

Políticas Públicas de Habitação e Desenvolvimento Sustentável: Proposições para a Cidade de Volta Redonda-RJ à Luz da Agenda 2030

Patrícia Nunes Brito
(PPGA/UFF - patricianb@id.uff.br)

André Ferreira
(PPGA/UFF - andref@id.uff.br)

Márcio Moutinho Abdalla
(PPGA/UFF - marcioabdalla@id.uff.br)

Resumo: Este trabalho se propõe a analisar as políticas públicas de habitação em Volta Redonda-RJ à luz do ODS 11 da Agenda 2030, com foco no Programa Minha Casa, Minha Vida. Busca-se compreender em que medida o programa contribui para a promoção de moradia digna, justiça territorial e desenvolvimento urbano sustentável em uma cidade média marcada pela privatização da CSN, especulação imobiliária e desigualdade socioespacial. De abordagem qualitativa e natureza aplicada, a pesquisa combina análise documental, entrevistas e observação, oferecendo diagnóstico crítico e recomendações para o fortalecimento da governança urbana e da função social da cidade.

Palavras-Chave: Políticas habitacionais; Desenvolvimento urbano sustentável; Justiça territorial; Minha Casa Minha Vida.

1. Introdução

O processo de crescimento urbano, intensificado no século XX, transformou profundamente as paisagens das cidades em escala global. Atualmente, mais da metade da população mundial vive em áreas urbanas, e a previsão é que esse número alcance 68% até 2050 (United Nations, 2018). Apesar das oportunidades econômicas associadas à urbanização, ela também gera desafios como segregação socioespacial, gentrificação, especulação imobiliária e desigualdade no acesso à moradia digna. Inserida na lógica capitalista, a cidade é frequentemente tratada como mercadoria, em nome da revitalização de áreas centrais, processo que tende a favorecer as elites, deslocando populações pobres para periferias desestruturadas, o que aprofunda desigualdades e exclusões sociais (Harvey, 2017; Marco; Santos; Möller, 2020).

Nesse cenário, as políticas públicas de habitação assumem papel estratégico na promoção da inclusão social e da redução das desigualdades urbanas, especialmente quando articuladas aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Agenda 2030 da ONU. O ODS 11, em particular, objetiva “tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis” (Tayefi Nasrabadi et al., 2024), enfrentando o déficit habitacional, a gentrificação, a especulação imobiliária e a segregação espacial. No entanto, programas de habitação popular enfrentam obstáculos significativos, como altos preços de terrenos, elevados custos de construção e escassez de áreas centrais disponíveis, o que frequentemente empurra empreendimentos para zonas periféricas, carentes de infraestrutura e serviços básicos, acentuando exclusão social e territorial (Alhajri, 2022; Zhang et al., 2023).

O município de Volta Redonda, objeto deste estudo, reflete de forma emblemática tais processos, sobretudo após a privatização da Companhia Siderúrgica Nacional (CSN). Criada em 1941 como polo siderúrgico no contexto do Estado Novo, a cidade foi idealizada como vitrine do projeto nacional-desenvolvimentista de Getúlio Vargas. Seu planejamento urbano, elaborado por Attilio Correa Lima, materializava a lógica paternalista da relação capital-trabalho, vinculando habitação ao emprego na usina e reproduzindo hierarquias funcionais e salariais. Dessa forma, a CSN estendia seu poder para além dos limites da fábrica, disciplinando a vida cotidiana dos trabalhadores (Godoy, 2015; Souza, 1992; Harvey, 1982). Esse modelo, entretanto, atendia apenas parte dos operários. O crescimento populacional acelerado levou ao surgimento de loteamentos irregulares sem infraestrutura, consolidando uma dualidade urbana entre a “Cidade Nova”, planejada e controlada pela empresa, e a “Cidade Velha”, precária e à margem do poder público (Morel, 1989; Silva et al., 2022). Essa dualidade refletia tanto o paternalismo empresarial quanto a urbanização brasileira marcada pela informalidade e pela segregação (Rolnik, 1997; Villaça, 2001).

