



CONTRIBUIÇÕES DA TEORIA CRÍTICA MARXISTA PARA OS TERMOS TERRITORIAIS COLETIVOS (TERRITÓRIOS, LUTAS SOCIAIS E PLANEJAMENTO EM CONTEXTO DE CONFLITO)

Alexandre Kramatschek Tavares

Universidade Federal do Rio Grande do Sul | alexandrekt@ufrgs.br

Inês Martina Lersch

Universidade Federal do Rio Grande do Sul | martina.lersch@ufrgs.br

Sessão Temática 10: Territórios, lutas sociais e planejamento em contexto de conflito

Resumo: A propriedade privada se consolidou como um dos dogmas fundamentais do capitalismo, sendo a base para praticamente todas as políticas habitacionais do Brasil. Contudo, o desenvolvimento dessas políticas exprime outras problemáticas e perpetuam o modelo de exploração. Assim, se faz pertinente a busca por outras formas de lidar com a propriedade da terra e a questão habitacional, em campo contra hegemônico, e nesse sentido se apresenta a propriedade coletiva, na forma dos Termos Territoriais Coletivos (TTC). A partir de uma extensa análise de literatura, foi realizada uma breve descrição do modelo dos TTCs e a bibliografia foi transversalizada sob uma ótica marxista, a fim de elucidar e formular considerações sobre pontos ambíguos presentes na literatura, esclarecendo ou contrapondo ideias que persistem na produção científica do tema. Por último, concluímos através da perspectiva crítica da teoria marxista, que a propriedade coletiva dos TTCs pode representar um primeiro momento de ruptura com o sistema capitalista, mas necessita de grande engajamento popular e elucidação teórica para ser, de fato, emancipadora e avançar rumo a uma luta mais ampla.

Palavras-chave: Termo Territorial Coletivo; Propriedade Coletiva; Marxismo; Teoria Crítica; Propriedade.

CONTRIBUTIONS FROM THE MARXIST CRITICAL THEORY TO THE COMMUNITY LAND TRUSTS

Abstract: Private property has become one of the fundamental dogmas of capitalism, being the basis for practically all housing policies in Brazil. However, the development of these policies expresses other problems and perpetuates the model of exploitation. Thus, it is pertinent to seek other ways of dealing with land ownership and the housing questions, in a counter-hegemonic field, and in this sense, collective property is presented, in the form of Community Land Trusts (CLT). Based on an extensive analysis of the literature, a brief description of the CLT model was made and the bibliography was cross-referenced from a Marxist perspective, in order to elucidate and formulate considerations on ambiguous points present in the literature, clarifying or contrasting ideas that persist in the scientific production of the subject. Finally, we conclude, through the critical perspective of Marxist theory, that the collective ownership of CLTs may represent a first moment of rupture with the capitalist system, but requires great engagement and theoretical elucidation to be, in fact, emancipatory and advance towards a broader struggle.

Keywords: Community Land Trusts; Collective Property; Marxism; Critical Theory; Property.

APORTES DE LA TEORÍA CRÍTICA MARXISTA A LOS FIDEICOMISOS DE TIERRAS

Resumen: La propiedad privada se ha consolidado como un dogma fundamental del capitalismo, siendo la base de prácticamente todas las políticas de vivienda en Brasil. Sin embargo, el desarrollo de estas políticas expresa otros problemas y perpetúa el modelo de explotación. Así, resulta pertinente buscar otras formas de abordar la propiedad de tierras y la cuestión de viviendas, en un campo contrahegemónico; en ese sentido se presenta la propiedad colectiva, en la forma de Fideicomisos de Tierras. A partir de un análisis extensa de la literatura, se realizó una breve descripción del modelo y se cruzó la bibliografía desde una perspectiva marxista, con el fin de dilucidar y formular consideraciones sobre puntos ambiguos presentes en la literatura, aclarando o contraponiendo ideas que persistir en la producción científica del tema. Concluimos, a través de la perspectiva crítica de la teoría marxista, que la propiedad colectiva de los Fideicomisos puede representar un primer momento de ruptura con el sistema capitalista, pero requiere un gran compromiso popular y elucidación teórica para ser, de hecho, emancipadora y avanzar hacia una lucha más amplia.

Palabras clave: Fideicomisos de Tierras; Propiedad Colectiva; Marxismo; Teoría Crítica; Propiedad.

INTRODUÇÃO

A propriedade privada se consolidou como um dogma fundamental do capitalismo. Sua institucionalização jurídica foi moldada para atender às necessidades do modelo produtivo, reforçou a ideia da propriedade como um direito individual absoluto. Sob o prisma da crítica social, o direito à propriedade não pode ser visto como um simples direito individual, mas como uma manifestação de profundas desigualdades enraizadas nas estruturas de poder. A propriedade privada, longe de ser um direito universal, é, na verdade, a expressão concreta da exclusão e da dominação. Ela se afirmou como um suposto privilégio que confere ao proprietário status, segurança e poder político, ao mesmo tempo em que nega esses mesmos benefícios àqueles que não possuem propriedade. O destituído de propriedade, então, é uma construção social, moldado e perpetuado pelas normas que emergem das relações de poder vigentes, serve para manter e reforçar a desigualdade como uma característica essencial da sociedade capitalista.

Portanto, após a análise das políticas habitacionais que em certa medida formaram o tecido urbano brasileiro, tem-se noção que se faz mister a criação e reformulação dos meios de acesso à habitação e à cidade, pois o mercado falha em promover o acesso ao bem por vias mercantis enquanto o Estado falha em cumprir com sua Constituição e garantir habitação como um direito. Assim sendo, é necessário novas perspectivas dentro de campos contra hegemônicos e não mercantilizantes (Tavares; Lersch, 2023), que perpassem o modelo de titulação privada individual e produção segregada, em um suspiro de bem-estar social frente a um Estado de segurança há muito já fragmentado.

Entende-se que o direito à cidade é intrinsecamente ligado ao acesso à moradia digna, onde este é um dos pilares fundamentais para a sua concretização (Maricato, 2013). Dentro desse contexto, prezou-se pelo estudo de um instrumento importante para essa perspectiva, o tema central deste trabalho: a Propriedade Coletiva, sob o prisma dos Termos Territoriais Coletivos (TTC), a versão *à brasileira* dos *Community Land Trusts* (CLT).

A Propriedade Coletiva, o TTC, é um modelo de gestão e planejamento coletivo da terra, onde desafia as dinâmicas do capitalismo moderno por meio da coletivização do solo, age na garantia da segurança da posse, acessibilidade financeira e fortalece o vínculo e o desenvolvimento das comunidades sociais. Além disso, acredita-se que a propriedade coletiva possa ser utilizada como mecanismo de regularização fundiária e produção habitacional acessível.

O instrumento aqui estudado se origina sob o nome de *Community Land Trust*, nos Estados Unidos da América, em 1969 no meio rural, e em 1980 no meio urbano, como um arranjo jurídico de gestão territorial e social que tinha por objetivo a manutenção da permanência de seus moradores nos locais e a garantia de terra acessível a longo prazo (Davis, 2010). Em 1982, a publicação do livro *The Community Land Trust Handbook* (ICE, 1982) definiu as bases comuns e ampliou a entrada desse modelo de organização no cenário estadunidense e estendeu-se para a Europa e países do Norte Global logo depois. Já pelo Sul Global,

especificadamente na América Latina, os CLTs encontraram espaço em 2004, através de uma experiência em Porto Rico, na região do Caño Martín Peña, em San Juan, e devido as especificidades do país, o modelo foi denominado de *Fideicomiso de la Tierra*. No Brasil, por sua vez, encontram sua versão nomeada de Termo Territorial Coletivo (TTC), levada para o Rio de Janeiro em 2018, através da organização não governamental sem fins lucrativos Comunidades Catalisadoras (ComCat), no momento em que a mesma promoveu oficinas sobre os CLTs e trouxe moradores do *Fideicomiso de la Tierra Caño Martín Peña* para divulgar sua experiência (Tavares; Lersch, 2023). Duas experiências de Termos Territoriais Coletivos, então, tomaram espaço no Rio de Janeiro, o Conjunto Esperança, complexo iniciado pelo Programa Minha Casa, Minha Vida Entidades, na região do Jacarepaguá, e na Comunidade Trapicheiros, na grande região da Tijuca. Em 2023 são quatro casos em torno dos TTCs no Rio de Janeiro. Entretanto, nenhuma está consolidada.

