



A propriedade coletiva como prática de resistência

Collective property as a practice of resistance

Paula Zanotello Rodrigues

Graduanda em Arquitetura e Urbanismo
Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho
<https://orcid.org/0009-0002-6291-779X>
paula.zanotello@unesp.br

Thamine de Almeida Ayoub Ayoub

Doutorado em Arquitetura e Urbanismo
Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho
<https://orcid.org/0009-0006-5496-6195>
thamine.ayoub@unesp.br

Nota editorial:

Este artigo é uma versão revisada de trabalho selecionado no *fast-track* do III Seminário Cidade, Territorialidades e Interseccionalidade para publicação na Revista REGRASP.

Histórico do artigo

Recebido: 29 mar. 2026

Aprovado: 02 abr. 2026

Publicado: 02 abr. 2026

RESUMO

Este trabalho apresenta resultados preliminares de uma pesquisa em andamento sobre o estudo da propriedade coletiva na América Latina, cujo objetivo é delinear a propriedade coletiva como uma prática de resistência. Parte do entendimento de que o planejamento urbano está pautado na propriedade privada individual, caracterizando-se em um modelo de desenvolvimento excludente e concentrador. Nesse sentido, a partir de revisão bibliográfica, foram identificados quatro casos em que a propriedade coletiva da terra se traduz como forma de resistência e emancipação de seus habitantes, com impactos que ultrapassam as barreiras da titulação. O *Fideicomiso de la Tierra Caño Martín Peña* garantiu a permanência da população em seu território e garantiu aos moradores o protagonismo nas decisões. A *Comunidade Maria Auxiliadora*, assim como a *Cooperativa Shangri-la*, mesmo apoiadas em mecanismos legais frágeis, promovem práticas que fortalecem o vínculo comunitário. E, os Quilombos, por meio do devir quilombola, constituem resistência e prática de emancipação que transcendem os limites dos territórios originais e tornam-se um farol para as disputas no meio urbano. Em suma, o trabalho busca compreender a propriedade coletiva para além de seus aspectos formais: como ato de resistência, autodeterminação e protagonismo de comunidades subalternizadas.

Palavras-chave: propriedade coletiva; autogestão da terra; direito à terra; termo territorial coletivo; práticas socioterritoriais.

ABSTRACT

This work presents preliminary results from ongoing research on the study of collective land ownership in Latin America, aiming to delineate collective ownership as a practice of resistance. It stems from the understanding that urban planning is based on individual private property, characterizing an exclusionary and concentrated development model. In this sense, through a literature review, four cases were identified in which collective land ownership translates into a form of resistance and emancipation for its inhabitants, with impacts that go beyond the barriers of land titling. The Caño Martín Peña Land Trust guaranteed the permanence of the population in its territory and made the residents protagonists in decision-making. The Maria Auxiliadora Community, as well as the Shangri-la Cooperative, even supported by weak legal mechanisms, promote practices that strengthen the sense of community. And the Quilombos, through the Quilombola becoming, constitute resistance and a practice of emancipation that transcend the limits of the original territories and become a beacon for disputes in the

urban environment. In short, this work seeks to understand collective ownership beyond its formal aspects: as an act of resistance, self-determination, and empowerment of marginalized communities.

Keywords: collective ownership; self-management of land; right to land; community land trust; socio-territorial practices.

Introdução

Este trabalho tem como objetivo identificar formas de propriedade coletiva da terra na América Latina articuladas a processos autogestionários e que se configuram como prática de resistência, com aplicabilidades para além do título de propriedade. Considera-se continuidade da lógica da colonialidade a estrutura fundiária pautada em um modelo de desenvolvimento excludente e concentrador, cuja ação do Estado é determinante para sua manutenção, atrelando o planejamento e política fundiária à propriedade privada individual (Lazarini, 2023).

Enquanto categoria de conhecimento, a colonialidade do poder revela o padrão de dominação global que opera como uma “face oculta da modernidade” que classifica hierarquicamente a população mundial e subalterniza “práticas e subjetividades dos povos dominados” (Quintero; Figueira & Elizalde, 2019, p.5-6). Ao apagar outras formas de conhecimento e de sociabilidade (Maldonado-Torres, 2016), deslegitima e subalterniza, do mesmo modo, outras formas de se relacionar com a terra.

A colonialidade do poder em sua face moderna é, em grande medida, sustentada pela força estrutural do direito de propriedade ao longo da história do Brasil, cuja naturalização impacta na epistemologia do planejamento urbano, uma vez que os instrumentos urbanísticos reforçam o modelo proprietário (Alfonsin et al., 2023). Ainda, segundo Alfonsin et al. (2023), trata-se da onipresença do direito de propriedade na legislação e na prática do planejamento e ordenamento territorial.

Nesse contexto, deve-se entender a propriedade coletiva como uma forma de resistir ao modelo hegemônico da propriedade privada individual, sendo capaz de fortalecer laços comunitários e possibilitar a participação ativa dos moradores na gestão do seu território, de modo a tornarem-se agentes e beneficiários da transformação urbana (Lazarini, 2023; Tavares, 2025). Neste trabalho, ao afirmar práticas de posse e gestão coletiva da terra, estas são reconhecidas como propriedade coletiva mesmo na ausência de um título de registro coletivo, visto que boa parte dos casos estudados existem nas brechas da lei.

