, A. and Wainer, L. 2016a. "Addressing the housing challenge: avoiding the Ozymandias syndrome." *Environment and Urbanization*: 28(1), pp.119-138.
- . 2016b. "The emergence of large-scale housing programs: Beyond a public finance perspective." *Habitat International*: 54, pp. 199-209.
- Budds, J. and Teixeira, P. 2005. "Ensuring the right to the city: pro-poor housing, urban development, and tenure legalization in São Paulo, Brazil." *Environment and Urbanization*: 17(1), pp.89-114.
- Calderón, J. 2004. "The Formalisation of Property in Peru 2001–2002: the Case of Lima." *Habitat International*: 28(2), pp.289-300.
- . 2006a. "Considerations on Illegal and Informal Urban Land Markets in Latin America." Lincoln Institute of Land Policy.
- . 2006b. "Mercados de tierras urbanas, propiedad y pobreza." Lincoln Institute of Land Policy.
- . 2010. "Titulación de la propiedad y mercado inmobiliario." *Estudios Demográficos y Urbanos*, pp.625-661.
- . 2013. "Los pobres urbanos y la propiedad." Editorial Académica Española, Madrid.
- . 2014. "El potencial del alquiler en la política de vivienda del Perú" In *Busco casa en arriendo: Promover el alquiler tiene sentido*. Inter-American Development Bank.
- . 2015. "Programas de vivienda social nueva y mercados de suelo urbano en el Perú." *EURE*: 41(122), pp.27-47.
- Calderón, J. and Marulanda, L. 2002. "Evaluación del proceso consultivo ciudadano en Villa el Salvador, Lima, Perú." Instituto de Estudios de Vivienda y Desarrollo Urbano (IHS SINPA).

- Camargo, A. and Hurtado, A. 2011. "Vivienda y pobreza: una relación compleja. Marco conceptual y caracterización de Bogotá." *Cuadernos de vivienda y urbanismo*: 4(8).
- . 2013. "Urbanización informal en Bogotá: agentes y lógicas de producción del espacio urbano." *Revista INVI*: 28(78), pp.77-107.
- Camargo, C.M. 2013. "Novas formas associativas na produção recente de moradia social no Brasil." *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*: 15(2), pp.77-87.
- Canetti, T. 2015. "Uma nova segregação metropolitana: as periferias fractais—evidências encontradas na Região Metropolitana de Belo Horizonte." *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*: 17(2), pp.25-39.
- Capello, M. and Galassi, G. 2011. "Problemas habitacionales e inversión en viviendas sociales en Argentina." *Estudios sobre la Realidad Argentina y Latinoamericana (IERAL)* de Fundación Mediterránea.
- Cardenas, V. et al. 2007. "Sovereign financial disaster risk management: the case of Mexico." *Environmental Hazards*: 7(1), pp: 40-53.
- Cardoso, A.L. (Org.) 2013. "O Programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais." Observatorio das Metrópoles.
- Cardoso, A.L. and Lago do Valle, C. 2000. "Habitação e governança urbana: avaliação da experiência em 10 cidades brasileiras." *Cadernos Metrôpole*: 4, pp.33-63.
- Cardoso, A.L. and Leal, J.A. 2010. "Housing Markets in Brazil: Recent Trends and Governmental Response to the 2008 Crisis." *International Journal of Housing Policy*: 10 (2)
- Cardoso, A.L., Aragão, T.A., and Souza Araújo, F. 2011. "Habitação de interesse social: política ou mercado? Reflexos sobre a construção do espaço metropolitano." *Anais: Encontros Nacionais da ANPUR*: 14.
- Cardoso Marra, N. and Gonçalves, R.G. 2012. "O acesso ao direito social à moradia nas metrópoles: a periferização da oferta de habitação da região metropolitana de Belo Horizonte." *Espaço Jurídico*: 13(1), pp.139-156.
- Caria, A. 2008. "Títulos sin desarrollos. Lo efectos de la titulación de tierras en los nuevos barrios de Lima." DESCO, Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo.
- Carman, M. 2011. "Las trampas de la naturaleza. Medio ambiente y segregación en Buenos Aires." CLACSO.
- Carolina, F. 2006. "Segregación Residencial y Resultados Educativos en la Ciudad de Santiago de Chile." CEPAL.
- Carrera, A. 2013. "Impacto de la política habitacional sobre la segregación espacial y la formación de guetos urbanos en la ciudad de Panamá." CLACSO.
- Carvajal Calderon, P, et al.. 2015. "Determinantes socio-económicos y financieros del acceso a vivienda de interés prioritario: un estudio para el caso colombiano durante el período 2009—2012." *Revista Investigacion Operacional*: 3(2), pp. 169-177.
- Carvalho, A.W. and Caixerio Stephan, I.I. 2016. "Eficácia social do Programa Minha Casa Minha Vida: discussão conceitual e reflexões a partir de um caso empírico." *Cadernos Metrôpole*: 18 (35), pp. 283-307.
- Carvalho, L. 2013. "As políticas públicas de localização da habitação de interesse social induzindo a expansão urbana em Aracaju- SE." Universidade de São Paulo.
- Carvalho, M. et al. 2009. "Metodologia para avaliação da sustentabilidade de habitações de interesse social com foco no projeto." Universidade de Brasília.
- Castagna, A., Raposo, I. and Woelfin, M. 2010. "Evolución de los asentamientos irregulares en Rosario. Análisis de una problemática compleja de revertir en el ámbito local." *Scripta Nova: Electronic Journal of Geography and Social Sciences*: (14), p. 81.
- Castillo, M. 2004. "Anotaciones sobre el problema de la vivienda en Colombia." *Bitácora Urbano Territorial*: 1(8), p.15.

- Castillo Couve, M.J. 2014. "Competencias de los pobladores: potencial de innovación para la política habitacional chilena." *Revista INVI*: 29(81), pp.79-112.
- . 2003. "Gestión del desplazamiento de población por construcción de obra pública en Bogotá." Universidad de los Andes.
- Cavalcanti, M. 2008. "Do barraco à casa: tempo, espaço e valor(es) em uma favela consolidada." *Revista Brasileira de Ciências Sociais*: 24(69), p.70.
- Ceballos-Ramos, O. 2012. "Diseño participativo: Estrategias efectivas para el mejoramiento ambiental y economía social en viviendas de baja renta." *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*: 5 (10), pp. 198-233
- Celhay, P. and Sanhueza, C. 2011. "Location, location, location: labor outcomes in urban slums of Santiago-Chile." Instituto de Políticas Públicas UDP.
- CEPAL. 2000. "De la urbanización acelerada a la consolidación de los asentamientos humanos en América Latina y El Caribe: El Espacio Regional." CEPAL.
- . 2003. "La dimensión espacial en las políticas de superación de la pobreza urbana." CEPAL.
- . 2009. "Urbanización en Perspectiva." CEPAL.
- Chamorro, C. D. 2015. "Política Habitacional do Chile: História, resultados y desafíos." Camara Chilena de la Construcción.
- CIDOC and SHF. 2011. "Current housing situation in Mexico." Fundacion CIDOC and Sociedad Hipotecaria Federal.
- Cities Alliance. 2007. "Estudio Suelo y Vivienda para Hogares de Bajos Ingresos." Cities Alliance.
- . 2008. "Habitação de interesse social em São Paulo desafios e novos instrumentos de gestão." Prefeitura do Município de São Paulo.
- . 2010. "Urbanização de Favelas em Foco: experiência em seis cidades." Cities Alliance.
- Clichevsky, N. 2000. "Informalidad y segregación urbana en América Latina: una aproximación." CEPAL.
- . 2003. "Pobreza y acceso al suelo urbano. Algunas interrogantes sobre las políticas de regularización en América Latina." CEPAL.
- Cohen, R. et.al. 2007. "Promoting Private Sector Participation in Low-Income Housing Finance: Diagnosis and Policy Recommendations for Latin America and the Caribbean." Inter-American Development Bank.
- Cohen, S.C., Bodstein, R., Klingerman, D.C., and Marcondes, W.B. 2006. "Habitação saudável e ambientes favoráveis à saúde como estratégia de promoção da saúde." *Ciência & Saúde Coletiva*: 12 (1).
- Córdova, M.A. 2015. "Transformación de las políticas de vivienda social. El Sistema de Incentivos para la Vivienda en la conformación de cuasi-mercados en Ecuador." *Iconos. Revista de Ciencias Sociales*: 53.
- Corrêa, G. 2012. "A habitação social em foco: uma abordagem sobre o programa Minha Casa, Minha Vida." Universidade Federal de Santa Catarina.
- Cosacov, N. et al. 2011. Barrios al sur: Villa Lugano, Villa Riachuelo, Mataderos, Parque Patricios y Villa Soldati a través del tiempo: Café de las Ciudades.
- Costa, B.A. and Hernández, A. "Análisis de la situación actual de la regularización urbana en América Latina La cuestión de la tenencia segura de los asentamientos informales en tres realidades distintas: Brasil, Colombia y Perú." *Revista INVI*: 25 (68), pp. 121-152.
- Costa, M.C.L. and Pequeno, L. R. B. (orgs.) 2015. "Fortaleza: Transformações na Ordem Urbana." Letra Capital.
- Coulomb, R. and Scheingart, M. (Cords.) 2006. *Entre el Estado y el Mercado. La vivienda en el México de hoy*: Universidad Autonoma Metropolitana.

