



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS

INSTITUTO DE ECONOMIA

VITOR BUKVAR FERNANDES

**A RELAÇÃO ENTRE A GOVERNANÇA DE
TERRAS E O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

**Da teoria a uma revisão sistemática de
resultados empíricos**

**CAMPINAS
2018**



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS

INSTITUTO DE ECONOMIA

VITOR BUKVAR FERNANDES

**A RELAÇÃO ENTRE A GOVERNANÇA DE
TERRAS E O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

**Da teoria a uma revisão sistemática de
resultados empíricos**

Prof. Dr. Bastiaan Philip Reydon – Orientador

Tese de Doutorado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Econômico da Universidade Estadual de Campinas para obtenção do título de Doutor em Desenvolvimento Econômico, área de concentração Desenvolvimento Econômico, Espaço e Meio Ambiente.

**ESTE EXEMPLAR CORRESPONDE À
VERSÃO FINAL DA TESE DEFENDIDA PELO
ALUNO VITOR BUKVAR FERNANDES E
ORIENTADA PELO PROF. DR. BASTIAAN
PHILIP REYDON.**

Agência(s) de fomento e nº(s) de processo(s): CAPES, 8888.2157287/2017-01
ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9798-3282>

Ficha catalográfica
Universidade Estadual de Campinas
Biblioteca do Instituto de Economia
Mirian Clavico Alves - CRB 8/8708

F391r Fernandes, Vitor Bukvar, 1985-
A relação entre a governança de terras e o desenvolvimento econômico :
da teoria a uma revisão sistemática de resultados empíricos / Vitor Bukvar
Fernandes. – Campinas, SP : [s.n.], 2018.

Orientador: Bastiaan Philip Reydon.
Tese (doutorado) – Universidade Estadual de Campinas, Instituto de
Economia.

1. Governança fundiária. 2. Desenvolvimento econômico. 3. Terra. I.
Reydon, Bastiaan Philip, 1957-. II. Universidade Estadual de Campinas.
Instituto de Economia. III. Título.

Informações para Biblioteca Digital

Título em outro idioma: The relation between land governance and economic development
: From the theory to a systematic review of empirical outcomes

Palavras-chave em inglês:

Land governance
Economic development
Land

Área de concentração: Desenvolvimento Econômico, Espaço e Meio Ambiente

Titulação: Doutor em Desenvolvimento Econômico

Banca examinadora:

Bastiaan Philip Reydon [Orientador]
Ligia Maria Osório Silva
Maurício Aguiar Serra
José Heder Benatti
Sebastião Neto Ribeiro Guedes

Data de defesa: 18-02-2018

Programa de Pós-Graduação: Desenvolvimento Econômico



TESE DE DOUTORADO

VITOR BUKVAR FERNANDES

**A RELAÇÃO ENTRE A GOVERNANÇA DE
TERRAS E O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

**Da teoria a uma revisão sistemática de
resultados empíricos**

Defendida em 28/02/2018

COMISSÃO EXAMINADORA

Prof. Dr. Bastiaan Philip Reydon - Presidente
UNICAMP

Profa. Dra. Lígia Maria Osório Silva
UNICAMP

Prof. Dr. Maurício Aguiar Serra
UNICAMP

Prof. Dr. José Heder Benatti
UFPA

Prof. Dr. Sebastião Neto Ribeiro Guedes
UNESP

Ata de Defesa, assinada pelos membros da Comissão Examinadora, consta no processo de vida acadêmica do aluno (conforme modelo constante em nossa página)

AGRADECIMENTOS

Como toda construção de conhecimento científico, esta tese só se desenvolveu através da cooperação e está marcada pela influência de muitas pessoas, direta ou indiretamente. A primeira pessoa a qual esta tese deve agradecimentos é o meu orientador e amigo, já de vários anos, o prof. Bastiaan Reydon – sem sua tutoria, longas conversas, puxões de orelha merecidos e uma boa dose de paciência este trabalho certamente não teria existido. Ficam aqui meus agradecimentos sinceros também para a prof. Ligia Osório Silva que, além de inspirar a minha dissertação de mestrado com seus trabalhos acadêmicos, teve parte no direcionamento deste estudo. Aos professores José Maria da Silveira e Maurício Aguiar Serra agradeço as avaliações críticas e diversas sugestões apresentadas em mais de uma ocasião. Ao professor José Heder Benatti e Girolamo Treccani devo muito do que eu aprendi sobre governança de terras no Brasil, em especial na Amazônia brasileira e, mais que isso, o exemplo e inspiração de ambos na forma apaixonada e empenhada pela qual tratam deste tema há muitos anos. Não há como faltar também na longa lista de pessoas que devo agradecimentos também os professores Sebastião Guedes, José de Arimateia Barbosa, Francisco Carlos Cavalcanti, Alexandre Gori Maia, Harvey Jacobs, Jim Riddel, Annelies Zoomers, Malcolm Childress, Jaap Zevenbergen entre outros.

À minha família devo o carinho e apoio contínuo desde que optei pela vida acadêmica. À Tathi, minha companheira, agradeço especialmente o carinho, apoio e compreensão em todo o desenrolar deste trabalho, nos pontos altos e nos baixos.

Devo agradecimentos sinceros à toda equipe do Instituto de Economia – à Fátima e ao Marcelo Messias especialmente, pessoas com quem eu sempre pude contar quando foi preciso – e do Grupo de Governança de Terras, que foram todos responsáveis por grande parte do meu aprendizado.

Agradeço à CAPES pelo apoio e pelo financiamento da bolsa de doutorado, através do Programa Estratégico Pró-Amazônia.

No mais, como não poderia faltar, agradeço a todos os amigos que sempre foram colaborativos nas inúmeras discussões e reuniões informais, por todos estes anos.

“The most important lesson for public policy analysis derived from the intellectual journey I have outlined here is that humans have a more complex motivational structure and more capability to solve social dilemmas than posited in earlier rational-choice theory. Designing institutions to force (or nudge) entirely self-interested individuals to achieve better outcomes has been the major goal posited by policy analysts for governments to accomplish for much of the past half century. Extensive empirical research leads me to argue that instead, a core goal of public policy should be to facilitate the development of institutions that bring out the best in humans.”

Elinor Ostrom. Nobel Prize Lecture, December 8, 2009 (p. 434-435)

RESUMO

A importância da terra para o desenvolvimento econômico é um tema que tem sido relegado à segunda instância na produção acadêmica. Sendo recurso limitado fisicamente, a expansão numérica e territorial da população mundial tem gerado pressão sobre este recurso e, com isso, uma revitalização do interesse acadêmico e de *policy makers* sobre o tema da regulação da terra. Este estudo tem como objetivo analisar se uma adequada governança da terra contribui para o desenvolvimento econômico, partindo da compreensão que esta é condição necessária, mas não suficiente para chegar a tal fim. Para tal, optou-se por realizar uma revisão sistemática (*systematic review*) da produção de conhecimento sobre experiências empíricas de intervenção e políticas públicas relacionadas à governança de terras com o fim de avaliar se os resultados previstos na teoria têm um reflexo na prática. A estrutura desta tese se dá como segue: após uma breve introdução, o primeiro capítulo resgata a importância da terra para os economistas clássicos e outros autores proeminentes até o início do século XX, seguindo para a apresentação das diversas linhagens institucionalistas e como estes tratam da relação entre instituições e desenvolvimento. O segundo capítulo, também teórico, trata da acepção moderna do termo *governance* para, então, expor a definição utilizada de governança de terras e sua relação com o desenvolvimento econômico. No terceiro capítulo serão apresentados os critérios para realizar a revisão sistemática e a síntese dos resultados mostrando que, de fato, há uma relação positiva entre a governança de terras e o desenvolvimento. O último capítulo apresenta as conclusões da pesquisa e traz, como pauta positiva, uma proposta de políticas baseada na avaliação da hipótese de pesquisa, finalizando com uma sugestão de agenda de pesquisas futuras para avançar no tema tratado.

Palavras-chave: Governança de terras; Governança fundiária; desenvolvimento econômico; terra; revisão sistemática.

ABSTRACT

The importance of land to economic development is a theme that usually receives less attention than it is due in academic production. Being a physically limited resource, the numeric and territorial expansion of the world's population generates pressure over it and, with that, a renewed academic and policy maker's interest. The present study object is to analyze if an appropriate land governance contributes to economic development, starting from an understanding that this is a necessary, but not sufficient condition to reach this purpose. For that, it is through a systematic review of academic production on empirical interventions and policies related to land governance that it will be evaluated if the theoretical predictions are reflected in practice. The structure of the dissertation is as follows: after a brief introduction, the first chapter brings the importance of land for the classical economists and other important authors up to the beginning of the 20th century, followed by the presentation of several institutionalist lineages and how they analyze the relation between institutions and development. The second chapter, also theoretical, reviews the modern meaning of the word 'governance' so that the definition used in this study can be put forward to analyze the relation between land governance and economic development. On the third chapter, the methodology and criteria for the systematic review will be presented, together with a synthesis of the results showing that indeed there is a positive relation between land governance and development. The last chapter presents the research conclusions and advances the land governance agenda proposing a set of policies based on the study's hypothesis evaluation, together with a suggestion of future research themes that still need more evidences and debate.

Keywords: Land governance; Land tenure; Economic development; Land; Systematic review.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Dinâmica da mudança institucional	27
Figura 2. Avaliação geral dos impactos - agrupamentos socioeconômicos (1-4)	52
Figura 3. Comparação de impactos, subgrupos rural e urbano, agrupamentos socioeconômicos (1-4)	53
Figura 4. Impactos socioeconômicos distribuídos por agrupamento (1-4)	53
Figura 5. Avaliação geral dos impactos - agrupamento ambiental (5).....	54
Figura 6. Avaliação geral dos impactos - agrupamento gênero (6).....	55
Figura 7. Avaliação geral dos impactos - todos os agrupamentos (1-6).....	56

LISTA DE TABELAS

Tabela 1. Instrumentalização dos resultados esperados	44
Tabela 2. Questionário de filtragem	45
Tabela 3. Quadro síntese (PICOS)	46
Tabela 4. Palavras-chaves utilizadas na busca primária.....	47
Tabela 5. Descrição dos bancos de dados de resultados e resultados selecionados	47
Tabela 6. Descrição do banco de dados síntese dos estudos quantitativos	48
Tabela 7. Distribuição dos impactos por agrupamento	50
Tabela 8. Distribuição de intervenções por continente.....	51
Tabela 9. Análise dos resultados, agrupamentos socioeconômicos (1-4)	52
Tabela 10. Análise dos resultados, agrupamento ambiental (5)	54
Tabela 11. Análise dos resultados, agrupamento gênero (6).....	55
Tabela 12. Análise dos resultados, todos os agrupamentos (1-6).....	56

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	12
1 TERRA E DESENVOLVIMENTO	15
1.1 Papel da Propriedade da Terra no Desenvolvimento: Panorama Geral.....	15
1.2 Importância das Instituições como indutoras do Desenvolvimento	22
2 GOVERNANÇA DE TERRAS ALÉM DO DIREITO DE PROPRIEDADE	29
2.2 Direito de propriedade e desenvolvimento.....	29
2.1 Definições de governança de terras	31
2.3 Governança de terras: além da segurança do direito de propriedade	35
3 REVISÃO SISTEMÁTICA DA RELAÇÃO ENTRE A GOVERNANÇA DE TERRAS E O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO	41
3.1 Metodologia da análise sistemática	42
3.1.1 Descrição do problema	42
3.1.2 Critérios para inclusão de estudos na revisão sistemática (PICOS)	43
3.2 Busca e identificação dos estudos	46
3.3 Construção dos bancos de dados para os artigos analisados	47
3.4 Resultados.....	49
3.4.1. Apresentação dos resultados.....	49
3.4.2. Discussão e aprofundamento incluindo os estudos de apoio qualitativos	56
3.5. Considerações finais	76
4 CONCLUSÃO.....	79
REFERÊNCIAS	83
ANEXO I – Sumário dos Resultados Principais	100

INTRODUÇÃO

A relação do homem com a terra é anterior ao surgimento das primeiras civilizações e sempre esteve conectada à questão do poder, moldando a forma pela qual as sociedades se estruturam. Com o passar do tempo e a expansão da população a escassez relativa da terra em determinadas regiões tornou-se uma constante, tornando necessário o cultivo de terras marginais e de maiores investimentos na terra (desde os arados e adubos naturais até os insumos mais modernos) para a manutenção da produtividade. Neste contexto emergem os direitos sobre a terra – de início incipientes e mais desenvolvidos com o passar do tempo -, sendo a segurança do domínio da terra um dos principais incentivos à realização dos investimentos que gradativamente tornam-se mais comuns e necessários (BINSWANGER et al, 1995, p. 2666)¹.

Considerando a terra como um recurso fisicamente limitado, o aumento da população global tende a torná-la um recurso cada vez mais escasso. Antes mesmo de atingirmos uma população de mais de 7,5 bilhões de pessoas (UNITED NATIONS – UN-ESA, 2017), o aumento da densidade populacional em espaços determinados já criava uma enorme escassez relativa de terras e a desigualdade distributiva desse recurso não reprodutível reforça ainda mais a sua importância tanto em termos econômicos quanto sociais e ambientais.

Tamãha é sua importância que a terra é indissociável das discussões dos fundadores da ciência econômica – desde os fisiocratas, Adam Smith, David Ricardo até Karl Marx, os economistas considerados da escola clássica. A partir daí surgem diversas teorias econômicas que enveredaram para a tentativa de explicar o desenvolvimento econômico e, como é de praxe na história das ideias, a constante mutação da realidade com o passar do tempo trouxe novas formas de definir e analisar o desenvolvimento, sendo que a terra foi deixando de ter participação como fator determinante.

A proposta deste texto é retomar o debate da importância da terra para o desenvolvimento das sociedades modernas, com um enfoque específico em destrinchar se e até onde a miríade de instituições que regulam a terra pode contribuir para este fim. Para isso, partimos do

¹ Biswanger et al (1995, p. 2666 em diante) reproduz o estudo de Boserup (1965) em todos os detalhes para mostrar que quando a densidade populacional aumenta os direitos de propriedade sobre a terra emergem num processo lento e gradual que exibe grande regularidade.

entendimento preliminar de que a governança de terras² é uma condição necessária, mas não suficiente para o desenvolvimento.

Assim, o objetivo central desta tese é analisar se uma adequada governança de terras contribui para o desenvolvimento econômico. Parte-se da hipótese provisória de que a resposta seja positiva e que um quadro legal e institucional que regule o uso e posse da terra é uma condição necessária para o desenvolvimento econômico.

Ainda que o debate equacionando o papel da terra no capitalismo moderno não faça parte da maioria das correntes de pensamento econômico atuais, existe um extenso debate sobre o tema, especialmente relacionado à questão agrária. A pretensão deste estudo tem enfoque diferente, mas relacionado: organizar a produção intelectual sobre experiências empíricas localizadas para avaliar se as aplicações do conceito de governança fundiária³ de fato contribuem para o desenvolvimento econômico.

