

TERMO TERRITORIAL COLETIVO E INCLUSÃO SUSTENTÁVEL: análise do caso da
Comunidade dos Trapicheiros

COLLECTIVE TERRITORIAL AGREEMENT AND SUSTAINABLE INCLUSION: an analysis
of the case of the Trapicheiros Community.

JORDANA APARECIDA TEZA,¹
jordana.teza@gmail.com

ANA FLÁVIA COSTA ECCARD,²
jordana.teza@gmail.com

CLÁUDIA FRANCO CORRÊA,³
claudiafrancocorrea2@gmail.com

¹Douroranda da UFRRJ, Professora Pesquisadora da UCB e UNISUAM.Rio de Janeiro - RJ, Brasil.

²Professora Pesquisadora da UCB e da UNIFAVEST.Rio de Janeiro - RJ, Brasil.

³Professora Pesquisadora da UFRJ e da UVA.Rio de Janeiro - RJ, Brasil.

Resumo:O atual artigo estuda o Termo Territorial Coletivo como proposta de inclusão social sustentável e preocupação ambiental na sociedade contemporânea, através de possibilidades de inclusão dos grupos menos favorecidos. Visa estudar a questão fundiária brasileira, especificamente da cidade do Rio de Janeiro que participou de inúmeras intervenções estatais e processos de gentrificação. Como objetivos temos: análise dos processos de gentrificação, a necessidade de um meio ambiente inclusivo, o TTC como constituição do comum e o estudo de caso da comunidade de Trapicheiros. No artigo será usada a metodologia descritiva, através de pesquisas bibliográficas e trabalho de campo, para melhor entendimento.

Palavras-chave:Direito à cidade. Termo territorial coletivo. Inclusão social. Gentrificação. Filosofia do comum

Abstract:The current article studies the Collective Territorial Term as a proposal for sustainable social inclusion and environmental concern in contemporary society, through possibilities of inclusion for less favored groups. It aims to study the Brazilian land issue, specifically in the city of Rio de Janeiro, which has participated in numerous state interventions and gentrification processes. Our objectives include: analysis of gentrification processes, the need for an inclusive environment, the TTC (Collective Territorial Term) as a constitution of the common, and the case study of the Trapicheiros community. A descriptive methodology will be used in the article, through bibliographical research and fieldwork, for better understanding.

Keywords: Right to the city. Collective territorial term. Social inclusion. Gentrification. Philosophy of the common

1. Introdução

O presente artigo busca analisar e contextualizar a possibilidade de implementação do Termo Territorial Coletivo no Brasil, como instrumento de política pública fundiária, na perspectiva de proposta sustentável de inclusão social que problematizará a filosofia do comum de Negri. Tal perspectiva se justifica ao trazer à baila as propostas dos possíveis benefícios à população marginal das comunidades, uma visão comunitária da terra a qual se confronta, no geral, com os ideais da especulação imobiliária vigente no País na atualidade.

A problemática se desdobra em estudar as controvérsias existentes nesta relação em específico, se debruçando na comunidade dos Trapicheiros, localizada na Cidade do Rio de Janeiro, como estudo de caso. Os objetivos da pesquisa serão: no primeiro momento; analisar a questão fundiária sob o olhar da legalidade, onde iremos abordar como se dá a formalização da terra no território nacional, especialmente em núcleos habitacionais favelizados; no segundo momento a gentrificação como uma possível consequência de uma lógica especulativa; no terceiro momento a proposta sustentável que reescreve uma lógica de exclusão ao permitir o uso coletivo do território; no quarto momento iremos, de forma abstrata, percorrer a possível aplicação da filosofia do comum de Negri, um entendimento da terra a partir do viés de pertencimento; no quinto momento se dará pela compreensão dessa proposta pelo prisma da inclusão social e de proteção do território destinado a moradia de pessoas, e por último, mas não menos importante, o estudo de caso da comunidade dos Trapicheiros, um estudo que está em andamento e propõe a aplicação desse termo. A metodologia utilizada será descritiva, o método de pesquisa será bibliográfico com estudo de casos.