- Cravino, M. 2006. "Las villas de la ciudad. Mercado e informalidad urbana." Instituto del Conurbano.
- . 2008. *Vivir en la villa: Relatos, trayectorias y estrategias habitacionales*: Libros de la Universidad - Cuestiones metropolitanas.
- . 2010a. "Percepciones de los nuevos espacios urbanos en Buenos Aires. Un análisis del Plan Federal de Viviendas desde la perspectiva de los receptores." *Revista de Arquitectura de la Universidad de los Andes*: (6), pp.20-31.
- . 2010b. "Políticas de hábitat y periferias. Los efectos del Plan Federal de viviendas en el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA)." Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización Y Territorio.
- Cristini, M. and Moya, R. 2004. "Las instituciones del financiamiento de la vivienda en Argentina." Inter-American Development Bank.
- Cubillos, R. 2006. "Vivienda social y flexibilidad en Bogotá. ¿Por qué los habitantes transforman el hábitat de los conjuntos residenciales?" *Bitácora Urbano Territorial*: 1(10), p.124.
- Cuenya, B. 2000. "Cambios, logros y conflictos en la política de vivienda en Argentina hacia fines del siglo XX." *Ciudades para un Futuro más Sostenible*.
- D'Ottaviano, C. and Pasternak, S. 2015. "Políticas recientes de melhorias urbanas: municípios pequenos e médios e favelas." *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*: 17(1), pp.75-88.
- da Gama Torres, H. and Miranda Bichir, R. 2006. "Residential Segregation in São Paulo: Consequences for Urban Policies." Centro de Estudos da Metrópole, USP.
- da Piedade Morais, M. and de Oliveira Cruz, B. 2015. "Demand for Housing and Urban Services in Brazil: A Hedonic Approach." IPEA.
- da Silva, F.R. 2013. "Novos desafios à gestão local: limites, avanços e perspectivas nos marcos das políticas habitacionais nos municípios da RMBH a partir do Estatuto da Cidade." Fundação João Pinheiro.
- De Almeida, R., D'Andrea, T., and De Lucca, D. 2008. "Situações periféricas: etnografia comparada de pobreza urbanas." *Novos Estudos-CEBRAP*; (82), pp.109-130
- De Cesare, C.M. 2010. "Overview of the Property Tax in Latin America." Lincoln Institute of Land Policy.
- . 2012. "Improving the Performance of the property Tax in Latin America." Lincoln Institute of Land Policy.
- Deere, C.D., Alvarado, G.E., and Twyman, J. 2012. "Gender inequality in asset ownership in Latin America: female owners vs household heads." *Development and Change*: 43(2), pp.505-530.
- De la Espriella, C. 2007. "¿Una vivienda social incluyente en Liberia? El caso de una ciudad intermedia de Costa Rica." *Revista INVI*: 22(59), pp. 69-92.
- De Mattos, C. 2010. "Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la ciudad a lo urbano generalizado." *Revista de Geografía Norte Grande*: (47), pp.81-104.
- de Moura, J. 2009. "O sentido da participação na construção da política urbana em Camaragibe." Universidade Federal do Pernambuco.
- de Queiroz Ribeiron, L.C. (ed.) 2014. *The Metropolis of Rio de Janeiro. A space in transition*: Letra Capital.
- de Santana, L. 2003. "Entre a Indignação e o Sonho: Representações Sociais da Moradia de Comunidades Ribeirinhas." Universidade Federal Do Pernambuco.
- De Soto, H. 1989. *The Other Path: The Invisible Revolution in the Third World*. Harper Collins.
- De Soto, H. 2000. *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*. Basic Books.
- de Souza, F. 2001. "Perceived security of land tenure in Recife, Brazil." *Habitat International*:25(2), pp.175-190.

- . 2004. "Security of Land Tenure Revised: The Case of CRRU in Recife and Porto Alegre, Brazil." *Habitat International*: 28(2), pp.231-24
- Del Huerto, M. 2014. La informalidad visible e invisible del hábitat popular en Montevideo. Ediciones Abya-Yala.
- del Río, J.P. 2010. "El lugar de la vivienda social en la ciudad: Una mirada desde el mercado de localizaciones intra-urbanas y las trayectorias habitacionales de los destinatarios." *Jornadas del Doctorado en Geografía* Universidad Nacional de La Plata.
- Denaldi, R. 2008. "Santo André: urbanizacao de favelas e inclusao social." *Ambiente Construído*: 4(4), pp.7-20.
- . 2013. "Trapped by the land? Change and continuity in the provision of social housing in Brazil." *International Journal of Urban Sustainable Development*: 5(1), pp.40-53.
- Denaldi, R., Moretti, R., Paiva, C., Nogueira, F., and Petrarolli, J. 2016. "Urbanização de favelas na Região do ABC no âmbito do Programa de Aceleração do Crescimento-Urbanização de Assentamentos Precários." *Cadernos Metr p le*: 18(35), pp.101-118.
- Di Virgilio, M. 2008. "La renovación urbana a partir de las opiniones de los residentes en San Telmo y Barracas" in *Con el corazón mirando al sur. Transformaciones en el sur de la ciudad de Buenos Aires*. Espacio Editorial, pp.157-172.
- . 2009. "Iguales pero diferentes: trayectorias residenciales, estrategias habitacionales y estratificación social entre familias residentes en el  rea Metropolitana de Buenos Aires." *Revista Pre-Til*.
- . 2011a. "La movilidad residencial: una preocupación sociológica." *Revista Territorios*: 2(25), pp.173-190.
- . 2011b. "La dimensión colectiva del hábitat: Pistas para pensar las relaciones entre estrategias habitacionales, redes sociales y políticas sociales en el hábitat popular urbano en el  rea Metropolitana de Buenos Aires" in *Caleidoscopio de las políticas territoriales Un rompecabezas para armar*. Prometeo.
- . 2012. "Participación social y organizaciones sociales en la implementación de políticas orientadas a la producción social del hábitat en el  rea Metropolitana de Buenos Aires." *Revista SAAP:Sociedad Argentina de Análisis Político*: 6(1), p10.
- . 2013. "Saneamiento y renovación urbana." *Ciencia Hoy*: 22 (132).
- . 2014. "Diferencias sociales en los procesos de movilidad residencial intraurbana en el  rea Metropolitana de Buenos Aires (Argentina)." *Revista Qu vera*: 16 (1),pp. 11-37.
- . 2015. "Urbanizaciones de origen informal en Buenos Aires. Lógicas de producción de suelo urbano y acceso a la vivienda." *Estudios demográficos y urbanos de El Colegio de México*: 30(3), pp.651-690.
- Di Virgilio M. and Da Representa o, N. 2005. "Un largo camino a casa. Estrategias habitacionales y g nero: las vivencias de las mujeres en un contexto de crisis" in *Globalización y estrategias de resistencia de las mujeres*. Buenos Aires: CECyM: pp.251-287.
- Di Virgilio, M. and Perelman, M. 2014. "Ciudades latinoamericanas. La producción social de las desigualdades urbanas" in *Ciudades latinoamericanas Desigualdad, segregación y tolerancia*. CLACSO, pp.8-19.
- Di Virgilio, M., Guevara, T., and Arqueros Mejica, M.S. 2012. "Conflictos urbanos en los procesos de regularización de villas y asentamientos informales en la región metropolitana de Buenos Aires (1983-2011)." *Revista Urban*, (04), pp.43-60.
- Di Virgilio, M et al. 2010. "La Ciudad Al Sur De La Ciudad: Historia Socio-Urbana De Los Barrios Villa Lugano Y Villa Riachuelo." *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*: 3(6).
- . 2012. "Estrategias de acceso al suelo y a la vivienda en barrios populares del  rea Metropolitana de Buenos Aires." *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*: 14(1), pp.29-49.

- . 2014. "Un análisis comparado sobre la implementación de políticas de regularización de asentamientos informales en Argentina, Brasil y México." *Revista INVI*: 29 (80).
- Díaz, Y. et al. 2012. "Algunas consideraciones sobre desarrollo local." *Revista DELOS: Desarrollo Local Sostenible*: (14).
- Domingos, O.P. 2011. "Implementing Local Property Tax Reform in Brazil." Inter-American Development Bank.
- Dowall, D.E. and Monkkonen, P. 2007. "Consequences of the plano piloto: Urban land markets in Brasília." *Urban Studies*: 44(10), pp.1871-1887.
- Duarte, C. and Malheiros, T.F. 2012. "Habitação e Gestão Ambiental em Áreas de Mananciais: o caso do Município de Santo André (SP)." *Saúde e Sociedade*: 21, pp.82-95.
- Duarte, J.I. 2010. "Formas de adquisición y gestión pública de suelo par alas políticas de habitat. El caso de Conurbano Bonaerense 2003/2009." Lincoln Institute for Land Policy.
- Duhau, E. 2003. "División social del espacio metropolitano y movilidad residencial." *Papeles de Población*.
- Dunowicz, R. et al. 2000. "90 años de vivienda social en Buenos Aires." Editorial FADU UBA.
- Duque, I. 2008. "La renovación urbana en Bogotá. Entre el modelo de planeamiento global y la dinámica local." Universitat de Barcelona.
- Durán Contreras, A.M. 2003. "Treinta años de vivienda social en la ciudad de México: Nuevas Necesidades y Demandas." *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*: (7), p.28.
- Dureau, F. et al. 2015. "Movilidades y cambio urbano. Bogotá, Santiago y São Paulo." Universidad Externado de Colombia.
- Earle, L. 2012. "From Insurgent to Transgressive Citizenship: Housing, Social Movements and the Politics of Rights in São Paulo." *Journal of Latin American Studies*: 44(01), pp.97-126.
- Echeverría, M. and Rincón, A. 2002. "Ciudad de Territorialidades. Polémicas de Medellín." Universidad Nacional de Colombia.
- Escallón, C. 2012. "La vivienda de interés social en Colombia, principios y retos." *Revista de Ingeniería Universidad de los Andes*: 35, pp.55-60.
- . 2014. "Gobernanza en procesos de regeneración urbana: aproximaciones al caso de Bogotá." Universidad de los Andes.
- Escudero, A.P. 2012. "Derechos de propiedad, inversión en vivienda y desarrollo: teoría y evidencia en México." *Anáhuac Journal*.
- Falcão, L.D.S. 2014. "Assentamentos informais e regularização fundiária: o caso da comunidade Casa Branca, em Bayeux-PB." Universidade Federal da Paraíba.
- Fay, M. and Wellenstein, A. 2005. "Keeping a roof over one's head: improving access to safe and decent shelter." World Bank.
- Ferguson, B. 1999. "Microfinance of Housing: A key to housing the moderate or low income majority?" *Environment and Urbanization*: 11(1), pp.185-200.
- Ferguson, B. and Navarrete, J. 2003. "New Approaches to Progressive Housing in Latin America: A key to habitat programs and policy." *Habitat International*: 27(2), pp.309-323.
- Fernanda da Silva, C. and Wickstrom Alves, T. 2013. "Dinamica dos financiamentos habitacionais nos municipios do Rio Grande do Sul de 2006 a 2010: uma avaliacao do Programa 'Minha Casa, Minha Vida'." *Revista de Administração Pública*: 48(1), pp.27-54.
- Fernandes, E. 2008. "Consideraciones generales sobre las políticas públicas de regularización de asentamientos informales en América Latina." *EURE Journal of Latin American Urban and Regional Studies*: 34(102), pp. 25-38.