A pesquisa identifica, portanto, estudos de casos em que “a propriedade coletiva é exercida como prática viva, verbo, e não como forma jurídica, estática” (Lima, 2023, p. 24), com impactos que transcendem a titulação, com maiores vínculos com o território e que caminham para a comunalização das práticas (Lazarini; Lima; Rolnik, 2025), buscando refletir suas possíveis aplicabilidades no Brasil. Dentre eles, destacam-se a *Comunidade Maria Auxiliadora* na Bolívia, o *Fideicomiso de la Tierra Caño Martín Peña* em Porto Rico, a *Cooperativa Shangri-la* e os Quilombos no Brasil.

A escolha dos casos destacados no segundo tópico do artigo busca iluminar formas de aplicação da propriedade coletiva no contexto latinoamericano e, sobretudo, demonstrar que a singularidade de cada território pavimenta caminhos distintos que revelam os desafios e os afetos da luta coletiva pela terra.

Metodologia

O trabalho consiste em uma pesquisa bibliográfica e documental sobre as formas de propriedade coletiva da terra urbana no contexto latinoamericano, com enfoque nos instrumentos urbanísticos e suas relações com processos autogestionários. O recorte adotado para o desenvolvimento deste trabalho refere-se a um desdobramento de pesquisa sobre a aplicação de dois instrumentos urbanísticos no contexto brasileiro: a Usucapião Coletiva e o Termo Territorial Coletivo. O primeiro é descrito pelo Estatuto das Cidades e aplicado aos casos em que há impossibilidade de identificar individualmente os terrenos ocupados dentro

de determinada área em processos de regularização fundiária; e o segundo, em fase de implementação no Brasil, separa a titulação da propriedade da terra da propriedade das construções, com a finalidade de promover a segurança de posse e garantir a acessibilidade econômica à moradia de interesse social.

A pesquisa bibliográfica foi realizada nos seguintes portais de periódicos: CAPES, Google Scholar, Scopus, SciELO, Web of Science, com o uso das palavras chaves: “propriedade coletiva”, “autogestão da terra”, “usucapião coletiva” e “Termo Territorial Coletivo”, cuja seleção ocorreu a partir da leitura de resumos, totalizando 62 trabalhos, sendo 21 sobre o Termo Territorial Coletivo, 27 sobre usucapião coletiva, e 14 sobre propriedade coletiva e autogestão da terra.

Neste artigo, são abordados os resultados referentes ao eixo temático do estudo denominado “propriedade coletiva e autogestão da terra”, os quais são analisados buscando compreender o papel da coletividade e da autogestão da terra no território, entendendo essas práticas como formas de resistência ao padrão de individualização da propriedade da terra, herdado da colonização. Assim, reúne-se os textos que têm como objetivo apresentar definições sobre propriedade coletiva, bem como casos relacionados à gestão coletiva da terra e seus desdobramentos.

Desenvolvimento

a. Propriedade coletiva e o reconhecimento de outras relações com o território

Ao longo da história do Brasil, a terra tornou-se uma forma de dominação da elite brasileira, por meio de mecanismos estatais e sociais. Após a extinção das capitâneas hereditárias, as terras tornaram-se concessões da Coroa Portuguesa, em um sistema denominado Sesmarias, no qual as terras eram destinadas a uma classe social latifundiária privilegiada que, posteriormente, passaram a ser administradas pelos poderes locais, que cobravam foros anuais e laudêmios, afastando os mais pobres da possibilidade de adquirir terras (Barreiros; Dal Ri, 2023). A promulgação da Constituição Imperial em 1824 reforçou a importância da terra e de sua propriedade ao se inspirar no Código Civil francês que, dentre os objetivos de matiz liberal, tinha como base a garantia da propriedade (Faoro, 2001; Silva, 2014).

Ressalta-se que com o fim das Sesmarias em 1822, o Brasil permaneceu até 1850 sem uma legislação agrária, fato que acirrou as disputas pela terra e que resultaram em conflitos de difícil resolução devido à dificuldade de demonstrar a posse e à imparcialidade, uma vez que muitos dos grandes fazendeiros também eram Juizes de Paz (Barreiros & Dal Ri, 2023). Com a Lei de Terras aprovada em 1850, a terra foi transformada em mercadoria, podendo ser obtida somente por meio da compra e venda ou por doações do Estado. Essa medida fortaleceu o poder e a influência dos latifundiários que deixavam de ser senhores de escravos e tornavam-se senhores de terras (Faoro, 2001; Ferreira, 2005).

Faoro (2001) analisa o histórico relacionado às terras no Brasil e destaca um mecanismo estatal de regulação do *status quo* por meio da legislação e de outras medidas administrativas e judiciárias. Esse movimento é notório, uma vez que a Lei de Terras foi aprovada em meio ao crescimento de ideais abolicionistas, dias após a Lei Eusébio de Queiróz (1850), de modo que a aquisição de terras estava restrita a compra e venda, o que afastava principalmente a população negra da possibilidade da obtenção de terras. Desse modo, consolidou-se uma das âncoras da desigualdade social brasileira.