2. Referencial Teórico

2.1 CONTEXTUALIZANDO A QUESTÃO FUNDIÁRIA BRASILEIRA

O Brasil, como de notório conhecimento, possui dimensão continental, o que importa pensar que a terra sempre foi foco de discussões e preocupações legislativas. A questão fundiária é o espaço desse artigo para pensarmos a posse e as formas possíveis de utilização da terra e os desdobramentos destas. Clarividente, que o problema que norteia a questão fundiária é a desigualdade, uma vez que há concentração de terra. Importa salientar que este problema é histórico e se iniciou em 1530 com as

capitaniashereditárias, perpassou pelas sesmarias até o ano de 1822. Contudo, somente em setembro de 1850 que houve uma preocupação em legislar sobre isso, a chamada Lei de Terras que determinava a aquisição a partir da compra e finalizava com a concessão de terra pela sesmarias.

A função social da propriedade ganha maior relevância com Estatuto da Terra disposto Lei 4504/64, desta forma vemos a manifestação real de um complexo jurídico no quesito de formalização da terra. No entanto, a regularização fundiária se efetiva no contorno da Lei 11 777/09. Atualmente, a questão fundiária é regulamentada pela Lei 13645/2017, in verbis:

Art. 23. A legitimação fundiária constitui forma originária de aquisição do direito real de propriedade conferido por ato do poder público, exclusivamente no âmbito da Reurb, àquele que detiver em área pública ou possuir em área privada, como sua, unidade imobiliária com destinação urbana, integrante de núcleo urbano informal consolidado existente em 22 de dezembro de 2016.

[...] § 2º Por meio da legitimação fundiária, em qualquer das modalidades da Reurb, o ocupante adquire a unidade imobiliária com destinação urbana livre e desembaraçada de quaisquer ônus, direitos reais, gravames ou inscrições, eventualmente existentes em sua matrícula de origem, exceto quando disserem respeito ao próprio legitimado.

Desta feita, o conceito de regularização fundiária se alinha ao interesse social, uma vez que o poder público interfere tanto na propriedade privada quanto na pública, no sentido de regulamentar a função social através dos ditames constitucionais, assegurando, desta forma, o direito à moradia, entre outros. O que cabe depreender deste cenário é que esse conjunto de medidas jurídicas se coaduna com a ideia de promoção da cidadania.

Outra questão de extrema relevância para a discussão em tela são as políticas habitacionais, conforme o recorte temático do atual trabalho cabe desenvolver como se dá tais políticas no espaço geográfico do Rio de Janeiro. Trata-se de um conjunto de normativas que o poder público utiliza para organizar a moradia no espaço urbano, importa notar que sofremos uma transição nessas políticas com o passar do tempo, que anteriormente foram marcadas pela limpeza urbana comprometida com remoções, atualmente ainda que haja interesses econômicos imobiliários busca se alinhar com os propósitos constitucionais tentado garantir a dignidade humana no que tange o direito de habitação, combate à pobreza, cidadania, segurança, saúde entre outros.

As políticas habitacionais no Rio de Janeiro ganham expoente relevância a partir da problemática da saúde pública, isto devido à disseminação das doenças no século XIX, com o temor da contaminação da febre amarela e posteriormente, a varíola, episódio este que abre o processo de reformas urbanas, que legitimaram um discurso extremamente perigoso e uma postura higienista.

Os primeiros locais a serem combatidos pelas reformas, foco das epidemias, são os lugares ocupados pela população mais pobres que não gozavam de estruturas garantidoras de habitações condignas com total ausência de serviços essenciais como coleta de lixo e saneamento básico.

A cidade do Rio de Janeiro com a gestão de Pereira Passos, sofre grande mudanças, o discurso higienista que nada mais foi do que uma maquiagem sobre a real intenção elitista de afastar as camadas mais pobres e vulneráveis do centro urbano que estava em crescente desenvolvimento com o processo de alargamentos de ruas para melhor circulação de ar, criação de túneis, remove a população carente para áreas periféricas da cidade, a chamada limpeza urbana não leva em consideração o vínculo territorial da população que ali se estabelecia.