Após a emancipação de Volta Redonda em 1954, a CSN manteve seu protagonismo no espaço urbano, mas tanto as iniciativas da empresa quanto as do município, como a criação da CECISA em 1961 e da COHAB-VR em 1964, mostraram-se insuficientes para atender às demandas habitacionais (Santos, 2021; Souza, 1992). Esse modelo de urbanização funcional, atrelado à indústria, limitou a diversificação econômica e reforçou desigualdades socioespaciais (Bentes, 2012; Lima, 2014; Silva; Abdalla, 2020). A privatização da CSN em 1993, que transferiu 36% da área urbana ao setor privado, consolidou um monopólio da terra e intensificou gentrificação e especulação imobiliária, agravando a exclusão territorial e deslocando populações de baixa renda para áreas periféricas precárias (Silva; Abdalla, 2020). Com a retração do papel social da

empresa e a ausência de políticas compensatórias, o espaço urbano passou a refletir exclusivamente a lógica do mercado (Magalhães, 2015).

Com o objetivo de enfrentar esses problemas e promover o desenvolvimento urbano sustentável, foi aprovado em 2008 o Plano Diretor Participativo de Volta Redonda (Lei 4.441). Embora avance no ordenamento territorial e regulamentação do uso do solo, enfrenta entraves na efetivação da função social da propriedade e no combate à especulação imobiliária. Iniciativas como a adesão ao programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), a atuação da COHAB-VR e o programa Cartão Reforma contribuíram em certa medida, mas revelaram limitações, sobretudo pela desconexão entre planejamento, sustentabilidade e governança participativa em consonância com o ODS 11.

Diante desse contexto, emerge o problema central desta pesquisa: apesar dos avanços normativos e institucionais, cidades médias brasileiras como Volta Redonda continuam a enfrentar dificuldades para garantir moradia digna. A privatização da CSN acentuou a especulação e a concentração fundiária, revelando a desconexão entre marcos legais e políticas efetivas de justiça territorial. Assim, a questão de pesquisa formulada é: o Programa Minha Casa, Minha Vida em Volta Redonda promove moradia digna e contribui para o desenvolvimento urbano sustentável em consonância com o ODS 11 da Agenda 2030?

Com base nessa questão, o objetivo geral é desenvolver um relatório técnico conclusivo com recomendações para o aprimoramento do MCMV em Volta Redonda à luz do ODS 11. Os objetivos específicos incluem mapear e caracterizar a implementação do programa, avaliar sua aderência às diretrizes do ODS 11 e analisar seus impactos no desenvolvimento urbano local.

A pesquisa se justifica, em primeiro lugar, pela lacuna acadêmica existente em relação a cidades médias, frequentemente negligenciadas em comparação às grandes metrópoles nos estudos sobre habitação, gentrificação e políticas urbanas. Do ponto de vista social, ela busca compreender como a exclusão territorial impacta populações vulneráveis — como pobres, mulheres chefes de família, população negra e trabalhadores informais —, reforçando a necessidade de políticas inclusivas que assegurem justiça social e urbana. Apesar da existência de instrumentos legais como o Estatuto da Cidade e os Planos Diretores, a realidade de Volta Redonda evidencia a fragilidade do poder público diante do mercado imobiliário e a ausência de políticas robustas de contenção da especulação e de planejamento democrático. A pesquisa, portanto, pretende oferecer diagnósticos críticos e contribuições propositivas, sugerindo diretrizes habitacionais alinhadas ao ODS 11, capazes de fortalecer a capacidade institucional local e promover maior equidade urbana.

Este estudo será delimitado ao município de Volta Redonda, com recorte temporal de 1993, marco da privatização da CSN, até os dias atuais. O foco recairá sobre o MCMV e suas conexões com as metas 11.1, referente ao acesso universal à moradia adequada, e 11.3, voltada à urbanização inclusiva e participativa. A abordagem será qualitativa, ancorada em referenciais da administração pública, do planejamento urbano e da justiça territorial, sem adentrar aspectos técnicos de engenharia ou financiamento habitacional. Estruturalmente, o trabalho compreende, além desta introdução, uma fundamentação teórica, os procedimentos metodológicos previstos e os resultados esperados.

