



CIRCUITOS IMOBILIÁRIOS NO CAPITALISMO DEPENDENTE: EXPERIÊNCIAS INTERNACIONAIS RECENTES

Mariana Fix

Fau - USP | marianafix@usp.br

Aline Miglioli

IE - UNICAMP | alinemig@unicamp.br

Resumo geral: A proposta desta sessão temática insere-se no contexto do XXI Enanpur, cujo tema central é "Ideias, Políticas e Práticas em Territorialidades do Sul Global". Seu objetivo reside em compreender as formas pelas quais o capitalismo dependente configura circuitos imobiliários, determinando padrões de desigualdade, precariedade e exclusão, e acirrando as dificuldades de acesso à habitação. O conceito de circuito imobiliário, aqui utilizado, é entendido como o conjunto de processos de produção, circulação e acumulação de capital relacionados à terra e às mercadorias a ela vinculadas, considerando, também, os diferentes agentes envolvidos, como os trabalhadores, os capitalistas e os reguladores deste mercado (Ribeiro, 2015; Fix e Ventura, 2021).

A fundamentação metodológica desta sessão parte da premissa de que as manifestações do circuito imobiliário no capitalismo dependente apresentam dinâmicas particulares, determinadas por fatores estruturais, tais como a concentração fundiária, a predominância do capital mercantil (Cano, 2011), o tipo de acesso ao crédito e a exclusão de vastos contingentes populacionais do mercado imobiliário formal, os quais são o fundamento e ao mesmo tempo a expressão, do capitalismo dependente. A sessão busca discutir como as territorialidades da periferia do capitalismo dão origem a respostas políticas, econômicas e sociais específicas no âmbito do mercado imobiliário e da luta por moradia, que refletem os aspectos gerais e particulares de cada localidade.

Para viabilizar esta análise, a sessão abordará as experiências de quatro países: Chile, Uruguai, Cuba e Espanha. A escolha dessas experiências justifica-se tanto por sua matriz histórica e colonial compartilhada, quanto pelas respostas diferenciadas que cada um oferece às questões relacionadas ao uso da terra e às políticas habitacionais. A sessão combina, de modo inédito, mestrados e doutorados desenvolvidos na área de economia urbana e regional,

em abordagens transdisciplinares; e fará referência a outros estudos realizados sobre o Brasil.

A Espanha é incluída na análise devido à possibilidade de comparação, diferenciação e antecipação de processos, particularmente após à crise financeira de 2008, e as políticas de austeridade e dinâmicas imobiliárias espoliativas que se seguiram. O foco da análise estará na crise imobiliária de 2008, que revelou fragilidades significativas no que se refere às articulações criadas entre investimento financeiro, habitação e cidade naquele país, assim como o caráter neoliberal das políticas que levaram à crise, mas que também pretenderam resolvê-las (Reis; Fix, *no prelo*). Essa crise, ao expor as contradições internas do capitalismo semiperiférico, possibilita a análise comparada de dinâmicas de exclusão habitacional e precariedade social que refletem processos observados nas economias dependentes.

O Chile oferece um exemplo paradigmático da implementação de políticas neoliberais na América Latina. A análise metodológica se concentrará nas transformações recentes do mercado imobiliário chileno, especialmente no que concerne à transição para o mercado de aluguéis, que sucedeu décadas de políticas habitacionais marcadas pela financeirização e privatização do solo urbano. Este estudo permitirá compreender como as políticas neoliberais moldaram o mercado habitacional e seus impactos nas dinâmicas de acesso à terra e à moradia.

O Uruguai apresenta uma alternativa significativa no contexto latino-americano, com sua forte tradição de cooperativas habitacionais e gestão coletiva da terra. A proposta metodológica reside em investigar como essas práticas cooperativas oferecem respostas diferenciadas ao problema habitacional, desafiando a lógica de mercantilização da terra que predomina em outras economias dependentes.

Cuba, por sua vez, constitui um caso singular de controle estatal sobre o mercado imobiliário, resultado do processo de nacionalização implementado após a Revolução de 1959. Entretanto, com as recentes reformas e a reabertura gradual do mercado imobiliário, Cuba oferece um campo fértil para investigar as tensões entre controle estatal e abertura ao capital privado no setor habitacional. A análise metodológica de Cuba permitirá explorar as possibilidades e limitações do modelo estatal de gestão do território, bem como as respostas institucionais às pressões internas e externas por reformas econômicas.

