

RESENHAS

Sabrina Thomaz^I

José Renato Ferraz da Silveira^{II}

Casa à venda: turismo, mercado de imóveis e transformação socioespacial em Havana

Casa à Venda: tourism, real estate market, and socio-spatial transformation in Havana



Resenha do livro:



MIGLIOLI, Aline Marcondes. **CASA À VENDA**: turismo, mercado de imóveis e transformação sócio-espacial em Havana. Editora Lutas Anticapital, 2025.



1 Resenha

A obra analisada é intitulada “Casa à Venda: turismo, mercado de imóveis e transformação sócio-espacial em Havana”, de autoria de Aline Marcondes Miglioli, defendida para obtenção do título de doutor em 2022 no Instituto de Economia da Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP), na área de Desenvolvimento Regional e Urbano. Em 2024, o trabalho foi publicado como livro pela editora Anti-Capital. A pesquisa examina a relação entre turismo, mercado imo-

biliário e transformações socioespaciais em Havana, com ênfase na reabilitação do mercado de moradias após 2011, inserida no contexto mais amplo da Atualização do Modelo Econômico e Social de Cuba.

O objetivo central da autora é compreender os sentidos e implicações das mudanças no mercado de imóveis em Cuba, especialmente no modo como a moradia passou de um direito social universal, estabelecido pela Revolução e consolidado pela Reforma Urbana de 1960, para reassumir seu caráter de mercadoria. Miglioli investiga três conexões indiretas entre a reforma econômica e o mercado de habitação: a apropriação do solo urbano por atividades turísticas e os efeitos dessas transformações sobre a relação dos cidadãos com suas casas; a emergência de diferenciações sociais no pós-1990 e a possi-

^I Bacharel em Relações Internacionais pela Universidade Federal de Santa Maria; Mestranda, Universidade Federal do Rio Grande do Sul , Porto Alegre, RS, Brasil.
sabrinatoromaz1010@gmail.com,  <https://orcid.org/0009-0000-1858-6298>

^{II} Doutor em Ciências Sociais (Política) pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo; Professor, Universidade Federal de Santa Maria , Santa Maria, RS, Brasil.
jreferraz@hotmail.com,  <https://orcid.org/0000-0001-7751-7583>

bilidade de que a moradia se torne um novo vetor dessas desigualdades; e a expansão do trabalho por conta própria, cuja prática frequentemente ocorre dentro das residências, convertendo-as em espaços produtivos.

O problema central discutido pela autora refere-se ao impacto da abertura do mercado de compra e venda de imóveis sobre a estratificação social cubana e sobre o espaço urbano de Havana. Miglioli mostra que essa abertura se fundamentou nos limites históricos da Reforma Urbana, que, apesar de seus impactos imediatos como a eliminação da especulação imobiliária, dos alugueis e dos despejos, não conseguiu garantir a manutenção e a expansão contínua do estoque habitacional. As dificuldades decorrentes do baixo desenvolvimento das forças produtivas, das crises econômicas e do bloqueio econômico imposto pelos Estados Unidos restringiram por décadas a capacidade estatal de construção e conservação de moradias.

A deterioração progressiva do parque habitacional e a incapacidade de atender à demanda urbana estimularam a adoção de medidas mais flexíveis, culminando na reativação do mercado imobiliário em 2011. A hipótese central da tese parte da premissa de que a reabertura do mercado de moradias produziu consequências significativas tanto para a sociedade cubana quanto para a organização socioespacial de Havana. A pergunta

norteadora do estudo busca identificar o que mudou na forma de habitar a cidade e na estruturação dos estratos sociais após 2011. Para respondê-la, a autora recorre a um marco teórico que articula as heterogeneidades sociais cubanas e análises quantitativas sobre o mercado habitacional, interpretadas sob a ótica da economia política. O recorte temporal abrange os anos de 2011 a 2020, com foco exclusivo na capital Havana.

