

**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO  
INSTITUTO DE ENERGIA E AMBIENTE  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM CIÊNCIA AMBIENTAL**

**CAMILA JORGE HADDAD**

**COMUNS DA TERRA: POTÊNCIAS E LIMITES NO USO DOS  
COMMUNITY LAND TRUSTS COMO FERRAMENTA DE LUTA  
EMANCIPATÓRIA**

**SÃO PAULO**

**2022**

**CAMILA JORGE HADDAD**

**COMUNS DA TERRA: POTÊNCIAS E LIMITES NO USO DOS COMMUNITY  
LAND TRUSTS COMO FERRAMENTA DE LUTA EMANCIPATÓRIA**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Ciência Ambiental do Instituto de Energia e Ambiente da Universidade de São Paulo como requisito para a obtenção do título de Mestre em Ciências.

Orientadora: Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup> Tatiana Gomes Rotondaro

Versão Corrigida

SÃO PAULO

2022

AUTORIZO A REPRODUÇÃO E DIVULGAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTE TRABALHO, POR QUALQUER MEIO CONVENCIONAL OU ELETRÔNICO, PARA FINS DE ESTUDO E PESQUISA, DESDE QUE CITADA A FONTE.

#### FICHA CATALOGRÁFICA

Haddad, Camila Jorge.

Comuns da terra: potências e limites no uso dos community land trusts como ferramenta de luta emancipatória. / Camila Jorge Haddad; orientadora: Tatiana Gomes Rotondaro. – São Paulo, 2022.

115 f.: il; 30 cm.

Dissertação (Mestrado em Ciência Ambiental) – Programa de Pós-Graduação em Ciência Ambiental – Instituto de Energia e Ambiente da Universidade de São Paulo.

1. Conflitos – aspectos socioambientais. 2. Territorialidade. 3. Sistemas fundiário. I. Título.

Elaborado por Maria Penha da Silva Oliveira CRB-8/6961

Nome: HADDAD, Camila Jorge.

Título: Comuns da Terra: Potências e limites no uso dos Community Land Trusts como ferramenta de luta emancipatória.

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Ciência Ambiental do Instituto de Energia e Ambiente da Universidade de São Paulo como requisito para a obtenção do título de Mestre em Ciências.

Aprovada em:

Banca examinadora:

Prof. Dr. \_\_\_\_\_ Instituição: \_\_\_\_\_  
Julgamento: \_\_\_\_\_ Assinatura: \_\_\_\_\_

Prof. Dr. \_\_\_\_\_ Instituição: \_\_\_\_\_  
Julgamento: \_\_\_\_\_ Assinatura: \_\_\_\_\_

Prof. Dr. \_\_\_\_\_ Instituição: \_\_\_\_\_  
Julgamento: \_\_\_\_\_ Assinatura: \_\_\_\_\_

Prof. Dr. \_\_\_\_\_ Instituição: \_\_\_\_\_  
Julgamento: \_\_\_\_\_ Assinatura: \_\_\_\_\_

## AGRADECIMENTOS

Agradeço às incontáveis mestras e mestres que influenciaram minha trajetória de aprendizado até aqui. Nomeá-los seria uma injustiça para os que ficaram de fora.

À minha família e amigos pelo apoio e incentivo de sempre. Ao João pela parceria e pelas leituras e discussões a qualquer hora do dia. À Isadora e ao Henrique pelas discussões sobre os desafios de fazer pesquisa, e ao Bruno pela revisão cuidadosa.

À professora e orientadora Tatiana Rotondaro, por me estimular a ingressar na pós-graduação e pelas preciosas discussões do grupo de estudos Bens Comuns: Leituras Contemporâneas. Aos demais colegas que participaram do grupo e outros colegas do PROCAM que compartilharam interesses e discussões sobre o tema.

A movimentos como a Teia dos Povos, o MST, Marcha das Mulheres Indígenas, Selvagem, e organizações como a ComCat, Fundo FICA, Fundo FUA, e a extinta *Landshare*, que apontam novos caminhos para a nossa relação com a terra.

## RESUMO

HADDAD, Camila Jorge. **Comuns da Terra: Potências e limites no uso dos Community Land Trusts como ferramenta de luta emancipatória**. 115p. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Ciência Ambiental – Instituto de Energia e Ambiente da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2022.

Este trabalho tem como objetivo analisar as potências e limites dos *Community Land Trusts* (CLT) na luta pelo estabelecimento de comuns da terra. Os CLT surgiram na década de 60 nos Estados Unidos e, nos últimos 20 anos, têm se popularizado em vários países como mecanismo de provisão de habitação perpetuamente acessível. Sua principal característica é a separação do direito de propriedade sobre a terra do direito de propriedade sobre as construções ou benfeitorias. A terra passa a ser de propriedade de uma organização que representa os interesses da comunidade local, e sua venda é proibida, enquanto as casas ou benfeitorias são de propriedade individual ou familiar das populações locais. O objetivo dessa separação é proteger as pessoas das flutuações de preço da terra no mercado e garantir um controle local sobre o território. Contudo, trabalhos recentes têm questionado o uso dos CLT, que pode se dar de forma mais conservadora e tecnocrática, ou mais transformadora e emancipatória. Assim, como base teórica para fundamentar nossa análise, utilizamos a crítica à propriedade capitalista, e a vertente crítica da teoria sobre o(s) comum(ns). Uma hipótese formulada por esse trabalho é a de que a terra é um importante nexo das múltiplas crises socioambientais, e essa hipótese é explorada a partir da relação homem-natureza e da centralidade da produção do espaço no processo contemporâneo de acumulação capitalista. A seguir, discutimos o comum como um arcabouço de análise sobre as lutas emancipatórias sociais e ambientais, e um princípio político que nos orienta na construção de respostas alternativas à propriedade, na construção de justiça social e ambiental. Com base na teoria sobre os comuns e a terra, é elaborada uma estrutura analítica, usada para avaliar 19 casos empíricos de CLT em operação. A partir de uma revisão sistemática da produção sobre CLT nos últimos 10 anos, esses 19 casos foram selecionados e avaliados para entender em que medida são/produzem comuns da terra. A partir dessa análise foi possível notar que a potência emancipatória dos CLT se realiza apenas na mesma medida em que desafia a lógica proprietária, e que põe o controle comunitário da terra e do território no centro. Da mesma forma, os CLT precisam ser entendidos como uma ferramenta de mobilização e luta política contínua, ou então perdem sua capacidade transformadora. Nesse sentido, é importante atentar para esses desafios no processo de pesquisa, ativismo e implementação de CLT no Brasil.

**Palavras-chave:** terra; comum; Community Land Trust; Termo Territorial Coletivo; TTC.

## ABSTRACT

HADDAD, Camila Jorge. **Land Commons: Potentialities and limits on the use of Community Land Trusts as a Tool for Emancipatory Struggle.** 115 p. Dissertation (Master degree) – Environmental Science Program – Institute of Energy

This work aims to analyze the potentialities and limits of Community Land Trusts (CLT) in the struggle for the establishment of land commons. CLT emerged in the 1960s in the United States and, in the last 20 years, they have become popular in several countries as a mechanism for providing perpetually affordable housing. Its main feature is the separation of property rights over land from property rights over buildings or improvements. The land becomes the property of an organization that represents the interests of the local community, and its sale is prohibited, while the houses or improvements are individually or family owned by local residents. The purpose of this separation is to protect people from fluctuations in the price of land on the market, and to ensure local control over the territory. However, recent works have questioned the use of CLT, which can be more conservative and technocratic, or more transformative and emancipatory. Thus, as a theoretical basis to support our analysis, we use the critique of capitalist property, and the critical approach of the theory about the commons. A hypothesis formulated by this work is that the land is an important nexus of multiple socio-environmental crises, and this hypothesis is explored from the man-nature relationship and the centrality of the production of space in the contemporary process of capitalist accumulation. Next, we discuss the commons as a framework for analysis on social and environmental emancipatory struggles, and a political principle that guides us in the construction of alternative responses to property, in the construction of social and environmental justice. Based on the theory of the commons and the land, an analytical framework is developed, used to evaluate 19 empirical cases of CLT in operation. From a systematic review of the production on CLT in the last 10 years, these 19 cases were selected, and evaluated to understand the extent to which they produce land commons. From this analysis, it is possible to notice that the emancipatory power of the CLT is realized only to the same extent that it defies the proprietary logic, and that puts community control of land and territory at the center. Likewise, CLT need to be understood as a tool for mobilization and continuous political struggle, or else they lose their transformative capacity. In this sense, it is important to pay attention to these challenges in the process of research, activism and implementation of CLT in Brazil.

**Keywords:** land; commons; Community Land Trust; Termo Territorial Coletivo; TTC.

## **Lista de Figuras**

Figura 1. Tipos de bens na economia	32
Figura 2. Como funciona um CLT	53
Figura 3. Cartazes do projeto “Esta casa não está à venda”	70

## **Lista de Tabelas**

Tabela 1. Princípios de design para ação coletiva	34
Tabela 2. Matriz comparativa entre Hardt & Negri, Dardot & Laval e Federici	47
Tabela 3. Características dos CLT	63
Tabela 4. Informações gerais sobre os casos	65

## **Lista de Mapas**

Mapa 1. Community Land Trusts no mundo	58
--	----

## **Lista de Diagramas**

Diagrama 1. Caminho para a instituição de um Termo Territorial Coletivo	95
---	----



## Sumário

Introdução	2
Justificativa: A lógica neoliberal e a relevância da questão fundiária	4
Pergunta de pesquisa e objetivos	7
Procedimentos e Método	8
Capítulo 1. A propriedade capitalista da terra como nexos da crise socioambiental	10
1.1. A Propriedade como domínio do “outro”	11
1.2. A propriedade da terra no neoliberalismo	26
Capítulo 2. O Comum contra a propriedade	30
2.1. O comum não é uma coisa	32
2.2. O comum é uma práxis	35
2.3. O(s) comum(ns) e a terra	46
2.4. Luta por terra ou por território?	50
Capítulo 3. Os <i>Community Land Trusts</i> em direção ao Comum	53
3.1. Histórico dos CLT	56
3.2. Estrutura e governança dos CLT	59
3.3. Os elementos do comum nas experiências concretas de CLT	66
3.3.1. Primazia do uso	67
3.3.2. Relações de cuidado e cooperação	72
3.3.3. Processos instituintes: controle comunitário sobre a terra ocupada	78
3.3.4. Processos constituintes: o papel dos CLT em outras lutas políticas	86
3.4. A experiência de CLT no Brasil	94
3.4.1. Desafios e caminhos possíveis	96
Considerações finais	100
Referências	104
Anexos	113

## Introdução

Este trabalho se dedica a investigar se os *Community Land Trusts* podem ser uma ferramenta na criação de comuns da terra, e quais as potencialidades e limites do seu uso nas lutas socioambientais.

De forma introdutória, podemos definir os *Community Land Trusts*<sup>1</sup> (CLT) como um modelo de governança que separa o direito de propriedade da terra do direito de propriedade das construções – ou outras estruturas – que estão sobre ela. A terra passa a ser gerida por uma organização sem fins lucrativos que é controlada pela comunidade local e, na maioria dos casos, está proibida de vendê-la. A ideia central é desacoplar a terra das flutuações de preço do mercado e não só desonerar o acesso a ela por uma comunidade de interesse como também criar mecanismos mais horizontais de gestão.

Os CLT foram criados na década de 60, no contexto da luta pelos direitos civis nos Estados Unidos, com o objetivo de possibilitar o acesso a terra pela população negra do sul do país. Apenas na década de 80 os CLT passam a ser definidos em contexto urbano, tendo em vista a provisão de moradia permanentemente acessível, e foi nesse contexto que o modelo se popularizou e se expandiu, primeiro nos Estados Unidos e depois em outros países do mundo (SWAN *et al.*, 1972).

Embora normalmente usados para assegurar que determinada região mantenha um estoque de moradias economicamente acessíveis para as populações de renda mais baixa, os CLT variam em escopo, podendo ser usados para diversos fins, tais como conservação, acesso a terra no campo, fomento à agricultura urbana e periurbana, e até proteção de comércios locais (YUEN, 2014).

É importante notar, contudo, que no contexto dessa pesquisa os CLT não são analisados enquanto instrumento urbanístico ou modelo de desenvolvimento

---

<sup>1</sup> Não há uma tradução definitiva de *Community Land Trusts* para o português. Em diferentes textos são chamados de Fundos de Terras Comunitárias, Fundos de Terras Comuns, Fideicomisso da Terra, mas, segundo Ribeiro (2021) há imprecisões jurídicas em todos eles. Os *trusts* são uma figura da *Common Law*, e que não existem no ordenamento jurídico brasileiro, o que dificulta a tradução. Assim, nas experiências brasileiras, tem-se usado a expressão Termo Territorial Coletivo, que dá ênfase à ideia de acordo voluntário feito pelas pessoas do território para se referir ao que seria a adaptação dos CLT para a realidade do país. De toda forma, escolhemos seguir nos referindo ao termo em inglês por tratarmos, ao longo do texto, de experiências existentes em vários países, mas que são inspiradas pelo modelo originado nos Estados Unidos.

territorial, mas sim como uma possível ferramenta de resistência à propriedade capitalista da terra.

Nesse sentido, a pesquisa parte de uma inquietação mais abrangente, a de buscar alternativas à lógica implacável do capitalismo neoliberal, que cerca e se apropria de todas as esferas da vida, transformando a natureza em mercadoria e as relações sociais em serviço. Parte também de um entendimento de que as soluções não estão necessariamente no Estado e nos sistemas políticos representativos, que têm falhado continuamente na garantia do bem-estar social.

Para olhar para essas questões, focamos na propriedade capitalista da terra, por entendê-la como um nexo importante em muitos dos problemas socioambientais contemporâneos. De forma prática, é possível notar que o uso da terra hoje é incontestadamente insustentável. Nas grandes cidades, é a pressão pela expansão imobiliária que se desdobra em supressão de vegetação, canalização dos rios, impermeabilização do solo e crescente expulsão das populações mais vulneráveis (LIMA, 2021).

No campo, para além do avanço da fronteira agrícola sobre áreas de preservação, é também a busca por aumento da produtividade – por unidade de capital e não por hectare de terra – que leva à redução de espécies cultivadas, mecanização da produção, uso massivo de pesticidas, herbicidas e aditivos químicos, que não só empobrecem e contaminam o solo, os cursos d'água e a biota, como expulsam as pessoas trabalhadoras do campo, já não mais necessárias à produção (MARQUES, 2008).

Tal uso insustentável da terra só é possível porque é legitimado pela instituição da propriedade privada. Aqui, chegamos a um segundo motivo, de caráter analítico, para a escolha da questão fundiária: ao focarmos na propriedade da terra e investigarmos seu surgimento histórico, percebemos como separar o homem da terra constituiu-se como a primeira forma de expropriação e desconexão com a natureza e as relações comunitárias (HARVEY, 1982). Especificamente no Brasil, entendemos como o monopólio de classe sobre a terra foi ponto central para a criação das desigualdades e injustiças vividas até os dias atuais (MARICATO, 1996).

A partir dessa compreensão é possível "desnaturalizar" a propriedade privada e perceber a perversidade de sua lógica, que permeia todas as dimensões da vida. Em seguida, descortinamos todo um universo de ações – de resistência, produção e reprodução da vida – que antes pareciam fora de alcance.

## **Justificativa: A lógica neoliberal e a relevância da questão fundiária**

Ao longo do período de realização da pesquisa, vivemos as várias facetas da crise – ou colapso – global. A crise sanitária do coronavírus, a crise da ordem hegemônica mundial que culminou com a invasão da Ucrânia pela Rússia, a iminência de uma crise mundial na produção de alimentos, entre outras. No Brasil, os conflitos no campo escalaram, a fome voltou a ser uma realidade, ativistas das causas sociais e ambientais são perseguidos politicamente e assassinados.

Da pandemia à violência política, se aprofundarmos a investigação das causas será possível reconhecer um nexo central: um modelo econômico de crescimento ilimitado e acumulação desigual. Nas palavras do geógrafo David Harvey (2012, s/p), as crises “têm raízes mais profundas, no problema do crescimento econômico perpétuo. É o que Marx chamava de inevitabilidade da acumulação pela acumulação e como essa acumulação perpétua pode ser resolvida”. O que vivemos, na verdade, são elementos de uma crise multidimensional do modo de produção capitalista.

Contudo, não basta discutirmos o capitalismo de forma ampla e genérica. Diversos autores (DARDOT; LAVAL, 2016; HARDT; NEGRI, 2001; HARVEY, 2006; 2009; SASSEN, 2016) reforçam a importância de olharmos para a história de suas metamorfoses e as especificidades de sua face contemporânea: o neoliberalismo.

Uma das características desse novo momento do capitalismo é a supremacia da esfera financeira sobre a esfera produtiva, que tem como uma de suas marcas a crescente abstração do espaço como valor financeiro, sendo a produção do espaço uma esfera relevante para a acumulação de capital – seja nos processos de urbanização, na produção imobiliária ou na “comoditização” da natureza (CHESNAIS; SERFATI, 2003). Assim, o avanço da agenda neoliberal torna-se também um avanço das suas fronteiras de domínio, a partir de contínuos cercamentos e desposseções (HARVEY, 2004; 2006).

No pensamento de Sassen (2016), esses cercamentos aparecem como mecanismo de expulsão das pessoas, mas não só do espaço, e sim “de projetos de vida e de meios de sobrevivência, de um pertencimento à sociedade, e do contrato social que está no centro da democracia liberal” (SASSEN, 2016, p. 39).

Nesse mesmo sentido surge uma contribuição importante de autores que iremos analisar mais a fundo no Capítulo 2 deste trabalho: Dardot e Laval, e Hardt e Negri. Ao analisar as particularidades do neoliberalismo, esses autores apontam para um

extravasamento do processo de acumulação, que deixa de estar restrito ao espaço-tempo da produção e passa a capturar as subjetividades dos trabalhadores e da sociedade como um todo (HARDT; NEGRI, 2001), e estende sua influência a todas as esferas da vida e das relações sociais (DARDOT; LAVAL, 2016).

Ao analisar o neoliberalismo, Dardot e Laval (2016) o descrevem como uma racionalidade: a da competição, que impera inclusive no funcionamento dos órgãos e agentes públicos. Agora, mais do que nunca, o Estado não se apresenta como solução aos problemas gerados pelo mercado. Ao contrário, ele se submete à lógica de acumulação e, muitas vezes, trabalha a seu favor. Para Hardt e Negri (2016), uma análise crítica nos permite compreender que o socialismo de Estado, de um lado, e o republicanismo liberal, de outro, são dois meios para um mesmo fim: a reprodução do capital.

É por isso que os movimentos de resistência que surgiram nos últimos anos são tão heterogêneos e distintos das lutas operárias do século XIX e XX. São lutas travadas desde o âmbito local, na disputa pela autonomia no uso de bens naturais e gestão do território, até o âmbito global, como no caso dos movimentos antiglobalização e, mais recentemente, das greves pelo clima.

Para Dardot e Laval (2016),

Se quisermos ultrapassar o neoliberalismo, abrindo uma agenda positiva, temos de desenvolver uma capacidade coletiva que ponha a imaginação política para trabalhar a partir das experimentações e lutas do presente. O princípio do comum que emana hoje dos movimentos, das lutas e das experiências remete a um sistema de práticas diretamente contrárias à racionalidade neoliberal e capazes de revolucionar o conjunto das relações sociais. Essa nova razão que emerge das práticas faz prevalecer o uso comum sobre a propriedade exclusiva, o autogoverno democrático sobre o comando hierárquico e, acima de tudo, torna a coatividade indissociável da codecisão – não há obrigação política sem participação em uma mesma atividade (DARDOT; LAVAL, 2016, p. 9).

O princípio do comum, como suscitado em produções contemporâneas, se afirma como resistência à lógica proprietária, superando a dualidade público x privado. Dentro dessa perspectiva, a humanidade e a natureza são pensadas de maneira integrada através de práticas de cuidado e coabitação, as quais são capazes de produzir formas benéficas de compartilhamento e de bem-viver.

Esse conceito do comum não coloca a humanidade separada da natureza, seja como sua exploradora ou sua guardiã; centra-se, antes, nas práticas de

interação, cuidado e coabitação num mundo comum, promovendo as formas benéficas do comum e limitando as prejudiciais (HARDT; NEGRI, 2016, p. 8).

Apesar de haver distinções tanto na definição do comum quanto nas formas de resistência ele engendra, notamos como convergência entre os autores referenciados neste trabalho o fato de que a estratégia do comum não está centrada nos recursos acessados por um determinado grupo, nem nesse ou naquele regime de propriedade, mas em uma ação de comunar ou agir como um *commoner*. É um modo de ser e viver autodirigido e profundamente democrático (AMADEU; SAVAZONI, 2018).

Esse novo olhar, centrado no ato de “comunar”, pode ser encontrado em diversos movimentos que surgiram no Brasil nos últimos anos, como as redes de hortas urbanas e agroecologia, ocupação de espaços públicos como locais de encontro e resistência, laboratórios de inovação cidadã, mas também na reconfiguração de lutas históricas como dos movimentos de moradia, de populações tradicionais por manter e gerir seus territórios, e dos camponeses pela permanência na terra.

Como analisa Stedile (2021), a luta pela terra não é mais uma luta restrita ao campo, ela envolve a manutenção da vida. Trata-se de uma luta pelas possibilidades de reprodução, pelo meio ambiente, pelo acesso à água e a alimentos saudáveis. Envolve também as mulheres, os trabalhadores urbanos precarizados, os moradores de favelas e os afetados por eventos climáticos extremos. A partir desse olhar, consideramos que a terra seja o comum que melhor incorpore as questões do nosso tempo.

Para discutir as relações entre o comum e a terra, escolhemos então investigar os *Community Land Trusts*, que, apesar de usados para fins distintos, nascem a partir de uma compreensão filosófica de que a terra nunca pode ser objeto de propriedade, mas sempre de cuidado e custódia, e de que ela deve sempre ser usada em benefício daqueles que nela habitam, trabalham e produzem.

A maior parte dos estudos presentes na literatura busca entender se os CLT foram eficazes em reduzir o preço da habitação, evitar expulsões e despejos, se de fato mantiveram a acessibilidade no longo prazo e reduziram a gentrificação<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Diferentes perspectivas vêm analisando o processo urbano conhecido como gentrificação, contudo não há unanimidade no seu entendimento. Em linhas gerais, podemos percebê-lo a partir de mudanças que se dão no espaço como as descritas por Martinez e Rigol (2010, p. 99-100): “a população com poucos recursos econômicos e culturais é expulsa e substituída por uma nova população com maiores recursos econômicos e culturais; as velhas residências degradadas são reabilitadas ou renovadas; novos

(THADEN *et al.*, 2013; THADEN, 2011; THADEN; ROSENBERG, 2010; WANG *et al.*, 2019; AXEL-LUTE, 2018; NEWPORT, 2005; CHOI *et al.*, 2018; GRAY; MILLER-CRIBBS, 2012). No Brasil, o objetivo principal das pesquisas é entender as potencialidades do uso dos CLT em processos de regularização fundiária e no combate à remoção das populações que moram em assentamentos informais (RIBEIRO; ANTÃO, 2019; RIBEIRO, 2020; 2021).

A organização Comunidades Catalisadoras (ComCat) tem sido uma das principais difusoras do tema no Brasil, que tem ganhado cada vez mais interesse de líderes comunitários, ativistas e pesquisadores. É também a facilitadora do Projeto Termo Territorial Coletivo, responsável pela mobilização nas comunidades de Trapicheiros, Conjunto Esperança e Vila Autódromo, localizadas no Rio de Janeiro, para a implementação futura de CLT como ferramenta na garantia da posse pelos moradores<sup>3</sup>.

Contudo, alguns autores (DeFILIPPIS *et al.*, 2018, 2019; KRUEGER *et al.*, 2019; ENGELSMAN *et al.*, 2016a; 2016b), ao estudar os CLT já existentes, têm apontado que eles podem, a depender de sua aplicação, ser apenas mais uma ferramenta reformista na provisão de habitações, ou ter de fato potencial transformador de subverter relações de poder e criar territórios emancipatórios. Partindo dessas premissas, investigamos tais experiências sob a ótica do comum.

### **Pergunta de pesquisa e objetivos**

Nesta pesquisa, os CLT são estudados no contexto das lutas emancipatórias pela terra. Tendo isso em vista, pretendemos responder à seguinte pergunta: os CLT podem ser ferramentas para criação de comuns da terra? E, secundariamente: quais são os limites para que sua aplicação no Brasil se estabeleça de forma emancipatória?

Apesar de entendermos não ser possível responder de forma objetiva à segunda pergunta, a presente pesquisa visa apontar caminhos, em diálogo com pesquisas e projetos já em andamento, que têm trabalhado ativamente para aplicação de adaptações do modelo de CLT no Brasil.

---

empreendimentos comerciais, restaurantes, galerias de arte e bares se estabelecer nos espaços antes ocupados pelo comércio tradicional que permitia a subsistência dos antigos moradores; (...) antigas fábricas abandonadas são reabilitadas e convertidas em luxuosos *lofts*, e outros”.

<sup>3</sup> É importante notar que há mobilizações em curso nessas e em outras comunidades no país, em diferentes etapas, mas nenhum caso de CLT completamente operacional que nos permita avaliar resultados mais consolidados de sua implementação.

Tem-se, então, por **objetivo geral** investigar, a partir de casos de CLT operacionais, quais as suas potências e limites na produção e instituição de comuns da terra. E, por **objetivos específicos**, temos:

1. Entender os desafios e as problemáticas criadas pela propriedade capitalista da terra, especialmente no Brasil;
2. Revisar a literatura contemporânea crítica sobre o comum, com vistas a chegar a elementos que nos permitam analisar os CLT;
3. Encontrar casos de CLT operacionais já estudados, para avaliar o quanto os elementos do comum se fazem neles presente;
4. A partir da análise dos referidos casos, apontar, de forma preliminar, os principais desafios identificados, bem como caminhos para a sua superação, permitindo que a implementação de CLT no Brasil seja favorável ao estabelecimento de comuns.

### **Procedimentos e Método**

Essa pesquisa consistiu, principalmente, em um exercício exploratório do debate teórico sobre a propriedade privada e os comuns. A partir dessa exploração construiu-se uma estrutura analítica, apresentada no Capítulo 2.

Para responder às questões levantadas e compreender o potencial dos CLT na construção dos comuns e, posteriormente, fazer apontamentos iniciais sobre seu uso no Brasil, a estrutura analítica foi utilizada na avaliação de 19 CLT localizados nos Estados Unidos, Reino Unido, Porto Rico, Bélgica e Quênia.

Pela impossibilidade de realizar a coleta de dados primários, este trabalho contou com uma revisão de toda a literatura encontrada em algumas bases públicas de pesquisa sobre casos específicos de CLT nos últimos 10 anos. Esse procedimento nos permitiu observar diversas experiências para as quais encontram-se disponíveis dados qualitativos, de modo a evitar a realização de uma análise enviesada, escolhendo, por exemplo, um número limitado de casos bem sucedidos e com maior visibilidade. Assim, foi possível observar CLT com múltiplas características, surgidos em países e contextos distintos, alguns com históricos problemáticos e outros exitosos, e também a partir de pontos de vista mais ou menos críticos, a depender dos autores.

De forma mais detalhada, a metodologia deste trabalho seguiu os seguintes passos:



1. Construção de uma estrutura analítica a partir da revisão da literatura sobre o comum. Essa estrutura é apresentada no capítulo 2 e usada no capítulo 3 para avaliar em que medida os casos de CLT estudados produzem comuns da terra.
2. Revisão sistemática de artigos, capítulos de livro, teses e dissertações produzidos sobre casos de CLT nos últimos 10 anos, e seleção de trabalhos a partir de critérios de exclusão detalhados abaixo.
3. Codificação dedutiva dos casos a partir da leitura desses trabalhos, com base na estrutura analítica criada.
4. Realização de leituras complementares sobre cada caso (*working papers*, relatórios, e o site dos próprios CLT), para encontrar mais evidências que apoiassem a análise inicial ou informações mais recentes que não estavam disponíveis nos artigos. Essas leituras foram usadas apenas de forma complementar e estão indicadas nos Anexos deste trabalho.

Para realização da etapa 2 a expressão "*Community Land Trust*" foi pesquisada na base Scopus, que tem maior cobertura de periódicos de ciências sociais, e também nas bases do *Lincoln Institute of Land Use and Policy*, *think tank* que sistematiza conteúdos sobre modelos comunitários de uso da terra. Foram filtrados apenas os trabalhos finalizados, entre artigos, capítulos de livro, teses e dissertações, e produzidos nos últimos 10 anos (2012 a 2022).

Foram excluídos artigos de divulgação, *working papers*, relatórios e dossiês. Isso resultou em um total de 92 trabalhos, que tiveram seus resumos lidos para filtrar, além da pertinência do tema, aqueles que se detinham sobre um ou múltiplos casos de CLT e adotavam metodologias qualitativas (visitas, entrevistas, grupo focal, observação participante e pesquisa-ação). Esse filtro resultou em 15 publicações que foram lidas na íntegra e usadas na análise presente no capítulo 3. Essas publicações tratavam de 19 CLT, sendo 13 deles estudados individualmente, e os 6 restantes apenas com dados agregados. Os dados sobre os CLT, toda a literatura usada na análise, a tabela de artigos, bem como filtros de exclusão, e a tabela de codificação dos dados, estão disponíveis nos anexos deste trabalho.

## **Capítulo 1. A propriedade capitalista da terra como nexos da crise socioambiental**

Se entendemos que os impasses econômicos, sociais, políticos e ecológicos que vivemos hoje são todos vertentes de uma mesma crise, sistêmica e multidimensional, vale buscar os nexos que essas vertentes compartilham, não só para explicar a crise, mas também para vislumbrar perspectivas de resolução emancipatória, exercício a que nos convoca Nancy Fraser (2020) em seu "mapa para a esquerda".

Nesse sentido, uma das hipóteses desta pesquisa é a de que a propriedade capitalista da terra é um nexos importante, particularmente no Brasil, para a compreensão da injustiça social e da destruição ambiental que se apresentam historicamente e demandam ação cada vez mais urgente. A terra é um "nó", como menciona Maricato (2008), que precisa ser investigado por aqueles que desejam ser agentes de resistência. Assim, é também a partir da problemática da propriedade da terra que este trabalho investiga o conceito do comum e seu potencial, como princípio político e ferramenta de luta na construção de instituições alternativas, mais justas e ambientalmente comprometidas.

Neste capítulo, vamos analisar o "nexos" propriedade da terra a partir de duas frentes. A primeira é a do papel da propriedade como mediadora da relação homem/natureza. A partir de uma genealogia dessa "instituição" em sua forma contemporânea – a propriedade privada capitalista da terra – vamos explorar a sua contribuição na separação moderna homem/natureza, e na construção da condição de pessoa desterritorializada, separada de seus modos de vida e vínculos comunitários. Esse exercício também será feito a partir do contexto brasileiro e suas particularidades.

Em seguida, adentraremos a segunda frente de exploração deste nexos: a importância crescente da terra para a acumulação capitalista no neoliberalismo. Como analisa Simoni Santos (2017), quando a reprodução ampliada do capital entra em crise na década de 70, e o capitalismo se reestrutura a partir de uma hegemonia das finanças, a produção do espaço se torna mais relevante para a acumulação do que a própria produção industrial de mercadorias. E essa produção do espaço se dá quase que exclusivamente a partir de processos violentos, que diferentes autores reconhecem como despossessão (HARVEY, 2004), expulsão (SASSEN, 2016), ou

cercamentos (HARDT; NEGRI, 2016; 2018; DARDOT; LAVAL, 2017; FEDERICI, 2019). Em resumo, trata-se de uma contínua expropriação dos camponeses e trabalhadores rurais, mas também na tomada de bens, moradias e direitos de pessoas pobres em contextos urbanizados<sup>4</sup>.

No Brasil, esses cercamentos são cada vez mais preocupantes, e podem ser traduzidos em números pelo crescimento na concentração de terras, aumento nos conflitos no campo, persistência do déficit habitacional, do espraiamento urbano e da periferação da pobreza.

Vale ressaltar que, ao abordar a propriedade da terra pelas duas frentes acima descritas, nos deparamos com um elemento que se repete: o papel contraditório do Estado na sua criação e manutenção. Ele será relevante no nosso entendimento sobre os comuns e, mais a frente, na análise dos *Community Land Trusts*.

### **1.1. A Propriedade como domínio do “outro”**

Ao contrário do que aparece no discurso corrente dos economistas, a propriedade privada da terra não surge em função direta da sua escassez, à medida que a população cresce e as necessidades se intensificam. Ou seja, a propriedade não aparece enquanto simples mecanismo para tornar mais eficiente o uso e distribuição de recursos escassos. O que a história nos permite avaliar é que, mais relevante do que a disponibilidade material deste “recurso”, é a construção político-filosófica que embasa as relações homem-natureza, permitindo o domínio de um sobre o outro; assim como as relações sociais de poder que se constroem a partir desse domínio.

Em uma de suas principais obras, a *Avant l'histoire*, o antropólogo francês Alain Testart (2012) nos oferece uma perspectiva interessante sobre a propriedade ao delinear uma história da vida social a partir do que ele chama de “invenção da riqueza”. Para ele, houve uma evolução histórica de “sociedades sem riqueza” para “sociedades com riqueza e propriedade usufundada”, e, por fim, destas para “sociedades com riqueza e propriedade fundiária”. Aqui, não entendemos essa evolução descrita por Testart como linear ou ascendente, em direção a algo “melhor”, mas como uma narrativa sobre a importância crescente da riqueza nas sociedades e sobre as formas de propriedade elas desenvolvem.

---

<sup>4</sup> Esses processos podem se dar de diversas formas, se utilizando de mecanismos legais como as reintegrações de posse, ou ilegais, como a grilagem; diretos, como a violência física, ou indiretos, como o aumento do custo de vida e a gentrificação.

Apesar de entender que nas comunidades de caçadores e coletores já existia uma organização social complexa e marcada por desigualdades, Testart (2012) indica que a dominação entre os homens se torna mais evidente com a invenção da riqueza – e da propriedade – que data aproximadamente do período Neolítico (cerca de 10.000-2.000 a. C.). Trata-se do mesmo período em que o homem desenvolve a capacidade de cultivar plantas e domesticar animais, ou seja, quando passa a exercer certo domínio sobre a natureza, que até então representava simultaneamente ameaça e encantamento, abundância e morte.

Surge, então, a forma historicamente mais antiga de propriedade, a qual ele nomeia **propriedade usufundada**, que era calcada no uso efetivo da terra – ou de qualquer que fosse o objeto de propriedade – e na capacidade de demonstrar esse uso ao longo do tempo. Nas sociedades com essa forma de propriedade, “um homem que não utiliza sua armadilha para pegar raposas deve permitir a outro indivíduo que a utilize” (TESTART, 2012, p. 409). Ou seja, a posse pessoal de qualquer bem nunca é garantida, mas sempre condicionada ao uso, impossibilitando, assim, a acumulação.