Outro momento histórico que marca as políticas habitacionais, acontece na gestão do governo Vargas, o Estado age novamente nos espaços urbanos mostrando seu poderio despótico, não se comprometendo novamente com os populares, a condição de vida não é o foco deste modelo urbanístico que trata-se de uma proposta de liquidar o que não é belo aos olhos da elite, formando neste sentido, o gestor em epígrafe, os parques proletariados, normalmente afastados dos grandes centros, onde se localiza o espaço de habitação da população removida. Entende-se como política habitacional, deste governo, a facilitação na aquisição das terras periféricas com o preço baixo que tinha como forma o incentivo de ocupação destes lugares.

A favela como objeto de preocupação só ganha oficialidade no final da década de 40, com o chamado código de obras da cidade, essa oficialidade se dá pela efetivação da demolição, uma vez que estes espaços não eram bem quistos por uma cidade que prezava pelo embelezamento, que tinha a favela como centro de aberração e uma eminente ameaça à saúde pública, cenário este nada propício ao movimento migratório dos nordestinos, que começa a surgir devido a busca da suposta possibilidades de empregos, o que não condiz com a realidade que hipertrofia o mercado de trabalho e causando um desarranjo habitacional. Se analisarmos o curso percorrido pelo acesso a moradias para camadas de baixa renda é possível admitir que as favelas se tornassem uma forma possível de viver ainda que sua população seja abstraída de uma moradia regularizada.

Os dados oficiais impressionam! Segundo censo do IBGE já em 2010 o Brasil possuía cerca de 11,4 milhões de pessoas morando em favelas, ou seja, quase 12 milhões de pessoas tem nas moradias favelizadas uma solução factível de viver, ainda que refutadas de seu direito efetivo à cidade, desprovidos de um endereço legal, uma moradia formal que viabilize acesso a outros direitos consecutórios.

Na busca de uma real efetivação e concretização de programas de moradia e políticas públicas, entrou em vigor em em 11 de julho de 2017 a lei 13.465, que dispõe sobre o processo de regularização

fundiária. A referida lei tem o escopo de apreciar mudanças estruturais, objetivando maior celeridade e eficácia de um lado, em contraponto à minoração de custos, com a devida adequação ao ordenamento, de modo a romper com idéias já ultrapassadas, desprendendo-se de antigos conceitos, na busca de uma pluralidade de ações no processo de regularização fundiária com o intuito de realizar, para além do campo da titulação, uma busca de soluções para as questões habitacionais e suas deficiências, sejam estas em espaços urbanos ou rurais.

2.2 DA GENTRIFICAÇÃO

Antônio Negri, em sua obra *Constituição do Comum* (2005), apresenta uma reflexão filosófica e política sobre o “comum” e as “singularidades” como categorias centrais da multidão. O autor propõe compreender a sociedade contemporânea não mais pela lógica do indivíduo isolado, mas pela multiplicidade de singularidades que, em conjunto, constituem a potência criadora da vida coletiva. Essa concepção nos permite pensar o comum não como uma simples soma de individualidades, mas como um campo de cooperação, afeto e produção social, constituindo-se como o eixo teórico que sustenta a análise do Termo Territorial Coletivo (TTC) neste artigo.

O TTC, enquanto proposta de política urbana e instrumento de regularização fundiária, pode ser interpretado como uma política do comum um uso diferenciado e solidário do território que rompe com a lógica privatista e acumuladora do capitalismo urbano. Trata-se de uma forma de gestão coletiva da terra que não se orienta pelas quatro faculdades tradicionais da propriedade *usar, gozar, dispor e reivindicar*, mas pela partilha, pela corresponsabilidade e pela produção de vínculos comunitários.

Nesse contexto, é fundamental compreender as formas contemporâneas de remoção urbana, que se manifestam tanto na forma da remoção branca o processo de enobrecimento e valorização imobiliária que eleva o custo de vida e expulsa silenciosamente os moradores de baixa renda quanto na remoção forçada, marcada pela violência direta do Estado e pela imposição de políticas urbanas excludentes. Ambas expressam as lógicas de acumulação e controle territorial que o comum busca superar.