- Fernandes, E. 2011. "Regularización de asentamientos informales en América Latina." Lincoln Institute of Land Policy.
- Fernandes, T. and Costa, R. 2012. "As comunidades de Manguinhos na história das favelas no Rio de Janeiro." *Revista Tempo*:17(34), pp.117-133.
- Fernandez-Maldonado, A. and Breednord, J. 2010. "Progressive Housing Approaches in the current Peruvian Policies." *Habitat International*: 34(3), pp.342-350.
- Ferre, Z., Gandelman, N., and Piani, G. 2010. "Housing and Neighborhood Satisfaction in Montevideo, Uruguay" in *The Quality of Urban Life in Latin American Cities: Markets and Perception*. Inter-American Development Bank.
- Ferreira, M.P., Marques, E., Fusarom, E. and Minuci, E. 2007. "Uma metodologia para a estimação de assentamentos precários em nível nacional." Centro de Estudos da Metrópole, USP.
- Filho, A.R. and Caceres Cortez, A.T. 2010. "A problemática sócioambiental da ocupação urbana em áreas de risco de deslizamento da 'Suíça Brasileira'." *Revista Brasileira de Geografia Física*: 3(1), pp.33-40.
- Fitch, J. and Chávez, H. 2011. "Dinámica territorial segregativa en Monterrey, México: el caso de ciudad solidaridad." *ACE: Architecture, City and Environmen*: 6(16), pp.91-110.
- Fix, M. 2001. *Parceiros da Exclusão*. Ed. Boitempo.
- . 2012. "Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil." UNICAMP.
- Florencia, A. et al. 2016. "Desarrollando buenas relaciones de trabajo entre organizaciones comunitarias y gobiernos locales en programas de mejoramiento de hábitat y regularización dominial en el gran Buenos Aires." *Medio Ambiente y Urbanización*: 81(1), pp.143-200.
- Flores Cerqueira, L.F. 2012. "Redesenho urbanístico de assentamentos informais com vistas à conservação da água e sustentabilidade ambiental." Universidade do Estado do Rio de Janeiro.
- Fontana, J. et al. 2015. "Cooperativas de reciclaje por ayuda mutua: ¿un alternativa a la gentrificación?" *Vivienda Popular*.
- Francisco da Silva, A. and Pedro da Silva, V. 2003. "Nos limites do viver: moradia e segregação socioespacial nas áreas metropolitanas do Nordeste brasileiro." *Scripta Nova*: 146 (129), pp.741-798
- Franco, A.M. 2010. "Impactos socioespaciales de la renovación urbana: la operación "Tercer Milenio" en Bogotá." Universidad del Valle.
- Freitas, C.S. and Pequeno, L.R. 2015. "Produção habitacional na Região Metropolitana de Fortaleza na década de 2000." *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*:17(1), pp.45-59.
- Freitas, E.L.H. 2004. "Como Qualificar Conjuntos Habitacionais Populares." CEF.
- Freitas, F.G., Whitehead, C., and Santa Rosa, J. 2015. "Finance and subsidy policies in Brazil and European Union: a comparative analysis." Ministério das Cidades, Cities Alliance, Brasília, pp. 139-154.
- Fruet, G.M. 2005. "The low-income housing cooperatives in Porto Alegre, Brazil: a state/community partnership." *Habitat International*: 29(2), pp.303-324.
- Fundação João Pinheiro. 2010. "Déficit Habitacional no Brasil." Secretaria Nacional de Habitação.
- FUNDASAL and UNDP. 2006. "Escenarios de vida desde la exclusión urbana. Una mirada al hábitat popular de 32 ciudades de El Salvador." FUNDASAL.
- Furtado, F. 2010. "Colombia's experience in land value capture." *The American Journal of Economics and Sociology*.
- Galiani, S., and Schargrodsy, E. 2004. "Effects of land titling on child health." *Economics & Human Biology*: 2(3), pp.353-372.

- Galiani, S., Gertler, P.J., and Undurraga, R. 2014. "Shelter from the Storm: Upgrading Housing Infrastructure in Latin American Slums." Inter-American Development Bank.
- . 2015. "The Half-Life of Happiness: Hedonic Adaptation in the Subjective Well-Being of Poor Slum Dwellers to a Large Improvement in Housing." National Bureau of Economic Research.
- Gallo, I. 2008. "Expansión regulada con bordes de ciudad consolidados." Cámara de Comercio de Bogotá.
- Gandelman, N. 2009. "Female Headed Households and Homeownership in Latin America." *Housing Studies*: 24(4), pp.525-549.
- Garabato, N. and Ramada-Sarasola, M. 2011. "Are Uruguayan Housing Policies Reaching the Poor? An Assessment of Housing Deficit, Housing Informality, and Usage of Housing Programs in Uruguay." Inter-American Development Bank.
- García, N. 2006. "La formación de asentamientos informales: Un proceso gestado por diferentes actores sociales." *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*: (10), p.50.
- . 2007. "Asentamientos Precarios: ¿Erradicación y Mejora?." Universidad de Barcelona.
- García, R. 2001. "Asentamientos irregulares en Monterrey, 1970-2000. Divorcio entre planificación y gestión urbana." Colegio de la Frontera Norte.
- García-Ubaque C. et al. 2014. "Instrumentos de gestión de suelo para vivienda de interés social en Colombia: Análisis de caso." *DYNA: revista de la Facultad de Minas. Universidad Nacional de Colombia. Sede Medellín*: 81(184), pp.217-224.
- Garrocho, C. and Campos, J. 2007. "Dinámica de la estructura policéntrica del empleo terciario en el área metropolitana de Toluca, 1994-2004." *Papeles de población*: 13(52), pp.109-135.
- Gattoni, G. et al. 2012. "El Salvador: Auto-ayuda y vivienda incremental: Posibles direcciones y políticas futuras." Inter-American Development Bank.
- Gertler, P., Cattaneo, M., Galiani, S., Martínez, S. And Titiunik, R. 2012. "Evaluación de Resultados de Impacto del Programa Piso Firme Estado de Coahuila." SEDESOL.
- Ghesquiere, F. et al. n.d. "Caribbean Catastrophe Risk Insurance Facility: A Solution to the Short-Term Liquidity Needs of Small Island States in the Aftermath of Natural Disasters." World Bank.
- Gilbert, A. 2001. "¿Una casa es para siempre? Movilidad residencial y propiedad de la vivienda en los asentamientos autoproducidos." *Territorios*.
- . 2002. "On the mystery of capital and the myths of Hernando de Soto: What difference does legal title make?." *International Development Planning Review*: 24(1), pp.1-19.
- . 2004. "Helping the poor through housing subsidies: lessons from Chile, Colombia and South Africa." *Habitat International*: 28(1), pp.13-40.
- . 2009. "The rise (and fall?) of a state land bank." *Habitat International*: 33(4), pp.425-435.
- . 2014a. "Free housing for the poor: An effective way to address poverty?." *Habitat International*: 41, pp.253-261.
- . 2014b. "Urban governance in the South: How did Bogotá lose its shine?." *Urban Studies*: 52(4).
- Gilbert, A. et al. 2011. "A policy guide to rental housing in developing countries: Quick policy guide." UN Habitat.
- Giraldo, J. 2012. "Planeación insurgente en asentamientos informales: Un estudio de caso en Cali, Colombia." *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*: 5(10), pp.246-260.
- Gohn, M. 2010. "Morumbi: o contraditório bairro-região de São Paulo." Caderno CRH.

- Gondim, L.M. and Gomes, M. 2012. "O direito à cidade em disputa: o caso da Zeis do Lagamar (Fortaleza-CE)." *Cadernos Metrópole*:14(28), pp.507-527.
- González Couret, D. 2009. "Medio Siglo de Vivienda Social en Cuba." *Revista INVI*: 24(67), pp.69-92.
- González Tejada, L. 2006. "Economía y Política de la Vivienda en México." Universitat Autònoma de Barcelona.
- Goytia, C., de Mendoza, C. and Pasquini, R. 2010. "Land Regulation in the Urban Agglomerations of Argentina and Its Relationship with Households' Residential Tenure Condition." Lincoln Institute of Land Policy.
- Graheda, E. and Ward, P.M. 2012. "Inheritance and Succession in Informal settlements of Latin American Cities: A Mexican Case Study." *Latin American Research Review*: 47(4), pp.139-162.
- Grassiotto, J. and Grassiotto, M.L. 2003. "Habitação social em São Paulo: alternativa em análise." *Semina: Ciências Sociais e Humanas*: 24(1), pp.131-140.
- Gray, A. 2014. "Incremental Social Housing in Chile." RCHI.
- Greene, M. and González, E. 2004. "El programa de vivienda progresiva en Chile 1990-2002." Inter-American Development Bank.
- . 2012. "Chile vivienda incremental: Una investigación del Banco Interamericano de Desarrollo." Inter-American Development Bank.
- Guarín, A. 2003. "Cartagena de Indias: Asentamientos informales en la década de los 90." *Revista Bitácora Urbano-Territorial*: (7), pp.101-109.
- Habitat for Humanity International. 2015. "Request for Proposals: Global Housing Research Initiative Phase One – Literature Review, Analysis and Dissemination." (October 30): page 1.
- Hall, L.J., Madrigal, R. and Robalino, J. 2014. "Quality of Life in Urban Neighborhoods in Costa Rica." Inter-American Development Bank.
- Hataya, N. 2007. "The illusion of community participation: experience in the irregular settlements of Bogotá." University College London.
- Held, G. 2000. "Políticas de viviendas de interés social orientadas al mercado: experiencias recientes con subsidios a la demanda en Chile, Costa Rica y Colombia." UN Habitat.
- Henao Padilla, M. 2011. "Análisis Del Proceso De Producción Privada De Vivienda De Interés Social (Vis) En Colombia En El Periodo 2007-2010 A Partir Del Macroproyecto De Interés Social Nacional Ciudad Verde." Universidad Colegio Mayor De Nuestra Señora Del Rosario.
- Herbert, C., Belsky, E., and DuBroff, N. 2012. "The State of Mexico's Housing—Recent Progress and Continued Challenges." Joint Center for Housing Studies, Harvard University.
- Hernández, E. 2010. "El problema de la vivienda marginal en México. El caso de los asentamientos humanos periféricos en el sur de Tamaulipas, México." Universitat de Barcelona.
- Hernández, E. et al. 2014. "Asentamientos marginales resultado del poder local para el control socio-político en la Zona Metropolitana de Tampico, Tamaulipas, México." *Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*: 18 (493).
- Herzer, H. et al. 2011. "Unos llegan y otros se van: cambios y permanencias en el barrio de La Boca." *Población de Buenos Aires*: 8(14), pp.7-27.
- Hoek-Smit, M.C. 2008. "Subsidizing Housing Finance for the Poor." University of Pennsylvania.
- Hokans, J. 2008. "Maximizing Choice: Diverse Approaches to the Challenge of Housing Microfinance." USAID.
- Inter-American Development Bank (2013). "The Climate and Development Challenge for Latin America and the Caribbean: Options for climate-resilient, low-carbon development."