2. Fundamentação Teórica

2.1 Contexto global das políticas urbanas

A urbanização intensificada no século XX transformou profundamente as cidades, trazendo oportunidades econômicas, mas também desafios estruturais como segregação socioespacial, especulação imobiliária e gentrificação. Estima-se que mais da metade da população mundial viva em áreas urbanas e que, até 2050, essa proporção alcance 68% (United Nations, 2018). Harvey (2017) destaca que as cidades são expressão do capitalismo, reproduzindo suas contradições. A lógica da acumulação promove a valorização de áreas centrais e desloca populações vulneráveis para periferias desestruturadas, aprofundando desigualdades. Rolnik (2015) complementa ao apontar como a financeirização da moradia e a especulação imobiliária tratam a habitação como mercadoria, elevando custos e restringindo o acesso à moradia digna.

2.2 Desafios nacionais das políticas urbanas

No Brasil, a urbanização foi marcada por desigualdades históricas, concentração fundiária e crescimento desordenado. Maricato (2017) argumenta que as elites políticas e econômicas impõem barreiras estruturais à implementação de políticas urbanas voltadas às camadas populares. Souza (2018) reforça que os interesses de mercado prevalecem sobre as necessidades sociais, gerando políticas fragmentadas. O programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), apesar de ter reduzido parte do déficit habitacional, reproduziu o padrão de implantação de conjuntos periféricos, distantes dos centros urbanos e carentes de infraestrutura, limitando seu impacto inclusivo (Faria, 2018).

2.3 Habitação como direito social e política pública

O direito à moradia foi reconhecido na Constituição de 1988 e consolidado pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que regulamenta a função social da propriedade urbana (Brasil, 2011). Fernandes (2006, 2007) aponta que esse marco legal representa avanço, mas não garante a efetividade do direito à habitação, diante das pressões da mercantilização do solo urbano. Maricato (2010) reforça que políticas habitacionais no Brasil ainda falham em atender de forma sistemática a população de baixa renda.

2.4 Direito à cidade e função social da propriedade

Lefebvre (1968) introduziu o conceito de “direito à cidade”, ampliado por Harvey (2008) como direito coletivo de participação e apropriação democrática do espaço urbano. No Brasil, Fernandes (2007) sublinha que a função social da propriedade, prevista na Constituição, busca equilibrar interesses públicos e privados, mas enfrenta barreiras políticas e institucionais. Alfonsin (2021) destaca que moradia deve ser entendida como pacto social que assegura justiça territorial e inclusão cidadã.

2.5 Habitação como política pública no Brasil

A trajetória da política habitacional brasileira revela avanços e limites. O Banco Nacional da Habitação (BNH), criado em 1964, produziu habitações voltadas à classe média, relegando os mais pobres às periferias (Villaça, 1998; Queiroz, 2024). Posteriormente, políticas habitacionais mantiveram contradições: embora tenham criado marcos legais, reforçaram desigualdades urbanas (Rolnik, 2015; Maricato, 2010). Ribeiro (2015) destaca que a política habitacional é tratada como setor isolado, sem integração com mobilidade, saúde ou educação, o que aprofunda vulnerabilidades. O MCMV, criado em 2009, buscou ampliar o acesso à casa própria, mas também reforçou a lógica periférica e mercantilizada da habitação (Ferreira et al., 2019; Barbosa, 2025).

2.6 Gentrificação e segregação urbana

A gentrificação e a segregação urbana são desafios centrais. Smith (1996) descreve a gentrificação como expressão da “cidade revanchista”, em que a valorização imobiliária desloca populações pobres. Zukin (2010) aponta que a valorização simbólica de bairros transforma cultura e espaço em mercadoria. No Brasil, políticas urbanas frequentemente legitimam práticas de expulsão, seja por grandes projetos, seja por conjuntos habitacionais em periferias desconectadas (Rolnik, 2015). Harvey (2017) enfatiza que, sem instrumentos robustos de proteção social, tais processos intensificam a exclusão, contrariando o direito à cidade.