Nessas sociedades, a única função da riqueza seria o status social proporcionado por ela, como, por exemplo, o prestígio alcançado pela realização de grandes festas e celebrações. Essa forma de propriedade aparece ainda hoje em sociedades da Melanésia, em povos originários nas Américas, e em muitas partes do continente africano (TESTART, 2012).

A propriedade usufundada se distingue radicalmente da nossa forma atual de **propriedade fundiária**, assim chamada porque se respalda na delimitação de fundos (do latim *fundus*, “área de terras” ou “fazenda”) e não no uso ou no trabalho. Nessa nova forma, ainda que não cultive sua terra, um proprietário não perde seu título. Pelo contrário, o status de proprietário permite não apenas que ele próprio a utilize ou deixe de utilizar como achar melhor, mas também que exclua outros do acesso – daí o termo propriedade privada – ou que lhes transfira seus direitos, seja em partes (arrendamento, aluguel, usufruto), ou na totalidade (alienação, doação, herança).

Essa forma de propriedade originou-se na Roma antiga, provavelmente embasada pela concepção grega do indivíduo. É a partir da filosofia grega que o homem passa a se compreender como separado do mundo que o cerca, “dotado de uma dignidade própria” e, portanto, superior aos outros animais (FINANCE, 1966, p. 476).

Se o homem é superior a tudo que não é homem, é possível então transformar o

mundo em objeto a ser conquistado, domado, usufruído. Assim, no direito romano, a terra aparece pela primeira vez sob o que se chamou de *Dominium*, “o direito supremo (...) que legitimava todos os outros, embora não tivesse em si necessidade de legitimação”, o direito de usar, fruir e dispor (AVILA, 2004, p. 20).

Com a propriedade fundiária nasce também a pobreza. Para Testart (2012), os primeiros pobres da história constituíram-se na plebe de Roma, formada por ex-camponeses expropriados e ociosos. Nesse momento, há que se destacar o papel do Estado romano não só como garantidor da propriedade, de um lado, mas também como um regulador da pobreza, de outro.

Além disso, é também no direito romano que se caracteriza a centralidade da coisa (*res*) pública. Na medida em que Roma conquistava territórios, as novas terras ficavam sob domínio do Estado e, muitas vezes, eram concedidas em lotes aos plebeus – como posse e não como propriedade. O domínio público torna-se, assim, condição à apropriação individual, ao menos para a maior parte da população. Isso nunca se dá de forma antagônica ao domínio privado das famílias ricas, mas paralelamente a ele, uma vez que é o poder coercitivo do Estado que garante o direito de privar os outros do gozo da propriedade (DARDOT; LAVAL, 2017).

Nesse contexto, Dardot e Laval (2017) trazem apontamentos relevantes da obra *Grundrisse* de Marx, quando o autor compara a propriedade na forma romana à antiga forma germânica. Diferente de Roma, onde partia-se do público para garantir o privado, entre os povos germânicos o ponto de partida era a propriedade individual da residência familiar<sup>5</sup>. O domínio público era mera extensão dessa propriedade individual: campos, rios, área de pasto e de caça, que eram de uso comum entre várias famílias de uma mesma tribo. Aqui aparece uma primeira distinção entre o que é comum e o que é estatal, que será explorada em maior detalhe no capítulo 2.

A comparação entre romanos e germânicos é importante para retomarmos o paralelo entre propriedade usufundada e propriedade fundiária. Apesar de haver desigualdades nas sociedades que adotam a primeira forma, como dito anteriormente, é apenas com a instituição da segunda que a riqueza passa a ser estocada e acumulada, tornando-se a base do poder econômico e político. É nestas sociedades que surge a distinção de classes, como definida por Marx, na medida em que separam-se os trabalhadores dos meios de produção (DARDOT; LAVAL, 2017).

---

<sup>5</sup> Apesar de individual, não podemos denominá-la privada, pois não havia nenhum direito exclusivo e ilimitado sobre as coisas.

Mas se a separação se inicia com o *Dominium* romano, é apenas após as revoluções burguesas do século XVIII que ela se dará por completo, consolidando a instituição da propriedade privada que hoje conhecemos. Sabemos que, na Idade Média, a propriedade da terra seguiu sendo central na divisão da sociedade, contudo, nesse período, mesmo os servos, que a rigor não possuíam nada, podiam cultivar pequenas áreas de onde tiravam sua subsistência – os chamados mansos servis. Também tinham acesso livre às terras comunais, destinadas à pastagem, caça e obtenção de lenha.

Esse acesso foi sendo sistematicamente negado a partir do século XVI, quando as Leis de Cercamento, que transformavam as terras comunais em propriedade privada do Senhor Feudal, passam a ser promulgadas na Inglaterra. Restritos às pequenas áreas de cultivo e sem conseguir o mínimo para seu sustento, esses camponeses migram para as cidades e, mais tarde, serão a força de trabalho da indústria nascente.

Simultaneamente, os donos de terra favorecidos pelos cercamentos passam a se dedicar à criação de ovelhas para fornecer lã às manufaturas têxteis, e também à produção de alimentos destinados ao mercado, como batatas e beterrabas. Logo, esses proprietários passam a adotar novas técnicas de plantio com objetivo de aumentar a produtividade, como utilização de adubos e maquinário, e a estender suas áreas agricultáveis a partir da drenagem de solos pantanosos e abatimento de florestas.

É novamente no duplo processo de domínio sobre a natureza e sobre o próprio homem que nasce a propriedade privada moderna, uma releitura da instituição romana agora à serviço da nova classe dominante: a burguesia industrial. Contudo, diferente de sua concepção na antiguidade clássica, a propriedade moderna é um direito centrado no indivíduo, não mais na família, e ganha caráter de oposição ao poder absoluto e coercitivo do Estado.

Torna-se, assim, sinônimo de liberdade, justiça e crescimento econômico<sup>6</sup>, e se incorpora de forma tão profunda ao tecido social que passa a determinar “tanto o fundamento quanto o horizonte último das paixões políticas. Sem a propriedade parece impossível compreendermos a nós mesmos e a nosso mundo” (HARDT;

---

<sup>6</sup> John Locke, importante filósofo político do século XVII e grande influenciador das revoluções burguesas, concebia a propriedade como uma expressão da liberdade. Era um direito natural dos homens que, com seu trabalho, modificavam e, portanto, se apropriavam da natureza. Depois dele, Adam Smith veio a expandir essa ideia para que os rendimentos sobre a propriedade, na forma de lucro ou renda, também se legitimassem.

NEGRI, 2018, p. 115).

Essa concepção de propriedade como fundamento da liberdade, contudo, foi posteriormente confrontada por diversos autores, dos quais destacamos Pierre-Joseph Proudhon e Karl Marx. De forma simplificada, ambos apontavam para a propriedade privada como geradora de desigualdades, mas divergiam de forma importante na apresentação de alternativas para sua superação.

Para Proudhon (1975), se rastreássemos a origem de qualquer propriedade através de uma sucessão de transferências legítimas, finalmente chegaríamos a um roubo: o primeiro proprietário simplesmente a pegou para si, subtraindo-a indevidamente daquilo que era comum, disponível a todos.

Em sua obra *O que é propriedade?*, Proudhon (1975) questiona o caráter revolucionário do que havia ocorrido a partir de 1789 na França, entendendo que a alteração na forma política – da Monarquia para a República – simplesmente modificou (ampliou) os direitos de propriedade. Para ele, a verdadeira revolução deveria vir da revogação completa da propriedade como direito. Em suas próprias palavras, “o único obstáculo que resta vencer para (...) consumir a revolução deriva unicamente da instituição do domínio de propriedade que conservamos, é essa instituição que devemos atacar” (PROUDHON, 1975, p. 33).

A solução que Proudhon apresenta é uma reforma econômica que garantiria a todos a posse de parte dos produtos do seu trabalho, generalizando assim a condição de trabalhador assalariado. Para isso não era preciso revolucionar o Estado, mas construir uma organização social autogestionada, sem a intermediação do poder do Estado ou de suas instituições. A verdadeira emancipação se daria espontaneamente e de forma pacífica, expurgando-se os males do capitalismo a partir de um “movimento do espírito” dos homens (PROUDHON, 1975, p. 27).

Inspirado pela leitura de Proudhon, Marx (1975) começa a esboçar sua crítica à propriedade privada em seu texto *Sobre a lei do roubo de lenha*. Neste artigo, ele analisa uma lei da Prússia que torna roubo o ato de coletar madeira caída no chão de uma floresta privada, ainda que até então esse fosse um costume tradicionalmente estabelecido dos pobres. Marx (1975) demonstra que a lei não se legitima por ser de interesse público, mas pelo fato de os legisladores serem, eles próprios, os proprietários privados. Nesse sentido, ele critica o direito positivo e defende o que chama de direito consuetudinário da pobreza.

Mas, como vimos anteriormente, em *Grundrisse*, Marx não trata de uma

propriedade geral e abstrata como Proudhon, mas distingue as suas formas, ao se interessar na comparação entre romanos e germânicos. Mais adiante, em *A Miséria da Filosofia*, obra que marca sua discordância das ideias de Proudhon, Marx explica que todas as sociedades humanas se baseiam na apropriação gratuita da natureza, que é a base material de todo trabalho e toda produção. Historicamente sempre houve e haverá alguma forma de propriedade, da comunal à comoditização privada. Dessa forma, ele difere apropriação de expropriação, sendo a última um processo próprio do modo de produção capitalista que dá origem à exploração do trabalho pelo capital.

O processo que cria a relação capitalista não pode ser senão o processo de separação entre o trabalhador e a propriedade das condições de realização do seu trabalho, processo que, por um lado, transforma em capital os meios sociais de subsistência e de produção e, por outro, converte os produtores diretos em trabalhadores assalariados (MARX, 2013, p. 786).

Era a propriedade capitalista, portanto, que deveria ser superada. Contudo, ao contrário de Proudhon, Marx entendia que a abolição da propriedade privada não se daria por uma “vitória” do trabalho, mas sim pela sua recusa.

A propriedade privada não é nada mais do que trabalho objetificado. (...) O trabalho, por sua própria natureza, é uma atividade não livre, não humana, não social, determinada pela propriedade privada e criadora de propriedade privada. Portanto, a abolição da propriedade privada se tornará uma realidade somente quando for concebida uma abolição do trabalho (MARX; ENGELS, 1975, p. 265).

Dessa forma, Marx nos apresenta um duplo desafio, formulado precisamente por Hardt e Negri (2018), o de “imaginar e inventar não só laços e coesão social externos à propriedade, mas também sistemas de atividade e criatividade sociais cooperativas para além do trabalho, isto é, para além do regime de trabalho assalariado” (HARDT; NEGRI, 2018, p. 126).

Cabe ressaltar, contudo, que a crítica de Marx ao capitalismo e à propriedade apenas tangencia a problemática ambiental. Michel Lowy (2005), importante teórico do ecossocialismo, aborda essa questão ao apontar um certo evolucionismo na leitura marxista sobre o "desenvolvimento das forças produtivas" e sua instrumentalização da natureza.

Apesar disso, podemos encontrar uma primeira preocupação com a destruição ambiental no trecho d’O Capital que analisa a agricultura capitalista. Para Marx



(*apud* LOWY, 2005, p. 29), "a produção capitalista só desenvolve a técnica (...) ao mesmo tempo que esgota as duas fontes de onde brota a riqueza: a terra e o trabalhador".

Nesse sentido, é possível agregarmos as contribuições do filósofo Karl Polanyi, para ampliar a análise crítica da propriedade presente em Marx. Para Polanyi (1994), a contradição do capitalismo não está circunscrita ao domínio econômico<sup>7</sup>, mas na relação entre este e seu contexto social e ambiental. Em sua análise, a economia de mercado transforma a terra e o trabalho em mercadorias fictícias<sup>8</sup> das quais necessita para existir. Contraditoriamente, quando se convertem em objetos transacionados no mercado, essas "mercadorias" são consumidas e degradadas, deixando de sustentar a economia que as gerou.

Ademais, em sua análise, o trabalho e a terra não podem ser entendidos como separados. O primeiro é a própria vida, uma atividade humana que não pode ser encapsulada, ou segmentada de suas demais esferas, e a segunda é o meio em que o homem vive e onde sua vida se dá. Por conseguinte, Polanyi (2012, p. 199) afirma que a terra é o "elemento da natureza inexplicavelmente entrelaçado com as instituições do homem". Completa, ainda, que

(...) a função econômica é apenas uma entre as muitas funções vitais da terra. Ela dá estabilidade à vida do homem; é o local de sua habitação, é a condição de sua segurança física, são as paisagens e as estações do ano. Imaginar a vida do homem sem a terra é o mesmo que imaginá-lo nascendo sem mãos e pés. E, no entanto, separar a terra do homem e organizar a sociedade de forma tal a satisfazer as exigências de um mercado imobiliário foi parte vital do conceito utópico de uma economia de mercado (POLANYI, 2012, p. 199).

A partir da leitura de Polanyi sobre a propriedade da terra, podemos expandir o nosso entendimento da expropriação descrita por Marx. Mais do que a separação do trabalhador dos meios de produção, o capitalismo provocou uma alienação metabólica entre homem e natureza. Os servos medievais também não possuíam terra, ao contrário, era a terra que os possuía. Mas, diferentemente dos trabalhadores

---

<sup>7</sup> Marx entende que o sistema econômico abriga, em si próprio, elementos mutuamente contraditórios que levarão ao seu tensionamento e posteriormente ao seu fim. De forma sucinta, a pressão por acumulação dos capitalistas amplia a exploração do trabalho, o que diminui a quantidade total de mais valia e gera, conseqüentemente, uma tendência de queda das taxas de lucro. Paralelamente, ampliam-se as condições de desigualdade que, num ponto de saturação, levarão ao levante da classe trabalhadora.

<sup>8</sup> Ele as denomina fictícias pois não são produzidas para a venda, e estão fora do domínio econômico.

livres, eles estavam envolvidos em uma matriz de relações – sociais culturais e religiosas – com seu entorno.

Decerto, essa foi a mudança substancial engendrada pela propriedade no capitalismo: a transformação do território em um conjunto de terras, de um meio de vida – e, portanto, de trabalho – para um meio de acumulação. É à luz desse entendimento, portanto, que analisaremos a propriedade de terras no Brasil, e as contradições próprias que se dão no capitalismo brasileiro, em especial na persistência de relações não capitalistas no campo, e no papel do Estado na contínua expropriação dos "homens da terra".

### **O capitalismo e a propriedade de terras no Brasil**

No Brasil, a submissão à lógica de acumulação capitalista não se deu originalmente pela exploração do trabalho livre, mas por um longo processo de expropriação da população, que foi extirpada não apenas de suas terras originárias, sejam as indígenas ou as africanas, mas também do domínio sobre o próprio corpo, através da escravização.

Essa constatação está no cerne da discussão sobre a formação nacional e a questão agrária no país, sobre a qual autores de diferentes vertentes do marxismo divergem. Enquanto alguns entendem que, por conta da escravidão, houve feudalismo, ou relações semifeudais de produção no Brasil (DOBB, 1974; SODRÉ, 1962), outros defendem que o país se formou inserido em relações capitalistas, mas que, com a modernização, instituições atrasadas como latifúndio e campesinato<sup>9</sup> estariam fadadas a desaparecer (PRADO Jr., 1979; MOREIRA, 1976).

Neste trabalho, adotamos uma terceira corrente, que entende que o capital cria e recria relações de produção não-capitalistas e que, no território brasileiro, o desenvolvimento do capitalismo se deu de modo contraditório e combinado (MARTINS, 1990; 2004; OLIVEIRA, 1986; 2004). Isso significa que, ao mesmo tempo em que as relações capitalistas avançaram – baseadas no trabalho assalariado – o capitalismo também redefiniu antigas relações de produção.

Essa leitura nos permite analisar o contexto brasileiro, entendendo as

---

<sup>9</sup> O latifúndio aqui é entendido como uma grande propriedade de terra em que a produção não é regida pela lógica do trabalho assalariado, podendo explorar o trabalho do morador, agregado ou posseiro, por exemplo. Já o campesinato corresponde a uma forma social de produção fundamentada na família, seja pela organização do trabalho, ou pelas necessidades de produção. (OLIVEIRA *et al.*, 2004)

contradições próprias da sua formação. Primeiro, vemos o camponês como sujeito político relevante e a potência de uma resistência a partir da manutenção da lógica camponesa de produção<sup>10</sup>. Segundo, percebemos que a questão da terra é tão relevante para o camponês como o é para o trabalhador precarizado nas cidades, já que o mecanismo que os exclui é semelhante. Por fim, observamos de forma mais complexa a figura do latifundiário e do capitalista no Brasil, que estão longe de serem duas classes separadas e divergentes que se antagonizam.

Começamos, então, notando que a grande propriedade no Brasil surge no contexto do sistema colonial. No auge do capitalismo mercantil, a ocupação - ou a invasão - do território que hoje chamamos de Brasil é relevante na medida em que cria uma disponibilidade de terras para a "empresa" colonial portuguesa, sempre subjugando ou mesmo exterminando as populações que aqui existiam (SILVA, 1996).

Contudo, a ocupação do território pelos portugueses se deu de forma lenta, ao longo de séculos, e não se estabeleceu imediatamente com a criação de propriedades privadas. Por conta do investimento de Portugal na exploração das rotas comerciais na Ásia, por muito tempo as nossas terras não foram ocupadas nos mesmos moldes que nas colônias de povoamento, como os Estados Unidos. Os portugueses que aqui se aventuravam, vinham com o objetivo de saquear as terras brasileiras em busca de metais preciosos ou outros bens de valor, enriquecer e retornar à Portugal (SILVA, 1996).

No entanto, para garantir seus direitos sobre a colônia, Portugal precisava ocupá-la, e foi assim que se iniciou o processo de distribuição de terras pela Coroa, primeiro através das capitânicas hereditárias e, depois, pela concessão de Sesmarias, mesmo sistema que já regulava as terras portuguesas. As sesmarias eram uma concessão de um pedaço de terra, em nome do Rei, para um indivíduo que se comprometesse a cultivá-la. Tal concessão era gratuita e não tinha nenhuma outra restrição de venda ou transmissão por herança.

Esse mecanismo, contudo, funcionava apenas para os homens brancos, tanto no processo de concessão de sesmarias, quanto no direito à herança. No que diz respeito

---

<sup>10</sup> Para Oliveira (1986) podemos caracterizar a produção camponesa a partir de alguns elementos estruturais, entre eles, a propriedade e a força de trabalho familiares, ajuda mútua, a jornada de trabalho mais conectada aos tempos da natureza e a sazonalidade, além da socialização, marcada por elementos culturais e religiosos. Podemos acrescentar aqui a temporalidade lenta, distinta da aceleração da modernidade indicada por Marques (2004).

à herança, há dois pontos relevantes para pensar a distribuição de terras no país: o primeiro é de que era comum a prática do morgadio, que estabelecia a transferência da propriedade apenas para o primeiro filho homem, para que este garantisse a continuidade do nome e da honra da família. O morgadio garantia a indivisibilidade do patrimônio em favor do primogênito, e teve como consequência a manutenção de grandes porções de terras, de um lado, e práticas sociais como os casamentos intrafamiliares e as extensas redes de favor e compadrio, de outro (MARTINS, 1990).

O segundo ponto é de que, por um longo período da história, a herança era restrita ao "branco puro", interditando, inclusive, mestiços da possibilidade de acesso à propriedade. Contudo, muitas vezes eram os mestiços que abriam a posse de áreas para fazer seus cultivos, ainda que não tivessem sua ocupação legalmente legitimada.

Assim, quando um fazendeiro conseguia uma concessão de sesmaria, muitas vezes já havia posseiros com ranchos na região. Cabia a ele, então, aceitar ou não a permanência do posseiro como agregado. Os agregados tinham papéis diversos: realizavam a posse em nome do fazendeiro, aumentando as suas áreas, cultivavam gêneros alimentícios para si e também para o consumo da fazenda. Em contrapartida, podiam permanecer na terra.

Nesse sentido, o direito do camponês se dava no âmbito privado, na troca desequilibrada de favores com o fazendeiro. Como coloca Martins (1990, p. 36), "a sua luta era a luta do outro". A partir de tais observações, é possível compreender como a ideia do favor passa a ser relevante nas relações sociais no Brasil, e um marcador da condição de homem livre<sup>11</sup>.

Enquanto isso, o trabalho nas lavouras comerciais era feito pelas pessoas negras escravizadas vindas da África, em detrimento do trabalho de indígenas e de agregados. Isso porque o comércio escravista era um empreendimento muito lucrativo e permitia que Portugal extraísse renda da colônia antes mesmo da realização da produção (MARTINS, 2004).

Essa foi, por muito tempo, a base produtiva do país, controlada pelos senhores rurais com base no trabalho escravo e na grande disponibilidade de terras. Essa

---

<sup>11</sup> Em seu texto "Ideias fora do lugar", Roberto Schwarz (1992) analisa a implantação do liberalismo no Brasil como o que ele chama de ideologia de 2o grau. No Brasil escravista, aqueles que não eram nem senhores, nem escravos, se relacionavam por meio do favor e, através dele, se afirmariam como homens livres. O favor passa então a ser uma categoria que se opõe ao mérito ou esforço, que caracterizava o homem livre na expressão européia do capitalismo após a revolução industrial.

disponibilidade era necessária, pois a atividade agrícola extensiva e predatória esgotava rapidamente o solo, estimulando a expansão das áreas de produção.

Essa demanda pela expansão de terras – que aumentou durante o ciclo de mineração – junto com a ausência de fiscalização pela Coroa fez com que, frequentemente, a simples posse, sem passar pelo processo burocrático de requerimento de uma sesmaria, fosse a forma mais presente de ocupação do território. Em 1822, com a emancipação política do país e o fim do sistema de sesmarias, a posse tornou-se a única forma existente. Já as terras não ocupadas ou improdutivas - chamadas de devolutas - que antes eram da Coroa, passaram a pertencer ao Estado brasileiro (SILVA, 1996).

Apesar de o controle da propriedade de terras ser caótico do ponto de vista jurídico, os fazendeiros não tinham interesse em sua regulamentação, já que esta limitaria a possibilidade de expansão contínua das suas áreas. Essa conjuntura só muda com a perspectiva de abolição do trabalho escravo<sup>12</sup>. Num país com vastas áreas de terra, quando ter escravos deixa de ser a medida de riqueza e poder, a propriedade passa a ter um papel ainda mais fundamental. Restringir o acesso à terra dos camponeses era uma forma de garantir o poderio dos senhores e a manutenção da sua dominação (SILVA, 1996; MARTINS, 1990; 2004).

Nesse sentido, a Lei de Terras foi promulgada em 1850, mesmo ano da lei Eusébio de Queiroz, que proibia o tráfico negreiro. Com a Lei de Terras, as propriedades já existentes são reconhecidas, mas a abertura de novas posses é proibida. As terras devolutas só poderiam ser adquiridas por meio da compra, assim os camponeses não proprietários teriam que se sujeitar ao trabalho livre que viria a substituir o trabalho escravo. Com isso, “o monopólio de classe sobre o trabalho escravo passa a ser o monopólio de classe sobre a terra” (MARTINS, 1990, p. 45).

É importante ressaltar que o fim da escravidão no Brasil não acompanhou nenhum tipo de reforma agrária, nem mesmo para garantir o mínimo de condições de sobrevivências à população negra. Coube aos ex-escravizados permanecerem trabalhando nas fazendas, se submetendo a relações diversas de trabalho livre, ou migrar para as cidades em busca de outras ocupações. Poucos conseguiram garantir a

---

<sup>12</sup> Alguns dos principais fatores que influenciaram a abolição passam pela ordem econômica. Na conjuntura internacional, temos as pressões da Inglaterra, que já havia proibido a escravidão em suas colônias, e tinha interesse em competir em pé de igualdade no mercado de matérias-primas como o açúcar, e também de formar mercado consumidor (ou seja, trabalhadores assalariados), para seus produtos industrializados.

posse de pequenas áreas, sempre subordinados à lógica de poder dos grandes proprietários.

Em 1891, com a República e a constituição federalista, o controle das terras devolutas é dado aos estados, o que aumenta o poder dos governadores. Ao elaborar suas legislações próprias, os estados se basearam, em grande medida, na Lei de Terras de 1850. Muitos deles, contudo, alargaram os prazos para legitimação das posses - em alguns casos em até 30 anos, favorecendo a continuidade do processo de passagem de terras públicas para o domínio privado dos detentores de poder político local<sup>13</sup> (SILVA, 1996).

O que vemos é que, apesar da Lei de Terras consolidar um sistema normativo necessário ao próprio desenvolvimento do Estado nacional, isso não se dá em contradição ao poderio dos grandes proprietários de terra. Nesse sentido também não acaba com o caos fundiário no Brasil, já que a finalidade de sua aplicação, de regularizar as posses já instauradas e demarcar as terras devolutas, nunca se completou (SILVA, 1996).

É importante destacar a convivência, ou mesmo aliança, do Estado com os proprietários, mas não por um "ordenamento jurídico" favorável, e sim pelo desordenamento, diferente do que acontece na Europa analisada por Marx. O que acontece aqui não é uma classe dominando a máquina do Estado, mas os funcionários de Estado operando a máquina em aliança a este ou aquele grupo da classe dominante na medida em que terá vantagens políticas e econômicas com isso (MARICATO, 2008).

De forma análoga à Prússia, analisada por Marx em “Sobre a lei do roubo de lenha”, no Brasil os legisladores (e governantes) são os próprios proprietários privados – ou seus pais, tios, amigos, padrinhos. Além disso, há mecanismos que estão na esfera infralegal e das relações de favor – e corrupção – que dão vantagens na aplicação das normas, ou prioridade no acesso aos recursos públicos.

Outra diferença relevante ao analisar o Brasil é que não houve a formação de um Estado burguês aliado aos interesses da classe capitalista moderna em oposição a

---

<sup>13</sup> As relações de poder político local, marcadas pela disputa e negociação dos proprietários entre si e pela sua influência com governadores, caracterizam os fenômenos conhecidos como coronelismo, clientelismo e mandonismo. Nesse período acontece uma ampliação formal da cidadania, pois acaba a restrição de voto por renda e estende-se o direito à voto também aos homens negros recém libertos. Na prática, o que acontece é a arregimentação desses homens em um curral de votos, organizado pelos grandes proprietários locais em suas áreas de influência para eleger os governadores favoráveis a seus pleitos, dentre eles o reconhecimento de limites de suas terras.

uma aristocracia rural atrasada. Inclusive é o capital gerado pela economia do café em São Paulo que, no início do século XX, vai financiar o processo de industrialização do país (MARTINS, 2004; MARICATO, 2008).

Nesse contexto, o campo do século XX é marcado por uma mudança nas relações: o que antes era favor foi se tornando arrendamento, a ser pago em trabalho, em parte da produção ou mesmo em dinheiro. Essas mudanças vão resultar num empobrecimento crescente dos camponeses, situação que se intensifica a partir da década de 1940.

Nesse período, crescem as práticas ilegais de grilagem, uma das consequências do conveniente desordenamento institucional mencionado acima. Mas os grileiros não eram camponeses sem terra ou trabalhadores pobres, e sim "homens de negócio" buscando obter títulos em terras do governo que depois poderiam ser hipotecadas, ganhando assim capital para investir em outras empreitadas. Além disso, se aproveitavam para extrair renda dupla ou tripla sobre os posseiros que ocupavam essas terras – pela cobrança de arrendamento, ou mesmo se valendo do trabalho dos arrendatários na implantação de pastos ou cafezais, que depois seriam convertidos em capital (MARTINS, 1990).

O que estava em jogo, portanto, na luta pela terra, não era essencialmente sua propriedade, mas sim a renda capitalista dela advinda<sup>14</sup>. A luta camponesa era uma luta contra a renda da terra. Como vimos, os antagonistas nesse processo não eram latifundiários *stricto sensu*, mas uma classe de proprietários que eram ao mesmo tempo capitalistas, uma burguesia que "procurava aumentar os seus lucros envolvendo-se nos negócios de terras, na grilagem, na especulação" (MARTINS, 1990, p. 92).

Com o empobrecimento dos camponeses, aumentam também os movimentos de resistência e conflitos no campo e, com isso, surge o temor - pouco fundamentado - de que aconteceria no Brasil uma revolução camponesa aos moldes da que havia ocorrido em Cuba. Assim, em 1964, o governo militar aprova o Estatuto da Terra, que regulamenta a reforma agrária e a política agrícola no país, como mecanismo para aliviar as tensões.

---

<sup>14</sup> Para Martins (1990), no Brasil, não se tentou separar, mas unir as figuras do capitalista e do proprietário de terras, sujeitando a renda da terra ao capital. Essa sujeição se dá de diversas formas. Podemos citar, por exemplo, o pequeno proprietário que, apesar de não pagar "arrendamento", depende de crédito para comprar insumos e paga juros aos bancos tendo sua terra como garantia. Ele é proprietário formal mas, na prática, arrenda a sua própria terra do banco credor.

O Estatuto da Terra foi o primeiro dispositivo a tratar da função social da terra – caracterizada pelo seu uso e produtividade, promoção de bem-estar ao trabalhador e ao proprietário, respeito às leis trabalhistas e também a conservação ambiental. Pela primeira vez é institucionalizada a ideia de que a propriedade fundiária - no sentido de definida pelos fundos - não é um direito ilimitado e inquestionável.

A lei também previa a desapropriação de terras improdutivas para fins de Reforma Agrária, ou seja, definia o Estado como garantidor da função social da propriedade. Contudo, como sublinha Maricato (2008), a lei escrita não é a mesma que a lei aplicada<sup>15</sup>. Portanto, o que se deu na prática foi o emprego da taxaço da propriedade de terras em substituição à desapropriação como mecanismo de promoção de sua função social. Para Martins (1990), o mote central do Estatuto era, na verdade, a modernização do campo e a inclusão da agricultura no processo de crescimento econômico e, por esse motivo, a lei deu preferência à empresa agrícola, tratando-se de propriedades com alta produtividade.

Assim, medidas divulgadas como políticas redistributivas eram, na verdade, de caráter altamente concentracionista, e culminaram na expulsão de milhões de trabalhadores rurais e pequenos agricultores do campo. Muitos desses lavradores desalojados ou removidos, especialmente do Sul e do Nordeste, migraram para a região da Amazônia e do Centro-Oeste, atraídos pela cessão de áreas de terras públicas, como parte da estratégia militar de "ocupar para não entregar".

Entretanto, apesar de se iniciar com a distribuição de terras para a população camponesa, a política de colonização da Amazônia se desdobrou na concessão de incentivos fiscais para empresas que se instalassem na região.

Com a chegada dessas empresas, a configuração da ocupação passa a mudar, o que resulta em pressão e mais conflitos, inclusive envolvendo povos indígenas. Mais uma vez, vemos como o modelo de expansão capitalista no Brasil se dá com aval do Estado e, de forma contraditória, pela contínua expropriação dos povos e exploração da natureza.

São fragmentos desse cenário que vemos refletidos até hoje, seja no aumento dos conflitos no campo, seja na crescente concentração de terras. Segundo o Censo Agropecuário de 2017, apenas 1% dos produtores ocupa cerca de 47% do território

---

<sup>15</sup> No Brasil "é comum que a aplicação da lei ocorra de forma inversa ao motivo que a inspirou – isto é, na prática, se afirma a concentração da propriedade e a exclusão ou despejo dos pobres" (MARICATO, 2008, p. 2).



produtivo. No total, 81% dos proprietários são homens e, apesar de não-brancos serem maioria (cerca de 54%), estes possuem apenas 28% das áreas.

Vemos, então, que a apropriação de terras baseada na subjugação das populações e exploração da natureza se fez condição primordial na formação nacional. Em um processo marcado pela violência, mas também pelo favor e compadrio, as relações sociais e o poder político foram se construindo ao redor da terra e do domínio sobre ela.

O que uma leitura histórica também nos permite enxergar é que, na medida que surge a propriedade privada, indígenas, negros, mestiços e mulheres são sistematicamente excluídos dessa instituição. Como indicam os números do Censo, o camponês brasileiro se declara pardo, preto ou indígena. Com frequência, etnicidade e campesinato surgem sobrepostos, com cada grupo desenvolvendo suas estratégias de sobrevivência e renovação.

Os enfrentamentos são múltiplos: pequenos proprietários se organizam em cooperativas por melhores condições para a agricultura familiar, posseiros lutam por não remoção, arrendatários e parceiros recorrem à justiça pelo direito de permanecer na terra ou adiar despejos, indígenas, quilombolas e populações tradicionais lutam pelo direito de permanecer em seus territórios.

O que vemos é a resistência à expropriação, rápida ou lenta. A luta é pela terra de trabalho, de produção e de vida, contra a terra de exploração, para especular e explorar o trabalho alheio. Trata-se, então, de movimentos de oposição à apropriação privada - pelo burguês ou pelo proprietário de terra - da riqueza produzida socialmente. Como discute Martins (1990),

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 (MARTINS, 1990, p. 177).

A partir dessa provocação, analisamos a seguir os novos modos de expropriação praticados pelo capital no século XXI, atentando para como a terra aparece nesse contexto.

## 1.2. A propriedade da terra no neoliberalismo

A partir da crise da década de 70, o capitalismo assume uma nova fase. Arrefecida a onda de crescimento do pós-guerra, passam a ser questionadas a participação dos governos na economia e a ideia de Estado de bem-estar social. Inauguram-se as políticas de austeridade, a desregulamentação, a abertura das fronteiras para o comércio internacional e a livre circulação de capitais.

O fim das fronteiras do capital e a consequente hegemonia das finanças no capitalismo que se iniciam nesse período, apesar de resolverem a crise de sobreacumulação da época, acabam por se desdobrar em novas crises, em geral de caráter especulativo, como foi o caso da bolha das empresas tecnológicas em 2000 e, depois, de forma ainda mais abrangente, o colapso das hipotecas *subprime* em 2008. De acordo com Harvey (2012), isso se dá pelo fato de que

(...) não há um limite monetário, mas há limites de recursos naturais, de capacidade de produção e de consumo. Isso traz à tona a única coisa que pode ser acumulada sem limite é dinheiro. (...) Nós criamos liquidez como mecanismo de enfrentamento da crise, mas não sabemos para onde vai essa liquidez, onde colocá-la e como usá-la (HARVEY, 2012, s/p).

Em um ciclo aparentemente sem resolução, o excesso de liquidez busca possibilidades rentáveis de aplicação. Como essa exigência não pode mais ser respondida pela produção industrial de mercadorias, ela vai ser atendida através de processos brutais de expropriação, geralmente potencializados por instrumentos financeiros, que "liberam" um conjunto de ativos a custo muito baixo, ou mesmo de graça. E a expressão desses processos se dá, com frequência, na produção do espaço.

Sassen (2016) dedica uma obra inteira à investigação do que ela chama de "expulsões", expressão de uma lógica sistêmica que usa da complexidade e da inovação (financeira) para perseguir lucros e crescimento econômico através da brutalidade.