- Inclan, C. 2013. "The 'Casas GEO' movement: An ethnography of a new housing experience in Cuernavaca, Mexico." London School of Economics.
- IPEA. 2011. "O planejamento da habitação de interesse social no Brasil: desafios e perspectivas." Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada.
- Iracheta, A. 2011. "Experiencias de política habitacional en México." Universidad de los Andes.
- Irazábal, C. 2009. "Revisiting urban planning in Latin America and the Caribbean." UN-Habitat.
- . 2010. "Retos Urbano Ambientales: Disturbio Climático en América Latina y el Caribe" in *State of Affairs in Cities of Latin America and the Caribbean*: UN Habitat.
- . 2016. "Public, Private, People Partnerships (PPPPs): Reflections from Latin American Cases" in *Private Communities and Urban Governance: Theoretical and Comparative Perspectives*: Springer, p. 191-214.
- Jaramillo, S. 2006. "Reflexiones sobre las politicas de recuperacion del Centro y del Centro Historico de Bogota." Universidad de los Andes.
- Jardón, A. 2007. "Pobreza y vivienda: impacto social del Programa Tu Casa en Tijuana, Baja California, 2002-2003." *Quivera*: 9(1), pp.81-104.
- Jha, A.K. 2007. "Low-income Housing in Latin America and the Caribbean." World Bank.
- Jiron, P. and G. Fadda 2003. "A Quality of Life Assessment to Improve Urban and Housing Policies in Chile." World Bank.
- Jolly, J.F. 2007a. "Gobernancia de los territorios y gobierno del territorio en Colombia: el caso de la política pública de vivienda de interés social en Bogotá y Chiquinquirá." *Papel Político*: 12(2), pp.417-458.
- . 2007b. "Gobernar mediante instrumentos Algunas reflexiones sobre el "instrumento Metrovivienda" como parte de la política pública de vivienda de interés social en Bogotá." *Ciencia Política*: (3).
- Junqueira de Andrade, E.S. 2013. "Síntese histórica das políticas habitacionais no Brasil (1964 a 2010): avanços de antigas propostas e retorno a velhas práticas." *Anais: Encontros Nacionais da ANPUR*: 14.
- Kalil, R.M., Goelpo, A., Spielmann, T., and Oliveira, W.M. 2013. "Políticas públicas e habitação social: avaliando a inserção social e sustentabilidade urbana." Seminario de Construções Sustentáveis.
- Karina de Arruda Lima Brasil, F. 2003. "Arquitetura vernácula da habitação popular: análise das mudanças e permanências das características arquitetônicas da habitação popular decorrentes da intervenção de fatores financeiros." Universidade Federal do Pernambuco.
- Kast, F. 2009. "Housing Assistance and Student Achievement in Low-Income Households in Chile." The Joint Center for Housing Studies, Harvard University.
- Kazttman, R. 2011. "Infancia en América Latina: privaciones habitacionales y desarrollo de capital humano." CEPAL.
- Klaufus, C. 2012a. "Moving and improving: poverty, globalization, and neighborhood transformation in Cuenca, Ecuador." *International Development Planning Review*: 34(2), pp.147-166.
- . 2012b. *Urban residence: housing and social transformations in globalizing Ecuador*: Berghahn Books.
- Klein Jr, V.H., Salm, J.F., Heidemann, F.G. and Menegasso, E. 2012. "Participacao e coproducao em politica habitacional: estudo de um programa de construcao de moradias em SC." *Revista de Administracao Publica*: 46(1), pp.25-48.
- Klintowitz, D. 2016. "Por que o Programa Minha Casa Minha Vida só poderia acontecer em um governo petista?." *Cadernos Metrôpoles*: 18(35), pp.165-190.
- Kowaltowski, D.C.C.K. et al. 2006. "Quality of life and sustainability issues as seen by the population of low-income housing in the region of Campinas, Brazil." *Habitat International*: 30(4), pp.1100-1114.

- Krause, C., Balbim, R. and Lima Neto, R.C. 2013. "Minha Casa Minha Vida, nosso crescimento: Onde fica política habitacional?." Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada.
- Kullock, D. and Murillo, F. 2010. "Vivienda social en Argentina. Un siglo de estrategias espontáneas." Universidad Católica de Salta.
- Lago, L. 2007. "Trabalho, moradia e (i)mobilidade espacial na metrópole do Rio de Janeiro." *Cadernos Metrópole*: (18).
- Landaeta, G. 2004. "Living in Unauthorized Settlements-Housing Improvement and Social Participation in Bolivia." Lund University Publications.
- . 2005. "Promoting social inclusion in urban areas through organisational changes The decentralised offices of the Municipality of Cercado in Cochabamba, Bolivia." N-Aerus Conference.
- Lanjouw, J. 2002. "Untitled: A Study of Formal and Informal Property Rights in Urban Ecuador." *The Economic Journal*: 112(482), pp.986-1019.
- Lastarria-Cornhiel, S. and Giovarelli, R. 2005. "Shared Tenure Options for Women: A Global Overview." UN-HABITAT.
- Lefebvre, H. 1991. *The Production of Space (1st Edition)*. Blackwell.
- Leitão, G. 2009. *Dos Barracos de Madeira aos Prédios de Quitinetes: Produção da Moradia na Rocinha ao longo de Cinquenta Anos*. EdUFF.
- Leitão, G. and Delecave, J. 2013. "O programa Morar Carioca: novos rumos na urbanização das favelas cariocas?." *O social em Questão-Ano XVI*: (29), pp.265-284.
- León, M. 2011. "La desigualdad de género en la propiedad de la tierra en América Latina" In *Du grain à moudre: genre, développement rural et alimentation*. UNESCO.
- Libertun de Duren, N. 2006. "Planning a` la carte: the location patterns of gated communities in a decentralized planning context." *International Journal of urban and regional research*: 30(2), pp.308-327.
- Lima, A. 2014. "O desafio da participação popular na construção e implementação da Política Estadual de Habitação de Interesse Social do estado da Bahia." *Revista de Administração Pública*: 48(6), pp.1431-1450.
- Linke, C., Serra, B., Garrafa, F., Araújo, D., Barbosa Villa, S., Nadalin, V., and Krause, C. 2016. "Inserção Urbana de Habitação de Interesse Social: um olhar sobre mobilidade cotidiana e uso do solo." Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada.
- Lizarralde, G. 2011. "Stakeholder participation and incremental housing in subsidized housing projects in Colombia and South Africa." *Habitat International*: 35(2), pp.175-187.
- Lobera, J. and Michelutti, E. 2007. "Construcción sostenible y construcción de la sostenibilidad: una experiencia en comunidades rurales de El Salvador." *Revista internacional de sostenibilidad, tecnología y humanismo*: (2), pp.53-68.
- Lobo, C. et al. 2010. "La acción colectiva en los asentamientos informales para la transformación del hábitat." Universidad de los Andes.
- Lombard, M. 2014. "Constructing ordinary places: Placemaking in urban informal settlements in Mexico." *Progress in Planning*: 94, pp.1-53.
- Lombardo, J. et al. 2003. "La conformación del espacio urbano en un país de economía emergente." *Cadernos Metrópole*: (06), pp.105-134.
- Lombardo, J., Di Virgilio, M., and Fernández, L. 2002. "Mercado de suelo, reproducción social y configuración del espacio urbano. El caso de cinco municipios de la región Metropolitana de Buenos Aires." *Revista Quivera*.
- Lomnitz, L. 2003. "Cómo sobreviven los marginados." México: Siglo XX.

- Lopes, D.M. 2000. "Ações públicas em habitação popular." Universidade Federal de Santa Catarina.
- Lopez, E. et al. 2013. "Chile urbano hacia el Siglo XXI: Investigaciones y reflexiones de Política Urbana desde la Universidad de Chile." Universidad de Chile.
- Lopez Estrada, R.E. and Leal Iga, J. 2012. "Políticas de vivienda social en Mexico: El caso de una colonia periférica en Monterrey." *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*: 5(10).
- López Piñeros, M.R. 2004. "La vivienda como colateral : política monetaria, precios de vivienda y consumo en Colombia." Banco de la República.
- López-Silva, M. A., Abreu-Lastra, R., Saracho-Martínez, A., Paulín-Hutmacher, A. 2011. "Housing Finance in Mexico: Current State and Future Sustainability." Inter-American Development Bank.
- Lovera, A. 2007. "El trípode de la política de vivienda y hábitat: política económica, social y ambiental." *Revista Venezolana de Análisis de Coyuntura*: 1(1), pp.181-198.
- . 2013a. "El capital inmobiliario y constructor y la producción de la ciudad en América Latina" in *Teorías de la ciudad en América Latina*. UAM.
- . 2013b. "La Gran Misión Vivienda Venezuela: Más preguntas que respuestas." Jornadas de Investigación del IDEC.
- . 2015. "De espaldas a las barriadas populares. La política habitacional de Hugo Chávez" in *Ciudades en construcción permanente ¿Destino de casas para todos?* CLACSO.
- . (Cord.). 2005. "Materiales y componentes para la construcción de viviendas. Una visión desde las empresas y los productos." Consejo Nacional de la Vivienda.
- Lungo, M. 2004. "Expansión urbana y regulación de la tierra en Centroamérica: antiguos problemas, nuevos desafíos" in *El rostro urbano de América Latina*. CLACSO.
- MacDonald, J. 2004. "Pobreza y precariedad del habitat en ciudades de America Latina y el Caribe." CEPAL.
- Macedo, J. 2008. "Urban land policy and new land tenure paradigms: Legitimacy vs. legality in Brazilian cities." *Land Use Polic*: 25(2), pp.259-270.
- Magalhães, A.F. 2013. "O Direito das Favelas." Universidade Federal do Rio de Janeiro.
- Magalhães, F. 2012. "Slum Upgrading: Lessons Learned from Brazil." Cities Alliance.
- Magalhães, F. and Rojas, E. 2007. "Facing the Challenges of Informal Settlements in Urban Centers: The Re-urbanization of Manaus, Brazil." Inter-American Development Bank.
- Magalhães, K.A., Minardi Mitre Cotta, R., Pereira Martins, T., Gomes, A. and Siqueira-Batista, R. 2013. "A Habitação como Determinante Social da Saúde: percepções e condições de vida de famílias cadastradas no Programa Bolsa Família." *Saúde e Sociedade*: 22(1), pp.57-72.
- Magri, A. 2015. "Historia política de la vivienda social en el Uruguay." *Vivienda Popular*: 27.
- Marcano, L. and Ruprah, I.J. 2008. "An Impact Evaluation of Chile's Progressive Housing Program." Inter-American Development Bank.
- Maria da Piedade Morais, M. et al. 2003. "Residential Segregation and Social Exclusion in Brazilian Housing Markets." IPEA.
- Maricato, E. 2000. "Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles Brasileiras." *São Paulo em perspectiva*: 14(4), pp.21-33.
- . 2003. "Conhecer para resolver a cidade ilegal." Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos.
- . 2005. "A nova Política Nacional de Habitação." Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos.

