

RENATO CYMBALISTA

Reimaginando direitos de propriedade

A capacidade de imaginar mundos diferentes é central para travarmos nossas disputas pelo futuro e pelo presente. A dificuldade de imaginação afeta nossos processos de prefiguração e tolhe a capacidade de identificação daquilo que é diverso no presente, afetando e empobrecendo nosso repertório descritivo da realidade. Este texto procura abordar essa situação, e tem como foco a diversidade de arranjos de propriedade vigentes no mundo. Mostra que as situações de propriedade na nossa sociedade são mais diversas do que frequentemente pensamos. Mostra também que a diversidade na propriedade não é simples resistência ou relíquia de tempos ancestrais, mas alternativas em pleno vigor e, muitas vezes, em crescimento. Assim, enfrenta a imagem de que o território é irremediavelmente dominado por um capitalismo avassalador e que nos deixa sem alternativas. Narra estudos de caso de propriedades não capitalistas pelo mundo que, dispostos em conjunto, têm o potencial de reconstruir a paisagem da propriedade, revelando um mundo diverso e em disputa.

Palavras-chave: acesso à habitação; assentamento rural; cooperativismo; direitos de propriedade; direitos dos povos indígenas.

Introdução¹

A capacidade de imaginar mundos diferentes é central para travarmos nossas disputas pelo futuro e pelo presente. A dificuldade de imaginação não afeta apenas nossos processos de prefiguração (Maeckelberg, 2011) – ela tolhe também nossa capacidade de identificação daquilo que é diverso no presente, afetando e empobrecendo nosso repertório descritivo da realidade.

É necessário construir alternativas, léxicos e vocabulários, e este texto tem esse propósito, abordando a diversidade de arranjos de propriedade existentes e vigentes. Assim, apresenta um cenário de propriedade mais diverso do que frequentemente pensamos. Essa diversidade não é aqui trazida como resistência ou permanência de tempos ancestrais, mas como alternativa vigente. Assim, enfrenta uma narrativa difusa e muito poderosa nos

¹ Parte deste artigo se baseia em Cymbalista (2024).

meios acadêmicos, a de que nosso território está sendo irremediavelmente dominado por um capitalismo avassalador que nos deixa sem alternativas.

Narram-se alguns estudos de caso de propriedades não capitalistas pelo mundo, casos desconectados entre si mas que, se dispostos em conjunto, têm o potencial de reconstruir a paisagem da propriedade, revelando um mundo diverso, em disputa e, em alguns casos, em expansão.

Estou há mais de uma década envolvido na construção de modelos de propriedade não-especulativa (Antunes & Cymbalista, 2019; Cymbalista et al., 2021; Cymbalista et al., 2023; Cymbalista & Volich, 2021), pelo que a inquietação científica que produziu o artigo originou-se na prática. Essa jornada tem sido também um período de construção de repertórios, de coleta de exemplos de diversas ordens que mostram a enorme diversidade de arranjos territoriais existentes, nos quais a terra não é (ou não deve ser) objeto de especulação, não é transacionada em mercados imobiliários tradicionais, não tem seus preços fundiários fixados exclusivamente conforme as regras de oferta e demanda. São forças diferentes e muito potentes, constituindo um cenário de territórios de alta diversidade. Em Cymbalista (2024) faço um apanhado de autores que fundamentam o modo de pensar que orienta minha atuação, e que inspiram também este texto, como Paul Singer, J. K. Gibson-Graham e Judith Butler. Aqui, prossigo essa investigação.

Singer (1998, 2022) trata os impasses do socialismo real do final do século XX como oportunidade de retorno aos ideais originais do socialismo, que deveria ser construído pelos trabalhadores em competição e contraposição ao modo de produção capitalista, mas dentro dessa formação social. O autor desenvolveu e implementou por políticas públicas o conceito de *economia solidária*, modelo econômico baseado na cooperação, autogestão e solidariedade, em cooperativas, associações e outras institucionalidades coletivas, onde a tomada de decisão é participativa e onde os frutos do trabalho são distribuídos de forma igualitária, contribuindo para reduzir desigualdades. Para Gibson-Graham (1996), a própria narrativa do capitalismo como força hegemônica funciona como uma profecia autorrealizável, que reforça a sensação de impotência e a impossibilidade de imaginar alternativas viáveis. Gibson-Graham trazem a noção de performatividade de Butler (1990) para as relações econômicas, de um capitalismo onipresente e inescapável. Em vez disso, propõem o conceito de “economias diversas”, compostas por uma miríade de relações: cooperativas de produção, cooperativas de consumo, trabalho voluntário, trocas, caça e pesca, serviços ambientais, economia não governamental, filantropia, que convivem com as relações corporativas e assalariadas que costumamos chamar de “capitalistas”.