Por meio da noção de expulsões, Sassen (2016) alinha fenômenos aparentemente desconexos como a técnica de mineração de faturamento hidráulico; a financeirização do crédito habitacional e o mercado global de terras. O primeiro produz uma expulsão de fragmentos de vida da biosfera; o segundo culminou numa crise que expulsou milhares de pessoas de suas casas; enquanto o último segue expulsando povoados e destruindo economias locais rurais (SASSEN, 2016).

Apesar de muitas das formas de expulsão estarem conectadas à propriedade da terra, vamos nos deter mais atentamente à análise que a autora faz do deslocamento relevante de capitais em direção à propriedade imobiliária. Sassen (2016) destaca que, a partir do uso criativo e complexo de dispositivos jurídicos e contábeis, tornou-se possível até mesmo que governos soberanos adquiram grandes extensões de terra em outros Estados soberanos, como se fossem parte de seu próprio território.

Uma das expressões desse mercado de terras é o *land grabbing* (tomada de terras), que tem se intensificado nas últimas décadas, com ênfase na América Latina e na África.

Trata-se de um processo de controle do território multiescalar e multidimensional (...) que implica na alteração da territorialidade, alienando o território para atender as demandas do capital, geralmente externo, porém não exclusivamente. O *land grabbing* tem múltiplas dimensões, diferentes faces e envolve não apenas terras para a expansão agrícola e pecuária, mas também para a produção de energia, turismo, *green grabbing* e, especialmente, especulação com terras agrícolas (IZÁ, 2019, p. 11).

Segundo a plataforma *Land Matrix*, só no Brasil foram negociados cerca de 2,7 milhões de hectares nos últimos anos<sup>16</sup>. O Brasil é um dos cinco países que mais transacionaram terras, o que provocou aumento dos preços em até 270% em 2020.

Essa corrida por terras tem impactos não somente nos preços das propriedades, mas também na especulação sobre o preço dos alimentos e outras *commodities* "ambientais". Isso porque são os mercados que vão definir se uma terra produz grãos para exportação, biocombustível, madeira para celulose, ou alimentos para o mercado local.

Como vimos anteriormente, é a [renda da] terra se sujeitando ao capital, mas agora em escala global. Ou ainda, é o capital se reproduzindo a partir da produção do espaço.

Sobre esse tema, Harvey (2004) explora o conceito da acumulação por despossessão<sup>17</sup>. Baseado na compreensão inaugurada por Rosa Luxemburgo de que o capital tem uma necessidade contínua de explorar novos territórios, Harvey faz uma leitura dessa expansão atualizada para o neoliberalismo. Ele a trata como a abertura

---

<sup>16</sup> Para chegar a esse número, buscou-se no banco de dados a quantidade de negócios transnacionais concluídos no Brasil em áreas superiores a 200 ha, excluindo mineração, óleo e gás e concessões florestais. Dados disponíveis em: <<http://www.landmatrix.org>>. Acessado em: 01 de dezembro de 2020.

<sup>17</sup> Optamos pela tradução "acumulação por despossessão", mas há traduções oficiais do autor que usam o termo "apropriação por espoliação".

de novos "espaços" para o capital, expressos, por exemplo, na extração de rendimentos de propriedade intelectual; na mercantilização do que antes eram bens públicos, como a educação, a saúde e a água; na transformação de áreas ou bens comunais em propriedade privada; e na reprodução do espaço urbano.

Nesse sentido, a urbanização assume caráter central na análise do autor. Nas cidades, Harvey (2006; 2013) observa o fenômeno apontado por Marx como "destruição criativa" nos processos de "revitalização"<sup>18</sup> ou reconstrução de áreas urbanas, escolhidas como eixos de valorização do capital. O que vemos é a expulsão da população mais pobre dessas áreas, seja por meios legais, de desapropriações estatais até a "remoção por decreto" para populações sem direito de propriedade formal, seja por meios mais violentos, como incêndios criminosos. As áreas liberadas são então direcionadas para um uso da terra mais rentável, como condomínios, lajes comerciais ou lojas.

As pessoas que não são removidas diretamente, o serão de forma indireta, por conta do aumento dos preços provocado pela especulação imobiliária na região. Ter a propriedade da terra, portanto, não as pouparia. Nesse sentido, Harvey (2013) critica a proposta "progressista" de conceder a propriedade privada da terra para pessoas moradoras de assentamentos informais. Para ele (2013, s/p), "(...) o problema é que os pobres, sofrendo com a insegurança de renda e frequentes dificuldades financeiras, podem ser facilmente persuadidos a trocar sua casa por um pagamento relativamente baixo em dinheiro".

Reforça-se, assim, a ideia de que a emancipação não se dará pelo simples acesso à propriedade da terra, mas contra a renda gerada por ela e, portanto, contra o capital.

Apesar de não tratarem especificamente da importância da terra para a acumulação no neoliberalismo, os autores Dardot e Laval, e Hardt e Negri, de forma similar a Sassen e Harvey, apontam para um extravasamento dos processos de acumulação que deixam de estar restritos ao espaço-tempo da produção. Assim, eles vão analisar a expropriação própria do neoliberalismo por diferentes vias de "cercamento": a captura das subjetividades dos trabalhadores e da sociedade como

---

<sup>18</sup> Há vários termos usados para definir estes processos, como "requalificação", "reestruturação" e "reabilitação". Em resumo, trata-se do processo de retomada dos investimentos públicos em uma área desvalorizada, para que o capital possa fluir novamente para ela, e se (re)valorizar. Ver mais em Smith (2006).

um todo (HARDT; NEGRI, 2001), e a extensão de lógica da competitividade para todas as esferas da vida e das relações sociais (DARDOT; LAVAL, 2016).

O que esses autores compartilham é a ideia de que o alvo desses cercamentos é também a chave para sua superação: o comum. É à luz do comum que vamos nos contrapor à propriedade capitalista da terra: baseada nos fundos, e não no uso; inerentemente escassa, excludente e extrativista. Aqui, é importante ressaltar que estamos tratando de 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. Esta também dá direito de exclusão, contudo o detentor deste direito é o Estado.

O argumento deste trabalho, portanto, é que a resistência à expropriação não reside na ampliação da propriedade pública ou em um maior controle estatal sobre a propriedade privada da terra. Resgatando a perspectiva histórica aqui apresentada, entendemos que a infraestrutura pública é, na verdade, o que garante o bom funcionamento da máquina de acumulação, que se apropria e cerca incessantemente tudo que é 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.

## Capítulo 2. O Comum contra a propriedade

Dos protestos antiglobalização da década de 90 à greve estudantil pelo clima iniciada em 2018, o comum tem se apresentado como palavra de ordem em movimentos diversos que surgem como resistência às opressões vividas sob o neoliberalismo.

Não se tratam de movimentos estruturados a partir de categorias políticas rígidas, ou através de articuladores tradicionais, como os sindicatos. O que se vê é a ação de uma multidão<sup>19</sup> de corpos diversos que deseja se reapropriar daquilo que lhe foi retirado: dos vínculos sociais e meios de comunicação, ao acesso à terra e conexão com a natureza (HARDT; NEGRI, 2016).

Esse processo, que Coriat (2015) chama de "retorno dos comuns" se torna mais visível a partir da crise de 2008 com o enfraquecimento da ideia de que os mercados são capazes de garantir as melhores alocações de recursos na economia. A partir disso

(...) a tese subjacente – que é a sua condição e o seu fundamento – de que a propriedade privada, e exclusivamente ela, é a única forma capaz de assegurar o bom funcionamento da sociedade, passou a ser também veementemente negada, inclusive pelos próprios fatos (CORIAT, 2017, s/p).

A grande novidade que aparece nesse momento é o fato de a rejeição aos mercados não se converter automaticamente em uma defesa do Estado. Há, pelo contrário, um entendimento de que Estado e mercado estão cada vez mais indissociáveis. Mais do que isso, num contexto neoliberal, o Estado aparece progressivamente como um dos agentes do mercado.

Para Hardt e Negri (2014), são as lutas pelo comum que

(...) contestam as injustiças do neoliberalismo e, em última análise, a regra da propriedade privada. Isso, porém, não as torna socialistas. Na realidade, vemos muito pouco dos tradicionais movimentos socialistas nesse ciclo de lutas. Além disso, assim como as lutas pelo comum contestam a regra da propriedade privada, igualmente se opõem à regra da propriedade pública e ao controle do Estado (HARDT; NEGRI, 2014, p. 15).

---

<sup>19</sup> Usamos o conceito de multidão como definido por Hardt e Negri (2005) na obra *Multidão: Guerra e democracia na era do Império*. Trata-se da tentativa de nomear um novo agente político para o século XXI, que substitua a categoria de “povo”.

Então, encontramos dentro destas lutas, simultaneamente, movimentos contra a privatização e o descontrole dos mercados, como no caso da água na Bolívia ou o *Occupy Wall Street*, e movimentos contra a repressão de governos autoritários ou por novas formas de representação política, como no caso da Primavera Árabe, do 15M na Espanha, de junho de 2013 no Brasil, para citar alguns.

O retorno dos comuns pode ser entendido como a construção de um pensamento que procura novas formas institucionais, para além da dicotomia Estado-mercado e seus respectivos espelhos público-privado.

Mas o que é o comum e como, na prática, ele pode nos oferecer uma alternativa? Para se aproximar da resposta, este trabalho percorre uma produção diversa e interdisciplinar de filósofos, cientistas políticos, juristas, cientistas sociais e economistas que se debruçaram sobre o tema.

Há duas grandes correntes de pensamento nas quais podemos localizar as produções sobre o comum: a perspectiva liberal e a crítica. A primeira trata do comum como recurso (bens comuns), e tem como objetivo central das investigações a apuração de modelos de gestão mais eficientes na sua sustentação de longo prazo. A principal expoente dessa perspectiva é a cientista política Elionor Ostrom, mas nela também encontramos uma vasta produção dentro do conceito de redes, cultura livre e produção entre pares (*peer to peer*) (BENKLER, 2006; BAWENS, 2005; SIMON; VIEIRA, 2008).

Já a perspectiva crítica, adotada nesta pesquisa, entende o comum como princípio político necessariamente anticapitalista (HARDT; NEGRI, 2014; 2016, 2018; DARDOT; LAVAL, 2017; NEGRI, 2014; FEDERICI, 2018; 2019; 2022). Nesta abordagem, não estamos falando estritamente de bens, sejam eles materiais – a água, a energia, a biodiversidade – ou produções sociais - conhecimentos, imagens, códigos, afetos. Apesar de cada autor trazer sua definição, o comum aparece sempre como uma *práxis* que envolve os bens, as pessoas, e as relações.

Neste capítulo, buscamos expor as principais ideias e conclusões dos autores abordados, compondo um panorama das teorias críticas do comum, assim como estabelecer um diálogo interpretativo entre eles, mostrando concordâncias e dissonâncias, ganhos e contradições, para conseguir, por fim, apontar elementos que nos ajudarão a analisar a efetividade dos CLT “contra” a propriedade da terra no decorrer do capítulo 3.

## 2.1. O comum não é uma coisa

Para a economia, os bens devem ser classificados a partir da presença de duas características: exclusibilidade e rivalidade. Um bem é excludente quando é possível excluir alguém do uso ou acesso a ele. Um bem é rival quando seu consumo por uma pessoa impede ou reduz a possibilidade de consumo pelas demais.

A partir da combinação dessas duas características é possível definir 4 tipos de bens, conforme a figura abaixo.

**Figura 1.** Tipos de bens na economia.

		É excludente?	
		sim	não
É rival?	sim	Bens privados ex: casa, carro.	Bens comuns ex: peixes no mar, rua com congestionamento.
	não	Bens de clube ou monopólios naturais ex: TV a cabo	Bens públicos ex: Defesa Nacional, iluminação pública.

Fonte: Elaborado pela autora.

A partir dessa definição, bens comuns são quaisquer bens rivais mas não excludentes. Exemplos clássicos são o estoque de peixes no mar, água de um rio usada para irrigação e ar não poluído. Ora, se esses bens se esgotam com o uso, e se seu consumo não é passível de controle – pois excluir o acesso a ele é impossível ou implica em custos muito altos – sua gestão só pode ser encarada como um problema.

É nesse contexto que surge a “tragédia” descrita pelo ecologista Garrett Hardin em seu clássico artigo de 1968. Preocupado com o sobreuso e a superexploração da natureza, Hardin argumenta que, se deixados aos cuidados dos indivíduos, que são guiados pelo auto-interesse, todos os bens comuns se esgotarão. Para ilustrar seu pensamento, ele traz a metáfora de um pasto de uso comum, onde cada criador, individualmente, tem incentivo para colocar mais gado para se alimentar. Fatalmente,



como resultado, haverá uma degradação desse pasto, o que será ruim para todos os criadores.

Quando lido com cuidado, o artigo de Hardin, que se preocupava centralmente com o crescimento populacional, demonstra traços importantes de racismo e eugenia. Fala sobre a incompatibilidade de um Estado de bem-estar social com a “liberdade de procriar”, atacando especialmente os mais pobres, que não teriam condições de, sozinhos, prover para seus filhos e seriam responsáveis pela degradação do comum<sup>20</sup>.

Grande parte do discurso de Hardin (1968), contudo, foi apagada, e seu artigo passou a ser usado indiscriminadamente no discurso liberal em defesa da propriedade privada. E os bens comuns entraram para o vernáculo científico sempre identificados como tragédia.

Uma das primeiras e mais importantes autoras a contestar Hardin foi a cientista política Elinor Ostrom. A partir de um trabalho empírico extenso e minucioso, com estudos de caso em todos os continentes, Ostrom e seus alunos conseguiram demonstrar como comunidades se auto-organizavam para usar, manter e gerir a longo prazo bens comuns como pesqueiros, pastos, bacias, sistemas de irrigação e até computadores *mainframe*. Mais ainda, seus estudos evidenciaram que, em muitos casos, a regulação estatal e a privatização tinham piores resultados na manutenção desses mesmos bens.

Um exemplo clássico das suas pesquisas de campo é o caso de um vilarejo suíço onde os fazendeiros plantavam em terrenos privados, mas compartilhavam um prado comunitário onde suas vacas pastavam. Embora se tratasse de um caso muito próximo ao exercício fictício criado por Hardin, a pesquisa de Ostrom (1990) revelou o oposto: não havia problemas com o sobrepastoreio. O motivo era um acordo simples entre os fazendeiros da região, que existia há mais de quatro séculos: cada um só podia pastorear a quantidade de vacas de que pudesse cuidar durante o inverno. No livro *Governing the Commons* ela descreve exemplos semelhantes a este acontecendo no Nepal, Turquia, Quênia, Guatemala e Estados Unidos.

A partir dessa pesquisa empírica, Ostrom (1990) dedicou-se a uma importante investigação sobre a construção de laços de confiança, cooperação e ação coletiva de forma a identificar quais características se repetiam nas comunidades que eram bem

---

<sup>20</sup> No artigo, Hardin apresenta argumentos neomalthusianos para justificar o controle de natalidade, ataca a Declaração Universal de Direitos Humanos, e chega a dizer que a liberdade de procriar só seria possível “se os filhos de pais imprevidentes morressem de fome; e, assim, a reprodução excessiva traria seu próprio ‘castigo’ para a linhagem” (1968, p. 1246).

sucedidas na gestão dos comuns. Assim, ela chegou ao que chamou de “princípios de design”, que estão listados na Tabela 1 a seguir.

**Tabela 1.** Princípios de design para ação coletiva

1. definição clara de fronteiras do bem e da comunidade de uso;
2. regras de uso adaptadas às necessidades e condições locais;
3. possibilidade de revisão das regras por todas as pessoas afetadas;
4. monitoramento coletivo entre os usuários e autorresponsabilização;
5. existência de sanções para usuários que violam as regras;
6. acesso a mecanismos de baixo custo para resolução de conflitos;
7. reconhecimento do direito de auto-organização pelas autoridades governamentais;
8. quando cabível, coordenação da governança do nível local até os níveis mais altos.

Fonte: Adaptado de Ostrom (1990).

O que o trabalho de Ostrom faz com maestria é enfatizar a existência de um escopo maior de possibilidades, onde não cabem as categorias de público ou privado, e que as comunidades podem criar esses híbridos institucionais, com normas que emergem a partir de um processo interno de autogoverno. Seu ponto central era demonstrar que esse conjunto de normas e instituições poderia estimular os indivíduos a superar o auto-interesse e adotar condutas cooperativas<sup>21</sup>.

Embora o trabalho de Ostrom tenha trazido uma enorme contribuição para pensar o comum, a base ontológica de seus estudos é a teoria econômica neoclássica da ação racional. Em princípio ela não se opõe à propriedade em nenhuma de suas formas: o mercado e o Estado podem ser usados sempre que for constatado que são mais adequados para lidar com o desafio em questão. O uso e apropriação comunitários tornam-se, assim, apenas a alternativa mais eficiente dadas determinadas condições. Trata-se então de falar dos comuns ignorando a luta de classes, como afirma Federici (2019).

---

<sup>21</sup> A partir da visão institucional, Ostrom construiu uma inversão nas ideias de Hardin, mostrando que eram as regras, e não a natureza do comportamento humano, que produziam incentivos perversos levando a uma destruição dos comuns. Em outras de suas obras, onde estudou confiança e reciprocidade, ela concluiu que, ao admitir que as pessoas são egoístas, inadvertidamente, acabamos concebendo sistemas que recompensam o egoísmo (OSTROM, 2003).

Para além disso, uma crítica importante ao seu trabalho é o fato de sua visão estar circunscrita à classificação naturalista dos bens feita pela economia, como descrevemos anteriormente. Ou seja, ela entende que alguns bens são naturalmente comuns – por serem rivais e não excludentes – e, nesse caso, podem ser objeto de uma gestão comunitária. Dessa forma, o “comum”, conforme abordado pela economia política institucional, passa a ser um mero qualificador a ser aplicado aos recursos que já são comuns por natureza (DARDOT; LAVAL, 2017).

A implicação dessa visão para o uso e ocupação da terra é clara: à exceção de casos específicos – como, por exemplo, áreas de reserva florestal – a terra em si é um bem rival e excludente, sendo, portanto, objeto de apropriação privada (ver Figura 1). Se adotamos essa abordagem, a luta política fica conseqüentemente centrada em um processo de categorização dos bens e não na potência das práticas, nem no objetivo de emancipação. Vemos esse esforço acontecendo, por exemplo, em movimentos que tentam fazer com que a água e o clima sejam reconhecidos como comuns globais<sup>22</sup>.

Além disso, reificar o comum é ignorar que, independente do bem em questão, a expropriação traz conseqüências sociais e ambientais nefastas, como discutimos no capítulo 1.

## **2.2. O comum é uma práxis**

Um marco importante para as produções sobre o comum a partir de uma perspectiva crítica foi o seminário “Do público ao comum” realizado em Paris, no *Collège International de Philosophie*, de 2011 a 2013. Organizaram o seminário três dos cinco autores que irão fundamentar nossas análises: Antonio Negri, Christian Dardot e Pierre Laval.

Apesar de seguirem caminhos distintos, como veremos a seguir, esses autores compartilhavam de uma mesma inquietação original: a de que, para lidar com os desafios da lógica neoliberal,

(...) somos chamados a pensar diferente sobre o futuro, a pensar com novos conceitos. O ‘comum’ não é um espectro, é uma ideia nova. O termo não é um slogan simplificador e conveniente, mas antes designa um espaço de problemas, não é uma resposta, mas um campo de questionamento (REDACTION SEMINAIRE, 2011, s/p).

---

<sup>22</sup> Ver mais em: *The Blue Planet Project* (<https://www.blueplanetproject.net/>), e *The Global Commons Alliance* (<https://globalcommonsalliance.org/>).

## A prática produtiva da multidão

Hardt e Negri já haviam inaugurado sua investigação nesse campo com a obra *Império*, a primeira de uma trilogia, que realiza uma investigação sobre a nova ordem política após a globalização. Para os autores, se na fase do Imperialismo era possível apontar os lugares de poder, especialmente os países que os ocupavam, na fase do Império o poder é difuso e descentralizado, se organiza capilarmente, e as forças opressoras apresentam-se para além de qualquer instituição e Estado-nação<sup>23</sup>.

Nada está “fora” do império, ele penetra nas mentes e corpos, por meio de mecanismos de vigilância e monitoramento imanentes, flexíveis e difusos. Mas com o surgimento do Império, surge também seu par dialético, que vai ser analisado mais profundamente na segunda obra de Hardt e Negri: *A multidão*. Nesta obra somos apresentados a esse novo sujeito da resistência que inclui “não apenas o ‘velho’ proletariado fabril, mas todos os expropriados e explorados: a nova classe trabalhadora precarizada, os homossexuais, mulheres, indígenas e camponeses, enfim, todos os pobres do mundo” (TONUCCI FILHO, 2018, p. 74).

Distinta da massa homogênea do “povo”, a multidão se constitui como um conjunto múltiplo, um agregado de corpos singulares que se relacionam e produzem símbolos, linguagem, afetos, conhecimento. Falar em corpos aqui é central<sup>24</sup> pois, “estar no interior da realidade concreta dos corpos implica uma relação fundamental com a alteridade (...). E a experiência da alteridade é sempre atravessada por um projeto de construção do comum” (HARDT; NEGRI, 2016, p. 46).

Destarte, o comum surge como uma nova forma de organização social, o fazer coletivo da multidão. Entretanto, na obra *Multidão* assim como na *Bem-estar Comum*, a última de sua trilogia, Hardt e Negri apresentam o conceito do comum de forma difusa e imprecisa. Ele aparece enquanto esse fazer coletivo e as riquezas artificiais que resultam dele (códigos, conhecimentos, etc), mas também como as

---

<sup>23</sup> Em sua análise, Hardt e Negri (2001) dão destaque ao mercado global e às redes de empresas transnacionais e reduzem a importância do fluxo de capital dos países periféricos para os centrais. Para eles não há mais centro e periferia, ou melhor, há centros e periferias pulverizados por todo o mundo.

<sup>24</sup> Hardt e Negri (2001) usam o ponto de vista dos corpos para tratar da luta em termos de biopoder e biopolítica e, para isso, usam da concepção de Deleuze, que por sua vez inspirou-se em Foucault. De forma resumida, o biopoder é o poder de “gestão da vida”, que pode se dar de duas formas: pela disciplina ou pela biopolítica. Para disciplina, surgem instituições que controlam os corpos dos indivíduos como a família, a escola, a prisão, a fábrica. Já no campo da biopolítica o que se controla é a população enquanto espécie: natalidade, imigração, longevidade. É nesse sentido que Hardt e Negri (2016) localizam a luta no terreno biopolítico: a vida se tornou alvo de exploração. O Império gere essa exploração, mas é a multidão que gera o poder da vida.

riquezas do mundo material (água, ar, solo) que deveriam ser compartilhadas por todos.

Para nós, contudo, o mais relevante e também mais original nas obras de Hardt e Negri é a constatação da forma de apropriação do comum realizada pelo capitalismo cognitivo (que é a face econômica do Império), e os desdobramentos desse processo. Se na era industrial o capital se apropriava do valor da produção social por meio da exploração do trabalho (mais-valia), na era do trabalho cognitivo o que se apropria é a produção social como um todo, as subjetividades e interações intersubjetivas, e isso se dá inclusive fora do tempo e do espaço considerados estritamente como de produção.

Conclui-se assim que o comum é anterior à apropriação, ele já existia e foi produzido pelas pessoas em relações de cooperação e compartilhamento. Essas relações organizadas de forma autônoma e flexível são, dessa forma, necessárias para produção de valor no capitalismo cognitivo. Para Negri (2016), isso gera duas fragilidades importantes:

1) Se é na infinidade de singularidades que reside a produtividade, a classe trabalhadora é também a multidão, sua rede linguística e cooperativa. Com isso, o processo produtivo torna-se continuamente fragmentado e surgem “dificuldades radicais para o comando” (NEGRI, 2016, s/p).

2) O trabalho cognitivo vivo, por ser cada vez mais móvel e virtual, se apropria incessantemente do capital fixo (computadores, celulares, câmeras, etc). Muitas vezes os dois se fundem, já que esses instrumentos se incorporam à capacidade intelectual e criativa da força de trabalho<sup>25</sup>.

Dessas duas fragilidades, temos que

(...) a cooperação social produtiva dos trabalhadores dotados de capital fixo, embora ceda ainda o excedente de sua produção ao capital, põe a autonomia dos trabalhadores como potencial. (...) Tendo incorporado as ferramentas e conhecimentos produtivos às suas próprias mentes e corpos, [os trabalhadores] transformam-se e adquirem o potencial para se tornarem cada vez mais alheios e autônomos em relação ao capital. Esse processo introduz a luta de classes ao interior da própria vida produtiva (HARDT; NEGRI, 2018, p. 156).

É nesse contexto que os autores (HARDT, 2010; HARDT; NEGRI, 2016) apontam uma segunda contradição do capitalismo cognitivo. Ou melhor, um

---

<sup>25</sup> Em Assembly (2018), Hardt e Negri vão chamar essa fusão de “sujeitos maquínicos”.

desdobramento dessa primeira contradição, explicada em termos do comum e da propriedade privada. Quanto mais imateriais são os produtos do capital, mais fáceis de reproduzir e compartilhar, escapando, portanto, das restrições totais das relações proprietárias. Em suas palavras, “os produtos biopolíticos tendem a exceder toda mensuração quantitativa e assumir formas comuns, compartilhadas com facilidade e dificilmente delimitadas como propriedade privada” (HARDT; NEGRI, 2016, p. 158).

Por esse motivo observamos hoje disputas complexas em torno dos direitos autorais, patentes, conhecimentos tradicionais, entre outros. Para Hardt (2010, p. 138) “esta luta revela um conflito mais profundo entre a propriedade como tal e o comum” pois se, por um lado, a expansão do comum é fundamental para a reprodução do capital, por outro, ameaça as relações de propriedade sobre as quais o capitalismo se constrói.

Podemos dizer, em conclusão, que na obra desses dois autores, o comum aparece também como um modo de produção que existe dentro do capitalismo e é até mesmo impulsionado por ele, mas vai alimentando suas contradições e acabará por superá-lo.

Isso se dará a partir de lutas multifacetadas, que ora são travadas em favor do público e contra o privado, e ora contra o público e em favor da autogestão, mas, nos dois casos, permeadas por experimentações alternativas de ordem política. Nas palavras de Hardt e Negri:

(...) o homem do comum é uma pessoa comum, que realiza uma tarefa extraordinária: abrir a propriedade privada ao acesso e desfrute de todos; transformar a propriedade pública, controlada pela autoridade estatal, em comum; e, em cada caso, descobrir mecanismos para administrar, desenvolver e sustentar a riqueza comum mediante a participação democrática (2014, p. 140).

Alguns exemplos de como isso tem acontecido concretamente são citados por Negri (2016) em um artigo da revista *Euronomade*: as práticas coletivas de gestão dos bens comuns, as lutas por melhores condições de reprodução e pelo Estado de bem-estar social, e a criação de moedas locais alternativas.

Por fim, entendendo que a revolução é “simultaneamente insurreição e instituição, transformação estrutural e superestrutural” (HARDT; NEGRI, 2016, p. 401), os autores abrem espaço para o que chamam de governança constitucional. Para

além da cooperação social funcional, é importante construir um esquema generalizado de experimentação e inovação democrática que alimente as instâncias normativas de governo. Desmistificando a “vontade geral” de Rousseau, que engloba todos de forma transcendental, Hardt e Negri (2014; 2016) apontam para um processo instituinte que inclui os cidadãos na administração e na tomada de decisão sobre os comuns.

### **A prática instituinte dos usuários-cidadãos**

Como fizeram Hardt e Negri ao formular a ideia de Império, Dardot e Laval constroem uma análise própria das especificidades do capitalismo contemporâneo em *A Nova Razão do Mundo*. Nesta obra, os autores também constroem a ideia de que o neoliberalismo contamina todas as esferas da vida, mas, para eles, isso se dá a partir da construção de uma nova racionalidade que rege toda a sociedade, que é a lógica da concorrência, e essa, por sua vez, cria uma subjetividade específica, o sujeito neoliberal.

Sob essa lógica, os Estados, assim como as empresas privadas, têm que ser eficientes para competir com outros agentes econômicos. Já o indivíduo tem que superar a si mesmo e aos outros, entendidos como seus competidores. É a lógica do desempenho que se materializa no discurso do “empreendedor de si mesmo”. Nessa competição, o vencedor é aquele que administra melhor sua vida em termos de produtividade. Já os perdedores – o desempregado, o doente, o mau aluno – não têm a quem culpar a não ser a si próprios, o que gera um mecanismo eficiente de autocontrole e internalização da opressão (e também de desresponsabilização do Estado pelos problemas sociais) (DARDOT; LAVAL, 2016).

Dado esse contexto, os autores apresentam a contra-racionalidade do comum como alternativa política ao neoliberalismo. Na obra *Comum: ensaio sobre a revolução no século XXI*, Dardot e Laval (2017) defendem que, antes de tudo, o comum deve ser considerado um princípio político, não um objetivo final. Ou seja, o comum deve inaugurar as práticas de deliberação, julgamento, decisão e a aplicação de decisões. Nesse sentido, assim como Hardt e Negri, eles se distanciam de autores que compreendem o “bem comum” como algo transcendental, um bem maior, ou a vontade geral do povo.

Para amparar suas interpretações, os autores fazem uma arqueologia da palavra e reconstróem seu significado. Da etimologia grega, Dardot e Laval (2017, p. 25-27)

trazem o *koinonem* de Aristóteles. Trata-se da capacidade de comunicar, partilhar, participar para então pertencer a uma comunidade. É o ato de “por em comum”. Já do latim, temos o *múnus* que é uma obrigação que surge de um cargo, função ou tarefa a ser realizado para benefício do público. Na origem do conceito, ao mesmo tempo que o *múnus* implica em um dever, ele também é um reconhecimento, uma dádiva.

A partir dessa origem, Dardot e Laval (2017) constroem a ideia de que o comum é sempre uma coatividade que fundamenta uma coobrigação política. Assim, o comum só existe enquanto prática, que se dá em torno de um bem e, mais do que um direito a ele, essa prática traz deveres – de manutenção e cuidado – aos sujeitos envolvidos. Nesse sentido, ela é instituinte pois “são as práticas renovadas de uso do comum que realizam a instituição continuada do comum” (DARDOT; LAVAL, 2017, p. 309).

Com isso, os autores fazem uma inversão na análise de Ostrom e dos neoinstitucionalistas: não são os bens naturalmente comuns que vão ser geridos de forma coletiva e autônoma, mas são as práticas de governo<sup>26</sup> desses bens que irão criar os comuns, sejam eles “comuns florestais”, “comuns digitais”, ou “terras comuns”.

É importante observarmos, contudo, que da mesma forma que o comum não é um tipo de bem, ele tampouco é um novo direito de propriedade. Para Dardot e Laval (2017), se opor radicalmente à lógica proprietária não significa defender uma propriedade coletiva, mas instituir o direito do *inapropriável*. Em outras palavras, o comum é uma atividade coletiva que produz um direito antagônico ao direito de propriedade, tornando os bens disponíveis ao uso, mas não passíveis de apropriação. Para nós, essa é uma das principais contribuições desses dois autores.

Mas, se tudo que conhecemos é propriedade, quem decide o que é *inapropriável* e qual o sujeito político que o reivindica?

É na resposta a essa pergunta que Dardot e Laval (2017, p. 216-226) divergem abertamente de Hardt e Negri. Primeiramente, eles nos relembram da controvérsia entre Proudhon e Marx. Enquanto o primeiro acredita em uma organização emergente dos trabalhadores (“comum como força social espontânea”), o segundo nos lembra que quem organiza essa cooperação é o próprio capital (“a produção histórica do comum pelo capital”).

---

<sup>26</sup> Dardot e Laval (2017) usam governo em oposição à gestão por se tratar de um processo político, que incorpora os interesses sociais no processo constante de construção e revisão de normas e regras.



Nesse sentido, Dardot e Laval (2017) acusam Hardt e Negri de serem inconscientemente proudhonianos por acreditarem, de maneira muito otimista, na potência do comum imaterial produzido pelos trabalhadores no contexto do capitalismo cognitivo. Em um capítulo dedicado exclusivamente a essa crítica, Dardot e Laval (2017) tratam da limitação de olhar exclusivamente para o “imaterial”, enquanto boa parte dos trabalhadores não está dedicada à produção cognitiva. Discorrem, ainda, sobre como esse trabalho imaterial não se dá fora do sistema capitalista e é constantemente dirigido ou cooptado por ele.

A principal crítica que pode ser feita [ao trabalho de Hardt e Negri] é a de que subestima o enquadramento e o comando do trabalho pelas novas formas de governamentalidade neoliberal nas empresas e confunde a autonomia operária com as novas formas de poder por meio das quais o capital molda o processo de trabalho cognitivo e as subjetividades (DARDOT; LAVAL, 2017, p. 213).

Ademais, Dardot e Laval (2017, p. 216) discordam da ideia de que a apropriação dos instrumentos de trabalho potencializa os trabalhadores, pois, para eles, “[a relação assalariada] se tensiona e endurece com a introdução de dispositivos que têm como alvo a subjetividade dos trabalhadores”.

Em uma resenha sobre a obra de Dardot e Laval, Negri (2014) rebate tais críticas a partir de um questionamento pertinente: se a produção de subjetividades pelo capital é assim tão implacável e incontornável, “então, que mais é o ‘comum’? Uma comunhão de sofrimento?” (NEGRI, 2014, s/p). Ainda nesse texto, agora é Negri quem aproxima Dardot e Laval de Proudhon na medida em que esses autores desmaterializam o comum. Quando colocado em termos abstratos de “prática”, que não encontra sua origem nem em objetos nem em condições metafísicas, o comum perderia qualquer conexão com a realidade da vida. Para Negri, o comum não pode ser simplesmente uma prática, mas sim uma prática produtiva, capaz de transformar o trabalho e redefinir a luta de classes.

Apesar da observação de Negri ser bem oportuna, podemos interpretar que a prática defendida por Dardot e Laval tem sim uma origem material em “objetos”, contudo não é definida por eles, mas os define. O que de fato os autores não endereçam é onde o comum se localiza na “nova luta de classes”.

Entretanto, o que Dardot e Laval fazem ao definir o comum como inapropriável é seguir por um caminho distinto: o do direito. Mesmo rejeitando a espontaneidade

social de Proudhon, os autores não se filiam automaticamente à historicidade econômica de Marx. Eles partem das lutas concretas por emancipação, mas não as enxergam apenas como forma de resistência, e sim como um processo de instituição e direito.

Dardot e Laval (2017) dedicam toda a Parte II de sua obra a investigar o que seria o “direito do comum”. Para tanto, revisitam a ideia do direito consuetudinário da pobreza – levantado por Marx em *Gundrisse* – e a criatividade jurídica das instituições criadas pelo movimento operário no século XIX. A síntese a que chegam é que o direito do comum não pode ser uma simples transmissão de tradições e costumes de uso dos mais pobres. Deve, senão, ser um esforço consciente de instituição que é feito à luz dos usos já existentes, mas para transformá-los, garantindo disponibilidade e acesso.