A sessão pretende colocar em diálogo os resultados dessas quatro pesquisas, na expectativa de contribuir para o esforço coletivo de precisar os termos do debate teórico sobre o tema e a identificação dos enfrentamentos concretos na luta pelo direito à moradia.

CIRCUITO-IMOBILIÁRIO NO CAPITALISMO DEPENDENTE: NOTAS INTRODUTÓRIAS

Mariana Fix

USP | marifix@usp.br

A exposição tem como objetivo introduzir a temática, a abordagem e metodologia utilizadas na sessão. Argumenta-se que as apresentações a serem realizadas favorecem a identificação dos elementos gerais e das particularidades de cada país no que diz respeito à ativação de seus circuitos imobiliários. Ao invés de simplesmente descrever as especificidades de cada contexto, o objetivo central é investigar como essas diferentes respostas lidam com problemas estruturais semelhantes, próprios das territorialidades da periferia do capitalismo. A abordagem transdisciplinar adotada permite articular análises históricas, geográficas, econômicas e sociais que iluminam as inter-relações entre os processos globais de acumulação de capital e as dinâmicas locais de produção e consumo do espaço urbano.

Essa metodologia permite, ainda, identificar não apenas as formas de dependência, precariedade e exclusão que caracterizam o circuito imobiliário do capitalismo dependente, mas também as alternativas que emergem de práticas locais contra hegemônicas, seus limites e desafios.

Discute-se, assim, o circuito imobiliário como um campo de disputa em transformação e sua relação com a mundialização financeira (Paulani, 2024), cujas manifestações investigadas refletem tanto as limitações impostas pelo capitalismo dependente, quanto as possibilidades de contestação dessas limitações, por meio de políticas habitacionais e urbanas.

TRANSFORMAÇÕES SOCIOESPACIAIS EM HAVANA: TURISMO, DOLARIZAÇÃO E MERCADO IMOBILIÁRIO

Aline Miglioli

UNICAMP | alinemig@unicamp.br

As transformações recentes no espaço urbano e na configuração socioespacial de Cuba refletem mudanças significativas impulsionadas pela abertura econômica e reorganização produtiva. A partir do início dos anos 1990, como resposta à crise econômica do Período Especial, o governo cubano implementou medidas que, embora restritas, aproximaram a ilha de dinâmicas de mercado. Três vetores principais têm orientado essas transformações: a abertura limitada e condicionada ao capital estrangeiro; o incentivo ao turismo como estratégia para atrair recursos e contornar os desafios econômicos; e a incorporação de trabalhadores autônomos, em especial aqueles vinculados ao setor turístico. Essas mudanças têm impactos profundos sobre o espaço urbano, intensificando processos de reorganização socioespacial e ampliando desigualdades em uma sociedade marcada por décadas de planejamento centralizado.

O objetivo da apresentação é analisar como essas transformações afetam a produção do espaço urbano e a configuração socioespacial, com foco na dinâmica do mercado imobiliário.

A metodologia combina a investigação das diferenciações sociais com a análise dos preços e determinantes do mercado de imóveis. Os resultados mostram que, na ausência de um mercado comercial robusto, o mercado imobiliário residencial em Havana cumpre um papel central na reorganização do uso do solo. Bairros centrais são convertidos em áreas de exploração turística, favorecendo proprietários locais que obtêm renda adicional com a valorização fundiária. Assim, o mercado imobiliário se torna uma ferramenta de reorganização socioespacial, aprofundando desigualdades e transformando o uso do solo urbano, especialmente em áreas centrais.

Este estudo nos permite refletir sobre como o advento do turismo promove transformações no uso do solo, mesmo em contextos revolucionários e declaradamente antissistêmicos, como o caso cubano. As mudanças observadas revelam que tais processos estão inscritos nos determinantes estruturais de sociedades que carregam contradições típicas das periferias capitalistas. Em Cuba, essas contradições se manifestam na coexistência entre princípios socialistas de planejamento urbano e as pressões do mercado turístico, evidenciando os limites impostos pelas condições estruturais e históricas que configuram a região. Assim, a pesquisa contribui para o debate sobre os desafios enfrentados por economias periféricas.