Outro referencial teórico e metodológico potente é o de Elinor Ostrom (1990), que contesta a tese da “tragédia dos comuns” (Hardin, 1968) com dados coletados de centenas de pesquisas empíricas e chega à conclusão de que territórios de uso comum são possíveis e viáveis ao longo do tempo, e extrai alguns princípios para o seu funcionamento.

Em consonância com esses autores, proponho aqui uma incursão pelos territórios não capitalistas e não neoliberais que o mundo vem produzindo, já há muito tempo. Não se trata de um rol de soluções perfeitas ou livres de tensões. É um esforço de narrativa do mundo da propriedade e da moradia a partir das lentes da diversidade. Busco desnaturalizar e circunstanciar a propriedade privada e especulativa de mercado como solução única ou hegemônica e, em seu lugar, colocar um retrato de diversidade e complexidade. Seguindo os passos de Ostrom, coloco aqui de forma sucessiva exemplos emblemáticos de propriedades coletivas, não-comodificadas, não-especulativas. O objetivo é revelar proximidades e semelhanças entre casos que o nosso pensamento se acostumou a distanciar ou, no mínimo, a não associar. Busco construir uma paisagem cognitiva que destaca a diversidade, a resiliência e a autodeterminação. Esta paisagem pretende substituir – ou, ao menos, dar alternativas – a visão que enxerga a propriedade a partir da homogeneidade, da comodificação e da especulação.

1. A moradia social mais antiga do mundo

Em 1523 o banqueiro Jacob Fugger mandou construir na sua cidade natal de Augsburg (em Bayern, Alemanha), o conjunto habitacional batizado de Fuggerei. O conjunto foi feito para acomodar os chamados *Hausarme*, ou sem-teto, em casas geminadas de dois andares, em um bairro murado. Foram construídas 10 fileiras de casas com 52 moradias unifamiliares, todas de mesma planta. O conjunto foi habitado por 102 cidadãos. Os inquilinos pagavam um aluguel de um florim renano por ano. Em troca da acomodação, eles se comprometiam a rezar diariamente pela família Fugger, a evitar atividades de mendicância e a manter um comportamento decoroso dentro e fora do Fuggerei (Giovanazzi, 2023).

Jacob Fugger não apenas construiu as casas, mas fez uma escritura de doação perpétua do conjunto, estabelecendo as regras e princípios que regulariam o seu uso. Os sucessores de Fugger mantiveram sua palavra e criaram uma fundação para acomodar o Fuggerei.

A escritura de doação determinava o congelamento permanente dos aluguéis, e isso foi seguido até os dias atuais. Os moradores pagam 88 centimos anuais para morar no Fuggerei. Além disso, seguem o compromisso de três preces por dia em homenagem à família doadora.

O aluguel a preços tão baixos é possível porque toda a gestão financeira do Fuggerei gira em torno desse compromisso, e a fundação gestora foi desenvolvendo, no decorrer do tempo, tecnologias sociais para seu cumprimento. No século XVII os bens da fundação foram convertidos em grandes propriedades de terra, e a partir do século XIX, os recursos florestais dessas propriedades passaram a ser explorados de forma sustentável para custear o Fuggerei. Esse esquema persiste até os dias atuais: as receitas dos 3200 hectares de floresta ajudam a manter as casas em bom estado e compensam 25 000 toneladas de carbono por ano, incluindo nesta conta as cerca de 1500 toneladas geradas pelos moradores do Fuggerei.² Mais recentemente, adicionaram-se as receitas de turismo: o Fuggerei é um dos locais mais visitados de Augsburg, e a entrada cobrada aos visitantes ajuda a manter as contas da fundação. O Fuggerei é um exemplo único, mas o arranjo jurídico e administrativo que o sustenta se repete em muitos exemplos no mundo no formato de fundação.

Uma fundação é a atribuição de autonomia e personalidade jurídica a bens específicos, tendo em vista a sua perpetuação. Modificam-se as relações entre pessoas e bens: na prática, a propriedade passa a pertencer a si mesma, e os seres humanos contribuem de forma subsidiária para sua perpetuação, participando de conselhos, comissões ou equipes profissionais que buscam cumprir a missão designada por documentos fundadores. Os gestores de fundações dedicam esforço e recursos para garantir isso, como é o caso do Fuggerei.