- Martin, C. et al. 2013. "Climate Change Mitigation & Adaptation through Publically-Assisted Housing." Inter-American Development Bank.
- Marques, E. 2015. "A Metrópole de São Paulo no século XXI. Espaços, heterogeneidades e desigualdades." UNESP.
- Márquez, F. 2004. "Márgenes y ceremonial: los pobladores y las políticas de vivienda social en Chile." Política.
- Masotti, C. et al. 2016. "Self-help Retrofitting Technologies for Low-cost Housing Construction: The Case study of Vila Novo Ouro Preto, Brasil." *Procedia Engineering*: 21, pp.625-632.
- Maximo, F.R.C.C. 2012. "Moradia, "Arquitetura e Cidade: Mudanças e permanências na produção da habitação social no espaço urbano metropolitano de Fortaleza." Universidade de São Paulo.
- Maya Sierra, T. 2007. "Áreas Residenciales en Bogotá." Universidad Nacional de Colombia.
- Maya, E., and Cervantes, J. (Eds.) 1999. "La producción de vivienda del sector privado y su problemática en el municipio de Ixtapaluca, Estado de México." UNAM.
- Maycotte, E. 2014. "Impacto de las variables espaciales y territoriales en la calidad de vida de los residentes de vivienda social: una propuesta para su medición." El Colegio Mexiquense.
- Maycotte, E. and Sanchez, E. 2010. "Ciudades dispersas, viviendas abandonadas: la política de vivienda y su impacto territorial y social en las ciudades mexicanas." *ACE: Architecture, City and Environment*: 5(13), pp. 19-32.
- McHardy, P. and Donovan, M. 2016. *The State of Social Housing in Six Caribbean Countries*. Inter-American Development Bank.
- Medeiros, W. 2015. "Intersectoriedade entre políticas urbanas: dilemas políticos, econômicos, institucionais e participativos." *Revista de Direito da Cidade*: 7(3), pp.922-939.
- Mejía-Escalante, M. 2012. "Habitabilidad en la vivienda social en edificios para población reasentada. El caso de Medellín, Colombia." *EURE Journal of Latin American Urban and Regional Studies*: 38(114), pp.203-227.
- Mendez, F. 2006. "The value of legal housing titles: An empirical study." *Journal of housing Economics*: 15(2), pp.143-155.
- Méndez, L.A., et al. 2014. "Los macroproyectos de interés social nacional y su impacto frente al ordenamiento territorial: el caso de Ciudad Verde." Universidad de La Salle.
- Menna Barreto Silva, H. and Moreira Sigolo, L. 2007. "Oportunidades e limites para a produção de habitação social no centro de São Paulo." Lincoln Institute of Land Policy.
- Mera, G., et al. 2015. "Migración internacional en la Ciudad de Buenos Aires: Un análisis socioespacial de su distribución según tipos de hábitat." *Estudios demográficos y urbanos de El Colegio de México*: 30(2), pp.327-367.
- Mesarina, N. and Stickney, C. 2007. "Getting to Scale in Housing Microfinance: A Study of ACCION Partners in Latin America." *Accion Insight*, 21.
- Micco, A., Parrado, E., Piedrabuena, B., and Rebucci, A. 2012. "Housing Finance in Chile: Instruments, Actors, and Policies." Inter-American Development Bank.
- MINVU. 2005. "El déficit habitacional en Chile: medición de los requerimientos habitacionales y su distribución espacial." MINVU Chile.
- Mitchell, J. and Acosta, P. 2009. "Evaluación Comparativa de Tipologías de Viviendas Sociales en la Provincia de Mendoza." *Avances en Energías Renovables y Medio Ambiente*: 13(5), pp.161-168.
- Miranda, I. 2008. "Produção do espaço e planejamento em áreas de transição rural-urbana: o caso da Região Metropolitana do Recife—PE." Universidade Federal do Pernambuco.
- Monkkonen, P. 2009. "The Housing Transition in Mexico: Local Impacts of National Policy." University of California, Berkeley.

- . 2011a. "Do Mexican Cities Sprawl? Housing Finance Reform and Changing Patterns of Urban Growth." *Urban Geography*: 32(3), pp.406-423.
- . 2011b. "The Housing Transition in Mexico: Expanding Access to Housing Finance." Institute of Urban and Regional Development at UC Berkeley.
- . 2012a. "Housing Finance Reform and Increasing Socioeconomic Segregation in Mexico." *International Journal of Urban and Regional Research*: 36(4), pp.757-772
- . 2012b. "La segregación residencial en el México urbano: niveles y patrones." *EURE Journal of Latin American Urban and Regional Studies*: 38(114), pp.125-146.
- . 2014. "The role of housing finance in Mexico's vacancy crisis." UCLA Ziman Center for Real Estate.
- Monkkonen, P., and Ronconi, L. 2013. "Land use regulations, compliance and land markets in Argentina." *Urban Studies*: 50(10), pp.1951-1969.
- Monteiro, R.R. 2006. "Habitação e integração urbana: um estudo de caso em programas habitacionais no município de Chapecó-SC." Universidade Federal de Santa Catarina.
- Moreno, E.L. 2011. "Living with shelter deprivations: Slum dwellers in the World" in Population Distribution, Urbanization, Internal Migration and Development: An International Perspective. United Nations.
- Moreno, L. 2015. "Puerto Príncipe y el desastre. Siguiendo las huellas de una reconstrucción difusa." Universitat de Barcelona.
- Morim, J. 2003. "Mais além da rua do Bom Jesus: a revitalização do bairro do Recife, a população e outros usos do local." Universidade Federal do Pernambuco.
- Moya, R. 2011. "The Rental Market in Argentina." Inter-American Development Bank.
- Muñoz-Peña, C., de Janvry, A and Sadoulet, E. 2003. "Re-crafting rights over common property resources in Mexico." *Economic Development and Cultural Change*: 52(1), pp.129-158.
- Murillo, F. 2014a. "Proyectos de inclusión urbana-habitacional: Los Aportes de la "Brújula" de la planificación." *Revista Habitat Inclusivo*.
- . (ed.) 2014b. "Migraplan 1: Actas del 1 Simposio de la red Migraplan." Universidad Nacional de Colombia.
- . 2016. "Los Poderes de la Planificación Urbana Participativa: ¿Construcción de derechos o castigo?." *Medio Ambiente y Urbanización*: 81(1), pp.9-32.
- . 2010. "La planificación urbana-habitacional y el derecho a la ciudad." Universidad de Buenos Aires.
- . 2012. "La dignidad humana: ¿responsabilidad urbana? planeamiento territorial y derecho a la ciudad." *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*: 5(10).
- Murray, C. and Clapham, D. 2015. "Housing Policies in latin America: Overview of the Four Largest Economies." *International Journal of Housing Policy*: 15(3), pp.347-364.
- Mussato, O.B. 2011. "Urbanização e segregação socioespacial : uma análise da área de ocupação irregular Monte das Oliveiras em Boa Vista (RR)." Universidade Federal do Rio Grande do Sul.
- Nahoum, B. (compilador) 2014. "La vivienda, entre el derecho y la mercancía. Las formas de propiedad en América Latina." Centro Cooperativo Sueco.
- Nascimento, D. 2016. "As políticas habitacionais e as ocupações urbanas: dissenso na cidade." *Cadernos Metrópole*: 18(35), pp.145-164.
- Neto, P., Moreira, T. and Schussel, Z. 2012a. "Conceitos divergentes para políticas convergentes: descompassos entre a Política Nacional de Habitação e o Programa Minha Casa, Minha Vida." *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*: 14(1), pp.85-98.