A proposta filosófica de Negri é, portanto, materialista e política: parte do reconhecimento de que o uso coletivo da terra representa uma forma de resistência ao individualismo proprietário e à mercantilização da vida. A multidão, categoria central de sua teoria, não se confunde com o povo homogêneo ou com a massa indiferenciada; trata-se de uma multiplicidade de singularidades que, na convivência e na cooperação, produzem o comum. Como afirma o autor, “o interesse comum é um interesse público que não está nas mãos de uma burocracia, mas é gerido democraticamente pela multidão” (NEGRI, 2005, p. 268).

Dessa forma, o comum se contrapõe ao modelo de sociedade fundada na hierarquia e na individualização. Enquanto o indivíduo moderno se define pela separação e pela diferença fragmentando-se para afirmar sua identidade e sua propriedade, o ser comum se constrói na relação e na interdependência. A existência, para Negri, é dialógica: o eu só se reconhece na presença do outro. Assim, a multidão é um conjunto de singularidades que coexistem, sem se anularem, produzindo uma riqueza social fundada na diversidade e na cooperação.

A identidade, portanto, não deve ser forjada por meio da individualidade, mas pela relação viva entre as singularidades que compõem a multidão. É nesse horizonte que Negri denomina Comum a forma democrática da convivência humana, expressão máxima da multiplicidade e da potência criadora da vida coletiva.

Essa concepção dialoga diretamente com a filosofia africana do Ubuntu, conforme apresenta Alexandre Nascimento (2016) em seu texto *Ubuntu como fundamento*. O autor aproxima o conceito de Comum da ética Ubuntu, ao propor uma leitura não ocidental das relações sociais e territoriais. Ubuntu significa, em linhas gerais, “sou porque somos” uma filosofia que reconhece a interdependência entre os seres humanos e valoriza a comunidade como espaço de partilha e solidariedade. Assim como Negri, Nascimento compreende que a igualdade é condição material para a existência do comum: “não há constituição do Comum sem abertura às singularidades, reconhecimento de sua importância e potencialização de suas capacidades criativas” (Nascimento, 2016, p. 2).

Tanto Negri quanto Nascimento convergem na ideia de que o Comum é uma ética da interdependência. Ele se opõe à exclusão, ao privilégio e à uniformidade, e propõe uma política de inclusão, respeito e criação de meios que assegurem humanidade e dignidade a todos os membros da coletividade. Nesse sentido, a articulação entre Comum e Ubuntu oferece um horizonte teórico poderoso para reinterpretar o Termo Territorial Coletivo como prática política e social: uma forma de habitar e gerir o território que se baseia na cooperação, na solidariedade e na construção de pertencimento.

Ao transpor essa filosofia para o campo urbano, compreende-se o território coletivo como espaço de singularidades e resistências. Ainda que inserido nas dinâmicas capitalistas de produção e especulação imobiliária, ele pode se afirmar como espaço de subjetividade e solidariedade, no qual a terra deixa de ser mera mercadoria e se torna bem comum. A não coisificação do homem é, nesse contexto, condição fundamental: o ser humano deve ser reconhecido como sujeito de relações, e não como objeto de mercado.

Investigar a constituição do comum implica, portanto, analisar o trabalho e as formas de cooperação social. Em uma sociedade capitalista, o trabalho é a base de produção do valor e do desejo de consumo; contudo, no horizonte do comum, ele se transforma em projeto coletivo, interligado em

rede, aberto à participação e ao compartilhamento. Negri utiliza o exemplo da internet para ilustrar esse modelo, no qual a criação é colaborativa, não hierarquizada e acessível a todos. Essa analogia pode ser aplicada ao Termo Territorial Coletivo, entendido como uma proposta sustentável e cooperativa de uso do espaço urbano.

Assim, a filosofia do comum redefine a noção de trabalho, de propriedade e de cidadania. O trabalho no comum não se orienta pelo sacrifício individual nem pela acumulação privada, mas pela partilha dos resultados e pelo usufruto coletivo.