Ao decorrer dos anos, especialmente após a ditadura civil-militar, o direito à moradia passou a avançar na legislação a partir das reivindicações dos movimentos populares: foi reconhecido

e incorporado à Constituição Federal de 1988, bem como o conceito de função social da propriedade; o Estatuto da Cidade foi criado em 2001 com diversos instrumentos urbanísticos pró-moradia de interesse social; a aprovação da Lei Federal nº 11.977/2009 que criou o Programa Minha Casa Minha Vida e regulamentou a regularização fundiária considerando aspectos dominiais, registrares, urbanísticos e sociais de assentamento irregulares.

Entretanto, a mentalidade proprietária continuou refletida na legislação, nas políticas públicas e programas habitacionais, visto que são pautados pela lógica da propriedade individual. (Antão & Ribeiro, 2020; Alfonsin et al., 2023). A influência dessa mentalidade na gestão pública aumentou a partir de 2015, sob contexto neoliberal, resultando na aprovação da Lei Federal nº 13.465/2017, que deixou de considerar o aspecto plural da regularização fundiária e passou a privilegiar a titulação, reforçando ainda mais o protagonismo da propriedade privada individual. Desse modo, o horizonte de possibilidades para a realização do direito à moradia fica majoritariamente restrito ao acesso à propriedade privada do solo (Meyer, 2019).

Observa-se que há uma continuidade da lógica da colonialidade na política brasileira e na ação do Estado que é determinante para essa manutenção, pois relaciona todas as camadas do planejamento à propriedade privada individual (Lazarini, 2023). Para Ferreira (2005), a estrutura institucional e política de acesso à terra está implementada desde o período colonial de modo a não alterar a hegemonia das elites. Assim, é necessário entender a centralidade da propriedade privada, cuja hegemonia está para além do âmbito jurídico-econômico: a racionalidade proprietária estrutura as formas de ocupação e organização do território, objetiva e subjetivamente (Lima, 2023).

Sob essa perspectiva, o reconhecimento legal da propriedade coletiva é uma forma de resistência ao modelo hegemônico da propriedade privada individual (Lazarini, 2023) e deve ser entendida como uma noção abrangente com distintas modalidades de posse e ocupação, cuja característica comum é a gestão coletiva de uma área, seja esta titulada e reconhecida como uma propriedade coletiva pelo Estado, ou de instâncias pactuais, quando não há esse direito (Lima, 2023; Lazarini; Lima & Rolnik, 2023).

Ressalta-se que a gestão coletiva de terras não é novidade na América Latina, possuindo um vasto histórico de coletividade relacionada ao território, com variadas denominações e formas de organização e gestão, reconhecidas ou não pelo Estado. Entre elas, tem-se a agricultura coletiva no Chile, Peru, El Salvador, Nicarágua e México, as associações de terras em Honduras, as terras camponesas na Bolívia e no Peru, cooperativas estatais em Cuba, os *ejidos* no México, Terras Comunitárias de Origem na Bolívia, entre outras (Ribeiro & Antão, 2021).

Quanto ao meio urbano, também existe uma diversidade de tipologias que constituem essa coletividade, seja nas brechas da legislação ou por incentivo e regulamentação estatal, como no caso da Venezuela em que há uma lei especial de regularização integral da propriedade da terra de assentamento urbanos e periurbanos, que garante a constituição da propriedade e gestão coletiva do território (Ribeiro & Antão, 2021). Outro exemplo emblemático são as cooperativas habitacionais, especialmente no caso uruguaio, que são regulamentadas pelo Estado e têm influência direta nos movimentos cooperativistas latinoamericanos.

As cooperativas atuam na construção de novas unidades habitacionais e na gestão territorial, com grau elevado de independência, ou em parcerias com o setor público e/ou privado; ademais, as cooperativas não se orientam pela dinâmica do mercado imobiliário, nelas, os moradores são cotistas e acessam a moradia na condição de usuários, como donos e gestores de todas as unidades e usuários de uma unidade individual. Em casos de vendas, estas são mediadas pelas cooperativas, sem incorporar o valor da terra na sua comercialização, garantindo a acessibilidade econômica. Assim, a habitação é produzida como valor de uso (Barbosa & Litsek, 2023; Lima, 2023).

A forma jurídica das cooperativas uruguaias se deu pela Lei Nacional de Vivienda nº 13.728/1968 após experiências-piloto, e com o apoio de técnicos, arquitetos, estudiosos do cooperativismo europeu e da Igreja (Lazarini; Lima & Rolnik, 2025). Em 2008, a Lei Geral das Cooperativas nº 18.407 reuniu a regulamentação das cooperativas habitacionais e dispôs sobre os fundamentos do cooperativismo de usuários, os quais são norteados pela desindividualização da propriedade, isto é, pela propriedade coletiva (Antão & Ribeiro, 2020). Pode-se falar em uma resignificação da relação com a propriedade a partir do modelo cooperativista, uma vez que cada cooperativa possui autonomia na gestão do território, desde a aquisição dos terrenos até em futuras intervenções no espaço; possuem estatuto próprio e atuam na manutenção da acessibilidade econômica da moradia, de modo a garantir o exercício do direito à moradia (Antão & Ribeiro, 2020; Lazarini, 2023).