Para atingir o objetivo proposto, optou-se por dividir a pesquisa em duas etapas. A primeira, teórica, trata de resgatar o pensamento de autores clássicos sobre a importância da terra no desenvolvimento, define o conceito de desenvolvimento que utilizaremos (próximo aos institucionalistas) e discorre sobre a emergência do tema da governança para esclarecer qual conceito de governança de terras será abarcado no texto. A segunda etapa consiste em uma análise da produção de conhecimento (sobre experiências empíricas focadas em um ou mais pontos de análise da governança de terras (i.e.: políticas públicas relacionadas à terra, alterações no cadastro ou registro de terras, programas de titulação e regularização fundiária, mudanças na arquitetura institucional de governos afetando a gestão da terra, etc.) por via da metodologia de revisão sistemática, tendo como objetivo específico montar um quadro compreensível que permita contrastar o que a teoria prevê e o que aconteceu na prática e, assim, testar a hipótese proposta.

Desta forma, distribuímos o estudo para além desta introdução em 3 capítulos e a conclusão. O primeiro capítulo apresenta a discussão sobre a importância da terra para o desenvolvimento nos clássicos e em outros autores de expressão até o começo do século XX e discorre sobre a largamente heterogênea escola institucionalista para enquadrar dentro desta as correntes que

² O capítulo 2 entrará em mais detalhes sobre definições do conceito de governança de terras e qual a definição utilizada neste estudo.

³ A título de esclarecimento, o termo “governança de terras” e “governança fundiária” são considerados sinônimos no decorrer do presente estudo.

utilizaremos e como elas pensam na relação das instituições com o desenvolvimento – e como a terra entra neste quadro.

Ainda na parte teórica, o segundo capítulo se propõe a apresentar o surgimento do conceito de *governance* na sua utilização moderna e sua popularização a partir dos anos 1990, especialmente nas análises e discursos dos *policy makers* mais que na academia. Seguido a esta apresentação, discorre-se sobre as diferentes visões sobre governança da terra e esclarece qual definição será utilizada no estudo, apresentando os motivos para tal. Por fim, o capítulo traz a discussão sobre as conexões entre governança de terras e desenvolvimento, com a ressalva de que a literatura sobre este tema é difusa e não consolidada. Este último ponto foi outro motivador da realização desta tese.

No terceiro capítulo será feita a revisão sistemática propriamente dita. Para isso será feita uma breve introdução da metodologia a ser utilizada, seguida da descrição dos critérios para inclusão dos estudos e os métodos de busca para identificação dos estudos (das bases de dados às pesquisas manuais e quais palavras-chave serão utilizadas). Neste capítulo serão tratados em detalhe os três vetores sintéticos de análise utilizados para medir os impactos das intervenções de governança de terras no desenvolvimento econômico: socioeconômico, ambiental e gênero. Por último, apresentar-se-á a análise dos resultados em conjunto e os problemas encontrados.

O último capítulo pretende sintetizar o que foi concluído e trazer, como pauta positiva, uma proposta de políticas baseado na avaliação da hipótese de pesquisa. Também consta na elaboração da parte final a sugestão de uma agenda de pesquisa futura que esclareça os atuais limites do conceito de governança de terras para o desenvolvimento econômico e caminhos possíveis para avançar na compreensão deste objeto.

1 TERRA E DESENVOLVIMENTO

Partindo da questão da importância da terra para o desenvolvimento como um tema de abertura, este capítulo se propõe a retratar de forma panorâmica como figurava a terra dentro do pensamento de alguns economistas que marcaram o período clássico da escola de pensamento Econômico e de alguns outros autores mais recentes. A segunda intenção deste capítulo é trazer algumas abordagens institucionalistas (ou da economia institucional), esclarecendo o viés para pensar o que seria o desenvolvimento que este estudo optou por adotar.

Com este intuito, a apresentação será dividida em duas partes: inicialmente um panorama geral do papel da propriedade da terra nas teorias do desenvolvimento e comentários de alguns autores mais recentes e, em seguida, serão apresentados recortes considerados institucionalistas para trazer a importância das instituições no desenvolvimento.

1.1 Papel da Propriedade da Terra no Desenvolvimento: Panorama Geral

Os economistas clássicos escreveram nos primórdios da revolução industrial, sob o contexto da ascensão de grupos relacionados à indústria e declínio em importância da aristocracia rural. Na economia política clássica uma das preocupações gerais constituía em derivar as relações entre preços e seus insumos (capital, trabalho e terra) e relacioná-los ao crescimento econômico. A existência da propriedade privada da terra, que por sua vez gerava uma renda⁴ de monopólio, exercia um papel decisivo no desenvolvimento.

A obra *Inquérito sobre a Natureza e as Causas da Riqueza das Nações* (SMITH, 1976 [1776]) inaugura a escola de pensamento da Economia Política Clássica, fornecendo as bases para o liberalismo como proposta alternativa às ideias mercantilistas da época. De acordo com os fisiocratas, “todos os rendimentos, no Quadro Econômico [*Tableau Economique*], nada mais são do que redistribuição do excedente agrícola, apropriados em primeira instância pelos proprietários”. Smith, por sua vez, com sua própria teoria do valor e da distribuição se contrapõe

⁴ Uma reflexão rica sobre o tema pode ser encontrada em M. H. Lenz (1981)

às concepções exclusivamente agrícolas do excedente, atribuindo ao trabalho em geral a capacidade criativa (COUTINHO, 1990:123-125).

No decorrer de sua obra, Smith trata da renda da terra com importância, ainda que de maneira contraditória. Se na altura do capítulo VI este a coloca ao lado do trabalho e do capital como componente do valor, no capítulo XI (dedicado especificamente à análise da renda da terra) sua exposição se altera, aceitando a tese de que o trabalho empregado na agricultura é o mais produtivo entre todos os trabalhos existentes na sociedade, pois, além de reproduzir a sua própria existência, é capaz de gerar um lucro e uma renda – uma tese diretamente ligada às ideias dos fisiocratas (LENZ, 1993:177). Em uma passagem famosa que merece destaque o autor trata da renda da terra como preço pago pela existência da propriedade privada, um “excedente imerecido, não ganho com o trabalho, que é apropriado pelo proprietário da terra através do exercício do seu poder de monopólio” (LENZ, 1993:148). Este ponto de vista é suavizado na maior parte da obra, o que pode ser compreendido dado o contexto geral: a obra tinha como objetivo realçar as vantagens da liberdade econômica (indo contra às ideias mercantilistas) e sua análise da renda da terra está subsumida a este objetivo.

"Logo que toda a terra de um país se toma propriedade privada, os seus proprietários, que, como todos os homens, gostam de colher o que nunca semearam, exigem uma renda, mesmo pelas suas produções naturais" (SMITH, 1981 p. 151)

Seguindo a partir de Smith, uma polêmica importante foi a discussão sobre a renda da terra entre Thomas Malthus e David Ricardo. Malthus defendia a renda da terra de forma tão pronunciada que a considerava a maior parte do produto total da economia de uma nação, dado sua qualidade de ser naturalmente mais produtiva⁵. Para chegar nestas conclusões é válido notar que sua interpretação da renda da terra andava de mãos dadas com sua teoria da população (MALTHUS, 1836), assim, não seria um preço de monopólio, mas a consequência de uma população que cresce demandando mais alimentos. Partindo daí o aumento da renda da terra se tornaria uma consequência necessária e natural de uma economia em crescimento e, ainda mais que isso, este crescente excedente representado pela renda da terra seria a principal expressão do enriquecimento de uma nação (LENZ, 1985).

⁵ Em Malthus (1836, cap. III, seção V), abundam as referências à terra como “dáviva de Deus” e às metáforas relacionando a terra como máquinas da natureza em contraposição com as máquinas da indústria.

Partindo de bases analíticas muito próximas à Malthus, David Ricardo chega a conclusões diferentes. Sua preocupação central em *On the principles of political economy and taxation* (RICARDO, 1821) era com a relação entre o produto total e suas parcelas (divididas entre proprietários de terra, capitalistas e trabalhadores) ao longo do processo de crescimento econômico. Ao entender o processo de acumulação de capital como estreitamente relacionado à renda da terra, se aproxima de Malthus, mas sua concepção da renda da terra o leva a conclusões opostas: para esta seria uma dedução dos lucros já obtidos e nunca uma porção do acréscimo da riqueza. Esta visão deriva da sua concepção de renda diferencial, onde a gradação do solo é o único determinante da distribuição do excedente entre capitalistas e proprietários – assim, o custo de produção nas terras marginais está isento de renda da terra.

Visto de forma mais ampla, Ricardo defende os interesses dos capitalistas, vendo na renda da terra um obstáculo ao processo de acumulação de capital, embora não questione diretamente o direito dos proprietários de se apropriarem da renda da terra – considera o proprietário como personagem passivo que se beneficia do progresso da sociedade apenas por razões técnicas (LENZ, 1985:103).

Em síntese, enquanto para Thomas Malthus o aumento da renda da terra significava um maior volume de riqueza para ser reinvestida, para Ricardo significava diminuição nos lucros e entrave para o desenvolvimento econômico.

Seguindo cronologicamente, outro autor de larga importância a comentar sobre o papel da terra no processo de desenvolvimento é Karl Marx em sua obra *O Capital* (MARX, 2008 [1894]) que, postumamente foi editada e compilada com a ajuda de Friederich Engels (em especial o volume 6 do livro III que trata em parte sobre a renda da terra).

Marx indubitavelmente utilizou o que havia de mais bem-acabado da teoria do valor em Ricardo como fundação da sua própria teoria do valor-trabalho. Se a teoria de Ricardo representou um grande avanço em relação aos “economistas vulgares”, que tinham enfoque na aparência externa das relações econômicas – sua forma objetiva -, Marx envereda na investigação do verdadeiro conteúdo da forma do valor, que se dá nas relações sociais da produção capitalista. Na análise feita por ele, a moderna propriedade privada da terra é fruto do capital e, por isso, está no centro da passagem histórica do feudalismo para o modo de produção capitalista. Isto decorre do raciocínio que sem a existência dela os trabalhadores não seriam obrigados a venderem sua força de trabalho para obtenção dos bens necessários à sua sobrevivência.

Para Karl Marx o monopólio da propriedade da terra é visto como uma contradição no sistema capitalista, pois ao gerar uma renda absoluta retira parte dos lucros do sistema e, por isso, idealmente deveria ser eliminada. Em outras palavras, a propriedade privada da terra constitui uma transformação pelo capital das antigas formas de propriedade que não eram compatíveis com ele e, ao mesmo tempo, a existência da renda da terra é uma forma de apropriação da mais-valia que se destinaria à acumulação de capital⁶ (LENZ, 1981:90).

Sobre este mesmo ponto, Lenz (1981:91) pontua:

“A contradição se dá porque a classe capitalista, mesmo consciente de que a propriedade fundiária só se constitui em uma necessidade quando da formação do capitalismo e de que, ao longo do seu desenvolvimento, a renda passa a representar um ônus sobre os lucros, não advoga abertamente a eliminação da propriedade porque teme que, questionando uma forma de propriedade, esteja iniciando uma discussão sobre a própria questão da necessidade da propriedade privada, discussão que se revelaria prejudicial a longo prazo, na medida em que a base do sistema capitalista é a propriedade privada dos meios de produção.”

Através deste pano de fundo da contradição que a propriedade exerce no capitalismo é que Lenin (1982:10) também deixa claro, em sua análise das principais vias de desenvolvimento para a Rússia pré-revolução, o papel que a terra e as classes sociais associadas a ele exercem. Para ele haveriam duas vias principais: a Prussiana e a Americana. Na primeira via, a prussiana, “[...] conservam-se a massa principal da grande propriedade fundiária e os pilares da antiga ‘superestrutura’, nessa hipótese, o papel dirigente caberá à burguesia e ao latifundiário liberal-monárquicos [...]”.

A via Americana por outro lado, baseada na pequena e média propriedade poderia dar origem a um desenvolvimento pungente, com base na produção de *commodities* sob controle dos trabalhadores e camponeses. Mas Lenin percebe também que apenas com o fim da propriedade privada, através da nacionalização das terras, que o desenvolvimento poderia ocorrer na Rússia. Em sua visão, que leva em conta a contribuição Marxista, a nacionalização das terras acabaria com a renda absoluta.

⁶ Ricardo Abramovay (2012, p. 46) adiciona um comentário pertinente sobre a questão: “Se, do ponto de vista marxista, é possível falar *conceitualmente* em classe operária e burguesia, campesinato é uma expressão que não encontra lugar definido no corpo de categorias que formam as leis básicas de desenvolvimento do capitalismo. Os proprietários fundiários só emergem como a ‘terceira’ classe à medida que a eles corresponde um rendimento cuja origem é a mais-valia social”.

Outro autor de influência no século XIX que tratou da terra com importância diferencial foi Henry George. Em sua obra mais divulgada, *Progress and Poverty* (GEORGE, 2006 [1879]) o autor coloca a terra no centro de suas análises de economia política, encontrando nela as principais razões pelas quais a pobreza coexiste com o crescimento econômico. Na sua visão, entende a terra como um recurso comunitário provido pela natureza e, portanto, como recurso ao qual todos os seres humanos têm direito igual. Além disso, dado que a oferta de terra é fixa, argumenta que o sistema de propriedade privada da terra permite a alguns poucos abastados fruir de direitos exclusivos à terra e seus benefícios, ao mesmo tempo em que uma maioria mais pobre é alienada do direito de propriedade da terra e forçada a pagar aluguel aos donos de terras para acessar este recurso. Outro argumento que se segue é que a captação de rendas por estes proprietários de terras possibilita-os a aumentar sua riqueza sem participar dos esforços produtivos da sociedade. Assim, com o crescimento da população a demanda pela terra aumenta *pari passu*, forçando os preços dos aluguéis e das terras para cima. Entre os ganhos não merecidos que são colhidos pelos proprietários de terra encontram-se, por exemplo, os investimentos públicos em infraestrutura (estradas, transporte público, etc), dado que estes os beneficiam com o aumento do preço das terras. Explica-se assim a especulação com a terra, que é encorajada dada a existência destes ganhos não merecidos com a valorização. Por fim, a proposta mais conhecida de Henry George é o imposto único sobre a propriedade da terra como forma de balancear o sistema econômico ao capturar o excedente advindo da propriedade da terra, inibir a especulação com este recurso, estimular o crescimento econômico e corrigir as desigualdades de riqueza.

Assim, a questão da propriedade da terra está diretamente vinculada ao desenvolvimento econômico e ao crescimento econômico em todos estes autores clássicos, quer concordemos ou não com eles.