Algumas fundações geraram bairros ou até mesmo cidades inteiras. Algumas datam do século XIX no Reino Unido e seguem ativas, oferecendo moradia acessível e equipamentos – como Iveagh Trust, Port Sunlight Village Trust, New Earswick e New Lanark. No início do século XIX foram instituídas fundações como Margarethenhöhe, na Alemanha. A fundação suíça Edith Maryon foi criada na década de 1990 e atualmente detém cerca de 300 propriedades, garantindo sua destinação social e responsável (Tavares & Cymbalista, 2020). Existem também fundações comunitárias decorrentes de projetos coletivos em territórios específicos – como Las Gaviotas, na Colômbia, e Findhorn, na Escócia.

2. Reconhecendo a soberania indígena

No Brasil, a Constituição de 1988³ garantiu aos indígenas direitos às terras que ocupam, reconhecendo “sua organização social, costumes, línguas,

² Cf. <https://www.fuggerei.de/en/forest>

³ Cf. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm

crenças e tradições” (artigo 231). O direito indígena à terra foi considerado um direito originário, ou seja, que antecede a existência do Estado, não dependendo, portanto, de ato público para existir (artigo 231). As terras indígenas adquirem, assim, um estatuto especial, de propriedade pública e de posse coletiva e comunitária, não podendo ser essa posse transacionada. A Constituição de 1988 acelerou enormemente as delimitações de terras indígenas. Em 2025 existiam no Brasil 631 terras indígenas delimitadas e 162 em estudo ou em processo de implementação, representando 13,8% do território do país (Ministério dos Povos Indígenas, 2024). As terras indígenas não são delimitadas apenas em lugares remotos. O município de São Paulo, o mais rico e populoso do país, com 11 milhões de habitantes, possui dois territórios indígenas, e quase 11% de seu território é delimitado como terra indígena Guarani em dois territórios. O maior deles, o Tenondé Porã, salvaguarda uma área de mata atlântica com uma das maiores biodiversidades do mundo. É uma demarcação recente: em 1987 as duas primeiras aldeias foram demarcadas, com apenas 26 hectares cada. Após anos de reivindicação, em 2016 a área foi ampliada para 15 969 hectares. O outro território, o do Jaraguá, foi demarcado em 1987 com apenas 1,7 hectares, a menor terra indígena do país, claramente insuficiente para a garantia do modo de vida dos Guarani, que vêm lutando desde então pela expansão desse território. Entretanto, em maio de 2025, foi homologada uma nova delimitação de 532 hectares.

As terras indígenas não são terras “remanescentes” ou “residuais”, ao contrário, são cada vez mais reconhecidas dentro dos marcos territoriais nacionais. Pelo menos 370 milhões de pessoas se reconhecem como indígenas no mundo. Os povos indígenas possuem um profundo sentimento de identificação com o território e aprenderam, no decorrer dos séculos, a conviver com ecossistemas, fauna e flora. Stephen T. Garnett et al. (2018), em um pioneiro esforço de agregação global de dados sobre terras indígenas, identificam que povos indígenas fazem a salvaguarda ou detêm direitos sobre pelo menos 38 milhões de km², ou cerca de um quarto da superfície terrestre global. Apesar de povos indígenas representarem menos de 5% da população global, eles fazem a gestão ou possuem direitos sobre uma grande parte dos territórios menos povoados e mais intactos do planeta.

3. O país das associações de moradia

No século XIX, as condições de moradia nas grandes cidades dos Países Baixos eram tão precárias quanto aquelas que Friedrich Engels (1887) descreveu para as cidades industriais na Inglaterra. Em 1852, um conjunto de integrantes de elites reformistas de Amsterdã criou a Vereeniging ten

behoefte der Arbeidersklasse te Amsterdam⁴ (VAK). Cada fundador fez um empréstimo para a Associação com a expectativa de retorno financeiro de módicos 3% anuais, constituindo um fundo que deveria ser capaz de construir moradias de boa qualidade e praticar aluguéis moderados.

A VAK existiu até o início do século XX, e quase todos os 750 apartamentos que construiu seguem sendo utilizados como moradias sociais. Foi a primeira das chamadas *housing associations* neerlandesas, modelos de provisão de moradia que se revelou altamente eficaz. Em 1901 o governo neerlandês promulgou a lei de moradia, ou *Woningwet*, que instituiu a moradia social como prioridade de ação governamental, e colocou as associações de moradia sem fins lucrativos como o braço executivo dessa política.