A produção social não se mede pela quantidade de bens acumulados, mas pela qualidade das relações que possibilita. O comum, nesse sentido, é um modo de viver e de organizar o mundo e o Termo Territorial Coletivo surge como sua expressão concreta no espaço urbano: uma política da vida, da solidariedade e da sustentabilidade.

2.4 DO TERMO TERRITORIAL COLETIVO: UMA PROPOSTA DE INCLUSÃO E SUSTENTABILIDADE URBANA

A análise da questão fundiária brasileira revela um histórico de concentração de terras, desigualdade e exclusão social, agravado pela especulação imobiliária e pela ausência de políticas públicas que priorizem o direito à moradia. No contexto urbano, esses processos manifestam-se por meio da gentrificação, fenômeno que desloca populações vulneráveis e fragmenta o espaço urbano em áreas valorizadas, habitadas por quem pode pagar, e periferias desassistidas. Diante desse cenário, surge a proposta do Termo Territorial Coletivo (TTC) como alternativa sustentável de garantia de posse e pertencimento comunitário.

O TTC é um instrumento jurídico de gestão coletiva do território, inspirado na filosofia do comum de Antonio Negri, que propõe a autogestão do espaço urbano pelos próprios moradores, com apoio técnico e jurídico. Diferente de uma iniciativa estatal, o TTC nasce da autonomia comunitária, configurando-se como uma forma de resistência às intervenções públicas motivadas pela lógica do capital e pela especulação imobiliária. Sua estrutura reforça a noção de que o território é um bem coletivo e não um objeto de mercantilização.

Historicamente, o primeiro Termo Territorial Coletivo, originalmente denominado *Community Land Trust (CLT)*, foi criado na cidade de Cincinnati (EUA) e, desde então, tem sido replicado em países como Canadá, Escócia, Quênia, Inglaterra e Austrália. O modelo visa garantir o acesso permanente à moradia digna e afastar as comunidades da lógica especulativa do mercado. No Brasil, o TTC surge

como proposta inovadora de regularização fundiária participativa, capaz de conciliar dimensões jurídicas, sociais e urbanísticas.

A gestão do TTC é realizada por uma pessoa jurídica sem fins lucrativos, composta por moradores e um conselho técnico formado por advogados, engenheiros e administradores, que atuam de maneira cooperativa. Essa estrutura coletiva fortalece a representatividade dos moradores frente ao poder público e garante estabilidade frente às ameaças de remoção. A propriedade dos imóveis permanece individual, mas a terra é de posse coletiva do termo, o que impede a venda especulativa e assegura a permanência da comunidade no território.

Sua implementação, entretanto, exige adequação ao sistema jurídico brasileiro, de tradição *civil law*, no qual a lei é a principal fonte normativa. Assim, a aplicação do TTC requer um estudo jurídico prévio para garantir sua compatibilidade legal. O objetivo central é garantir o direito à moradia e o direito à cidade, previstos na Constituição Federal e nos tratados internacionais de direitos humanos, compreendidos como expressões do princípio da dignidade humana.

Os instrumentos jurídicos vigentes no país ainda se mostram insuficientes para proteger as populações mais vulneráveis, o que reforça a importância do TTC como inovação institucional. Contudo, sua aplicabilidade enfrenta desafios específicos no Brasil, como a presença de milícias, tráfico e forte intervenção estatal, o que demanda estudos aprofundados e soluções contextualizadas. Ainda assim, o propósito do termo é inequívoco: assegurar segurança da posse e estabilidade habitacional a comunidades sob ameaça de gentrificação.

O conselho gestor do TTC tem funções administrativas e de mediação, nunca de protagonismo. Atua como facilitador das decisões comunitárias e representa o coletivo em questões burocráticas e judiciais. O ponto de maior complexidade é a regularização fundiária da terra, que se torna propriedade formal da pessoa jurídica do termo, constituída pelos próprios moradores e por parceiros locais. Tal estrutura expressa a filosofia do comum, afastando a lógica da propriedade individual e fortalecendo o caráter coletivo do território.