Contudo, apesar de se mostrar um instrumento consolidado no Norte Global, possibilitar certo grau de emancipação popular, como no caso de Porto Rico, e ser rodeado de expectativas, como nos casos brasileiros, sua construção teórica e prática é ambígua, seja pelo modo como vem sendo aplicado atualmente nos Estados Unidos da América, seja como vem sendo trabalhado teoricamente no Brasil.

Portanto, se “a retomada da bibliografia pode ajudar a desatar nós que ainda constituem desafios” (Maricato, 2014, p. 168), entende-se aqui que o estudo da propriedade coletiva pode abrir novos rumos à justiça social e ajudar a desatar *nós* da propriedade da terra. Dessa maneira, no presente artigo, parte-se de um estudo em andamento que integra um uma pesquisa de mestrado, a partir de uma revisão ampla de literatura focada na versão nacional dos Termos Territoriais Coletivos – com a autoria de grande parte dos trabalhos sendo de Ribeiro, Litsek e Antão –, compreendendo a análise de 34 artigos, seis monografias, dissertações e teses, oito livros capítulos de livros, cinco livros e diversas matérias de jornais, documentos de trabalho e apresentações de plenárias. A partir dessa análise de material, buscou-se aplicar sua transversalidade com a teoria crítica marxista – majoritariamente baseados em Engels e Marx, com contribuições de Pachukanis, Mascaro, Hoshika e Bensaïd –, a fim de elucidar e formular considerações sobre pontos dúbios e ambíguos presentes na literatura e que necessitavam de maior consideração crítica, esclarecendo ou contrapondo ideias que persistem na produção científica do tema.

Desse modo, esse artigo se divide, além da introdução e considerações finais, em um capítulo descritivo sobre os CLTs e TTCs, a fim de garantir certa familiaridade com o tema tratado, e um capítulo direcionado à contribuição e análise crítica da teoria marxista sobre pontos relevantes encontrados na bibliografia do tema, com enfoque na produção nacional do modelo.

Espera-se que esse manuscrito contribua com a teoria crítica da propriedade coletiva e no debate da questão habitacional, fomentando a luta pelo direito à moradia digna e a emancipação da classe elementar da sociedade.

OS COMMUNITY LAND TRUSTS E OS TERMOS TERRITORIAIS COLETIVOS

Em síntese, segundo Ribeiro (2022a, p. 3, grifo nosso), “O *Community Land Trust* é um modelo de *gestão* territorial coletiva (...), com os objetivos de promover a proteção da segurança da posse das famílias que aderem ao modelo, bem como a acessibilidade econômica permanente das moradias e o fortalecimento comunitário”. Ainda, pode-se argumentar que os *Community Land Trusts*, antes de qualquer definição técnica mais detalhada, devem ser compreendidos principalmente como um mecanismo para garantia da segurança da posse para populações vulneráveis (Antão; Ribeiro, 2019a, 2020; Ribeiro, 2018, 2020, 2021c, 2021b, 2021a; Ribeiro *et al.*, 2022b; Ribeiro; Antão, 2018a, 2021). Segundo Davis (Godinho; d’Aboim, 2020), os elementos principais do CLT são a Comunidade, a Terra e a Confiança, num jogo de palavras com o próprio termo.

Os CLTs representam um mecanismo de propriedade em que o terreno é juridicamente separado das edificações nele construídas (Davis, 2010). Nesse modelo, a propriedade do solo é mantida de forma coletiva por uma organização sem fins lucrativos, enquanto as construções e as melhorias realizadas no local podem ser possuídas e negociadas pelos indivíduos e famílias que nelas residem.

A inspiração do modelo se deu a partir de experiências religiosas e culturais que tratam a terra como um ativo coletivo, uma herança e um recurso comum, como, nos Estados Unidos da América, por exemplo, nas tradições indígenas, aliado a uma concepção de projeto urbano de terras comuns das cidades modernas, como o Boston Common, mais antigo parque municipal da América do Norte (Godinho; d’Aboim, 2020). Relata-se, ainda, que os idealizadores do modelo foram fortemente influenciados pelo filósofo Henry George (1839-1897), que identificava no monopólio da propriedade da terra nas mãos de poucos a raiz principal da desigualdade e da pobreza. Ele defendia que, diante da disparidade entre a pobreza urbana e a riqueza ao seu redor, era essencial que a terra fosse recuperada para uso coletivo. No início, sua proposta central era influenciada por John Stuart Mill (1806-1873) e a economia clássica, onde defendia que o governo tributasse integralmente o valor da terra, já que esse valor era um produto social (Davis, 2010; Godinho; d’Aboim, 2020; Ribeiro; Litsek, 2020; Santos, 2021).

Destarte, os *Community Land Trusts* foram criados nos Estados Unidos da América, onde o primeiro foi datado de 1969, como um arranjo jurídico de planejamento territorial e social, na zona rural de Albany, na Georgia, por organizadores de movimentos sociais associados ao *Student Nonviolent Coordinating Committee* e a outros grupos. Os CLTs emergiram a partir dos movimentos de direitos civis e *Black Power*, refletindo a compreensão de que o controle da terra e a sua valorização – seja pelo uso que dela se faz ou pelo seu valor de mercado – são questões cruciais tanto do ponto de vista econômico quanto político para a população que por muito tempo sofreu pela vulnerabilização (DeFilippis *et al.*, 2019).

Posteriormente, o primeiro CLT em cidades foi criado em Cincinnati, Ohio, também nos Estados Unidos da América, em 1980, e foi chamado de *Community Land Cooperative of*

Cincinnati, e tinha por objetivo a manutenção da permanência de seus moradores nos locais de origem e a garantia de terra acessível a longo prazo, além de influenciar no desenvolvimento e suficiência alimentar no bairro, o que foi uma forma de assegurar o “resguardo de direitos dos mais pobres diante de um cenário de produção urbana cada vez mais alinhado aos interesses capitalistas” (Ribeiro, 2020, p. 609). Davis (2010) e Algoed e Torrales (2019) explicam que os *Community Land Trusts* abordaram uma solução eficaz para a crescente crise de moradia em cidades onde os custos de habitação aumentavam demasiadamente, colocou-se terrenos em *trusts* sem fins lucrativos, para a propriedade coletiva da terra. No entanto, foi apenas em 1982, com a publicação do livro “*The Community Land Trust Handbook*” (ICE, 1982), que a formatação do modelo de CLT pode ser considerada verdadeiramente consolidada. Esse marco definiu as bases comuns sobre as quais os *Community Land Trusts* são fundamentados até os dias de hoje (Antão; Ribeiro, 2019a; Ribeiro, 2020, 2021c; Ribeiro; Antão, 2021).

Contudo, atualmente, dentre os problemas operacionais enfrentados pelo modelo nos EUA, está o enfoque quase que exclusivo na produção de novas habitações, deixando para um segundo plano a melhoria das unidades já existentes e mesmo do contexto urbano em que se insere, além de não desenvolver outros projetos coletivos. Ainda, há pouca atenção dada à formação de novos líderes comunitários e à própria heterogeneidade das lideranças, que são compostas majoritariamente por homens brancos mais velhos. Junto a isso, foi reconhecida certa cooptação por movimentos políticos e uma transformação para deixar os CLTs *politicamente aceitáveis*. Além disso, alinhando uma austeridade fiscal crescente e a tendência dos financiadores públicos e filantrópicos em utilizar os CLTs como intervenções políticas, sem intenção real de promover controle e transformação comunitária, restringe a eficácia do modelo enquanto empoderamento comunitário. A expansão dos CLTs além do nível de bairro impõe desafios adicionais à manutenção do controle comunitário, afastando o modelo de seus objetivos originais de mudança social radical por meio do empoderamento comunitário, tornando-se apenas uma ferramenta reformista de provisão habitacional. Além disso, muitos dos CLTs adotaram uma abordagem assistencialista, como provedora de serviços ao invés de uma educação revolucionária e emancipadora (Basile; Ribeiro, 2022; Bunce, 2016; Crabtree, 2020; DeFilippis *et al.*, 2019; DeFilippis; Stromberg; Williams, 2018; Engelsman; Rowe; Southern, 2016b, 2016a; Godinho; d’Aboim, 2020; Gray; Galande, 2011; Haddad, 2022; Kruger *et al.*, 2020; Lowe; Thaden, 2015; Moore; McKee, 2012; Williams, 2018).