2.7 Habitação, pacto social e justiça territorial

A segregação socioespacial não é circunstancial, mas estrutural no Brasil. A valorização fundiária, associada à ausência de políticas inclusivas, empurra populações vulneráveis para áreas carentes de infraestrutura (Villaça, 2001). Gomes-Ribeiro e Queiroz-Ribeiro (2021) mostram que essa desigualdade resulta de práticas de mercado e políticas neoliberais. Na América Latina, a expansão urbana informal convive com enclaves fortificados de alto padrão, aprofundando desigualdades (Morales, 2024; Rainer, 2019). Soja (2009) defende o planejamento urbano como instrumento de justiça espacial. Nesse sentido, ONU-Habitat (2016, 2020) reforça que moradia adequada é condição essencial para o cumprimento da Agenda 2030.

2.8 Políticas públicas habitacionais e os ODS

O acesso à moradia digna é reconhecido como direito fundamental que influencia diretamente a qualidade de vida e o desenvolvimento das cidades. Políticas habitacionais, quando alinhadas às metas dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), especialmente o ODS 11, podem promover cidades inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis (Nasrabadi et al., 2024). Essa abordagem busca enfrentar segregação espacial e especulação imobiliária, desafios centrais da urbanização contemporânea. Experiências internacionais, como os modelos cooperativos na Alemanha, apontam caminhos para habitação acessível e socialmente justa (Koetter et al., 2021). Contudo, mesmo em contextos avançados, a especulação imobiliária e o

processo de gentrificação permanecem problemáticos, como mostram Debrunner e Kaufmann (2023).

As políticas habitacionais são também vistas como resposta às necessidades de grupos vulneráveis, desempenhando papel crítico na redução de desigualdades (Svidronova et al., 2019). Exemplos locais, como o município de Machico em Portugal, evidenciam como estratégias adaptadas ao território podem fortalecer resiliência urbana e sustentabilidade ambiental (Alves et al., 2023). Entretanto, a valorização da terra e a pressão do mercado frequentemente resultam em exclusão e deslocamento de populações de baixa renda (Debrunner & Kaufmann, 2023; Inglês, 2022). Nesse contexto, a pergunta que emerge é: como adaptar políticas habitacionais para reduzir segregação e especulação, alinhando-se aos ODS?

3. Procedimentos Metodológicos

3.1 Classificação da pesquisa

A pesquisa é de natureza aplicada, por buscar soluções práticas para problemas identificados em Volta Redonda-RJ, com caráter exploratório e descritivo. A dimensão exploratória é pertinente pela escassez de estudos no campo da administração que articulem habitação popular e ODS 11, permitindo maior flexibilidade no tratamento do fenômeno (Gil, 2007). Já o caráter descritivo possibilita detalhar as características do Plano Diretor Participativo do município e seus impactos na política habitacional (Triviños, 1987).

A abordagem é qualitativa, pois visa compreender de forma profunda e interpretativa os fenômenos sociais, a partir de dados não numéricos, como documentos, entrevistas e observações (Creswell, 2021). O método adotado é o estudo de caso, tendo como nível de análise o município de Volta Redonda-RJ, suas instituições e atores sociais. Segundo Yin (2001), o estudo de caso permite explorar fenômenos atuais em seu contexto, combinando múltiplas fontes de evidências.

3.2 Coleta de dados

A coleta de dados seguirá estratégia de triangulação de fontes, combinando pesquisa documental, entrevistas e observação passiva, conforme tabela 1 a seguir:

Tabela 1. Fontes de dados da pesquisa

Fontes	Descrição
Documentos	Serão analisados o Plano Diretor Participativo, legislação pertinente e outros registros oficiais, complementados por literatura acadêmica e relatórios técnicos. Essa técnica possibilita compreender diretrizes legais, institucionais e históricas (Godoy, 1995).
Entrevistas	Realizadas com gestores públicos, representantes da sociedade civil e outros atores relevantes, por meio de roteiro estruturado baseado em categorias analíticas da literatura. O objetivo é captar percepções, opiniões e experiências sobre a implementação do Plano Diretor e políticas habitacionais (Fontanella, Ricas & Turato, 2008).
Observação passiva	Os pesquisadores atuarão como observadores em eventos relacionados ao Plano Diretor, como audiências públicas e seminários, registrando práticas e interações sem interferência direta (Flick, 2004).