- . 2012b. "Housing Policy. A Critical Analysis on the Brazilian Experience." *Tema. Journal of Land Use, Mobility and Environment*: 5(3), pp.65-76.
- Niño, A. 2006. "When titles do not become loans: Property Rights and Slum Upgrading in Bogotá, Colombia." University of California, Los Angeles.
- Nuijten, M. 2003. "Family property and the limits of intervention: the Article 27 reforms and the PROCEDE programme in Mexico." *Development and Change*: 34(3), pp.475-497.
- OECD. 2015. "Mexico 2015: Transforming Urban Policy and Housing Finance." OECD.
- O'Hare, G. 2001. "New horizons for Rio's favelas." *Geography*: 86(1), pp.61-74.
- Olivera, G. 2001. "Trayectoria de las reservas territoriales en México: irregularidad, desarrollo urbano y administración municipal tras la reforma constitucional de 1992." *EURE Journal of Latin American Urban and Regional Studies*: 27(81), pp.61-84.
- Oliveira, P.P. 2012. "Efeitos do número de unidades no desempenho da habitação de interesse social : o caso de moradias isoladas e concentradas no município de Santiago - RS." Universidade Federal do Rio Grande do Sul.
- Oliveira, F.M. 2010. "Ações coletivas, cultura política e movimentos sociais: disputas de significado e antagonismo no âmbito da reforma urbana." Universidade Federal do Pernambuco.
- Oliveira de Menezes, V.M. 2016. "Arranjos familiares de beneficiários do Programa Minha Casa Minha Vida: trajetórias de benefício e percepções de bem-estar social." *Cadernos Metrôpole*: 18(35), pp.257-284.
- Ortiz, C. 2012a. "Bargaining space: deal-making strategies for large-scale renewal projects in Colombian cities." University of Illinois at Chicago.
- Ortiz, E. 2012b. "Producción Social de la Vivienda y el Hábitat. Bases Conceptuales y Correlación con los Procesos Habitacionales." UN-Habitat.
- Palomino Bonilla, M. and Wong Barrantes, R. 2011. "Housing Finance in Peru: What is Holding It Back?" Inter-American Development Bank.
- PAOT. 2010. "Estudio sobre el ordenamiento, control y tratamiento integral de los Asentamientos Humanos irregulares, ubicados en suelo de conservación del Distrito Federal." PAOT.
- Pardo, M. and Velasco Sanchez, E. (Eds.) 2006. "El proceso de modernización del INFONAVIT 2001-2006. Estrategia, redes y liderazgo." El Colegio de México.
- Parias Durán, A. 2008. "El mercado de arrendamiento en los barrios informales de Bogotá, un mercado estructural." *Territorios*: (18), pp.75-101.
- Pasternak, S. 2001. "Favelas em São Paulo—censos, consensos e contra-sensos." *Cadernos Metrôpole*.
- Pasternak, S. and D'Ottaviano, C. 2016. "Favelas no Brasil e em São Paulo: avanços nas análises a partir da Leitura Territorial do Censo de 2010*." *Cadernos Metrôpole*: (05), pp.09-27.
- Pecha-Garzón, C. 2011. "Programa de Vivienda de Interés Social de Colombia: Una Evaluación." Inter-American Development Bank.
- Peixoto, A.P. 2011. "Vacância residencial na Região Metropolitana de Belo Horizonte: mobilização do estoque vago para a promoção de habitação de interesse social." Universidade Federal de Minas Gerais.
- Peña, S. 2005. "Recent developments in urban marginality along Mexico's northern border." *Habitat International*: 29(2), pp.285-301.
- Peppercorn, I.G. and Taffin, C. 2013. "Rental Housing Lessons from International Experience and Policies for Emerging Markets." World Bank.

- Pequeno, L.R. 2008. "Políticas Habitacionais, Favelização e Desigualdades Sócio-Espaciais nas Cidades Brasileiras: Transformações e Tendências." *Scripta Nova, revista electrónica de geografía y ciencias sociales*: (12), p.31.
- Pequeno, L.R. and Rosa, S.V. 2016. "O Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana de Fortaleza-CE: análise dos arranjos institucionais." *Cadernos Metrôpole*: 18(35), pp.191-216.
- Perez, R. 2007. "Derecho de superficie y dimensión social de la propiedad de suelo. Un instrumento para la implementación de políticas públicas activas de desarrollo urbano ambiental."
- Pérez-Valecillos, T. et al. 2013. "Creación del espacio público en asentamientos informales: Nuevos desafíos urbanos." *Bitácora Urbano Territorial*: 2(23).
- Perlman, J. 2010. *Favela: Four Decades of Living on the Edge in Rio de Janeiro*.
- Petrella, G.M. 2012. "Das Fronteiras dos Conjuntos ao Conjunto das Fronteiras." Universidade de São Paulo.
- Pinheiro de Oliveira, J.C. and Pedlowski, M.A. 2012. "Estado e programas municipais de habitação popular em Campos dos Goytacazes, RJ." *Análise social*: (204), pp.656-682.
- Plant, R. and Hvalkof, S. 2001. "Land titling and indigenous peoples in Latin America." Inter-American Development Bank.
- Ploeger, J. 2012. "Gated barrios: Responses to urban insecurity in marginal settlement in Lima, Peru." *Singapore Journal of Tropical Geography*: 33(2), pp.212-225.
- Posner, P.W. 2012. "Targeted Assistance and Social Capital: Housing Policy in Chile's Neoliberal Democracy." *International Journal of Urban and Regional Research*: 36(1), pp.49-70.
- Prates, A.A. 2009. "Redes sociais em comunidades de baixa renda: os efeitos diferenciais dos laços fracos e dos laços fortes." *Revista de Administração Pública*: 43(5), pp.1117-1146.
- Puebla, C. 2002. "Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras: Cambios en la política de vivienda en México." El Colegio de México.
- Ramírez, R. 2002. "Evaluación social de políticas y programas de vivienda: Un análisis de la contribución de la vivienda a la reducción de la pobreza urbana." *Revista INVI*:17(45), pp.9-57.
- Rangeli, J.A. and Fonseca da Costa, S.M. 2013. "O Programa Minha Casa Minha Vida e seus desdobramentos no local: um estudo da pequena cidade de Ponta de Pedras, Pará, Brasil." *Acta Geográfica*: 7(14), pp.77-91.
- Reese, E. 2001. "Gestión urbana: plan de descentralización del municipio de Quilmes: Buenos Aires, Argentina." CEPAL.
- Reese, E., F. Almansí, J. del Valle, and A. Juan. 2012. "The Home Renting Market in Argentina." (Unpublished) Inter-American Development Bank.
- Ribeiro, L.C.Q. and Katzman, R. (Orgs.) 2008. "A Cidade contra a escola?: Segregação e desigualdades educacionais em grandes cidades da América Latina." Observatório das Metrôpoles.
- Ribeiro, M.T. 2014. "Os pontos de vista do morador da periferia: o outro lado da política urbana." *Interseções: Revista de Estudos Interdisciplinares*:16(1).
- Riley, E., Fiori, J., Ramirez, R. 2000. "Urban Poverty Alleviation through Environmental Upgrading in Rio de Janeiro:Favela Bairro." University College London.
- . 2001. "Favela Barrio and a new generation of housing programmes for the urban poor." *Geoforum*: 32(4), pp.521-531.
- Roberts, B.R. and Wilson, R. H. (eds.) 2009. *Urban Segregation and Governance in the Americas*: Palsgrave.
- Rodrigues, L.P. and Moreira, V. 2015. "Habitação e políticas públicas: o que se tem pesquisado a respeito." *Revista Brasileira de Gestão Urbana*: 8(2), pp.167-180.

- Rodrigues, R. 2006. "Moradia Precária e Violência na Cidade de São Paulo." Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada.
- Rodríguez, A. and Sugranyes, A. 2005a. *Con subsidio, sin derecho. La situación del derecho a una vivienda adecuada en Chile* Ediciones SUR.
- . 2005b. *Los con techo: un desafío para la política de vivienda social*: Ediciones SUR.
- . 2009. "El traje nuevo del emperador: las políticas de financiamiento de vivienda social en Santiago de Chile." FLACSO.
- Rodríguez, M. and Di Virgilio, M. 2007. "Políticas del hábitat, desigualdad y segregación socio espacial en el Área Metropolitana de Buenos Aires."
- . 2011. *Caleidoscopio de las políticas territoriales. Un rompecabezas para armar*: Prometeo.
- . 2013. "Efectos de inclusión/exclusión: políticas y procesos de regularización en el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA)" In *Los lugares del hábitat y la inclusión*. FLASCO.
- Rodriguez, M.C. 2008. "Asentamientos informales en el corregimiento de Veracruz, Distrito de Arraiján, Provincia de Panamá."
- Rodríguez, M.C. and Di Virgilio, M.M. 2009. "Políticas de tierra y vivienda y déficit habitacional en el Área Metropolitana de Buenos Aires." *Estudios de Sociología*: 1(15), pp.57-83.
- Rodríguez, M.C., Di Virgilio, M.M., Arqueros Mejica, S., Rodríguez, M.F., and Zapata, C. 2015. "Contradiendo la constitución de la ciudad. Un análisis de los programas habitacionales en la Ciudad de Buenos Aires en el periodo 2003-2013." Documento de Trabajo IIGG.
- Rodríguez, M.C., Di Virgilio, M.M., Vio, M., Procupez, V., Mendoza, M., Ostuni F., and Morales, B. 2007. "Producción social del hábitat y políticas en el Área Metropolitana de Buenos Aires: historia con desencuentros." Universidad de Buenos Aires.
- Rodulfo, M. 2015. "Políticas habitacionales en Argentina estrategias y desafíos." Government of Argentina.
- Rojas, E. 2001. "The Long Road to Housing Reform: Lessons from the Chilean Housing Experience." *Housing Studies*: 16(4), pp.461-483.
- . 2014. "Housing Policies, Quality of Housing and Urban Development. Lessons from the Latin American Experience 1960-2010." Lincoln Institute of Land Policy.
- . 2016. "Housing Policies and Urban Development: Lessons from the Latin American Experience, 1960-2010." Lincoln Institute of Land Policy.
- Rojas, E. and Medellín, N. 2011. "Housing Conditions in Latin America 1995-2006." Inter-American Development Bank.
- Rojas, E. et al. 2006. "Gobernar las metrópolis." Inter-American Development Bank.
- Rojas, M. 2008. "La vivienda precaria urbana marginal y su relación con la salud de la población en el proceso de sustentabilidad." Centro de estudios avanzados de la Universidad Nacional de Córdoba. Instituto de Planeamiento Urbano y Regional de la Universidad Nacional del Nordeste.
- Rolnik, R. 2013. "Late neoliberalism: the financialization of homeownership and housing rights." *International Journal of Urban and Regional Research*: 37(3), pp.1058-1066.
- Rolnik, R. 2015. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finança*.
- Rolnik, R., Iacovini, R., and Klintowitz, D. 2014. "Habitação em municípios paulistas: construir políticas ou "rodar" programas?." *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*: 16(2), pp.149-165.