Também situado no eixo dos autores que buscam explicar a forma pela qual se dá o desenvolvimento das nações e põem o papel da terra em destaque, temos Frederick J. Turner. Em sua obra mais discutida (TURNER, 2008 [1921], cap. 1) defende a hipótese que a existência de uma fronteira aberta (ou seja, terras para serem apropriadas) impacta diretamente no desenvolvimento de instituições políticas de um país. O autor explica a gênese da nação norte-americana como um processo autônomo, onde a interação entre um ambiente com características geográficas excepcionais e o esforço coletivo de pequenos proprietários de terra independentes foram determinantes na consolidação de instituições políticas democráticas nos

EUA. Isto se deu principalmente porque havia disponibilidade de “terras livres”⁷ para serem transformadas em propriedade privada e este fator servia também como válvula de escape para as populações pauperizadas vindas do leste dos EUA e da Europa, possibilitando a estes tornarem-se independentes ao obterem acesso à propriedade privada da terra.

Numa discussão atualizada, Moore Junior (1966), ao analisar as formas de passagem à sociedade moderna em seu livro *Social Origins of Dictatorship and Democracy*, ressalta o papel da propriedade da terra, numa visão não marxista.

Apresentando as experiências de oito países em seus caminhos para a sociedade moderna tradicional, o autor analisa uma variável independente que tem três possíveis resultados: as revoluções burguesas (democracia), as revoluções vindas de cima (fascismo) e as revoluções camponesas (comunismo). A principal variável independente analisada é a força da burguesia neste processo, apesar de sua ação direta não ser decisiva em sua teoria. A associação da força da burguesia com as características da estrutura social-agrária de cada país levaria a diferentes formas de desenvolvimento.

A força da burguesia tem um efeito definitivo em como as classes altas rurais e o campesinato se inserem na política: onde a burguesia é forte o suficiente, a aristocracia se adapta às estruturas emergentes da economia de mercado e política competitiva, assim como a regulação da mão de obra agrícola é feita pelo mercado, possibilitando eficiência comercial e controle da população rural gerando as revoluções burguesas. Nestes países - Inglaterra, França e Estados Unidos - onde a burguesia era forte o suficiente para enfraquecer substancialmente as estruturas feudais, emergiu a democracia.

Onde a burguesia não era forte suficiente para estabelecer seu projeto de desenvolvimento, a aristocracia agrária forte, a realeza e o campesinato sem muito poder, ocorreram alianças entre a aristocracia rural a burguesia nascente formando Estados nacionais para a modernização. Este conjunto deu origem às revoluções vindas de cima, que posteriormente originaram os regimes fascistas da Alemanha, Itália e Japão.

⁷ Agradeço a contribuição de Ligia Osório Silva ao apontar que a concepção do termo “terras livres”, é extremamente etnocêntrica: eram terras ocupadas principalmente pelos indígenas nativos americanos que não tiveram seus direitos respeitados e foram exterminados barbaramente. Além disso, é também importante notar que este fenômeno tem paralelo atual especialmente com o caso brasileiro, onde a fronteira agrícola ainda está em expansão – e, portanto, o conceito etnocêntrico de “terras livres” também pode ser encontrado no discurso de muitos setores da atualidade.

No outro extremo temos os países com burguesias frágeis, com realezas inicialmente muito fortes, a aristocracias frágeis e grande exploração dos camponeses, o que criou as condições para as revoluções camponesas, casos tanto da Rússia quanto da China, segundo Moore.

Portanto, para Moore, novamente a relação com a terra é o fator determinante dos caminhos para a modernidade. Nas revoluções burguesas, além da força da burguesia, a existência de uma classe de proprietários de terras que produziam para o mercado foi um fator preponderante – além disso, existe ainda uma relação interna à classe de proprietários, muitas vezes conflituosas: a relação dicotômica entre os grandes e pequenos proprietários de terras, ambas com orientação de produção para o mercado. Nas revoluções vindas de cima a força das classes detentoras de terras que estabelecem, em conjunto com a classe burguesa nascente, o caminho de desenvolvimento, mantendo a distribuição das propriedades como era antes. Já nas revoluções camponesas, as classes proprietárias são banidas e perdem suas terras. Mas isto porque nem a burguesia nem a aristocracia eram fortes o suficiente para imporem seus modelos de desenvolvimento, portanto a propriedade da terra e suas características são fundamentais e acabam estabelecendo o tipo de desenvolvimento que ocorreu nos países.

Partindo dos clássicos, temos autores mais recentes que também se ocupam de relacionar a terra com o desenvolvimento econômico nas sociedades capitalistas modernas.

Neste contexto, não é má ideia fazer ponte com as ideias de Karl Polanyi sobre a necessidade de a sociedade controlar a lógica do mercado, dado que por mais que as forças do mercado possam ter impactos dinamizadores e positivos, deixá-las sem qualquer restrição pode trazer efeitos desastrosos.

Embora não seja considerado propriamente um institucionalista, em sua obra “A Grande Transformação”, Polanyi (2001 [1944]) trata a terra como mercadoria fictícia – ao lado do capital e do trabalho – e deixa clara a necessidade de regulação destes mercados por parte do Estado, dado que estes são incapazes de se autorregular. Nas palavras do autor:

“The crucial point is this: labor, land, and money are essential elements of industry; they also must be organized in markets; in fact, these markets form an absolutely vital part of the economic system. But labor, land, and money are obviously not commodities; the postulate that anything that is bought and sold must have been produced for sale is emphatically untrue in regard to them. In other words, according to the empirical definition of a commodity they are not commodities. Labor is only another name for a human activity which goes with life itself, which in its turn is not produced for sale but for entirely different reasons, nor can that activity be detached from the rest of life, be stored or mobilized; land is only another name for nature, which is not produced by man; actual money, finally, is merely a token of purchasing power which, as a rule, is not produced at all, but comes into being through the

mechanism of banking or state finance. None of them is produced for sale. The commodity description of labor, land, and money is entirely fictitious” (POLANYI, 2001, p. 75-76).

Através desta sua visão, fortalece diretamente necessidade de existência da atuação do Estado na regulação da terra como condição necessária para o bom funcionamento do capitalismo a partir do momento que a própria terra se torna escassa.

A corrente neoclássica contribui pouco ao debate do papel da terra no desenvolvimento dado que, em geral, tratam a terra como mais um fator de produção, obscurecendo suas características distintivas e diferenças.

Os autores da linha keynesiana e pós-keynesiana também dão pouca atenção ao papel da terra dado que suas análises focam mais no consumo, poupança, investimento e outros agregados econômicos. Uma exceção cabe aqui à teorização de Reydon (1994) onde se explica o papel da terra numa economia monetária como a de um ativo com liquidez, na mesma linha pós-keynesiana, ilustrando de forma específica a relação do ativo terra nos fluxos financeiros e sua importância. A contribuição deste autor é digna de nota entre os pós-keynesianos dado que traz à baila a função da terra numa economia monetária de produção dissecando-a com profundidade para entender o seu papel e, reflexivamente, como isso impacta no funcionamento das mesmas economias monetárias de produção – ou seja, trata da terra como um ativo com liquidez, ao contrário de muitos outros autores desta mesma corrente.

1.2 Importância das Instituições como indutoras do Desenvolvimento

Cabe aqui, de início, uma pequena exposição esclarecendo a origem das ideias sob a alcunha de Institucionalismo. De maneira geral, três autores são citados como os maiores proponentes da escola dos “antigos” institucionalistas – Thorstein Veblen, Wesley Mitchell e John Commons. Uma linha que permeia os institucionalistas “antigos” é a sua perspectiva sobre a natureza da agência (*agency*) humana, sendo de grande importância o conceito de *hábito* na definição de instituição e a rejeição da ideia de que os indivíduos e suas funções de preferência - o indivíduo maximizador de utilidade - sejam tomados como dados (HODGSON, 1998, p. 167, 177). Quanto ao conceito de *hábito* este entra na definição do que são as instituições para os “antigos” institucionalistas: Veblen considera instituições como “settled habits of thought

common to the generality of men”, enquanto Hamilton via instituições como “a way of thought or action of some prevalence and permanence, which is embedded in the habits of a group or the customs of a people” (VEBLEN, 1919, p. 239; HAMILTON, 1932, p. 84; apud HODGSON, 1998, p. 179).

A partir dos anos 1960, diversos autores entram em cena trazendo novamente a ideia de instituições para a análise econômica, apesar de se distanciarem da primazia da noção do *hábito* nas suas teorizações.

Como seria além do escopo deste capítulo mapear todos os “novos” institucionalistas⁸, nos apoiaremos em alguns dos autores mais conhecidos da vertente da Nova Economia Institucional – especialmente Douglass North e Oliver Williamson (que se inspiraram de uma forma ou de outra nas ideias de Ronald Coase) – e outros como Geoffrey Hodgson, Daron Acemoglu e James A. Robinson.

A título de diferenciação, o termo *new institutional economics* (a Nova Economia Institucional ou NEI) foi cunhado em 1975 por Williamson, um adjetivo escolhido deliberadamente para distanciar este novo enfoque do antigo (HODGSON, 2009, p. 6). Este surge com enfoque em aspectos microeconômicos, com ênfase na teoria da firma e uma abordagem não convencional, mesclada com história econômica, economia dos direitos de propriedade, sistemas comparativos, economia do trabalho e organização industrial. Entretanto, além da NEI, há dentre os “novos” institucionalistas autores com contribuições importantes para a teoria geral institucional, sistemas econômicos comparados, história do pensamento econômico, desenvolvimento econômico e teoria evolucionária (SAMUELS, 1995).

A título de contextualização, Hodgson (2009, p. 6) define a estruturação geral do projeto teórico da “nova economia institucional” nas décadas de 1970 e 1980 da seguinte maneira, já apontando um dos pontos frágeis que seriam alvo de crítica no futuro, especificamente no que tange à explicação sobre a gênese das instituições:

“In the 1970s and 1980s, a prominent theoretical project in the ‘new institutional economics’ was to explain the existence of political, legal, or social, institutions by reference to a model of given, individual behaviour, tracing out its consequences in terms of human interactions. The attempted explanatory movement is from

⁸ Existe toda uma discussão não pacificada sobre diferenciação dos “novos” institucionalistas em escolas como a Nova Economia Institucional, Neo-institucionalistas, Institucionalismo Radical, Economia Social, Economia Evolucionária, etc. Para aprofundamento na questão, sugerimos a leitura de Samuels (1995) e Conceição (2007).

individuals to institutions, ostensibly taking individuals as primary and given, in an initial institution-free 'state of nature'".

A crítica referida, na forma que é elaborada por Hodgson (2009, p. 7), aponta para o problema de incompletude da tentativa de elaborar uma teoria geral da emergência e evolução das instituições. Esta se aplica aos trabalhos de North (1981) sobre a teoria do desenvolvimento do capitalismo, às análises do custo de transação das firmas em Coase (1937) e Williamson (1975, 1985), na medida em que estes partem de um conjunto de indivíduos com funções de preferência dadas⁹.

Após estas pontuações necessárias, podemos expor as contribuições de Douglass North sobre a relação entre instituições e o desenvolvimento das sociedades.

Em "*Paradox of the West*", North (1993) desenvolve a sua tese de que o crescimento econômico e liberdade são processos complementares de desenvolvimento das sociedades. Nela, o argumento se dá como segue: o crescimento econômico provê recursos e lazer para suporte de sociedades mais complexas e é pouco provável que isto persista no longo prazo sem o desenvolvimento de liberdade política e civil.

Nesta linha, discorda da ênfase na tecnologia como ímpeto do desenvolvimento econômico e propõe, pelo contrário, que o determinante para o crescimento é a estrutura institucional ou organizacional e seus efeitos sobre os incentivos – não apenas incentivos para inovar, mas também para organizar a produção de forma eficiente, para reduzir os custos de transação nos mercados de produtos e fatores de produção, para organizar um sistema judicial que seja capaz de fazer cumprir os contratos, para garantir segurança nos direitos de propriedade e, mais importante ainda, manter estes incentivos (NORTH, 1993, p. 8).

O argumento vai além, fazendo referência aos Países Baixos e Inglaterra, dizendo que precisamente a falta de ordem política e econômica (i.e.: a inexistência de alto grau de centralização) criou o ambiente para o crescimento econômico e as liberdades humanas (op. cit., p. 12).

⁹ Um outro exemplo do problema de regressão infinita e explicação das origens das instituições fica claro quando Hodgson (2009, p. 8) aponta que "Williamson's transaction cost theory of the firm takes its original state of nature as the market. He writes that 'in the beginning there were markets' (Williamson, 1975: 20; 1985: 143). From this starting point, some individuals go on to create firms and hierarchies, which endure if they involve lower transaction costs ... Some new institutional economists retain the mainstream belief that the market is the universal ether of human interaction, rather than a historically specific social institution".

Duas definições de instituições por North são muito citadas, a primeira diz que instituições são as regras do jogo numa sociedade ou, mais formalmente, que são restrições humanamente concebidas que moldam o comportamento humano¹⁰ (NORTH, 1990, p. 3). Três características importantes das instituições sobressaem nesta obra do autor: que são “humanamente concebidas”, contrastando com outras causas, como fatores geográficos, que estão fora do controle humano; que são “regras do jogo” que restringem o comportamento humano; e que o maior efeito se dá através de incentivos. A segunda definição trata das instituições como restrições humanamente construídas que estruturam as interações políticas, econômicas e sociais – restrições informais (sanções, tabus, costumes, tradições e códigos de conduta) e formais (constituições, leis e direitos de propriedade)¹¹ (op. cit., p. 97). Outra definição é a de que uma instituição é um sistema de regras, crenças, normas e organizações que juntas geram a regularidade do comportamento social¹² (GREIF, 2006, p. 30).

Luis Angeles (2011:2) em artigo seminal sobre o tema afirma com clareza:

“Today the idea that institutions are one of the central factors explaining the Industrial Revolution and the differences in economic development around the world is widely accepted in academic and policy circles.”

Mas ele mesmo coloca dúvidas sobre o papel das instituições e, particularmente, os direitos de propriedade definidos no desenvolvimento. Tendo isto em vista, Angeles (2011) organiza a evolução destas teorias que relacionam instituições ao crescimento econômico na seguinte ordem: 1) base teórica sobre instituições (NORTH, 1981, 1990, 2005), 2) estudos empíricos sobre a origem do crescimento na nascente Europa moderna utilizando-se da base teórica de North (NORTH E THOMAS, 1973; NORTH 1981; NORTH E WEINGAST, 1989), 3) instituições como fundamentais para o crescimento de longo prazo (ACEMOGLU et al., 2005).

¹⁰ Do original: “Institutions are the rules of the game in a society or, more formally, are the humanly devised constraints that shape human interaction.” (North, 1990, p. 3)

¹¹ “Institutions are the humanly devised constraints that structure political, economic and social interaction. They consist of both informal constraints (sanctions, taboos, customs, traditions, and codes of conduct), and formal rules (constitutions, laws, property rights)”. (NORTH, 1990, p. 97)

¹² “An institution is a system of rules, beliefs, norms and organizations that together generate a regularity of (social) behavior”.