A *Woningwet* deu às associações de moradia acesso privilegiado a crédito e alguns tipos de subsídios para a viabilização de empreendimentos, gerando a criação de muitas associações. Em 1921 existiam 1350 associações, responsáveis pela construção de cerca de 25 000 moradias por ano. Em 1950 18% das moradias em Amsterdã eram de associações, e em 1995 eram 58% (van Deursen, 2023).

Os Países Baixos não escaparam ilesos da onda neoliberal da década de 1990. Foi nesse momento que o caráter da moradia de aluguel social mudou, passando de ser uma solução disponível para toda a sociedade, para uma política social para os mais pobres. Por conta disso, em 2019 a proporção de moradias de aluguel social em Amsterdã era um pouco menor, 44%. O país mantinha as maiores taxas de aluguel social da Europa, nos 30% (Atteveld & Liesker, 2021).

Os Países Baixos não solucionaram os seus problemas de moradia – ao contrário, há no país um grande déficit habitacional, associado às altas densidades populacionais e falta de terras disponíveis para a expansão das cidades. Ainda assim, em 2024 as associações de moradia possuíam o dobro do número de moradias do que locadores privados. Para os milhões de pessoas que obtiveram moradia através de políticas públicas, o custo do aluguel é muito inferior ao do mercado (Henley, 2024).

O caso dos Países Baixos de promoção de moradia associativa é excepcional pela escala e pela consistência do apoio governamental por mais de um século, mas existem muitos exemplos de organizações similares em diversos países.

4. Assentamentos do Movimento Sem Terra

No Ocidente, a sociedade formulou o horizonte das reformas agrárias – desde pelo menos o século XVIII, com a Revolução Francesa – em busca de

⁴ Em português, Associação para o Benefício das Classes Trabalhadoras.

combater privilégios estamentais e concentração de terras agrícolas na mão de poucos, e diversos países promoveram a redistribuição de terras desde então. Nos países comunistas houve a expropriação compulsória dos grandes proprietários sem contrapartidas, ou com contrapartidas muito baixas, do poder público. Nos países capitalistas, a desapropriação para fins de reforma agrária é, na maior parte das vezes, feita com algum tipo de indenização.

Os direitos de propriedade garantidos aos beneficiários de reformas agrárias são muito variados. No Japão, uma reforma agrária massiva feita entre 1946 e 1950 resultou em propriedades privadas para pequenos agricultores (Ōuchi, 1966). Assim como em Taiwan e na Península Coreana na mesma época, a reforma agrária no Japão indenizou os proprietários a valores bem abaixo do mercado (Leite & Ávila, 2007). Na China, a reforma agrária resultou em propriedades coletivas, ainda que em um processo que custou milhares de vidas dos antigos proprietários, considerados inimigos do sistema (Chen & Davis, 1998).

O Brasil é um caso de produção pacífica de propriedades coletivas. A reforma agrária fazia parte da agenda das reformas de base propostas por João Goulart no início da década de 1960. Em novembro de 1964 foi aprovada uma primeira lei nacional de reforma agrária, o chamado Estatuto da Terra (Lei n.º 4.504 de 30 de novembro de 1964⁵). O processo foi interrompido com a ditadura militar, mas retomado no final da década de 1970 pelos próprios movimentos de sem-terra que passaram a pressionar o Estado pela reforma agrária.

O assentamento é a unidade fundiária decorrente desse programa de reforma agrária. No país, nos anos finais da ditadura, organizou-se o Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem Terra (MST), que passou a realizar ações de pressão direta para acelerar a distribuição de terras rurais improdutivas, como os acampamentos e as ocupações de fazendas (Cymbalista, 2024).

Em 1988, a Constituição do período democrático dedicou todo um capítulo à reforma agrária (artigos 184 a 191),⁶ estabelecendo a desapropriação para fins de reforma agrária das propriedades consideradas improdutivas. Desde então, inúmeras desapropriações foram feitas com os respectivos assentamentos de agricultores. De 1970 até 2021 foram assentadas mais de 1 200 000 famílias pelos programas de reforma agrária, em 92 milhões de hectares (Cymbalista, 2024). Os beneficiários recebem um título provisório, chamado Contrato de Concessão de Uso, que é depois substituído por um

⁵ Cf. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14504.htm

⁶ Cf. <https://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/659351>

título definitivo. Esses títulos podem ser herdados, mas não podem ser vendidos antes de atingirem 10 anos de vigência, e mesmo após a venda, existem limites para a agregação dos lotes, para evitar a reconcentração da propriedade.