Entretanto, como pontuado acima, as questões do Norte Global se separam do Sul por um abismo, onde a ponte que os liga merece ter diversos filtros e análises críticas a fim de transportar modelos (mesmo que *insurgentes/subversivos/subalternos/conflituais/etc.*) de propostas de planejamento e gestão das problemáticas urbanas e habitacionais, ainda mais em um ponto que atinge um tema tão sensível e historicamente controverso como a propriedade e a terra em si. Os desafios inerentes ao estabelecimento de uma CLT no Sul Global não podem ser comparados, de forma simplista, aos enfrentados por CLTs em cidades norte-americanas ou europeias.

No Brasil, os CLTs chegam no contexto do encarecimento da vida urbana, em especial no Rio de Janeiro, relativo ao final do ciclo dos megaeventos (2007 a 2016), e passam a ser denominados de Termos Territoriais Coletivos.

Litsek (2019a, 2019b) conceitua o TTC como um modelo de gestão coletiva do território que se caracteriza pela posse coletiva da terra, onde a propriedade formal da terra é detida por uma organização sem fins lucrativos, que é governada pelos próprios moradores e nesse arranjo, embora a terra seja um bem coletivo, as casas e construções sobre ela são de propriedade individual de seus respectivos ocupantes. O Termo Territorial Coletivo, segundo o autor, tem o objetivo de retirar o território da lógica do mercado imobiliário, o que assegura, de forma contínua, moradia acessível e garante que as comunidades possam permanecer em seus espaços.

Após dez anos de trabalho com comunidades e favelas do Rio de Janeiro, a organização não governamental sem fins lucrativos Comunidades Catalisadoras (ComCat) começou a estudar o uso potencial de CLTs para a segurança de posse nas favelas. No início da década de 2010, a organização iniciou um engajamento com acadêmicos e parceiros familiarizados com o modelo estadunidense para teorizar e estudar a aplicação deste modelo nas dinâmicas das favelas do Rio de Janeiro. Então, em agosto de 2018, com o apoio do *Lincoln Institute of Land Policy*, a Comunidades Catalisadoras promoveu cinco dias de oficinas sobre os CLTs, direito à moradia e à cidade e trouxe moradores do *Fideicomiso de la Tierra Caño Martín Peña* para divulgar sua experiência do CLT, apresentando o modelo para mais de 130 pessoas e organizações interessadas. A organização resultante do primeiro contato das comunidades com o CLT formou um grupo de trabalho permanente com a tarefa de viabilizar a implementação do *Community Land Trust* no Brasil (Algoed *et al.*, 2021; Davis; Fernández, 2020; Fernandez, 2023; Litsek; Santos, 2021; Ribeiro *et al.*, 2020, 2022b, 2022a, 2023; Soares, 2021; Williamson, 2018, 2019).

Além dos esforços dedicados à mobilização popular do projeto piloto, o grupo também trabalhou para a difusão nacional do modelo e na elaboração de propostas legislativas destinadas a regulamentar o Termo Territorial Coletivo, formando dois grupos de trabalho, um de mobilização e outro de legislação. O primeiro centrou-se no envolvimento ativo dos moradores das comunidades piloto, buscando solidificar sua participação no processo, enquanto o segundo dedicou-se à análise dos aspectos legais e jurídicos, essenciais para a implementação dos Termos Territoriais Coletivos no contexto específico do Rio de Janeiro e do Brasil (Fernandez, 2023; Ribeiro *et al.*, 2022b, 2023; Williamson, 2019). Dado a atenção aos arranjos comunitários já existentes no território brasileiro, visto que a atuação e gestão dos territórios nas favelas compartilham semelhanças com o modelo (Williamson, 2018), duas comunidades entraram em contato com a ComCat e se apresentaram como potenciais projetos pilotos, onde a atuação de planejamento e mobilização foram intensificadas. Criaram-se condições para duas experiências, dos então chamados Termos Territoriais Coletivos: o Conjunto Esperança, complexo iniciado pelo Programa Minha Casa, Minha Vida

Entidades, na região do Jacarepaguá, Zona Oeste, e na Comunidade Trapicheiros, na grande região da Tijuca, ambos na cidade do Rio de Janeiro (Ribeiro, 2020; Ribeiro *et al.*, 2022a, 2023; Soares, 2021).

Apesar do potencial dos *Community Land Trusts* como instrumentos de proteção habitacional, sua aplicação no Brasil enfrenta uma série de desafios significativos, ligados a diversos aspectos fundamentais, entre os quais se destacam: o formato do modelo, o conservadorismo jurídico, o contexto fundiário, o financiamento das atividades e a formulação jurídica do instrumento, além da dificuldade de manutenção de mobilização social constante, participação social duradoura e a presença de grupos de poder paralelos, como milícias e o tráfico (Masetto, 2022; Ribeiro, 2020; Ribeiro *et al.*, 2022a).

PARA A TEORIA CRÍTICA MARXISTA

Primeiro, é preciso ter em conta que a terra e o trabalho não são mercadorias comuns, nem sequer nasceram enquanto mercadoria. Parte-se, portanto, do princípio que esta conversão mercantil foi operada pelo movimento produtivo do capitalismo (Engels, 2019; Polanyi, 2000). Segundo Polanyi (2000), o pressuposto de separar a terra do ser humano foi tão utópico quanto a concepção da relação entre o trabalho e o mercado, pois a função econômica da terra é apenas uma dentre as suas muitas funções vitais. A terra proporciona estabilidade à vida humana; é o local de sua habitação, a condição para sua segurança física, e faz parte da paisagem e das estações que moldam a existência. Ora, além da separação e alienação do trabalhador do trabalho, o capitalismo operou a separação do humano da natureza (Engels, 2020; Haddad, 2022; Marx, 2017b; Polanyi, 2000). Esta visão reducionista ignorou as complexas e intrínsecas relações entre o ser humano e a terra, transformando um recurso vital em mera mercadoria sujeita às flutuações e especulações do mercado, comprometendo a integridade e a sustentabilidade da vida humana.

Desse modo, pode-se dizer que a propriedade coletiva – em conceito a partir do CLT – emergiu como um modelo de gestão e planejamento territorial que não apenas reorganiza a posse e a propriedade da terra, mas também subverte as dinâmicas do capitalismo moderno, na teimosia em existir nas brechas da legalidade (Lima, 2023), se espreita “na contradição entre submissão e rebeldia em cada processo social urbano”, para usar a expressão de Câmara (1989, p. 11). Ao coletivizar o solo, esse modelo desafia a lógica da propriedade privada, que historicamente moldou o pensamento da política habitacional do Brasil e relegou milhares de pessoas à precariedade e à insegurança habitacional.

Esse modelo de produção do ambiente fundamenta-se na distinção entre valor de uso e valor de troca, conforme conceituado por Marx (2010, 2017b), bem como na separação entre solo e edificação. Com a propriedade coletiva, entende-se separadamente o direito de usufruir e o de dispor da terra e da habitação/moradia. Essa separação garante, segundo Ribeiro (2021d), a permanência dos moradores, com seu direito de liberdade de eventualmente vender, alugar

ou deixar de herança o imóvel, ao mesmo tempo que costura a terra com a segurança da coletividade na impossibilidade de alienação e venda.

Com base nesse entendimento, a propriedade coletiva surge como uma alternativa capaz de retirar a moradia do mercado imobiliário especulativo capitalista (União Nacional por Moradia Popular, [s. d.]). Além disso, se considerado que o custo da habitação é determinado majoritariamente pelo valor da terra, e não pela produção das edificações em si, essa separação e o isolamento dos mecanismos capitalistas oferecem uma oportunidade de aumentar a acessibilidade financeira a longo prazo. Ou seja, ao desvincular a moradia da lógica especulativa do mercado, a propriedade coletiva tem o potencial de reduzir significativamente os custos associados ao investimento em habitação e a tornar mais acessível para a população. Além disso, compreende-se que essa abordagem protege os moradores das práticas predatórias do capitalismo, que podem se manifestar tanto através do mercado imobiliário e financeiro quanto por ações do Estado.