- Romagnoli, V. 2006. "Programa de mejoramiento barrial. Reflexiones sobre fundamentos y pertinencia de sus objetivos a partir de un análisis del Promeba (Argentina) y su Implementación en la ciudad de resistencia (provincia del Chaco)." *Cuaderno urbano: espacio, cultura y sociedad*: (5), pp.151-176.
- Romaña, M., and Marina, E. 2011. "Habitabilidad de la vivienda de interés social prioritaria en el marco de la cultura. Reasentamiento de comunidades negras de Vallejuelos a Mirador de Calasanz en Medellín, Colombia." *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*: 4(8).
- Romero, L. et al. 2005. "Vivienda y autoconstrucción: Participación femenina en un proyecto asistido." *Frontera norte*: 17(33), pp.107-131.
- Romero, Y. 2003. "Derecho a la ciudad: derecho a negociar por unas condiciones materiales de vida." *Territorios*: 9.
- Ross, L. and Pelletiere, D. 2014. "Chile's New Rental Housing Subsidy and Its Relevance to US Housing Choice Voucher Program Reform." *Cityscape*: 16(2), p.179.
- Rotondaro, R. and Cacopardo, F. 2012. "Propuesta de Gestión participativa para la vivienda en sectores urbanos pobres. Buenos Aires, Mar del Plata, Argentina." *Apuntes*: 25(2), pp. 278-291.
- Royer, L. 2014. "Financeirização da Política Habitacional: Limites e Perspectivas." Universidade de São Paulo.
- Rubin, G. and Bolfe S.A. 2014. "O desenvolvimento da habitação social no Brasil." *Ciência e Natura*: 36, pp. 201-213.
- Rueda, N. 2011. "La integración de la demanda informal a la política de vivienda: algunas opciones iniciales." *Revista de Ingeniería*: (35), pp.108-116.
- Rufino, B. 2012. "Incorporação da Metrôpole: Centralização do Capital no Imobiliário e a Produção do Espaço em Fortaleza." Universidade de São Paulo.
- Rufino, M.B. 2016. "Transformação da periferia e novas formas de desigualdades nas metrópoles brasileiras: um olhar sobre as mudanças na produção habitacional." *Cadernos Metrôpole*: 18(35), pp.217-236.
- Ruiz-Tagle, J. 2005. "Rehabilitación con vivienda social en Recoleta." *Revista INVI*: 20(55), pp.184-224.
- Ruprah, I. 2010. "Do Social Housing Programs Increase Poverty? An Empirical Analysis of Shelter Induced Poverty in Latin America." Inter-American Development Bank.
- Ruprah, I., and Marcano, T. 2007. "A Meta-Impact Evaluation of Social Housing Programs: The Chilean Case." Inter-American Development Bank.
- Sá, W.L.F. 2009. "Autoconstrução na cidade informal: relações com a política habitacional e formas de financiamento." Universidade Federal do Pernambuco.
- Sabatini, F. 2006. "The Social Spatial Segregation in the Cities of Latin America." Inter-American Development Bank.
- Sabatini, F. and Brain, I. 2008. "La segregación, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves." *EURE Journal of Latin American Urban and Regional Studies*: 34(103), pp.5-26.
- Sáenz, A. 2003. "La consolidación de asentamientos ilegales urbanos como expansión de la ciudad : proceso de legalización de la tierra de un barrio periférico de la ciudad de Mendoza (Argentina)." *Territorios*: (8), pp. 113-126.
- Salazar, C. et al. 2014. "Alquiler y mercado del suelo en México" in Busco casa en arriendo: promover el alquiler tiene sentido. Inter-American Development Bank.
- Salcedo, R. 2010. "The last slum: Moving from illegal settlements to subsidized home ownership in Chile." *Urban Affairs Review*: 46(1), pp.90-118.
- Salvi del Pero, A. 2016. "Housing policy in Chile: A case study on two housing programmes for low-income households." OECD.

- Samora, P.R. 2010. "Projeto de habitação em favelas: especificidades e parâmetros de qualidade." Universidade de São Paulo.
- Sanchez, J. 2012. "La Vivienda "Social en México." JSA.
- Sánchez, L. and Salazar, C. 2011. "Lo que dicen las viviendas deshabitadas sobre el censo de población 2010." *Coyuntura demográfica: 1*, pp.66-72.
- Sánchez-Mejorada Fernández, C. 2004. "De actores y programas sociales en la ciudad de México. El caso del programa de vivienda en lote familiar." *Revista Andamios:(1)*, pp.77-108.
- Sancho, F., Rivera, L. and Rosales, J. 2012. "Housing Finance in Central America: What is Holding It Back?." Inter-American Development Bank.
- Sanfelici, D. and Halbert, L. 2015. "Financial markets, developers and the geographies of housing in Brazil: A supply-side account." *Urban Studies: 53(7)*, pp. 1465-1485.
- Santo Amore, C. 2013. "Entre o nó e o fato consumado, o lugar dos pobres na cidade. Um estudo sobre as ZEIS e os impasses da reforma urbana na atualidade." Universidade de São Paulo.
- Santo Amore, C., Shimbo, L., and Rufino, B. (Orgs.) 2015. *Minha casa... e a cidade? Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros*: Letra Capital.
- Santoro, P.F. 2011. "O desafio de planejar e produzir expansão urbana com qualidade: a experiência colombiana dos planos parciais em Bogotá, Colômbia." *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais: 13(1)*, pp.91-115.
- Santos, R.S. 2010. "A (Re)ordenação espacial do Bairro do Recife a partir da proposta do plano de revitalização turística." Universidade Federal do Rio Grande do Sul.
- Saraiva, C. and Marques, E. 2004. "A dinâmica social das favelas da região metropolitana de São Paulo." Universidade de São Paulo.
- Sattler, M.A. 2007. "Habitações De Baixo Custo Mais Sustentáveis: a Casa alvorada e o Centro Experimental de Tecnologias Habitacionais Sustentáveis." Finep Coleção Habitar.
- Secretaria Nacional de Habitação. 2010. "Avanços e desafios: política nacional de habitação." Secretaria Nacional de Habitação.
- Sepúlveda Ocampo, R. and Fernández Wagner, R. 2006. "Un análisis crítico de las políticas nacionales de vivienda en América Latina." Centro Cooperativo Sueco.
- Serrano Rodríguez, J. 2011. "Financiamiento de vivienda." *Revista de Ingeniería: (35)*, pp.61-78.
- Washington, DC: Inter-American Development Bank. Unpublished "O diálogo entre moradores e arquitetos sobre materiais construtivos sustentáveis para habitação: analisando um processo de pesquisa-ação." *Ambiente Construído: 5(2)*, pp.7-19.
- Siclarí, P. 2003. "La participación en el Programa Chile Barrio: evaluación en curso y propuestas de mejoramiento." *Revista INVI: 18(46)*, pp. 71-95.
- . 2004. "Recolección y selección de información sobre programas de regularización del suelo e informalidad en Chile." CEPAL.
- . 2012. "Política Habitacional Chilena hoy: advertencias para la réplica Latinoamericana." *NAU Social: 3(4)*, pp.201-223.
- Siclarí, P. (ed.) 2006. "Grupos vulnerables, déficit habitacional, espacio público." MINVU.
- Sierra, A. and Taarazona, A. 2013. "Informal Urbanization in Bogota: Agents and Production Philosophies of Urban Space." *Revista INVI: 28(78): 77-107.*

- Simoni, D. and Szalachman, R. 2007. "Primera evaluación del Programa Regional de Vivienda Social y Asentamientos Humanos para América Latina y Caribe." CEPAL.
- Simpson, M. 2013. "Urbanising favelas, overlooking people: Regressive housing policies in Rio de Janeiro's progressive slum upgrading initiatives." University College London.
- Smolka, M. 2003. "Informality, urban poverty and land market prices." *Land Lines*: 15(1), pp.4-7.
- . 2013. "Implementación de la Recuperación de plusvalías en América Latina. Políticas e instrumentos para el desarrollo urbano." Lincoln Institute of Land Policy.
- Smolka, M. and Biderman, C. 2009. "Measuring Informality in Housing Settlements: Why Bother?." Lincoln Institute of Land Policy.
- Smolka, M. and De Cesare, C.M. 2006. "Property Taxation and Informality." *Lincoln Land Lines*(July), pp.18-3.
- Smolka, M. and Furtado, F. (Eds.) 2002. "Mobilizing Land Value Increments for Urban Development: Learning from the Latin America Experience." *IDS Bulletin*: 33(3), pp.i-x.
- Smolka, M. and Furtado, F. (Eds.) 2014. "Instrumentos notables de políticas de suelo en América Latina." Lincoln Institute of Land Policy.
- Sobrino, L. J. 2014. "Housing prices and submarkets in Mexico City: A hedonic assessment." *Estudios Económicos*: 29(1), pp.57-84.
- Soederberg, S. 2015. "Subprime Housing Goes South: Constructing Securitized Mortgages for the Poor in Mexico." *Antipode*: 47(2), pp.481-499.
- Souza, Â.G. 2001. "Favelas, invasões e ocupações coletivas nas grandes cidades brasileiras—(Re)Qualificando a questão para Salvador - BA." *Cadernos Metrópole*: (05), pp.63-89.
- Stein, A. and Castillo, L. 2005. "Innovative financing for low-income housing improvement: lessons from programmes in Central America." *Environment and Urbanization*: 17(1), pp.47-66.
- Stein, A. and Vance, I. 2008. "The role of housing finance in addressing the needs of the urban poor: lessons from Central America." *Environment and Urbanization*: 20(1), pp.13-30.
- Stickney, C. 2014. "Many Paths to a Home: Emerging Business Models for Latin America and the Caribbean's Base of the Pyramid." Inter-American Development Bank.
- Suarez, M. and Delgado, J. 2009. "Is Mexico city polycentric? A trip attraction capacity approach." *Urban Studies*: 46(10), pp.2187-2211.
- Sullivan, E. and Ward, P.M. 2012. "Sustainable housing applications and policies for low-income self-build and housing rehab." *Habitat International*: 36(2), pp.312-32.
- Szalachman, R. 2000. "Perfil de déficit y políticas de vivienda de interés social: situación de algunos países de la región en los noventa." CEPAL.
- Tamayo, S. (Coord.) 2007. "Los desafíos del Bando 2. Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000-2006." UACM.
- TECHO. 2013. "Relevamiento de asentamientos informales 2013." TECHO.
- . 2015a. "Censo de Asentamientos Informales (Nicaragua)." TECHO.
- . 2015b. "Datos Duros De Una Realidad Muchísimo Más Dura Informe Encuesta Nacional De Campamentos 2015)." TECHO.
- . 2015c. "Derecho a Bogotá." TECHO.
- Tonella, C. 2010. "Duas décadas de ocupações urbanas em Curitiba. Quais são as opções de moradia para os trabalhadores pobres, afinal?." *Cadernos Metrópole*: 12(23), pp.239-262.