Atualmente, cerca de 450 000 famílias assentadas são filiadas ao MST. A produção é organizada em cooperativas e associações, e o Movimento opõe-se à comercialização da terra. Em 1996 o MST filiou-se à Via Campesina, movimento global do campesinato dedicado à garantia da soberania alimentar e à autodeterminação dos modos de vida camponeses, agregando milhões de pessoas e conectando suas lutas (cf. Cymbalista, 2024). Em décadas recentes, o MST vem abraçando a agroecologia, e é atualmente um dos maiores produtores de alimentos agroecológicos do mundo.

5. O arranjo do Community Land Trust

Em 1969 um grupo de ativistas por direitos civis afro-americanos fundou, em Atlanta (Georgia, Estados Unidos), uma organização sem fins lucrativos intitulada New Communities Inc., destinada a manter propriedade sob o uso permanente de comunidades rurais em perpetuidade. No ano seguinte a organização comprou um terreno de 5735 acres e iniciou um processo de ocupação do que era, na época, a maior propriedade nos Estados Unidos em mãos de afro-americanos (Davis, 2014).

A experiência de New Communities Inc. não foi bem-sucedida do ponto de vista econômico: em meio a dificuldades financeiras, a terra foi perdida pelo grupo na década de 1980. Mas a organização seguiu ativa e, após ganhar um processo de indenização do Estado norte-americano, comprou em 2011 uma nova propriedade, de 1600 acres (Davis, 2014).

Mesmo com enormes vicissitudes, a New Communities Inc. é tida como a experiência precursora dos chamados Community Land Trusts. O modelo do Community Land Trust baseia-se na separação entre a propriedade da terra e a propriedade das moradias. A terra é registrada em nome de uma associação sem fins lucrativos, que tem a missão de preservá-la da especulação de forma perpétua. Os edifícios são registrados em nome dos moradores, e podem ser vendidos, mas a terra se mantém como propriedade coletiva (Cymbalista, 2024).

O modelo se disseminou e em 2022 existiam 314 Community Land Trusts nos Estados Unidos, com 43 931 unidades habitacionais (Wang et al., 2023). Embora não exista um único formato de Community Land Trust, há alguns princípios fundamentais defendidos pelo movimento: a separação entre a propriedade invendável da terra e a propriedade dos imóveis; e um modelo tripartite de governança – conselho com representação dos

moradores, da vizinhança e da sociedade em geral. Desta forma, busca-se evitar que os Community Land Trusts sejam objeto de especulação também pelos próprios moradores, que assistem à valorização das propriedades.

Diversos países instituíram Community Land Trusts. Na Inglaterra existiam, em 2012, cerca de 100 Community Land Trusts, que salvaguardavam mais de 500 000 acres de terras (Harrington & Seagrif, 2012). O principal exemplo na América Latina é o Fideicomiso de la Tierra Caño Martín Peña, em Porto Rico (Algoed & Hernández Torrales, 2019).

6. Terras quilombolas

Nos países onde houve escravização de pessoas africanas existiram, em muitas situações, assentamentos de escape do sistema. Historicamente, houve grupos de negros que formaram comunidades autônomas nas franjas da ocupação, em territórios desvalorizados pelo mercado – às vezes fugidos da escravização, outras como libertos em busca da sobrevivência. Nesses locais puderam desenvolver sua cultura e seus modos de vida em atividades de subsistência. Essas terras recebem nomes específicos dependendo do país: nomes genéricos como quilombo (Brasil) e palenque (Colômbia), ou nomes ligados a grupos específicos, como Garífuna (Honduras) e Kriol (Nicarágua). Sem registro de suas terras, essas ocupações foram sistematicamente despossuídas quando alcançadas pelos mercados de terras formais (cf. Cymbalista, 2024).

No Brasil, os chamados quilombos ou comunidades quilombolas têm sua existência protegida pela Constituição de 1988. Os quilombos têm o direito de registrar suas terras de forma coletiva, em nome da comunidade, mas para isso precisam constituir uma associação que pleiteia a titulação da terra em seu nome. Todo o processo é mediado por uma instituição federal, a Fundação Zumbi dos Palmares. Uma vez registrada em nome de uma comunidade quilombola, a terra não pode ser vendida ou fracionada, possui apenas direito de uso (cf. Cymbalista, 2024). O Censo de 2022 revelou uma população de 1 300 000 quilombolas no Brasil, ou 0,65% da população, vivendo em 1696 municípios (IBGE, 2023). Em junho de 2024, existiam no país 244 quilombos titulados, e outros 1849 estavam em processo de titulação (CPI-SP, s.d.).