Para além do Uruguai, as cooperativas habitacionais auxiliam movimentos sociais de outros países latinoamericanos a implementarem o modelo, como no caso do Paraguai, que também conseguiu a regulamentação e a incorporação do cooperativismo em legislação no ano de 2003, incorporando e reconhecendo a propriedade coletiva. No ano seguinte, na Bolívia, as cooperativas foram formadas de forma articulada com o sentido comunitário tradicional da coletividade da propriedade, e recriaram práticas enfraquecidas pela colonialidade. Entretanto, o Estado boliviano não reconhece a propriedade e o financiamento coletivos como política ou prática legítima, dificultando a formação das cooperativas, embora a Constituição Boliviana de 2009 reconheça o direito de toda pessoa à propriedade individual ou coletiva (Lima, 2023).

No México, embora o cooperativismo habitacional seja incorporado pelas políticas, o Estado não admite legalmente a existência da propriedade coletiva, entendida como um status transitório e que deve ser individualizada na etapa final, por isso, as cooperativas buscam outras formas de exercer a coletividade do território, por meio da organização coletiva e de um estatuto próprio. Similarmente, o governo argentino também entende a propriedade coletiva como um status transitório e, para evitar a individualização, as cooperativas mantêm seus conjuntos habitacionais na irregularidade (Lima, 2023).

Já no Brasil, a propriedade coletiva urbana não é reconhecida legalmente e as políticas habitacionais seguem a lógica mercantil da propriedade privada individual e, conseqüentemente, não superam as dinâmicas ligadas à especulação imobiliária e a segregação socioespacial, mesmo que atendam as necessidades de populações vulnerabilizadas (Meyer, 2019; Tavares, 2025). O direito à propriedade foi naturalizado e incorporado aos programas habitacionais, entendido como único caminho para a titulação das terras (Alfonsin et al., 2023).

Ainda, a questão da posse deve ser reconhecida mais amplamente pela legislação urbanística e seguir o princípio da função social da terra assim como a propriedade, já que a terra é um bem indispensável para que as pessoas consigam satisfazer suas necessidades mínimas, e possuir um lugar para morar é necessário para o desenvolvimento humano (*Ibid.*). Portanto, nessa perspectiva, é preciso olhar para os instrumentos urbanísticos existentes que visam a reforma urbana e entender os caminhos que propõem a coletividade a partir deles.

A usucapião urbana é um desses instrumentos e está presente na Constituição Federal (1988), no Código Civil (2002), no Estatuto da Cidade (2001), na Lei Federal nº 11.977/2009 e na Lei Federal nº 13.465/2017. Apesar de algumas divergências, em todos os casos considera a aquisição da propriedade por tempo de usufruto. A usucapião coletiva, prevista a partir do Estatuto da Cidade, exige a ocupação ininterrupta e pacífica de áreas urbanas com mais de 250 m², caracterizada pela impossibilidade de identificar individualmente os terrenos ocupados dentro da área, por no mínimo 5 anos, por população de baixa renda que utiliza o local para fins de moradia e que não sejam proprietários de outros imóveis. Ressalta-se que

nenhuma das legislações disserta sobre usucapir terras públicas, mas a Lei Federal nº 13.465/2017 abre essa possibilidade (Tavares, 2025).

Em paralelo, segundo o Estatuto da Cidade (2001), o direito de superfície permite ao proprietário do imóvel urbano, particular ou entidade pública, a conceder a terceiro o direito de superfície de seu terreno, de forma gratuita ou onerosa, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de imóveis. Essa concessão reconhece a separação entre a propriedade da terra e a propriedade das edificações, por meio da suspensão ou interrupção do princípio de acessão imobiliária. Os direitos e deveres do superficiário são transmitidos a seus herdeiros em caso de morte e podem ser alienados a terceiros nos termos estabelecidos no contrato respectivo, concedido o direito de preferência ao proprietário. Ele extingue-se pelo advento do termo final ou por descumprimento das obrigações contratualmente assumidas, retornando ao proprietário o pleno domínio do terreno, acompanhado das acessões e benfeitorias realizadas pelo superficiário, independentemente de indenização, salvo estipulação contratual em contrário (Sotto, 2017). Antão e Ribeiro (2019) propõem uma costura desses instrumentos urbanísticos para a implementação de um novo modelo de propriedade e de gestão coletivas do território, chamado de Termo Territorial Coletivo (TTC), derivado do *Community Land Trust* nos Estados Unidos. Sua principal característica é a separação da propriedade da terra da propriedade das construções, de modo a subverter o caráter econômico da propriedade, que se manterá acessível permanentemente a preços mais baixos, resistindo às práticas de especulação imobiliária (Ribeiro & Antão, 2018; Alfonsin et al., 2023; Lima, 2023).

No TTC, a propriedade da terra é dada a uma pessoa jurídica, representante da comunidade, que pode estar sob regime de associação, cooperativa, fundação, ou condomínio, enquanto a propriedade das construções é garantida individualmente a cada família. Essa separação é possível devido ao direito de superfície, no qual a pessoa jurídica é quem cede a superfície e a família é a superficiária (Ribeiro & Antão, 2018; Tavares, 2025). Nesse sentido, o instrumento da usucapião coletiva seria utilizado em uma etapa de regularização fundiária, uma vez que a soma maioria dos territórios em vulnerabilidade estão irregulares (Tavares, 2025).

