

III Seminário Cidade, Territorialidades e Interseccionalidade – 2025

Territórios em Luta: Práticas dissidentes de (re)existência

A PROPRIEDADE COLETIVA COMO PRÁTICA DE RESISTÊNCIA

RODRIGUES, PAULA¹, AYOUB, THAMINE²

¹ Graduanda em Arquitetura e Urbanismo, Bolsista FAPESP, FCT UNESP, Campus Presidente Prudente, paula.zanotello@unesp.br

² Professora Doutora, FCT UNESP, Campus Presidente Prudente, thamine.ayoub@unesp.br

Sessão Temática:

5 – Patrimônio em ruptura

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 tornou os moradores protagonistas das decisões. A Comunidade Maria Auxiliadora, assim como a Cooperativa Shangri-la, mesmo apoiadas em mecanismos legais frágeis, promovem práticas que fortalecem o senso comunitário. E, os Quilombos, cuja resistência e prática de emancipação transcendem os limites dos territórios originais, por meio do devir quilombola. Em suma, o trabalho busca compreender a propriedade coletiva para além de seus aspectos formais: como um ato de resistência, autodeterminação e protagonismo de comunidades marginalizadas.

PALAVRAS-CHAVE: propriedade coletiva; autogestão da terra; direito à terra; Termo Territorial Coletivo; práticas socioterritoriais.

COLLECTIVE PROPERTY AS A PRACTICE OF RESISTANCE

ABSTRACT: This paper presents preliminary results of ongoing research on the study of collective property in Latin America, aiming to outline collective property as a practice of resistance. It departs from the understanding that urban planning is grounded in individual private property, which characterizes an exclusionary and concentrationist model of development. In this regard, 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 Fideicomiso de la Tierra Caño Martín Peña ensured the permanence of the population in its territory and turned residents into protagonists of decision-making. The Maria Auxiliadora Community, as well as the Shangri-la Cooperative, despite being supported by fragile legal mechanisms, promote practices that strengthen community bonds. And the Quilombos, whose resistance and emancipatory practices transcend the limits of their original territories through the 'quilombola becoming'. In short, this paper seeks to understand collective property beyond its formal aspects: as an act of resistance, self-determination, and protagonism of marginalized communities.

KEYWORDS: *collective property; 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 a continuidade da lógica da colonialidade: a estrutura fundiária é pautada em um modelo de desenvolvimento excludente e concentrador, cuja ação do Estado é determinante para sua manutenção, atrelando o planejamento à propriedade privada individual (Lazarini, 2023).

A colonialidade do poder é consequência da 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, também, beneficiários da transformação urbana (Lazarini, 2023; Tavares, 2025).

A pesquisa identificou 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 analisar 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.

METODOLOGIA

O trabalho consiste em uma pesquisa bibliográfica e documental acerca do estudo das formas de propriedade coletiva da terra urbana no contexto latinoamericano, com enfoque em dois instrumentos urbanísticos: usucapião coletiva e Termo Territorial Coletivo, entendendo seus desdobramentos, e sua relação com processos autogestionários. O primeiro é descrito pelo Estatuto das Cidades e caracterizado pela impossibilidade de identificar individualmente os terrenos ocupados dentro de determinada área; 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.

A partir desse recorte, a pesquisa bibliográfica foi realizada em portais de periódicos, 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 (21 sobre o Termo Territorial Coletivo, 27 sobre usucapião coletiva, e 14 sobre propriedade coletiva e autogestão da terra).

A leitura em cada eixo foi norteada por direcionamentos, a fim de facilitar análises e caracterização do estudo. Entre eles, pode-se citar: o histórico da propriedade no Brasil e seus desdobramentos; principais características, exemplos de casos e titulação da propriedade coletiva; principais características, aplicações, titulação, exemplos de casos da usucapião coletiva e Termo Territorial Coletivo.

Este trabalho apresenta resultados referentes à leitura sobre propriedade coletiva e autogestão da terra e destacam práticas socioterritoriais comunitárias que ultrapassam as barreiras da titulação da propriedade coletiva. Tratam-se de modos de vida coletiva, que buscam enfrentar as vulnerabilidades sofridas pelas famílias diante dos avanços do neoliberalismo (Lima, 2023).

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Baseado no *Community Land Trust*, o *Fideicomiso de la Tierra Caño Martín Peña* é o primeiro modelo na América Latina em que separa-se o título de propriedade da terra, pertencente a uma figura jurídica formada pela associação dos moradores, da propriedade das edificações, pertencente a cada família, e há reconhecimento e regulamentação pelo Estado. Foi implementado em um assentamento popular consolidado nas margens de um canal que seria dragado pelo governo, localizado próximo ao centro financeiro de San Juan, portanto, um local passível de gentrificação, colocando a permanência dos moradores em risco. O instrumento conseguiu formalizar as propriedades, garantir a segurança de posse, manter os preços da terra acessíveis, caracterizando-se como um instrumento de regularização fundiária e de produção habitacional (Alfonsin, *et al*, 2023; Lazarini, 2023; Lima, 2023; Tavares, 2025).

Ressalta-se que seu processo de organização comunitária promoveu o desenvolvimento de um pensamento crítico e autônomo em que os moradores tornaram-se protagonistas na sua concepção; e a propriedade coletiva transcende sua função de ser estrutura de gestão e regularização da terra e torna-se símbolo de resistência contra forças que excluem e marginalizam. (Tavares, 2025).