7. Cooperativas

Ainda que a noção de cooperação seja constitutiva da condição humana, a sua formalização como movimento cooperativo, conforme o conhecemos hoje, data do século XIX, seguindo os princípios de: associação voluntária e aberta; antidiscriminação; motivações e recompensas pela participação;

gestão democrática; participação econômica do cooperado; limites aos retornos financeiros privados; uso responsável dos excedentes; autonomia e independência; educação, treinamento e informação; cooperação entre cooperativas (Cymbalista, 2024).

Os princípios acima foram fixados pela primeira vez pelos chamados Pioneiros de Rochdale, grupo que estabeleceu a primeira cooperativa moderna em Inglaterra, em 1844. Desde o princípio que a ideia da moradia cooperativa esteve presente no movimento, e os próprios pioneiros de Rochdale buscaram estabelecer moradias cooperativas poucos anos após a organização do grupo. O modelo ganhou escala no início do século XIX, com projetos como Ealing Tenants Ltd, assim como no subúrbio-jardim de Hampstead e na cidade-jardim de Letchworth Garden City (Birchall, 1991).

O modelo de propriedade e moradia cooperativa espalhou-se por diversos países, apoiando-se em práticas pré-existentes de cooperação. Em Zurique (Suíça), o primeiro empreendimento cooperativo foi a Zürcher Bau- und Spargenossenschaft, criada em 1891 e que construiu seu primeiro empreendimento em 1893. Em um contexto de escassez estrutural de moradias, o modelo se mostrou muito eficaz. A partir de 1910 o município passou a apoiar cooperativas de moradia através de uma política que existe até os dias atuais. Em 2015, 19,6% das moradias em Zurique eram cooperativas (Koch, 2021). Em Copenhague (Dinamarca), um terço das moradias existe dentro de cooperativas. No Uruguai, as primeiras cooperativas de moradia nasceram na década de 1960, e em 1968 foram incorporadas na política nacional de moradia. Em 2025 havia 2197 cooperativas de moradia, responsáveis por cerca de 5% das moradias no país (Barenstein & Sanjinés, 2025).

Considerações finais

Colocar em um mesmo artigo de poucas páginas experiências tão díspares como o Fuggerei, as terras indígenas e quilombolas, os Community Land Trusts, e as *housing associations* neerlandesas, pode parecer altamente indisciplinado. A nossa pesquisa e escrita tem poderes diversos: às vezes ela atribui linearidade e inteligibilidade ao que parece ser caótico, mas outras vezes ela tem o poder de revelar complexidades e diversidades em realidades que nos parecem mais lineares. Neste artigo optei por este segundo caminho.

Poderíamos trazer outras modalidades de propriedade: as ocupações, as ecovilas, as *community conservancies*, a atribuição do *status* de sujeitos de direito às paisagens naturais como montanhas, lagos, rios, florestas, entre outras modalidades urbanas e não-urbanas. Mas acredito que os exemplos aqui mobilizados já trazem uma ideia da contundente diversidade de um mundo cujo território está em disputa.

Estes modelos de propriedade não são livres de problemas. Se olharmos cada solução e exemplo de perto, enxergaremos dificuldades, desafios, disputas, tensões internas e limites. Não há aqui uma busca utópica por modelos perfeitos acomodando uma humanidade feliz e harmoniosa, mas o reconhecimento de que a nossa realidade – imperfeita como é e como sempre será – já oferece inúmeras possibilidades de arranjos de propriedade, que podemos fortalecer, aprimorar e com os quais podemos nos aliar. Não é necessária uma grande ruptura ou revolução para atingir esse fim.

Revisto por Alina Timóteo

Declaração de conflitos de interesse

O autor declara não existir quaisquer conflitos de interesse.

Financiamento

O autor não recebeu apoio financeiro para a investigação, autoria e/ou publicação deste artigo.