De forma resumida Angeles (2011:25) deixa claro o argumento que se pretende defender aqui: de que a as instituições e, particularmente, os direitos de propriedade são condição necessária, mas não suficiente ao desenvolvimento, na medida em que outros fatores tais como a cultura, as inovações e outros exercem um papel decisivo no desenvolvimento.

“Institutions have their place in explanations of growth and development but their form should be made explicit for each time and place and we should not expect the same institutional explanation fit to all cases”.

Em versão mais recente da explicação do desenvolvimento econômico como dependente do papel das instituições (ACEMOGLU, 2003), são definidas três características gerais de boas instituições: 1) *enforcement* (o “fazer valer”) dos direitos de propriedade, de modo que uma variedade de indivíduos tenham incentivos para investir e participar da vida econômica; 2) restrições às ações das elites, políticos e outros grupos poderosos de modo que estes não possam expropriar rendas e investimentos de outros ou criar um ambiente de disputa altamente desigual; 3) algum grau de igualdade de oportunidade para amplos segmentos da sociedade, de modo que indivíduos possam investir especialmente em capital humano, e participar das atividades econômicas produtivas.

Dentro desta perspectiva institucionalista, existe em comum a ideia de que um dos fatores mais importantes para alcançar o desenvolvimento econômico está relacionado diretamente com a forma com que operam as instituições. Partindo deste ponto, torna-se necessário concentrar em elaborar os recortes sobre o papel da terra e instituições relacionadas a ela no desenvolvimento econômico.

Neste sentido, Daron Acemoglu e James A. Robinson (2010) têm utilidade com sua teoria da mudança institucional. Se as instituições econômicas são importantes por moldar os incentivos e determinar a distribuição de recursos, em situações de conflito onde não há acordo as decisões sociais e econômicas são baseadas no poder político (aqui tomado como o poder para impor ou garantir escolhas sociais contra os desejos de outros grupos). Em paralelo, existem as instituições políticas que determinam a distribuição do poder político e regulam seu uso. De acordo com estes autores, pode-se tirar duas lições teóricas da análise da conformação institucional: 1) se o poder político é monopólio de poucos, os direitos de propriedade do resto

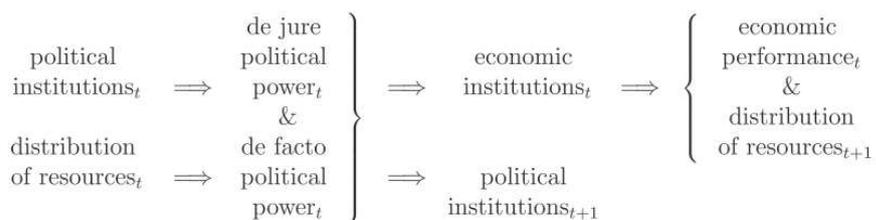
não podem estar assegurados, 2) se as instituições econômicas levam a distribuição desigual dos recursos, as instituições políticas não podem ser democráticas.

As instituições econômicas são resultantes de escolhas coletivas da sociedade e, como influenciam a distribuição dos ganhos econômicos, nem todos os indivíduos e grupos preferem o mesmo arranjo delas. Isto gera um conflito de interesses em relação a escolha das instituições econômicas e, assim, o poder político de diferentes grupos é o fator decisivo. A distribuição do poder político numa sociedade é endógena e ele pode ser distinguido em dois tipos: poder político *de jure* e *de facto*. O primeiro origina das instituições políticas da sociedade (exemplos: democracia versus ditadura ou autocracia; ou ainda a extensão das restrições sobre os políticos e as elites políticas), o segundo tem origem na capacidade de um grupo resolver o problema de ação coletiva e nos recursos econômicos disponíveis pelo grupo (exemplo: revoltas, contratação de mercenários, cooptar os militares, protestos, etc).

Este ponto de vista explora a existência de duas variáveis relacionadas ao Estado que afetam como o poder político vai ser distribuído e como as instituições econômicas serão escolhidas. A noção de persistência também é importante: a distribuição de recursos e a forma das instituições políticas mudam lentamente e tendem a ser persistente. Sendo assim, o mecanismo central para persistência se dá da seguinte forma: as instituições políticas alocam o poder político *de jure* e os que detêm o poder político influenciam a evolução das instituições políticas (e geralmente vão optar por manter instituições políticas que lhes dão poder político). Um segundo mecanismo de persistência advém da distribuição de recursos: quando um grupo particular é rico em relação aos outros, isto aumenta o seu poder político *de facto* e permite que este force a adoção de instituições políticas e econômicas em seu favor, reproduzindo a assimetria inicial.

A dinâmica institucional explicada acima pode ser resumida na Figura 1:

Figura 1. Dinâmica da mudança institucional



Fonte: Acemoglu, Johnson e Robinson (2005).

Partindo desta teoria da dinâmica das mudanças institucionais, percebe-se que problemas institucionais profundos estão relacionados às instituições políticas e à distribuição de poder político – e também à direitos de propriedades fracas. As instituições ruins, geralmente, levam à falta de *enforcement* dos direitos de propriedade; à um campo de disputa assimétrico; à instabilidade política (especialmente, nos casos em que diferentes grupos tentam tomar o controle do Estado); à políticas macroeconômicas piores e tendência à inflação.

Cabe um apontamento, neste caso, pautado nas advertências e na teoria construída pela nobelista Elinor Ostrom (1990), que são de extrema importância quanto a dinâmica da mudança institucional. Primeiramente, nota-se que em muitas das concepções contemporâneas da ordem social, o “governo” geralmente é visto como um agente externo cujo comportamento é exógeno à situação sendo modelada (op. cit., p. 215). Assim, ao não compreender fundamentalmente a dinâmica institucional que gera a atuação do “governo”, compreende-se a realidade de forma viesada – e, ultimamente, leva a desenhos de políticas potencialmente inócuas. Em outra nota, sua teorização foi construída de forma *bottom up*, ao contrário de outras que tratam da mudança institucional de forma *top down* – assim, o *framework* de análise proposto pela autora para lidar com os problemas de escolha institucional (*institutional choice*) é construído através de análises empíricas. A própria autora apresenta como justificativa de apresentação da sua contribuição teórica como um *framework* de análise os seguintes argumentos em relação às abordagens baseadas puramente em modelos:

“The intellectual trap in relying entirely on models to provide the foundation for policy analysis is that scholars then presume that they are omniscient observers able to comprehend the essentials of how complex, dynamic systems work by creating stylized descriptions of some aspects of those systems. With the false confidence of presumed omniscience, scholars feel perfectly comfortable in addressing proposals to governments that are conceived in their models as omniscient powers able to rectify the imperfections that exist in all field settings” (Ostrom, 1990, p. 215)

Tendo delineado diversas formas pelas quais a estrutura institucional afeta o desenvolvimento econômico de uma sociedade, é possível voltar os olhos para a definição de governança de terras dentro do marco institucionalista e analisar as implicações desta para o desenvolvimento, objeto da seção seguinte.

2 GOVERNANÇA DE TERRAS ALÉM DO DIREITO DE PROPRIEDADE

Como foi visto anteriormente, considera-se elucidado o papel de importância da terra para desde os economistas clássicos e a importância das instituições (incluindo-se aí a relação do homem com a terra, que é permeada por elas) no desenvolvimento econômico, este capítulo traz esclarecimentos sobre um tema caro a este estudo, qual seja, a ideia da governança de terras.

Com isto em mente, este capítulo foi estruturado de forma a, inicialmente, expor parte da literatura que trata diretamente de um ramo da governança de terras – o estudo dos direitos de propriedade e, mais especificamente, o direito de propriedade com a terra - e sua relação com o desenvolvimento (seção 2.1). Em seguida, serão apresentadas algumas definições do conceito de governança de terras e alterações na sua aceção durante as décadas recentes (seção 2.2). Por fim, destaca-se que a definição para governança de terras utilizada neste estudo deve, necessariamente, ir além da mera importância dos direitos de propriedade no desenvolvimento, incluindo a contextualização de aspectos culturais da relação do homem com a terra e também a forma pela qual as diversas instituições interagem nesta relação com a terra (seção 2.3).

2.2 Direito de propriedade e desenvolvimento

Antes de entrar na discussão geral sobre a governança de terras, optou-se por trabalhar um aspecto dela – o da garantia de direitos de propriedade sobre a terra – especialmente, por este ser retratado mais frequentemente na literatura que os outros aspectos da governança.

O papel positivo da garantia dos direitos de propriedade sobre a terra no desenvolvimento consiste em ponto amplamente aceito. A importância da definição e atribuição de direitos de propriedade para a alocação de recursos na economia foi apontada por vários autores. Gary D. Libecap (1989), por exemplo, enfatiza a relação entre a especificação dos direitos de propriedade e as decisões de alocação de recursos dos agentes:

“Property rights institutions range from formal arrangements, including constitutional provisions, statutes, and judicial rulings, to informal conventions and customs regarding the allocations and use of property. Such institutions critically affect

decision making regarding resource use and, hence, affect economic behavior and performance. By allocating decision making authority, they also determine who are the economic actors in a system and define the distribution of wealth in a society” (op. cit., p. 1).

Assim, um argumento bastante disseminado é que o direito de propriedade tem importância central porque determina a alocação de recursos. Lee J. Alston e Bernardo Mueller (2005) complementam chamando a atenção para o fato de que os direitos de propriedades seguros levam a incentivos para aumentar o valor do ativo através do investimento (no caso da terra, por exemplo, isto poderia se dar através da remoção de pedras e troncos ou da aplicação de fertilizante).

Os direitos de propriedade bem definidos são mais importantes para os mais pobres assimetricamente, dado que estes não têm como dispensar mais recursos para a proteção privada de suas terras, além de poderem utilizar-se da terra para conseguir empréstimos.

A relação entre direitos de propriedade e o papel da terra se configura como um dos pontos de contato mais claros entre governança de terras e desenvolvimento, sendo abordada por diversos autores.

Gershon H. Feder e David Feeny (1991), sobre esse assunto, atentam para o papel da definição e institucionalização dos direitos de propriedade da terra nos rumos tomados pelas diversas sociedades através da história, em que a natureza destes direitos e a forma como eles são aplicados (*enforcement*) têm consequências significativas para a alocação de recursos e eficiência econômica. Assim, direitos de propriedade garantidos sobre a terra incentivam o uso eficiente deste recurso, diminui a incerteza e custos de transação no mercado de terras e amplia o uso da terra como colateral para empréstimos.

Outro enfoque, dado por Hernando de Soto (2000), trata da informalidade com relação à propriedade da terra e os benefícios que os direitos de propriedade claros sobre a terra podem oferecer ao desenvolvimento econômico. Na obra citada, intitulada “*The Mystery of Capital*”, o autor trabalha com o conceito de capital morto aplicado à terra de forma a mostrar que, com a transição para direitos de propriedade claros, é possível desbloquear este capital inerte (usando a propriedade da terra para facilitar a comercialização e servir de colateral para empréstimos). Outros autores propõem relações menos mecânicas sobre os efeitos da segurança dos direitos de propriedade sobre a terra no desenvolvimento.

2.1 Definições de governança de terras

Anteriormente, apresentou-se o plano de fundo teórico pautado em alguns autores institucionalistas e o papel central que a propriedade da terra tem no desenvolvimento. O passo seguinte, tratado aqui, será explorar a relação entre a governança de terras e o desenvolvimento econômico num plano teórico – ou, mais especificamente, como as instituições relacionadas de alguma forma com a propriedade da terra podem operar de forma a contribuir ou obstruir o desenvolvimento econômico de uma sociedade e quais são os limites destas mesmas, concluindo que a governança de terras é condição necessária, mas não suficiente para este amplo objetivo.

Inicialmente, trataremos de algumas das principais definições de governança, pontuando qual a adotada por esse estudo, como como pré-condição para passarmos ao conceito de governança *da terra*.

O conceito de governança (*governance*) passa de considerado obsoleto pelo *Webster's English Usage* no início do século XX para seu ressurgimento no final dos anos 1980 – provavelmente no *World Development Report* (WORLD BANK, 1992). O conceito surge num contexto em que os modelos de governo estavam em cheque após as crises político-econômicas do final dos 1970 e começo dos 1980, culminando com a “terceira onda” de democratizações e o fenômeno da globalização, ambos após o colapso da União Soviética (TAYLOR, 2002, p. 35-36).

Dentre as primeiras definições de *governance* encontra-se a do World Bank:

“... the manner in which power is exercised in the management of a country's economic and social resources for development ... creating and sustaining an environment which fosters strong and equitable development, and it is an essential complement to sound economic policies”. (WORLD BANK, 1992:1)

Na década de 1990 o conceito passou por uma escalada de popularidade e diversas organizações internacionais como o World Bank, FMI e OCDE preencheram o significado de *governance* com seus entendimentos sobre qual é o papel do governo – permeado de suspeita sobre a

atuação do estado e altamente centrado no protagonismo do mercado conforme as teorias da ortodoxia econômica¹³.

Governança é o processo de governar (GROVER, 2007, p. 5), ou seja, trata do modo como a sociedade é organizada e como prioridades e interesses conflitantes são conciliados. Governança inclui tanto as instituições formais do governo quanto os arranjos informais. Outra definição trata governança como a criação, aplicação e *enforcement* de regras na busca de fins públicos¹⁴ (FEENY, 1988, p. 172) ou ainda se refere a redes interorganizacionais autorizadas caracterizadas pela interdependência, troca de recursos, regras do jogo e uma autonomia significativa em relação ao estado¹⁵ (RHODES, 1997, p. 15).

Outro exemplo bastante propagado é a definição de boa governança da Organização das Nações Unidas, onde esta promove a equidade, participação, pluralismo, transparência, responsabilidade e o Estado de Direito, de uma maneira que seja efetiva, eficiente e duradoura¹⁶ (UNITED NATIONS, s.d.).

Em publicação recente, o World Bank (2017, p. 3) define governança como:

“... governance is the process through which state and nonstate actors interact to design and implement policies within a given set of formal and informal rules that shape and are shaped by power. This Report defines power as the ability of groups and individuals to make others act in the interest of those groups and individuals and to bring about specific outcomes.”

A partir do final da década de 1990, a discussão sobre o conceito de *governance* se desenvolve para desembocar na ideia de *hollow state* ou esvaziamento do estado, muito próximo da agenda neoliberal, com as seguintes características (TAYLOR, 2002, p. 41-42):

¹³ Conforme o entendimento de Taylor (2002, p. 37): “For the World Bank, the role of government was ‘establish[ing] the rules that make markets work efficiently and, more problematically, [governments] correct market failure”

¹⁴ Tradução livre do original: “Governance as the setting of rules, the application of rules, and the enforcement of rules in pursuing public goals”.

¹⁵ Tradução livre do original: “Governance refers to self-organizing, inter-organizational networks characterized by interdependence, resource-exchange, rules of the game, and significant autonomy from the state”.