O exame histórico que fundamenta a pesquisa inicia-se pela caracterização da política habitacional da Revolução Cubana, com destaque para a Reforma Urbana de 1960, concebida para erradicar o déficit habitacional e estabelecer a moradia como bem público. Embora tenha promovido transformações profundas, a Reforma enfrentou limitações estruturais que se agravaram com o bloqueio econômico norte-americano e as sucessivas crises sofridas pelo país. Reformulações posteriores, como a Ley General de la Vivienda de 1984 e sua retificação de 1988, buscaram contornar parte desses obstáculos, mas não impediram o progressivo desgaste do setor. Nesse contexto, a abertura controlada do mercado de moradias surgiu como resposta pragmática às necessidades acumuladas.

Vale lembrar como nas décadas de 1980 a 2000 houve mudanças importantes na forma como a América Latina se relacionou com os Estados Unidos (Tulchin, 2016). O predomínio da agenda

liberal nos anos 1990 e as assimetrias estruturais do sistema internacional condicionaram as alternativas disponíveis para os países da região, incluindo Cuba, cujas reformas foram influenciadas tanto por pressões internas quanto externas.

A análise de Miglioli converge com estudos que examinam a adoção estratégica do turismo como fonte essencial de divisas no Período Especial. A abertura ao investimento estrangeiro e a expansão de *resorts all-inclusive* foram respostas táticas a uma crise sem precedentes, mas introduziram um setor historicamente marcado por desigualdades e práticas ilícitas no período pré-Revolução. A autora evidencia como a inserção de Cuba na indústria global do turismo envolve tensões entre o projeto socialista e a lógica capitalista que rege o setor, trazendo dependência tecnológica, enclaves produtivos e impacto limitado sobre o desenvolvimento das forças produtivas nacionais.

Essas contradições se manifestam em três dimensões principais: (1) no plano ideológico, ao promover valores individualistas e de consumo incompatíveis com o ideal igualitário; (2) no plano econômico, ao subordinar parte do trabalho cubano à acumulação privada de empresas internacionais; e (3) no plano da alocação de recursos, ao priorizar infraestrutura turística em detrimento de áreas sociais e ao subutilizado mão de obra altamente qualificada em atividades de baixa

complexidade. Assim, o turismo funciona como um recurso indispensável para financiar o Estado socialista, ao mesmo tempo em que produz desigualdades e dependências que precisam ser administradas.

A partir desse pano de fundo, Miglioli inicia o capítulo 4 discutindo o surgimento de novas desigualdades sociais durante o Período Especial. O conceito de “pobreza sui generis” sintetiza esse fenômeno: uma pobreza relativa mitigada pela provisão estatal de serviços essenciais, mas marcada pela limitação de consumo privado. A expansão do trabalho por conta própria (*cuentapropismo*) aparece como eixo central dessas mudanças, gerando simultaneamente oportunidades de ascensão e formas de precarização, sobretudo para mulheres e negros. Com base em teorias de estratificação, a autora demonstra que raça, gênero e território moldam as possibilidades de mobilidade social, e que a moradia se torna um indicador material dessas desigualdades, ou seja, como que a moradia se encontra no centro das transformações em curso em Cuba.

No capítulo 5, a autora analisa o mercado imobiliário de Havana, com ênfase nos preços das moradias e nos processos de re-mercantilização desencadeados após a Reforma Urbana. Um dos pontos mais relevantes dessa parte da obra é a articulação que Miglioli estabelece entre o comportamento do mercado imobiliário e a relação

política entre Cuba e os Estados Unidos. A autora demonstra que essa relação funciona como uma espécie de “torneira” que regula o fluxo de capital, expectativas e interesses especulativos sobre o mercado de habitação. Em momentos de distensão a abertura da torneira impulsiona o turismo, estimula vendas motivadas pela migração e eleva tanto o volume de anúncios quanto os preços. Quando as relações se deterioram a partir de 2016, a torneira se fecha: a especulação arrefece, o número de transações diminui e o crescimento dos preços desacelera.

Antes de concluir o livro, Miglioli insere um capítulo dedicado à teoria do valor marxista e ao uso da terra. Embora eu não aprofunde essa discussão, destaco a analogia que a autora formula a partir do exemplo das vinícolas: “A produção em vinícolas especiais permite aos produtores cobrar um preço de monopólio por seu produto. Esse preço de monopólio encontra-se acima do preço de mercado, o que lhes rende um lucro extraordinário de monopólio” (p. 232). Essa reflexão serve de base para sua análise final sobre a estratificação urbana em Havana: a lógica monopolista, aplicada ao solo urbano, contribui para concentrar os estratos de maior renda nas zonas turísticas “luminosas”, aprofundando disparidades na distribuição de recursos e reforçando tendências à segregação socioespacial na capital.