No Brasil, os estudiosos do modelo defendem sua aplicação em favelas e assentamentos informais que, além da irregularidade, já exercem práticas coletivas a partir de necessidades não atendidas pelo Estado, caracterizando práticas autogestionárias de intervenção no território, fundamentais nos modelos de *Community Land Trust* (Williamson, 2018). A regularização fundiária das favelas por meio da estrutura proposta pelo TTC pode ser uma alternativa para a resolução dos principais desafios envolvendo o seu território, como a segurança fundiária, seja por meio de remoções estatais ou por forças especulativas, a formalização de instituições de gestão coletiva e reconhecimento público e legal das comunidades (*Ibid.*).

Embora o TTC não busque quebrar com o paradigma da propriedade privada, pretende subverter suas características e estabelecer um formato de apropriação privada da terra com outras formas de interlocução entre o público e o privado: construções registradas como propriedade individual e a terra registrada como propriedade coletiva. Entre suas potencialidades, destacam-se a introdução de um paradigma coletivo na gestão da propriedade e o empoderamento comunitário para a autogestão territorial com o fortalecimento de suas demandas frente aos órgãos públicos e particulares prestadores de serviços, contribuindo para as iniciativas de autogestão habitacional em sentido amplo, pois sua forma organizacional envolve os moradores desde a concepção da pessoa jurídica até no planejamento, e nas decisões acerca do território. (Ribeiro & Antão, 2021).

Assim, o TTC opera como produto final da aplicação por etapas de diversos instrumentos presentes no ordenamento jurídico brasileiro, unindo-os em um arranjo inovador e com

potencial de fortalecimento das comunidades e garantia de sua permanência no território, e ainda, possibilitando melhorias e incentivando a autogestão. Deste modo, não há a necessidade da criação de legislação específica, embora seu reconhecimento jurídico seja fundamental para abertura de políticas e financiamentos habitacionais coletivos (Ribeiro & Antão, 2018).

Em contrapartida, no contexto brasileiro já existe uma abertura jurídica e legislativa para a introdução da propriedade coletiva: os quilombos são o único agrupamento com título coletivo de determinada área no Brasil, entendidos pela Constituição Federal (1988) como propriedades privadas especiais, sendo inalienáveis, imprescritíveis e impenhoráveis e, para Tavares (2025), seu processo de titulação é similar ao desejado pelo TTC.

Entretanto, mesmo resguardados pela legislação, esses territórios ainda sofrem constantemente com a grilagem e a dificuldade na emissão dos títulos definitivos de propriedade (Lazarini, 2023). Ainda, segundo Bispo dos Santos (2015), seu reconhecimento está pautado a partir da lógica da propriedade privada e não a partir da relação comunitária e biointerativa dos quilombos com seus territórios, uma vez que são espaços necessários à reprodução cultural, social e econômica dos quilombolas e de importância na preservação da biodiversidade (Lazarini, 2023).

Segundo Almeida (2021), a continuidade dos modos de vida nos territórios quilombolas resistem às condições materiais, não são definidos pela identidade jurídica quilombola, mas pela relação que se estabelece com o lugar e com aqueles que nele vivem. Essas relações expressas nas dimensões física, simbólica e material, marcas de uma territorialização dotada de força ativa e de uma sociabilidade própria em que terreno, casa e corpo estão integrados, representam “territórios de afeto” (Almeida, 2021). Essa sociabilidade, perseguida e apagada pela colonização, resiste à racionalidade colonial moderna e avança para o campo jurídico e legislativo disputando os mecanismos registrais e oportunizando o reconhecimento legal de vínculos territoriais anti-coloniais.

Assim, os processos de institucionalização não representam apenas a criação e/ou reconhecimento de formas de propriedade coletiva pelo Estado, mas são parte de percursos complexos e conflituosos de concepção de formas de apropriação, gestão e uso da terra. É de suma importância compreender que as comunidades combinam diferentes práticas tradicionais, repertórios organizacionais e influências ideológicas e que a institucionalização do direito à propriedade garante alguma segurança na posse e legitimidade das comunidades e grupos frente ao Estado (Lazarini; Lima & Rolnik, 2025). Além disso, a institucionalização pode operar como uma centelha para constituição de sujeitos políticos coletivos capazes de exercitar formas de produção e territorialidades contra-hegemônicas, possibilitando às comunidades resistir e subverter as lógicas de controle e apaziguamento que permeiam esse processo (*Ibid.*).

b. A propriedade coletiva na prática: exemplos

Os casos selecionados para o trabalho consistem em propriedade coletivas que destacam práticas socioterritoriais comunitárias, ultrapassando as barreiras da titulação da propriedade coletiva. Tratam-se de modos de vida coletivo, que buscam enfrentar as vulnerabilidades sofridas pelas famílias diante dos avanços do neoliberalismo (Lima, 2023).

Conforme mencionado anteriormente, o Termo Territorial Coletivo deriva-se do *Community Land Trust*, surgido na década de 1960 nos Estados Unidos dentro do movimento negro por direitos civis, cujas lideranças entenderam que a segurança política e a independência econômica da população negra vinculavam-se ao acesso à propriedade privada da terra, que

era de difícil aquisição pela maior parte da população negra, ou eram facilmente retirada deles, enxergando na posse coletiva da terra uma proposta viável (Santos, 2023).