¹⁶ Tradução livre do original: “Good governance promotes equity, participation, pluralism, transparency, accountability and the rule of law, in a manner that is effective, efficient and enduring”

- 1 Privatização e limitação do escopo e formas de intervenções públicas
- 2 Perda de funções dos departamentos de governo centrais e locais em favor de sistemas alternativos de entrega de serviços (como agências)
- 3 Limitação do poder discricionário de funcionários públicos através da nova gestão pública, com ênfase na prestação de contas (*accountability*) e controle político claro através de uma distinção entre política e administração.

Entretanto, surge também uma contra tendência pautada numa ideia contrária ao *hollow state*, cunhada de *filling-in* – ao invés de imaginar o estado como um arranjo que facilita o funcionamento dos mercados, esta segunda tendência o entende como um ator importante concentrador de influência e com a função estratégica de facilitador e coordenador dos outros atores no processo de políticas públicas.

Nosso entendimento de *governance* parte da segunda interpretação, dado que o Estado é entendido como central numa economia política capitalista e cabe a este balancear e reconciliar interesses contraditórios e em competição, manter a acumulação de capital e a confiança do mercado.

Partindo de uma leitura marxista, é possível enquadrar o Estado capitalista moderno como necessário para a estabilidade do sistema capitalista ao reconhecer sua função de garantidor dos direitos individuais, mas sempre operando de forma a manter o processo de acumulação capitalista – algo que, recorrentemente, engendra contradições.

O conceito de governança e sua relação com o Estado pode ser ampliado de forma a conter a necessidade de coordenação das diversas agências e setores com uma visão estratégica de longo prazo. Nas palavras de Bob Jessop (1995, p. 324), essa reorientação do Estado:

“...requires that (a) governance as an instrument of economic performance must combine a top-down, long-term strategic vision and bottom-up, market-driven, performance-oriented action; and that (b) a new generation of organizational intelligence and new mechanisms of organizational and agency co-ordination are developed which can display market features but also offer means of effective performance quality assessment and accountability. What is required, in short, is a strategy for institutional change.” (JESSOP, 1995:324)

Após esclarecer o conceito de governança que será utilizado, podemos tratar do nosso objeto mais específico, apresentando como será considerada aqui a governança aplicada à terra.

Inicialmente, cabe diferenciar o que se chama de paradigma da administração de terras (*land administration*) da governança de terras. A administração de terras é concebida de forma ampla como “the processes of recording and disseminating information about ownership, value, and use of land when implementing land management policies” (UNITED NATIONS ECONOMIC COMMISSION FOR EUROPE, 1996). Outra definição, mais ampla, é dada sob o nome de Sistema de Administração de Terras (*Land Administration System*). Esta definição inclui outros objetivos além da simples administração de terras, como a integração com tecnologia de informação, suporte à comercialização de *commodities* complexas e secundárias, provisão de serviços de infraestrutura, prestação de contas sobre sustentabilidade, etc. (Williamson et al, 2009, cap. 1). Aqui partimos do entendimento que a governança de terras contém a administração de terras, mas vai além desta. Em especial, entendemos que a governança de terras vai além destes outros dois conceitos por estar atrelada a um plano nacional de desenvolvimento, advindo de uma política de Estado, envolvendo a coordenação ou articulação das diversas agências e setores governamentais, sociedade civil e agentes privados no que tenham alguma relação com a terra.

A governança de terras é, portanto, mais específica, tratando dos aspectos formais e informais pelos quais a terra é gerida em uma dada sociedade e os arranjos institucionais que moldam esta interação. Nas últimas décadas, a noção de que a terra é um ponto focal para governança tem sido reconhecida e, enquanto “terra” e “governança” são termos familiares, a combinação das duas em “governança de terras” é mais recente (PALMER et al, 2009, p. 7). Assim, uma primeira definição de governança de terras, em linha com a utilizada pela FAO, é:

“Land governance, by extension, concerns the rules, processes and structures through which decisions are made about the use of and control over land, the manner in which the decisions are implemented and enforced, and the way that competing interests in land are managed. It encompasses statutory, customary and religious institutions. It includes state structures such as land agencies, courts and ministries responsible for land, as well as non-statutory actors such as traditional bodies and informal agents. It covers both the legal and policy framework for land as well as traditional and informal practices that enjoy social legitimacy. Fundamentally, land governance is about power and the political economy of land. The power structure of society is reflected in the rules of land tenure; at the same time, the quality of governance can affect the distribution of power in society. Tenure is the relationship among people with respect to land and its resources. These rules define how access is granted to rights to use, control and transfer land, as well as associated responsibilities and restrictions. They develop in a manner that entrenches the power relations between and among

individuals and social groups. It is no surprise, therefore, that the elites and even the middle classes have stronger forms of land tenure, while the poor and vulnerable groups have weaker, more insecure forms of tenure.” (PALMER et al, 2009) – UN-HABITAT, FAO

No que concerne esta definição, nota-se que ela incorpora instituições e práticas informais no que tange à governança de terras, assim como inclui a legitimidade social dos arranjos como variável importante. Além disso, aceita a existência de assimetria de poder e coloca importância para a lente de análise da economia política para a terra.

Outras definições deixam de lado alguns desses pontos e focam-se num aspecto instrumental apenas, seja com toques da *rationale* empresarial, com adição da preocupação com sustentabilidade ambiental ou ainda com enfoque na segurança dos direitos de propriedade:

“Land Governance: The process by which organizations provide normative frameworks and implement policies and programs with respect to land. Key land governance tasks are land administration (survey and registration), land information system provision (records), land dispute resolution, public land management, land use planning (environmental and developmental), land policy and legislation, and valuation and taxation.” (SANJAK, 2012)

“Land governance is about the policies, processes and institutions by which land, property and natural resources are managed. Land governance covers all activities associated with the management of land and natural resources that are required to fulfill political and social objectives and achieve sustainable development. This includes decisions on access to land, land rights, land use, and land development.” (ENEMARK, 2010)

“As far as land governance is concerned, this definition includes the ways property rights to land (for groups or individuals) are defined and can be exchanged and transformed; the way in which public oversight over land use, land management, and taxation is exercised; the type of land that is state owned; the way such land is managed, acquired, and disposed of; the nature and quality of land ownership information available to the public and the ease with which it can be accessed or modified; and the way in which disputes are resolved and conflict is managed.” (DEININGER et al, 2012, cap. 1) - WB

Para todos os efeitos, consideramos a primeira definição como mais completa e em linha com os objetivos desta tese, dado a importância de abranger a assimetria de poder e o problema da desigualdade que estão diretamente relacionados com a terra.

2.3 Governança de terras: além da segurança do direito de propriedade

Seguramente, existe uma ampla gama de benefícios relacionados à garantia dos direitos de propriedade da terra no que tange o desenvolvimento econômico, entretanto, este é apenas um dentre muitos aspectos explorados pelo enfoque da governança de terras. Esta seção inicia com algumas avaliações sobre a insuficiência da utilização apenas de intervenções sobre o direito de propriedade para gerar efeitos positivos no desenvolvimento econômico.

Em estudo longitudinal da literatura sobre a comprovação empírica dos efeitos positivos de longo prazo das intervenções relacionadas à titulação de terras (ou regularização fundiária), a conclusão é que, simplesmente, não existem evidências empíricas claras para que esta hipótese seja comprovada (PAYNE et al, 2009). Os autores ainda coletam dois outros estudos de revisão da literatura que acenam na mesma direção¹⁷.

A necessidade da governança de terras, além da garantia de direitos de propriedade (geralmente, vista apenas sob o aspecto da titulação da terra) em se tratando de terras urbanas, advém, principalmente, do risco de que isso possa beneficiar os investidores e outros familiares com o mercado de terras muito mais que as pessoas que habitam um determinado lugar.

Voltando ao estudo de Geoffrey Payne et al (2009, p. 4), os autores comentam que os programas de titulação de terras (garantia de direitos de propriedade formais) têm, até o momento, focado em dar suporte aos mercados de terras, enquanto os pobres também precisam de proteção contra as forças do Mercado através de regulação pública apropriada. Em relação ao programa do Banco Mundial que visa promover a garantia dos direitos sobre a terra (*secure tenure*), o autor comenta que esta política tem em vista dois objetivos: ela procura melhorar a segurança dos direitos à terra para os residentes em ocupações informais e, ao mesmo tempo, melhorar a segurança para os investidores nacionais e internacionais que podem promover o desenvolvimento econômico. Ressalta-se que os interesses destes dois setores podem não ser sempre facilmente conciliáveis.

Em se tratando do assunto de garantia dos direitos de propriedade associados à terra, é possível resumir os impactos econômicos destas intervenções através da análise dos resultados

¹⁷ As citações utilizadas são 1) Land Tenure Center, 2002:7-8: “these findings are minimal with regard to the extent that projects achieved their objectives and targets, and non-existent with regard to their long-term impact on land market development and socio-economic development. The paucity of findings is due both to the lack of project documentation, particularly end-of-project reports and final evaluations, and to the quality of information provided in the reports that were available. The lack of post-project impact evaluation studies made it impossible to determine long-term impacts”; 2) “a similar conclusion is drawn by Clichevsky (2003:6) in the case of Latin and Central American countries.” (PAYNE, 2007, p. 4)

empíricos publicados na literatura internacional. Em um destes estudos, Payne et al (2009) revisa à época a literatura sobre o tema e sintetiza os impactos da seguinte forma:

1. Investimentos nas moradias/propriedades: a titulação da terra é um dos vários meios de encorajar o investimento e moradia e nas terras, mas, decisivamente, não é o único. As evidências nem sempre confirmam que os investimentos nas propriedades tituladas foram feitos pelos moradores originais das terras. Ao contrário, muitas vezes, estes investimentos foram feitos por outros como investidores privados ou novos proprietários que substituíram os originais. Enquanto ambos podem melhorar a condição e o valor do imóvel, os impactos sociais podem ser muito diferentes.
2. Titulação aumenta o valor das propriedades (urbanas e periurbanas): A literatura internacional aponta, amplamente, para a relação em que a titulação aumenta o valor da propriedade. Entretanto, enquanto esta valorização é muito conveniente para quem pretende a venda, a mesma não é conveniente para os que pretendem comprar agora ou no futuro. Mesmo para os que estão vendendo, o aumento dos preços da terra pode criar um efeito de transbordamento que aumenta o preço de outras parcelas de terra que os vendedores pensando em comprar, negando parcialmente o benefício (no caso de uma venda para conseguir mais capital e comprar uma propriedade melhor, por exemplo). Outra consideração é que, enquanto o preço da terra ou habitações aumentam, também ficam encarecidos o acesso à terra e habitação futuros, potencialmente excluindo uma parcela da população que no presente poderia comprar terras ou habitação no local de valorização do acesso à estas áreas no futuro. Nestas condições (especialmente, onde existe impostos altos sobre herança), qualquer aumento no preço das propriedades resultantes da titulação pode representar uma transferência intergeracional de recursos das gerações futuras para as presentes.
3. Acesso ao crédito: a literatura internacional analisada pelo autor sugere que a titulação não gerou nenhuma melhora significativa no acesso formal ao crédito, ao menos, no curto prazo. Há, entretanto, uma sugestão de que no Peru e Argentina os fluxos de crédito aumentaram dentro de alguns anos depois dos programas de titulação de terras serem introduzidos. Uma pergunta chave para pesquisas futuras seria saber em que extensão este aumento do crédito foi alocado para locais recentemente regularizados que previamente se localizavam em áreas de ocupação

informal, em oposição ao crédito para compradores de maior renda. Uma questão secundária seria em que proporção este crédito aumentado foi reinvestido em melhorias na propriedade ou outros investimentos produtivos. Uma terceira questão suscitada pela análise da literatura é saber as características socioeconômicas e motivações dos proprietários de terras que escolheram utilizar sua propriedade como colateral para acesso ao crédito em comparação aos que preferiram não colateralizá-la.

4. Renda familiar, emprego e mobilidade do trabalho: As evidências para a relação entre a regularização da propriedade da terra e renda familiar, emprego e mobilidade do trabalho são mistas. No caso peruano, mais esclarecimentos são necessários para se chegar a alguma conclusão. Aparentemente, a mudança do status legal da terra e habitações de informal para formal tem como efeito indireto a restrição nas atividades econômicas permitidas anteriormente (como as Empresas Econômicas Familiares), afetando severamente o sustento das famílias recentemente tituladas. Em um caso parecido, na Índia, o oposto parece ter acontecido. Uma consideração importante é analisar se o efeito de aumento no tempo de locomoção para o trabalho é causado pelo aumento da oferta de empregos ou por necessidade, nos casos onde os programas de titulação de terras periurbanas realocam os moradores para regiões mais próximas ao centro das cidades.
5. Custos da titulação: resultados mistos. Regularizar terras não ocupadas custa, em geral, 1/10 do que custa regularizar terras já ocupadas. Em muitos, casos o alto custo da regularização e quem paga por isso pode inviabilizar esta política.
6. Impactos administrativos da titulação: em alguns casos (como o do Peru) as políticas levaram à criação de um aparato administrativo onde o *staff* é bem pago e motivado, as regras são claras e existe transparência. Isto tornou possível a emissão de títulos em um intervalo de horas a até uma semana, ao invés de muitos anos, como é comum em muitos países.

Conforme exposto, as políticas de titulação de terras têm resultados dúbios, não podendo ser avaliados num limbo – tudo aponta para que seus resultados dependam, diretamente, do contexto institucional no qual estão imbuídos. Para ir além da garantia dos direitos à terra e esclarecer seus impactos no desenvolvimento é necessário um arcabouço teórico mais abrangente.

David Kennedy (2011:53) faz uma crítica mais robusta à proposta de que os direitos de propriedade claramente estabelecidos sejam o fator determinante do desenvolvimento, principalmente porque a definição de direitos já faz parte do próprio processo de desenvolvimento. O autor deixa claro que a definição dos direitos de propriedade é uma necessidade do desenvolvimento, mas não é uma panaceia e é simples estabelecê-los na forma de políticas. Nas palavras do autor:

“Property rights are indeed central to development strategy. Struggle over their meaning and allocation has been at the heart of political debate throughout the developed world. The call for clear property rights obscures the range of alternative property regimes which have always been at work within the industrialized West, reflecting different resolutions to the management of social/economic/political conflicts.”

Dentro deste enfoque, intervenções relacionadas à governança fundiária podem ter impactos diretos no desenvolvimento econômico, para melhor ou para pior. Baseado em análises de uma coleção destas intervenções em várias partes do mundo, Deininger e Feder (2009) classificam que, se as condições forem certas, elas podem resultar em melhora da performance institucional; diminuição do gasto privado relacionado à defesa do direito de propriedade; investimento na melhoria da terra e aumento do valor da terra; mercados de terras funcionais; e ampliação do acesso ao crédito.

A análise das intervenções relacionadas à governança de terras permite diagnosticar também as principais complicações dos modelos teóricos ao compará-los com a sua aplicação prática. Deininger e Feder (op. cit.) elencam as principais complicações encontradas na ponte entre a teoria e o resultado da aplicação: arranjos de governança deficientes; variação na escassez de terras; custo da provisão de serviços; e imperfeições no mercado de crédito.