Referências bibliográficas

- Algoed, L., & Hernández Torrales, M. E. (2019). The land is ours. Vulnerabilization and resistance in informal settlements in Puerto Rico: Lessons from the Caño Martín Peña Community Land Trust. *Radical Housing Journal*, 1(1), 29–47.
- Antunes, B., & Cymbalista, R. (2019). *What does an ethical landlord look like?* FICA; Anna Blume; Chicago Architecture Biennial.
- Atteveld, J., & Liesker, B. (2021). *Amsterdam: more than a social housing project*. Routledge; TU Wien.
- Barenstein, J. D., & Sanjinés, D. (2025, 22 de julho). *What the world can learn from Uruguay as the global housing crisis deepens*. The Conversation. <https://theconversation.com/what-the-world-can-learn-from-uruguay-as-the-global-housing-crisis-deepens-258342>
- Birchall, J. (1991). The hidden history of co-operative housing in Britain. *Department of Government Working Papers*, 17. <https://bura.brunel.ac.uk/handle/2438/5669>
- Butler, J. (1990). *Gender trouble: feminism and the subversion of identity*. Routledge.
- Chen, F., & Davis, J. (1998). *Land reform in rural China since the mid-1980s*. FAO. <https://www.fao.org/4/x1372t/x1372t10.htm>
- CPI-SP – Comissão Pró-Índio de São Paulo. (s.d.). *Quilombolas communities in Brazil*. Consultado a 10 de maio 2025, em <https://cpisp.org.br/direitosquilombolas/observatorio-terras-quilombolas/quilombolas-communities-in-brazil/>

- Cymbalista, R. (2024). Propriedade e moradia: saber narrar a diversidade para enfrentar o neoliberalismo. In W. Romão (Ed.), *Democracia versus neoliberalismo: reflexões sobre uma sociedade desigual* (pp. 193–204). Fundação Perseu Abramo; Hucitec.
- Cymbalista, R., Endo, F., Fontes, R., & Millan, R. (2021). Crowdfunding property in downtown São Paulo: The case of FICA fund. *Radical Housing Journal*, 3(2), 103–118.
- Cymbalista, R., Gatti, S., & Lewinger, E. (2023). Creando la propiedad social en São Paulo, Brasil: el caso del FICA. *Vivienda INFONAVIT*, 7(1), 42–48.
- Cymbalista, R., & Volich, G. (2021). *Acesso à terra para a agricultura justa*. Pistache; FICA; Ibirapitanga.
- Davis, J. E. (2014). *Origins and evolution of the Community Land Trust in the United States*. Roots & Branches. <https://cltroots.org/wp-content/uploads/sites/3/2022/06/Origins-Evolution-CLT.pdf>
- Engels, F. (1887). *The condition of the working class in England in 1844* (F. Kelley-Wischnewetzky, Trad.). John W. Lovell. (Trabalho original publicado em 1845)
- Garnett, S. T., Burgess, N. D., Fa, J. E., Fernández-Llamazares, Á., Molnár, Z., Robinson, C. J., Watson, J. E. M., Zander, K. K., Austin, B., Brondizio, E. S., Collier, N. F., Duncan, T., Ellis, E., Geyle, H., Jackson, M. V., Jonas, H., Malmer, P., McGowan, B., Sivongxay, A., & Leiper, I. (2018). A spatial overview of the global importance of Indigenous lands for conservation. *Nature Sustainability*, 1, 369–374.
- Gibson-Graham, J. K. (1996). *The end of capitalism (as we knew it): A feminist critique of political economy*. Blackwell Publishers.
- Giovanazzi, T. (2023). Poverty and architecture: The Fuggerei as an early example of affordable housing. *Burning Farm*, 1(October). <https://doi.org/10.63602/2315>
- Hardin, G. (1968). The tragedy of the commons. *Science*, 162(3859), 1243–1248.
- Harrington, C., & Seagrief, R. (2012). *The Community Land Trust Handbook*. National CLT Network. https://d1ssu070pg2v9i.cloudfront.net/pex/carnegie_uk_trust/2016/02/pub1455011611.pdf
- Henley, J. (2024, 6 de maio). ‘Everything’s just ... on hold’: The Netherlands’ next-level housing crisis. *The Guardian*. <https://www.theguardian.com/news/article/2024/may/06/netherlands-amsterdam-next-level-housing-crisis>
- IBGE. (2023, 28 de julho). *IBGE divulga retrato inédito sobre quilombolas e ressalta modelo de consulta às lideranças dessa população*. <https://censo2022.ibge.gov.br/noticias-por-estado/37489-ibge-divulga-retrato-inedito-sobre-quilombolas-e-ressalta-modelo-de-consulta-as-liderancas-dessa-populacao>
- Koch, P. (2021). *Tackling the global housing challenges: Relevance and replicability of Switzerland’s and Uruguay’s housing cooperatives’ policies and strategies*. <https://digitalcollection.zhaw.ch/server/api/core/bitstreams/a447dad1-167d-40ea-b661-0c75e929defa/content>
- Leite, S. P., & Ávila, R. V. (2007). Reforma agrária e desenvolvimento na América Latina: rompendo com o reducionismo das abordagens economicistas. *Revista de Economia e Sociologia Rural*, 45(3), 777–805.