- Torres, C. 2012. "Legalización de barrios: acción de mejora o mecanismo de viabilización fiscal de la ciudad dual." *Bulletin de l'Institut français d'études andines*: 41(3), pp. 441-471.
- Torrice, M.E. and Walnicky, A. 2016. "Popular participation in the city. 20 years of decentralization in Cochabamba barrios." IIED.
- Trujillo, T. A. 2012. "Spatial and process strategies toward the formalization and integration of the informal settlement, Villa 31, in Buenos Aires, Argentina." University of Washington.
- Tudino, L. et al. 2014. "La Gestión Urbana en la Comuna de Alvear." *Medio Ambiente y Urbanización*: 81(1), pp.33-50.
- UN-Habitat. 2003a. "Guide to Monitoring target 11: improving the lives of 100 million slum dwellers. Nairobi, Kenya." UN-Habitat.
- . 2003b. "Rental Housing. An essential option for the urban poor in developing countries." UN-Habitat.
- . 2011a. "Affordable land and housing in Latin America and the Caribbean." UN-Habitat.
- . 2011b. "Cities and Climate Change: Global Report on Human Settlements 2011." UN Habitat.
- . 2011c. "Adaptation Finance: Are Cities in Developing Countries Slipping Through the Cracks?" UN Habitat.
- . 2012. "Estado de las ciudades de América Latina y el Caribe." UN Habitat.
- . 2014. "Scaling up affordable housing supply in Brazil. The 'my house my life' programme." UN-Habitat.
- . 2016. "World Cities Report 2016." UN-Habitat.
- United Nations Human Settlements Program. 2008. "Housing Finance Mechanisms in Peru." UN-Habitat.
- Uribe, M.C. and Bejarano, J.C. 2009. "Annotated Bibliography on property Tax in Latin America." Lincoln Institute of Land Policy.
- Uzcátegui, R. 2008. "Situación actual y desafíos del derecho a la Vivienda en Venezuela." *Revista del Instituto Latinoamericano de Investigaciones Sociales*.
- Valdivia, M. et al. 2003. "Credit Bureaus and the Rural Microfinance Sector: Peru, Guatemala, and Bolivia." University of California, Berkeley.
- Valença, M. and Bonates, M. 2010. "The trajectory of social housing policy in Brazil: From the National Housing Bank to the Ministry of the Cities." *Habitat International*: 34(2), pp.165-173.
- Valença, M. M. (Org.) 2008. "Cidade Ilegal." Mauad.
- Valverde, J. 2006a. "Criterios Sociales aplicados por FUPROVI en la producción Social del Hábitat y la Vivienda." Fundación Promotora de Vivienda.
- . 2006b. "Experiencia de autoconstrucción de vivienda Nuestra Señora del Carmen." Fundación Promotora de Vivienda.
- Vargas, I. et al. 2010. "Procesos de mejoramiento barrial participativo en asentamientos informales: Propuestas de integración en la ciudad de Ibagué (Colombia)." *Revista INVI*: 25(68), pp.59-96.
- Vargas-Hernández, J.G. and Hayashi Vega, O.A. 2014. "Future development of social interest housing market in México: Homex, developer of Housing." *Journal of Asian Business Strategy*: 4(4), p.51.
- Varley, A. 2007. "Gender and Property Formalization: Conventional and Alternative Approaches." *World Development*: 35(10), pp.1739-1753.
- Vasconcellos, C.P. 2015. "As políticas públicas de habitação e o território : análise do Programa Minha Casa, Minha Vida nos municípios de Carazinho, Marau e Passo Fundo / RS." Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

- Ventural, R.V., Menicucci de Oliveira, E., Mariko K. da Silva, E., Nunes da Silva, N., Fiorini Puccini, R. 2008. "Condições de vida e mortalidade infantil no município do Embu, São Paulo." *Revista Paulista de Pediatria*: 26(3), pp. 251-257.
- Villagran, P.S. 2012. "Women's Fear of Violence in Mexico City. A Matter of Spatial Justice." *Revista INVI*: 27(75), pp.145-169.
- Villavicencio, J. and Hernández, P. 2004. "Vivienda social y sectores de bajos ingresos en la Ciudad de México: un encuentro imposible." CLACSO.
- Villoria Siegert, N. 2004. "What to do with public rental housing? Challenges and options." Inter-American Development Bank.
- Vitta, J.F.R. 2012. "Land Readjustment Experience in Colombia." UN-Habitat.
- Ward, P.M. 2003. "Land Regularization in Latin America: Lessons in the Social Construction of Public Policy." Lincoln Institute of Land Policy.
- . 2011. "Self-help Housing Policies for Second Generation Inheritance and Succession of 'The House that Mum & Dad Built'." *Habitat International*: 35(3), pp.467-485.
- . 2012. "'A Patrimony for the Children': Low-Income Homeownership and (Im)Mobility in Latin American Cities." *Annals of the Association of American Geographers*: 102(6), pp.1489-1510.
- . 2015. "Housing Rehab for Consolidated Informal Settlements: A New Policy Agenda for 2016 UN-Habitat III." *Habitat International*: 50, pp.373-384.
- Ward, P.M., Jiménez, E., and Di Virgilio, M. (Eds.) 2014a. *Housing Policy in Latin American Cities A New Generation of Strategies and Approaches for 2016 UN-HABITAT III*: Routledge.
- . (Eds.) 2014b. "Intensive Case Study Methodology for the Analysis of Self-Help Housing Consolidation, Household Organization and Family Mobility." *Current Urban Studies*: 2(2), pp. 88-104.
- . (Eds.) 2014c. "Urban Regeneration and Housing Rehabilitation in Latin America's Innerburbs" in *Housing Policy in Latin American Cities: A New Generation of Strategies and Approaches for 2016 UN-HABITAT III*. Routledge.
- Werthmann, C. (Ed.) 2009. "Operações táticas na cidade informal: o caso do cantinho do céu." Prefeitura do Município de São Paulo.
- Whitaker Ferreira, J.S. 2003. "Alcances e limitações dos Instrumentos Urbanísticos na construção de cidades democráticas e socialmente justas." Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos.
- . (Org.) 2012. "Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano. Parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos." Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos.
- Winchester, L. 2008. "La dimensión económica de la pobreza y precariedad urbana en las ciudades latinoamericanas Implicaciones para las políticas del hábitat." *Revista EURE*: 34(103), pp.27-47.
- Wojtowicz, M. 2014. "Crecimiento de la población, cambios espaciales y cambios sociales en la ciudad de Curitiba" in *Ciudades Latinoamericanas. Segregación, desigualdad y tolerancia*. CLACSO.
- World Bank. 2002. "Mexico—Low Income Housing: Issues and Options." World Bank.
- . 2006. "Review of Argentina's Housing Sector: Option for Affordable Housing Policy." World Bank.
- Yory, C. 2006. "Ciudad y Sustentabilidad III. Estrategia de implementación de un proyecto de ciudad sustentable para el caso de la ciudad de Bogotá." Universidad Piloto de Colombia.
- . 2015. "La Construcción Social del Hábitat: conceptos, indicadores y consideraciones de política pública." Habitat International Coalition.

- Young, C., Hokans, J., and Ahern, B. 2009. "Capitalizing Housing for the Poor: Findings from Five Focus Countries." Habitat for Humanity International.
- Zanetta, C. 2002. "The Failings of Argentina's Reform Program: A View from the Municipal and Housing Sectors." *Cities*: 19(3), pp.173-182.
- Zanetta, C. 2004. *The Influence of the World Bank on National Housing and Urban Policies: A Comparison of Mexico and Argentina During the 1990s*: Ashgate.
- Zavala, J.R. 2010. "The re-shaping of housing policy in Argentina: moving towards a multi-dimensional approach?." Open University.
- Ziccardi, A. (Coord.). 2012. "México: perfil del sector de la vivienda." UN-Habitat.

Sobre os autores



Sara McTarnaghan é associada de pesquisa do Centro Metropolitano de Políticas Comunitárias e Habitacionais no Urban Institute, onde realiza pesquisas e avaliações sobre programas habitacionais e de desenvolvimento econômico, além de iniciativas regionalizadas nos contextos nacionais e internacionais.



Dr. Carlos Martín é associado sênior de pesquisa do Centro Metropolitano de Políticas Comunitárias e Habitacionais no Urban Institute, onde comanda pesquisas e avaliações sobre as qualidades físicas de habitações e comunidades, além da indústria que as constrói.



Tanaya Srin é assistente de pesquisa do Centro Metropolitano de Políticas Comunitárias e Habitacionais no Urban Institute. Trabalha em projetos de pesquisas regionalizados com foco em diversas questões nacionais e internacionais, tais como fechamento de escolas, planejamento de resiliência e modelos de atendimento de serviços em habitações públicas.



Juan Collazos é associado de pesquisa do Centro Metropolitano de Políticas Comunitárias e Habitacionais no Urban Institute. Trabalhou em diversos projetos de avaliações de programas e de mensuração de desempenho e resultados relacionados ao desenvolvimento e à revitalização das comunidades, desenvolvimento de bairros e da juventude, além de educação financeira.

DECLARAÇÃO DE AUTONOMIA

O Urban Institute empenha todos os esforços para atender aos mais altos padrões de integridade e qualidade em suas pesquisas e análises e nas recomendações de políticas baseadas em evidências oferecidas por seus pesquisadores e especialistas. Para manter esses padrões, acreditamos ser essencial operar em consonância com os valores de independência, rigor e transparência. Como organização, o Urban Institute não adota posicionamentos em relação aos problemas, mas estimula e dá apoio a especialistas para que compartilhem suas próprias visões e recomendações de políticas baseadas em evidências, as quais foram moldadas através por meio das pesquisas. Os patrocinadores não influenciam nas conclusões das nossas pesquisas ou nas percepções ou recomendações dos nossos especialistas. Espera-se que os pesquisadores e especialistas do Urban sejam objetivos e sigam as evidências, aonde quer que elas conduzam.



2100 M Street NW
Washington, DC 20037 - EUA

www.urban.org