No que tange as intervenções na direção da titulação de terras, os títulos de propriedade parecem ser particularmente populares quando as pessoas se sentem vulneráveis a serem expulsas ou quando percebem que os títulos deram vantagens significantes a outros grupos em comparação com as pessoas que vivem na terra sob a posse ou outros regimes informais. Entretanto, quando as pessoas se sentem relativamente seguras, a prioridade aparenta ser a obtenção de serviços e infraestrutura pública como forma de melhorar sua qualidade de vida. No presente, a literatura não é capaz de prever aos criadores de políticas públicas ou gestores qual o papel que a titulação tem nos objetivos mais amplos de promover o desenvolvimento social e econômico, reduzir a

pobreza urbana ou aumentar a igualdade social e de gênero e inclusão (PAYNE et al, 2009). A presente tese adicionará um pouco mais de informações a este respeito no capítulo seguinte.

O desenvolvimento econômico que pode ser promovido através da governança de terras deve sempre ser balizado pelo contexto socioeconômico e a história específica de cada sociedade. Em conselho bastante singelo, Wallace et al (2006) advertem com relação à velocidade das mudanças:

“The invisible aspects of land rights must mature. Each right needs sufficient explication to form a comprehensive conceptual framework for thinking about an opportunity set or activity related to land. Rights must be announced, refined and comprehended by members of the rights holding group and by outsiders. The social recognition of land must be transformed from land as a physical thing to abstract concepts of rights and powers in relation to land-based activities”.

Este conselho deve estar sempre em mente, especialmente, dado o conflito entre os formuladores de políticas e estudiosos do tema quando da formulação de uma política de intervenção na gestão da terra, dado que muitas vezes os governos esperam resultados massivos em um breve período de tempo. Há de se considerar a história do desenvolvimento dos mercados de terra ou então correr o risco de desenhar uma política não efetiva ao deixar passar despercebido o fato de que os mercados de terras nos países desenvolvidos, em sua maioria, demoraram séculos para amadurecer até a sua forma atual.

Tendo em vista as diferentes abordagens sobre o que se enquadra como governança de terras, cabe aqui um esclarecimento: partindo da ideia de desenvolvimento como um conceito amplo, é necessário incluir, além do aspecto puramente econômico, as facetas sociais e ambientais do mesmo. Com isso, de forma análoga, tratar da relação entre a governança de terras e o desenvolvimento requer também que se inclua na análise os impactos da primeira nos aspectos econômicos, sociais e ambientais do desenvolvimento. Embora o estudo das questões de gênero possa estar contido dentro dos aspectos econômicos e sociais – e também dado a preocupação recente de vários autores na área de governança com o tema – a questão dos impactos na diminuição da desigualdade de gênero também foi incluída no presente trabalho.

No próximo capítulo será apresentada a metodologia da revisão sistemática e, em conjunto, uma definição instrumental viável para que seja realizada a avaliação dos impactos das intervenções relacionadas à governança de terras.

3 REVISÃO SISTEMÁTICA DA RELAÇÃO ENTRE A GOVERNANÇA DE TERRAS E O DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

A metodologia de revisão sistemática (*systematic review*) e meta-análise surgiu na ciência social norte-americana e se provou útil para elaboração de políticas e práticas no campo biomédico, principalmente, sendo adotada amplamente no campo das ciências sociais incluindo a área de desenvolvimento internacional.

Uma das definições mais veiculadas das revisões sistemáticas é:

“[...] studies which synthesise [sic] all the existing high-quality evidence using transparent methods to give the best possible, generalizable statements about what is known” (WADDINGTON et al, 2012, p. 360)

A ênfase em “sistemática” distingue uma revisão sistemática de uma revisão de literatura convencional. As revisões sistemáticas têm um protocolo claro para sistematicamente buscar bancos de dados definidos por um período definido de tempo, com critérios transparentes para inclusão e exclusão de estudos, assim como critérios de análise e exposição dos resultados. Uma análise sistemática de efeitos pode também incluir meta-análise – ou seja, o agrupamento estatístico das informações sobre os tamanhos dos efeitos dos estudos. (op. cit., p. 360).

O termo governança de terras é utilizado cada vez mais dentro e fora da academia internacional, entretanto o número de pesquisas relacionando especificamente a governança de terras ao desenvolvimento não refletem a frequência com que estes conceitos são utilizados. De forma geral, as pesquisas sob o tema de governança de terras e relacionados à problemática da gestão e regulação da terra são numerosos, mas a utilização de uma rigorosa avaliação de impactos não constitui uma regra.

Optamos por utilizar esta ferramenta de revisão sistemática dado que o objetivo do estudo (i.e.: analisar os impactos da governança de terras no desenvolvimento econômico) se enquadra no formato para o qual o método foi elaborado, especialmente dado que esta ferramenta tem sido bem-sucedida ao organizar evidências e avaliar impactos na literatura de desenvolvimento econômico.

3.1 Metodologia da análise sistemática

Para definir de forma clara os componentes da pergunta central da revisão será utilizado o acrônimo *PICOS* – população (*population*), intervenção (*intervention*), comparações (*comparator*), resultados (*outcomes*) e critérios de seleção de design dos estudos a serem analisados (*study design*) – originalmente formulado por Higgins e Green (2011).

3.1.1 Descrição do problema

A governança de terras - ou a ideia de “boa” governança de terras - são conceitos que, por estarem lastreados numa dinâmica institucional, são o resultado de interações complexas e de difícil separação em partes não inter-relacionadas. Dito isso, o problema deste estudo é medir, através da revisão sistemática, se as intervenções internacionais relacionadas à governança de terras, especialmente em países subdesenvolvidos, são eficazes para promover o desenvolvimento econômico.

Sendo assim, por motivos de clareza e simplificação optou-se por selecionar três vetores de análise para classificar os resultados das intervenções relacionadas à governança de terras no desenvolvimento, quais sejam:

- A. Socioeconômico
- B. Ambiental
- C. Gênero

Estes vetores compõem os diferentes ângulos pelos quais será feita a revisão sistemática da literatura em busca dos efeitos das intervenções relacionadas à governança de terras nos países. Na definição do que será selecionado como impactos será apresentado um detalhamento destes vetores e forma de seleção dos mesmos dentro do banco de dados de estudos que foi construído.

3.1.2 Critérios para inclusão de estudos na revisão sistemática (PICOS)

Seguindo a metodologia da análise sistemática, explicitaremos, para cada vetor de análise, os participantes, as intervenções, as comparações ou controles, os resultados e o design de estudos que serão chave para selecionar os estudos dentro da literatura internacional que farão parte desta revisão. Ao final, estas informações serão sintetizadas num quadro síntese que permite uma visão geral dos critérios de seleção.

3.1.2.1 Participantes (*Participants*)

Serão incluídos estudos cujos objetos de investigação sejam proprietários ou posseiros de terras, rurais ou urbanas, regiões ou casos de estudo ou países que sofreram algum tipo de intervenção relacionada à governança de terras.

3.1.2.2 Intervenções (*interventions*)

A revisão sistemática examinará o impacto de intervenções relacionadas à governança de terras nos países ou regiões de países, mais especificamente que envolvam a segurança da posse da terra (*land tenure security*) como enfoque.

3.1.2.3 Comparações (*comparisons*)

Dado a dificuldade de fazer estudos experimentais puros com os objetos de análise em questão, a comparação base será tomada como o *status quo* anterior às intervenções. Ademais, sempre que possível serão utilizados estudos que explorem alterações nos vetores de análise sem que as intervenções selecionadas anteriormente tenham sido realizadas. Outras formas de controle utilizados serão descritos sempre que possível.

3.1.2.4 Resultados (*outcomes*)

Os estudos selecionados para a revisão sistemática se enquadram na nossa definição de resultados da boa governança de terras para o desenvolvimento. Os resultados são decorrências das intervenções que, de uma forma ou de outra, visaram fazer alterações dos direitos sobre o acesso e posse da terra. Para efeito de operacionalização da pesquisa, refinamos estes efeitos para cada vetor de análise conforme uma definição instrumentalizada de governança de terras, apresentada a seguir.

Tabela 1. Instrumentalização dos resultados esperados

Vetor	Resultados esperados
A. Socioeconômico	1. Melhora na produtividade, aumento do investimento na propriedade ou ampliação do acesso ao crédito
	2. Aumento da renda, diminuição da pobreza, melhorias na saúde, bem-estar e educação
	3. Maior percepção da segurança da posse da terra, diminuição da informalidade, conflitos e violência
	4. Dinamização do mercado de terras, aumento do arrendamento/aluguel
B. Ambiental	5. Prevenção ou diminuição do desmatamento e melhorias na conservação do solo
C. Gênero	6. Empoderamento da mulher e diminuição da desigualdade de gênero

Assim, os resultados das intervenções serão analisados conforme estas 6 categorias de impacto esperados, contribuindo positivamente (confirma-se o esperado teoricamente), negativamente (não é possível afirmar que impactou conforme se previa teoricamente ou os resultados são contrários ao que se previa) ou incerto (os resultados são mistos).

3.1.2.5 Design de estudos (*study designs*)

Os tipos de *design* de estudos selecionados para a análise sistemática são os de tipo quantitativos, de preferência experimentais ou quasi-experimentais e que tratem de dados primários e tenham sido controlados para vieses. Os estudos qualitativos servirão apenas de apoio para as conclusões, mas não integram a análise de resultados.

A filtragem para os estudos foi estruturada de acordo com a tabela a seguir, sendo que as respostas assinaladas com (*) são diretamente eliminatórias:

Tabela 2. Questionário de filtragem

Filtragem dos estudos
1. O estudo aborda, de alguma forma, os temas de governança de terras e desenvolvimento econômico? (sim/não*)
2. Contexto:
a. Ano:
b. País:
c. Região/local:
3. O estudo trata intervenções em pelo menos um dos seguintes vetores de análise:
a. Socioeconômico (sim/não)
b. Ambiental (sim/não/incerto)
c. Gênero (sim/não/incerto)
d. Nenhum dos anteriores*
Perguntas de classificação:
4. O estudo trabalha com dados primários? (sim/não)
5. Alguma metodologia experimental randomizada ou quasi-experimental foi aplicada? (sim/não)
6. O estudo está em alguma publicação <i>peer-reviewed</i> ? (sim/não)

3.1.2.6 Quadro síntese (PICOS)

O quadro exposto abaixo (Tabela 3) apresenta uma síntese dos cinco critérios de definição utilizados para seleção e classificação de estudos dentro do banco de danos construído nas buscas de estudos.

Tabela 3. Quadro síntese (PICOS)

Crítérios para inclusão de estudos na revisão sistemática (PICOS)			
	A	B	C
	Socioeconômico	Ambiental	Gênero
População	Proprietários ou posseiros de terras, rurais ou urbanas, regiões e casos de estudo ou países que sofreram algum tipo de intervenção relacionada à governança de terras		
Intervenções	Intervenções relacionadas à governança de terras nos países ou regiões de países, mais especificamente que envolvam a segurança da posse da terra (land tenure security) como enfoque		
Comparações	A comparação será feita com base na situação anterior às intervenções (<i>status quo ante</i>)		
Resultados	1. Melhora na produtividade, aumento do investimento na propriedade ou ampliação do acesso ao crédito	5. Prevenção ou diminuição do desmatamento e melhorias na conservação do solo	6. Empoderamento da mulher e diminuição da desigualdade de gênero
	2. Aumento da renda, diminuição da pobreza, melhorias na saúde, bem-estar e educação		
	3. Maior percepção da segurança da posse da terra, diminuição da informalidade, conflitos e violência		
	4. Dinamização do mercado de terras, aumento do arrendamento/aluguel		
Design de estudo	Estudos quantitativos, de preferência experimentais ou quasi-experimentais e que tratem de dados primários e tenham sido controlados para vieses		

3.2 Busca e identificação dos estudos

Para identificar os estudos que serão selecionados é preciso selecionar com clareza os mecanismos utilizados, palavras-chaves para compor a *query* e outros refinamentos. É importante destacar que definindo com clareza a forma pela qual foi feita a pesquisa do grupo total de estudos que serão analisados garante-se a reprodutibilidade do estudo, tanto para contestações quanto para ampliação do mesmo no futuro.

Esta pesquisa inclui estudos em inglês, publicados em revistas *peer-reviewed*, constantes nos seguintes bancos eletrônicos:

- SCOPUS
- Web of Science

As buscas foram baseadas em palavras-chaves nos títulos e resumos (*abstracts*), suplementados por termos do dicionário Thesaurus quando apropriado. Além disso, foram selecionadas apenas publicações a partir do ano de 1980.

Na busca pelo SCOPUS, o refinamento se deu por base nas seguintes áreas: “Agricultural and Biological Sciences; Environmental Science; Earth and Planetary Sciences; Social Sciences; Economics, Econometrics and Finance; Business, Management and Accounting; Multidisciplinary; Decision Sciences”.

Já na busca no Web of Science, utilizou-se como base o banco de dados “Social Sciences Citation Index (SSCI).

As palavras-chaves utilizadas na *query* em ambos os casos foram as seguintes:

Tabela 4. Palavras-chaves utilizadas na busca primária

Query
<i>(land) AND (impact* OR evaluat* OR effect* OR experiment* OR quasi OR natural experiment*) AND (governance OR tenure OR right* OR property right*)</i>

3.3 Construção dos bancos de dados para os artigos analisados

Serão disponibilizados, em conjunto com a tese, alguns bancos de dados: um preliminar com todos os estudos coletados através da *query* e um outro somente com os estudos selecionados após a aplicação da metodologia de seleção descrita acima (seção 3.1).

Tabela 5. Descrição dos bancos de dados de resultados e resultados selecionados

Campos	Descrição
ID	Numeração dos artigos selecionados em ordem alfabética por autor

Autores	Nome dos autores e co-autores
Título	Título do estudo
Ano	Ano de publicação
País	País ou países objetos do estudo
Dados primários	0 = não trabalha com dados primários; 1 = trabalha com dados primários
Experimental ou qualitativo	0 = estudo qualitativo, 1 = estudo empírico, preferencialmente de design experimental ou quasi-experimental
Tipo	Tipo de publicação (artigo, review, capítulo de livro)
Peer-reviewed	0 = não é artigo peer-reviewed, 1 = é um artigo peer-reviewed
Periódico	Nome do periódico onde o artigo se encontra
DOI	Número do Digital Object Identifier
Origem	Descrição de origem do resultado, se advindo da busca no SCOPUS, Web of Science ou ambos

Além disso, um outro banco de dados¹⁸ descreve os estudos quantitativos que fazem parte da análise primária, contendo as informações descritas abaixo (tabela 6).