Esse direito deve definir a inapropriabilidade dos bens: aqueles que os cidadãos decidem que estão reservadas ao uso comum. Sobre eles haverá, então, um direito de uso expandido, que inclui também um direito de governo sobre esses bens e implica na obrigação de mantê-los.<sup>27</sup> É a prática constante do direito de governo que impedirá a apropriação dos bens.

Temos, assim, que “uma vez instituído, um comum não é alienável; a partir de então ele se instala na esfera de coisas que não podem ser apropriadas. Isto significa que ele escapa da lógica proprietária em qualquer de suas formas (privada ou estatal)” (DARDOT; LAVAL, 2016b, s/p).

### ***A prática de reprodução das mulheres***

Como os demais autores da vertente crítica, a feminista Silvia Federici (2019; 2022) constrói sua análise do comum a partir do que chama de “novos cercamentos” produzidos pelo neoliberalismo. Uma novidade da autora, contudo, está em colocar o foco no atravessamento das questões de gênero, que se desdobram também em raça e etnia, e na relevância da luta feminista na defesa dos comuns.

---

<sup>27</sup> Para definir esse direito de uso expandido, Dardot e Laval (2017) se utilizam da concepção de propriedade como um “feixe de direitos”. A propriedade privada como conhecemos na verdade é uma junção dos direitos de i) posse, ii) uso, iii) gestão, iv) renda, v) capital (alienar, destruir, consumir), vi) segurança (contra a expropriação), vii) transmissão (herança) e viii) ausência de prazo (duração indeterminada de todos esses direitos). Esses direitos vêm associados à ix) proibição de uso danoso a terceiros, e x) obrigação de execução (a propriedade pode ser tomada para quitar dívidas). Similarmente, em *Assembly*, Hardt e Negri (2018) discutem a teoria do “feixe de direitos” e entendem que, juntamente com os estudos de formas imateriais de propriedade, ela pode apontar na direção de uma teoria jurídica do comum.

Em seu trabalho, Federici caracteriza os comuns<sup>28</sup> a partir de elementos semelhantes aos de Hardt e Negri, e Dardot e Laval: toda a riqueza deve ser compartilhada; comuns exigem obrigações e direitos; comuns são o verdadeiro “outro” do modelo estatal. Ela difere, contudo, no ponto de partida: o trabalho de reprodução, necessário para manutenção da vida, e que recai majoritariamente sobre as mulheres.

A autora sustenta que esse trabalho, que não é remunerado nem socialmente valorizado, é essencial para a manutenção do capitalismo não só porque produz as pessoas que serão trabalhadoras assalariadas, mas também porque garante a coesão social, a cooperação e a manutenção de laços comunitários. Como vimos anteriormente – ao tratar do campesinato como uma relação de produção não-capitalista – o capital produz e reproduz o seu negativo, e se usa dele no processo de acumulação.

Nesse sentido, afirma Federici (2018, s/p),

(...) vários economistas e teóricos sociais alertaram ser prejudicial ao bom funcionamento do mercado a mercantilização de todas as esferas da vida, uma vez que também os mercados dependem da existência de relações não monetárias tais como a confiança, a credibilidade e a generosidade.

E é no âmbito da reprodução que se produzem muitos comuns, e também onde se localizam diversas lutas contra os novos cercamentos: da terra, dos alimentos saudáveis e livres de veneno, das sementes, das águas. Federici (2019; 2022) nos lembra que as mulheres são as maiores responsáveis pela produção agrícola de subsistência no mundo e as principais opositoras à mercantilização total da natureza. Destaca, ainda, o papel das mulheres nas lutas pela terra, especialmente na África e na América Latina.

Nas lutas das mulheres para a manutenção da vida, também reside um arcabouço de soluções inovadoras, como as hortas urbanas que surgem em vários países da África<sup>29</sup> na década de 80, em tempos de ajuste estrutural do Banco Mundial; o plantio comunitário de árvores na Índia em resistência aos madeireiros; as associações de crédito autogeridas (*tontines*) e as moedas sociais baseadas na

---

<sup>28</sup> A autora escolhe por usar os comuns, no plural, mas não como sinônimo de bens comuns, mas para denotar uma pluralidade de lutas, e modos de organização contra os cercamentos.

<sup>29</sup> Federici cita o trabalho de diversos autores (WICHTERICH, 2000; TREFON, 2002; WEINBERG *et al.*, 1999) que estudaram hortas urbanas em Gana, Tanzânia, Guiné-Bissau, Zâmbia, Uganda e Rep. Democrática do Congo.

confiança no Camboja e no Senegal, as cozinhas comunitárias (*ollas comunes*) no Chile e no Peru, criadas em tempos de inflação no preço dos alimentos (FEDERICI, 2004).

Para a autora,

(...) esses cercamentos demonstraram que não só as terras comunais não desapareceram, como também novas formas de cooperação social estão sendo constantemente produzidas, inclusive em esferas da vida em que antes não existia nada, como, por exemplo, a Internet (FEDERICI, 2019, p. 2).

Hardt e Negri (2016, p. 156) já destacavam a sobreposição dos trabalhos de produção e reprodução ao tratar do domínio do capital se estendendo da produção de mercadorias para a produção de relações sociais e de formas de vida. Em *Bem-Estar Comum* eles denominaram essa tendência de "feminização do trabalho". Mas a visão desses autores é limitada a compreender a produção coletiva dos comuns imateriais que se dá no cotidiano, enquanto Federici torna visível o papel e o trabalho das mulheres na base material da vida.

Para a autora, que surgiu do movimento autonomista italiano, assim como Antonio Negri, o comum está conectado não apenas com a reapropriação coletiva das riquezas, mas com a luta contra a maneira como fomos divididos. Um caminho de emancipação, portanto, passa por comunizar o trabalho reprodutivo e inventar novos modos coletivos de vida. Para ela, não há comuns sem comunidade e não há comunidade sem as mulheres – e seu incansável trabalho de cuidado (FEDERICI, 2022).

Como exemplo de comunização do trabalho reprodutivo, Federici (2018; 2022) cita as mulheres do Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem Terra (MST) que, mesmo após a conquista de titulação das áreas que ocupavam, insistiram pela construção das casas próximas umas às outras, para que seguissem fazendo juntas trabalhos como lavar e cozinhar, a partir da lógica comunitária que havia se estabelecido no período de luta.

A ideia, contudo, não é naturalizar o papel das mulheres no trabalho doméstico e de reprodução, mas beber de seu conhecimento e experiências acumuladas de resistência. Com isso, a principal adição de Federici é de que comuns de cuidado também são comunidades que se opõem a todas as hierarquias sociais. Aqui, sua obra

nos convoca a uma resistência a partir do que ela chama de (re)encantamento. "Cantar o mundo para trazê-lo à existência" (FEDERICI, 2022, p. 19).

Em sua obra mais recente, o livro *Reencantando o Mundo*, Federici faz um trabalho relevante de colocar uma lente decolonial na produção marxista sobre os comuns. Sem romantizar o primitivo nem rejeitar a luta de classes, a autora parece entender que só é possível superar o capitalismo inventando um mundo novo, que bebe da sabedoria dos povos.

Ferreira e Felício (2021), membros da Teia dos Povos<sup>30</sup> do estado da Bahia, ao construírem um "programa" para uma luta emancipatória por terra e território, trazem reflexões similares à de Federici sobre a importância do encantamento. Para eles,

(...) quando deixamos de olhar uma serra como um encantado, como um espírito, como um ancestral, e passamos a olhá-la como um depósito de minério, como recursos naturais e, portanto, como mercadoria, então antes de as máquinas da mineradora fazerem o serviço sujo delas, nós já fizemos uma parte por elas (FERREIRA e FELÍCIO, 2021, p. 149).

A partir dessa visão, a importância do trabalho reprodutivo reside no fato de que ele nos coloca em relação direta com os processos naturais, e nos ajuda a entender melhor os limites do planeta, a interdependência, aquilo que não controlamos. Nas palavras de Federici (2022, p. 284-285),

(...) produzir seres humanos ou colheitas para a nossa mesa é, de fato, uma experiência qualitativamente diferente da produção de carros". E é essa qualidade que nos permite vislumbrar uma "outra racionalidade, oposta à injustiça socioeconômica e que nos reconecta à natureza e reinventa o significado de ser humano.

Nesse sentido, a autora destaca a importância **do corpo e da terra** como um *continuum*, para nos "libertar da interiorização das relações capitalistas (...) de modo que o comum defina não apenas nossa relação com a propriedade mas com nós mesmos e o resto das pessoas" (FEDERICI, 2022, p. 17).

Aqui, ganham relevância os movimentos "rurbanos" de produção de alimentos

---

<sup>30</sup> Uma articulação em rede de povos em luta, incluindo comunidades tradicionais, indígenas, quilombolas, camponeses e trabalhadores sem-terra. A Teia surgiu em 2012, quando alguns povos se engajaram na prática de troca e difusão de sementes crioulas em um contexto em que as variantes transgênicas estavam sendo massivamente promovidas pelo governo federal, chegando inclusive a serem distribuídas pela FUNAI. O recorte principal dessa articulação, além da questão da identidade dos povos, é a centralidade nas lutas territorializadas pela construção de autonomia. Mais informações disponíveis em: <https://teiadospovos.org>.

e de ocupação de terras, a partir da visão de que o processo de "recampesinação"<sup>31</sup> – contra a privatização e pela reapropriação de terras – talvez seja a luta mais relevante da atualidade (FEDERICI, 2022, p. 281-282).

### **2.3. O(s) comum(ns) e a terra**

Uma vez apresentadas as importantes contribuições feitas por Dardot e Laval, Hardt e Negri e Federici na construção de uma perspectiva crítica do comum, percebemos que, longe de se anularem, elas se complementam. Em conjunto, os autores nos apontam novas formas, colaborativas e compartilhadas, de reprodução (Federici), produção (Hardt e Negri), instituição e governo (Dardot e Laval).

Nesse contexto, cabe empreendermos um esforço de destacar os elementos mais relevantes em cada um dos autores para apontar caminhos alternativos à propriedade capitalista da terra. Com o objetivo de facilitar esse exercício criamos uma matriz comparativa, reproduzida na Tabela 2 abaixo.

---

<sup>31</sup> Federici cita o autor Sam Moyo como um dos propositores da ideia da recampesinação, como um ressurgimento das lutas pela terra na Ásia, África e América Latina na transição para o século XXI.

**Tabela 2.** Matriz comparativa entre Hardt & Negri, Dardot & Laval e Federici.

	<b>Hardt e Negri</b>	<b>Dardot e Laval</b>	<b>Federici</b>
Problemática do capitalismo contemporâneo	Império: capitalismo descentralizado, fluído, imaterial, que se infiltra no trabalho e também na vida cotidiana, apropriando valor das subjetividades.	Nova razão do mundo: capitalismo como uma racionalidade (da competição e apropriação privada), que permeia todas as esferas da sociedade.	Novos cercamentos: a globalização e a evolução tecnológica aumentam o limite do que é possível cercar, a terra, o alto-mar, o espaço, os genes dos animais, nosso próprio corpo.
Vias de superação do capitalismo	A produção do comum: apesar de necessária ao capital, ela potencializa a autonomia dos trabalhadores (ênfase no trabalho imaterial).	A instituição do comum: o processo de criar e revisar normas, e tomar decisões para tornar comuns os bens naturais, as riquezas materiais, o conhecimento, etc.	A comunização da reprodução: a criação de novas formas de vida, em que todo trabalho de criar e cuidar de seres humanos seja realizado de forma coletiva.
Sujeito político	A multidão: inclui os trabalhadores, mas também todos os sujeitos oprimidos (indígenas, LGBTQIA+, mulheres). São as múltiplas subjetividades que produzem o	As populações engajadas em lutas diversas reivindicando o comum como princípio político. São os usuários-cidadãos que se envolvem em uma coatividade de instituir o comum.	Destaque para o papel das mulheres (mais pobres, de cor <sup>32</sup> , e dos países do "Sul") e sua capacidade de resistência e imaginação política, na luta pela reprodução da vida.

<sup>32</sup> A expressão original "people of color", de uso mais comum na língua inglesa, é traduzida como "pessoas não-brancas" nas primeiras versões brasileiras dos textos da autora. Há uma discussão das tradutoras, contudo, nas notas do livro *Reencantando o Comum* (p.12), sobre a relevância de caracterizar as pessoas pretas, pardas e indígenas de forma positiva – evidenciando a solidariedade na luta antirracista – e não pela negação de pertencimento a um grupo.

	comum.		
Definição de comum e desdobramento nas lutas.	<p>O comum é, ao mesmo tempo, as riquezas materiais e imateriais (produções sociais), a nova forma de organização social da multidão, e, principalmente, um novo modo de produção.</p> <p>Aqui a ênfase são as lutas da multidão para se reapropriar do comum.</p>	<p>O comum é a <i>práxis</i> que institui o inapropriável. É dessa atividade que surgem os “bens” comuns (que podem ser a terra, as florestas, o conhecimento, qualquer coisa que se queira “comunar”).</p> <p>Aqui a ênfase é o processo instituinte, a criação de um direito do comum.</p>	<p>Os comuns aparecem como relações sociais, modos de vida coletivos, produto da prática política de luta contra os cercamentos.</p> <p>Aqui a ênfase são as lutas por autonomia, autogoverno e cooperação nas práticas cotidianas de reprodução.</p>
Novas formas de organização política	Participação direta, democracia não representativa, a invenção de instituições populares não-soberanas.	Duplo federalismo: organização industrial das companhias operárias e organização política das comunas.	Espaços autônomos, de autogoverno, baseados em relações cooperativas, que se opõe às várias formas de hierarquia social.
Novas formas de propriedade	Abrir a propriedade (em sua forma pública ou privada) ao uso comum a partir de formas diversas de compartilhamento.	Decidir quais coisas serão inapropriáveis, instituindo um direito de uso expandido que impeça o direito ao capital (ou o direito de alienar, consumir, estragar, modificar).	Propriedade compartilhada das riquezas naturais e sociais, destinada ao uso de todos os integrantes (igualdade de acesso dentro das comunidades), e indisponível para venda.

Fonte: Elaborado pela autora



A partir da tabela, vemos que há uma distinção importante na posição dos autores em relação aos direitos de propriedade. Nenhum deles defende a abolição da propriedade pública ou da propriedade privada. Contudo, Hardt e Negri entendem que o comum existe para além delas, ou seja, as duas formas de propriedade podem ser abertas ao uso comum.

Já Dardot e Laval defendem que o comum não pode estar sob nenhum direito de propriedade, e deve ser instituído como inapropriável. É justamente nesse sentido que eles fazem uma crítica à noção de usufruto, que estaria sempre subordinado a um direito maior, o direito ao capital do nu-proprietário, que pode a qualquer tempo alienar esse bem extinguindo a relação de uso.

Apesar de não se dedicar especificamente à elaboração de alternativas à propriedade, Federici (2021, p. 164), ao enumerar critérios para o estabelecimento do que chama de comuns abertos (ou não-cooptados), cita a propriedade compartilhada e que "não está à venda", o que poderíamos aproximar da ideia de inapropriabilidade de Dardot e Laval. Porém, sua preocupação mais relevante ao tratar dos direitos ligados à propriedade é a distribuição justa das riquezas, não só entre as classes, mas internamente às comunidades, de forma a desafiar as hierarquias de raça, gênero, idade e capacidade.

Vamos elencar, portanto, os elementos de convergência que são centrais para todos os autores aqui analisados ao tratar das alternativas à propriedade capitalista:

- 1) primazia do uso sobre os demais direitos;
- 2) relações de cuidado e cooperação entre pessoas "usuárias";
- 3) processos emergentes e profundamente democráticos de construção de regras e normas de uso, bem como a possibilidade de revê-las;
- 4) participação das pessoas nos processos políticos constituintes, ou seja, de construção dos direitos.

Se olharmos exclusivamente para um âmbito local, esses pontos se assemelham às prescrições de Ostrom sobre governança e autogestão. Esses autores, contudo, nos levam um passo adiante: o comum não é uma questão local, de eficiência de uso, mas uma construção política mais abrangente, que necessariamente implica em uma experiência mais radical de democracia. O fim último não seria apenas o de preservar

os "bens", mas o de alcançar a justiça social<sup>33</sup>, reinventando novos modos de vida.

## 2.4. Luta por terra ou por território?

Em um esforço de síntese de todo esse acúmulo sobre o comum e a terra, chegamos à ideia de que a luta engendrada no âmbito do comum não é pela, e sim contra, a propriedade. Então não estamos falando da terra em si, mas do acesso a ela e da construção de relações entre as pessoas, demais seres, o ambiente natural e construído, enfim, tudo o que habita e existe em um determinado espaço.

Destacamos, assim, a noção de território, que tem se tornado mais frequente nas palavras de ordem de movimentos ligados às questões socioambientais<sup>34</sup>.

Nosso entendimento de território é filiado à ideia de que, assim como o comum, ele existe em um contexto de disputa política. Não é uma demarcação no solo, uma fronteira desenhada em um mapa, mas um conjunto de relações sociais de poder. Vale, portanto, investigar como são concebidas essas relações de poder em diferentes autores para posteriormente apoiar a análise dos *Community Land Trusts*.

Para autores da geografia política clássica (RATZEL, 1987; VALLAUX, 1914), o território aparece intrinsecamente conectado ao poder do Estado e seu controle sobre uma porção do espaço, especialmente no que se refere ao acesso aos seus "recursos". Logo, a noção de território não existe distante das ideias de fronteira, domínio e, em última instância, da guerra. Nesse sentido, a centralidade no Estado como ator produtor do território aparece também quando ele é considerado agente planejador, regulador e responsável pela implementação de infraestrutura (COSTA, 1992).

Raffestin (1993), contudo, vai propor uma concepção de território objetivado pelas relações sociais, entre os sujeitos e o ambiente, não necessariamente mediadas pelo Estado. Para ele (1993, p. 152) "todos nós elaboramos estratégias de produção [do território], que se chocam com outras estratégias em diversas relações de poder". A partir daí o autor vai tratar das territorialidades, que são as significações que se dão

---

<sup>33</sup> Entendemos aqui justiça social de forma mais ampla e inclusiva dos direitos da natureza, como nos colocam os pensadores do Bem-viver, como Alberto Acosta e Ailton Krenak, para citar alguns. Essa ideia de política ampliada à natureza também é ensaiada pela pesquisadora Juliana Fausto no livro "A Cosmopolítica dos Animais" (2020).

<sup>34</sup> Além dos movimentos indígenas, quilombolas e de populações tradicionais, que historicamente mobilizam o território como demanda central, o conceito aparece também nos movimentos camponeses, como a Via Campesina e a Teia dos Povos, e nos movimentos urbanos de favelas e periferias, como Movimento Favela Não se Cala e o Movimento Cultural das Periferias.

a partir das diferentes atividades cotidianas no espaço ao longo do tempo. Dessa forma, ao mesmo tempo que são produto das relações sociais, as territorialidades também as modificam.

Assim, o território passa a ser entendido de forma processual, a partir dos diferentes modos de apropriação que se dão pelos diversos atores (ou nós, para Raffestin) no espaço-tempo. Tendo esse mesmo ponto de partida, Haesbaert (2004) inspira-se na produção de Henri Lefebvre e amplia a visão sobre apropriação do espaço – tida anteriormente como material e funcional – e inclui a apropriação cultural-simbólica<sup>35</sup> na concepção de território.

Para Haesbaert (2004, p. 2), o território "enquanto 'espaço-tempo vivido', (...) é sempre múltiplo, 'diverso e complexo', ao contrário do território 'unifuncional' proposto pela lógica capitalista hegemônica". O autor avança suas reflexões ao propor um exercício decolonial (HAESBAERT, 2021) de compreender o território “de baixo para cima”, como forma de organização e resistência de grupos "subalternos".

Retomamos, então, a ideia exposta no Capítulo 1 da terra de trabalho em oposição à terra de acumulação, tão representativa da luta do campesinato brasileiro. E, para além do trabalho, – que na ética camponesa já inclui relações tradicionais, culturais e simbólicas com o espaço – podemos falar também da terra de vida, lugar onde se come, se dorme, se banha, se celebra e até mesmo onde se pensa a própria existência<sup>36</sup>.

Dessa forma, ao invés de falar apenas em "poder sobre", podemos tratar do território a partir de relações de "poder com"<sup>37</sup>, presente em ideias como a autodeterminação dos povos ou em agendas como a da soberania alimentar, que não se pautam pela vitória de um grupo sobre outro em um cenário de escassez, mas pela construção de abundâncias.

O livro *Por Terra e Território*, da Teia dos Povos, nos ajuda a contextualizar

---

<sup>35</sup> Haesbart (2004) trata de um *continuum* do território funcional, que é a ideia de território como recurso, regido por relações de dominação, exclusivo, e que tem apenas valor de troca, até o território simbólico, visto como abrigo, múltiplo, expresso em relações de apropriação e valor de uso.

<sup>36</sup> Ideia presente na fala do pensador indígena Ailton Krenak sobre território e pertencimento (apud HAESBAERT, 2021, p. 225): "em vez de você imprimir um sentido ao lugar, o lugar imprime um sentido à sua existência".

<sup>37</sup> O "poder sobre" é o que tradicionalmente chamamos de poder na literatura, e está ligado à dominação. Já o "poder com" é a potencialidade transformadora da ação coletiva, que cresce a partir das relações de cooperação, confiança, ajuda mútua, referência. Para maiores explicações ver PANSARDI, P.; BINDI, M. *The new concepts of power? Power-over, power-to and power-with*, *Journal of Political Power*, 14:1, 2021. p. 51-71, DOI: [10.1080/2158379X.2021.1877001](https://doi.org/10.1080/2158379X.2021.1877001)

esse entendimento a partir de uma provocação para olharmos "além das cercas".

Quando pensamos em território, não estamos falando de um quadrado ou uma demarcação com determinado aspecto. Estamos falando de um lugar cheio de símbolos de pertencimento alicerçados na abundância da vida. É o que chamamos de para além da cerca. Então, não basta que alguém conceda terras (...) que depois serão compradas pelo agronegócio (...) O que queremos são territórios, lugares com vida, com comunidade, onde rios, matas, animais, poços, nascentes, tudo possa ser respeitado e cuidado. Se continuarmos a lutar a partir das cercas, elas seguirão nos separando, nos dividindo (FERREIRA e FELÍCIO, 2021, p. 43-44).

Para os autores a terra em si – ou seja, a propriedade – não emancipa, por isso a importância em se falar de território. Felício (2022) sustenta essa ideia quando cita setores dos movimentos de luta pela terra que se aliaram a políticos conservadores nos últimos anos, seduzidos pela oferta de títulos individuais.

Ferreira e Felício (2021) tratam ainda da relevância da unidade política a partir da ação prática nos territórios, e não por projetos teórico-ideológicos de longo prazo, especialmente os que têm como tática a chegada ao poder burocrático. Por isso, reafirmam que as práticas políticas têm que estar ancoradas, antes de tudo, na construção de soberania alimentar, hídrica, pedagógica, de trabalho e renda dentro dos territórios.

Inspirados por essas reflexões, propomos uma definição dos comuns da terra como as práticas de produção, reprodução e (auto)governo, baseadas na cooperação e no compartilhamento, que geram direitos e obrigações, e estão diretamente implicadas no espaço. Logo, no nosso entendimento, **é o comum que faz da terra um território.**

É a partir dessa definição e considerando os quatro elementos do comum elencados acima que construímos a estrutura analítica deste trabalho. A partir dela, analisamos experiências concretas de CLT, de modo a entender as potencialidades e limitações desse modelo na criação de comuns da terra, de forma a levantar pontos de atenção para os movimentos nascentes no Brasil.

### **Capítulo 3. Os *Community Land Trusts* em direção ao Comum**

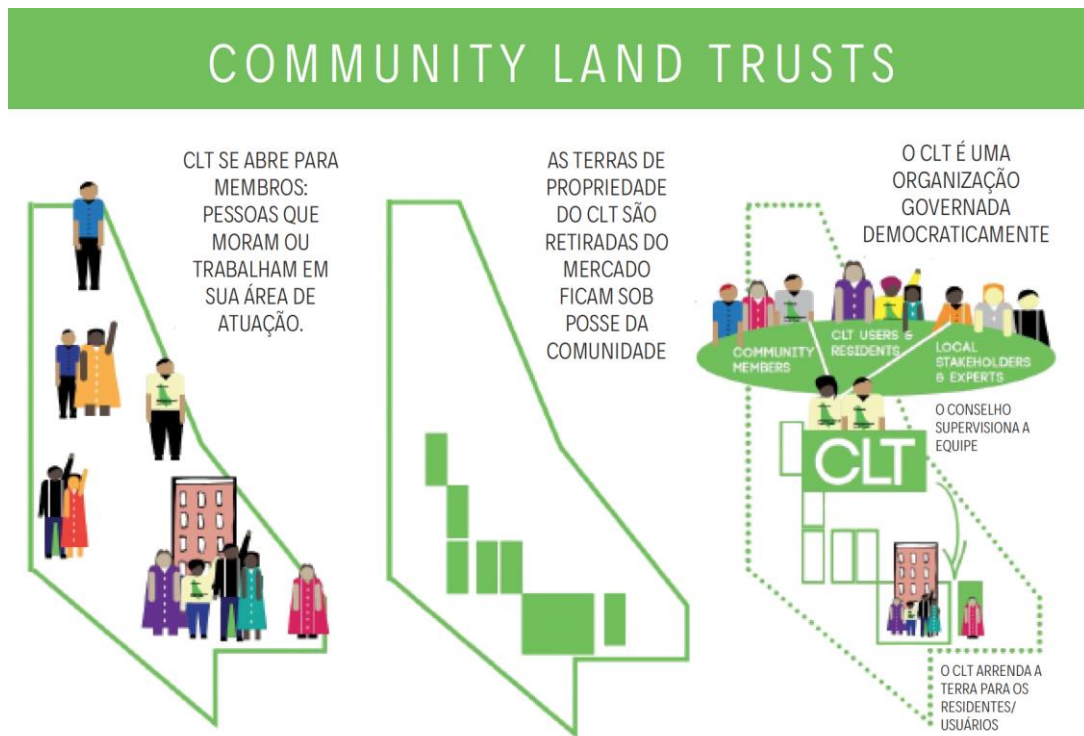
*Community Land Trusts* (CLT) são organizações sem fins lucrativos que mantêm sob custódia parcelas de terra dentro de uma área geograficamente determinada, com o mandato de gerir essas terras para atender as necessidades de uma comunidade – seja habitação, hortas comunitárias, parques, pequenos comércios, entre outros (DAVIS, 2010).

Mais do que o formato da organização, que muda de acordo com os instrumentos jurídicos de cada país, a principal característica de um CLT é o mecanismo de divisão do direito de propriedade em dois: um sobre a terra e outro sobre as melhorias realizadas nela (construções, culturas agrícolas, etc.). Com isso, a propriedade da terra passa a ser da organização, que na maioria absoluta dos casos não pode vendê-la, enquanto a propriedade das casas, das hortas, dos comércios, pode ser individual ou familiar.

Há várias maneiras para um CLT adquirir terras: doação filantrópica por proprietários privados, cessão pelo poder público, aquisição simples e regularização fundiária nos casos em que a terra já está sendo ocupada forma ilegal. A ideia central em obter terras é colocá-las sob domínio comunitário, garantindo acesso e também poder decisório para aqueles que produzem determinado território (Figura 2).

Para isso, todas as pessoas da comunidade em questão podem se tornar membros do CLT e participar das eleições de conselho e demais instâncias de governança. Assim, apesar de variar bastante em sua aplicação, os CLT operam uma "retirada" das terras do mercado, reduzindo o impacto das flutuações de preço para a comunidade de uso, ao mesmo tempo em que apresentam modelos mais horizontais e participativos de gestão e governo.

**Figura 2.** Como funciona um CLT



**Fonte:** Adaptado de Northeast Housing Initiative<sup>38</sup>.

Evidências dos benefícios de CLT aparecem cada vez mais na literatura, especialmente nos Estados Unidos, onde eles existem em maior número. Na escala das famílias, os CLT permitem que aquelas com renda até 40% inferior à média da região obtenham uma casa própria (THADEN *et al.*, 2013), e também garantem a manutenção das famílias em suas casas, chegando a reduzir os despejos em até 10 vezes durante a crise das hipotecas de 2008 (THADEN, 2011; THADEN; ROSENBERG, 2010). Ademais, há evidências de que os benefícios dos CLT são proporcionalmente maiores para as pessoas negras e latinas (WANG *et al.*, 2019), e podem ajudar a diminuir a desigualdade econômica entre as raças (AXEL-LUTE, 2018; NEWPORT, 2005). Seu efeito de longo prazo no preço das habitações foi estudado por Wang *et al.* (2019), que demonstrou que a maioria das casas em terras de CLT permaneceram tão acessíveis na revenda quanto na primeira compra e, na escala dos bairros, Choi *et al.* (2018) e Gray e Miller-Cribbs (2012), identificaram a capacidade dos CLT de mitigar processos de gentrificação.

O que sabemos, ao menos em teoria, é que os CLT reconfiguram as definições

<sup>38</sup> Disponível em: <https://nehihomes.wordpress.com/community-land-trusts/>. Acesso em agosto de 2019.

tradicionais de propriedade e também regulam de forma atípica os direitos sobre a terra, se tornando um instrumento de resistência às práticas de especulação e acumulação de capital. Os CLT também fornecem o contexto necessário para que comunidades retomem os processos de tomada de decisão sobre as práticas atuais e futuras que se dão na terra a partir de suas próprias necessidades.

Isso torna os CLT um caso fértil para explorarmos as práticas de "comunar" a terra. Há poucos estudos, contudo, que olham para os CLT a partir da lente crítica do comum. Os trabalhos que fazem menção ao termo, usam "comuns" de forma genérica para tratar de fenômenos de ordem coletiva (CALDWELL *et al.*, 2019), ou se baseiam no conceito de bens comuns de Ostrom (DUROSE *et al.*, 2021; KRINSKY; SEGAL, 2019; AERNOST, 2019; AERNOUST; RYCKEWAERT, 2017; MIDHEME; MOULAERT, 2013).

Há algumas exceções, especialmente de trabalhos no campo da geografia, que analisam a atuação de movimentos sociais na produção de "comuns urbanos" (BUNCE, 2016; THOMPSON, 2015; ENGLESMAN *et al.*, 2016b). Entre eles, estão trabalhos mais recentes de um grupo de autores<sup>39</sup> que estudou em profundidade um conjunto de 8 CLT na região metropolitana de Minneapolis, em Minnesota, nos Estados Unidos (DEFILIPPIS *et al.*, 2019; DEFILIPPIS *et al.*, 2018; WILLIAMS, 2018; SHATAN; WILLIAMS; 2020; KRUGER *et al.*, 2020). Apesar de não invocar o conceito do comum, esses trabalhos têm se debruçado sobre os CLT como ferramenta potencialmente emancipatória – e anticapitalista – para as comunidades, apontando não apenas seus benefícios, mas também as armadilhas que se repetem nos CLT em expansão, como a possibilidade de cooptação pelo poder público, e a perda de controle comunitário em detrimento da escalabilidade no número de habitações produzidas.

Uma análise parecida é feita por Engelsman *et al.* (2016b), que estudaram casos em Nova Iorque, Boston e Liverpool. Segundo os autores (2016b, p. 2), os CLT podem ser simultaneamente radicais e reformistas já que, ao mesmo tempo em que desafiam tanto o Estado quanto o mercado, muitas vezes trabalham dentro de uma visão tradicional de prover acesso à propriedade privada.

À luz desses trabalhos críticos, e de forma complementar, pretendemos olhar

---

<sup>39</sup> No contexto do projeto “*The Scale of Governance in the Regulation of Land: Community Land Trusts in the Twin Cities.*” coordenado por James DeFilippis (Rutgers University), Deborah Martin (Clark University) e Joe Pierce (Florida State University).

para experiências existentes de CLT mantendo a provocação de Federici como guia: como manter abertos os comuns [que produzimos, reproduzimos e instituímos]? Para isso, o capítulo se inicia com um breve histórico dos CLT, seguido de um panorama das experiências existentes ao redor do mundo. Posteriormente, nos detemos com maior atenção para sua estrutura de governança, entendendo o "modelo típico" de CLT e suas possíveis variações. Por fim, analisaremos os dados de 19 CLT<sup>40</sup>, presentes em 15 trabalhos publicados nos últimos 10 anos<sup>41</sup>, buscando neles a (in)existência, evolução, e os conflitos em torno dos 4 elementos levantados no capítulo anterior: primazia do uso; relações de cuidado e cooperação; processos instituintes democráticos; e participação nos processos constituintes.

A partir dessa análise, torna-se possível avaliar as conquistas e os reveses dos CLT no processo de comunar a terra (e criar territórios), para, por fim, trazer apontamentos que subsidiem a pesquisa e o ativismo crescentes em torno dos CLT no Brasil.

### 3.1. Histórico dos CLT

Os CLT surgiram no Sul nos Estados Unidos – particularmente inspirados pelos *Gramdan*<sup>42</sup> na Índia e pelos *ejidos*<sup>43</sup> mexicanos – com o objetivo de garantir acesso a terras agricultáveis para a população negra. Sua criação se deu no contexto da luta pelos direitos civis e pelo fim da segregação racial na década de 60. A primeira experiência de CLT existente – a *New Communities Inc (NCI)* – aconteceu no estado da Geórgia, considerado à época um dos mais racistas do país (SWAN *et al.*, 1972).

---

<sup>40</sup> Alguns dos artigos revisados para os fins desta pesquisa usam dados agregados de 8 CLT localizados nas cidades de Saint Paul, Minneapolis, Duluth e Rochester, no estado de Minnesota, Estados Unidos. Dentre eles está o caso de Rondo e provavelmente o de City of Lakes, que também são estudados de forma separada em outros artigos. Assim, consideramos que os dados aqui expostos são de 19 experiências de CLT no total, porém 6 delas não são nomeadas, já que aparecem apenas como dados agregados.

<sup>41</sup> O processo de seleção dos artigos e dos casos, materiais complementares, bem como o método de análise dos dados, está melhor descrito na seção Metodologia, na Introdução.

<sup>42</sup> Vinoba Bhava, seguidor de Ghandi, marchou pela Índia pedindo aos proprietários de terra mais ricos que doassem uma parte da sua terra para famílias pobres. No *Gramdan* as doações de terras eram feitas a aldeias inteiras e não diretamente às famílias. A terra era então mantida em custódia por um conselho e arrendada aos camponeses. Apesar da terra ser da aldeia, as casas e plantações eram de propriedade individual dos camponeses.

<sup>43</sup> *Ejidos* são um tipo de terra coletiva e indivisível presente na tradição indígena mexicana. Eles foram extintos e depois reapareceram na legislação do país em 1934, em grande parte devida à luta Zapatista no início do século XX.



Com a liderança de Slater King<sup>44</sup> e Charles Sherrod<sup>45</sup>, a NCI nasce com a esperança de garantir autonomia econômica e política para os agricultores negros e suas famílias, a partir de uma articulação em torno da terra. Para isso, a organização garantiu a compra de mais de 2.000 hectares de terra perto de Albany, arrendando-os aos agricultores para produção familiar e também comercial de produtos como milho, amendoim, soja e melancia (CENTER FOR COMMUNITY LAND TRUST INNOVATION, 2020).