Assim, uma visão crítica sobre um ponto crucial e ambíguo dentro da bibliografia, ainda que advinda do mesmo círculo de autores em momentos diferentes, se faz pertinente: a questão do direito e lógica da propriedade privada. Em diversos trabalhos, a propriedade coletiva, sob o conceito de Community Land Trust e suas derivações, é defendida como modelo que não busca romper com a lógica da propriedade privada (Antão; Ribeiro, 2019a; Litsek, 2019a, 2019b; Ribeiro; Antão, 2021) e não enfrenta a ideologia e arranjos jurídicos da propriedade privada (Antão; Ribeiro, 2019b, 2019a; Ribeiro, 2018, 2020; Ribeiro; Antão, 2018b, 2021) porque busca em si mesma um formato de apropriação privada da terra (Antão; Ribeiro, 2019a, 2020; Ribeiro, 2020, 2021c; Ribeiro; Antão, 2018a, 2021). Ao mesmo tempo, dentro do mesmo círculo de autores, foi reconhecido que o modelo apresentaria um potencial transformador do direito de propriedade, enquanto mantém a *forma* da propriedade privada individual, onde, supostamente, ao incorporar práticas de cunho coletivo (Ribeiro; Antão, 2021), subverteria o caráter *individualista* tradicionalmente incorporado ao direito da propriedade privada (Antão; Ribeiro, 2019b, 2019a; Ribeiro; Antão, 2018b, 2021), onde essas práticas coletivas, ao promoverem a gestão compartilhada e o uso comum dos recursos (ainda que não seja um *comum* (Ribeiro, 2020)), poderiam desafiar a lógica de mercado e criar novas formas de organização social que priorizem o valor de uso em detrimento do valor de troca, o que reforçaria o papel da propriedade como um instrumento de justiça social e não apenas como uma mercadoria, onde atuaria contra a mercantilização da terra e habitação (Litsek, 2019b). Dado a complexidade das questões apresentadas, cabe uma análise crítica de forma individual e sistemática.

A propósito da consideração de que o modelo mantém a *forma* da propriedade privada individual, onde, à vista disso, ele buscaria um formato de apropriação privada da terra e, em consequência, não procuraria romper com a lógica da propriedade privada, observa-se uma ambiguidade em como o modelo é tratado. Contudo, não se constitui como “um paradoxo”, como analisou Bordenave (2022, p. 4).

Como bem percebeu Marx (2011b, 2017a), as sociedades têm em sua formação história a apropriação e transformação da natureza, da propriedade *natural*, base do trabalho produtivo e reprodutivo, ou seja, o movimento histórico sempre demonstrou suas formas de propriedade, de apropriação e expropriação, do comunal ao privado, mediado sempre pela forma do trabalho (Marx; Engels, 2000), pois o trabalho é o criador e o determinado pela condição da propriedade privada (Marx, 2010; Marx; Engels, 2000, 2007). Portanto, a luta que se trava é contra a propriedade privada capitalista, burguesa, não na generalidade abstrata de um conceito supostamente amplo e global de *propriedade* – mesmo que adjetivada de *privada*, pois é clara a imprecisão dos termos proprietários e a falta de cuidado conceitual sobre propriedades públicas, privadas, cooperativas, pessoais, etc., como alertou Marx e Engels (2007). Ou seja, é o cunho produtivista privado e burguês que deve ser superado, através da própria superação do trabalho abstrato, alienado e assalariado, como explicaram Marx e Engels (2000, p. 117), onde essa mudança suprimiria o próprio Estado por seu antagonismo, ou seja, “a direção técnica e pedagógica da convivência humana, o autogoverno [*selfgovernment*] do trabalho”.

Podemos nos embasar claramente nas análises marxianas e suplementos engelsianos sobre as fábricas cooperativas e afirmar, parafraseando, sem dúvidas, que a propriedade coletiva “dos próprios trabalhadores são, dentro da antiga forma, a primeira ruptura do modelo anterior, apesar de que, em sua organização real, reproduzam e *tenham* de reproduzir por toda parte, naturalmente, todos os defeitos do sistema existente” (Marx, 2017c, p. 498, grifo nosso). Dessa forma, a propriedade coletiva mesmo sendo parte do próprio sistema capitalista, é obvio que mantenha a *forma* da propriedade, contudo tem de atuar na própria desalienação, na derrocada do mesmo modelo privado que o moldou. Sendo assim, dentro de uma propriedade coletiva, está “suprassumido o antagonismo entre capital e trabalho, ainda que, de início, apenas na sua forma em que os trabalhadores, como associação, sejam seus próprios capitalistas, isto é, empreguem os meios de produção para valorizar seu próprio trabalho” (Marx, 2017c, p. 498). Marx compreendeu e deixou claro que apesar das cooperativas promoverem uma forma de propriedade coletiva e gestão democrática, gerenciando sua própria fora de trabalho na valorização de seu próprio capital, elas operam dentro das limitações do mercado capitalista, enfrentando as mesmas pressões econômicas e competitivas que as empresas tradicionais, ainda que as cooperativas possam suavizar algumas das desigualdades mais flagrantes do capitalismo, proporcionando aos trabalhadores um maior grau de autonomia e uma distribuição mais equitativa dos lucros, elas não conseguem eliminar completamente as estruturas de exploração e alienação inerentes ao sistema capitalista.

Portanto, enquanto as cooperativas representam um avanço significativo na luta pela justiça econômica e social, estas são, em última análise, limitadas pela necessidade de operar dentro de um sistema exploratório. Para que as cooperativas cumpram plenamente seu potencial transformador, é necessário um ambiente econômico e social que transcenda as restrições

impostas pelo capitalismo, permitindo que os princípios de solidariedade e autogestão se desenvolvam sem as distorções impostas pelo mercado e a alienação do labor.

Derivando desses matizes, apesar de não romper cabalmente com o modelo de produção capitalista, as cooperativas e associações

fornecem a prova de que o capitalista tornou-se tão supérfluo como funcionário na produção quanto ele mesmo, do alto de sua superioridade, considera supérfluo o grande proprietário fundiário. Na medida em que o trabalho do capitalista não deriva do processo de produção com o processo puramente capitalista e, portanto, [não] se extingue por si só juntamente com o capital; na medida em que ele não se limita à função de explorar o trabalho alheio; portanto, na medida em que ele resulta da forma do trabalho como trabalho social, da combinação e da cooperação de muitos para obtenção de um resultado comum, o trabalho do capitalista é tão independente do capital quanto o é essa forma mesma, tão logo ela rompe o envólucro capitalista. Dizer que esse trabalho [trabalho de supervisão] é necessário como trabalho capitalista, como função do capitalista, é o mesmo que dizer que o vulgo é incapaz de conceber as formas que vão se desenvolvendo no curso do modo de produção capitalista, separadas e libertas de seu caráter capitalista antagônico (Marx, 2017c, p. 436)

Logo, o desenvolvimento da propriedade coletiva e a práxis social “demonstram como, ao chegar a certo nível de desenvolvimento das forças produtivas materiais e de suas correspondentes formas sociais de produção, do seio de um modo de produção surge e se desenvolve naturalmente um novo modo de produção” (Marx, 2017c, p. 498). Ora, se sem o sistema fabril capitalista – e o seu sistema de crédito – não poderiam ter se desenvolvido as fábricas cooperativas, sem a *forma* da propriedade privada não poderia ter se desenvolvido as propriedades coletivas modernas, o que de modo algum significa que aquele não tente romper com esse, muito pelo contrário, é o surgimento da contradição dentro do sistema em si, da dialética produtiva, que, em última instância, é obrigado a superá-lo, correspondendo a seu dever histórico. Ora,

O modo de apropriação capitalista, que deriva do modo de produção capitalista, ou seja, a propriedade privada capitalista, é a primeira negação da propriedade privada individual, fundada no trabalho próprio. Todavia, a produção capitalista produz, com a mesma necessidade de um processo natural, sua própria negação. É a negação da negação. Ela não restabelece a propriedade privada, mas a propriedade individual sobre a base daquilo que foi conquistado na era capitalista, isto é, sobre a base da cooperação e da posse comum da terra e dos meios de produção produzidos pelo próprio trabalho. A transformação da propriedade privada fragmentária, baseada no trabalho próprio dos indivíduos, em propriedade capitalista, é, naturalmente, um processo incomparavelmente mais prolongado, duro e difícil do que a transformação da propriedade capitalista – já fundada, de fato, na organização social da produção – em propriedade social. Lá, tratava-se da expropriação da massa do povo por poucos usurpadores; aqui, trata-se da expropriação de poucos usurpadores pela massa do povo (Marx, 2017b, p. 832–833).