Tabela 6. Descrição do banco de dados síntese dos estudos quantitativos

Campos	Descrição
Estudo	Referência do estudo, contido na seção de referências
Vetor	Descrição de qual vetor (A - Socioeconômico, B - Ambiental, C - Gênero) o estudo pertence
País	País ou países objetos do estudo
Principais resultados	Breve resumo dos principais resultados do estudo
Contribuição ao vetor de análise	Resultado da contribuição do impacto do estudo ao vetor de análise: (+) = confirma-se o esperado teoricamente, (-) não é possível afirmar que impactou conforme se previa teoricamente ou os

¹⁸ Este encontra-se também disponível no Anexo I – Sumário dos Resultados Principais.

	resultados são contrários ao que se previa, (?) = resultado incerto ou misto
Dados primários	0 = não trabalha com dados primários; 1 = trabalha com dados primários

3.4 Resultados

Esta seção trata da apresentação e análise dos resultados encontrados através da revisão sistemática, para isso foi organizada da seguinte maneira: apresentação dos resultados gerais (3.4.1), discussão e aprofundamento sobre os resultados com apoio dos estudos qualitativos (3.4.2) e considerações finais (3.4.3) onde será feito um balanço final da pesquisa sintetizando os pontos mais fortes e sinalizando áreas que necessitam estudos futuros de aprofundamento.

3.4.1. Apresentação dos resultados

A pesquisa foi realizada nos bancos *SCOPUS* e *Web of Science* em outubro de 2017¹⁹. As palavras-chaves e refinamentos utilizados foram os mesmos que definidos anteriormente (seção 3.3).

Como produto das queries, obteve-se um total de 3.969 resultados no *SCOPUS* e 6.932 no *Web of Science*. Destes resultados, foram analisados os títulos e abstracts de todos os artigos um a um e, ao final, foram selecionados 47 resultados da primeira busca (*SCOPUS*) e 158 da segunda (*Web of Science*) – incluindo entre eles majoritariamente artigos em revistas *peer-reviewed* em inglês, mas também capítulos de livros e procedimentos de conferências. Destes resultados, o total líquido – excluindo-se os 17 resultados repetidos – foi de 188 estudos.

¹⁹ A cada momento diferente que se refaz a pesquisa com as mesmas palavras-chave os resultados podem mudar devido à inclusão de novos artigos, que se dá de forma contínua.

Destes 188 resultados, 119 foram selecionados para integrarem o banco principal de estudos quantitativos/empíricos com resultados sobre impactos de intervenções. Os estudos de apoio ou qualitativos somaram 69 resultados.

A classificação do tipo de impacto das intervenções possibilita que um mesmo estudo tenha sido selecionado para mais de um vetor, dado que nos seus impactos possa conter resultados tanto socioeconômicos quanto ambientais ou de gênero. Assim, 96 estudos foram selecionados para o vetor socioeconômico, 19 para o vetor ambiental, e 14 para o vetor de gênero, culminando num total de 140 impactos analisados, advindos de um total de 119 estudos quantitativos. O maior peso concentrou-se nos quatro agrupamentos socioeconômicos (76% de todos os impactos), enquanto o agrupamento ambiental teve participação de 14% e o de gênero 10% (tabela 7).

Tabela 7. Distribuição dos impactos por agrupamento

Agrupamentos socioeconômicos	Impactos	%
1. Melhora na produtividade, aumento do investimento na propriedade ou ampliação do acesso ao crédito	53	38%
2. Aumento da renda, diminuição da pobreza, melhorias na saúde, bem-estar e educação	23	16%
3. Maior percepção da segurança da posse da terra, diminuição da informalidade, conflitos e violência	17	12%
4. Dinamização do mercado de terras, aumento do arrendamento/aluguel	14	10%
Total parcial	107	76%
Agrupamento ambiental	Impactos	%
5. Prevenção ou diminuição do desmatamento e melhorias na conservação do solo	19	14%
Agrupamento de gênero	Impactos	%
6. Empoderamento da mulher e diminuição da desigualdade de gênero	14	10%
Total geral (total de 119 estudos, 140 impactos)	Impactos	%
	140	100%

A distribuição das intervenções por países pode ser vista abaixo, na tabela 8, agrupado por continentes. Nota-se a grande preponderância de estudos de intervenções localizadas no continente africano (33,9%), seguido de intervenções localizadas na Ásia (32,2%) e na América do Sul (23,7%). Apenas algo próximo a 10% dos estudos quantitativos analisados tratou de intervenções nos países da América do Norte ou Europa e nenhum dos estudos advém de casos na Oceania.

Tabela 8. Distribuição de intervenções por continente

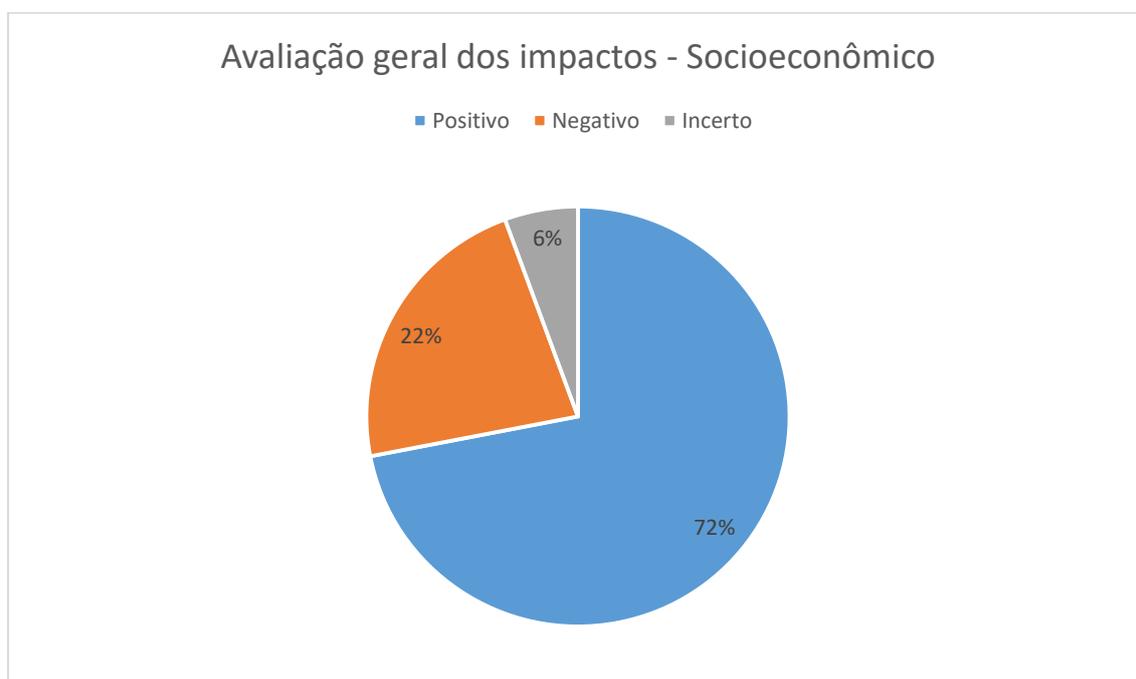
Continente	Intervenções analisadas	%
África	40	33,9%
América do Norte	10	8,5%
América do Sul	28	23,7%
Ásia	38	32,2%
Europa	2	1,7%
Oceania	0	0,0%
Total (excluindo 1 estudo de meta-análise)	118	100,0%

No que tange os quatro agrupamentos socioeconômicos (tabela 9 e figura 2), a maioria dos impactos se deram de acordo com os resultados esperados (77 de um total de 107, ou 72%), ou seja, de acordo com a teoria de que intervenções relacionadas aos direitos de posse e propriedade têm impactos positivos no desenvolvimento socioeconômico. Outros 24 (22%) tiveram impactos contrários ao esperado e 6 deles foram classificados como incertos (6%). Ainda na tabela 8, podemos notar a disparidade dentre os 4 agrupamentos: o maior peso foi do primeiro agrupamento (referente à produtividade, investimento e crédito, com 53 impactos dos 107 ou 49% do total); o segundo teve participação de 21% (referente à renda, saúde, bem-estar e educação); o terceiro teve participação de 15% (percepção de segurança, informalidade e conflitos); e o quarto contou com 10% - tendo como total dos 4 agrupamentos socioeconômicos 107 impactos.

Tabela 9. Análise dos resultados, agrupamentos socioeconômicos (1-4)

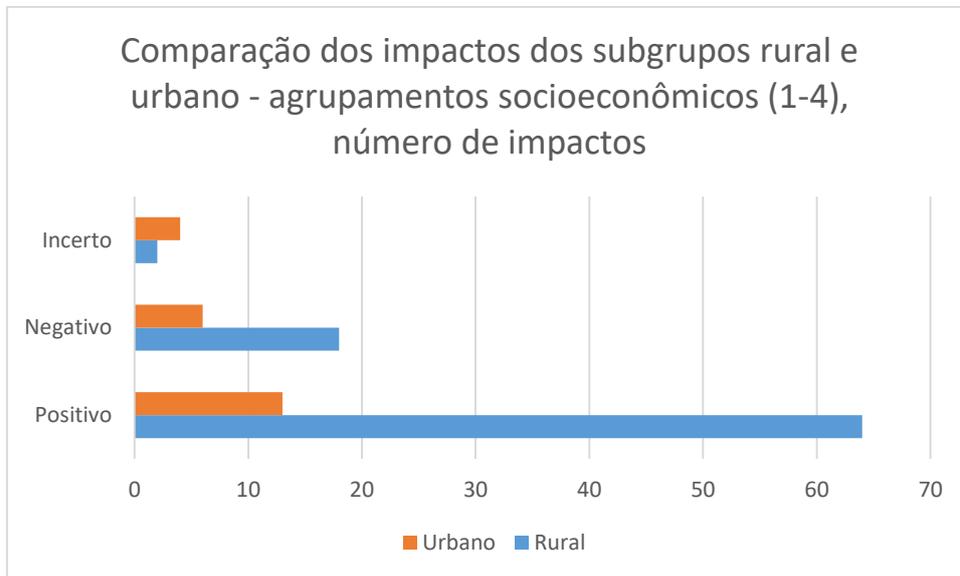
Agrupamentos socioeconômicos	Impacto	n.			%
		Rural	Urbano	Total	
1. Melhora na produtividade, aumento do investimento na propriedade ou ampliação do acesso ao crédito	+	36	5	41	77%
	-	10	1	11	21%
	?	0	1	1	2%
2. Aumento da renda, diminuição da pobreza, melhorias na saúde, bem-estar e educação	+	12	4	16	70%
	-	2	3	5	22%
	?	0	2	2	9%
3. Maior percepção da segurança da posse da terra, diminuição da informalidade, conflitos e violência	+	8	1	9	53%
	-	5	1	6	35%
	?	2	0	2	12%
4. Dinamização do mercado de terras, aumento do arrendamento/aluguel	+	8	3	11	79%
	-	1	1	2	14%
	?	0	1	1	7%
Total (95 estudos, 107 impactos diferentes)	+	64	13	77	72%
	-	18	6	24	22%
	?	2	4	6	6%

Figura 2. Avaliação geral dos impactos - agrupamentos socioeconômicos (1-4)



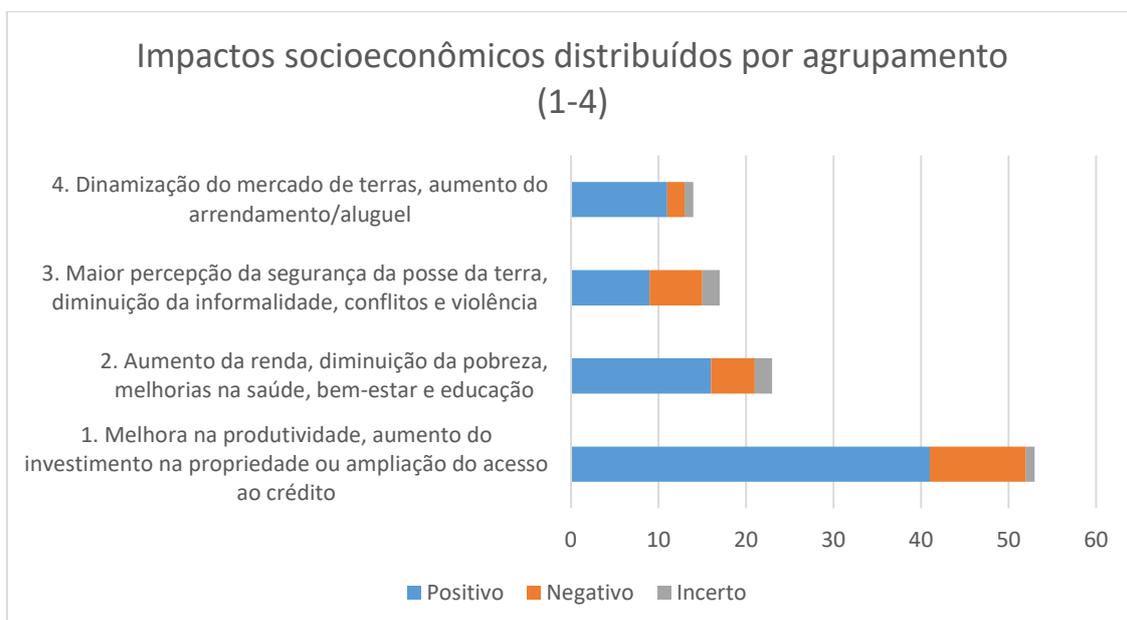
Se subdividirmos os agrupamentos socioeconômicos entre objetos de estudo rurais e urbanos, é possível notar a preponderância dos impactos rurais, com 78% do total de impactos. A distribuição da avaliação dos impactos com subdivisão para rurais e urbanos pode ser vista na Figura 3.

Figura 3. Comparação de impactos, subgrupos rural e urbano, agrupamentos socioeconômicos (1-4)



Já a avaliação dos impactos divididas entre os agrupamentos (1-4) socioeconômicos (Figura 4), mostra o peso relativo de cada um deles – conforme discutido acima, com preponderância para o agrupamento 1. Cada barra mostra, em azul, a quantidade de impactos de acordo com o esperado, em laranja os impactos contrários ao esperado e, em cinza, os impactos que não foram possíveis serem classificados, por isso incertos ou mistos.

