



Licensed under a Creative Commons Attribution International License.

Cadernos de Arquitetura e Urbanismo | **Paranoá 28**

As Parcerias Público-Privadas no âmbito dos programas de habitação social: São Paulo e Nova York

The Public-Private Partnerships within the scope of social housing programs: São Paulo and New York

Asociaciones Público-Privadas dentro del alcance de los programas de vivienda social: São Paulo y Nueva York

SILVA, Marcos Felipe Alves da ¹
SALCEDO, Rosio Fernández Baca ²

¹ Faculdade de Arquitetura, Artes e Comunicação, Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Bauru, São Paulo, Brasil. marcosf_arch@yahoo.com.br
ORCID ID: 0000-0003-2301-6112

² Faculdade de Arquitetura, Artes e Comunicação, Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Bauru, São Paulo, Brasil. rosio.fb.salcedo@unesp.br
ORCID ID: 0000-0002-5438-0120

Recebido em 09/05/2019 Aceito em 20/01/2020



Resumo

Diante do déficit habitacional, a gestão pública de diversos países procura atender a demanda por moradia a partir de parcerias com a iniciativa privada. Neste contexto, o artigo tem como objetivo compreender e comparar a aplicabilidade das Parcerias Público-Privadas (PPPs) no Brasil e Estados Unidos, através de estudos de caso do Programa Parceria Público-Privada Habitacional em São Paulo e do *Section 8 Housing Choice Voucher Program* em Nova York. Utiliza-se o Método Arquitetura Dialógica, que relaciona o objeto de estudo com seu contexto. Para a análise comparativa de ambos os programas foram utilizados os seguintes parâmetros: a) legislação e normativa; b) agentes envolvidos; c) beneficiários; d) financiamento ou auxílio para locação da unidade de habitação; e) localização dos empreendimentos ou da oferta das unidades; f) tipologias de habitação. Os resultados mostram que ambos os programas apresentam potencialidades e restrições quanto ao emprego das PPPs para a oferta de habitação à população de baixa renda. A pesquisa contribui com os estudos sobre habitação social através das PPPs.

Palavras-Chave: Habitação social, Parcerias Público-Privadas, São Paulo (Brasil), Nova York (Estados Unidos).

Abstract

In relation to the housing deficit, public management of several countries searches to attend the housing demand through partnerships with the private initiative. In this context, the article aims to comprehend and relate the applicability of the Public-Private Partnerships (PPPs) in Brazil and The United States, by case studies of the Public-Private Partnership Housing Program in São Paulo and the Section 8 Housing Choice Voucher Program in New York. It is used the Dialogic Architecture Method that relates the study object with its context. For the comparative analysis of both programs were used the following parameters: a) legislation and normative; b) involved agents; c) beneficiaries; d) home financing or rental subsidies for housing units; e) location of buildings or availability of housing units; f) housing typologies. The results present that both programs have potentialities and restrictions in relation to the applicability of the PPPs to offer housing for low-income people. The research contributes for social housing studies through the PPPs.

Key-Words: Social housing; Public-Private Partnerships; São Paulo (Brazil); New York (United States)

Resumen

En vista del déficit de vivienda, la gestión pública en varios países busca satisfacer la demanda de vivienda a través de alianzas con el sector privado. En este contexto, el artículo tiene como objetivo comprender y comparar la aplicabilidad de las Asociaciones Público-Privadas (APPs) en Brasil y los Estados Unidos, a través de estudios de caso del Programa Parceria Público-Privada Habitacional en São Paulo y el Programa Section 8 Housing Choice Voucher en Nueva York. Se utiliza el método de la Arquitectura Dialógica, que relaciona el objeto de estudio con su contexto. Para el análisis comparativo de ambos programas, se utilizaron los siguientes parámetros: a) legislación y regulaciones; b) agentes involucrados; c) beneficiarios; d) financiación o asistencia para arrendar la unidad de vivienda; e) ubicación de los proyectos o la oferta de las unidades; f) tipos de vivienda. Los resultados muestran que ambos programas tienen potencial y restricciones con respecto al uso de las APPs para provisión de viviendas a la población de bajos ingresos. La investigación contribuye con estudios sobre vivienda social a través de las APPs.

Palabras clave: Vivienda social; Asociaciones Público-Privadas; São Paulo (Brasil); Nueva York (Estados Unidos)

1. Introdução

A demanda por moradia no século XXI pode ser elucidada pelos dados da United Nations (2017), que introduz o crescimento da população mundial com as projeções de 8.6 bilhões de pessoas no ano de 2030, 9.8 bilhões em 2050, e 11.2 bilhões em 2100. No América do Sul, no caso do Brasil, a estimativa do déficit habitacional era 6.355 milhões de moradias em 2015 (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2018). Na América do Norte, nos Estados Unidos, a carência por habitação atingiu 7.3 milhões de unidades entre os anos de 2000 e 2015 (GERRITY, 2018).

A habitação, bem de necessidade básica para a sobrevivência humana, é o espaço de proteção e resguardo do homem contra as intempéries do clima e ataques dos inimigos, é também o lugar do descanso, da privacidade e das relações familiares. No sistema capitalista, é tida como mercadoria, isto é, bem material fruto dos investimentos e ações, cujo o acesso é limitado aos que tem poder de compra e direito de uso. Na arquitetura, ainda que vista como fonte de investimentos imobiliários, a habitação tem a função de atender às necessidades dos usuários, e relacionar-se com as características de seu contexto.

Tendo em vista a importância da habitação para o desenvolvimento humano, social e econômico, neste artigo aborda-se a sua relação com políticas públicas e os programas habitacionais que viabilizam o seu acesso para a população de baixa renda. Segundo Maricato (2009), o direito à moradia, de modo generalizado em todos os países, deu-se no século XX após a instalação do *welfare state*, ou estado de bem-estar social, que corresponde ao período em que o Estado direciona seus investimentos públicos para atender as demandas sociais, promover a igualdade de condições econômicas, e garantir os direitos básicos, como o acesso à moradia.

Nos países desenvolvidos, o *welfare state* foi instaurado após a Segunda Guerra Mundial (1939-1945), ocorrendo investimentos maciços na construção de empreendimentos habitacionais, grandes obras públicas e de infraestrutura urbana (MARICATO, 2009). Após esse período, já na década de 1980, países como Estados Unidos e Reino Unido, respectivamente, nas gestões de Ronald Reagan (1981-1989) e Margareth Thatcher (1979-1990) para que não houvesse a retração de suas economias, conciliaram-se à iniciativa privada para a realização de tarefas antes executadas pela administração pública, como a produção e oferta de habitação social, através das Parcerias Público-Privadas (PPPs) (BRITO; SILVEIRA, 2005).