Na contemporaneidade, em que o espaço urbano é regido pela lógica do capital e pela mercantilização da moradia, o TTC se destaca como um instrumento de justiça social e sustentabilidade. Ele propõe um modelo de desenvolvimento urbano mais equilibrado, capaz de unir progresso, inclusão e respeito ao meio ambiente, alinhando-se aos Direitos de Terceira Geração, que tratam dos direitos difusos e coletivos, como o meio ambiente e o direito à paz (DIÓGENES JR., 2012). Nessa perspectiva, o desenvolvimento sustentável não nega o avanço econômico, mas busca harmonizá-lo com a equidade social e a preservação ambiental (BARBIERI, 2000).

Essa concepção está em sintonia com as diretrizes da Agenda 2030 da ONU, que estabelece os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) como metas globais para erradicar a pobreza, promover a prosperidade e assegurar a vida digna dentro dos limites do planeta (ONU, 2015). O TTC, ao propor a gestão coletiva da terra e a inclusão de grupos marginalizados, materializa na prática os princípios de sustentabilidade e direito à cidade contidos nesses compromissos internacionais.

Como estudo de caso, a Comunidade dos Trapicheiros, localizada na Tijuca (Rio de Janeiro), representa um campo fértil para a aplicação do TTC. Formada por cerca de 52 famílias com história centenária, a comunidade resiste à intensa pressão da especulação imobiliária em uma área cercada por condomínios de luxo. Em parceria com o Núcleo de Terras e Habitação da Defensoria Pública e o Instituto de Terras e Cartografia do Estado do Rio de Janeiro, os moradores vêm lutando contra ameaças de demolição e remoção, reafirmando o direito à permanência e ao pertencimento territorial.

A escolha da comunidade dos Trapicheiros se justifica por reunir condições favoráveis à implementação do TTC: é uma comunidade de pequeno porte, organizada e sem forte presença de milícias ou tráfico, o que facilita a gestão participativa. A adoção do termo poderá garantir segurança da posse e preservar o vínculo histórico dos moradores com o território, constituindo uma alternativa concreta à gentrificação e ao deslocamento forçado.

Em síntese, o Termo Territorial Coletivo propõe uma nova lógica de urbanização, baseada na solidariedade, na autogestão e no direito coletivo à cidade. Trata-se de um instrumento de resistência ao modelo excludente de urbanismo e de efetivação prática da sustentabilidade social e ambiental, reafirmando que o território, antes de ser mercadoria, é um espaço de vida, memória e dignidade humana.

3. Resultados e Discussões

Os resultados desta pesquisa evidenciam que o Termo Territorial Coletivo (TTC) se apresenta como um instrumento jurídico e social capaz de responder a desafios históricos da questão fundiária brasileira, marcada pela desigualdade no acesso à terra e pela ausência de políticas públicas efetivas de regularização e permanência das populações de baixa renda em áreas urbanas consolidadas. A análise do caso da Comunidade dos Trapicheiros, na cidade do Rio de Janeiro, demonstra que a adoção do TTC pode se tornar um mecanismo de resistência à lógica de exclusão urbana, especialmente frente aos processos de gentrificação e especulação imobiliária que afetam comunidades tradicionais.

A partir do levantamento histórico e documental, constatou-se que as políticas de urbanização no Rio de Janeiro foram historicamente conduzidas sob uma perspectiva higienista e elitista, priorizando a

valorização estética e mercadológica dos espaços em detrimento da permanência de seus moradores originais. Esse padrão se repete desde o início da urbanização da cidade e se intensificou durante os grandes eventos internacionais, como os Jogos Pan-Americanos, a Copa do Mundo e as Olimpíadas, quando se observou um aumento significativo das remoções forçadas e do reassentamento periférico de populações vulneráveis. Esse fenômeno consolida uma segregação espacial e amplia a chamada “cidade bipartida”, expressão que traduz a coexistência de uma cidade formal, planejada para o capital, e outra informal, marginalizada e desassistida.