NOVAS DETERMINAÇÕES SOBRE A QUESTÃO HABITACIONAL NA ESPANHA E A PRIVATIZAÇÃO DE MORADIAS SOCIAIS NA COMUNIDADE DE MADRI

Bruno Reis

PPGH – FFCLH USP | brunop.reis01@gmail.com

O caso espanhol se apresenta como um capítulo importante da história recente de boom e bolhas imobiliárias que ficou mais conhecida com a crise financeira mundial iniciada em 2007-08, tendo os EUA como epicentro. Compreender a bolha imobiliária e sua explosão na Espanha tem particular relevância pelas articulações criadas entre investimento financeiro, habitação e cidade naquele país, produzindo um tipo particular de “capitalismo imobiliário” e um “tsunami urbanizador” com importantes consequências sociais, incluindo a transformação radical da vida cotidiana e o despejo de centenas de moradores.

O exame das bolhas imobiliárias inseriu de vez o tema da habitação e das lutas sociais urbanas no debate sobre a financeirização da economia. Embora a globalização das finanças e o aumento da acumulação da riqueza financeira em comparação ao crescimento da riqueza real sejam fenômenos já conhecidos, há diversas formas de interpretá-los. A investigação levada a cabo procurou avaliar as transformações no circuito imobiliário em perspectiva histórica, atenta ao desdobramento dessa lógica geral em diferentes formações socioespaciais.

As evidências apontam para uma reorganização do circuito financeiro-imobiliário espanhol em função de novas lógicas e dinâmicas da acumulação financeira, protagonizadas pela entrada e atuação de fundos de investimento imobiliário internacionais nas grandes cidades do país e amparadas por mudanças no marco regulatório das finanças e da legislação urbanística. O caso da privatização de moradias sociais na Comunidade de Madri, neste contexto, revela um processo em curso de aprofundamento do tratamento da habitação social como se fosse um ativo financeiro, colocando novos desafios à questão habitacional e ao direito à cidade no período atual.

RECONFIGURAÇÕES DO COOPERATIVISMO HABITACIONAL URUGUAIO E A PRODUÇÃO DA CIDADE DE MONTIVIDÉU

Eduardo Gomes Maximiliano

Universidade de Brasília | edugmax@gmail.com

O programa uruguaio de cooperativas habitacionais é um caso paradigmático de produção auto gestonária de moradia no contexto latino-americano. Formado no bojo das lutas sociais da década de 1960, foi progressivamente adaptado às transformações socioespaciais ocorridas no Uruguai. Este estudo examina como as reconfigurações do cooperativismo habitacional resultaram em novas formas de produção e de uso do ambiente construído por cooperativas em Montevideú. Argumento que a ampliação das bases sociais desse modelo implicou em novas relações entre movimento social, o Estado uruguaio e o mercado imobiliário, modificando as soluções habitacionais produzidas ao longo do tempo.

A produção de bairros autônomos foi a principal característica do cooperativismo habitacional uruguaio em seus anos iniciais. O ideal autonomista foi fortalecido pela organização de trabalhadores em cooperativas de matriz sindical e pela priorização de grandes projetos para o recebimento de terras e de fundos públicos. As experiências autonomistas ocorreram a partir de 1970 e foram combatidas pela ditadura civil-militar após 1977. O cooperativismo habitacional assumiu o protagonismo nas lutas pela redemocratização na década de 1980, projetando-se como movimento social e contemplando um número crescente de associações de bairro. O programa de cooperativas foi reativado por meio de políticas municipais a partir de 1990 e reformulado em âmbito nacional em 2008, tornando-se a principal modalidade de produção de habitação social no Uruguai.

A reformulação da política habitacional marcou o surgimento de cooperativas menores, que optaram por projetos de requalificação urbana ou de construção de novos conjuntos residenciais de acordo com as dinâmicas de luta pela terra em Montevideú. Com efeito, as experiências contemporâneas são caracterizadas por disputas por localizações e financiamento público, o que reconfigurou as relações entre cooperativas e seus entornos imediatos. Os resultados refletem a continuidade de um processo de ampliação das bases sociais do cooperativismo habitacional, o rompimento com o ideal autonomista originário e a redefinição das formas de participação política. Os resultados apresentados também revelam

que parte destas mudanças se relacionam com tensões verificadas no mundo do trabalho. Dessa forma, observa-se uma mudança qualitativa e quantitativa na produção da cidade por cooperativas, que ocorre de maneira integrada às demais políticas de desenvolvimento socio territorial.

CHILE: UM CIRCUITO IMOBILIÁRIO EM TRANSE.