Adaptado para a realidade brasileira, esse modelo foi traduzido como Termo Territorial Coletivo, que, por meio de instrumentos urbanísticos já existentes, busca caminhos para a efetivação da propriedade coletiva. Utiliza-se do direito de superfície para realizar a separação entre propriedade das edificações e da terra: trata-se de um contrato, em que uma pessoa jurídica representante dos moradores é proprietária das terras, e as famílias possuem o direito de usufruir de sua superfície. Entretanto, ainda há incertezas de solidez jurídica, pois desafia as noções tradicionais de propriedade e liberdade econômica: não busca romper com a lógica da propriedade privada, mantém-se sua forma, mas subverte-se seu caráter individualista, promovendo a gestão compartilhada e o uso comum dos recursos. Desafia-se a lógica de mercado e cria-se formas de organização que priorizam o valor de uso, de modo a reforçar o papel da propriedade como instrumento de justiça social (Tavares, 2025).

A *Comunidad María Auxiliadora*, em Cochabamba, consiste em um grupo de mulheres articuladas contra a violência doméstica e pelo direito à moradia. Por meio de poupança coletiva e empréstimo, as primeiras moradoras compraram um terreno e iniciaram um projeto de território popular, pautado na propriedade coletiva e na autogestão e para mulheres chefes de família. Diante seu 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. Na prática, se assemelha ao modelo anterior, entretanto, tal configuração está apoiada 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 (Lima, 2023).

Em uma situação similar de existência nas brechas da legislação, a Cooperativa Shangri-la, no Rio de Janeiro, inspira-se no cooperativismo uruguaio e foi construída sem apoio governamental. Não há reconhecimento do Estado sobre a configuração coletiva da propriedade, assim, a comunidade adotou ao modelo jurídico de “Cooperativa Habitacional e Mista” e mantém seu CNPJ inativo para que seja possível manter sua propriedade coletiva. Entretanto, esse arranjo impede a transferência do terreno para a cooperativa (Lima, 2023). Assim, sua propriedade coletiva é mantida por meio de um Estatuto acordado entre os moradores. Em 2022, entrou como comunidade-piloto para o desenvolvimento do Termo Territorial Coletivo como uma solução para sua questão fundiária e manutenção da gestão coletiva da terra (Tavares, 2025).

Os Quilombos são o único agrupamento com título coletivo de determinada área no Brasil. Com base na Constituição Federal são entendidos como propriedades privadas especiais: inalienáveis, imprescritíveis e impenhoráveis. Entretanto, mesmo resguardados pela legislação, sofrem constantemente com a grilagem. São espaços necessários à reprodução cultural, social e econômica dos quilombolas e de importância na preservação da biodiversidade (Lazarini, 2023).

Devido a essas características, demais territórios negros, rurais ou urbanos, embora não sejam descendentes originais, também se identificam como quilombos, trata-se do devir quilombola (Lazarini, Lima, Rolnik, 2025). Embora a legislação brasileira reconheça o arranjo coletivo dos Quilombos, eles ainda estão submetidos à lógica da propriedade privada.

A autogestão da terra e a propriedade coletiva, conceitos interdependentes e complementares (Lima, 2023), representam um fazer comum. Com formas variadas de autonomia, permeadas por contradições e tensões advindas da hegemonia da propriedade privada e da mercantilização da terra, são ferramentas de constituição da legitimidade e proteção dos moradores com seu território (Lazarini; Lima; Rolnik 2025).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O *Fideicomiso de la Tierra Caño Martín Peña*, a *Comunidad María Auxiliadora* e a Cooperativa Shangri-la, os quais hoje participam de iniciativas do modelo de *Community Land Trust*, desafiam a lógica de mercado e organizaram-se em estruturas que priorizam o valor de uso. Em ambas comunidades, há redes de socialização de cuidados, engajamento político dos moradores e a coletividade da terra é vista como símbolo de resistência.

Para os Quilombos, os quais possuem a titulação coletiva garantida pela Constituição Federal, sua ancestralidade de cuidado com a terra garante a preservação da biodiversidade e o devir quilombola ultrapassa os limites da propriedade e impacta em movimentos de resistência e reprodução sociocultural da população negra no país.

Nos casos abordados, constituíram-se práticas de comunalização que transcendem a titulação das terras e colocam os moradores como protagonistas; desenvolveu-se pensamentos críticos e autônomos, visando a emancipação e o desenvolvimento da coletividade – são atos de autodeterminação e resistência de comunidades marginalizadas. Assim, o estudo da propriedade coletiva deve compreender suas dimensões jurídicas, políticas, territoriais, econômicas e sociais, de modo a colaborar para a efetivação da justiça social.

AGRADECIMENTOS

À FAPESP, pela bolsa de iniciação científica.

REFERÊNCIAS

ALFONSIN, B.; SEGAT, F.; GALLICCHIO, J.; MONTANARI, V. 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**, v. 15, n. 1, p. 294–330, 2023. DOI: 10.12957/rdc.2023.64045.

LAZARINI, K. Notas sobre a propriedade coletiva da terra no Brasil. **Anais XX ENANPUR**, 2023.

LAZARINI, K.; LIMA, P.; ROLNIK, R. Da propriedade coletiva à contra-propriedade: tensões e contradições na luta por autonomia territorial. **Revista INVI**, v. 40, n. 114, p. 1-38, 2025.

LIMA, P. Um inventário de experiências urbanas de moradia em propriedade coletiva e autogestão na América Latina hoje. **Anais XX ENANPUR**, 2023.

TAVARES, A. **PARA A CRÍTICA DA PROPRIEDADE COLETIVA: política habitacional brasileira, a questão da propriedade e o acesso à moradia no Rio Grande do Sul**. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional - UFRGS). Porto Alegre, 2025.