Nos países emergentes com menor grau de desenvolvimento econômico, e dependentes ainda da produção agroexportadora, o período de *welfare state* desenvolveu-se mais tarde. No Brasil, os grandes investimentos nas políticas públicas para um crescimento econômico inclusivo e redistributivo de renda, deram-se com a presidência de Luiz Inácio Lula da Silva (2003-2011), sobretudo depois da crise econômica global de 2008 que afetou mais tarde a economia do país, e na gestão de Dilma Rousseff (2011-2016) (MARICATO; COLOSSO, 2019). Nestes anos foram criados novos instrumentos jurídicos para programas de habitação social e infraestrutura urbana, como a Lei nº. 11.079 de 2004 que determina normas gerais para a licitação, e a contratação de parceiros privados para a prestação de serviços e obras públicas (BRASIL, 2017).

No contexto da conjuntura neoliberal, a gestão pública de diversos países afim de atender a demanda habitacional busca constituir parcerias com a iniciativa privada, através dos contratos de PPPs para a produção de empreendimentos residenciais destinados à população de baixa renda e classe média. No Brasil, o Programa Parceria Público-Privada (PPP) Habitacional foi implementado na metrópole de São Paulo durante as gestões de Fernando Haddad (2013-2017) e Bruno Covas (2018-atual), através do Plano Diretor Estratégico (PDE) criado em 2014 e do Plano Municipal de Habitação (PMH) em 2016. Nos Estados Unidos, dentre os diversos programas está o *Section 8 Housing Choice Voucher (HCV) Program* implantado na metrópole de Nova York, nas gestões de Michael Bloomberg (2002-2013) e Bill

de Blasio (2014-atual), respectivamente com os planos municipais *The New Housing Marketplace Plan (NHMP)* (2003-2014) e *The Housing New York Plan, A Five-Borough, Ten-Year-Plan* (2014-atual).

A razão de abordar a relação das PPPs em São Paulo e Nova York, justifica-se pela consolidação dos planos, programas e projetos habitacionais empreendidos com a iniciativa privada no contexto norte-americano, e porque esta modalidade contratual é ainda recente no Brasil. Uma vez também que são poucas as pesquisas realizadas sobre o Programa PPP Habitacional implementado na ambiência do Centro histórico de São Paulo (PALLADINI; 2018; SILVA; SALCEDO, 2019).

Neste contexto, o artigo tem como objetivo compreender e comparar a aplicabilidade das PPPs no Brasil e nos Estados Unidos, através dos estudos de caso: Programa PPP Habitacional em São Paulo e *Section 8 HCV Program* em Nova York, respectivamente.

Em função do objetivo da pesquisa, utiliza-se o Método Arquitetura Dialógica para a análise comparativa dos estudos de caso com seus respectivos contextos (brasileiro e norte-americano).

2. Método

O Método Arquitetura Dialógica tem como fundamentação filosófica e teórica a dialogia de Bakhtin (1988), e a relação do Texto com seu Contexto proposta por Muntañola (2001).

Neste estudo, considera-se como Contexto: as políticas e programas habitacionais até a implementação das PPPs em São Paulo (Brasil) e Nova York (Estados Unidos).

Por Texto, entende-se aos estudos de caso do Programa PPP Habitacional em São Paulo e *Section 8 HCV Program* em Nova York. Os parâmetros para a análise comparativa de ambos os programas são:

- a) Legislação e normativa;
- b) Agentes envolvidos;
- c) Beneficiários;
- d) Financiamento ou auxílio para locação da unidade de habitação;
- e) Localização dos empreendimentos ou da oferta das unidades;
- f) Tipologias de habitação.

Na análise comparativa dos estudos de caso, Programa PPP Habitacional em São Paulo e *Section 8 HCV Program* em Nova York, são identificadas suas potencialidades e restrições.

3. Programa PPP Habitacional em São Paulo, Brasil

3.1. Contexto

No Brasil, até os anos de 1930, o contexto das políticas públicas para a produção de moradia popular, ou habitação social, teve início com o interesse de industriais na construção de vilas para os operários, como aponta Kowarick (1979, p. 30): “[...] as empresas resolveram em parte o problema de moradia da mão de obra através da construção de vilas operárias, geralmente contíguas às fábricas”.

Segundo Bonduki (2011), na Era Vargas (1930-1946) o problema da escassez de habitação e medidas para sua resolução passaram a ser de responsabilidade dos trabalhadores, através de incentivos para a autoconstrução da casa própria. Desde então, despontou-se em todo o país a ocupação periférica

em áreas sem infraestrutura e serviços urbanos. Em 1946, Eurico Gaspar Dutra (1946-1951) tentou a centralização de uma política habitacional com a criação da Fundação Casa Popular, que teve esparsos resultados. Havendo em 1964, a centralização desta política com a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH) durante os governos dos militares.

Ao final do regime militar, o BNH é extinto e instaura-se a Constituição de 1988. A partir deste período, ocorre a descentralização da política habitacional no país e a regulamentação da atuação de poderes estaduais e municipais neste setor. Maricato (2008, p. 119) assinala que, passa-se a ser assegurado ao povo brasileiro o direito à moradia por meio das ações do poder público para: “[...] a) ampliação do acesso ao mercado legal; e b) recuperação das áreas degradadas ocupadas irregularmente”.

No contexto da política habitacional da metrópole de São Paulo, no caso da inserção da iniciativa privada nesse panorama, verifica-se que após a Constituição de 1988, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) já inicia a terceirização de seus serviços para a construção de casas populares. Todavia, identifica-se também nas Operações Urbanas das gestões de Mario Covas (1983-1985), Jânio Quadros (1986-1988) e em mandatos posteriores, como de Luiza Erundina (1989-1992) e Marta Suplicy (2001-2004), que o aparato de grupos privados e seus interesses no mercado imobiliário já estavam estabelecidos, a exemplo dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) implementados nos anos de 2001 e 2004.

Para Castro (2016), estas ações políticas deram-se anteriores à Lei federal nº 10.257 de 2001 do Estatuto da Cidade que atribui a todo município a efetivação de parcerias com a iniciativa privada. Compreendendo-se, que tais operações estiveram relacionadas ao favorecimento do mercado imobiliário para a obtenção de outorga onerosa do direito de construir, garantias às concessões para edificações adicionais, e alterações na legislação do uso e ocupação de solo. Entretanto, como visto, as PPPs foram regulamentadas no país com a Lei nº. 11.079 de 2004, que determinou normas gerais para contratos com a iniciativa privada para a prestação de serviços e obras públicas (BRASIL, 2017).