Isso posto, é possível afirmar, categoricamente, que a propriedade coletiva não só é resultado da contradição interna da *propriedade* burguesa, mas seu destino histórico e, então, sua

própria antítese, ou seja, ela, no decorrer de seu movimento, tem de romper com a propriedade privada individual burguesa.

Isso nos leva ao segundo ponto; se um dos desafios de implementação de um modelo de propriedade coletiva é a ideologia da propriedade, privatista e individualizada (como colocaria Marx (2011a), dos direitos adquiridos e dos egoísmos de classe), perguntamo-nos como poderia o modelo não ter como escopo o enfrentamento da própria concepção dessa mesma propriedade privada e não enfrentar a ideologia e arranjos jurídicos que sustentam essa visão? Deveria este se manter na existência sem o intuito de disputa com seu maior desafio e contradição? Seria este fadado à eterna dialética contraditória de sua concepção, apenas olhando para uma possível emancipação sem mesmo enfrentá-la? Se “uma sociedade incapaz de gerar uma utopia e de consagrar-se a ela está ameaçada de esclerose e de ruína” (Cioran, 2014, p. 61–62), não há a possibilidade do nascimento de uma propriedade coletiva sem a busca pela utopia, aqui em sentido de práxis, como ensinou Lefebvre (2003, 2016). Levou-se ainda em consideração que, se um outro problema para implementação do modelo é o conservadorismo jurídico, percebe-se que a propriedade coletiva enfrenta, sim, os arranjos jurídicos existentes e a sacralização da propriedade privada; ela se apresenta como um problema, um incômodo à ordem do dia, o que por si só já deveria despertar curiosidade sobre a sua utilidade enquanto instrumento emancipador.

Em análise de casos das cooperativas habitacionais atuantes no programa Minha Casa, Minha Vida, na modalidade Entidades, Guerreiro (2019, p. 17–18) constatou que

A configuração deste cenário de crise – no qual a classe trabalhadora é organizada enquanto massa subsumida à forma social hegemônica – bloqueia a sua possibilidade de construir por si mesma um horizonte de transformação centrado na sua auto-organização. Dentro do clássico processo “Bonapartista” de organização pelo alto – cuja aproximação com o Lulismo foi levantada na bibliografia sobre o tema –, sua percepção da crise e consequente revolta não se direciona à emancipação da ordem estabelecida por seu gestor estatal, mas à indignação frente à não efetivação de seu direito de consumidor: uma revolta não contra a ordem, mas para repô-la.

Ora, se a propriedade coletiva não tiver sequer o escopo teórico de romper com a ideia da propriedade privada em seu âmago, não há esperança de subversão da subjetivação neoliberal, e isso condena essa experiência em somente mais uma modelagem de aquisição de terra, em uma suposta “economia social de mercado” no “capitalismo popular” (Dardot; Laval, 2016, p. 121–122), na concorrência eterna do acesso à propriedade, na constante transformação dos direitos sociais em míseros e incompletos direitos liberais (Guerreiro, 2019; Hoshika, 2022; Pachukanis, 2017).

Ainda, entende-se o processo de desenvolvimento do capital sobre as relações sociais gerais como de subsunção formal para subsunção real (Guerreiro, 2019; Marx, 2022), ou seja, na transformação de um momento de subsistência de certo grau de autonomia relacional, para um modelo então alienado e alienante, fetichizado e fetichizante. Desse modo, a incorporação da propriedade coletiva, enquanto práxis social, utilizando práticas de cunho coletivo e

fortalecendo os laços sociais, aliado ao movimento de conscientização da produção territorial, poderia ter uma perspectiva de movimento contrário ao processo objetificante do capitalismo, quer dizer, trabalharia da subsunção real para a subsunção formal – caso isso seja possível –, ou ainda, ao invés da inversão do próprio sentido do movimento histórico, avançaria para uma real desalienação do trabalho produtivo, onde a transformação do bem de valor para o bem de uso acompanharia a transformação do trabalho objetificado em consciência dessa alienação, ou na linguagem usada anteriormente, subverteria o caráter *individualista* da propriedade privada burguesa, ainda que mantendo sua *forma*.

Posto isso, é levantado a terceira questão: o uso comum dos recursos, da terra, e a organização popular poderia desafiar a lógica de mercado e criar novas formas de organização social que priorizem o valor de uso em detrimento do valor de troca, o que reforçaria o papel da propriedade como um instrumento de justiça social e não apenas como uma mercadoria, onde atuaria contra a mercantilização da terra e habitação. Apesar de concordarmos com o postulado, há certa necessidade de contexto e escopo.

Essa *autogestão* do território tem que encontrar seu lugar para além de uma divisão entre *nem* privado, *nem* público, ou como uma *terceira via* entre o mercado e o Estado. A partir de Haddad (2022, p. 29), podemos afirmar que é “uma forma de propriedade que pode ser denominada privada apenas no que se refere à possibilidade de privar outros de seu gozo, mas não em oposição à propriedade pública”. Rodrigues (2013, p. 26) constatou que “o conceito da autogestão não envolve uma construção que se opõe ao Estado, ou que atua em paralelo, mas uma ação voltada para a transformação do Estado, para que não seja mais uma estrutura a serviço do capital e da dominação de classes”. Ora, não se pode esquecer que *autogestão* em conceito moderno é um termo criado na antiga República Socialista Federativa da Iugoslávia, para designar a metodologia do governo popular do país. Ou seja, a autogestão propõe, portanto, não apenas uma reconfiguração das relações de produção, mas também uma redefinição do papel do Estado na sociedade. Ela exige um Estado que não sirva mais aos interesses do capital, mas que seja reestruturado para promover o bem comum, garantir a justiça social e eliminar as bases da dominação de classe. Essa transformação radical requer a mobilização das massas, a conscientização política e a ação coletiva para dismantelar estruturas opressivas e construir um novo sistema onde a autogestão e a participação direta dos trabalhadores na tomada de decisões sejam *o comum*. “Dessa forma, seria o próprio comum, entendido como reivindicação e bandeira unificadora de lutas, o princípio político capaz de superar a dualidade público/privado e organizar a resistência e a construção de alternativas à propriedade fundiária capitalista” (Haddad, 2022, p. 29).

Contudo, outro ponto crítico é a frequente ausência da discussão sobre a propriedade nos estudos sobre autogestão na habitação. Embora a autogestão seja tema de inúmeros trabalhos, muitos deles abordam a questão com certa distância das noções de *propriedade*, concentrando-se quase exclusivamente nos processos de construção da moradia (Lima, 2023). Portanto, essa lacuna é crítica, pois a propriedade é o elemento central, não só da

questão habitacional, mas do entendimento do próprio sistema capitalista. A propriedade coletiva tem o potencial de transformar radicalmente as relações sociais e econômicas, ela pode promover uma gestão mais equitativa e democrática, no entanto, a omissão sobre o fator revolucionário contra a instituição que é a propriedade privada burguesa impede uma compreensão completa das implicações do tema.

Uma propriedade coletiva, na forma estudada do *Community Land Trust*, não é, por suposto, um ente reivindicativo, enquanto objeto inanimado que é resultado de um circuito de aplicação jurídica. Tal objeto não tem como se apresentar enquanto reivindicação revolucionária.

Por isso, é possível identificar, de maneira generalista, duas correntes de instituições de *Community Land Trusts*: a primeira é uma concepção liberal, de reivindicação de acesso a direitos neoliberais, na busca pela propriedade individual através de meios de reivindicação coletiva, não se propondo a nada além do acesso ao bem da habitação; e a segunda, que pode-se chamar de uma concepção crítica, compreende o modelo da propriedade coletiva como meio de avanço na luta pela terra numa perspectiva anticapitalista, na busca pelo cumprimento pleno dos direitos sociais, na valorização do valor de uso e na constância da luta política pela superação do modelo de produção capitalista. Os autores desse artigo, como foi possível deduzir, adentram a segunda.

Assim, é a luta por sua instituição, o conhecimento não alienado de sua instituição, a constante formação comunitária enquanto conjunto de pessoas políticas é o que faz do objeto inanimado da propriedade coletiva um modelo de rebeldia e reconfiguração da própria noção de *propriedade*. Não é a associação, cooperativa, ou fundação, enquanto organizações produtivas, que detém o capital político da reivindicação, isolada, mas essa é relegada a organizações de segundo grau, ou seja, o movimento por moradia enquanto núcleos de luta (Ghilard, 2017; 2023). É nessa organização, em especial, que tem que se pautar o debate e enfrentamento da propriedade.