- Maeckelberg, M. (2011). Doing is believing: Prefiguration as strategic practice in the alterglobalization movement. *Social Movement Studies*, 10(1), 1–20.
- Ministério dos Povos Indígenas. (2024). *Painel Terras Indígenas no Brasil*. Portal Gov.br. Consultado a 30 de março 2025, em <https://www.gov.br/funai/pt-br/atuacao/terras-indigenas/geoprocessamento-e-mapas/painel-terras-indigenas>
- Ostrom, E. (1990). *Governing the commons: The evolution of institutions for collective action*. Cambridge University Press.
- Ōuchi, T. (1966). The Japanese land reform: Its efficacy and limitations. *The developing economies*, 4(2), 129–150.
- Singer, P. (1998). *Uma utopia militante: repensando o socialismo*. Vozes.
- Singer, P. (2022). *Introdução à economia solidária*. Fundação Perseu Abramo; Editora Unesp.
- Tavares, F., & Cymbalista, R. (2020). Assegurando a função social da propriedade por meio de proprietários sociais: o caso da Fundação Edith Maryon, Suíça. *Revista Latino-americana de Ambiente Construído e Sustentabilidade*, 1(3), 66–84.
- van Deursen, H. (2023). *The people's housing: Woningcorporaties and the Dutch Social Housing System. Part 1: The history*. Joint Center for Housing Studies of Harvard University. https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/research/files/harvard_jchs_the_peoples_housing_history_van_deursen_2023.pdf
- Wang, R., Wandio, C., Bennett, A., Spicer, J., Corugedo, S., & Thaden, E. (2023). *The 2022 Census of Community Land Trusts and shared equity entities in the United States: Prevalence, practice and impact*. Lincoln Institute of Land Policy. Working Paper WP23RW1. Lincoln Institute of Land Policy. <https://www.lincolninst.edu/publications/working-papers/2022-census-community-land-trusts-shared-equity-entities-in-united>

Renato Cymbalista

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e de Design, Universidade de São Paulo
 Rua do Lago, 876, Cidade Universitária, CEP 05508-080, São Paulo, Brasil
 Contacto: rcymbalista@usp.br
 ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-8910-6914>

Artigo recebido a 13.06.2025

Aprovado para publicação a 25.11.2025

<https://doi.org/10.4000/15jqy>



Reimagining property rights

The capacity to imagine different worlds is central to how we engage with our struggles in the future and the present. The difficulty of imagination influences our processes of prefiguration and hinders our ability to recognise what is diverse in the present, and it affects and impoverishes our descriptive repertoire of reality. This text seeks to address this situation and focuses on the diversity of existing property arrangements around the world. It shows that property situations in our society are more diverse than we often assume. It also shows that such diversity in property is not merely a form of resistance or a relic of ancestral times, but rather offers fully functioning and often expanding alternatives. In doing so, it challenges the idea that territory is irredeemably dominated by an overwhelming capitalism that leaves us without options. It presents case studies of non-capitalist forms of property across the world. Considered together, they have the potential to reconstruct the landscape of property, revealing a world that is diverse and contested.

Keywords: access to housing; cooperativism; indigenous peoples' rights; property rights; rural settlement.

Réimaginer les droits de propriété

La capacité d'imaginer d'autres mondes est essentielle pour mener nos luttes pour l'avenir et pour le présent. La difficulté d'imaginer limite nos processus de préfiguration et entrave notre aptitude à identifier ce qui est déjà différent dans le présent, appauvrissant ainsi notre répertoire descriptif de la réalité. Ce texte cherche à agir sur cette situation et se concentre sur la diversité des formes de propriété existantes dans le monde. Il montre que les situations de propriété dans nos sociétés sont plus variées qu'on ne le pense généralement. Il montre également que cette diversité n'est pas simplement une forme de résistance ou une survivance d'époques anciennes, mais des alternatives bien vivantes et, souvent, en expansion. Ainsi, il remet en cause l'idée selon laquelle le territoire serait irrémédiablement dominé par un capitalisme écrasant qui ne nous laisserait aucune alternative. Il présente des études de cas de formes non capitalistes de propriété à travers le monde qui, mises en perspective, ont le potentiel de reconstruire le paysage de la propriété et de révéler un monde diversifié et en dispute.

Mots-clés: accès au logement; coopérativisme; droits de propriété; droits des peuples autochtones; réforme agraire.