Na prefeitura de Fernando Haddad (2013-2017) foi implantado dois planos municipais, no caso do Plano Diretor Estratégico (PDE) que apresenta a meta de orientar o desenvolvimento e o crescimento da cidade até 2030, e o Plano Municipal de Habitação (PMH) que objetiva a reestruturação da política habitacional dentro o prazo de 16 anos, através de programas de financiamento da casa própria e arrendamento para unidades de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP).

Dentre as modalidades de acesso à promoção de HIS e HMP no PMH, estão: a) financiamento através da promoção pública de moradia, promoção pública de moradia em assentamentos precários, promoção de moradia por autogestão, promoção privada de moradia e aquisição de moradia pronta; b) arrendamento, que abrange as modalidades locação social de promoção pública, locação social por autogestão e locação social de mercado. Na gestão atual do prefeito Bruno Covas (2018-2020), é dada continuidade no PMH para a promoção e oferta de HIS e HMP na metrópole.

As fontes dos investimentos públicos para programas habitacionais no contexto brasileiro em níveis federal, estadual e municipal, são provenientes de bancos públicos, como: Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal (CEF) e Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES). Embora a prefeitura seja a principal promotora destas ações, a exemplos dos mandatos de Paulo Maluf (1993-1996) e Celso Pitta (1997-2000) que não deram continuidade à política de habitação social no Centro de São Paulo.

3.2 Texto

Com base nos parâmetros elencados, analisa-se o Programa PPP Habitacional:

a) Legislação e normativa: no Brasil o contrato de PPP foi regulamentado em 2004, através da lei federal nº. 11.079 (BRASIL, 2017). Palladini (2018) explica que tal instrumento de lei poder ser visto como expansão da Lei nº 8.987 de 1995, sobre o regime de concessão e a permissão de prestação de serviços públicos previsto no Artigo 175 da Constituição Federal. A diferença da lei 1995 com a de 2004, é que a última concede a implantação e o gerenciamento de projetos públicos de pequena ou de nenhuma efetividade econômica junto à iniciativa privada.

Neste contexto, o Programa PPP Habitacional foi implementado na metrópole de São Paulo na gestão de Fernando Haddad (2013-2017), por meio do PDE e PMH com a proposta de requalificar a ambiência do Centro histórico, através da produção e oferta de unidades de HIS e HMP em contratos com a iniciativa privada no prazo de 20 anos. A modalidade contratual de PPP deste programa é a concessão administrativa em que a remuneração do agente privado é feita integralmente pelo poder público, sem a cobrança de tarifas dos beneficiários.

Na PPP Habitacional, a esfera pública tem a função de coordenar, regular e fiscalizar as atividades executadas pelos agentes privados contratados, conforme estabelece a Lei Estadual nº 11.688 de 2004. Enquanto, que o agente privado tem as seguintes funções: a) desenvolvimento de projetos para uso habitacional de construção e reforma de imóveis existentes; b) realização de projetos e obras de infraestrutura urbana, equipamentos sociais e serviços nas áreas onde estão situados os projetos de HIS e HMP; c) apoio à administração condominial dos empreendimentos; d) execução de trabalhos de assistência social às famílias beneficiadas (SÃO PAULO, 2018b).

As normas do programa para a seleção dos beneficiários seguem o PMH de São Paulo que considera o rendimento mensal bruto. Assim, a escolha das famílias é realizada por meio de sorteios, através dos cadastros da CDHU e Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP).

b) Agentes envolvidos: o Programa PPP é administrado pela Agência Casa Paulista, institucionalizada em 2011 pelo Governo do Estado de São Paulo, na gestão de Geraldo Alckmin (2011-2015), cujas ações fazem parte do Programa Morar Bem, Viver Melhor da Companhia Paulista de Parcerias (CPP) e CDHU.

O agente privado é representado por empresas brasileiras ou estrangeiras (pessoas jurídicas) que atendem às condições de licitação pública das obras do Programa PPP Habitacional. A exemplo da primeira parceria formalizada com a construtora brasileira Canopus Holding S.A., referente à licitação do Lote 1 para a construção de 3.683 moradias, sendo 2.260 unidades de HIS e 1.423 unidades de HMP (SÃO PAULO, 2018a).

c) Beneficiários: o Programa PPP define como beneficiários a população que possui renda bruta mensal entre R\$ 810,00 e R\$ 8.100,00, e que declaram vínculos empregatício formal no Centro de São Paulo. Além de outros requisitos, como não serem proprietárias de imóveis, não possuírem financiamento habitacional em outros programas da Secretaria da Habitação, CDHU ou de outros agentes promotores.

d) Financiamento ou auxílio para locação da unidade de habitação: a aquisição da casa própria é realizada através de bancos públicos como a CEF ou Banco do Brasil. As condições do financiamento são estabelecidas no prazo de 300 meses (25 anos) com subsídios de contraprestação do poder público (SÃO PAULO, 2018b). Os valores das prestações seguem as condições estabelecidas no PMH de São Paulo, segundo as categorias de HIS e HMP.

Na Tabela 1 são apresentadas as faixas da renda dos beneficiários para as unidades de HIS e HMP, e o percentual do comprometimento da renda mensal das famílias para o financiamento dos imóveis. Os valores foram convertidos de reais em dólares americanos, na proporção de 1 dólar americano equivalendo a R\$ 5,23 (cinco reais e vinte e três centavos) em 17 de abril de 2020.

Tabela 1: Condições para o financiamento das unidades de HIS e HMP em São Paulo

PMH de São Paulo			
Categorias	Valores de renda mensal familiar		Comprometimento de renda mensal
	Reais (R\$)	Conversão em Dólar (\$)	
HIS	810,00 – 1.600,00	154,87 – 305,92	20%
	1.600,01 – 2.430,00	305,93 – 464,62	22%
	2.430,01 – 3.240,00	464,63 – 619,50	25%
	3.240,01 – 4.344,00	619,51 – 830,59	27%
HMP	4.344,01 – 5.792,00	830,60 – 1.107,45	Regras do FGTS ¹
	5.792,01 – 8.100,00	1.107,46 – 1.548,75	Regras do FGTS

Fontes: São Paulo (2018a, 2018b), Exchange-rates.org (2020). Organizado pelos autores.

Analisa-se que o comprometimento da renda mensal de até 27% para o financiamento das unidades de HIS prejudica o percentual restante de 73% da renda mensal das famílias de baixa renda com o custeamento de suas necessidades básicas, como alimentação, transporte, vestuário, educação, lazer e serviços básicos (água, luz, internet, outros).

e) Localização dos empreendimentos ou da oferta das unidades: são em áreas da ambiência do Centro histórico de São Paulo que compreende os Distritos da Sé, República, Santa Cecília, Barra Funda, Bom Retiro, Pari, Brás, Mooca, Belém, Cambuci, Liberdade, Bela Vista e Consolação, e que são delimitadas pelas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC) e das Operações Urbanas (SÃO PAULO, 2014).