Fonte: Elaborado pelos autores

A triangulação reforça a validade dos achados ao combinar perspectivas complementares, identificar inconsistências e oferecer visão mais abrangente do objeto estudado (Abdalla, Oliveira, Azevedo & Gonzalez, 2018).

3.3 Análise dos dados

A análise será conduzida por meio da técnica de análise de conteúdo, que sistematiza e interpreta mensagens para identificar padrões, significados e categorias relevantes (Bardin, 2016). O processo envolverá os passos apresentados a seguir:

- Organização dos dados coletados;
- Definição de categorias analíticas, baseadas na literatura e nos objetivos da pesquisa;
- Abertura a categorias emergentes, que possam surgir a partir do material empírico;
- Interpretação dos resultados, com vistas a compreender os entraves e potencialidades da política habitacional local.

A técnica é adequada por permitir examinar tanto o conteúdo explícito quanto os significados implícitos nas comunicações, conectando-os às condições sociais e institucionais de produção. Assim, será possível extrair informações relevantes, propor interpretações e construir proposições aplicáveis ao aprimoramento do uso dos espaços urbanos e da política habitacional em Volta Redonda-RJ.

4. Resultados Esperados

O estudo busca contribuir para políticas públicas habitacionais em Volta Redonda-RJ, orientadas pela inclusão social e pelo desenvolvimento sustentável. Pretende identificar lacunas e oportunidades na política local, propondo estratégias que articulem crescimento econômico, sustentabilidade ambiental e justiça social. Entre os resultados previstos, está a criação de categorias analíticas que auxiliem na compreensão do fenômeno habitacional e na formulação de políticas mais eficazes, com foco no uso racional e inclusivo de espaços públicos ociosos. Essas categorias poderão subsidiar gestores e sociedade civil na avaliação do Plano Diretor Participativo e de sua relação com programas federais, como o Minha Casa Minha Vida. O estudo também enfatiza a participação cidadã e a governança local como condições para enfrentar desafios como gentrificação, segregação socioespacial e especulação imobiliária, promovendo o direito à cidade.

Como produto prático, será elaborado um Relatório Técnico Conclusivo com recomendações aplicáveis à gestão local e replicáveis em outras cidades médias brasileiras. Ao integrar teoria, prática e tecnologia social, o trabalho visa melhorar a qualidade de vida da população, sobretudo de grupos vulneráveis, e alinhar as políticas habitacionais às metas do ODS 11, fomentando cidades mais inclusivas, resilientes e sustentáveis.

Referências

- Abdalla, M. M., & Faria, A. (2019). Local development versus neoliberal globalization project: Reflecting on market-oriented cities. *Revista de Administração Pública*, 53(1), 84–100. <https://doi.org/10.1590/0034-761220180065>
- Alfonsin, J. T. (2021). A função social da cidade e da propriedade privada urbana como propriedades de funções. *Revista Brasileira de Direito Urbanístico*, 7(13), 219–244.
- Alhajri, M. F. (2022). Housing challenges and programs to enhance access to affordable housing in the Kingdom of Saudi Arabia. *Ain Shams Engineering Journal*, 13(6), 101798. <https://doi.org/10.1016/j.asej.2022.101798>
- Ariaee, A., & Takaloo, S. (2024). Impact of affordable housing programs on social equity and economic development. *International Journal of Management and Accounting*, 3(2), 108–117.
- Bardin, L. (2016). *Análise de conteúdo*. Lisboa: Edições 70.
- Bentes, J. C. G., & Costa, M. L. P. (2012). A cidade-empresa e a empresa na cidade: Volta Redonda e a Companhia Siderúrgica Nacional. *Seminário de História da Cidade e do Urbanismo*, 10(1), 1–14.
- Brasil. (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília: Senado Federal.
- Brasil. (2011). *Estatuto da Cidade: Lei nº 10.257/2001*. Brasília: Senado Federal.
- Cardoso, A. L., Aragão, T. A., & Jaenisch, S. T. (2017). *Vinte e dois anos de política habitacional no Brasil: Da euforia à crise*. Rio de Janeiro: Letra Capital.
- Creswell, J. W. (2021). *Projeto de pesquisa: Métodos qualitativo, quantitativo e misto* (6^a ed.). Porto Alegre: Penso.
- Fernandes, E. (2006). *Direito urbanístico: Estudos brasileiros e internacionais*. Belo Horizonte: Del Rey.
- Fernandes, E. (2007). Constructing the “right to the city” in Brazil. *Social & Legal Studies*, 16(2), 201–219. <https://doi.org/10.1177/0964663907076529>
- Ferreira, G. G., Sant’Ana, R. S., & Lima, P. (2019). Política habitacional no Brasil: Uma análise das coalizões de defesa do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social versus o Programa Minha Casa, Minha Vida. *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 11, 1–18.