É importante notar, contudo, que a articulação comunitária veio antes da "propriedade". O modelo de gestão e tomada de decisão adotado pela NCI foi construído a partir de incontáveis reuniões de articulação, muito antes de haver a compra da terra. O processo que durou cerca de um ano previu conselhos eleitos, além de comitês temáticos e grupos de trabalho. Ainda, a visão de território – para além das cercas – fez-se presente na criação de diversas normas de uso e convívio, das quais destacamos uma: a que definia que as pessoas que mantivessem seus lotes improdutivos perderiam o arrendamento<sup>46</sup> (SWAN *et al.*, 1972).

Apesar da construção cuidadosa, e com intensa articulação popular, a NCI foi uma experiência que não sobreviveu ao longo do tempo. Um dos principais motivos foram os inúmeros boicotes sofridos pelo governo da Geórgia, desde o bloqueio de verbas federais conquistadas pela organização, até a criação de empecilhos para o acesso a um bom financiamento, o que culminou na tomada da terra pelos credores em 1985 (CENTER FOR COMMUNITY LAND TRUST INNOVATION, 2020).

Entretanto, a articulação gerada para a criação dos seus mecanismos de governança, decisão do formato institucional, critérios de associação, manutenção da posse e participação política, foram valiosos para as experiências que viriam depois. Foi a partir da sistematização dos primeiros anos da NCI que Robert Swan publicou, em 1972, um detalhado “manual” divulgando o modelo dos CLT em escala nacional.

Com isso, apesar de ter surgido no contexto rural, os CLT passaram a ganhar alguma popularidade nas cidades, sobretudo para garantir a provisão de habitação

---

<sup>44</sup> Líder do Movimento Albany, em Albany, Geórgia, um dos mais radicais na luta pela eliminação total da segregação racial no país.

<sup>45</sup> Liderança do Student Non-Violent Coordinating Committee, movimento estudantil fortemente atuante na luta pelos direitos civis.

<sup>46</sup> Ainda que isso fosse feito com o cuidado de que as pessoas não perdessem o valor dos eventuais investimentos que tivessem feito sobre a terra, como as casas ou outras construções. Perderiam, contudo, o direito de uso, dando lugar para aqueles que tivessem o objetivo de trabalhar na terra ocupada.

acessível para as populações mais pobres. A estrutura usada pela NCI foi adaptada e, na década de 80, surgiram os primeiros CLT urbanos (DAVIS, 2010).

Ao longo dos 40 anos seguintes o modelo foi se espalhando e passou a ser usado para diferentes fins – habitação, conservação, hortas comunitárias, resistência de pequenos comércios locais, e até a manutenção de territórios de populações originárias. Em sua maioria, eles se iniciam com algum processo político de mobilização local e são posteriormente instituídos pela comunidade como forma de garantir suas conquistas.

Atualmente, segundo o mapeamento<sup>47</sup> realizado pelo *Center for Community Land Trust Innovation* (2022), existem cerca de 500 CLT em ao menos 8 países, sendo 302 deles só nos Estados Unidos.

**Mapa 1.** *Community Land Trusts* no mundo



Fonte: Elaborado por Davis e Fernandez (2019).

Dentre todas as experiências registradas, apenas 4 estão em um contexto do Sul<sup>48</sup>: *Fideicomiso de la Tierra de Caño Martin Peña*, em San Juan, Porto Rico; *Tanzania-Bondeni CLT*, em Voi, Quênia; *Habitat Para La Mujer Comunidad Maria Auxiliadora*, em Cochabamba, Bolívia; e, por fim, Comunidades Catalisadoras, no

<sup>47</sup> Como se trata de um mapeamento colaborativo, com auto-inscrição das experiências, sabemos que nele constam CLT em diferentes fases (alguns ainda não estabelecidos, como é o caso do Brasil), e também organizações mais recentes, que não aparecem na pesquisa, como em Barcelona, na Espanha, e em áreas de conservação em Honduras (DAVIS *et al.*, 2020).

<sup>48</sup> Usamos a expressão "do Sul" para evidenciar a fratura Norte-Sul provocada pelos processos de colonialismo e imperialismo impostos pela Europa e Estados Unidos, notadamente da América Latina e África.

Rio de Janeiro, Brasil.

A experiência brasileira que aparece no mapeamento é uma organização sem fins lucrativos que trabalha com desenvolvimento comunitário em favelas. Ela apoiou a criação do Projeto Termo Territorial Coletivo (TTC), responsável pela adaptação do modelo jurídico dos CLT no Brasil, e que tem tentado implementá-lo a partir da mobilização dos moradores de três comunidades do Rio de Janeiro que estão, de alguma forma, lutando pela segurança da posse de suas casas<sup>49</sup>.

Ainda que os CLT tenham prosperado em países onde há mais segurança jurídica, acesso a financiamento para aquisição de terras e, muitas vezes, incentivo público (na forma de cessão de áreas estatais, fundos de apoio, e criação de legislação favorável), há cada vez mais ativistas e líderes comunitários do Sul identificando sua potencialidade como ferramenta para as lutas que já travam em torno da terra.

Como vimos anteriormente, dentre os motivos para a efetividade dos CLT estão a operacionalização de uma desagregação do direito de propriedade, e a construção de uma governança participativa. Assim, vale investigar melhor quais são as características típicas de uma organização denominada como CLT, e os espaços de flexibilidade e adaptabilidade para cada situação, considerando os desejos da comunidade, os usos pretendidos, e o contexto local (social, geográfico e político).

### 3.2. Estrutura e governança dos CLT

Segundo Swann *et al.* (1972), um CLT deve ser compreendido a partir de dois conceitos: custódia da terra e comunidade. É neles que, em alguma medida, está o coração do modelo, e de onde derivam suas características.

Para os autores, a **custódia** é o processo pelo qual uma coletividade oferece a gestão da terra em confiança para um indivíduo ou organização. O custodiante tem, então, o mandato de cuidar desta terra em benefício da coletividade. Para Swann *et al.* (1972), portanto, o conceito de custódia se coloca em oposição direta à ideia de propriedade capitalista da terra.

Apesar disso, é justamente pelo direito de propriedade que um CLT se efetiva. Ao deter a propriedade da terra, a organização abre mão do direito de vendê-la, garantindo assim a sua desmercantilização. Por outro lado, as benfeitorias sobre a

---

<sup>49</sup> Essas comunidades são a favela dos Trapicheiros, na Tijuca, zona norte, o Conjunto Esperança, na área de Jacarepaguá, e a Vila Autódromo, na Barra da Tijuca, ambos na zona oeste.

terra estão disponíveis para apropriação individual podendo, inclusive, ser vendidas no mercado (ainda que sob condições específicas, como restrições de preço e aprovação comunitária).

É justamente por esse motivo que Ribeiro (2020) acredita que os CLT não se configuram sob a lógica do comum, ao menos na concepção da corrente crítica. Sobre a propriedade da terra, a autora afirma que

O que acontece nos CLTs, longe da negação ou disputa do paradigma da propriedade privada, é a busca de um formato de apropriação privada da terra que garanta a segurança da posse dos moradores diante das inúmeras ameaças que se colocam no âmbito da (re)produção constante da cidade no capitalismo (RIBEIRO, 2020, p. 614).

Sobre a propriedade individual das casas, a autora argumenta ainda que

(...) não há uma proposta de comunhão entre os moradores, mas sim a tentativa de promoção de um arranjo que consiga de forma eficaz garantir seus direitos, inclusive o de se inserir no mercado e vender seu imóvel, mesmo que dissociado do terreno (RIBEIRO, 2020, p. 614).

Assim como Ribeiro (2020), entendemos que os CLT não resultam automaticamente na produção de comuns da terra. Isso porque o comum é a *práxis* em torno da terra, e não um direito específico de propriedade sobre ela. Dessa forma, os CLT podem ser apenas um arranjo mais vantajoso na provisão de habitação acessível, segurança da posse e prevenção ao despejo, como a literatura americana tem demonstrado.

Por outro lado, entendemos também que a propriedade individual<sup>50</sup> sobre as construções e benfeitorias não significa necessariamente uma negação do comum. Ainda que tenhamos como ponto de partida a definição mais restrita de Dardot e Laval (2017), de que o comum não pode ser objeto de nenhum direito de propriedade, há que se argumentar que a criação de um mecanismo que impeça – ou ao menos restrinja – a disposição da terra via mercado, caminharia em direção à construção da inapropriabilidade defendida pelos autores.

---

<sup>50</sup> Vale lembrar a diferenciação entre propriedade privada e propriedade individual feita por Marx em *Gundrisse* (apud DARDOT e LAVAL, 2017) e elucidada no capítulo 1. Aqui, entendemos que se trata de propriedade individual, já que apesar de haver relativa autonomia das famílias sobre as casas, algumas de suas práticas são governadas por regras construídas coletivamente.

Nesse sentido, Pierce *et al.* (2021) argumentam que o que acontece na prática, ao menos nos CLT direcionados à moradia, não é uma cisão entre a propriedade da terra e das casas, mas uma separação do feixe de direitos que denominamos propriedade, noção já ensaiada nos escritos de Hardt e Negri (2018) e Dardot e Laval (2017). Para Pierce *et al.*, alguns direitos do feixe<sup>51</sup> ficariam com a comunidade de residentes (como direito de uso, direito à exclusão e, em alguns casos, o direito à renda), enquanto outros ficariam com a organização (direito à renda, direito ao governo). Por fim, mas não menos importante, certos direitos seriam "enterrados", ao todo ou em parte, sendo o direito ao capital o mais importante deles.

A partir desse entendimento, podemos argumentar que é possível operar justamente o que recomendam Dardot e Laval: criar um direito de uso ampliado que negue, em ato, o direito ao capital. É importante notarmos, contudo, que o objetivo central do trabalho de Pierce *et al.* (2021) é criar uma conceitualização dos CLT que ajude a construir melhores relações entre as organizações custodiantes e a comunidade, facilitando os processos de participação e tomada de decisão. Sua preocupação reside em garantir um entendimento compartilhado que beneficie o controle comunitário sobre a terra. O que está em jogo, portanto, para os autores e para nós, é o direito ao **governo** e a garantia de que ele será de fato exercido pela comunidade.

Isso nos traz ao segundo conceito mobilizado por Swann *et al.* (1972): a **comunidade**. Esse conceito, contudo, é usado de forma muito mais imprecisa que o de custódia. Na literatura sobre CLT, as menções à comunidade são incontáveis, no entanto, raramente se diz quem é, de fato, a comunidade de um CLT ainda que responder a essa pergunta seja essencial na construção de mecanismos participativos e democráticos para a tomada de decisão<sup>52</sup>.

Para elucidar a questão, Swan *et al.* (1972) fazem duas aplicações do conceito. Os autores usam a expressão “comunidade de residentes” para tratar exclusivamente das pessoas que moram nas terras de um CLT. Neste trabalho, usaremos o termo

---

<sup>51</sup> Os autores adotam outras nomenclaturas para esses direitos: usufruto ao invés de renda, disposição ao invés de capital, e tratam também do direito a melhorias (*improvements*), que pode ser entendido como parte do direito ao governo. Decidimos, contudo, por manter as nomenclaturas adotadas por Dardot e Laval e já utilizadas no Capítulo 2.

<sup>52</sup> Dentre as exceções podemos citar o trabalho de Kruger *et al.* (2019), que não define a comunidade *a priori*, mas investiga os diferentes significados do termo para residentes e membros dos casos de CLT estudados; e de Rosenberg (2010), que tentativamente responde quem são as comunidades do CLT de Madison (MACLT), do qual foi diretor executivo por muitos anos.

"comunidade de usuários" como equivalente, para que inclua também a realidade dos CLT de uso não-residencial. Já o termo "comunidade" é usado pelos autores para designar o coletivo que inclui residentes, pessoas que pretendem ser residentes, que dão suporte à organização, e também aquelas que se identificam de alguma forma com sua atuação (SWAN *et al.*, 1972, p. xi). Na nossa leitura, essa comunidade ampliada de um CLT é composta pelas pessoas que se engajam – em maior ou menor grau – em uma coatividade relativa às terras que serão ocupadas e ao seu entorno (moradia, construção de edifícios, plantio, manutenção dos espaços coletivos, envolvimento no planejamento territorial). A extensão desse "entorno" - a área geográfica de atuação - normalmente é definida na criação do CLT.

Deste modo, identificamos os atores mais relevantes na construção da governança dos CLT, que estão melhor descritos a seguir.

- **A organização custodiante (que chamamos genericamente de CLT):** a pessoa jurídica que deterá a propriedade da terra, e que pode ser composta apenas por membros da comunidade, voluntários ou contratados, ou ter funcionários externos e apoiadores técnicos. Apesar de a organização ser a instituidora dos mecanismos de governança, e não um ator nela representado, entendemos ser relevante tratá-la de forma separada dos demais. Isso nos permitirá identificar quais os interesses "próprios" da organização, especialmente quando ela cresce e se burocratiza, e que vão afetar as decisões sobre a terra.
- **A comunidade de usuários:** as pessoas que moram, cultivam, tem suas atividades econômicas, sociais ou culturais "dentro" das terras de um determinado CLT.
- **A comunidade ampliada:** as pessoas que moram no entorno de áreas de um CLT, ou que são diretamente implicadas no uso que será dado à terra. Normalmente essa comunidade é auto-definida, a partir de um sistema de membresia: qualquer pessoa interessada pode se associar ao CLT, para acompanhar e se engajar em suas atividades, fazer parte dos processos decisórios internos e, muitas vezes, somar forças nas reivindicações políticas inerentes ao território.
- Além destes, a governança típica de um CLT contempla ainda **os agentes externos**. Tratam-se de aliados às lutas da comunidade, mas que contribuem com um ponto de vista mais amplo, representando o interesse público; ou ainda

que trazem conhecimentos técnicos necessários à gestão da terra e aos processos de desenvolvimento territorial. Tipicamente, essas pessoas são ativistas de movimentos consolidados por terra e moradia, membros de ONG locais, técnicos de planejamento, e, em alguns casos, representantes do poder público. Esses atores são particularmente relevantes quando a região mais ampla do CLT é hostil aos esforços de controle comunitário. Esse foi o caso de comunidades majoritariamente negras ao sul de Minnesota (KRUEGER *et al.*, 2019) e também é o caso no Rio de Janeiro, em que a participação desses atores é vista como uma forma de evitar a cooptação dos CLT pelo crime organizado (RIBEIRO, 2021).

Uma vez anunciados os atores envolvidos, para destrinchar melhor a relação entre eles e deles com a terra, bem como os processos de construção e modificação das normas sobre seu uso e disposição, descrevemos as características de um "CLT típico" na Tabela 3, a seguir. Essas características estão divididas em três categorias: propriedade, governança e compromisso, sendo esta última relevante para diferir a abordagem dos CLT da maioria dos outros programas e projetos territoriais e de habitação popular (HARRINGTON; SEAGRIEF, 2012).

**Tabela 3.** Características dos CLT

<p><b>Propriedade</b></p> <p>Descrição dos aspectos legais e operacionais que definem a relação com a terra</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A titularidade de vários lotes de terra, espalhados por uma área geográfica específica, é mantida por uma única organização sem fins lucrativos. Essa área geográfica é definida na instituição da organização, e é considerada seu território de atuação.</li> <li>• Essas terras não podem ser vendidas, portanto são removidas permanentemente do mercado e administradas em nome de uma comunidade local.</li> <li>• Quaisquer edifícios ou estruturas presentes nesses terrenos são vendidas ou alugadas para famílias, cooperativas, organizações sem fins lucrativos ou indivíduos que integrarão a comunidade de usuários. Tanto a venda, quanto o aluguel são praticados a preços muito inferiores aos do mercado, uma vez que deles é "descontado" o valor referente à terra.</li> <li>• Essas estruturas podem já existir quando a organização adquire o terreno ou podem ser construídas posteriormente. Podem, inclusive, permanecer sob titularidade de seus proprietários anteriores (que se tornarão parte da comunidade de usuários). Por exemplo, moradores de assentamentos informais podem incorporar suas casas a um CLT durante um processo de regularização fundiária, cedendo a propriedade do terreno, mas mantendo a</li> </ul>
---	--

	<p>propriedade da construção.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A comunidade de usuários paga para o CLT um valor pelo "arrendamento da terra", de forma a contribuir com a manutenção da organização. Tipicamente os valores são irrisórios e, em alguns casos inexistentes, o que vai depender da estratégia de sustentação financeira de cada CLT.</li> <li>• O contrato de arrendamento da terra é de longuíssimo prazo (normalmente 99 anos) e deve ser herdável e hipotecável, de forma que os usuários possam obter financiamento para construir ou melhorar suas estruturas.</li> <li>• Caso alguém queira sair do CLT, as benfeitorias que estão sob propriedade individual – suas casas, por exemplo – podem ser vendidas no mercado, respeitando as regras específicas daquela organização. Normalmente há uma fórmula de revenda, que garante a manutenção de preços acessíveis, e também a preferência de compra pelo próprio CLT. Em alguns casos, a pessoa compradora precisa respeitar critérios de renda ou mesmo ser aprovada pelo conselho.</li> </ul>
<p><b>Governança</b></p> <p>Descrição dos aspectos institucionais que definem a relação entre os atores</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A organização deve permitir que qualquer pessoa que viva dentro do território de atuação se torne um membro associado, ainda que essa pessoa não seja um residente/usuário.</li> <li>• A maioria do conselho administrativo é eleita pelos membros associados.</li> <li>• O conselho tem um equilíbrio de interesses, normalmente dividido em três blocos de voto. Os assentos são alocados igualmente entre representantes: i) da comunidade de usuários, ii) da comunidade expandida e iii) do interesse público (agentes externos).</li> </ul>
<p><b>Compromisso</b></p> <p>Descrição dos aspectos éticos que constituem as</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A organização está comprometida com um desenvolvimento "de baixo para cima" do território de atuação.</li> <li>• Existe uma "opção preferencial pelos pobres". Pessoas econômica e politicamente desfavorecidas ou de lugares atingidos por ondas sucessivas de desinvestimento e gentrificação têm o primeiro direito aos recursos de um CLT.</li> <li>• Há um compromisso organizacional em preservar a acessibilidade permanente da terra, da habitação, e de outras estruturas que estão localizadas nas terras do CLT ou colocadas sob sua custódia.</li> <li>• Há uma atuação constante no cuidado com a terra e manutenção das estruturas em bom estado de conservação, de forma a proteger o capital investido pela comunidade de usuários.</li> </ul>

Fonte: Elaborado pela autora a partir de Swann *et al.* (1972), Harrington e Seagrief (2012) e Davis (2010).

Os aspectos descritos acima estão presentes na maioria, mas não na totalidade, dos projetos que se intitulam um CLT. Ademais, caracterizam essas organizações em linhas gerais, podendo cada experiência adotar elementos específicos de governança,



bem como definir suas próprias normas, como a possibilidade de sublocação, as regras para melhoria das construções, parâmetros de precificação e preferência de compra.

Assim, temos que esses aspectos estruturais podem ampliar ou restringir possibilidades, porém não vão garantir o governo comunitário da terra. Este precisa ser observado na prática, a partir de um processo contínuo e democrático de construção e revisão de normas, bem como na adoção de uma lógica colaborativa e compartilhada nos processos internos de produção e reprodução.

Nesse sentido, na próxima sessão vamos observar a experiência de 19 CLT, sendo 15 localizados nos Estados Unidos, e os demais na Bélgica, no Reino Unido, em Porto Rico e no Quênia. O histórico de cada um dos CLT, assim como as fontes utilizadas para obtenção dos dados, podem ser consultados nos Anexos deste trabalho. Um resumo das informações de cada caso estão na Tabela 4 a seguir.

**Tabela 4.** Informações gerais sobre os casos

<b>Nome do CLT</b>	<b>Cidade (Estado) - País</b>	<b>Atividades</b>
City of Lakes	Minneapolis (Minnesota) - Estados Unidos	Habitação
Proud Grounds	Portland (Oregon) - Estados Unidos	Habitação
Caño Mantin Peña	San Juan - Porto Rico	Habitação, praças, hortas comunitárias
Vandenpeerenboom*	Bruxelas - Bélgica	Ainda em construção. A princípio, haverá habitação e horta comunitária.
Tanzania-Bondeni	Voi - Quênia	Habitação; agricultura urbana; faixa de preservação em torno do rio
Rondo	Saint Paul (Minnesota) - Estados Unidos	Habitação; Cohousing para idosos; Centro comercial
Athens	Atenas-Clark (Georgia) - Estados Unidos	Habitação; horta comunitária; horta comercial e estande de vendas; Preservação de áreas agrícolas.

<b>Nome do CLT</b>	<b>Cidade (Estado) - País</b>	<b>Atividades</b>
Cooper Square	Nova Iorque (Nova Iorque) - Estados Unidos	Habitação
Granby	Liverpool - Reino Unido	Habitação; Ateliê de cerâmica; espaços comerciais em planejamento.
Dudley Street	Boston (Massachusetts) - Estados Unidos	Habitação; Estufa; Pomar e horta comunitária
Champlain	Burlington (Vermont) - Estados Unidos	Habitação; Uso misto e comercial.
Troy Gardens*	Madison (Wisconsin) - Estados Unidos	Habitação; Horta comunitária; Fazenda comercial orgânica; preservação de área nativa.
Durham	Durham (Carolina do Norte) - Estados Unidos	Habitação; horta comunitária.
Dados agregados de 8 CLT na mesma região	Saint Paul, Minneapolis, Duluth e Rochester (Minnesota) - Estados Unidos	Nos trabalhos em questão analisa-se apenas a provisão de habitação, sem menção a outras atividades.
* Tratam-se de projetos que integram CLT maiores, de abrangência municipal, os CLT de Bruxelas e o CLT de Madison, respectivamente.		

Fonte: Elaborado pela autora.

### **3.3. Os elementos do comum nas experiências concretas de CLT**

O que apresentaremos na discussão que segue são as evidências levantadas a partir da análise desses casos que apontam para mais perto ou mais longe da produção de comuns da terra.

Sabemos que cada caso possui um contexto e histórico próprio, portanto, a ideia deste trabalho não é compará-los entre si. Considerando o CLT como um modelo altamente flexível, usado em realidades distintas, a intenção aqui é avançar na compreensão dos desafios que se apresentam e dos potenciais ganhos no uso de CLT para pensar um controle comunitário e emancipatório da terra.

### 3.3.1. Primazia do uso

Quando falamos em primazia do uso sobre os demais direitos queremos dizer, antes de tudo, que as pessoas que usam e trabalham sobre a terra têm o direito de permanecer nela se assim desejarem. Também estamos dizendo que, quando há alguma mudança no território introduzida por um agente externo, são essas pessoas e os usos que fazem do espaço que devem direcionar a ação deste agente, seja ele o poder público, um ente privado ou o próprio CLT, quando este não surge por uma ação direta da comunidade. Esse é o caso, por exemplo, de CLT pré-existentes que estão ampliando seu território de atuação.

A primazia do uso também se relaciona com a função socioambiental da terra. Como sabemos, muitas vezes o direito ao capital é o que mantém grandes extensões de terras vazias, sem uso, aguardando sua valorização, ou melhores oportunidades de realizar as formas de renda. Por fim, a primazia do uso também se trata da subversão da lógica proprietária. É o território simbólico de Haesbaert (2004) e de Ferreira e Felício (2021), que tem valor por ser casa, abrigo, espaço relacional e não pelo preço dos seus "recursos" no mercado.

*"As pessoas ficam!"*<sup>53</sup>

Quanto ao direito de permanência, esse parece ser um dos principais motivadores para o surgimento de CLT. Esse é o caso de CLT urbanos que surgiram em resposta à gentrificação e aumento dos preços, como são os casos de Proud Ground, em Portland, e Cooper Square, em Nova Iorque, ambos nos Estados Unidos. O primeiro fica em um bairro de população predominantemente negra, e o segundo, um bairro tradicionalmente operário, com muitos imigrantes latinos. Em ambos, a valorização da terra, impulsionada por programas ou planos de investimento do governo, estava ameaçando a permanência dos moradores (CAHEN; SAEGERT, 2020; ENGELSMAN, 2016a; 2016b; LOWE; THADEN, 2015).

Em outros casos, o CLT surgiu para evitar o desalojamento compulsório por processos de privatização ou revitalização. Esse foi o caso de Rondo, em Saint Paul, que sofreu com a construção de uma rodovia interestadual, e depois com projetos de revitalização que expulsaram grande parte dos moradores negros (WILLIAMS, 2018). Também foi o caso do CLT de Troy Gardens, em Madison, quando o governo

---

<sup>53</sup> *"The people stay!"* era uma das palavras de ordem nas mobilizações no bairro de Cooper Square, Nova Iorque, que estava sofrendo com a gentrificação.

do estado colocou à venda uma área de 26 hectares que era usada pela população como parque e horta comunitária (CAMPBELL; SALLUS, 2003).

Por fim, os CLT Caño Martín Peña, em San Juan-Porto Rico, e o Tanzania-Bondeni, em Voi-Quênia, ambos em assentamentos informais já estabelecidos, e que sofriam com as inúmeras enchentes dos rios que os margeavam, perceberam que as intervenções públicas em suas comunidades poderiam resultar em perda da posse. Em San Juan, foi possível melhorar as condições habitacionais de 2.000 famílias, enquanto em Voi, o estabelecimento do CLT atraiu projetos de infraestrutura como canalização de água municipal e drenagem de águas pluviais (BASILE; EHLENZ, 2020; LITSEK; MASETTO, 2022).

### *Desapropriação subvertida*

No caso de Dudley Street, a rua que dá o nome ao CLT em Boston, a organização só conseguiu conquistar terras para a construção de habitação popular quando usou uma ferramenta jurídica que normalmente trabalhava contra os moradores: a desapropriação. Previsto na legislação americana, o *eminent domain* é o poder de se apropriar de uma terra para uso público mediante justa compensação do proprietário, e organizações sem fins lucrativos podem se qualificar para fazê-lo. No caso de Dudley Street, depois de se qualificar, o CLT conseguiu lutar para adquirir terras públicas vacantes e construir suas primeiras casas.

O CLT City of Lakes, em Minneapolis, também parece entender a função social da terra (e das casas). Durante a crise de 2008, vendo centenas de casas abandonadas e destruídas, o CLT conseguiu subsídios públicos para reabilitá-las e colocá-las de volta em uso, o que era considerado uma iniciativa de "alto risco" para qualquer investidor privado (CAHEN; SAEGERT, 2020).

Algo similar aconteceu em Liverpool, quando um movimento de moradores na região de Granby, que tinha mais da metade das casas e lotes desocupados, começou a ocupar as fachadas e calçadas com vasos de plantas e móveis de jardim e recuperou um terreno abandonado, transformando-o em horta comunitária (THOMPSON, 2015).

### *Os usos definem o design, e não o contrário*

Há evidências de primazia do uso quando vemos os CLT atuarem nas terras sob seu domínio a partir dos usos e necessidades da comunidade, e não a partir de uma missão pré-estabelecida. Como bem colocou Rosemberg (2010, p. 421), diretor do CLT de Madison (MACLT),

"Quando um CLT compra um novo terreno em nome da comunidade (...) devemos pensar mais amplamente sobre quais podem ser os melhores usos desta terra. Não no sentido tradicional de buscar os usos da terra financeiramente mais rentáveis, mas quais usos mais beneficiarão a comunidade."

Foi exatamente o que aconteceu em Troy Gardens, que fica sob gestão do MACLT. Ele surgiu em uma área que a população já usava como horta comunitária e para passear com os cachorros, observar pássaros, e descansar. O projeto então contemplou esses múltiplos usos, mantendo as hortas e o bosque preservados, mas criando ainda uma área para produção comercial de orgânicos e uma pequena área residencial (YUEN, 2012).

No CLT Vandenpeerenboom, em Bruxelas, que está em processo de constituição, o design das unidades habitacionais, assim como demais espaços de uso comunitário, foi realizado a partir de oficinas com seus futuros moradores. Para o futuro, a ideia é incluir usos não-residenciais à medida que estes surjam como reivindicação das associações de bairro (AERNOUTS, 2020). No CLT de Dudley Street, que começou com foco em provisão de habitação, também parece haver uma preocupação com esses múltiplos usos, como áreas comerciais, horta, espaços compartilhados e inclusive uma escola, que é administrada pela Dudley Street Neighbourhood Initiative (DSNI), a associação do bairro e organização integrante à estrutura do CLT<sup>54</sup> (ENGELSMAN *et al.*, 2016b).

### *"Essa casa não está à venda"*

Esse é o nome de um projeto de arte de uma das moradoras do CLT City of Lakes. Tocada pelo fato de finalmente ter uma casa, em um cenário em que as pessoas estavam sendo expulsas por não pagar suas hipotecas, ela criou uma instalação que tomou a forma de piqueniques comunitários na casa de outros

---

<sup>54</sup> No caso de Dudley Street, a DSNI é a organização custodiante, e a Dudley Street Inc. (DSNI) é a organização responsável pela parte operacional do CLT e de incorporação e construção das casas.

residentes, onde todos compartilharam histórias sobre o uso de suas casas, e o que ter uma casa significava para cada um deles. Esses eventos envolveram leituras de poesia, música, comida e atividades pensadas para integrar tanto os moradores do CLT, quanto os vizinhos do entorno. As histórias compartilhadas foram então transformadas em cartazes, parecidos com os anúncios de imobiliárias, e colocados em frente às casas como forma de protesto (DEFILLIPIS *et al.*, 2019).

**Figura 3.** Cartazes do projeto "esta casa não está à venda"



**Fonte:** Diver Van Avery<sup>55</sup>

No trabalho de DeFilippis *et al.* (2019, p. 14), em depoimentos de diferentes residentes de CLT espalhados pelo estado de Minnesota, podemos perceber essa visão de casa como um lugar de vida, de memórias, em oposição a um investimento lucrativo, ou um modo de garantir patrimônio.

Viver a vida em primeiro lugar e não apenas ganhar dinheiro... possuir uma casa significa; onde você mora e não, você sabe, mais que um investimento. (...) Isso é - essa é a coisa principal. O principal é ter uma vida e estar lá.

Essa importância do uso em detrimento do capital é ainda mais perceptível nos momentos em que os moradores dizem não se importar com a restrição no valor de venda, caso um dia queiram se mudar.

(...) o fato de que, tipo, essa falta de aumento [no valor], de certa forma, significa que a próxima pessoa [que comprar a casa] recebe um negócio ainda melhor... É tipo, você não consegue entender o que isso significa,

---

<sup>55</sup> Disponíveis em: <https://www.divervanavery.com/this-house-is-not-for-sale>. Acesso em maio de 2022.

mas é, quer dizer, imagine se tudo funcionasse assim... (DEFILLIPIS *et al.*, 2019, p. 14).

Ao analisar esse depoimento, os autores interpretam o significado de "se tudo funcionasse assim" como o potencial de uma "mudança social em grande escala", que seria a subversão da lógica proprietária (DEFILLIPIS *et al.*, 2019, p. 14).

Contudo, essa não é a realidade em todos os CLT. Em Proud Ground, antes de sua implementação, o modelo de CLT foi questionado pela maioria dos moradores da comunidade negra, que não aceitavam ficar com menos do que 100% do valor de revenda de suas casas<sup>56</sup> (CAHEN, 2020). Algo similar aparece na pesquisa de Engelsman *et al.* (2016a) no CLT de Dudley Street, quando os autores presenciaram uma pessoa protestando por não poder vender sua casa a preços de mercado. Para eles (2016a, p. 605),

Estas são as tensões da dialética do valor onde, por um lado, abriu-se a possibilidade da casa própria para pessoas com uma base de renda relativamente baixa e, por outro, as tentações de realizar todo o capital da propriedade, como nesse caso, superam o compromisso com o coletivo.

Ainda que a casa só tenha se tornado acessível por conta dessa restrição de valorização, algumas pessoas começam a questionar o modelo quando não se beneficiarão mais dele. Nesse sentido, o título de proprietário parece carregar consigo uma ideia de direito irrevogável de se extrair renda/valor daquilo que se possui.

Nesses casos, mesmo com a adoção de um modelo que se pretende coletivo sobre a terra, vemos se manifestar os mesmos mecanismos de separação indivíduo-comunidade engendrados pela propriedade privada capitalista.

Isso nos leva a questionar o próximo elemento, de como se dão as relações entre as pessoas da comunidade de usuários de um CLT, delas com a comunidade expandida e dessas duas comunidades com a organização custodiante. Em que medida elas são marcadas pela racionalidade neoliberal, e onde podemos encontrar pistas de novos modos de vida baseados na contrarracionalidade do comum.

---

<sup>56</sup> Importante ressaltar que essa resistência se dá em um contexto no qual a comunidade negra entende que possuir propriedade e eventualmente enriquecer com ela é uma forma de reparação histórica. De toda forma, percebemos que a expropriação é tão perversa, que a própria lógica que a produz, parece ser a salvação dos grupos que são mais prejudicados por ela.

### 3.3.2. Relações de cuidado e cooperação

A horta, na verdade todo o mundo natural que posso tocar e ver, pertence a mim tão individual e completamente quanto minha canção favorita (...)  
Da mesma forma, pertence a outras pessoas de maneira individual e completa, embora possam estar encontrando confortos e lições da natureza bem diferentes das minhas. Cada um de nós tem um senso de posse sobre este pedaço verde de terra, que cada um de nós usa e ama por suas próprias razões, mas nenhum de nós tem a propriedade dela. Este paradoxo da apropriação amorosa ausente de propriedade excludente me fascina. Nos dá uma razão "egoísta" para cooperar e nos comunicarmos respeitosamente uns com os outros (Notas de Marge Pitts, moradora e agricultora urbana do CLT de Troy Gardens, publicadas no Troy Gardens Journal Collection, 2000).

Apesar de ser a base do trabalho de reprodução, o cuidado é pouco valorizado na cultura capitalista. Porém, ele é responsável pela manutenção de comunidades, criação de vínculos, e pelas relações de apoio e cooperação, sem as quais não seria possível produzir comuns da terra. Nesse sentido, enquanto Hardt e Negri (2017) ressaltam a importância da cooperação pensado particularmente nos processos de produção, Federici (2022) o faz olhando para a justa distribuição das riquezas produzidas e também para a coletivização do trabalho de reprodução.

A partir de ambas lentes, ao analisar as experiências vividas nos casos estudados, foi possível observar relações de cuidado e cooperação a partir de três perspectivas distintas: acesso e distribuição de riqueza dentro das comunidades, "serviços" de apoio oferecidos pelos CLT, e modos de vida mais coletivos, seja nas relações de produção ou de reprodução.

#### *Mantendo a "opção preferencial pelos pobres"*

Quanto à distribuição de acesso, percebemos que a maioria dos CLT estudados nasce em um contexto de luta de pessoas consistentemente subalternizadas. Nos CLT americanos, pelo menos 4 experiências surgiram em bairros negros ou latinos (Rondo, Proud Ground, Dudley Street e Cooper Square). Isso também acontece no CLT em Liverpool, que está no bairro tradicionalmente negro de Granby, e no Vandenpeerenboom, em Bruxelas, que está se constituindo em uma área de população não-Belga, de ascendência majoritariamente africana.