Com relação à ambiência do Centro histórico de São Paulo, Silva e Salcedo (2019) apresentam que na área há acesso à infraestrutura urbana consolidada e oferta de equipamentos e serviços coletivos. Aspectos que viabilizam a implementação de habitação social para a requalificação de contextos históricos. Até 2019, foram construídos três empreendimentos do Programa PPP na região do Distrito de Bom Retiro, como: Residencial São Caetano, Residencial Alameda Glete, e as torres do Complexo Júlio Prestes (Figura 1).

¹ Fundo de Garantia do Tempo de Serviço.

Figura 1: Empreendimentos do Programa PPP: São Caetano (a), Alameda Gleite (b), Júlio Prestes (c)

f) Tipologias de habitação: o Programa PPP prevê três tipologias, sendo apartamentos de um dormitório com área útil mínima de 33 m², apartamentos de dois dormitórios com área útil mínima de 43 m², e apartamentos de três dormitórios com área útil mínima de 50 m² (SÃO PAULO, 2014).

Conforme os parâmetros analisados, considera-se que o Programa PPP envolve a participação de grandes empresas do mercado imobiliário. A exemplo da licitação do Lote 1, que é prevista a entrega de 3.683 moradias pelo agente privado. Neste contexto, compreende-se que a população fica sujeita às decisões do poder público com grandes construtoras para a produção e oferta de habitação social.

4. Section 8 HCV Program em Nova York, Estados Unidos

4.1. Contexto

Nos Estados Unidos, o contexto histórico de sua política habitacional e desenvolvimento econômico teve notoriedade a partir de 1930 com a crise econômica de 1929. Nesse período, o poder público promove incentivos fiscais para o financiamento e a construção de moradias à população afetada com a crise e para conter o déficit habitacional que assolava o país. Já no Pós-Segunda Guerra Mundial (1939-1945), acontece o fenômeno das migrações urbanas, ou êxodo urbano: famílias em busca de maior qualidade de vida, mudam-se para os subúrbios. As autoridades para deter o esvaziamento das cidades passaram a fomentar programas federais para a recuperação e o melhoramento de áreas centrais (NATIONAL LOW INCOME HOUSING COALITION, 2018).

De acordo com Von Hoffman (2016), tais ações foram realizadas sobretudo entre os anos 1960 e 1970, período que ocorreu a promoção da locação social pelos programas habitacionais no país, através de subsídios públicos descontados no pagamento do valor de aluguel das famílias de baixa renda. A exemplo do *Section 221 (d) (3) Below Market Interest Rate* em 1961, que através de contratos do tipo PPPs promoveu o acesso à moradia em unidades disponíveis para locação no mercado imobiliário.

Deste período em diante, as unidades alugadas às famílias de baixa renda com subsídios pagos pelo governo passaram a ser denominadas como *affordable housing*: unidades residenciais disponíveis no

mercado imobiliário, cujos proprietários aceitam os subsídios públicos de programas habitacionais para a locação às famílias de baixa renda. Unidades que também, diferenciam-se do termo *social housing* até então utilizado para se referir à produção pública de habitação social realizada no país durante a década de 1950, como o Projeto Habitacional *Pruitt-Igoe*.

Neste contexto, o Estado norte-americano cessou a produção de conjuntos habitacionais, pois entendeu que só era economicamente viável o estágio que eram construídos, o que gerava empregos. Depois, passavam-se a ser ônus para o orçamento público (MOORE, 2012). Assim, na década de 1980, a administração pública do país buscou realizar parcerias com a iniciativa privada para a oferta de *affordable housing*, e com isso também atender aos interesses do mercado imobiliário.

Entre os anos de 1990 a 2000, segundo Marom e Carmon (2015), desenvolveram-se no país novos programas habitacionais através das PPPs, como o *Hope IV* em nível federal, cujas medidas pautaram na demolição e implosão dos conjuntos habitacionais (da produção em massa de habitação social nos anos de 1950) para a construção de novos empreendimentos residenciais de renda mista às classes baixa e média.

Na metrópole de Nova York em 1955, gestores públicos já se conciliavam à iniciativa privada através do programa *Mitchell-Lama*. Tais ações sucederam antes mesmo da promulgação federal das PPPs para a implementação dos programas habitacionais na década de 1980 no país (LASNER, 2015).

No século XXI, com relação ao panorama dos anos de 2003 a 2014, a prefeitura de Michael Bloomberg (2002-2013) através plano municipal de habitação, *The New Housing Marketplace Plan (NHMP)*, busca aumentar a oferta de *affordable housing* junto à incentivada privada e a participação de sociedades sem fins-lucrativos em Nova York. Além de também realizar obras urbanísticas para a recuperação de áreas degradadas nos cinco distritos (Manhattan, Brooklyn, Queens, Bronx e Staten Island), através do *Inclusionary Housing Program* que atua na promoção de alterações no zoneamento vigente para atrair novos investimentos do mercado imobiliário, e conseqüentemente, a maior produção e oferta de *affordable housing* (NEW YORK, 2018b).

Com o atual plano habitacional, *The Housing New York Plan, a Five-Borough, Ten-Year Plan*, da gestão de Bill de Blasio (2014-atual), a política implementada em Nova York busca reter e atrair no prazo de 10 anos, os antigos e novos habitantes da metrópole, tendo como meta a oferta e preservação do aluguel de 300.000 unidades de *affordable housing* até 2026.

Neste plano, considera-se o acesso à “habitação acessível economicamente” se custear cerca de um terço ou menos da renda média da área (*Area Median Income*). A partir desta concepção, o plano adota como parâmetro a renda média anual dos habitantes de Nova York de \$102.400 dólares para uma família com três pessoas, e que atende 100% da renda média da metrópole (NEW YORK, 2020c).

Com base na renda média anual dos habitantes de Nova York, o plano de habitação classifica as diferentes faixas de renda da população a partir de valores acima e abaixo deste percentual de 100%, como: a) renda extremamente baixa, que corresponde à população com renda anual com até 30% da renda média da metrópole; b) renda muito baixo com percentuais entre 31% a 50%; c) renda baixa com 51% a 80%; d) renda moderada com 81% a 120%; e) renda média com 121% a 165%. Na Tabela 2, são apresentados estes percentuais com as rendas média anual familiar respectivas, bem como os valores de aluguel mensal compatíveis, ou seja, de até um terço do comprometimento da renda mensal para cada faixa de renda.