Para Martins (1981, p. 177), “já não há como separar o que o próprio capitalismo unificou: a terra e o capital; já não há como fazer para que a luta pela terra não seja uma luta contra o capital, contra a expropriação e a exploração que estão na sua essência”. Ora, o capitalismo integrou a terra ao domínio do capital de maneira tão profunda que qualquer esforço para reivindicar a terra não pode ser separado da resistência contra as forças que perpetuam a desigualdade e a exploração. Desse modo, a questão da terra está inextricavelmente ligada à crítica do capital e à busca por uma reestruturação das relações de poder e propriedade que perpetuam a desigualdade e a opressão. Parafraseando Marx (2017d, p. 127), os defensores dos *Community Land Trusts* e a propriedade coletiva não podem pensar somente no acesso à moradia “e não resolver o problema material concreto *politicamente*, isto é, sem relação com toda a razão do Estado e a moralidade pública”.

Ficou claro que os objetivos de subverter o caráter *individualista* da propriedade privada, promover a gestão compartilhada e o uso comum dos recursos, reforçar o papel da terra como

instrumento de justiça social, atuar contra a mercantilização da terra e habitação, desafiar a lógica de mercado e criar novas formas de organização social que priorizem o valor de uso em detrimento do valor de troca só encontra escopo e real capacidade de movimento exatamente no momento em que busca romper com a lógica da propriedade privada, enfrenta a ideologia e arranjos jurídicos, legislativos e ideológicos da propriedade privada, e, apesar de utilizar da *forma* da propriedade, se confira como a primeira ruptura do modelo anterior.

Defender a propriedade coletiva sem defender a supressão da propriedade privada e a desalienação do trabalho em si, se apresenta como um descontexto teórico, ao menos dentro da linha de análise marxista, sendo a única possibilidade para que tal discurso seja proferido seja para transformar a ideia em *politicamente aceitável* (Godinho; d'Aboim, 2020; Haddad, 2022; Ribeiro, 2021b), o que infere diretamente na própria ideia e instituto do modelo, sendo uma contradição em si mesma.

Se na história passada a “sobreposição de direitos individuais e coletivos sobre um mesmo bem” causou uma “oposição entre duas concepções antagônicas de propriedade” onde acabou por se resolver “a favor do domínio absoluto do proprietário privado” (Bensaïd, 2017, p. 20), a propriedade coletiva agora pode ganhar escopo de uma luta política enquanto *classe* organizada, onde pode conseguir que o resultado seja a favor do bem comum. Se a legislação e o direito moderno *tiveram* que abolir a incerteza e os modelos híbridos de propriedade, foi o jovem Marx (2017d, p. 89) que proclamou que “há certos objetos da propriedade que, por sua natureza, jamais poderão adquirir o caráter da propriedade privada predeterminada, objetos que são sujeitos ao direito de ocupação por sua essência elementar e por sua existência contingente”, onde esse ficam sujeitos, portanto, “ao direito de ocupação da classe que está excluída do direito de ocupação de qualquer outra propriedade e que, na sociedade burguesa, assume a mesma posição que aqueles objetos na natureza”. Ora, entendemos que “os costumes que são costumes de toda a classe pobre sabem captar a propriedade com instinto certo por seu lado *indeciso*”, e que “essa classe não só sente o impulso de satisfazer uma necessidade natural, mas na mesma medida sentem necessidade de satisfazer um impulso legal”, ou seja, “a pobreza humana sente essa afinidade e deriva desse sentimento de afinidade seu direito de propriedade (...). Ela sente nessa atividade das potências elementares uma potência amistosa que é mais humana que a potência humana”. Podemos declarar que a classe elementar da sociedade compreende a terra e seus derivados para além do entendimento da propriedade em si, compreende suas nuances e como, através delas, se apropriar de suas atividades. Há de requerer a propriedade para além do direito positivo, liberal e burguês, forçando a formação do direito à ocupação e à posse com a segurança que dispõe a propriedade privada burguesa.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A propriedade não é natural ou sagrada, como já explicaram os mais diversos teóricos, mas forma-se, teórica e empiricamente, a partir do conjunto de relações sociais em cada

movimento histórico determinado. Dessa maneira, a crítica desse trabalho caminha, também, no debate da questão da propriedade em si, nas suas nuances e perspectivas. Percebe-se que terra não é uma mercadoria comum, sequer teve origem enquanto mercadoria. Ela é única e irreprodutível, o que torna seu valor altamente fictício e volátil (ainda que não responda no produto de *oferta x demanda*), permeada por grandes contradições inerentes ao processo produtivo capitalista. Sua conversão em mercadoria não se dá de forma fácil e retilínea, mas atravessa diversos direitos comuns e conflitos de classe. Com a crescente financeirização da terra e exacerbada especulação imobiliária, grandes massas de trabalhadores são expulsas ou impedidos do acesso à moradia e, conseqüentemente, à uma vida digna.

Nesse sentido, a propriedade coletiva, na figura brasileiro do Termo Territorial Coletivo, age como instrumento subalterno de planejamento urbano para reforma urbana, numa tentativa de garantia de segurança de posse e, em caso de política de produção habitacional/territorial, como garantia de estoque habitacional acessível.

A relação de forças analisada para a aplicação do Termo Territorial Coletivo não deve ter um fim em si mesma ou ser determinista e fatalista, mas devem ganhar caráter de atividade política prática, de práxis urbana, onde utiliza-se dessas informações para reconhecer os pontos frágeis e de menor resistência nos quais se possam pressionar na luta política e mesmo além dela. Essas análises apresentam formas passíveis de propaganda e agitação, além de autocrítica de cada parte, apresenta uma possibilidade de melhor organização política e teórica, na formulação de uma força constante que possa agir de maneira certa onde se abre a possibilidade, no momento em que a análise do movimento for consistente com as probabilidades de avanço.

Percebeu-se que o modelo tem *potencial* de se apresentar como proposta organizativa para a luta habitacional, mas isso dependerá da capacidade de elucidação e engajamento político numa práxis constante, rumo ao dever histórico da classe elementar da sociedade, evitando tornar-se uma instituição reformista ou assistencialista que busca como horizonte final somente a conquista do direito burguês, ainda que sob *formas* variadas de propriedade. Ora, a propriedade coletiva não só é resultado da contradição interna da *propriedade* burguesa, mas é também o seu destino histórico, sua própria antítese, ou seja, ela, no decorrer de seu movimento, tem de romper com a propriedade privada individual burguesa. Esperou-se que esse esboço elementar da crítica marxista possa fomentar o debate da propriedade coletiva, dos TTCs, para uma perspectiva realmente emancipadora.

REFERÊNCIAS

ALGOED, Line *et al.* **Community Land Trusts and Informal Settlements: Assessing the Feasibility of CLT Instruments Developed by the Caño Martín Peña Communities in Puerto Rico for Favelas in Rio de Janeiro, Brazil.** [S. l.]: Lincoln Institute of Land Policy, 2021. (Documento de Trabajo, v. WP21LA1).

ALGOED, Line; HERNÁNDEZ-TORRALES, María E. The land is ours. Vulnerabilization and resistance in informal settlements in Puerto Rico: Lessons from the Caño Martín Peña Community Land Trust. **Radical Housing Journal**, [s. l.], v. 1, n. 1, The long read, p. 29–47, 2019.

ANTÃO, Renata Cristina do Nascimento; RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo. O *Community Land Trust* como Instrumento de Resistência aos Projetos Urbanos Neoliberais. **Pós, Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAU-USP**, São Paulo, v. 26, n. 49, p. e154694, 2019a.

ANTÃO, Renata Cristina do Nascimento; RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo. O cooperativismo habitacional e a gestão coletiva da propriedade como garantia da segurança da posse de populações vulnerabilizadas: O Community Land Trust. **Revista de Gestão e Organizações Cooperativas**, Santa Maria, v. 7, n. 14, p. 119–132, 2020.

ANTÃO, Renata Cristina do Nascimento; RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo. Termo Territorial Coletivo: Instrumento de “Costura” entre o Planejamento Urbano e o Direito em prol do Incremento da Segurança da Posse. *In*: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 18., 2019b, Natal. **Anais do XVII ENANPUR**. Natal: ANPUR, 2019. p. 1–15.