O primeiro CLT surgiu no meio rural, sob o contexto da ameaça de expulsão dos trabalhadores rurais negros na Geórgia em 1969, em que a ideia central era a criação de uma organização sem fins lucrativos que detivesse a titularidade da terra e garantisse a permanência dessas comunidades no local, que por sua vez utilizariam a terra por meio de concessões de uso por tempo indeterminado e a preços acessíveis. Entretanto, esse modelo existiu até 1985, pois enfrentou forte resistência de fazendeiros e comerciantes brancos e boicote de funcionários públicos que utilizavam de táticas burocráticas para negar suporte financeiro, levando a comunidade à falência (Sotto, 2017; Tavares, 2025).

Alguns anos depois, o movimento chegou ao meio urbano, em Cincinnati, que objetivava a manutenção da permanência dos moradores em seu local de origem, a garantia da terra acessível a longo prazo e a ajuda no desenvolvimento e suficiência alimentar no bairro (Tavares, 2025). Na cidade, o modelo deve ser entendido como mecanismo de resistência contra a gentrificação dos espaços e como uma maneira de garantir moradia acessível para comunidades urbanas pobres de forma permanente (Litsek, 2019).

Atualmente o Community Land Trust tem apoio governamental estadunidense, está presente em diversos países e, em 2017, foi adicionado à Agenda de Desenvolvimento Sustentável da ONU, reconhecendo suas potencialidades para a política habitacional (Tavares, 2025). Suas características permitem que o modelo seja adaptado à realidade social, política, econômica e jurídica de cada país, desde que atenda a cinco pilares: propriedade coletiva da terra; propriedade individual das construções; sustentabilidade na manutenção do modelo, isto é, ser capaz de se manter financeiramente sem auxílios externos; gestão participativa; e ingresso voluntário, de modo a garantir a mobilização popular na gestão (Antão & Ribeiro, 2019).

Entretanto, cabe diferenciar as aplicabilidades do TTC em países do Norte e do Sul Global, pois, enquanto nos EUA e na Europa a maioria atua com uma abordagem assistencialista, ao invés de atuar como agentes emancipadores, no Sul, sua aplicação deve ser acompanhada por um pensamento crítico e autônomo, voltados para a emancipação e desenvolvimento da coletividade, principalmente em assentamentos irregulares, uma vez que o capital disponível é mais escasso e as relações com a propriedade passam por ameaças constantes, seja por vias estatais, pressões mercadológicas, ou pela iminência de desastres naturais (Tavares, 2025).

O principal exemplo da aplicabilidade do *Community Land Trust* no Sul Global está em San Juan, capital de Porto Rico. Chamado de *Fideicomiso de la Tierra Caño Martín Peña*, é a primeira aplicação do modelo na América Latina e em um assentamento informal. Está localizado em bairros que margeiam um canal na região central da cidade, entre o centro histórico e o centro imobiliário-financeiro, ocupados por oito comunidades desde o século XX. No início dos anos 2000, o Estado propôs um projeto de dragagem do canal, que também resultaria na regularização fundiária do local (Lima, 2023).

A organização do *Fideicomiso* partiu do entendimento dos moradores de que os títulos de propriedade individuais gerados pela regularização fundiária da área colocaria-os em uma situação de risco frente à gentrificação da região, devido à intervenção estatal na paisagem e reconfiguração urbana, sendo necessário agir para além da melhora ambiental (Tavares, 2025). Assim, para permanecer no território, as comunidades se reuniram e encontraram no modelo do TTC uma solução para preservar os preços acessíveis da terra, formalizar as propriedades e garantir a segurança jurídica da posse. O *Fideicomiso* foi formalizado a partir da união entre governo, moradores e técnicos e a promulgação de uma lei que criou o Plano Especial do Distrito do Canal Martín Peña (Lei n. 489) e a empresa ENLACE, responsável pela gestão do TTC e, ainda, incorporou o modelo como instrumento urbanístico (Alfonsin et al., 2023; Lazarini, 2023; Lima, 2023; Tavares, 2025).

O movimento, mesmo que baseado no modelo estadunidense, incorporou elementos únicos como o desenvolvimento de suas próprias figuras legais e o processo de organização comunitária promoveu o desenvolvimento de um pensamento crítico e autônomo, colocando a sabedoria e a experiência dos próprios residentes no centro das discussões e das decisões – os moradores foram protagonistas na concepção do CLT. A propriedade coletiva, neste caso, transcende sua função inicial de ser apenas uma estrutura de gestão e regularização da terra e passou a ser símbolo de resistência contra as forças que excluem e marginalizam as comunidades urbanas populares: tornou-se uma expressão material de autonomia e autodeterminação (Tavares, 2025).

Um outro caso emblemático de propriedade coletiva na América Latina está na Bolívia, em Cochabamba. A *Comunidad María Auxiliadora* foi criada em 1999 a partir de um grupo de mulheres, liderado por Rose Mary Irusta Pérez, que enfrentavam questões relacionadas à violência de gênero e discutiam o direito à moradia. O grupo comprou um terreno com a poupança das primeiras moradoras e empréstimos e iniciou um projeto de território popular com propriedade coletiva e autogestão, pensado por e para mulheres chefes de família. Diante do contexto de marginalização, a comunidade criou medidas que reforçam processos autogestionários: formação de organizações produtivas; construção de escolas e creches; redes de socialização de cuidados com crianças e idosos; incentivo à formação política de seus moradores; e medidas comunitárias de proteção de crianças e mulheres contra a violência doméstica (Lima, 2023).