Tabela 2: Faixas de renda familiar e valores de locação compatíveis para *affordable housing* em Nova York

<i>The Housing New Yorker Plan</i>			
Faixas de renda	Percentual de renda média da área	Comprometimento de 33% do rendimento mensal para o aluguel	Valores de renda média anual familiar
Extremamente baixa	0 - 30%	Até \$629	< U\$25.150
Muito baixa	31 - 50%	\$630 - \$1.049	\$25.151 - \$41.950
Baixa	51% - 80%	\$1.050 - \$1.678	\$41.951 - \$67.120
Moderada	81% - 120%	\$1.679 - \$2.517	\$67.121 - \$100.680
Média	121% - 165%	\$2.518 - \$3.461	\$100.681 - \$138.435

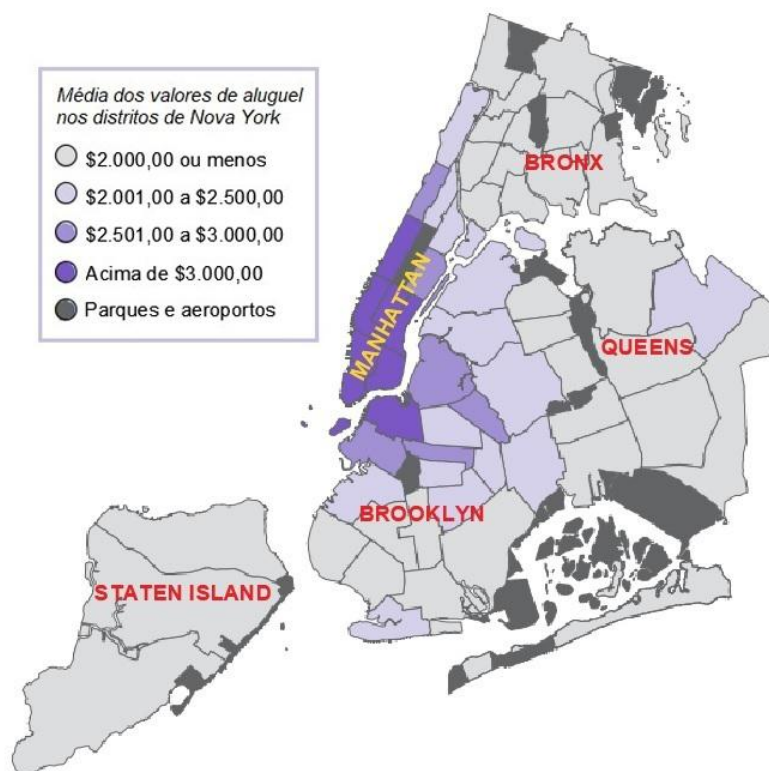
Fonte: New York (2018a, p. 6). Organizado pelos autores.

Inteira-se que os preços de locação em Nova York oscilam conforme a especulação imobiliária de cada distrito. Da mesma forma, o percentual de renda média da área pode também variar para bairros de um mesmo distrito. A exemplo da ilha de Manhattan (distrito cujo custo de vida é o mais elevado da metrópole), no ano de 2019, o valor médio da locação de um *studio* no West Village era de \$4,140 dólares mensais, enquanto que no Harlem, o aluguel de um apartamento com 3 dormitórios era \$3,500 dólares mensais (CITYREALTY STAFF, 2019).

Neste caso, é apenas a população com renda moderada e/ou superior que podem residir em Manhattan, pois o percentual de renda média da área é em torno de 165%. Assim, a população com renda extremamente baixa, muito baixa, baixa e moderada ficam restritas aos outros distritos, onde os percentuais de renda média da área são compatíveis aos valores de suas rendas mensais.

Analisa-se que o alto custo de vida e a hiperinflação dos preços de locação determinam o uso e ocupação de solo em Nova York. Aspecto que segrega e concentra a oferta de *affordable housing* à população de baixa renda nos distritos menos valorizados pelo mercado imobiliário, e/ou faz com que famílias comprometam mais de um terço de suas rendas para poderem residir em distritos onde os percentuais de renda média da área são superiores aos seus rendimentos mensais. Na Figura 2 a seguir, é apresentada a média dos valores da locação de imóveis residenciais nos cinco distritos de Nova York, segundo o levantamento do NYU Furman Center (2018, p. 23) em 2018.

Figura 2: Média dos valores da locação de imóveis residenciais em Nova York



Fonte: NYU Furman Center (2018, p. 23). Adaptado pelos autores.

4.2. Texto

A partir dos parâmetros elencados, analisa-se o *Section 8 HCV Program*:

a) Legislação e normativa: o *Section 8 HCV* é um programa de instância federal criado em 1978 pelo *Housing and Community Development Act* com a proposta de subsidiar parte do valor mensal do aluguel em imóveis disponíveis no mercado imobiliário para a população de baixa renda. Atualmente é o maior programa federal de *affordable housing* dos Estados Unidos, e é administrado pelo *Department of Housing and Urban Development (HUD)* em nível federal, e em Nova York pela agência municipal *New York City Housing Authority (NYCHA)* (NEW YORK, 2020a).

No formato normativo do *Section 8 HCV*, as famílias beneficiadas são as responsáveis por encontrar as próprias habitações, ou seja, o sistema funciona com a população beneficiada buscando imóveis disponíveis no mercado para locação. Assim, o programa concede aos inquilinos o subsídio de aluguel portátil, denominado como *voucher*, que é mantido nos casos que as famílias se mudam de endereço (UNITED STATES OF AMERICA, 2017).

A população contemplada fica sujeita às condições do mercado imobiliário para a oferta de *affordable housing*, e da decisão dos proprietários dos imóveis que podem aceitar ou não a locação de suas unidades às famílias beneficiadas pelo programa. Todavia, a recusa de locação dos proprietários é permitida para os imóveis com menos de 6 unidades residenciais. De outra forma, é considerado crime e discriminação (NEW YORK, 2018c, 2020b).

A forma de seleção das famílias é por meio de cadastros com as agências municipais, e os beneficiários esperam as vagas em listas de espera. Embora, haja exceções para o atendimento mais rápido às pessoas em situação de rua, ou que correm risco de despejo (MY SECTION 8 HOUSING, 2020).