BASILE, Patricia; RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo. Community Land Trusts in contexts of informality: Process, politics, and challenges of implementation. **Radical Housing Journal**, [s. l.], v. 4, n. 1, Long Read, p. 51–70, 2022.

BENSAÏD, Daniel. Os despossuídos: Karl Marx, os ladrões de madeira e o direito dos pobres [Apresentação]. *In*: MARX, Karl. **Os Despossuídos**. São Paulo: Boitempo, 2017. (Marx-Engels). p. 11–73.

BORDENAVE, Geisa Elmokdisi Pedrosa. Autogestão na habitação e propriedade coletiva da terra: a experiência de uma cooperativa habitacional em Jacarepaguá-RJ. **O Social em Questão**, Rio de Janeiro, v. 1, n. 53, p. 233–254, 2022.

BUNCE, Susannah. Pursuing Urban Commons: Politics and Alliances in Community Land Trust Activism in East London. *Antipode: A Radical Journal of Geography*, [s. l.], v. 48, n. 1, p. 134–150, 2016.

CÂMARA, Marcos Paraguassu de Arruda. Politização e Utopia no Discurso Sobre o Urbano. **RUA: Revista de urbanismo e arquitetura**, Salvador, v. 2, n. 2, p. 9–18, 1989.

CIORAN, Emil Mihai. **História e Utopia** [recurso eletrônico]. Rio de Janeiro: Rocco Digital, 2014.

CRABTREE, Louise. Community land trusts: embracing the relationality of property. *In*: GIBSON-GRAHAM, Julie Katherine; DOMBROSKI, Kelly (org.). **The Handbook of Diverse Economies**. Cheltenham: Edward Elgar Publishing, 2020. p. 292–299.

DARDOT, Pierre; LAVAL, Christian. **A nova razão do mundo**. São Paulo: Boitempo, 2016. (Estado de Sítio).

DAVIS, John Emmeus (org.). **The community land trust reader**. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2010.

DAVIS, Diane E.; FERNÁNDEZ, José Carlos. Collective Property Rights and Social Citizenship: Recent Trends in Urban Latin America. **Social Policy and Society**, [s. l.], v. 19, n. 2, p. 319–330, 2020.

DEFILIPPIS, James *et al.* On the Transformative Potential of Community Land Trusts in the United States. Antipode: **A Radical Journal of Geography**, England, v. 51, n. 3, p. 795–817, 2019.

DEFILIPPIS, James; STROMBERG, Brian; WILLIAMS, Olivia. W(h)ither the community in community land trusts?. **Journal of Urban Affairs**, [s. l.], v. 40, n. 6, p. 755–769, 2018.

ENGELS, Friedrich. **A Origem da Família, da Propriedade Privada e do Estado**. São Paulo: Boitempo, 2019.

ENGELS, Friedrich. **Dialética da Natureza**. São Paulo: Boitempo, 2020.

ENGELSMAN, Udi; ROWE, Mike; SOUTHERN, Alan. Community Land Trusts: a radical or reformist response to The Housing Question today?. **ACME: An International Journal for Critical Geographies**, [s. l.], p. 590–615 Pages, 2016a.

ENGELSMAN, Udi; ROWE, Mike; SOUTHERN, Alan. Community Land Trusts, affordable housing and community organising in low-income neighbourhoods. **International Journal of Housing Policy**, [s. l.], v. 18, n. 1, p. 103–123, 2016b.

FERNANDEZ, Patricia. **Centering community in the search for land tenure security: the experience of the Favela Community Land Trust Project in Rio de Janeiro**. 2023. 126 f. Dissertação (Science sociales de l'Amérique latine) - Institut des Hautes Études de l'Amérique Latine, Université Paris III Sorbonne Nouvelle, Paris, 2023.

GHILARD, Flávio Henrique. **Cooperativismo de moradia em Montevideu e autogestão habitacional no Rio de Janeiro: as bases sociais, políticas e econômicas da produção social do hábitat na América Latina**. 2017. 331 f. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) - Instituto de Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2017.

GODINHO, Maria Fernanda; D'ABOIM, Tomás. **Origens e Evolução do Termo Territorial Coletivo**. Rio de Janeiro: ComCat, 2020. Apresentação Oral

GRAY, Karen; GALANDE, Mugdha. Keeping “Community” in a Community Land Trust. **Social Work Research**, [s. l.], v. 35, n. 4, p. 241–248, 2011.

GUERREIRO, Isadora de Andrade. Os Movimentos de Moradia em Meio à Financeirização da Habitação: O PMCMV Entidades e o Neoliberalismo. *In*: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 18., 2019, Natal. **Anais XVIII ENANPUR 2019**. Natal: Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 2019. p. 21.

HADDAD, Camila Jorge. **Comuns da Terra: Potências e Limites no Uso dos Community Land Trusts como Ferramenta de Luta Emancipatória**. 2022. 123 f. Dissertação (Mestrado em Ciência Ambiental) - Programa de Pós-Graduação em Ciência Ambiental, Instituto de Energia e Ambiente, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2022.

HOSHIKA, Thais. **Pachukanis e a Forma Jurídica: contribuição à crítica da teoria geral do direito**. São Paulo: LavraPalavra, 2022.

ICE. **The Community Land Trust Handbook**. Emmaus, Pennsylvania, USA: Rodale Press, 1982.

KRUGER, Richard *et al.* The Production of Community in Community Land Trusts. **City & Community**, [s. l.], v. 19, n. 3, p. 638–655, 2020.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. Itapevi: Nebli, 2016.

LEFEBVRE, Henri. **The Urban Revolution**. Minnesota: University of Minnesota Press, 2003.

LIMA, Pedro Henrique Barbosa Muniz. Um inventário de experiências urbanas de moradia em propriedade coletiva e autogestão na América Latina hoje. *In*: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 20., 2023, Belém. **Anais do XX ENANPUR**. Belém: ANPUR, 2023. p. 35.

LITSEK, Felipe Cruz Akos. A Experiência dos Termos Territoriais Coletivos na Promoção de Moradia Acessível e Combate à Mercantilização da Terra. *In*: SEMINÁRIO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA E TECNOLÓGICA DA PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DO RIO DE JANEIRO, 27., 2019a, Rio de Janeiro. **Anais da XXVII Seminário de Iniciação Científica e Tecnológica da PUC-Rio**. Rio de Janeiro: Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, 2019. p. 22.

LITSEK, Felipe Cruz Akos. A experiência dos termos territoriais coletivos na promoção de moradia acessível e resistência à mercantilização da terra. **Revista e-Metrópolis**, Brasil, v. 10, n. 39, p. 26–37, 2019b.

LITSEK, Felipe Cruz Akos; SANTOS, Rebeca Landeiro dos. O Termo Territorial Coletivo na América Latina: Diálogos entre Brasil e Porto Rico. **RioOnWatch**, Rio de Janeiro, 2 dez. 2021. #OlhoNaGentrificação. Disponível em: <https://riononwatch.org.br/?p=59554>. Acesso em: 30 ago. 2024.

LOWE, Jeffrey S.; THADEN, Emily. Deepening stewardship: resident engagement in community land trusts. **Urban Geography**, London, v. 37, n. 4, p. 611–628, 2015.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, Cidades: alternativas para a crise urbana**. 7. ed. Petrópolis: Vozes, 2013.

MARICATO, Ermínia. **O Impasse da Política Urbana no Brasil**. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2014.

MARTINS, José de Souza. **Os camponeses e a política no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 1981.

MARX, Karl. **A guerra civil na França**. São Paulo: Boitempo, 2011a.

MARX, Karl. **Capítulo VI (inédito)**. São Paulo: Boitempo, 2022.

MARX, Karl. **Grundisse**. São Paulo: Boitempo, 2011b.

MARX, Karl. **Manuscritos econômico-filosóficos**. São Paulo: Boitempo, 2010.

MARX, Karl. **Miséria da Filosofia**. São Paulo: Boitempo, 2017a.

MARX, Karl. **O Capital Livro I**. 2. ed. São Paulo: Boitempo, 2017b.

MARX, Karl. **O Capital Livro III**. 1. ed. São Paulo: Boitempo, 2017c.

MARX, Karl. **Os Despossuídos**. São Paulo: Boitempo, 2017d.

MARX, Karl; ENGELS, Friedrich. **A Ideologia Alemã**. São Paulo: Boitempo, 2007.

MARX, Karl; ENGELS, Friedrich. **Manifesto Comunista**. São Paulo: Boitempo, 2000.