Esse modelo de propriedade é similar ao *Community Land Trust*, entretanto, utilizam a nomenclatura *comunidad solidaria*. Na prática, se constitui por acordos construídos coletivamente e em mecanismos legais frágeis, nos quais a titularidade de posse está em nome da liderança do movimento e os demais moradores assinam um contrato de uso, uma vez que o Estado boliviano não reconhece a propriedade coletiva. Atualmente, o grupo luta pela constituição de uma pessoa jurídica representante da comunidade e proprietária coletiva da terra, e por uma lei que regulamente a propriedade coletiva (*Ibid.*).

No Brasil, a Cooperativa Shangri-la também sobrevive nas brechas da legislação. Localizada em Jacarepaguá, no Rio de Janeiro, a comunidade existe desde 1971 mas, a partir dos anos 1990, passou a receber atividades da Comunidade Eclesial de Base da Igreja Católica, o que permitiu a construção de uma cooperativa, posterior compra do terreno e construção do conjunto de 29 unidades habitacionais, por meio de mutirão e sem ajuda ou apoio estatal (Lima, 2023).

Influenciados pelo movimento cooperativista uruguaio, os moradores têm como princípios comuns a propriedade coletiva e a gestão coletiva do território, os quais estão dispostos em um Estatuto acordado entre eles, determinando a gestão coletiva e colocando cada morador como cotista. Sob o modelo jurídico de “Cooperativa Habitacional e Mista”, Shangri-la segue a Lei Geral das Cooperativas Brasileiras, que permite que não sejam pagos impostos por atividades produtivas não realizadas, mas mantém seu CNPJ inativo, o que permite manter o controle do seu capital social e a desobriga de outras contribuições compulsórias. Assim mantém sua propriedade coletiva, a qual não é reconhecida pelo Estado. Entretanto, esse arranjo impede a transferência do terreno para a cooperativa, que está no nome de duas pessoas da Comunidade Eclesial de Base, portanto, a coletividade é mantida com base na pactuação dos membros (Lima, 2023; Tavares, 2025).

Desde 2022, Shangri-la integra o projeto TTC como comunidade-piloto para o desenvolvimento do modelo no Brasil. Trata-se de uma alternativa para a resolução de sua condição fundiária, manutenção da gestão coletiva da terra e garantia da autonomia individual, diante a um cenário de ameaças, principalmente das milícias e de enfraquecimento da mobilização comunitária (Tavares, 2025).

Os exemplos apresentados enfatizam como a autogestão da terra e a propriedade coletiva são conceitos interdependentes e complementares (Lima, 2023), são ferramentas de constituição da legitimidade e proteção dos moradores com seu território, mesmo com formas variadas de autonomia e permeadas por contradições e tensões advindas da hegemonia da propriedade privada e da mercantilização da terra, representam um fazer comum (Lazarini; Lima & Rolnik 2025). Nesses casos, constituíram-se práticas de comunalização que transcendem a titulação das terras e colocam os moradores como protagonistas, com o desenvolvimento de pensamentos críticos e autônomos, visando a emancipação e o exercício da coletividade – são atos de autodeterminação e resistência de comunidades historicamente marginalizadas.

Conclusão

Em que pese o precedente da propriedade privada especial aplicada no reconhecimento dos Quilombos, a resistência desses territórios de afeto ilumina um caminho para o aquilombamento da política habitacional no meio urbano, que começa pela valorização dos comuns e da retirada da centralidade da propriedade privada individual.

Assim, propõe-se entender a propriedade como uma relação social (Lazarini; Lima & Rolnik, 2025) e a propriedade coletiva como um modo de vida coletivo, exercido como uma prática viva, para além de sua forma jurídica (Lima, 2023). A autogestão coletiva é capaz de oferecer outras formas de produção da vida social por meio do fortalecimento político comunitário em que a comunidade se torna protagonista de seu território, isto é, participa ativamente na construção do seu habitat e da cidade como um todo, sendo agentes e beneficiários da mudança (Meyer, 2019; Tavares, 2025). Os exemplos abordados neste trabalho ressaltam como a propriedade coletiva é uma prática de resistência, autodeterminação e protagonismo de comunidades historicamente subalternizadas e marginalizadas.

Ademais, o estudo da propriedade coletiva deve compreender suas dimensões jurídicas, políticas, territoriais, econômicas e sociais. Além dos aspectos formais, deve-se reconhecer o modelo como ferramenta de constituição da legitimidade e proteção dos moradores com seu território (Lazarini; Lima & Rolnik, 2025). É necessário avançar juridicamente para garantir segurança aos grupos que buscam a gestão coletiva de seus territórios, para que não permaneçam ancorados em brechas jurídicas. O Termo Territorial Coletivo aponta para um importante caminho jurídico para processos autogestionários (Alfonsin et al., 2023) e práticas decoloniais.

Os exemplos destacados neste trabalho ressaltam as singularidades de cada contexto, evidenciando que conquistas no campo legislativo não encerram conflitos, mas abrem possibilidades para as comunidades exercerem suas relações territoriais de forma autônoma, emancipatória e duradoura.