A locação das unidades pode ser em apartamentos ou casas, mas todos os imóveis devem apresentar três requisitos exigidos pelo programa: a) a agência municipal deve checar se a unidade está apta para receber as famílias, como a inspeção de limpeza e funcionamento do ar condicionado e dos banheiros para a segurança dos usos; b) o programa concede o valor do subsídio de acordo com o valor de aluguel da área onde a família habita ou deseja residir; c) o *voucher* apenas pode ser utilizado na locação dos imóveis que o locatário aceitar o regulamento do programa. Os beneficiários não têm prazo limite para o recebimento dos vouchers. Estes, só são interrompidos quando as famílias não se enquadrarem mais no regulamento do programa (MY SECTION 8 HOUSING, 2020).

b) Agentes envolvidos: no *Section 8 HCV* em Nova York, as PPPs envolvem os órgãos públicos, como a agência municipal NYCHA e departamento federal HUD. Já, a esfera privada se refere aos proprietários de imóveis, grupos construtores, etc., que aceitam a locação de suas unidades às famílias que recebem o auxílio do programa. Portanto, são diversos os agentes da iniciativa privada que participam.

c) Beneficiários: a seleção dos candidatos é feita com base no rendimento anual familiar, e são considerados dois grupos (prioritários e legíveis). Além de requisitos básicos, como: a) ser cidadão norte-americano ou não cidadão qualificado; b) bom histórico de locação; c) dados de todos os membros da família; d) e renda média anual até o limite permitido na área de sua aplicação, pois o *Section 8 HCV* é um programa federal (MY SECTION 8 HOUSING, 2020).

Com relação aos dois grupos, os prioritários são famílias que não foram atendidas por outras agências, ou que se enquadram como vítimas de violência doméstica, pessoas que tiveram os imóveis não mais disponíveis pelos locatários, famílias com superlotação, e indivíduos com mobilidade reduzida. Os legíveis são pessoas solteiras, casais com ou sem filhos e que não possuem rendimento mensal capaz de custear o aluguel no mercado, idosos com 62 anos ou mais, famílias desalojadas por ações do governo e/ou que tiveram suas moradias deterioradas por desastres naturais (NEW YORK, 2018d).

Além disso, para a escolha dos beneficiários o regimento do programa utiliza como critério o rendimento anual das famílias com relação ao número de membros respectivos. Na metrópole de Nova York, a agência municipal NYCHA responsável pelo *Section 8 HCV* estabelece como público legível: a) família de 1 pessoa com renda anual de até \$37,350, b) família de 2 pessoas com \$42.700, c) família de 3 pessoas com \$48.050, d) família de 4 pessoas com \$53.350, e) família de 5 pessoas com \$57.650, f) família de 6 pessoas com \$61.900, g) família de 7 pessoas com \$66.200, h) família de 8 pessoas com \$70,450 (NEW YORK, 2020b). Desta forma, entende-se que o programa busca atender à composição familiar por considerar a quantidade de pessoas.

Devido à alta demanda por moradia em Nova York, a lista de espera do *Section 8 HCV* está fechada desde 10 de dezembro de 2009. Atualmente o programa é operante apenas às famílias que recebem os vouchers, ou as que se inscreveram quando ainda era possível (NEW YORK, 2020b).

d) Financiamento ou auxílio para locação da unidade de habitação: a locação das unidades disponíveis no mercado imobiliário é realizada através de subsídios do poder público. No *Section 8 HCV* é permitido o comprometimento de até 40% do rendimento mensal das famílias para o pagamento do aluguel, ficando 60% do valor das parcelas custeadas pelo Estado (NEW YORK, 2020a).

Critica-se o comprometimento de até 40% da renda mensal das famílias, pois o percentual restante de 60% é pouco para cobrir os gastos básicos de sobrevivência, como: alimentação, serviços (água e energia elétrica), transporte coletivo, vestuário, outros.

e) Localização dos empreendimentos ou da oferta das unidades: o *Section 8 HCV* depende do mercado imobiliário para a oferta dos imóveis, razão que é aplicado em todos os distritos de Nova York.

No entanto, verifica-se que há maior concentração de *affordable housing* no Bronx (distrito com menor valor de renda média de área em Nova York) com 13.5% dos imóveis locados através do *Section 8 HCV*. Enquanto que nos outros distritos o percentual de locação é menor, como no Queens com 2,4% dos imóveis locados, Manhattan com 3,7%, Staten Island com 6.0%, e Brooklyn com 6.4% (NYU FURMAN CENTER, 2018).

f) Tipologias de habitação: como são as próprias famílias que buscam a própria unidade no mercado, o programa *Section 8 HCV* não estabelece um padrão de tipologias. Entretanto, os beneficiários recebem uma orientação prévia para a escolha dos imóveis segundo o *Occupancy Standards*: parâmetro utilizado no programa que apresenta o número de dormitórios necessários para atender à composição familiar (Tabela 3).

Tabela 3: Recomendações do *Section 8 HCV Program* para a escolha das tipologias

Número de dormitórios	<i>Occupancy Standards</i>		
	Quantidade dos membros familiares		
	Mínima	Padrão	Máxima
0	1	1	2
1	1	2	4
2	2	4	6
3	4	6	8
4	6	8	10
5	8	10	12

Fonte: New York (2018c). Organizado pelos autores.

Observa-se neste parâmetro, que a qualidade de habitação é prejudicada pois é indicado às famílias com até quatro membros as tipologias com apenas um dormitório, o que afeta a convivência familiar e a privacidade dos moradores. Além do desgaste físico e emocional.

A partir dos parâmetros elencados, analisa-se que o *Section 8 HCV* apresenta um modelo de acesso à habitação baseado no auxílio aluguel às famílias de baixa e média renda que não conseguem arcar com os valores do mercado imobiliário. Os beneficiários são livres para a escolha do imóvel, e a iniciativa privada não se restringe às grandes empresas. Assim, neste modelo de PPP, todo locatário pode fazer parcerias com o Estado e contribuir com a oferta de *affordable housing* em Nova York.

5. Análise comparativa

Na análise comparativa do Programa PPP Habitacional em São Paulo (Brasil) e *Section 8 HCV Program* em Nova York (Estados Unidos) foram identificadas potencialidades e restrições, conforme os parâmetros elencados (Quadros 1 e 2).

Quadro 1: Potencialidades da aplicabilidade das PPPs em cada programa

Programa PPP Habitacional	Financiamento ou locação da unidade de habitação: os beneficiários passam a ser proprietários dos imóveis após o pagamento do financiamento, o que proporciona maior segurança às famílias e o direito de posse.
	Localização dos empreendimentos ou da oferta das unidades: os empreendimentos são localizados na ambiência do Centro histórico de São Paulo, área com acesso à infraestrutura urbana consolidada e oferta de equipamentos e serviços coletivos.
Section 8 HCV Program	Legislação e normativa: o programa permite que as famílias encontrem os próprios imóveis (casa ou apartamento) dentre as opções disponíveis no mercado. Também, o voucher recebido pelas famílias é mantido, mesmo quando elas se mudam de endereços.
	Agentes envolvidos: o programa não limita que as PPPs sejam realizadas apenas com grandes grupos imobiliários para a oferta de <i>affordable housing</i> . Todo proprietário que aceitar a locação de seu imóvel às famílias que recebem <i>vouchers</i> pode participar.
	Localização dos empreendimentos ou da oferta das unidades: não há áreas específicas para a oferta das unidades, pois o programa se aplica em todos os distritos de Nova York.
	Beneficiários: o programa contempla grupos em quadros de vulnerabilidade social e econômica, como vítimas de violência doméstica, pessoas que tiveram os imóveis não mais disponíveis pelos locatários, pessoas solteiras, casais com ou sem filhos e que não possuem rendimento mensal capaz de custear o aluguel no mercado, idosos com 62 anos ou mais, etc. O auxílio para locação da unidade de habitação (<i>voucher</i>) é proporcional à composição familiar.
Em ambos os programas	Conciliam-se à iniciativa privada para a produção e oferta de unidades de habitação à população de baixa e média renda. Fator que os fazem adaptar-se à realidade neoliberal.