Destaca-se também a importância da participação das mulheres. Nos casos dos CLT City of Lakes e Proud Ground, dois terços das casas são chefiadas por mulheres, muitas delas mães solo (CAHEN *et al.*, 2020), e no caso do CLT Tanzania-Bondeni, elas foram centrais na escolha pelo modelo comunitário de propriedade. Neste último



caso, cerca de 40% dos lares da comunidade são liderados por mulheres, e o CLT tem garantido a elas um melhor acesso à terra e ao mercado de crédito.

A realidade desses casos é confirmada pelos números apresentados por Thaden (2012), em sua pesquisa feita com 96 CLT dos Estados Unidos. Em sua amostra, 14% dos proprietários das casas eram pessoas negras, e 21% eram mães solo. À mesma época, segundo o censo oficial dos Estados Unidos, apenas 8,5% das casas eram de propriedade de pessoas negras e 3,5% de mães solo.

Alguns autores, contudo, demonstram uma preocupação na mudança de atuação dos CLT na medida em que estes expandem o "público" atendido para conseguir acessar mais editais de financiadores públicos e privados. Para se sustentar economicamente, muitos CLT acabam se direcionando para pessoas de classe média e média baixa que, apesar de não terem acesso à casa própria via mercado, estão em faixas de renda superiores ao público original. Nesse contexto, outro ponto de atenção é uma possível mudança de perfil étnico da comunidade de usuários, que pode se embranquecer em relação ao resto do bairro (DeFILIPPIS *et al.*, 2018; KRUEGER *et al.*, 2019).

Essa é uma das tensões presentes no CLT Granby, de Liverpool. Apesar de os habitantes tradicionais do bairro serem negros, ele estava mudando de perfil antes mesmo da criação do CLT. Artistas, pessoas ligadas ao ativismo cultural e ambiental se mudaram para o bairro no início dos anos 2000 e foram, inclusive, os mais atuantes no movimento de "jardinagem de guerrilha" e de retomada das ruas e terrenos vazios que culminou com a criação do CLT (THOMPSON, 2015). Ainda que atualmente haja diversidade de representação na governança, mantém-se a preocupação com os potenciais efeitos negativos dessa retomada cultural, já que as poucas áreas sob custódia do CLT seriam insuficientes para atenuar o impacto de uma eventual valorização das terras no seu entorno.

As histórias de Rondo e Proud Ground, por outro lado, parecem apontar para uma posição de resistência. Nos anos 2000, o CLT de Rondo começou a expandir sua atuação geográfica e cobrir várias áreas da cidade de Saint Paul, o que foi diluindo sua implicação no bairro de origem, de maioria negra. Houve uma decisão posterior, contudo, de manter o foco de atuação territorial em Rondo e, ao invés de seguir aumentando sua área como estratégia de sustentação financeira, o CLT apostou na diversificação de escopo, se articulando ainda mais com as associações locais para atuar com a manutenção de terra para pequenos comércios e negócios liderados por

pessoas negras (KRUEGER *et al.*, 2019; WILLIAMS, 2018).

No caso de Proud Ground, em 2016, com o aumento do preço das terras e maior dificuldade com os processos de financiamento, o CLT contemplou a decisão de restringir seu público para pessoas com renda um pouco superior à média da região. Contudo, em parceria com a *Habitat for Humanity*, a organização conseguiu manter-se fiel ao seu compromisso original e construiu um prédio para atender, via aluguel, pessoas de renda até 3 vezes menor que a média da região, dando prioridade às que haviam sido recentemente desalojadas pela dinâmica de valorização (CAHEN *et al.*, 2020).

#### *Cuidado como "serviço" da organização custodiante*

Nesse contexto, autores como Cahen *et al.* (2020) entendem que o cuidado nos CLT se dá no nível organizacional, e não apenas no interpessoal. Ou seja, ele pode ser identificado quando a organização cuida da comunidade de usuários e da comunidade expandida, especialmente em contextos de austeridade.

Se adotarmos também esse sentido, vemos que muitos CLT, além de realizarem as atividades necessárias para a custódia da terra, oferecem "serviços" de apoio à comunidade. Um dos que aparece em quase todos os casos estudados é o aconselhamento financeiro, que pode se dar na forma de suporte para acessar e (re)negociar financiamento até a criação de fundos de empréstimo emergencial para os moradores em risco de execução de suas hipotecas. Também são comuns os serviços de assessoria na compra e na revenda das casas (LOWE; THADEN, 2015; ENGELSMAN *et al.*, 2016b; CAHEN *et al.*, 2020).

Em outros casos, vemos as organizações atuando diretamente com os jovens, a partir da oferta de empregos, tutoria escolar e treinamento profissional (observado nos casos de Dudley Street, Durham, Athens e Champlain); ou em benefício das crianças, idosos e pessoas com deficiência, seja partir da oferta de creches e centros de atendimento aos idosos (Champlain e Rondo), ou da construção e reforma das estruturas com foco em segurança e acessibilidade (em City of Lakes, Durham e Troy Gardens).

Ademais, o cuidado se dá também com o ambiente, quando o CLT impulsiona medidas como eficiência energética dos edifícios, uso de energia solar e de materiais de construção menos impactantes, e implementação de estufas e pomares (Champlain, Troy Gardens e City of Lakes).

Para Cahen *et al.* (2020, p. 11), esses serviços de suporte dos CLT permitem que a comunidade de usuários passe "de uma existência precária para uma vida onde possam se livrar do estresse da moradia, passar tempo com amigos e familiares, perseguir sua educação e se tornarem ativos em seus bairros."

Isso é corroborado no trabalho de Krueger *et al.* (2019), em Minnesota, em que os residentes entrevistados entendiam a equipe dos CLT como uma rede de apoio, disponível para ajudar sempre que fosse necessário. Há casos, ainda, em que a equipe do CLT era vista como uma intermediária nas relações de cooperação entre os próprios usuários.

Comunidade aqui é bem diferente. Nós nos vemos quando [o CLT] convida. Nós sabemos que eles estão lá. Sei que posso ligar para [membro da equipe] a qualquer momento e dizer que preciso de um medicamento. E ele vai me dar uma lista de proprietários que são médicos e vai me dizer para ligar para essas pessoas (...). O fato de que eles conhecem cada um de nós e que estamos dispostos a ajudar uns aos outros a ficar em nossas casas (Entrevista com moradora em KRUEGER *et al.*, 2019, p. 13-14).

Para Krueger *et al.* (2019), esse fato é interpretado de forma ambígua. Se, por um lado, os autores consideram positiva a relação de confiança entre a equipe do CLT e seus usuários, também apontam que esta pode se dar em substituição às relações diretas entre os usuários, que não demonstraram um senso real de pertencimento a uma comunidade. Uma das conclusões, no caso dos CLT em Minnesota, é de que os laços criados entre as pessoas moradoras são muito frágeis, pouco significativos em suas vidas e para a formação de suas identidades (KRUEGER *et al.*, 2019, p. 2).

Nesses casos, podemos dizer que a atuação dos CLT se aproxima muito da figura de uma organização assistencialista, provedora de serviços, ao invés de impulsionadora da autonomia dos territórios. Cabe, então, nos perguntarmos – assim como faz o título do trabalho de DeFilippis *et al.* (2019) – "para onde foi a comunidade dos *community land trusts*?"

### *Novos modos de vida: produção e reprodução colaborativas*

[eu gosto] que a gente se misture... vamos ser vizinhos. (...) Por isso, no dia em que formos morar lá, gostaria de organizar uma noite, só entre as mulheres que moram no quarteirão, fazer chá, café, lá embaixo na sala compartilhada (entrevista com futura moradora do CLT Vandenpeerenboom, AERNOOTS; RYCKEWAERT, 2018, p. 13).

Para responder à pergunta feita por DeFilippis *et al.* (2019), nos preocupamos em coletar evidências de que os CLT nutrem outros tipos de relação entre as pessoas, e delas com o ambiente, consideradas mais colaborativas, horizontais e criativas, como são os novos modos de ser e fazer dos moradores de favelas, das mulheres, da multidão (FEDERICI, 2022; NEGRI, 2014).

Ainda sobre os casos em Minnesota, podemos dizer que há indícios pouco promissores para a produção de comuns da terra. Especialmente por atuar em escalas geográficas maiores e ter terras em áreas não contíguas – muitas vezes, em uma rua inteira, há apenas uma casa pertencente ao CLT – a comunidade de usuários existe mais no papel do que na experiência vivida.

A fala de um residente entrevistado por Krueger *et al.* (2019, p. 7-8), expressa bem essa ideia.

(...) assim que as pessoas conseguem as casas delas, dado que a maioria das pessoas que compram as casas são casais com filhos, trabalhando quase que por definição em trabalhos com baixa remuneração (...) eu acho que a parte da comunidade, quando já estão em suas casas, está mais no nome, sabe?

O espaço produzido pelos CLT de Minnesota também reflete essa realidade. Há poucas áreas compartilhadas, e o foco do portfólio administrado são as casas unifamiliares, ao invés de casas geminadas e contíguas, ou prédios de apartamentos multi-familiares (KRUEGER *et al.*, 2019).

Segundo algumas leituras complementares realizadas para esse trabalho, o mesmo padrão pode ser identificado em outros CLT<sup>57</sup>, especialmente os surgidos nos Estados Unidos e Reino Unido na última década. Tratam-se, em sua maioria, de CLT implementados pelos municípios para – em parceria com organizações sem fins lucrativos – realizar a provisão de moradia popular de forma mais eficiente (ENGLESMAN *et al.*, 2016a; DUROSE *et al.*, 2021; THADEN, 2012).

Nesses casos, a alocação das pessoas nas casas seguiu critérios exclusivos de renda e sabemos que, depois de tantos anos de destruição do tecido social, morar perto não significa formar uma comunidade, muito menos produzir um território. O que temos é que, quando a casa e a terra são entendidas exclusivamente como recursos, ainda que se queira beneficiar as pessoas menos favorecidas, nenhum

---

<sup>57</sup> Neste grupo podemos citar Northern California CLT, Thistle, Chicago CLT e Irvine California CLT, nos Estados Unidos, e Foundation East e Cornwall CLT, no Reino Unido (ENGLESMAN *et al.*, 2016a; DUROSE *et al.*, 2021).

arranjo de propriedade ou de governança vai caminhar em direção ao comum.

Por outro lado, nos demais casos analisados, há vários indícios desses novos modos de vida, inclusive nos processos territoriais anteriores à criação dos CLT. Em Cooper Square, moradores em mutirão ocuparam e recuperaram prédios queimados, para que fossem novamente usados pela comunidade. Em Troy Gardens, os vizinhos transformaram uma área pública vazia em 2 hectares de horta comunitária. Em Bruxelas, os futuros moradores do CLT já integravam uma cooperativa de crédito informal. Na comunidade Tanzania-Bondeni, no Quênia, havia uma cultura de ajuda coletiva para a autoconstrução das casas.

Um dos casos onde as relações comunitárias mais saltaram aos olhos foi no Caño Martin Peña, quando o furacão Maria atingiu San Juan, em 2017. Na área do Caño, casas foram total ou parcialmente destruídas, terras comunitárias alagadas e quase 80 famílias ficaram desabrigadas. Mas foi a mobilização comunitária, junto da ação de colaboradores e voluntários do CLT que conseguiram atenuar o impacto da tragédia, fornecendo primeiros socorros, abrigo temporário, e depois articulando a recuperação do território (ALGOED; TORRALES, 2019).

Nos casos citados acima, as relações comunitárias foram fundamentais para a criação dos CLT, e, posteriormente, se traduziram também na caracterização dos espaços ocupados por eles, especialmente no que se refere às atividades de reprodução. Em todos esses casos há ao menos um tipo de espaço compartilhado: salas de convivência, *playgrounds*, áreas verdes, centros comunitários, e hortas de subsistência.

Só as hortas comunitárias – o exemplo mais estudado por Federici (2010; 2022) para pensar a reprodução e a relação com a natureza – estão presentes em ao menos 5 dos CLT. No caso do CLT de Athens, apesar de não ter surgido como iniciativa da comunidade, a horta acabou se transformando em um espaço de convívio intergeracional, onde estudantes do ensino médio e aposentados cultivam e vendem seus produtos juntos (LOWE; THADEN, 2015).

A partir desse exemplo, podemos falar do surgimento de relações colaborativas também no âmbito da produção. Tanto no CLT de Athens quanto em Troy Gardens criaram-se áreas de produção comercial de alimentos com base em um modelo chamado de CSA - Comunidade que Sustenta a Agricultura. No CSA, um grupo fixo de consumidores se compromete a cobrir, por um ano, os custos de determinada área produtora (uma horta, sítio, fazenda). Em troca, essas pessoas recebem cestas,

geralmente semanais, dos alimentos cultivados. O modelo permite proteger os agricultores e, simultaneamente, oferecer aos consumidores uma alimentação mais barata, saudável e fresca. Trata-se, portanto, de uma relação de cooperação ainda mais abrangente entre os usuários do CLT e a comunidade da região.

Pensar o espaço a partir do coletivo acaba se desdobrando também em relações mais harmônicas com o ambiente. Em Troy Gardens, a produção de alimentos segue princípios agroecológicos. Nos CLT Vandenpeerenboom e Granby, planejam-se limpezas coletivas de calçadas e ruas e sistemas de coleta de água de chuva. Já em Tanzania-Bondeni e Caño Martin Peña, os CLT estão fortemente envolvidos nos processos de recuperação dos canais que margeiam suas comunidades.

Nas observações de Harrington e Seagrief (2012, p. 6),

Uma vez que uma comunidade estabeleceu um CLT e entregou seu primeiro projeto, as pessoas muitas vezes se sentem capacitadas para assumir qualquer que seja o próximo desafio que sua comunidade enfrenta, como comprar o pub local quando ele está prestes a fechar, ou abrir uma loja comunitária. (...) o desenvolvimento de um CLT não traz apenas novas casas, mas também cria comunidades mais fortes.

A ideia de que é o próprio processo de luta que fortalece os laços comunitários também aparece na entrevista com um integrante da equipe do DSNI, em Dudley Street.

Por que você tentaria fazer algo que ninguém fez? Bom, quer saber, nós fizemos coisas que as pessoas disseram que ninguém nunca faria (...). Então, quanto mais eu sinto que as pessoas sabem o que a comunidade conquistou mais elas sentem que, ok, nós podemos embarcar nessa próxima jornada juntos (Entrevista realizada por ENGELSMAN *et al.*, 2016b, p. 15).

Vemos, dessa forma, que o arranjo dos CLT pode impulsionar os processos comunitários, ajudando a forjar territórios cada vez menos dependentes das forças de mercado e da atuação estatal. Porém isso só se efetiva quando o controle comunitário da terra é atributo central da organização, e não um componente extra, que só acontece em condições favoráveis.

### 3.3.3. Processos instituintes: controle comunitário sobre a terra ocupada

Ao falar sobre a práxis **instituinte** do inapropriável, Dardot e Laval (2017) nos provocam a olhar para instituição como verbo e não como substantivo. Estamos

tratando de práticas de governo sobre a terra, entendendo que estas são inerentemente políticas, marcadas por divergências de interesse e disputa, ainda que internamente a uma comunidade. Por isso, para que se institua comuns da terra, é necessário observar um processo aberto, dialógico e participativo de tomada de decisão, que também inclua a (re)criação das regras e normas que darão contorno às ações da comunidade.

Assim, é importante nos perguntarmos: Como e por quem são criadas as normas de um CLT? Elas podem ser revistas? Como se dão os processos de tomada de decisão?

Temos, então, dois momentos nos quais se faz importante observar a participação comunitária: no processo de constituição de um CLT, que é quando serão definidas as regras e também desenhado o modelo de governança; e no cotidiano de sua operação, quando essa governança é posta em prática, ou seja, quando são acionadas as instâncias de tomada de decisão.

#### *Como nasce um CLT?*

Há pouca literatura disponível documentando o processo de constituição dos CLT estudados. Apesar de não ser possível saber exatamente quem esteve envolvido na discussão das regras para criação dos seus estatutos, destacamos algumas histórias que nos permitem observar o grau de participação comunitária no nascimento das organizações.

Nos casos do Caño Martin Peña, Cooper Square e Troy Gardens, o surgimento dos CLT foi marcado por um intenso processo político de mobilização local. Em Porto Rico, foram mais de 700 reuniões envolvendo todos os moradores ao longo do Caño Martin Peña, em um processo de planejamento-ação-reflexão que durou 3 anos e resultou na criação do CLT (ALGOED; HERNANDEZ TORRALES, 2019).

Em Cooper Square, o comitê de bairro liderou mais de 100 encontros e consultas públicas para construção de uma alternativa comunitária ao plano que o governo havia criado para "desenvolver" a região. O estabelecimento do CLT se dá no contexto deste Plano Alternativo de Cooper Square, e foi o ativismo em torno de sua construção que deu forma à operação sustentada pelo CLT até os dias atuais. (ENGELSMAN *et al.*, 2016b)

Similarmente, em Troy Gardens, a constituição do CLT foi resultado de muitas horas de reuniões e organização comunitária realizadas por uma coalizão composta

por 17 associações de bairros localizados no norte da cidade de Madison. Foi nesses fóruns que se construiu a ideia de um plano misto de habitação e espaços abertos, que foi aprovado pelos moradores da comunidade e, posteriormente, pelo Departamento de Planejamento da Cidade de Madison.

Em um artigo publicado na revista *Community Land Trust Reader*, Greg Rosenberg, ex-diretor do CLT de Madison, e ator relevante na construção de Troy Gardens, descreve um pouco do processo de criação coletiva do CLT a partir do desafio de ouvir a todos e construir de consensos. Para ele,

(...) a única constante em Troy Gardens sempre foi o compromisso em resolver as diferenças de opinião, levando o tempo que fosse necessário para nos certificarmos de que todos foram ouvidos e que um esforço de boa fé para chegar a um consenso tinha sido feito. Nem sempre foi um processo tranquilo. (...) O que fez a comunidade de Troy Gardens passar por esses tempos difíceis foi um amor pela terra, o respeito ao bairro e o compromisso de um notável grupo de indivíduos para se agarrar à vida e persistir em seguir em frente (ROSENBERG, 2010, p. 427).

Já nos casos Tanzania-Bonden e Vandenpeerenboom também foi possível observar processos participativos na criação dos CLT, contudo eles foram liderados por agentes do Estado, envolvendo autoridades locais e organizações não-governamentais que atuavam em nível municipal. Em ambos casos, como veremos a seguir, alguns desafios estão sendo enfrentados para garantir que a comunidade tenha, de fato, a última palavra nos processos decisórios.

### *Participação comunitária nas decisões*

Como vimos anteriormente neste capítulo, um modelo de governança democrático e com participação comunitária é atributo central de um CLT típico. Essa governança se concretiza, essencialmente, de duas formas: pelo sistema de adesão livre de membros, e pelo conselho tripartite.

Seguindo esse formato, qualquer pessoa da comunidade expandida pode participar das assembleias e comitês dos CLT e também votar na eleição do conselho diretor, que é a instância onde as decisões são tomadas. A estrutura do conselho, apesar de variar em formato e número de assentos, deve sempre respeitar uma representação igualitária entre usuários diretos, comunidade e agentes externos.

Apesar disso, de acordo com a pesquisa realizada por Thaden (2012), apenas 42% de CLT entrevistados tinham membros, e aproximadamente um quarto dos CLT



não relataram a presença de residentes no conselho de administração.

No caso dos CLT estudados para este trabalho, a maioria tem sistemas de membresia e seguem o modelo de conselho tripartite<sup>58</sup>. Uma exceção é o CLT Proud Ground, em que há membros, porém, eles não participam da eleição do conselho. No caso de Caño Martin Peña o modelo de conselho criado pela comunidade tem metade dos assentos alocados para os residentes.

Outra variação bem frequente em relação às participações em conselho acontece nos casos de Troy Gardens e Vandenpeerenboom. Por integrar CLT maiores, de escala municipal, sua participação no conselho acaba sendo diluída, já que os assentos são divididos entre usuários e comunidade expandida de várias localidades. Em Troy Gardens, contudo, há um mecanismo extra de participação direta, pois a comunidade de usuários tem poder de veto sobre qualquer decisão relevante que o conselho venha a tomar sobre suas terras.

Assim, para além da eleição e representação no conselho, precisamos entender como se dá de fato o engajamento da comunidade nos momentos em que há decisões importantes a serem tomadas. As estruturas de governança são condição necessária, porém, não suficiente para garantir o controle comunitário sobre a terra. Como observam Krinsky e Hovde (1996, p. 60) “essas estruturas funcionam tão bem quanto a participação dos moradores nelas. Se os moradores desconhecem o controle que eles têm sobre a organização, ou se eles não sabem exercê-lo, então o controle permanece uma mera abstração”.

Nos casos estudados, novamente encontramos evidências que caminham em direções opostas. Dois eventos específicos, ocorridos nos CLT Rondo e Cooper Square, demonstram haver um efetivo controle comunitário sobre a terra.

O caso de Cooper Square aconteceu na década de 80, quando a prefeitura de Nova Iorque decidiu dar um destino para os terrenos públicos vazios. Nesse momento, autoridades locais buscaram representantes do CLT e fizeram uma proposta chamada de plano de subsídio cruzado, em que para cada unidade de habitação vendida a preço de mercado seria desenvolvida uma unidade de habitação para pessoas de baixa renda. A ideia era que o dinheiro que a prefeitura faria vendendo terras para incorporadoras privadas seria oferecido como subsídio para moradias populares administradas pelo CLT. Depois de levar esse plano para

---

<sup>58</sup> A estrutura específica de cada CLT pode ser consultada nos Anexos deste trabalho.

apreciação da comunidade, o CLT de Cooper Square rejeitou a proposta, pois ela significaria que agentes privados teriam controle de parte das terras do bairro (ANGOTTI, 2008).

Em Rondo, algo parecido ocorreu em 2012, quando um agente privado apresentou um projeto de prédio comercial que foi rejeitado pela comunidade. Em 2015, contudo, quando o CLT iniciou uma mudança de foco, surgiu a ideia de realizar um projeto comercial no mesmo local, mas agora nos moldes da comunidade. Ela se iniciou com um morador do bairro e membro do conselho, e foi sendo construída ao longo de alguns anos, com apoio de outras organizações de base e do conselho da Universidade local. Esse processo se deu com muita escuta e apoio da comunidade de residentes, líderes locais e mesmo da comunidade expandida (KRUEGER *et al.*, 2019).

Segundo Williams (2008), o CLT de Rondo não realiza um trabalho sistemático de mobilização comunitária, mas o desenvolvimento desse projeto em específico se deu com extensa participação do bairro. Os vizinhos diretos do terreno onde seria realizada a construção foram convocados e várias sessões de consulta pública foram realizadas na cafeteria local. Essa foi a diferença essencial entre o projeto privado e o projeto do CLT: a construção coletiva, algo que fica evidente na fala de um morador de Rondo, entrevistado por Williams (2018, p. 12)

(...) um empresário tinha uma ideia similar de desenvolver esses lotes, mas não recebeu esse feedback da comunidade (...) não estava respondendo bem ao que a comunidade estava solicitando. Ele tinha sua própria visão, e isso - eu acho que é assim que essa ideia do CLT comercial muda a conversa. É a abordagem que não é do desenvolvimento pelo desenvolvimento ou para enriquecer os acionistas. É sobre o envolvimento da comunidade de tal forma que mais pessoas se beneficiam do que apenas alguns, então. Esse cara aparentemente só chegou e foi "bem, deixa eu ver, eu vou fazer isso, eu tenho o capital, então eu vou..." e o bairro disse que não, e acabou".

No sentido oposto desses exemplos, situações enfrentadas pelos CLT Tanzania-Bondeni e Vandenpeerenboom indicaram haver limitações da participação comunitária nas tomadas de decisão.

Em Vandenpeerenboom, por se tratar de um projeto promovido pela prefeitura de Bruxelas, a construção das estruturas do CLT deveria respeitar um processo licitatório. Dessa forma, o desenho do projeto habitacional aconteceu em 2 fases de

workshops com a comunidade. A primeira fase coletou as vontades dos participantes em relação às suas casas e aos espaços compartilhados e resultou em recomendações que foram incluídas nas especificações da licitação. Uma vez recebidos os projetos submetidos pelos concorrentes, uma nova fase de workshops foi realizada para avaliar essas propostas junto aos futuros moradores. O resultado desses workshops foi então entregue ao Fundo Habitacional, financiador das construções, que teve a palavra final na decisão de contratação. Com isso, apesar de o resultado estar em linha com muitos dos desejos da comunidade, alguns dos futuros residentes disseram que a fachada da proposta ganhadora "parecia uma prisão" (AERNOUTS, 2020, p. 10). Nesse caso, podemos dizer que há um esforço de inclusão da comunidade nos processos decisórios, porém, não há autonomia real sobre o território.

Em Tanzânia-Bondeni, segundo o trabalho de BASILE e EHLENZ (2020), a comunidade está tendo dificuldades de colocar em prática o que foi construído na instituição do CLT. Apesar de seguir um modelo de governança democrática, os membros do conselho gestor não haviam realizado novas eleições, processo exigido pelos estatutos da organização. A justificativa era um alegado temor de que os críticos ao modelo comunitário fossem eleitos e acabassem por dissolver o CLT. Os autores também observaram que, por falta de verbas e apoio operacional de longo prazo, outras regras constitucionais do CLT não foram cumpridas, como a eliminação dos proprietários ausentes – que não ocupam seus lotes – e o controle do preço de revenda das casas.

Em Tanzania-Bondeni, como mencionamos anteriormente, o projeto foi encabeçado pelo governo do Quênia, com participação de autoridades locais, do Ministério do Governo Local (MoLG) e da agência de desenvolvimento alemã GTZ. Como muitos dos projetos realizados de cima para baixo, ainda que haja um componente participativo, vemos que a complexidade dos arranjos e a realidade da comunidade não são plenamente considerados, reduzindo a potência emancipatória da instituição de um CLT.

Esse é um dos maiores desafios do modelo, em especial no contexto do Sul Global, onde parcerias com o poder público podem ser determinantes para a viabilidade de um CLT. Apesar de não ser de natureza pública, nem estritamente privada, muitas vezes os CLT precisam se articular com governos locais ou fundações privadas para financiar a compra da terra, a construção das estruturas, ou para a criação de linhas de crédito subsidiado para garantir a permanência da

comunidade de usuários no território.

São essas parcerias com agentes externos que muitas vezes criam tensões com o controle comunitário, seja de forma direta, quando esses agentes intervêm nos processos decisórios, ou de forma indireta quando impulsionam o crescimento dos CLT, seja em número de pessoas usuárias ou em área geográfica de atuação.

Com fluxos de financiamento em declínio e competição acirrada pelas verbas existentes, muitas organizações acabam cedendo à pressão dos financiadores para "escalar" (DeFILIPPIS *et al.*, 2018; GRAY; GALANDE, 2011; LOWE; THADEN, 2015). Aqui, vemos nitidamente como opera a racionalidade neoliberal de competição, eficiência e necessidade de apresentar resultados quantitativos (DARDOT; LAVAL, 2016a).

Para Williams (2018), esse movimento de expansão dos CLT prejudica o controle comunitário sobre a terra de diferentes maneiras. Quando o conselho passa a integrar financiadores ou tecnocratas, além de desconectados dos problemas locais, essas pessoas podem intimidar a participação dos demais membros, representantes dos usuários e da comunidade expandida. Além disso, quando os CLT cobrem uma extensão geográfica muito grande, a "representação" no processo decisório é tão distante da realidade local que nem contempla mais a ideia de território.

Em consequência, percebemos se manifestar o fenômeno de esvaziamento da participação. Se os espaços de tomada de decisão estão muito desconectados do cotidiano das pessoas, dos seus espaços de vida e trabalho, a comunidade é desestimulada a tomá-los para si. No trabalho de Krueger *et al.* (2019), muitos residentes dos CLT de Minnesota não demonstraram nenhum interesse em fazer parte dos processos decisórios, nem em serem membros do conselho gestor. Isso aparece no "desabafo" do integrante da equipe de um dos CLT.

Nós nunca conseguimos fazer com que [os proprietários das casas] realmente ficassem tipo, woohoo, é um CLT! Vamos nos comprometer com isso. Vamos usar camisetas. Vamos fazer uma manifestação. Às vezes, eles queriam. Mas, na maioria das vezes, não. E eles nem estavam assim tão animados em participar do conselho porque eles só queriam conseguir suas casas e viver suas vidas (Entrevista em KRUEGER *et al.*, 2019, p. 8).

Quando o controle sobre a terra vira algo abstrato e fora de alcance, a inclusão das pessoas nos processos decisórios vai depender de um esforço contínuo de

engajamento, educação política, e desenho de espaços reais – e não apenas formais – de participação. É por isso que autores como Lowe e Thaden (2015) acreditam que o trabalho de engajamento tem que ser entendido como um dos papéis da organização custodiante, inclusive com equipe remunerada dedicada para esse fim.

Isso seria especialmente relevante nos CLT que se expandem, e a única forma de garantir que o controle comunitário sobre a terra não fique apenas no discurso. Contraditoriamente, essas são as organizações que têm mais dificuldade – ou menos interesse – em fazê-lo. Em seus trabalhos, DeFilippis *et al.* (2018; 2019) e Krueger *et al.* (2019), apontam que nos CLT preocupados em aumentar seu portfólio, o engajamento comunitário naturalmente perde relevância.

Os achados de Lowe e Thaden (2015), também seguem nessa direção. Em uma pesquisa feita com diretores e funcionários de Durham, Champlain, Dudley Street, Athens, City of Lakes e Proud Ground, os autores buscaram entender de que forma essas organizações estimulam o engajamento das pessoas nos processos de gestão do território. Apesar dos CLT atuarem de formas diversas, uma das conclusões é que as organizações normalmente têm equipes enxutas, com tempo e orçamento limitado, e tem que se dividir entre gerenciar os imóveis, apoiar os usuários, levantar financiamento, e, assim, garantir engajamento comunitário nos processos decisórios vira mais uma das tarefas, e nem sempre a mais privilegiada.

Nesse sentido, o caso de Champlain parece ser uma exceção. O CLT de Champlain surgiu originalmente na cidade de Burlington, e teve apoio de Bernie Sanders, à época prefeito da cidade, para ganhar escala. Hoje ele é o maior CLT dos Estados Unidos, com mais de 3.000 unidades habitacionais, espaços de comércio e dois hotéis que são usados como abrigo temporário para pessoas em situação de rua (AXEL-LUTE; BLOOMGART, 2021).

Apesar de ter crescido e contar com o apoio do poder público, esse CLT parece não ter perdido o objetivo central de controle comunitário sobre a terra. Ao expandir, ele foi mudando sua estrutura de governança: o número de cadeiras no conselho aumentou, e criaram-se normas para garantir que houvesse representatividade de membros da comunidade de diferentes tipos (proprietários, inquilinos, membros de cooperativas) e também das diferentes regiões atendidas.

Ademais, a organização possui uma equipe voltada exclusivamente para o engajamento comunitário, responsáveis por estimular os residentes a participar de diversos comitês sobre as questões do território, e a se envolverem nas causas locais e

regionais ligadas à justiça social (LOWE; THADEN, 2015).

Para a diretora executiva do CLT, Brenda Torpy, a escala foi relevante para garantir que o CLT se tornasse economicamente sustentável, sem precisar correr atrás de financiamento o tempo todo. Mas esse crescimento só se deu a partir de um processo de diálogo e convencimento dos habitantes de Vermont que, segundo ela, achavam que a escala iria contra a missão (AXEL-LUTE; BLOOMGART, 2021).

Assim, mais relevante do que apenas o tamanho, parece ser a capacidade da organização de ir se modificando e adaptando a governança para que as decisões do território sigam acontecendo no âmbito local, com engajamento dos usuários e da comunidade expandida. E é nessa interlocução entre o território e as demais escalas que a organização custodiante de um CLT se coloca necessariamente como um agente político, de forma mais ou menos explícita, e pode ser uma ferramenta na luta para a construção de outros direitos.

#### 3.3.4. Processos constituintes: o papel dos CLT em outras lutas políticas

Ao teorizar o comum, os autores da corrente crítica falam sobre a importância de participação dos sujeitos políticos nos processos constituintes, ou seja, de construção de direitos. Ao tratar desse elemento, estamos um passo depois da criação de normas internas à comunidade, que governam suas práticas sobre a terra. No contexto dos CLT, queremos observar a participação das comunidades – impulsionadas pelas organizações custodiantes – em outras reivindicações e lutas políticas, que dizem respeito ao seu território e para além dele.

A partir da análise dos casos, notamos que a ação política dos CLT varia muito, e que depende, em grande medida, do contexto no qual a organização opera – o ambiente político, a disponibilidade de recursos – e do tipo de negociação que está disposta a fazer para ganhar apoio operacional e financeiro. Na maioria dos casos foi possível perceber que os CLT estão o tempo todo fazendo escolhas entre se posicionar de forma mais combativa, ou agir de forma mais moderada, com caráter "técnico", para não "morder a mão que os alimenta". (HAWKINS-SIMONS; AXEL-LUTE, 2015, s/p). Aqui, aparece novamente a questão da “abrangência x profundidade”, ou seja, da aparente incompatibilidade entre escala e potencial emancipatório dos CLT.

Por certo, no nosso entendimento, a ideia de que os CLT podem ser um instrumento isento ou puramente técnico é uma falácia. Primeiro, porque sua origem possui amplas raízes políticas e não pode ser desconectada da ação dos movimentos sociais que o criaram. Segundo, porque esvaziá-los desse caráter político não é um esforço apolítico. Pelo contrário, trata-se de alimentar um discurso que, ao fim e ao cabo, serve à manutenção do sistema neoliberal.

Segundo John Davis, um ativista e articulador histórico de modelos comunitários de habitação, atualmente estamos experimentando uma batalha pela alma dos CLT (DAVIS, 2010, p. 38). Para entender melhor os caminhos por onde essa batalha pode nos levar, vamos mergulhar nos casos de 3 CLT que se posicionam de forma diferente nessa régua entre ativismo combativo e atuação técnica. A ideia aqui não é criar uma tipologia, nem classificar todos os casos estudados, mas ganhar mais discernimento sobre a relação entre os CLT e a produção de comuns.

#### *CLT como um instrumento técnico*

Para DeFilippis *et al.* (2018; 2019), os CLT, nos Estados Unidos, têm se conectado cada vez mais com um sistema industrial de "desenvolvimento comunitário", que tem como objetivo central integrar determinados bairros ou áreas mais pobres ao mercado, e não gerar algum tipo de transformação social.

Os trabalhos que esse grupo de autores têm produzido (DeFILIPPIS *et al.*, 2018; 2019; KRUEGER *et al.*, 2019; MARTIN *et al.*, 2019) demonstra que, nos casos estudados em Minnesota, a visão dominante sobre os CLT é de que eles são apenas uma ferramenta eficiente de provisão habitacional. Não há reconhecimento de que um CLT pode ser útil para melhorar bairros, empoderar a vizinhança ou fornecer um mecanismo de controle comunitário da terra.