Vitor Hugo Tonin

CRESOL-SP | vitorht@gmail.com

Durante anos o circuito imobiliário chileno inaugurado na ditadura empresarial militar foi mobilizado como exemplo de sucesso (“joia da coroa”) do modelo econômico neoliberal chileno. A política pública conhecida como ABC (*ahorro, bono e crédito*) tornou-se modelo e passou a ser recomendada em outras regiões do mundo como capaz de solucionar o divórcio existente entre o preço das moradias produzidas e as famílias de baixa e média renda nos países periféricos. Além da política ABC, outros mecanismos como reformas no mercado de trabalho, no mercado de terras, nos sistemas previdenciário, financeiro e de crédito foram igualmente difundidos como necessárias para a impulsionar a produção imobiliária e solucionar os típicos problemas de moradias de países periféricos.

Durante mais de três décadas o circuito imobiliário neoliberal assim estruturado impulsionou gigantescamente a capacidade produtiva imobiliária. Baseado numa expansão urbana horizontal, incorporando terras baratas e periféricas, a produção imobiliária saltou de 2,8 milhões de metros quadrados em 1982 anuais para mais de 22 milhões em 2015 demonstrando a potência produtiva do modelo. Acreditava-se que essa expansão exuberante estaria direcionada para a solução para o problema dos sem teto.

Entretanto, o próprio modelo engendrou as suas contradições. O acirramento da concorrência capitalista das incorporadoras por terrenos novos e baratos elevou os preços dos terrenos e, por consequência, de todos os imóveis. Os subsídios já não são suficientes para acessar os imóveis nos novos preços, afetando a continuidade da expansão do modelo. Assim, a partir de 2016 a produção imobiliária chilena recua para patamares inferiores aos 20 milhões de m² anuais.

Ao mesmo tempo, a expansão de fundos de investimentos sobre o setor imobiliário, inicialmente comprando imóveis destinados para locação de escritórios e comércios, incentiva o surgimento de investidores formigas e, posteriormente, de grandes investidores para locação no mercado de moradias. Assim, sem conseguir manter as taxas de acumulação do modelo anterior, os capitais envolvidos no circuito imobiliário criam uma nova estratégia de acumulação rentista baseada no aluguel de moradias. Essa nova estratégia pode representar somente uma diversificação das estratégias de acumulação disponíveis ou significar uma transição do modelo anterior, baseado na produção de imóveis subsidiados e proprietários endividados, para um novo modelo hegemônico por grandes proprietários

rentistas impulsionando novamente o problema dos sem teto e gerando novas formas de espoliação urbanas.

Referências Bibliográficas Citadas

- CANO, W. Ensaio sobre a crise urbana do Brasil, Campinas: Editora Unicamp, 2011.
- FIX, M.; NETO, R. V. Capital mercantil, circuito imobiliário e crise urbana. *Wilson Cano: a questão regional e urbana no Brasil*, v. 1, n. Outubro, p. 308–336, 2021.
- MAXIMILIANO, Eduardo Gomes. Limites da produção autogestionária de moradia: padrões e dilemas do cooperativismo habitacional uruguaio. Dissertação de Mestrado. Instituto de Economia, Unicamp, 2023.
- MIGLIOLI, Aline Marcondes. Casa à venda: turismo, mercado de imóveis e transformação sócio-espacial em Havana. 2022. Tese de Doutorado. Instituto de Economia, Unicamp, 2022.
- PAULANI, L. Sobreacumulação, financeirização, rentismo e assetização. Em: Lavinias, Lena [et al.] *Financeirização: crise, estagnação e desigualdade*. São Paulo: Editora contracorrente, 2024.
- REIS, B. P.; FIX, M. Finanças, habitação e cidade: notas sobre as transformações recentes no circuito financeiro-imobiliário espanhol. *Revista brasileira de estudos urbanos e regionais*. No prelo, *no prelo*.
- REIS, Bruno Pereira. Transformações recentes no mercado imobiliário na Espanha: auge e crise da produção habitacional sob o ritmo das finanças (1998- 2018). Dissertação de Mestrado. Instituto de Economia, Unicamp, 2019.
- RIBEIRO, L. C. de Q. Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.
- TONIN, Vitor Hugo. O circuito imobiliário na América Latina: dependência, ditadura e neoliberalismo no Chile. Tese de Doutorado. Instituto de Economia, Unicamp, 2021