Quadro 2: Restrições da aplicabilidade das PPPs em cada programa

Programa PPP Habitacional	Legislação e normativa: os contratos são feitos com grandes grupos construtores e englobam diferentes tarefas (desenvolvimento dos projetos, construção dos edifícios, assistência social às famílias, etc.), o que pode ser ruim para a qualidade dos serviços prestados pelo parceiro privado, pois concentram-se funções.
	Agentes envolvidos: os contratos do poder público são realizados com grandes grupos imobiliários, o que restringe a participação de outros agentes, como pequenas empresas e profissionais liberais.
	Financiamento ou auxílio para locação da unidade de habitação: as famílias são sujeitas às condições de financiamento habitacional estabelecidas pelos bancos públicos, e tem o comprometimento de renda mensal de até 27% para as unidades de HIS, o que prejudica os gastos básicos das famílias.
	Beneficiários: o programa contempla apenas a população com vínculo empregatício no Centro de São Paulo, e com renda mensal mínima de R\$ 810,00 reais. Aspecto que exclui as famílias com rendimento mensal inferior a este valor, e/ou que trabalha informalmente.
	Tipologias de habitação: as unidades seguem um modelo padronizado de apartamentos com um, dois e três dormitórios. A distribuição das tipologias está em função da renda mensal familiar e não da composição familiar.
Section 8 HCV Program	Financiamento ou locação da unidade de habitação: o programa considera o comprometimento de até 40% da renda mensal familiar para os subsídios de aluguel, o que prejudica o custeamento dos gastos básicos das famílias.
	Localização dos empreendimentos ou da oferta das unidades: as famílias com escassos recursos econômicos se vêm condicionadas a alugar imóveis onde os percentuais de renda média da área são compatíveis aos valores de suas rendas mensais, como no Bronx.
	Beneficiários: apesar do programa buscar atender a composição familiar com vouchers proporcionais ao número de pessoas. Atualmente é apenas operante às famílias já



beneficiadas, e/ou aquelas que estavam na fila de espera desde 2009.

Tipologias de habitação: o padrão recomendado pelo programa para a escolha das tipologias permite que famílias com 4 membros possam residir em unidades com um dormitório, o que afeta a privacidade e o estado emocional das pessoas.

Em ambos os programas O poder público e as famílias beneficiadas são reféns das decisões da iniciativa privada para a produção e a oferta das unidades residenciais.

6. Conclusões

Em função do objetivo da pesquisa de compreender e comparar a aplicabilidade das PPPs no Brasil e Estados Unidos, através dos estudos de caso do Programa PPP Habitacional em São Paulo e do *Section 8 HCV Program* em Nova York, utilizou-se o Método Arquitetura Dialógica para a análise comparativa. Os resultados do estudo mostram que há potencialidades e restrições em ambos os programas.

Potencialidades: a) Programa PPP: financiamento e localização dos empreendimentos; b) *Section 8 HCV*: legislação e normativa, agentes envolvidos, oferta das unidades e beneficiários.

Restrições: a) Programa PPP: legislação e normativa, agentes envolvidos, financiamento, beneficiários e tipologias de habitação; b) *Section 8 HCV*: locação e oferta das unidades, beneficiários e tipologias de habitação.

Para o aprimoramento dos programas, sugere-se o aumento dos subsídios públicos concedidos às famílias com o comprometimento da renda mensal familiar inferior ao percentual de 15%, e recomenda-se que a distribuição das tipologias de habitação seja em função da composição familiar. Ao Programa PPP Habitacional, propõe-se que a modalidade contratual se altera para que diferentes agentes privados possam participar das licitações públicas. Ao *Section 8 HCV Program*, recomenda-se que a gestão pública de Nova York estabeleça limites dos valores para a locação de imóveis às famílias de baixa renda, devido à alta especulação imobiliária da metrópole.

Como considerações finais, identifica-se a necessidade de haver mais estudos sobre as potencialidades e restrições de programas de habitação social através das PPPs. Tanto em planos e programas implementados pela gestão pública no Brasil e Estados Unidos, como os de outros países.

7. Agradecimentos

Agradecemos o auxílio à pesquisa da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES).

8. Referências

BAKHTIN, Mikhail. **Marxismo e filosofia da linguagem:** problemas fundamentais do método sociológico na ciência da linguagem. São Paulo: Hucitec, 1988. 196 p.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil:** Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria. 5. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2011. 344 p

BRASIL. Portal Brasil. Governo do Brasil. **Parceria Público-Privada (PPP)**. 2017. Disponível em: <<http://www.brasil.gov.br/economia-e-emprego/2012/04/parceria-publico-privada-ppp>>. Acesso em: 11



mar. 2018.

BRITO, Barbara Moreira Barbosa de; SILVEIRA, Antonio Henrique Pinheiro. **Parceria público-privada**: compreendendo o modelo brasileiro. Revista do Serviço Público, Brasília, v. 56, n. 1, p.7-21, 2005. Trimestral.

CASTRO, Luiz Guilherme Rivera de. **Operações urbanas em São Paulo**: interesse público ou construção especulativa do lugar. 2006. 395 f. Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

CITYREALTY STAFF. **Average NYC Rent Prices in February 2019**. 2019. Disponível em: <https://www.cityrealty.com/nyc/market-insight/features/get-to-know/map-average-nyc-rent-prices-february-2019/26722>. Acesso em: 23 abr. 2020.

EXCHANGE-RATES.ORG. **Conversão de Dólares Americanos (USD) para Reais Brasileiros (BRL)**. 2020. Disponível em: <<https://pt.exchange-rates.org/Rate/USD/BRL>>. Acesso em: 18 abr. 2020.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (Brasil). Governo de Minas Gerais. **Déficit habitacional no Brasil 2015**. 6. ed. Belo Horizonte, 2018. 78 p. Estatística & Informações.