Como não sabemos exatamente quais CLT estão incluídos nessa pesquisa, apenas suas áreas de atuação e atividades, não foi possível investigar os seus históricos nem entender se advém de processos de ativismo e engajamento comunitário. Sabemos, contudo, que todos os CLT existentes no estado de Minnesota surgiram depois de 1990 (SCHUMACHER CENTER, s/d). Segundo Lowe e Thaden (2015, p. 17), essa segunda geração de CLT americanos – que se estabeleceram entre 1990-2000 – nasceu em um período em que o "ethos do neoliberalismo" já estava muito forte no país, marcado pelos ideais do empreendedorismo, do individualismo, e

da auto-suficiência. Portanto, para os autores, as organizações desse período não herdaram um legado ativista, e tendem a se posicionar mais como "colaboradores especialistas" do que como "organizadores comunitários".

Essa tendência parece se manifestar nos estudos de caso em Minnesota. Em seus trabalhos, DeFilippis *et al* (2019) e Williams (2018) observaram que nas reuniões para novos membros dos CLT, toda a parte política do conteúdo foi removida, inclusive evitando o uso da palavra comunidade. O discurso ficava em torno de assuntos como a qualidade habitacional, as limitações de ganho em caso de revenda das casas, reduzindo os CLT a "termos individualistas e transacionais" (DeFILIPPIS *et al*, 2019, p.10).

A ideia de "eficiência" também aparece reiteradamente como característica dos CLT, e é mobilizada por várias pessoas do poder público que trabalham em parceria com as organizações custodiantes.

Eu olho para isso de forma muito pragmática, e eu de certa forma vejo os CLTs como uma ferramenta em uma caixa de ferramentas e que, dadas as circunstâncias, diferentes ferramentas funcionam melhor (entrevista em DeFILIPPIS *et al.*, 2019, p. 12).

Em outra entrevista, também com um funcionário público, destaca-se a eficiência financeira do modelo, agora do ponto de vista do investimento realizado.

[Os CLT] mantêm a casa acessível no longo prazo, que é o que queremos. Queremos fazer um investimento e pronto. Nós não queremos ter que sentar e fazer isso de novo, e de novo, e de novo e os custos só aumentando (entrevista em DeFILIPPIS *et al.*, 2019, p. 12).

Mais resultado com menor investimento. Não há dúvida da racionalidade neoliberal funcionando, nesse exemplo, dentro da máquina do Estado. A habitação é vista como um serviço que precisa ser provido com o menor gasto possível e os CLT podem ser úteis nessa tarefa.

Essa visão tecnocrática dos CLT em Minnesota é perceptível também em outras instâncias. Segundo DeFilippis *et al*. (2019), quando perguntados "por que um CLT?", a maioria dos entrevistados falou sobre manter a força de trabalho perto dos seus empregos. Em uma delas, o diretor executivo de um dos CLT diz que "há muitas razões para um *land trust*, mas a mais importante é a acessibilidade para trabalhadores essenciais" (DeFILLIPIS *et al*, 2019, p. 11).



Percebemos essa ideia se repetir ao acessar o site da coalizão de CLT de Minnesota<sup>59</sup>, onde está em destaque a frase: "uma solução permanente de casa própria para as famílias trabalhadoras de Minnesota". Esse discurso reforça uma lógica capitalista sobre a ideia de direitos, como se a habitação fosse importante apenas para garantir a reprodução dos trabalhadores.

Apesar desse caráter técnico tentar esconder um conteúdo político, entendemos que o processo de cooptação e esvaziamento dos CLT não se faz sem intenção, o que aparece de forma ainda mais evidente no depoimento de um outro diretor executivo:

Isso é um negócio, é uma questão de bom senso econômico (...) acho que vocês são todos malucos. Que vocês estão escolhendo esse tipo de abordagem de vida como uma comuna. Não é disso que tratamos. Estamos falando sobre como colocar as pessoas em sua casa própria (entrevista em DeFILIPPIS *et al.*, 2019, p.10).

Fica visível, nesses casos, que os CLT não são uma ferramenta de luta pelo comum. Primeiro porque não há nem ao menos uma comunidade, no sentido de um grupo com senso de pertencimento e que se intitula como tal. Depois, porque há um esvaziamento discursivo do modelo, para que não seja possível utilizá-lo em nenhum sentido que não o de acessar a propriedade privada individual.

### *CLT como uma voz no processo de planejamento*

Em outros casos, contudo, a formação de um CLT já se dá a partir de um processo de ativismo local. Nesses casos, a organização agrega forças para a mobilização da comunidade contra o Estado ou outros atores poderosos, resultando em maior participação nos processos de planejamento.

Foi isso que aconteceu em Dudley Street. Diferente de outros casos típicos, que surgiram como resistência aos processos de valorização, em Boston havia um contexto urbano de desindustrialização e esvaziamento, que afetava principalmente os bairros mais pobres. No bairro de Roxbury, região de população negra, latina e cabo-verdiana, esse abandono se traduzia em incêndios criminosos dos proprietários de imóveis deteriorados, que os queimavam em busca do dinheiro do seguro. Com

---

<sup>59</sup> A coalizão de CLT do Minnesota é uma rede que tem como membros 11 CLT com áreas de atuação cobrindo todas as regiões do estado. Site disponível em: <https://www.mncltc.org/>. Acessado em 08 de maio de 2022.

cada vez mais lotes vazios, um novo problema começou a surgir: despejo ilegal de lixo produzido em outras partes da cidade (HOLDING GROUND , 1996).

A comunidade resolveu lutar contra essa situação, limpando os terrenos sujos, tomando as ruas para denunciar os incêndios e o despejo ilegal de lixo, e exigindo uma ação do poder público. Essa agitação foi a centelha para o nascimento da Dudley Street Neighborhood Initiative (DSNI), uma organização do bairro que ganhou visibilidade na mídia e conseguiu apoio financeiro de uma fundação privada para criar um plano comunitário de recuperação para a região (ENGELSMAN *et al.*, 2016a).

"Tome uma posição, tome posse da terra" era a palavra de ordem. A organização comunitária que se iniciou com agitação, ganhou participação crescente dos moradores e, num esforço coletivo de planejamento que durou 9 meses, criou um plano que incluía o CLT como estratégia para controle da terra. A ideia central era permitir uma melhoria do bairro que não resultasse em expulsão dos moradores (ENGELSMAN *et al.*, 2016b).

Nesse processo a DSNI ganhou força enquanto ator político e conseguiu se articular com o poder público e se qualificar para ter o *eminent domain*, o poder de desapropriação, já comentado no item 3.3.1. Hoje, a DSNI possui mais de 120.000m<sup>2</sup> de terras sob sua custódia, com espaços voltados para habitação acessível, horta comunitária, uma estufa coletiva, e prédios comerciais alugados para ONGs e pequenos negócios.

Apesar da DSNI ser a proprietária da terra, a organização que faz o papel de CLT é a Dudley Neighbors Incorporated (DNI), que administra a construção das casas, faz a gestão dos imóveis e espaços comunitários. Segundo Hawkins-Simons e Axel-Lute (2015), essa separação permite que a DSNI se mantenha politicamente ativa e engajada e siga se posicionando frente a agentes externos em assuntos que são importantes para a comunidade. A DNI apenas executa a visão comunitária – construída pela DSNI – portanto não se envolve diretamente nos processos de organização política.

Para Engelsman *et al.* (2016b), contudo, o CLT Dudley Street só ganhou poder organizacional atuando em cooperação com o Estado. Para os autores, apesar de manter o ativismo, a organização não vê a manutenção da terra como um fim, como instrumento de autonomia e poder comunitário, mas como um meio para reduzir os impactos do mercado e garantir acesso a melhores serviços públicos. Aqui, a ideia

central é ter uma voz num cenário já existente de planejamento estatal, permitindo que a visão das pessoas na base seja de fato ouvida e incorporada no processo de produção do espaço.

### *CLT como instrumentos de emancipação*

O caso do Caño Martin Peña é um exemplo importante de como o CLT foi usado para mudar a realidade de um conjunto de comunidades, criar poder local, e a capacidade de desenhar políticas para seus territórios. Trata-se do primeiro caso de um CLT estabelecido em um assentamento informal, formado por mais de 15.000 famílias que moram ao longo do canal Martin Peña (DAVIS; FERNANDEZ, 2019).

Em sua maioria, tratam-se de camponeses que migraram para San Juan durante a crise econômica de 1920. Essas famílias fundaram o bairro, aterrando as zonas úmidas nas margens do canal com detritos e todo o material que tivessem à disposição, e construindo suas próprias casas. Com o crescimento da cidade, contudo, uma área que antes era distante e esquecida acabou estrategicamente localizada próxima ao distrito financeiro da capital (ALGOED; HERNÁNDEZ TORRALES, 2019).

Depois de algumas tentativas – algumas delas bem sucedidas – de deslocar as comunidades ao longo do Caño com a justificativa de risco ambiental, em 2002 o governo de Porto Rico anunciou que o canal seria dragado para que voltasse a fluir, em um esforço de recuperação ambiental da área. Acostumados com o processo de expulsão sofrido anteriormente, e movidos por “um forte senso de apego à terra, privação persistente e medo de deslocamento”, os moradores decidiram que precisavam participar ativamente desses planos e se organizaram como G-8, um grupo que reunia as 8 comunidades que viviam na região do Caño (ALGOED; HERNÁNDEZ TORRALES, 2019, p. 32).

Depois de intensa mobilização, os moradores conseguiram formar uma parceria com o projeto ENLACE, que havia sido responsabilizado pela Autoridade de Rodovia e Transporte de Porto Rico para desenvolver a dragagem na região. O que era para ser um projeto de engenharia, a partir dessa parceria se tornou um plano comunitário para desenvolvimento integral local, que foi desenhado ao longo de anos pelos moradores e seus aliados (ALGOED *et al*, 2021).

A criação do CLT integrou esse plano como estratégia para garantir a

permanência das famílias, manter as terras sob controle da comunidade, além de seguir pressionando o poder público pelos serviços básicos e pela recuperação ambiental da região. Em 2004, foi aprovada a lei que criava a Corporação ENLACE, de cunho público, responsável pela execução do Plano Integral, e o CLT, que receberia o título de propriedade das terras públicas da região. Ainda, nessa lei, o G-8 foi considerado como grupo responsável por fiscalizar a implementação do plano e garantir que se seguissem as diretrizes da comunidade (FIDEICOMISO, s/d).

Foi apenas em 2009 que as terras foram oficialmente transferidas para o CLT, mas meses depois, com a promulgação de uma lei estimulada pelo prefeito de San Juan à época, as terras foram retomadas pelo município. Para Hernández Torrales *et al.* (2018), esse revés do município foi uma tentativa de dar continuidade à prática clientelista de doação de títulos individuais para garantir sucesso nas eleições.

Já fortalecida pelas conquistas anteriores, a comunidade seguiu seu processo de mobilização e, na eleição de 2012, conseguiu pressionar todos os candidatos a prefeito e a governador a assinarem um documento prometendo que devolveriam as terras ao CLT. Assim, em 2013, finalmente as terras foram retomadas ao domínio comunitário (DAVIS; FERNANDEZ, 2019).

Desde então, o CLT foi responsável pela realocação e melhoria da moradia de mais de 2.000 famílias que moravam nas regiões mais vulneráveis a enchentes, realizou melhoria de espaços verdes, hortas comunitárias, e projetos de geração de renda. O Bici-Cañón, por exemplo, de turismo por bicicleta ao longo do canal, é uma das muitas maneiras que o CLT encontrou de se manter economicamente sustentável, ao mesmo tempo em que dá visibilidade ao bairro e a todas as conquistas da comunidade.

Segundo Hernández Torrales *et al.* (2018, p. 40-41), "a forma coletiva de organizar as reivindicações habitacionais da comunidade ajudou a fortalecer suas reivindicações de cidadania diante de outros atores políticos". O CLT reforçou o sentido de pertencimento já existente na comunidade, suas relações de cooperação e ajuda mútua, e também tornou-se um sistema de apoio, inclusive para quando é necessário enfrentar as dificuldades técnicas e burocráticas. Hoje, os moradores se descrevem como uma comunidade "poderosa e gigante".

Para Algoed e Hernández Torrales (2019, s/p),

Nenhuma agência federal ou local pode legitimamente dizer que os

moradores das comunidades do Caño não possuem o título da terra (...) *Autonomismo* em Porto Rico é pensar em outras direções que não aquelas impostas pelo estado colonial capitalista. Isso é essencial no [CLT] Caño e é fortalecido diariamente por meio da administração e gestão coletivas da terra.

Apesar de toda a luta ter se iniciado com o anúncio da dragagem do canal, por falta de verbas essa obra nunca havia sido de fato realizada e a campanha 'Dragado ya!', uma das que impulsionou a união das comunidades em torno do Caño seguiu firme. Recentemente, em um post na página de *Facebook* do G8<sup>60</sup>, pudemos ler:

Depois de décadas de luta, o Governo Federal reservou fundos para a dragagem. Este é o resultado de mais de 18 anos de trabalho consistente, árduo, de dia a dia, sob um modelo inovador que integrou a participação cidadã como bandeira na hora de tomar decisões sobre nosso futuro. Era quando tinha que ser! Residentes do Caño, essa conquista é nossa!

Vemos, com o caso do CLT de Caño Martin Peña, as várias possibilidades de emancipação impulsionadas por um modelo comunitário de apropriação da terra. Não se trata apenas da propriedade da terra ou das casas, é sobre a possibilidade de decidir o que se quer no próprio território e, a partir daí, reunir forças para se engajar nas demais lutas por direitos. Aqui, a terra parece ter sido o nexo que permitiu as demais mobilizações, permeadas por algumas derrotas, mas também por muitas conquistas.

Ao vislumbrar essa potência, percebemos que os CLT não são um fim em si mesmo, mas uma ferramenta que, a depender de seu uso, pode ter um conteúdo político de manutenção do *status quo* ou de transformação social. Nesse sentido, como argumenta Bunce (2016) "o trabalho dos CLTs na construção dos comuns deve ser considerado em termos das nuances e dos desafios de operar com um governo *neoliberalizado* e processos do setor privado" (BUNCE, 2016, p. 140).

Nesse sentido, as experiências internacionais analisadas até agora nos ajudam a entender como essas nuances e desafios podem se dar no Brasil e, assim, esboçar potenciais caminhos para superá-los. Este trabalho não pretende se aprofundar na experiência brasileira, nem a olhar a partir da estrutura analítica usada para os demais casos, já que se tratam de movimentos nascentes, em uma fase inicial de engajamento comunitário. O que pretendemos é oferecer *insights* a partir das análises feitas até aqui, de modo a auxiliar as comunidades que desejem mobilizar os CLT como ferramenta na luta pelos comuns da terra.

---

<sup>60</sup> Disponível em: <https://www.facebook.com/g8canomartinpena/>. Acesso em junho de 2022.

### 3.4. A experiência de CLT no Brasil

A organização Comunidades Catalisadoras (ComCat), fundada em 2000 para apoiar o desenvolvimento de base comunitária no Rio de Janeiro, tem trabalhado em parceria com órgãos públicos, universidades e lideranças comunitárias na construção do Projeto Termo Territorial Coletivo (TTC), que é uma adaptação do modelo de CLT a partir das especificidades legais e da realidade social brasileiras.

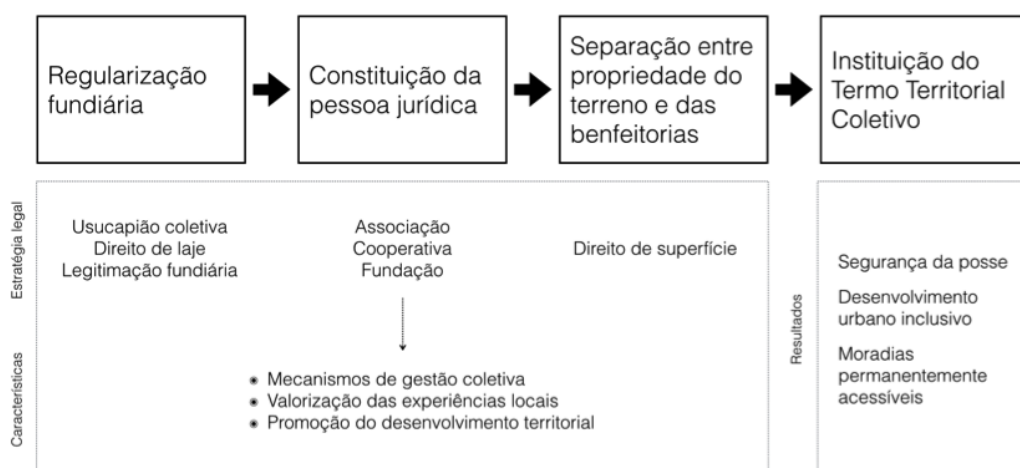
Embora ainda não haja um caso de CLT operacional no Brasil, o Projeto TTC tem trabalhado em três frentes: (i) construção de propostas de legislação (no âmbito local, estadual e nacional) que introduzam os TTC no ordenamento jurídico brasileiro; (ii) articulação local em favelas do Rio de Janeiro para estabelecer projetos piloto; e (iii) difusão do modelo dos TTC para lideranças comunitárias, pesquisadores e demais interessados no país.

Para que a implementação dos pilotos ou mesmo de outras iniciativas não dependa da tramitação política de projetos de lei específicos, alguns pesquisadores (RIBEIRO; ANTÃO, 2018; RIBEIRO, 2020; 2021; SOTTO, 2017) articularam estruturas alternativas a partir de figuras jurídicas já existentes. A proposta normalmente construída combina a criação de uma organização sem fins lucrativos – seja ela uma associação, fundação ou cooperativa – que será dona da terra, e a emissão de direitos de superfície para a comunidade de residentes.

De acordo com Sotto (2017) o direito de superfície é um negócio jurídico entre o proprietário do imóvel e um terceiro para quem é concedido o direito de usar o solo e o espaço aéreo do terreno conforme disposto em um contrato entre as partes. Por se tratar de um direito real – ou seja, que gera titularidade e pode ser transferido de forma onerosa ou não onerosa a terceiros – o direito de superfície permite acesso a um mercado formal de crédito, e também garante transmissão por herança, doação ou venda.

Ribeiro e Antão (2018) também apresentam um caminho para a aplicação de CLTs no Brasil, posteriormente aprofundado por Ribeiro (2020). Tal caminho envolve, de forma sucinta, três grandes esforços: (i) institucionalização da pessoa jurídica que irá gerir a terra; (ii) regularização fundiária; e, por fim, (iii) construção dos arranjos de gestão e modelo de participação comunitária. Esse processo é detalhado no diagrama a seguir.

**Diagrama 1.** Caminho para a instituição de um Termo Territorial Coletivo.



Fonte: Adaptado de PROJETO TTC (2021).

Essas pesquisas demonstram a viabilidade jurídica de se aplicar um modelo de ocupação da terra similar aos CLT no Brasil, e delineiam inclusive caminhos importantes para a ação concreta. O foco dessas produções e também da atuação do Projeto TTC é a regularização fundiária, pressupondo, portanto, a sua aplicação em assentamentos irregulares já existentes. Isso porque a preocupação central da organização é gerar segurança da posse, em especial para os moradores de favela, protegendo-os da expulsão e apresentando alternativas participativas de desenvolvimento territorial.

A partir dessa preocupação, Ribeiro (2021) analisa as potencialidades e desafios dos CLT no Brasil. Retomando o cenário da propriedade privada da terra no Brasil, do qual tratamos no Capítulo 1, uma questão que também será levantada pela autora, é a atuação do Estado em relação à promoção do acesso à terra e à moradia.

Primeiro, temos uma situação – não acidental – de irregularidade fundiária pervasiva, realidade que, na mesma medida que dá vantagens aos que têm influência e acesso, mantém os mais pobres em uma situação constante de insegurança. Segundo, vemos que, ao lidar com assentamentos irregulares, as políticas públicas brasileiras são ambíguas, e criam "soluções" que promovem, na melhor das hipóteses, alívios temporários, e na pior, um reforço brutal das injustiças. Nas palavras da autora:

Tal ambiguidade se revela a partir de um movimento alternado entre políticas remocionistas, muitas vezes violentas, com períodos de

Assim como no caso de Porto Rico, no Brasil vemos a titulação individual da terra ser frequentemente usada como moeda de troca por políticos em período eleitoral. Esse processo é agravado em 2017, quando há uma mudança no marco legal no sentido de priorizar a titulação individual em detrimento de outras formas de regularização fundiária. Esse movimento é crítico, pois, como apontado por Harvey (2013), o acesso à propriedade muitas vezes torna essas populações ainda mais vulneráveis, abrindo espaço para a especulação, que eventualmente as expulsará do território (RIBEIRO, 2021).

É no enfrentamento a esse contexto que Ribeiro (2021) entende que os CLT podem ser um instrumento emancipatório para as comunidades. Mas, para a autora, sua implementação enfrentará alguns desafios importantes, dos quais ela destaca o conservadorismo jurídico, a ideologia da propriedade individual, e o financiamento das atividades dos CLT.

Como o trabalho de Ribeiro trata exclusivamente dos desafios no sentido de regularização fundiária e segurança da posse, ao falar sobre a produção de comuns da terra, tentaremos ir além. A seguir vamos tratar desses desafios levantados pela autora juntamente às armadilhas enfrentadas pelos CLT que analisamos ao longo deste capítulo, para levantar possíveis formas de mitigá-los.

#### 3.4.1. Desafios e caminhos possíveis

Uma das primeiras questões a se considerar quando pensamos nas dificuldades de implementação de CLT no Brasil é a pervasividade da ideologia da propriedade privada. Ela se traduz em dois grandes obstáculos: (i) potencial resistência dos moradores a um modelo de titulação coletiva, no caso de CLT em assentamentos já existentes e; (ii) uma redução na mobilização e participação comunitária uma vez que a titularidade das casas é adquirida, o que pode acontecer mesmo no caso de novos assentamentos, a exemplo dos CLT no estado de Minnesota.

Um caminho possível, nesse sentido, é o intenso processo de mobilização antes, durante e depois da instituição de um CLT. Para isso, a organização tem que surgir não apenas para resolver uma questão pontual de moradia, mas em um processo de pensar e planejar o território coletivamente. Nas palavras de Algoed *et al.* (2021, s/p)



Se a criação de instrumentos como o Termo Territorial Coletivo não forem apoiados por processos de pensamento crítico e autônomo conduzidos pelos moradores, tais esforços se tornarão instrumentalismo e desenvolvimentismo. Se a busca por controle pleno pelos cidadãos não for o objetivo, esses esforços não serão nada diferentes de outras intervenções que chegam de cima para baixo.

Tais processos de pensamento crítico sobre o território devem contemplar a reflexão sobre produção e reprodução compartilhadas, privilegiando os espaços coletivos, como fizeram as mulheres do MST citadas por Federici. Quando o espaço é pensado de forma a privilegiar o encontro, e quando há formas deliberadas – e não apenas guiadas pela necessidade – de dividir os trabalhos de cuidado, seja na atenção às crianças e idosos ou na preparação de alimentos, por exemplo, cria-se um senso de pertencimento que fortalece as lutas comunitárias. Também se libera tempo e energia para essas lutas, especialmente das mulheres.

Para além da reprodução, ao pensarmos processos de produção cooperativa e compartilhada, é possível criar soluções que estimulem simultaneamente melhorias materiais nos territórios e geração de renda local. Aqui podemos citar as hortas CSA criadas em Athens e Troy Gardens; os grupos de poupança e crédito cooperativo de Vandenpeerenboom e os coletivos artísticos de Granby.

Outro desafio, apresentado principalmente nos CLT americanos, é a necessidade de crescimento das organizações. O crescimento pode ser favorável à sustentação financeira, primeiro porque uma mesma estrutura servirá várias comunidades, reduzindo o custo operacional, segundo porque uma pequena taxa da comunidade de usuários pode significar uma receita relevante para a organização. Esse crescimento, contudo, pode ocasionar tanto um arrefecimento da participação, por reduzir o senso de comunidade, quanto prejudicar o controle comunitário da terra.

Nesse sentido, ao crescer, é necessário adequar a governança para que as decisões locais permaneçam no âmbito local, como nos mostra o caso de Champlain. O conselho tripartite é um dos modelos possíveis, mas a inclusão de comitês locais, ou mais de uma instância de conselho podem ser formas efetivas de manter o caráter democrático da organização na medida em que ela muda. Também é importante olhar continuamente para a criação de espaços reais de participação, que se adequem à vida das pessoas e não o contrário. Para isso é interessante prever a remuneração de

pessoas da comunidade para ocupar esse papel de articuladores, garantindo a manutenção de um engajamento contínuo.

Seja para evitar o crescimento compulsório, seja para garantir sua sobrevivência independente das mudanças de cenário político, outro desafio que se apresenta é o de sustentabilidade financeira dos CLT. Potenciais soluções para esse desafio já são ensaiadas por Ribeiro (2020, p. 615) quando afirma que

Essa meta de sustentabilidade pode ser atingida de diferentes maneiras, como por exemplo a instituição de taxa sobre transações imobiliárias ou de contribuições periódicas dos moradores – ainda que em valor simbólico. A sustentabilidade dos CLTs pode ainda ter por resultado o advento de condições de atuação direta no território, seja com apoio – técnico ou material – à construções, seja na melhoria das condições das áreas de uso comum ou por meio de outras intervenções que se façam necessárias conforme as necessidades locais.

Para além das tradicionais taxas de arrendamento da terra – as contribuições periódicas citadas por Ribeiro – e das possíveis taxas sobre a revenda de casas, é importante que os CLT pensem em formas distribuídas de geração de rendimentos. Elas podem se dar a partir da própria atuação dos CLT no território, e de participação nos processos de produção cooperativa. Para isso, é preciso olhar para a vocação e os potenciais específicos de cada território, como, por exemplo, o turismo de base comunitária, que acontece no Caño Martin Peña, a produção comercial de alimentos, como nos casos já citados de Athens e Troy Gardens, ou a recuperação de imóveis vazios para alugar a preços baixos, seja para fins residenciais ou comerciais, como nos casos de Rondo e Dudley Street.

Por fim, uma das questões mais relevantes a ser enfrentada se queremos manter abertos os comuns da terra é a perda do controle comunitário, especialmente pela atuação deletéria de agentes externos, públicos ou privados. Novamente, aqui, uma forma de garantir a independência do CLT são as formas distribuídas de sustentação financeira. Manter-se minimamente estável no sentido financeiro garante que a comunidade só estabelecerá parcerias realmente favoráveis a sua emancipação. O engajamento aqui também se faz relevante, para manter funcionando os processos democráticos de governança criados na instituição do CLT.

Por fim, para que o discurso em torno dos CLT não seja cada vez mais

dominado por pesquisadores ou agentes públicos, ao invés de lideranças comunitárias, como alertam DeFilippis *et al.* (2018), o ativismo das comunidades de um CLT deve se dar estrategicamente no sentido de obter conquistas de longo prazo para todas as organizações operando nesse modelo. Assim, o processo de luta e a construção de alianças além de possibilitar a instituição de um arranjo local, vai também abrir caminhos para outras experiências, que se fortalecerão mutuamente.

Dentre essas estratégias podemos citar, por exemplo, a articulação para redução ou isenção dos tributos sobre a terra, a redução ou isenção das taxas cartoriais, e o acesso a taxas subsidiadas ou mais favoráveis de financiamento, que podem ser usadas tanto pela organização, para realizar a compra da terra, a construção de casas, ou estabelecimento de empreendimentos coletivos, quanto para os próprios residentes e usuários comprarem suas casas ou financiarem pequenos negócios.

Dos CLT estudados, contudo, não conseguimos extrair caminhos que nos ajudem a solucionar o conservadorismo jurídico mencionado por Ribeiro (2021). Entendemos, porém, que uma intensa participação comunitária, bem como alianças estratégicas podem ajudar a pressionar as instâncias legais e burocráticas que viessem a criar empecilhos para o estabelecimento de um CLT. Esse foi o exemplo dado pela comunidade do Caño Martín Peña, que conseguiu recuperar suas terras que haviam sido tomadas pela prefeitura. Mais uma vez, vemos a importância de uma mobilização e fortalecimento comunitários que são centrais em qualquer jornada de luta pelo comum.

Apesar de a própria mobilização ser um processo desafiador, especialmente em cenários de crise, quando a sobrevivência é a pauta mais urgente do dia, sua semente já pode ser vista por toda parte. Já está nos mutirões de autoconstrução, nas hortas comunitárias, nos coletivos artísticos periféricos, nas ocupações urbanas, nas redes de produtores agroecológicos. É preciso usar esses movimentos como potencializadores da luta pela terra, e vice e versa. O controle comunitário da terra pode ser a catapulta para os demais processos de emancipação de uma comunidade, na medida em que estimula o surgimento de novos modos de vida, calcados em autonomia, produção coletiva e justa distribuição de riquezas.

## Considerações finais

Este trabalho se propôs a investigar o potencial dos *Community Land Trusts* como instrumento de luta pela terra. Para isso, partimos da hipótese de que a propriedade da terra é um nexos importante para destravar soluções emancipatórias para as múltiplas crises vividas na contemporaneidade. A terra é onde se dão todas as atividades humanas e onde se forja a relação homem-natureza. Portanto, todo modo de produção tem como princípio determinado modo de apropriação da terra. Nesse sentido, observamos que é a propriedade da terra, especificamente em sua forma capitalista, que pretendemos enfrentar.

É o capitalismo – ou a economia de mercado, para Polanyi – que completou o processo de separação homem-natureza tão característico da modernidade, convertendo a atividade humana na mercadoria trabalho, e a natureza na mercadoria terra. À essa separação seguiu-se uma outra, também necessária à submissão dos trabalhadores à lógica do capital, que é a cisão indivíduo-coletivo. Essas duas operações permitiram a sustentação do capitalismo, desde a revolução industrial até o seu formato atual, caracterizado pela hegemonia das finanças (POLANYI, 1994; MARX, 1975).

É sobre essa forma de propriedade estabelecida pelo capitalismo contemporâneo que se dá nossa análise, tanto observando os novos modos de cercamento e expropriação, quanto as possíveis formas de resistência a eles. Como vimos no Capítulo 1, no neoliberalismo a produção do espaço se tornou mais importante para a acumulação de capital do que a própria produção de mercadorias. Quando esgota suas possibilidades de obter lucro pela exploração do trabalho, o capitalismo se utiliza de formas "não-capitalistas" de acumulação, sempre predatórias e espoliativas.

É o que Harvey (2004) chama de despossessão, Sassen (2016) de expulsão, e o que Dardot e Laval (2017), Hardt e Negri (2017) e Federici (2019) reconhecem como novos cercamentos. Esse fenômeno aparece sob a forma de exploração predatória da natureza, apropriação de dados e conhecimento sob a forma de propriedade intelectual, projetos de "revitalização" urbana atrelados a remoção de populações mais pobres, e até mesmo a redução de direitos e garantias sociais. Em todas essas

manifestações vemos o Estado e a propriedade pública como complementares, e não como antagônicos, ao mercado e à propriedade privada.

Nesse contexto, o comum ressurgue como um conceito agregador de várias lutas anticapitalistas, dentre elas a luta pela terra e pelo território. Ao mergulhar nos autores que analisam o comum sob uma perspectiva crítica, entendemos que o comum é uma *práxis*, e não uma tipologia de bens, nem tampouco um modelo específico de propriedade. Cada autor, contudo, traz uma lente específica para essa *práxis*, que nos ajuda a conceituar os comuns da terra.

Hardt e Negri (2016) olham para o comum dando ênfase para as práticas produtivas. Os autores ressaltam as possibilidades emergentes no capitalismo cognitivo, o qual, por um lado, captura subjetividades e, por outro, cria condição para a cooperação dos sujeitos na produção autônoma de bens imateriais. Esse "modo" de produzir é o comum, e comuns também são as riquezas produzidas por ele.

Já Dardot e Laval (2017) destacam as práticas que instituem direitos e obrigações, e criam regras e normas em torno dos bens, quaisquer que sejam eles. Para que constituam "o comum" essas práticas coletivas devem coibir o direito ao capital, tornando os bens inapropriáveis. Os "bens comuns", sejam eles um rio, a terra, ou o conhecimento, seriam então o resultado de se instituir o comum.

Por fim, Federici (2019, 2022) aponta para a importância das práticas de reprodução, para todo o cuidado e a cooperação que garantem a manutenção da vida. A autora, que parte da teoria feminista, traz à tona o papel das mulheres na proteção do que ela chama de comuns: a terra, os alimentos, os laços de afeto, a infância, a saúde, os vínculos comunitários.

A partir dessas três contribuições teóricas, para os fins dessa pesquisa, entendemos os comuns da terra como as práticas de produção, reprodução e (auto)governo, baseadas na cooperação e no compartilhamento, que geram direitos e obrigações, e estão diretamente implicadas no espaço. Para identificá-los, portanto, precisaremos olhar para quatro elementos: (i) a primazia do direito de uso, (ii) as relações de cuidado e cooperação, (iii) as práticas instituintes sobre a terra, e (iv) as práticas constituintes sobre, e além, (d)o território.

Retomamos, então, a pergunta inicial que guiou essa pesquisa: os *community land trusts* podem ser um instrumento de luta pelos comuns da terra? Quais os desafios do seu uso no Brasil?

A resposta, como era de se esperar, não é definitiva. Percebemos, em primeiro lugar, que o modelo por si só não confirma nem refuta a ideia de comuns da terra. Se, por um lado, os CLT têm como base a propriedade comunitária da terra e um governo democrático sobre ela, por outro, também tem como característica central a propriedade privada das benfeitorias/construções. Ademais, o modelo é inerentemente flexível para se adaptar a diferentes usos e contextos, o que significa que arranjos muito distintos podem se nomear indistintamente como CLT.

Foi essa flexibilidade que garantiu que uma estrutura criada para garantir acesso à terra rural e dar autonomia a agricultores negros se adaptasse ao contexto urbano e fosse usada, por exemplo, para proteger populações de favelas de processos de remoção. Contudo, a popularização do uso de CLT para provisão de moradia acessível, especialmente nos Estados Unidos, acabou atrelando o discurso em torno do modelo a um espaço tecnocrático e nada emancipatório. Como alerta Davis (2010, p. 56), "há mudanças internas e pressões externas que estão empurrando o CLT para um futuro onde o modelo pode se tornar bem diferente do que é hoje. Ao mesmo tempo, há novas aplicações e velhos ativistas que estão puxando-o de volta para a visão e os valores dos pioneiros do modelo".

Ao olhar a experiência dos casos de CLT estudados na literatura – localizados nos Estados Unidos, Reino Unido, Bélgica, Quênia e Porto Rico – nos deparamos com vários desafios, em diferentes contextos socioambientais, que também apontam para diferentes destinos: cooptação, reforma ou emancipação.