No contexto da gentrificação, observou-se que a lógica de requalificação urbana, frequentemente apresentada sob o discurso de modernização e desenvolvimento, promove a substituição social e cultural dos habitantes. A expulsão simbólica ou concreta das populações de baixa renda rompe com as relações de pertencimento e identidade coletiva, descaracterizando o território enquanto espaço de memória e convivência. A partir dessa análise, compreende-se que a gentrificação não é apenas um fenômeno econômico, mas também cultural e político, pois redefine o direito de existir e permanecer no espaço urbano.

O TTC surge como alternativa contra-hegemônica a esse modelo de cidade, propondo um tipo de propriedade coletiva e inalienável, em que a terra pertence a uma associação comunitária e o direito de uso é concedido aos moradores. Essa forma de gestão compartilhada tem potencial para estabilizar a permanência das famílias, reduzir a especulação imobiliária e fortalecer o sentimento de pertencimento e de responsabilidade coletiva. Os resultados teóricos e empíricos indicam que, ao garantir segurança da posse e autonomia administrativa, o TTC pode promover o desenvolvimento local sustentável, articulando as dimensões social, econômica e ambiental.

4. Conclusões

O presente artigo teve como objetivo analisar as possibilidades de implementação do Termo Territorial Coletivo (TTC) como proposta de inclusão social e sustentabilidade urbana. Para tanto, investigou-se o histórico da questão fundiária brasileira, marcada desde suas origens por incongruências, dificuldades de acesso à terra e concentração fundiária, fatores que contribuíram para a formação de um território profundamente desigual.

A pesquisa também examinou o fenômeno da gentrificação, com ênfase no contexto das terras cariocas, onde sucessivos processos de intervenção estatal promoveram remoções e demolições motivadas por um ideário higienista, voltado à estética urbana e aos interesses das elites. Tais práticas

resultaram em políticas públicas orientadas pelo interesse imobiliário, e não pela efetivação do direito à moradia digna das populações atingidas.

O direito à cidade foi amplamente debatido sob uma perspectiva histórica e constitucional, buscando compreender as formas de acesso à moradia e aos serviços urbanos essenciais. Essa discussão dialogou com o princípio do desenvolvimento sustentável, conforme orientações da Organização das Nações Unidas (ONU), que articula a preservação ambiental à inclusão social. Desse modo, conclui-se que a inclusão social constitui um desdobramento natural do direito à cidade, uma vez que ambos compartilham o propósito de garantir condições dignas de vida e pertencimento urbano.

No campo da interdisciplinaridade, recorreu-se à Filosofia do Comum, que fornece fundamentos teóricos para compreender o uso coletivo do território como forma de construção de identidade e singularidade comunitária. Tal abordagem auxiliou na interpretação do TTC como instrumento viável dentro do sistema capitalista, no qual a titularidade da terra permanece necessária, porém atribuída a um coletivo, e não a indivíduos. Nesse modelo, o foco desloca-se da propriedade para a condição de habitante e para o usufruto social do espaço.

O estudo de caso da Comunidade dos Trapicheiros, localizada na cidade do Rio de Janeiro, evidenciou a potencial operacionalidade do TTC no contexto brasileiro. A partir de uma análise teórico-bibliográfica e da reconstrução histórica, social e econômica da comunidade, foi possível delinear ações voltadas à regularização fundiária participativa da área. Esse processo considera o território não apenas como um bem físico, mas como um espaço de vida e de inclusão, reafirmando o sentido coletivo da moradia e a busca por uma cidade mais justa e sustentável.

5. Referências

ABREU, Maurício de Almeida; VAZ, Lílian F. *Sobre as origens da favela*. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 4., 1991, Salvador. *Anais...* Salvador: ANPUR, 1991.

AGUIAR, José. *A cidade do futuro já existe hoje*. Lisboa: ATIC Magazine, n. 24, p. 1–17, 1999.

AIETA, Vânia Siciliano. *Cidades inteligentes e o pacto dos prefeitos: uma proposta de inclusão dos cidadãos rumo à ideia de “cidade humana”*. *Revista Direito da Cidade*, v. 8, p. 1622–1643, 2016.