GERRITY, Michael. **U.S. Housing Market is Short 7.3 Million Residential Units**. World Property Journal: California accounts for 45% of the total shortage at nearly 3.4 million units. Washington. abr. 2018.

KOWARICK, Lucio. **A espoliação urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979. 1979 p.

LASNER, Matthew Gordon. **AFFORDABLE HOUSING IN NEW YORK CITY: THEN AND NOW**. 2015. Roosevelt House Public Policy Institute at Hunter College. Disponível em: <<http://www.roosevelthouse.hunter.cuny.edu/?publication=matthew-g-lasner-affordable-housing-new-york-city-now>>. Acesso em: 17 out. 2018.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades**: alternativas para a crise urbana. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2008. 204 p.

_____. Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação. **Cadernos MetrÓpole**, São Paulo, n. 21, p. 33-52, 2009. Quadrimestral.

MARICATO, Ermínia; COLOSSO, Paolo. "O duplo desafio para reverter as regressões no direito à cidade". In: **Direitos Humanos no Brasil 2019**: relatório da rede social de justiça e direitos humanos. São Paulo: ed. Outras Expressões, 2019.

MAROM, Nathan; CARMON, Naomi. Affordable Housing Plans in London and New York: Between Marketplace and Social Mix. **Housing Studies**, [s.l.], v. 30, n. 7, p.993-1015, 16 fev. 2015. Informa UK

MOORE, Rowan. Pruitt-Igoe: death of the American urban dream: a new film shows how an idealistic postwar housing project in St Louis, Missouri went disastrously wrong. **The Guardian**. London. 26 fev. 2012. Disponível em: <https://www.theguardian.com/artanddesign/2012/feb/26/pruitt-igoe-myth-film-review>. Acesso em: 18 abr. 2020.

MUNTAÑOLA, Josep. **Arquitectura**: Texto y Contexto: Transcripciones II. Barcelona: Edicions UPC, 2001. 112 p. (Khôra 13).



MY SECTION 8 HOUSING (United States). **Learn How To Qualify For Section 8 With Our Help.** A non-government site. Disponível em: <https://my-section-8-housing.org/eligibility/>?. Acesso em: 25 abr. 2020.

NATIONAL LOW INCOME HOUSING COALITION (Washington) (Org.). **A Brief Historical Overview of Affordable Rental Housing.** 2018. Disponível em: http://nlihc.org/sites/default/files/AG-2018/2018_Advocates-Guide.pdf>. Acesso em: 26 mar. 2018.

NEW YORK. DEPARTMENT OF CITY PLANNING. **Encourage housing production, affordability and quality.** 2018a. Disponível em: <https://www1.nyc.gov/site/planning/about/dcp-priorities/housing.page>>. Acesso em: 28 out. 2018a.

_____. NYC DEPARTMENT OF CITY PLANNING. HOUSING PRESERVATION & DEVELOPMENT. **Inclusionary Housing Program.** 2018b. Disponível em: <https://www1.nyc.gov/site/hpd/developers/inclusionary-housing.page>>. Acesso em: 28 out. 2018.

_____. NYC DEPARTMENT OF HOUSING & DEVELOPMENT. **Section 8 Housing Choice Voucher Program.** 2018c. Disponível em: <https://www1.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdf/section-8-briefing-book-abridged.pdf>>. Acesso em: 29 out. 2018

_____. NYC HOUSING AUTHORITY. **About Section 8.** 2020a. Disponível em: <https://www1.nyc.gov/site/nycha/section-8/about-section-8.page> >. Acesso em: 22 abr. 2020.

_____. NYC HOUSING AUTHORITY. **Applying for Section 8.** 2020b. Disponível em: http://novo.more.ufsc.br/homepage/inserir_homepage. Acesso em: 25 abr. 2020.

_____. NYC HOUSING AUTHORITY. **Housing Choice Voucher Program Administrative Plan.** 2018d. Disponível em: <https://www1.nyc.gov/assets/nycha/downloads/pdf/Amended-Housing-Choice-Voucher-Administrative-Plan-2018-2019.pdf>>. Acesso em: 29 out. 2018.

_____. NYC HOUSING PRESERVATION & DEVELOPMENT. **Area Median Income.** 2020c. Disponível em: <https://www1.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/area-median-income.page>. Acesso em: 30 abr. 2020.

NYU Furman Center. **State of Renters and Their Homes.** New York: @furmancenternyu, 2018. Disponível em: https://furmancenter.org/files/sotc/SOC_2018_PART1_Citywide_Renters.pdf. Acesso em: 25 abr. 2020.

PALLADINI, Gabriel Maldonado. **Parceria Público-Privada para Produção de Moradia Popular no Estado de São Paulo: O Programa da Casa Paulista.** 2018. 148 f. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2018.

SÃO PAULO. Secretaria da Habitação. **Lote 1 - Área Central da Cidade de São Paulo.** 2018a. Disponível em: <http://www.habitacao.sp.gov.br/icone/detalhe.aspx?Id=9>>. Acesso em: 4 maio 2018.

_____. Secretaria da Habitação. **PPP - Habitacional.** 2018b. Disponível em: <https://docs.google.com/file/d/0B3rk-EAaU7q6N2lyY05iakdBS1k/view>>. Acesso em: 7 maio 2018.

_____. Secretaria da Habitação. **CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL N.º 001/2014.** 2014. Disponível em: <file:///C:/Users/User/Downloads/HABITA%C3%87%C3%83O%20-%20EDITAL%20DE%20LICITA%C3%87%C3%83O%20ANEXO%20MINUTA%20DE%20CONTRATO>.



pdf>. Acesso em: 05 maio 2019.

SILVA, Marcos Felipe Alves da; SALCEDO, Rosio Fernández Baca. A Sustentabilidade do Programa de Parceria Público-Privada para Habitação Social no Centro Histórico de São Paulo: Análise Dialógica. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**, [s.l.], v. 7, n. 46, p. 102-118, 15 ago. 2019. ANAP - Associação Amigos de Natureza de Alta Paulista. <http://dx.doi.org/10.17271/2318847274620192079>.

UNITED NATIONS. Department of Economic and Social Affairs. **World Population Prospects**. 2017. Disponível em: <https://esa.un.org/unpd/wpp/publications/Files/WPP2017_KeyFindings.pdf>. Acesso em: 12 mar. 2018.

UNITED STATES OF AMERICA. NATIONAL HOUSING LAW PROJECT. **Section 8 Housing Choice Vouchers**. 2017. Disponível em: <<https://www.nhlp.org/resource-center/section-8-vouchers/>>. Acesso em: 20 nov. 2018.

VON HOFFMAN, Alexander. **To Preserve Affordable Housing in the United States: A Policy History**. Cambridge: Harvard University, 2016. 75 p.