Em essência, a conclusão do livro afirma que a transição socialista cubana se apoia, de maneira tática, em mecanismos de mercado como a propriedade privada limitada e o trabalho autônomo. Esses instrumentos não representam um abandono do projeto socialista, mas uma forma de garantir sua sustentabilidade econômica diante das restrições estruturais impostas pelo subdesenvolvimento e pelo bloqueio econômico.

A metáfora que melhor expressa essa dinâmica é a de um veleiro navegando contra o vento. O socialismo cubano é o barco, impulsionado por um motor forte, o Estado e o planejamento, mas que opera com combustível escasso, recursos materiais limitados e pressões externas. Para manter o rumo e evitar o naufrágio, é preciso içar as velas: os mecanismos de mercado, o trabalho por conta própria e o mercado de imóveis. As velas captam a energia do vento global (a lógica de acumulação, o turismo, o capital estrangeiro), permitindo que o barco avance, embora sob tensões internas e ajustes constantes. O comandante permanece o Estado, que busca orientar o percurso em direção à igualdade e à soberania, mesmo que o trajeto seja sinuoso.

Por fim, o ponto mais forte da obra reside na escrita de Miglioli e na sensibilidade com que articula o caso cubano ao contexto latino-americano. Ao afirmar que “o problema urbano em Cuba era visualmente muito semelhante ao do

restante da América Latina: favelas e cortiços se amontoavam no centro de cidades recém-desocupadas pela burguesia” (p. 32), a autora revela as camadas comuns que estruturam o continente.

Figura 1 - Banco Nacional de Habitação (BNH) no Brasil durante a ditadura militar



Fonte: IPPUR (2020)

Figura 2 - Conjunto de apartamentos construídos nos anos 1960 em Vedado, Havana, 2018



Fonte: Miglioli (2022)

Figura 3 - Santa Maria/RS - Rua Dr Bozano Década de 50



Fonte: Prati (2019)

Figura 4 - Avenida San Lázaro em Havana



Fonte: Acervo da midiateca da Biblioteca Nacional José Martí (2018), conforme reproduzido em Miglioli (2022)

Mais do que compreender a especificidade do mercado habitacional cubano, a leitura expõe como Cuba compartilha traços históricos, sociais e espaciais da região, reafirmando a ideia de América Latina como uma “comunidade que se auto-constitui pela afirmação do que aqui não somos e não há” (Bohoslavsky, 2011, p. 9), pela afirmação que os países latino-americanos continuam a compartilhar estruturas e características muito semelhantes, referindo-se a elas como “tendências continentais”. E essa é, talvez, a maior virtude do livro: demonstrar que as contradições, tensões e soluções encontradas por Cuba são, em grande medida, variações de um padrão estrutural latino-americano, reinterpretado sob as condições singulares de uma revolução socialista em permanente disputa com o mundo que a cerca.

Referências

BOHOSLAVSKY, Ernesto. **¿Qué es América Latina? El nombre, la cosa y las complicaciones para hablar de ellos. Ernesto Bohoslavsky y María Paula González, Los desafíos de investigar, enseñar y divulgar sobre América Latina.** Actas del taller de reflexión TRAMA, Los Polvorines, Universidad Nacional de General Sarmiento, p. 1-10, 2011.

IPPUR – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional. **BNH: controvérsias de uma política habitacional.** 2020. Disponível em: <https://ippur.com.br/bnh-controversias-de-uma-politica-habitacional>.

MIGLIOLI, Aline Marcondes. **Casa à venda: turismo, mercado de imóveis e transformação socioespacial em Havana.** 2022. Trabalho acadêmico – Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2022.

PRATI. **Santa Maria.** Disponível em: <https://prati.com.br/category/santa-maria>

TULCHIN, Joseph S. **Latin America in international politics: challenging U.S. hegemony.** Lynne Rienner Publishers, Incorporated, 2016. Capítulo 1.