- Faria, A. (2018). Políticas habitacionais no Brasil e o programa Minha Casa Minha Vida: Avanços e limites. *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 10(3), 567–582.
- Flick, U. (2004). *Uma introdução à pesquisa qualitativa*. Porto Alegre: Bookman.
- Fontanella, B. J. B., Ricas, J., & Turato, E. R. (2008). Amostragem em pesquisas qualitativas: Proposta de procedimentos para constatar saturação teórica. *Cadernos de Saúde Pública*, 24(1), 17–27.
- Gil, A. C. (2007). *Métodos e técnicas de pesquisa social* (6ª ed.). São Paulo: Atlas.
- Godoy, M. (2015). Las casas de la empresa: Paternalismo industrial y construcción de espacio urbano en Chile: Lota, 1900–1950. *Universum (Talca)*, 30(1), 115–136.
- Godoy, A. S. (1995). Introdução à pesquisa qualitativa e suas possibilidades. *Revista de Administração de Empresas*, 35(2), 57–63.
- Gomes-Ribeiro, M., & De Queiroz-Ribeiro, L. C. (2021). Segregación socioespacial y desigualdades de ingreso de la clase popular en la región metropolitana de Río de Janeiro, Brasil. *EURE*, 47(141), 17–48. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612021000100017>
- Harvey, D. (1982). O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. *Espaço e Debates*, 2(6), 6–35.
- Harvey, D. (2008). The right to the city. *New Left Review*, 53, 23–40.
- Harvey, D. (2017). *Cidades rebeldes: Do direito à cidade à revolução urbana*. São Paulo: Martins Fontes.
- Koetter, T., Sikder, S. K., & Weiss, D. (2021). The cooperative urban land development model in Germany – An effective instrument to support affordable housing. *Land Use Policy*, 107, 105481. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105481>
- Kopper, M. (2016). Minha Casa, Minha Vida: Experts, sentidos de classe e a invenção do “mercado” da casa própria no Brasil contemporâneo. *Horizontes Antropológicos*, 22(45), 185–215.
- Krause, C., Balbim, R., & Neto, V. C. L. (2013). *Minha Casa Minha Vida, nosso crescimento: Onde fica a política habitacional?* Rio de Janeiro: IPEA.
- Lefebvre, H. (1968). *Le droit à la ville*. Paris: Anthropos.
- Lima, R. J. C. (2014). CSN e Volta Redonda: Uma relação histórica de dependência e controle. *Política & Sociedade*, 12(25), 41–68.