MASETTO, Lara Borges. **O Termo Territorial Coletivo (TTC) como instrumento de segurança fundiária e habitacional no contexto brasileiro**: Relatório. São Paulo: Escola de Administração de Empresas de São Paulo, Fundação Getúlio Vargas, 2022. Programa Institucional de Bolsas de Iniciação Científica.

MOORE, Tom; MCKEE, Kim. Empowering local communities? An international review of community land trusts. **Housing Studies**, [s. l.], v. 27, n. 2, p. 280–290, 2012.

PACHUKANIS, Evguiéni Bronislávovitch. **Teoria Geral do Direito e Marxismo**. São Paulo: Boitempo, 2017.

POLANYI, Karl. **A Grande Transformação**. 2. ed. Rio de Janeiro: Editora Campus, 2000.

RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo *et al.* Community Land Trusts in Informal Settlements: Adapting Features of Puerto Rico's Caño Martín Peña CLT to Address Land Insecurity in the Favelas of Rio de Janeiro, Brazil. *In*: DAVIS, John Emmeus; ALGOED, Line; HERNÁNDEZ-TORRALES, María E. (org.). **On Common Ground**. Madison, Wisconsin, USA: Terra Nostra Press, 2020. p. 211–235.

RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo *et al.* Em Busca de Novas Soluções para a Garantia de Segurança da Posse nas Cidades: A Experiência do Projeto Termo Territorial Coletivo no Rio de Janeiro. *In*: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 20., 2023, Belém. **Anais do XX ENANPUR**. Belém: ANPUR, 2023. p. 1–18.

RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo *et al.* Experiências internacionais de Community Land Trusts e lições para a implementação do modelo no Brasil. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, Brasil, v. 24, n. 1, 2022a.

RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo. Novas perspectivas para a gestão coletiva territorial e fundiária: O termo territorial coletivo. *In*: UEMURA, Margareth Matiko; NISIDA, Vitor Coelho; CAVALCANTE, Lara Aguiar (org.). **ATHIS para o direito à moradia**. São Paulo: Instituto Pólis, 2021a. p. 153–158.

RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo. O "Community Land Trust" como instrumento de resiliência urbana: possibilidades a partir da experiência de sua implementação. *In*: BARRETO, Miguel Ángel; ABILDGAARD, Evelyn Roxana (org.). **II Encuentro Red de Asentamientos Populares - ENRAP**. Corrientes: Facultad de Arquitectura y Urbanismo da Universidad Nacional del Nordeste, 2021b. p. 601–612.

RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo *et al.* O modelo dos Community Land Trusts no Norte e Sul Global: Possibilidades de aproximação no cenário brasileiro. *In*: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 19., 2022b, Blumenau. **Anais do XIX ENANPUR**. Blumenau: ANPUR, 2022. p. 16.

RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo. O Termo Territorial Coletivo e o Direito à Moradia Adequada: potencialidades a partir de uma experiência do Programa Minha Casa Minha Vida-Entidades. *In*: CARDOSO, Adauto Lúcio; D'OTTAVIANO, Camila (org.). **Habitação e Direito à Cidade**. Rio de Janeiro: LetraCapital/Observatório das Metrôpoles, 2021c. p. 77–106.

RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo. Os "Community Land Trusts": potencialidades e desafios de sua implementação nas cidades brasileiras. **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, v. 12, n. 1, p. 609–630, 2020.

RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo. **Propriedade Coletiva: Instrumentos e perspectivas**. São Paulo: Instituto Pólis, 2021d. Apresentação em Slides

RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo. **Termos Territoriais Coletivos e assentamentos informais: Avaliando a viabilidade do instrumento Community Land Trust desenvolvido pelas comunidades do Caño Martín Peña no Porto Rico para as favelas do Rio de Janeiro, Brasil.** Rio de Janeiro: Lincoln Institute of Land Policy, 2018.

RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo; ANTÃO, Renata Cristina do Nascimento. 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. *In*: CONGRESSO OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES 20 ANOS | AS METRÓPOLES E O DIREITO À CIDADE: DILEMAS, DESAFIOS E ESPERANÇAS, 2018a, Rio de Janeiro. **Anais do Congresso Observatório das Metrôpoles 20 Anos.** Rio de Janeiro: Observatório das Metrôpoles, 2018. p. 2329–2345.

RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo; ANTÃO, Renata Cristina do Nascimento. **O Termo Territorial Coletivo como Alternativa Emancipatória à Aplicação da Propriedade Privada Clássica: Uma Mudança de Perspectiva.** Rio de Janeiro, 2018b. Documento de Trabalho. Disponível em: https://www.academia.edu/40123770/O_TERMOS_TERRITORIAIS_COLETIVOS_COMO_ALTERNATIVA_EMANCIPATORIA_A_APLICACAO_DA_PROPRIEDADE_PRIVADA_CLASSICA_E_PERSPECTIVA. Acesso em: 16 ago. 2024.

RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo; ANTÃO, Renata Cristina do Nascimento. O Termo Territorial Coletivo como Alternativa Emancipatória à Aplicação da Propriedade Privada Clássica: Uma Mudança de Perspectiva. *In*: COUTINHO, Diogo R. *et al.* (org.). **Propriedades em Transformação 2.** São Paulo: Editora Blucher, 2021. p. 188–210.

RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo; LITSEK, Felipe Cruz Akos. Novos olhares sobre a Lei 13.465/17: Potencialidades no Fortalecimento das Comunidades através dos Termos Territoriais Coletivos. **InSURgência: revista de direitos e movimentos sociais**, Brasília, v. 6, n. 2, 2020.

RODRIGUES, Evaniza Lopes. **Estratégia Fundiária dos movimentos populares na produção autogestionária da moradia.** 2013. 233 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2013.

SANTOS, Rebeca Landeiro dos. **O Estado e a Especulação Fundiária em Favelas: um estudo sobre o Termo Territorial Coletivo.** 2021. 154 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Juiz de Fora, Juiz de Fora, 2021.

SOARES, Bernardo Nascimento. **Cidade, Comum Urbano: contradição, conflito e contestação na produção social da terra e da moradia.** 2021. 232 f. Tese (Doutorado em

Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2021.

TAVARES, Alexandre Kramatschek; LERSCH, Inês Martina. Reflexões sobre a Propriedade Coletiva para a Realidade Brasileira. *In*: XXIX SEMINÁRIO INSTITUCIONAL DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA, INOVAÇÃO E TECNOLOGIA (SIICITEC), XXVII SEMINÁRIO DE INTEGRAÇÃO DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO (SIPPG) E XXI SEMINÁRIO DE EXTENSÃO (SIEX), 27., 2023, Santiago/RS. **Acta do XXVII Seminário de Integração em Pesquisa e Pós-graduação - SIPPG**. Erechim/RS: URI, 2023. p. 108–116.

UNIÃO NACIONAL POR MORADIA POPULAR. **O Que é a Propriedade Coletiva?**. [S. l.], [s. d.]. Disponível em: <https://leidaautogestaoja.org.br/explorando-conceitos-chave/propriedade-coletiva/>. Acesso em: 29 jun. 2022.

WILLIAMS, Olivia R. Community control as a relationship between a place-based population and institution: The case of a community land trust. *Local Economy: The Journal of the Local Economy Policy Unit*, London, v. 33, n. 5, p. 459–476, 2018.

WILLIAMSON, Theresa. O Termo Territorial Coletivo (TTC) Aplicado às Favelas Poderia Resolver a Crise Mundial de Moradia Acessível? Reflexões do Rio de Janeiro: Uma inovação no uso da terra que tem tido sucesso nos EUA e em outros lugares pode ajudar a proteger comunidades assentadas informalmente de remoção e gentrificação, e dar a elas controle sobre o desenvolvimento. s/l: **Land Lines**, 2018.

WILLIAMSON, Theresa. The Favela Community Land Trust: A Sustainable Housing Model for the Global South. *In*: FITZ, Angelika; KRASNY, Elke (org.). **Critical Care: Architecture and Urbanism for a Broken Planet**. Vienna: Architekturzentrum Wien, 2019. p. 114–125.

AGRADECIMENTOS

Agradecemos ao amigo e professor doutor João Farias Rovati, pela leitura e revisão inicial desse texto. Suas contribuições e comentários sempre pertinentes foram fundamentais para o desenvolvimento e aprimoramento deste trabalho.