Referências

Alfonsin, B. de M., Segat, F., Gallicchio, J. R. de S., & Montanari, V. (2023). Do cercamento das terras comuns ao Estatuto da Cidade: A colonialidade do direito de propriedade como obstáculo para a efetivação do direito à cidade no Brasil. *Revista de Direito da Cidade*, 15(1), 294–330. <https://doi.org/10.12957/rdc.2023.64045>

Almeida, M. (2021). Território de afetos: práticas femininas antirracistas nos quilombos contemporâneos do Rio de Janeiro. *História Oral* (v.

24, n. 2, p. 293–309). <https://revista.historiaoral.org.br/index.php/rho/article/view/1209>

Antão, R., & Ribeiro, T. (2019). Termo Territorial Coletivo: Instrumento de "costura" entre o planejamento urbano e o direito em prol do incremento da segurança da posse. Em *Anais do XVIII ENANPUR*. <http://anpur.org.br/xviiienanpur/anais>

- Barbosa Filho, U. R., & Litsek, F. C. A. (2023). A gestão comunitária da terra como resistência ao avanço das milícias no Rio de Janeiro. Em *Anais do XX ENANPUR*.
- Barreiros, W. C. F., & Dal Ri, L. (2023). Termo Territorial Coletivo como instrumento de concretização de cidades sustentáveis. *Cadernos de Direito Actual*, 331–349. <https://doi.org/10.5281/zenodo.10303499>
- Bispo dos Santos, A. (2015). *Colonização, quilombos, modos e significados*. INCT; CNPq; UnB.
- Faoro, R. (2001). *Os donos do poder: Formação do patronato político brasileiro* (3ª ed.). Editora Globo.
- Ferreira, J. S. W. (2005). A cidade para poucos: Breve história da propriedade urbana no Brasil. Em *Anais do Simpósio Interfaces das Representações Urbanas em Tempos de Globalização*.
- Lazarini, K. (2023). Notas sobre a propriedade coletiva da terra no Brasil. Em *Anais do XX ENANPUR*.
- Lazarini, K., Lima, P., & Rolnik, R. (2025). Da propriedade coletiva à contra-propriedade: Tensões e contradições na luta por autonomia territorial. *Revista INVI*, 40(114), 1–38.
- Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850. (1850). Dispõe sobre as terras devolutas no Império e a quem toca a sua legitimação e concessão. Diário Oficial do Império do Brasil. Rio de Janeiro, RJ.
- Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. (2001). Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Diário Oficial da União. Brasília, DF.
- Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. (2009). Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. Diário Oficial da União. Brasília, DF.
- Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. (2017). Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal. Diário Oficial da União. Brasília, DF.
- Lima, P. (2023). Um inventário de experiências urbanas de moradia em propriedade coletiva e autogestão na América Latina hoje. Em *Anais do XX ENANPUR*.
- Litsek, F. (2019). A experiência dos termos territoriais coletivos na promoção de moradia acessível e resistência à mercantilização da terra. *E-metropolis*. <http://emetropolis.net/artigo/305?name=a-experiencia-dos-termos-territoriais>
- Maldonado-Torres, N. (2016). Transdisciplinaridade e decolonialidade. *Revista Sociedade e Estado* (v. 31, n. 1, p. 75–94). <https://doi.org/10.1590/S0102-6922016000100005>
- Meyer, G. da C. (2019). *Estado, habitação e autogestão: Estudo exploratório da autogestão habitacional na cidade de São Paulo* [Dissertação de Mestrado, Universidade de São Paulo]. <https://doi.org/10.11606/D.100.2020.tde-22012020-132704>
- Quintero, P.; Figueira, P.; Elizalde, P. C. (2019). Uma breve história dos estudos decoloniais. MASP Afterall. Adaptado de: *Estudios Decoloniales: Un Panorama General*. (2014). KULA. Antropólogos del Atlántico Sur, Buenos Aires (n. 6, p. 8-21).
- Ribeiro, T. F., & Antão, R. (2018). A gestão coletiva da propriedade como garantia da segurança da posse de populações vulnerabilizadas: Os Termos Comunitários Territoriais (TCT) e as possibilidades no ordenamento jurídico brasileiro. Em *Anais do Congresso Observatório das Metrôpoles 20 Anos* (pp. 2329–2345).
- Ribeiro, T. F., & Antão, R. C. N. (2021). O Termo Territorial Coletivo como alternativa emancipatória à aplicação da propriedade privada clássica: Uma mudança de perspectiva. Em *Propriedades em transformação: Expandindo a agenda de pesquisa* (Vol. 2, pp. 188–210). Blucher.
- Santos, R. (2023). Como um modelo de gestão coletiva da terra pode acabar com a “gentrificação” dos investimentos públicos. Em *Anais do V ENEPCP: Encontro Nacional de Ensino e Pesquisa do Campo de Públicas*. <https://anepecp.org/ojs/index.php/br/article/view/439/196>
- Silva, L. O. (1996). *Terras devolutas e latifúndio: Efeitos da lei de 1850*. Editora da Unicamp.
- Sotto, D. (2017). *Redescobrimo o direito de superfície através dos Community Land Trusts: Alternativas para a realização do direito à moradia adequada no Brasil*. ResearchGate. <https://www.researchgate.net/publication/323548192>
- Tavares, A. K. (2025). *Para a crítica da propriedade coletiva: Política habitacional brasileira, a questão da propriedade e o acesso à moradia no Rio Grande do Sul* [Dissertação de Mestrado, Universidade Federal do Rio Grande do Sul].