- Magalhães, C. H., & Rodrigues, S. de S. (2015). Volta Redonda pós-privatização da Companhia Siderúrgica Nacional: A crise de uma cidade monoindustrial em busca de uma nova identidade econômica. *Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional*, 11(2), 359–378.
- Maricato, E. (2010). The statute of the peripheral city. In *The city statute of Brazil: A commentary* (pp. 5–22). São Paulo: Studio Nobel.
- Maricato, E. (2017). O impasse da política urbana no Brasil. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, 19(1), 7–16.
- Marco, C. M. D., Santos, P. J. T., & Möller, G. S. (2020). Gentrificação no Brasil e no contexto latino como expressão do colonialismo urbano: O direito à cidade como proposta decolonizadora. *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 12, 1–15.
- Morales, E. R. (2024). Planned socio-spatial fragmentation: The normalisation of gated communities in two Mexican metropolises. *Urban Planning*, 9(1), 45–57.
<https://doi.org/10.17645/up.v9i1.6332>
- Morel, R. (1989). *A ferro e fogo: Construção e crise da “família siderúrgica”: O caso de Volta Redonda (1941–1968)*. (Tese de doutorado, Universidade de São Paulo).
- Nasrabadi, M. T., Larimian, T., & Timmis, A. (2024). Mapping four decades of housing inequality research: Trends, insights, knowledge gaps, and research directions. *Sustainable Cities and Society*, 113, 105693. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2024.105693>
- ONU-Habitat. (2016). *Urbanization and development: Emerging futures. World cities report 2016*. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme.
- ONU-Habitat. (2020). *The value of sustainable urbanization*. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme.
- Queiroz, R. (2024). BNH e habitação periférica: Limites de uma política habitacional excludente. *Revista de Políticas Públicas*, 14(2), 22–39.
- Rainer, G. (2019). Amenity/lifestyle migration to the Global South: Driving forces and socio-spatial implications in Latin America. *Third World Quarterly*, 40(7), 1359–1377.
- Rezende, D. A., & Ultramari, C. (2007). Plano diretor e planejamento estratégico municipal: Introdução teórico-conceitual. *Revista de Administração Pública*, 41(2), 255–271.
- Ribeiro, L. C. Q. (2015). Política habitacional e justiça territorial no Brasil. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, 17(2), 25–44.

Rolnik, R. (1997). *A cidade e a lei: Legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo: Nobel.

Rolnik, R. (2015). *Guerra dos lugares: A colonização da terra e da moradia na era das finanças*. São Paulo: Boitempo.

Santos, M. (2001). *O espaço dividido: Os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos*. São Paulo: Edusp.

Santos, V. B. (2021). CSN e a cidade: Um estudo sobre CECISA-S/A na cidade de Volta Redonda (1964–1984). (Dissertação de mestrado, Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro).

Silva, A. O., & Abdalla, M. M. (2020). Desenvolvimento? Para quem? Relações estratégicas entre empresa e sociedade: O lado obscuro da privatização da Companhia Siderúrgica Nacional (CSN). *REAd. Revista Eletrônica de Administração*, 26(1), 49–80.

Silva, E. Â., & Silva, L. Â. (2022). Industrialização, urbanização e formação de classe em Volta Redonda (1945–1979): Do fim do Estado Novo aos tempos da ditadura. *Revista Mundos do Trabalho*, 3(5), 86–113.

Smith, N. (1996). *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*. London: Routledge.

Soja, E. (2009). *Seeking spatial justice*. Minneapolis: University of Minnesota Press.

Souza, A. M. G. (2018). Urbanismo neoliberal, gestão corporativa e o direito à cidade: Impactos e tensões recentes nas cidades brasileiras. *Cadernos Metrópole*, 20(41), 245–265.

Souza, C. V. C. (1992). *Pelo espaço da cidade: Aspectos da vida e do conflito urbano em Volta Redonda*. (Dissertação de mestrado, Universidade Federal do Rio de Janeiro).

Triviños, A. N. S. (1987). *Introdução à pesquisa em ciências sociais: A pesquisa qualitativa em educação*. São Paulo: Atlas.

United Nations. (2018). *World urbanization prospects: The 2018 revision*. New York: United Nations.

Villaça, F. (1998). *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Nobel.

Villaça, F. (2001). *Espaço intra-urbano no Brasil* (2ª ed.). São Paulo: Studio Nobel.

Zhang, G., Liu, J., & Wang, H. (2023). Policy-based initiatives on promoting China's affordable housing: Challenges and opportunities. *Developments in the Built Environment, 16*, 100222. <https://doi.org/10.1016/j.dibe.2023.100222>

Zukin, S. (2010). *Naked city: The death and life of authentic urban places*. Oxford: Oxford University Press.