ARENDT, Hannah. *A condição humana*. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2010.

BARBIERI, José Carlos. *Desenvolvimento e meio ambiente: as estratégias de mudanças da Agenda 21*. Petrópolis: Vozes, 2000.

BOLLE, Wille. *A cidade como escrita*. In: *O direito à memória: patrimônio histórico e cidadania*. São Paulo: Departamento do Patrimônio Histórico – DPH, 1992.

- BOURDIEU, Pierre. *Contre-feux: propos pour servir à la résistance contre l'invasion néo-libérale*. Paris: Liber, 1998.
- BRAUDEL, Fernand. *La dynamique du capitalisme*. Paris: Les Éditions Arthaud, 1985.
- BUARQUE, Sérgio C. *Construindo o desenvolvimento local sustentável: metodologia de planejamento*. Rio de Janeiro: Garamond, 2002.
- CAMPOS FILHO, Cândido Malta. *Cidades brasileiras: seu controle ou o caos*. São Paulo: Studio Nobel, 1992.
- CANCLINI, Néstor G. *Consumidores e cidadãos: conflitos multiculturais da globalização*. Rio de Janeiro: EdUFRRJ, 1995.
- DIÓGENES JUNIOR, José Eliaci Nogueira. *Gerações ou dimensões dos direitos fundamentais*. Disponível em: http://www.ambitojuridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=11750. Acesso em: 21 ago. 2019.
- ELIAS, Norbert. *Os estabelecidos e os outsiders*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2000.
- FERREIRA FILHO, P. S.; MENDONÇA, R. M. *Política habitacional no século XXI*. Rio de Janeiro: Editora Processo, 2018.
- GARCIA, Maria; LEITE, F. (org.). *Cadernos de Direito da Cidade III: estudos em homenagem à Professora Maria Garcia*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2016.
- GLASS, Ruth. *London: aspects of change*. London: MacKibbon and Kee, 1964.
- HARDT, Michael; NEGRI, Antonio. *Império*. Rio de Janeiro: Record, 2001.
_____. *Multidão: guerra e democracia na era do Império*. Rio de Janeiro: Record, 2005.
- HARVEY, David. *O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas*. *Espaço & Debates*, São Paulo, n. 6, ano II, p. 6–35, 1982.
_____. *A justiça social e a cidade*. São Paulo: Hucitec, 1996.
- LEFEBVRE, Henri. *A revolução urbana*. Belo Horizonte: EdUFMG, 1999.
_____. *O direito à cidade*. São Paulo: Centauro, 2001.
- NASCIMENTO, Alexandre do. *Ubuntu como fundamento*. *Revista Ujima*, n. 1, jun. 2016.
- NEGRI, Antonio. *Kairós, Alma Venus, Multidão: nove lições ensinadas a mim mesmo*. Rio de Janeiro: DP&A, 2003.
_____. *Conferência Inaugural do II Seminário Internacional Capitalismo Cognitivo – Economia do Conhecimento e a Constituição do Comum*, 24 e 25 de outubro de 2005. Rio de Janeiro: Rede Universidade Nômade; Rede de Informações para o Terceiro Setor (RITS), 2005.
- ONU – ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. *Transformando nosso mundo: a Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável*. 2015. Disponível em: <https://brasil.un.org/pt-br/sdgs>. Acesso em: ago. 2025.

RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo. *Gentrificação: aspectos conceituais e práticos de sua verificação no Brasil*. *Revista de Direito da Cidade*, Rio de Janeiro, v. 10, n. 3, 2018.

SMITH, Neil. *A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à regeneração urbana como estratégia urbana global*. In: BIDOUC-ZACHARIASEN, Catherine (org.). *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de revitalização dos centros urbanos*. São Paulo: Annablume, 2006.

Recebido em: 01-12-25

Aceito em: 20-12-25

Endereço para correspondência:

Nome: JORDANA APARECIDA TEZA

E-mail: jordana.teza@gmail.com



Esta obra está licenciada sob uma [Licença Creative Commons Attribution 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)