Vimos que existe um histórico de CLT urbanos que se iniciam com o ativismo contra algum órgão público local, e culminam com a formação do CLT e o trabalho em conjunto com aquele mesmo órgão (Proud Ground, Dudley Street, Rondo e, em alguma medida, Cooper Square). Vimos casos de luta contra o descaso do poder público, a privatização de áreas verdes e a remoção forçada que resultaram em mais voz e poder para as comunidades (Granby, Troy Gardens, Caño Martin Peña). Também vimos projetos criados por organizações externas aos territórios, com o apoio do poder público, para garantir a provisão habitacional ou estimular a participação local nos processos de planejamento (Tanzania-Bondeni, Champlain e Vandenpeereboom).

Em todos esses casos, os componentes de primazia do uso, cooperação e participação comunitária nos processos instituintes e constituintes se mostraram mais ou menos presentes, e com diferentes nuances. A observação das conquistas e

dificuldades de cada caso, assim como as produções brasileiras sobre os CLT, nos permitiu intuir caminhos para garantir que o modelo mantenha suas características emancipatórias, bem como contribuir para pesquisas futuras que desejem analisar CLT já instituídos no país.

Esses caminhos passam pela importância de alimentar continuamente o engajamento e a participação comunitária, privilegiar espaços coletivos e que estimulem formas cooperativas de reprodução e produção, revisar continuamente as instâncias de governança, na medida em que as necessidades e a escala de atuação mudam, fazer parcerias estratégicas sem perder o foco no controle comunitário e, por fim, diversificar as formas de obtenção de recursos financeiros para manutenção da organização.

Esses cuidados podem garantir que a implementação de um CLT desafie a propriedade capitalista e caminhe, de fato, na direção dos comuns da terra. Nas palavras de DeFillipis *et al.* (2019, p. 15), o potencial transformador dos CLT está na

(...) oportunidade de se beneficiar de um sistema e, em seguida, abraçar a passagem desse benefício para algum membro desconhecido da “comunidade”; com foco [na terra] como abrigo ao invés de um investimento; fomentando subjetividades ou modos de pensamento que desafiam as normas e discursos dominantes. Essa é a fundação para construir diferentes modos de pensar, fazer, dar valor e agir (DeFILLIPIS *et al.*, 2019, p. 15).

Esses diferentes modos de pensar, fazer e agir, na verdade, não são assim tão novos.

O modelo [do CLT] é realmente ressonante com as comunidades nativas porque está dizendo que você não é dono da terra. Você está apenas meio que alugando ela. (...) Isso está realmente em sintonia com a nossa compreensão cultural tradicional da Terra. Não somos donos da Mãe Terra. Estamos aqui por pouco tempo. (residente de área predominantemente indígena em entrevista em DeFILLIPIS *et al.*, 2019, p. 17)

Não somos donos da Terra, e nem da terra. Exatamente por isso se coloca o desafio de garantir que as pessoas – nascidas e as futuras gerações – assim como as vidas outras-que-humanas, também tenham acesso a ela. E isso certamente só será possível se superarmos a propriedade privada capitalista.

## Referências

AATR (Associação de Advogados/as de Trabalhadores/as Rurais). **Legalizando o ilegal: legislação fundiária e ambiental e a expansão da fronteira agrícola no MATOPIBA**, 2020.

AERNOUTS, N. 'Designing' commons: exploring interplays between commons, space and spatial design. **Urban Design International**. v.25, p. 63–76, 2020. <https://doi.org/10.1057/s41289-019-00107-4>

AERNOUTS, N.; RYCKEWAERT, M. Beyond housing: on the role of commoning in the establishment of a Community Land Trust project. **International Journal of Housing Policy**. v.18. p.1-19, 2017. 10.1080/19491247.2017.1331592.

ALGOED, L. TORRALES, M. H. Essa Terra É Nossa! Vulnerabilização e Resistência em Favelas: Lições do TTC do Caño Martín Peña. **RioonWatch**, 27 de maio de 2019. Disponível em: <https://rioonwatch.org.br/?p=40447>

ALGOED, L.; MORALES, A. C.; RIBEIRO, T. F.; TORRALES, M. E. H.; DEL VALLE, L. R.; WILLIAMSON, T. **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**. Lincoln Institute of Land Policy. Working Paper WP21LA1. Publicado em Maio de 2021. Disponível em: <https://www.lincolninst.edu/pt-br/publications/working-papers/community-land-trusts-informal-settlements>

AMADEU, S.; SAVAZONI, R. O conceito do comum: apontamentos introdutórios. **Liinc em Revista**, Rio de Janeiro, v.14, n.1, p. 5-18, maio 2018.

ANGOTTI, T. **New York for Sale- Community Planning Confronts Global Real Estate**. Cambridge MA: MIT Press. 2008.

AXEL-LUTE, M. **Is the housing market the answer to the racial wealth gap?** Shelterforce, October 29. 2018. Disponível em: <https://shelterforce.org/2018/10/29/is-the-housing-market-theanswer-to-the-racial-wealth-gap/>

BASILE, P.; EHLENZ, M. M.Examining Responses to Informality in the Global South:A Framework for Community Land Trusts and Informal Settlements. **Habitat International**: 96. 2020. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2019.102108>

BAWENS, M. The political economy of peer production. CTheory.net, 2005. Disponível em: <https://journals.uvic.ca/index.php/ctheory/article/view/14464/5306>. Acesso em abril de 2020.

BENKLER, Y. **The wealth of networks: how social production transforms markets and freedom**. New Haven, CT: Yale University Press, 2006.

BORSODI, R. **Property and Trustery: a study of the possessional problem**. Manuscrito não publicado. 1964. Disponível em: <https://hgarchives.files.wordpress.com/2017/10/borsodi-property-and-trsterty-1964.pdf> Acesso em 10 de dezembro de 2020.



BUNCE S. Pursuing urban commons: Politics and alliances in community land trust activism in East London. **Antipode**. 48(1): 134–150. 2016.

CAHEN, C.; LILLI, E.; SAEGERT, S. Ethical action in the age of austerity: Cases of care in two community land trusts. In: **Housing Studies**. 2022. Doi: [10.1080/02673037.2020.1807472](https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1807472).

CAMPBELL, M. C.; SALUS, D. A. Community and conservation land trusts as unlikely partners? The case of Troy Gardens, Madison, Wisconsin. **Land Use Policy**, v. 20, n. 2, pp. 169-180, 2003.

CENTER FOR COMMUNITY LAND TRUST INNOVATION. **Global CLT Map**. Disponível em: <https://cltweb.org/clt-directory/>. Acesso em junho de 2022.

CENTER FOR COMMUNITY LAND TRUST INNOVATION. **New Communities Inc**. Disponível em: <https://cltweb.org/case-studies/new-communities-inc>. Acesso em novembro de 2020.

CENTER FOR COMMUNITY LAND TRUST INNOVATION. **What is a CLT?** Disponível em: <https://cltweb.org/resources/what-is-a-community-land-trust>. Acesso em 22 de setembro de 2020.

CHESNAIS, F.; SERFATI, C. Ecologia e condições físicas da reprodução social: alguns fios condutores marxistas. **Crítica Marxista**, n. 16, pp. 39-75. São Paulo, 2003.

CORIAT, B. (org.). **Le Retour des comuns: la crise de l'idéologie propriétaire**. Paris: Les Liens qui Libèrent, 2015.

CORIAT, B. Ne lisons pas les comuns avec les clés du passé. **Contretemps**: 15/01/2017. Entrevista concedida à Cédric Durand. Disponível em: <https://www.contretemps.eu/ne-lisons-pas-les-communs-avec-les-cles-du-passe-entretien-avec-benjamin-coriat/>. Acesso em 09/10/18.

COSTA, W. M. **Geografia Política e Geopolítica: discursos sobre o território e o poder**. São Paulo: Hucitec, 1992.

DARDOT, P.; LAVAL, C. **A nova razão do mundo: ensaio sobre a sociedade neoliberal**. São Paulo: Boitempo, 2016a.

DARDOT, P.; LAVAL, C. **Comum: ensaio sobre a revolução no século XXI**. São Paulo: Boitempo, 2017.

DARDOT, P.; LAVAL, C. O Comum: ensaio sobre a revolução no século 21. In: **UniNômade**. 2016b. Disponível em: <http://uninomade.net/tenda/3294/>. Acessado em 12 de outubro de 2020.

DAVIS, D.; FERNÁNDEZ, J. Collective Property Rights and Social Citizenship: Recent Trends in Urban Latin America. **Social Policy and Society**, 19(2), 319-330. 2019. Doi:10.1017/S1474746419000459

DAVIS, J. E. Origins and evolution of the Community Land Trust in the United

States. DAVIS, J. E. (ed.) **The Community Land Trust Reader** (pp 3–47). Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy. 2010.

DAVIS, J. E.; ALGOED, L.; HERNÁNDEZ-TORRALES, M. E. **On common ground: International perspectives on the community land trust**. Terra Nostra Press, 2020.

DeFILIPPIS, J.; STROMBERG, B.; WILLIAMS, O. R. W(h)ither the community in community land trusts? *Journal of Urban Affairs*, 40(6), 755–769. 2017. <https://doi.org/10.1080/07352166.2017.1361302>

DeFILIPPIS, J.; WILLIAMS, O. R.; PIERCE, J.; MARTIN, D. G.; KRUGER, R.; ESFAHANI, A. H. On the Transformative Potential of Community Land Trusts in the United States. *Antipode*, 51(3), 795–817. 2019. <https://doi.org/10.1111/ANTI.12509>

DeFILLIPIS, J. **Unmaking goliath: Community control in the face of global capital**. New York, NY: Routledge. 2004.

ENGELSMAN U.; ROWE, M.; SOUTHERN, A. Community Land Trusts, affordable housing and community organising in low-income neighbourhoods, *International Journal of Housing Policy*, 2016b. DOI: 10.1080/14616718.2016.1198082

ENGELSMAN, U., ROWE, M.; SOUTHERN, A. Community Land Trusts - a radical or reformist response to The Housing Question today?. *ACME: An International Journal for Critical Geographies*, 15(3), 590-615. 2016a. Retrieved from <https://acme-journal.org/index.php/acme/article/view/1348>

FEDERICI, S. **O Ponto zero da Revolução: trabalho doméstico, reprodução e luta feminista**. São Paulo: Editora Elefante. 2019.

FEDERICI, S. **Reencantando o mundo: feminismo e a política dos comuns**. São Paulo: Editora Elefante. 2022.

FEDERICI, S. Sobre o Feminismo e os Comuns. *Revista Outras Palavras*. 2018. Disponível em: <https://outraspalavras.net/feminismos/federici-sobre-o-feminismo-e-os-comuns/>. Acesso em 10 de janeiro de 2022.

FELÍCIO, E. **A importância da unidade dos povos em luta**. Aula do curso Compreendendo o Colono-Capitalismo. Realizada em 19 de maio de 2022.

FERREIRA, J; FELÍCIO, E. **Por Terra e Território: caminhos da revolução dos povos no Brasil**. Arataca: Teia dos Povos, 2021.

FIDEICOMISO DE LA TIERRA CAÑO MARTIN PEÑA. **Transfondo Histórico**. Disponível em: <http://fideicomisomartinpena.org/trasfondo-historico/>.

FINANCE, J. **Connaissance et l'être**. Paris: Desclée de Brower, 1966.

FRASER, N. Mejor dos Karls que uno. Sobre la integración de Marx y Polanyi para construir una teoría crítica de la crisis actual. In: **LOS TALLERES OCULTOS**

**DEL CAPITAL: UN MAPA PARA LA IZQUIERDA.** Traficantes de sueños: Madri.2020.

GRAY, K.; MILLER-CRIBBS, J. The durham community land trustees, **Journal of Community Practice**, 20, pp. 402–413. 2012.

HAESBAERT, R. **Dos múltiplos territórios à multiterritorialidade.** Porto Alegre, Setembro de 2004. Documento eletrônico disponível em: <https://www.ufrgs.br/petgea/Artigo/rh.pdf>. Acesso em 10 de maio de 2022.

HAESBAERT, R. **Território e descolonialidade: sobre o giro (multi)territorial/de(s)colonial na “América Latina”.** Buenos Aires: CLACSO, 2021.

HARDIN, G. The Tragedy of the Commons. **Science** v. 162, pp. 1243-1248, dez. 1698.

HARDT, M. The common in communism. In: Douzinas, C.; Zizek, S. (eds.). **The idea of communism.** London, New York: Verso Books, 2010.

HARDT, M; NEGRI, A . **Declaração – isto não é um manifesto.** São Paulo: n-1 edições, 2014.

HARDT, M; NEGRI, A. **Assembly: a organização multitudinária do comum.** São Paulo: Politéia, 2018.

HARDT, M; NEGRI, A. **Bem-estar Comum.** Rio de Janeiro: Record, 2016.

HARDT, M; NEGRI, A. **Império.** Rio de Janeiro; São Paulo: Record, 2001.

HARDT, M; NEGRI, A. **Multidão: guerra e democracia na era do império.** Rio de Janeiro: Record, 2005.

HARRINGTON, C; SEAGRIEF, R. (eds). **CLT Handbook.** Londres: National CLT Network, 2012.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço.** 2ª ed. São Paulo: Annablume, 2006.

HARVEY, D. Até agora, o combate à crise resolveu a situação de uma minoria, que acumula grandes riquezas à custa da maioria. **Revista Desafios do Desenvolvimento - IPEA.** ano 9, edição 71, p. 10-21, 2012.

HARVEY, D. O direito à cidade: A qualidade da vida urbana virou uma mercadoria. **Revista Piauí.** Edição 82, Julho 2013. Disponível em: <https://piaui.folha.uol.com.br/materia/o-direito-a-cidade/>

HARVEY, D. **O novo imperialismo.** São Paulo: Loyola, 2004.

HARVEY, D. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. **Espaço e debates**, v. 6, p. 7-14, 1982.

HAWKINS-SIMONS, D.; AXEL-LUTE, M. Organizing and the Community Land Trust Model. In: **Shelterforce**, 15 de outubro de 2015. Disponível em: [www.shelterforce.org/2015/10/15/organizing\\_and\\_the\\_community\\_land\\_trust\\_model](http://www.shelterforce.org/2015/10/15/organizing_and_the_community_land_trust_model)

**Holding Ground: the rebirth of dudley street**. 1996 Documentário disponível no youtube: [https://www.youtube.com/watch?v=hVLb5r\\_rWSY](https://www.youtube.com/watch?v=hVLb5r_rWSY). Acesso em 20 de novembro de 2021.

IZÁ, L. P. MATOPIBA: dos ajustes espaciais do agronegócio ao território de esperança do campesinato. **Revista NERA**, Pres. Prudente, v. 22, n 47, pp.: 09-21, 2019.

KRUGER, R.; DeFILIPPIS J.; WILLIAMS O. R.; ESFAHANI A. H.; MARTIN, D. G.; PIERCE J. The Production of Community in Community Land Trusts. In: **City & Community**. 19(3):638-655. 2020. Doi:[10.1111/cico.12452](https://doi.org/10.1111/cico.12452)

LAND MATRIX. **Global observatory on land deals**. Base de dados online. Disponível em: [<https://landmatrix.org/en/>](https://landmatrix.org/en/). Acesso em 28/09/18.

LEVY, J. S. Case Studies: Types, Designs, and Logics of Inference. **Conflict Management and Peace Science**, v. 25, n. 1, p. 1-18, 2018. Disponível em: [<https://doi.org/10.1080/07388940701860318>](https://doi.org/10.1080/07388940701860318)

LIMA, B. A. A. **Para além da forma urbana. Conflitos e contradições socioambientais da cidade compacta proposta para os eixos de adensamento do Plano Diretor Estratégico de São Paulo de 2014**. Tese (doutorado). Programa de Ciência Ambiental. Instituto de Energia e Ambiente. Universidade de São Paulo. São Paulo, 2021.

LITSEK, F.; MASETTO, L. Uma Leitura da Experiência do Termo Territorial Coletivo Tanzânia-Bondení, na Cidade de Voi, no Quênia. In: **RioonWatch**. Publicado em 21 de junho de 2022. Disponível em: <https://rioonwatch.org.br/?p=61916>

LOCKE, J. **Segundo tratado sobre o governo civil**. Petrópolis, RJ: Vozes, 1994. Disponível em: [<http://www.xr.pro.br/if/locke-segundotratadosobreogoverno.pdf>](http://www.xr.pro.br/if/locke-segundotratadosobreogoverno.pdf). Acesso em 05 de abril de 2020.

LOWE, S. J.; THADEN, E. Deepening stewardship: resident engagement in community land trusts, In: **Urban Geography**, 2015. DOI: 10.1080/02723638.2015.1101250

LOWY, M. **Ecologia e socialismo**. São Paulo: Cortez, 2005.

MARICATO, E. **Metópole na periferia do capitalismo**. São Paulo, Hucitec, 1996.

MARICATO, E. O nó da Terra. **Revista brasileira de direito ambiental**, 2018 Disponível em: [www.ecodebate.com.br/2008/07/14/o-no-da-terra-artigo-de-erminiamaricato/](http://www.ecodebate.com.br/2008/07/14/o-no-da-terra-artigo-de-erminiamaricato/)

MARQUES, M I. M. Lugar do modo de vida tradicional na modernidade. In: OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de (org). **O Campo no século XXI: territórios de**

- vida, de luta e de construção da justiça social.** Paz e Terra: São Paulo. 2004.
- MARQUES, M. I. M. A atualidade do uso do conceito de camponês. **Revista Nera**, n. 12, p. 57-67, 2012.
- MARTINEZ i RIGOL, Sergi. A *gentrification*: conceito e método. In: CARLOS, Ana F. A.; CARRERAS, Carles (Org.) **Urbanização e mundialização**: estudos sobre a metrópole. 1ª ed., 2ª reimpressão. São Paulo: Contexto, 2010. p. 98-121 (Novas Abordagens Geosp, v. 4).
- MARTINS, J. S. **O cativoiro da Terra**. 8a edição. São Paulo: Hucitec, 2004.
- MARTINS, J. S. **Os camponeses e a política no Brasil**. 4a edição. Petrópolis: Vozes, 1990.
- MARX, K. Debates on the law on Thefts of Wood. In: **MECW**. London: International Publishers, 1975[1842].
- MARX, K.; ENGELS, F. **Collected Works**. New York: International Publishers, 1975.
- MEDRADO, J. **Mais terras públicas para o mercado, menos áreas coletivas**. Entrevista para a Agência Pública, 2019. Disponível em: <https://apublica.org/2019/05/mais-terras-publicas-para-o-mercado-menos-areas-coletivas/>
- MEEHAN, J. Reinventing Real Estate: The Community Land Trust As a Social Invention in Affordable Housing. **Journal of Applied Social Science**.;8(2):113-133. 2014. Doi:[10.1177/1936724413497480](https://doi.org/10.1177/1936724413497480)
- MIDHEME, E.; MOULAERT, F. Pushing back the frontiers of property: Community land trusts and low-income housing in urban Kenya. **Land Use Policy**, Vol. 35, p. 73-84, ISSN0264-8377, 2013. Doi: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2013.05.005>.
- MYUNGSHIK CHOI, S. V. Z.; MATARRITA-CASCANTE, D. Can community land trusts slow gentrification?, **Journal of Urban Affairs**, 2017. DOI: 10.1080/07352166.2017.1362318
- NAGY, C. El Caño vive, La lucha sigue! Community-controlled land in Puerto Rico. **Shelterforce**. 2017. Disponível em: <https://shelterforce.org/2017/03/27/el-cano-vive-la-lucha-sigue-community-controlled-land-in-puerto-rico/>.
- NEGRI, A. El común como modo de producción. **Revista Euronmade**.. Disponível em: <http://www.euronmade.info/?p=7751>. Publicado em 24 de agosto de 2016. Acesso em 03 de abril de 2020.
- NEGRI, A. La metafísica del comune. **Revista Euronmade**. Disponível em: <http://www.euronmade.info/?p=2233>. Publicado em 16 de março de 2014. Acesso em 03 de abril de 2020.
- NEWPORT, G. **The CLT model: A tool for permanently affordable housing and wealth generation**, *Poverty & Race*, 14, pp. 11. 2005.

OLIVEIRA, A. U. (org). **O Campo no século XXI: territórios de vida, de luta e de construção da justiça social**. Paz e Terra: São Paulo. 2004.

OLIVEIRA, A. U. **Modo Capitalista de Produção e Agricultura**. 2ed. Ática: São Paulo, 1987.

OLIVEIRA, A. U. **O que é renda da terra absoluta?** Orientação, São Paulo, v. 7 , p. 77-9, 1986.

OSTROM, E. **Governing the Commons: The Evolution of Institutions for Collective Action**. New York: Cambridge University Press, 1990.

OSTROM, E.; WALKER, J. A. **Trust and reciprocity: Interdisciplinary Lessons for Experimental Research**. New York: Russel Sage Foundation, 2003.

PIERCE, J., DeFILIPPIS, J., WILLIAMS, O. R., MARTIN, D. G., KRUGER, R.; ESFAHANI, A. H. Ownership is a habit of mind: how community land trusts expose key consensual fictions of urban property. **Urban Geography**, 1–18. 2021. <https://doi.org/10.1080/02723638.2021.1902677>

POLANYI, K. **Primitive, Archaic, and Modern Economies**. Boston: Beacon, 1968.

POLANYI, K. **The Great Transformation**. 2ª Edição. Boston: Beacon Press, 2001[1944].

PROJETO TTC. **Estrutura do TTC**. Apresentação realizada no I Seminário Nacional do TTC em 23 de junho de 2021. Disponível em: [https://docs.google.com/presentation/d/16USeBwD\\_Ef37cuXcwJy7bEGzJcwY-Q6G/edit?usp=sharing&ouid=110926087233391423654&rtpof=true&sd=true](https://docs.google.com/presentation/d/16USeBwD_Ef37cuXcwJy7bEGzJcwY-Q6G/edit?usp=sharing&ouid=110926087233391423654&rtpof=true&sd=true)

PROUDHON, P. J. **Qu'est-ce que la propriété? Recherche sur le principe du Droit et du Gouvernement**, 1975[1840]. Disponível em: <http://www.marxists.org/reference/subject/economics/proudhon/property/index.htm>. Acesso em: 05 de abril de 2020.

RAFFESTIN, C. **Por uma geografia do poder**. São Paulo: Ática, 1993.

RATZEL, F. **La géographie politique**. Paris, Fayard, 1987.

RÉDACTION SÉMINAIRE. **Séminaire Du public au commun: présentation du projet**. 2011. Disponível em: <http://seminaire.samizdat.net/spip.php?article263&lang=fr>. Acesso em: 05 de abril de 2020.

RIBEIRO, T. F. 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, A. L.; D'OTTAVIANO, C. (org.). **Habitação e Direito à Cidade: desafios para as metrópoles em tempos de crise**. Rio de Janeiro: Letra Capital. Observatório das Metrópoles, 2021. Disponível em: [https://www.observatoriodasmetrolopes.net.br/wp-content/uploads/2021/06/Adauto-CARDOSO-e-Camila-DOTTAVIANO-Habitacao-e-Direito-a-Cidade\\_R02.pdf](https://www.observatoriodasmetrolopes.net.br/wp-content/uploads/2021/06/Adauto-CARDOSO-e-Camila-DOTTAVIANO-Habitacao-e-Direito-a-Cidade_R02.pdf)

RIBEIRO, T. F. Os “Community Land Trusts”: potencialidades e desafios de sua implementação nas cidades brasileiras. **Revista de Direito da Cidade**, v. 12, n. 1, p. 609-631, 2020.

RIBEIRO, T; ANTÃO, R. Os Community Land Trusts como instrumento de resistência aos projetos urbanos neoliberais. In: **Anais do 2º Seminário Internacional Urbanismo e Biopolítica**, Junho de 2018, Belo Horizonte. Belo Horizonte: Associação Imagem Comunitária, pp. 658 – 681. 2019.

ROSENBERG, G. Troy Gardens: The Accidental Ecovillage In: DAVIS, J. E (ed.) **The Community Land Trust Reader**. pp. 420-431. Cambridge: MA. Lincoln Institute of Land Policy. 2010.

SAQUET, M. A. **Abordagens e concepções de território**. 1ªEd. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

SASSEN, S. **Expulsões: brutalidade e complexidade na economia global**. São Paulo: Paz & Terra, 2016.

SCHUMACHER CENTER FOR A NEW ECONOMICS. Minnesota CLTs. Disponível em: <https://centerforneweconomics.org/minnesota-clts/>

SHUKLA, N; IYENGAR, S. Governing of Commons: *The Bhoodan Way*. In: Sustaining Commons: Sustaining Our Future Conference,, Hyderabad, Índia. Janeiro de 2011. **Anais eletrônicos**. Disponível em: <http://hdl.handle.net/10535/7285>. Acesso em 02 de janeiro de 2021.

SILVA. L. O. **Terras devolutas e latifúndio**. Campinas: Editora da Unicamp, 1996.

SIMON, I.; VIEIRA, M. **O rossio não-rival: além das redes de colaboração**. Salvador: Edufba, 2008. p. 15–30. Disponível em: <http://impropriedades.wordpress.com/artigos>.

SMITH, N. A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à "regeneração" urbana como estratégia global. In: Bidou-Zachariasen, C. **De Volta à Cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos**. São Paulo: Annablume, 2006.

SOTTO, D. Redescobrimo o direito de superfície através dos Community Land Trusts: alternativas para a realização do direito a moradia adequada no Brasil. In: VIEIRA, B. S. (Org.). **Instrumentos Urbanísticos e sua (in)efetividade**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, p. 157-174, 2017.

STEDILE, J. P. **O debate contemporâneo da Reforma Agrária Popular**. Aula do curso livre Experiências de Reforma Agrária no Mundo. 15 de setembro de 2021. Disponível em: <https://youtu.be/SNDer0kTOPg>

SWAN, R.; GOTTSCHALK, S.; HANSCH, E.; WEBSTER, E. **The Community Land Trust: A guide for a new model of land tenure in America**. Cambridge: Center for Community Economic Development, 1972.

THADEN E. **Stable Home Ownership in a Turbulent Economy: Delinquencies and Foreclosures Remain Low in Community Land Trusts**. Working Paper WP11ET1, Lincoln Institute of Land Policy. 2011. <https://www.lincolninst.edu/publications/working-papers/stablehome-ownership-turbulent-economy>

THADEN, E.; GREER, A.; SAEGERT, S. Shared Equity Homeownership: A Welcomed Tenure Alternative Among Lower Income Households. **Housing Studies**. 2013. 28. 10.1080/02673037.2013.818621.

THADEN, E.; ROSENBERG, G. **Outperforming the Market: Delinquency and Foreclosure Rates in Community Land Trusts**, Land Lines. Lincoln Land Institute, October, 2010.

THOMPSON, M. Between boundaries: From commoning and guerrilla gardening to community land trust development in Liverpool. **Antipode**. 47(4): 1021–1042. 2015.

TORRALES, M. H.; ALGOED, L.; DEL VALLE, L. R. **El Fideicomiso de la tierra del Cano Martín Pena Instrumento Notable de Regularización de Suelo en Asentamientos Informales**. 2018. Disponível em: [https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/algoed\\_wp18la1sp.pdf](https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/algoed_wp18la1sp.pdf)

TREFON, T. The political economy of sacrifice: Kinois & the state. **Review of African Political Economy**. 29. 481-498. 10.1080/03056240208704634. 2022.

**Troy Gardens Journal Collection**. Publicado em 16 de agosto de 2000. Disponível em: <http://www.cityfarmer.org/troygarden.html>. Acesso em 22 de maio de 2022.

WANG, R., C.; CAHEN, A. A.; WALTER R. J. **Tracking Growth and Evaluating Performance of Shared Equity Homeownership Programs During Housing Market Fluctuations**. Working paper WP19RW1. Lincoln Institute of Land Policy, 2019. Disponível em: [https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/wang\\_wp19rw1\\_rev\\_0.pdf](https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/wang_wp19rw1_rev_0.pdf)

WEINBERG, B; WILSON, P, (eds). **Avant Gardening: Ecological Struggle in the City & the World**. Autonomedia, Brooklyn, NY. 1999.

WICHTERICH, C. **The globalized woman: Reports from a future of inequality**. Spinifex Press, 2000.

WILLIAMS, O. 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** 33.5: 459–476. Web. 2018.

YUEN, J. **City Farms on CLTs: How Community Land Trusts are supporting urban agriculture**. Lincoln Institute of Land Policy, 2014. Disponível em: <https://www.lincolninst.edu/publications/articles/city-farms-clts>.

YUEN, J., **Hybrid Vigor: An Analysis of Land Tenure Arrangements in Addressing Land Security for Urban Community Gardens** (Unpublished thesis), Master of Science in Urban Planning, Columbia University, 2012. Disponível para download em: <https://academiccommons.columbia.edu/doi/10.7916/D8HH6S5W>



## Anexos

Todas as tabelas originais, e a matriz de análise dos casos, assim como os detalhes metodológicos podem ser acessados pelo link: [bit.ly/anexos\\_metodo](https://bit.ly/anexos_metodo)

### 1. Tabela de trabalhos selecionados na Revisão Sistemática

Autores	Título	Ano	Palavras-chave	Tipo	Estágio da publicação	Fonte
Cahen C., Lilli E., Saegert S.	Ethical action in the age of austerity: cases of care in two community land trusts	2022	affordable housing; austerity; care; Community land trusts	Article	Final	Scopus
Kruger R., DeFilippis J., Williams O.R., Esfahani A.H., Martin D.G., Pierce J.	The Production of Community in Community Land Trusts	2020		Article	Final	Scopus
Davis D.E., Fernández J.C.	Collective Property Rights and Social Citizenship: Recent Trends in Urban Latin America	2020	collective ownership; community land trusts; global south; inequality; Urban citizenship	Article	Final	Scopus
Aernouts N.	'Designing' commons: exploring interplays between commons, space and spatial design	2020	Commons; Space; Spatial design	Article	Final	Scopus
Basile P., Ehlenz M.M.	Examining responses to informality in the Global South: A framework for community land trusts and informal settlements	2020	Affordable housing; Community land trusts; Global south; Informal settlements; Informality; Land rights	Article	Final	Scopus
DeFilippis J., Williams O.R., Pierce J., Martin D.G., Kruger R., Esfahani A.H.	On the Transformative Potential of Community Land Trusts in the United States	2019	affordable housing; community land trusts; diverse economies; transformative politics	Article	Final	Scopus
Aernouts N., Ryckewaert M.	Beyond housing: on the role of commoning in the establishment of a Community Land Trust project	2018	commoning; Community Land Trust; empowerment; social capital; urban commons	Article	Final	Scopus
Williams O.R.	Community control as a relationship between a place-based population and institution: The case of a community land trust	2018	collective ownership; commercial land trust; community control; community development; community land trust; gentrification	Article	Final	Scopus
Engelsman U., Rowe M., Southern A.	Community Land Trusts, affordable housing and community organising in low-income neighbourhoods	2018	Community Land Trusts; community organising; housing affordability; resident involvement	Article	Final	Scopus
Lowe J.S., Thaden E.	Deepening stewardship: resident engagement in community land trusts	2016	community empowerment; community land trusts; neoliberalism; property	Article	Final	Scopus

Engelsman U., Rowe M., Southern A.	Community land trusts: A radical or reformist response to the housing question today?	2016		Article	Final	Scopus
Thompson M.	Between Boundaries: From Commoning and Guerrilla Gardening to Community Land Trust Development in Liverpool	2015	Community land trusts; Guerrilla gardening; Housing commons; Neighbourhood regeneration	Article	Final	Scopus
Meehan J.	Reinventing Real Estate: The Community Land Trust As a Social Invention in Affordable Housing	2014	change; community action research; housing; nonprofits; regional development; urban	Article	Final	Scopus
Midheme E., Moulaert F.	Pushing back the frontiers of property: Community land trusts and low-income housing in urban Kenya	2013	Common property; Community land trusts; Kenya; Property rights; The right to the city	Article	Final	Scopus
Yuen, J.	Hybrid Vigor: An Analysis of Land Tenure Arrangements in Addressing Land Security for Urban Community Gardens	2012	urban community gardens; land trusts; land security; land tenure	Dissertation	Final	Lincoln Institute of Land Policy

## 2. Fontes principais e complementares usadas para os analisar os casos de CLT

Nome do CLT	Cidade (Estado) - País	Atividades	Literatura pesquisada	Literatura complementar utilizada
City of Lakes	Minneapolis (Minnesota) - Estados Unidos	Habitação	Cahen et al (2020); Lowe e Thaden (2015)	
Proud Grounds	Portland (Oregon) - Estados Unidos	Habitação	Cahen et al (2020); Lowe e Thaden (2015);	
Fideicomiso de La Tierra Caño Mantin Peña	San Juan - Porto Rico	Habitação; horta comunitária; áreas verdes	Davis e Fernández (2019); Basile e Ehlenz (2019)	Site Fideicomiso de La Tierra e Facebook G8; Algoed e Torrallez (2019); Algoed et al (2021); Nagy (2017)
Vandenpeereboom (integra o Bruxelas CLT)	Bruxelas - Bélgica	Ainda em planejamento. A princípio, haverá habitação e horta comunitária.	Aernouts (2019); Aernouts e Ryckewaert (2017)	Brussels CLT website
Tanzania-Bondeni	Voi - Quênia	Habitação; agricultura urbana; faixa de preservação em torno do rio	Basile e Ehlenz (2019); Midheme e Moulaert (2013)	Litsek e Masetto (2022)
Rondo CLT	Saint Paul (Minnesota) - Estados Unidos	Habitação; Cohousing para idosos; Centro comercial	Williams (2018)	
Athens CLT	Atenas-Clark (Georgia) - Estados Unidos	Habitação; horta comunitária; Horta comercial e estande de vendas; Programa de CSA; Preservação de áreas agrícolas.	Lowe e Thaden (2015)	Rosenberg e Yuen (2012)
Cooper Square	Nova Iorque (Nova Iorque) - Estados Unidos	Habitação	Engelsman et al (2016a,b)	Angotti (2008)
Granby	Liverpool - Reino Unido	Habitação; Ateliê de cerâmica	Thompson (2015)	Granby 4 Streets CLT website
Dudley Street	Boston (Massachusetts) - Estados Unidos	Habitação; Estufa; Pomar e horta comunitária	Meehan (2013); Lowe e Thaden (2015); Engelsman et al (2016 a,b)	Durose et al (2021); Hawking-Simons e Axel-Lute (2015)
Champlain	Burlington (Vermont) - Estados Unidos	Habitação; Uso misto e comercial	Lowe e Thaden (2015)	Axel-Lute e Bloomgart (2021)
Troy Gardens (hoje integra o Madison CLT)	Madison (Wisconsin) - Estados Unidos	Habitação; Horta comunitária; Fazenda comercial (CSA); Área nativa de preservação	Yuen (2012)	Rosenberg (2010); Campus e Sallus (2013); Troy Gardens Journal Collection; Rosenberg e Yuen (2012)
Durham	Durham (Carolina do Norte) - Estados Unidos	Habitação; horta comunitária	Lowe e Thaden (2015)	Gray, e Miller-Cribbs (2012)
Dados agregados de 8 CLTs	Saint Paul, Minneapolis, Duluth e Rochester (Minnesota) - Estados Unidos	-	Kruger et al (2019); DeFilippis et al (2019);	DeFilippis et al (2018); Pierce et al (2021); Schumacher Center for a New Economics website