Figura 4. Impactos socioeconômicos distribuídos por agrupamento (1-4)

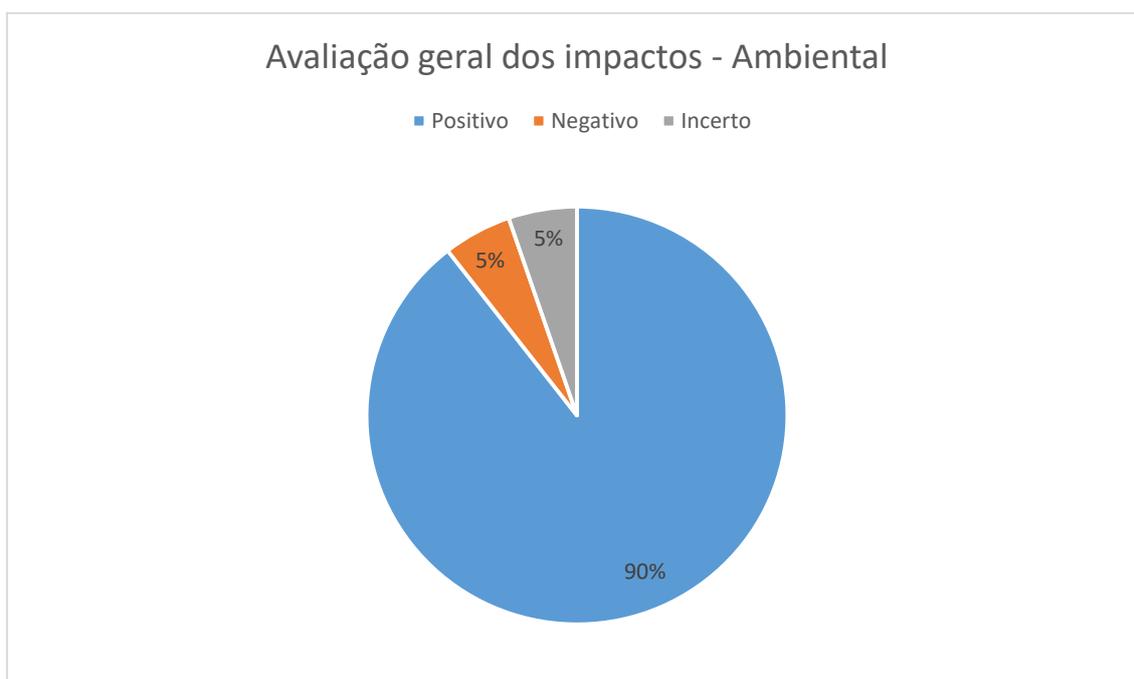


O agrupamento 5²⁰, referente à prevenção ou diminuição do desmatamento e melhorias na conservação do solo, teve 89% dos impactos de acordo com o esperado (17 de um total de 19), enquanto foi considerado como contrário ao esperado apenas 1 impacto (5%) e outro como incerto/misto (5%), conforme exposto na tabela 10 e figura 5.

Tabela 10. Análise dos resultados, agrupamento ambiental (5)

Agrupamento ambiental	Impacto	n.	%
5. Prevenção ou diminuição do desmatamento e melhorias na conservação do solo	+	17	89%
	-	1	5%
	?	1	5%
Total (19 estudos, 19 impactos)		19	100%

Figura 5. Avaliação geral dos impactos - agrupamento ambiental (5)



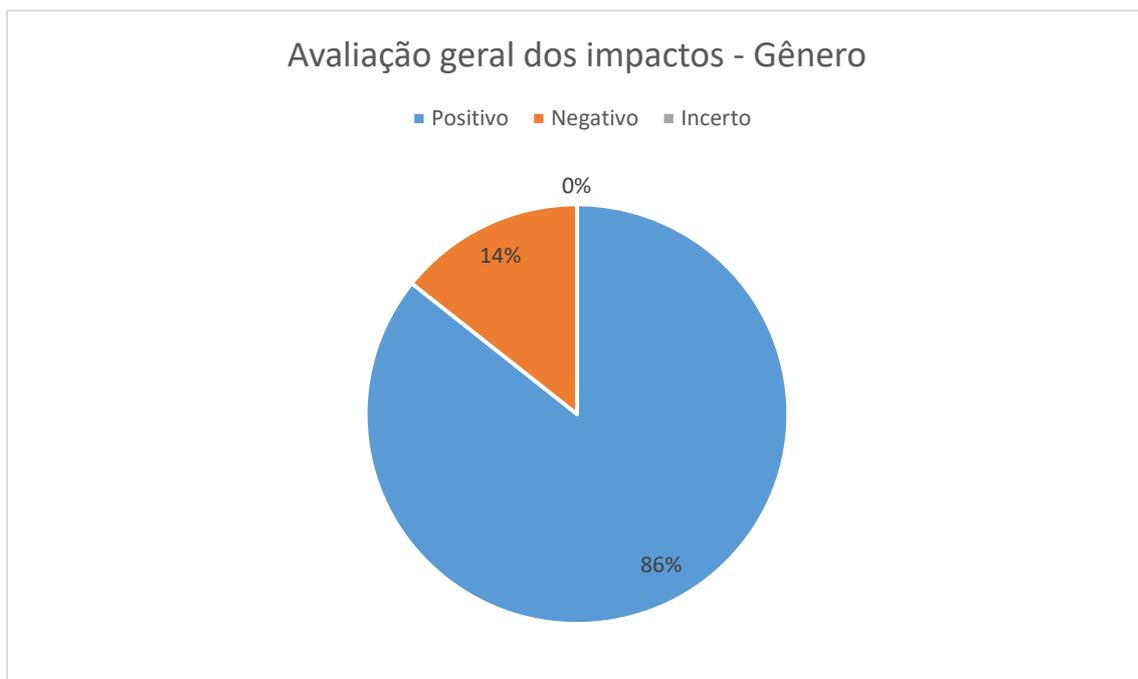
²⁰ Tanto o quinto quanto o sexto agrupamentos não tratam com a divisão rural e urbano dado que: no caso do vetor ambiental, todos os estudos analisados tratam exclusivamente de impactos sobre áreas rurais; e, no caso do vetor de gênero, a maioria dos estudos não separava entre impactos rurais e urbanos dentro da amostragem analisada. Este apontamento originou um justo comentário de Sebastião Neto Ribeiro Guedes, ao qual o agradecimento fica aqui constado.

O último agrupamento considerado, o de gênero, teve também a maioria dos seus resultados considerados positivos em relação ao esperado (12 deles, ou 86%), enquanto 2 tiveram resultado negativo em relação ao esperado (14%) e nenhum incerto/misto. Estes dados estão expostos na tabela 11 e figura 6.

Tabela 11. Análise dos resultados, agrupamento gênero (6)

Agrupamento de gênero	Impacto	n.	%
6. Empoderamento da mulher e diminuição da desigualdade de gênero	+	12	86%
	-	2	14%
	?	0	0%
Total (14 estudos, 14 impactos)		14	100%

Figura 6. Avaliação geral dos impactos - agrupamento gênero (6)



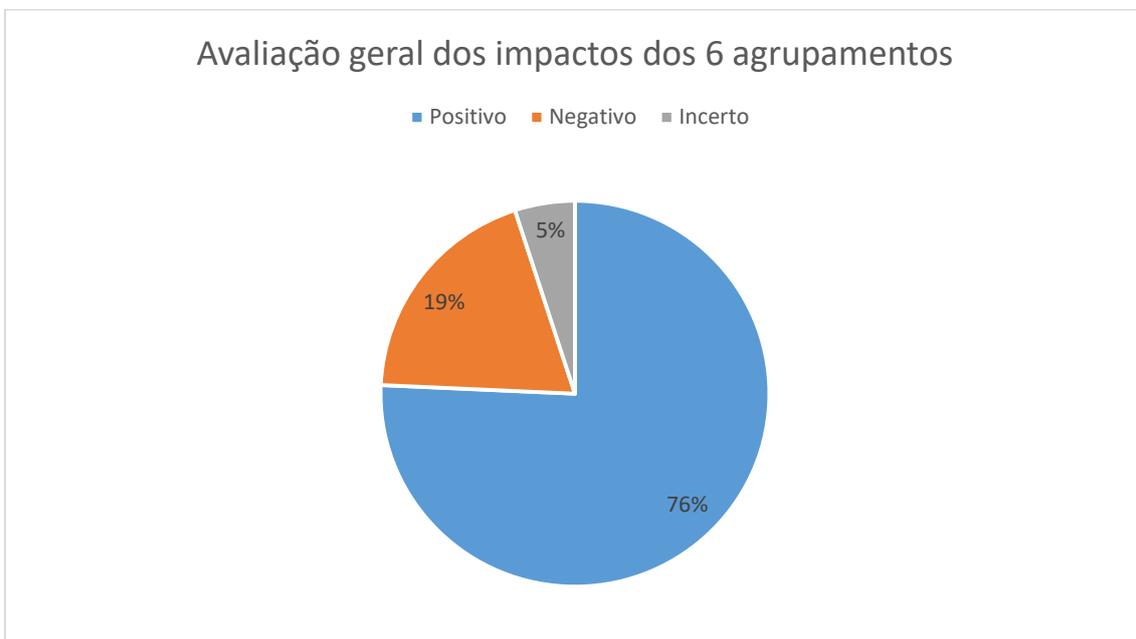
Por fim, a tabela 12 e a figura 7 trazem a representação do total geral dos resultados, onde 106 impactos foram considerados positivos (76%), 27 foram considerados negativos (19%) e 7 incertos/mistos (5%).

Tabela 12. Análise dos resultados, todos os agrupamentos (1-6)

Geral (total de 119 estudos, 140 impactos)	Impacto	n.	%
	+	106	76%
	-	27	19%
	?	7	5%
	Total	140	100%

*valor menor que a soma dos estudos de cada agrupamento devido ao fato de o mesmo estudo poder estar classificado como tendo impacto em mais de um agrupamento

Figura 7. Avaliação geral dos impactos - todos os agrupamentos (1-6)



3.4.2. Discussão e aprofundamento incluindo os estudos de apoio qualitativos

Tendo em vista a necessidade de aprofundamento além dos resultados numéricos em relação aos impactos, esta subseção serve a este propósito ao incluir discussões presentes dentro dos artigos selecionados na revisão sistemática, incluindo os *insights* e discussões dos estudos qualitativos referentes ao tema de estudo desta tese. Por facilidade de exposição novamente foi utilizada a separação entre os 6 agrupamentos.

3.4.2.1. Agrupamento 1. Melhora na produtividade, aumento do investimento na propriedade ou ampliação do acesso ao crédito

A maioria dos estudos quantitativos analisados se enquadra neste primeiro agrupamento, demonstrando um grande interesse da comunidade científica e *policy makers* sobre a questão dos direitos sobre a terra e sua influência na produtividade, investimento e acesso ao crédito.

Seja a garantia de segurança da posse ou de direitos de propriedade formais, diversos estudos mostraram relação positiva com a produtividade (CHAKRAJANG, 2015; DEININGER et al, 2003; GHEBRU et al, 2015; HARE, 2008; HE et al, 2017; LEIGHT, 2016; LINKOW, 2016; MARKUSSEN, 2008; MELESSE et al, 2015; MWESIGYE et al, 2017; NEWMAN et al, 2015; OTSUKI et al, 2002), investimento (DEININGER et al, 2008b; DOWER et al, 2013; FENSKE, 2011; FORT, 2008; GALIANI et al, 2010; GANDELMAN, 2016; GOLDSTEIN et al, 2008; HAILEU et al, 2016; HOLDEN et al, 2009; PEÑA et al, 2017; QIN et al, 2013; VAN GELDER, 2013; Wang et al, 2014) e acesso ao crédito (Dower et al, 2014; Kemper et al, 2015; Piza et al, 2016) – enquanto alguns deles mostraram relação positiva com dois ou mais destes critérios (DEININGER et al, 2006, DEININGER et al, 2008a; DEININGER et al, 2011; HORNBECK, 2010; LI et al, 1998).

Alguns estudos não encontraram estas relações ou encontraram relações contrárias ao esperado (DE SOUZA, 1999; KUNG, 1995; SPALDING, 2017). Hombrados et al (2015), Jacoby et al (2007), Jansen et al (1998), Sitko et al (2014), Lawry et al (2017) não encontram nenhum impacto significativo de existência de título de propriedade nem na produtividade, nem no investimento ou acesso ao crédito. Domeher et al (2012) examina a ligação entre o registro de terras e acesso ao crédito, para concluir que as pesquisas empíricas, principalmente nos países da África, não encontraram evidências fortes de que o registro de terras garante acesso ao crédito – o argumento desenvolvido para explicar o fenômeno é que o que garante acesso ao crédito é a segurança da propriedade da terra, e as evidências analisadas pelos autores apontam que o registro da terra não foi capaz de garantir a segurança da propriedade.

O caso peruano é tido como objeto de estudo especial dado a influência de Hernando de Soto e seus argumentos a favor da titulação individual da terra. Kerekes et al (2010) revisita este argumento analisando o impacto da titulação na segurança do direito de propriedade, encontrando relação contrária ao esperado: a titulação não trouxe os benefícios positivos associados à propriedade segura, como acesso ao crédito, inclusive muitos indivíduos preferem

métodos de *enforcement* privados da propriedade ao invés dos meios oferecidos pelo governo, sugerindo que titulação da terra não é sempre um canal através do qual os países possam conseguir a instituições de direitos de propriedade seguros.

Outros resultados sugerem que existe ainda muito espaço para inovações institucionais. Liu et al (2016b) aponta que, na China, novas abordagens de governança com maior participação e ação coletiva no que tange os direitos e administração da terra podem contribuir para a produtividade e investimento. Ma et al (2013) mostra causalidade reversa ao esperado na relação entre segurança dos direitos de propriedade e investimentos, onde investimento em manutenção de canais de irrigação geraram a percepção de segurança da posse da terra. Ma et al (2017) mostra que a certificação de terras traz impacto negativo na eficiência técnica agrícola, mas garantias de direito de propriedade diferentes (ausência de reassentamentos involuntários, no caso chinês) contribuem centralmente para o aumento da produtividade agrícola. Matchaya (2009) mostra um caso curioso, onde a existência de título de propriedade formal em locais com predominância de regime consuetudinário (*customary tenure*) não têm nenhum impacto na eficiência do uso da terra, além disso mostra também como a segurança da posse da terra é relativamente maior entre mulheres dado que o estudo trata de uma região onde predomina o sistema matrilinear de sucessão. Em Ren et al (2017) os autores apresentam um caso onde um sistema de recoletivização dos direitos de uso da terra através de cooperativa permitiu operação agrícola em larga-escala, aumentando a renda dos cooperados através de dividendos e maior oportunidade de emprego, garantindo aumento da segurança da terra através de um arranjo coletivo original.

Por último, uma revisão sistemática de 20 estudos quantitativos sobre os efeitos de intervenções de reconhecimento de direitos de terra na produtividade, renda e investimento (LAWRY et al 2017) aponta que o reconhecimento de direitos sobre a terra (*tenure rights*) não têm efeitos robustos nem na produtividade nem na renda dos afetados. Entretanto, os autores advertem que as evidências disponíveis garantem uma base demasiadamente fraca para avaliar a eficácia geral das reformas na posse da terra (*land tenure reform*).

3.4.2.2. Agrupamento 2. Aumento da renda, diminuição da pobreza, melhorias na saúde, bem-estar e educação

Neste agrupamento estão contidos estudos que traçaram a relação entre intervenções sobre direitos à terra (seja titulação, certificação ou outras intervenções institucionais visando garantir direitos às terras urbanas ou rurais) e os impactos na renda, diminuição da pobreza, melhorias na saúde, bem-estar e educação dos afetados.

Dentro dos impactos da melhoria dos direitos sobre a terra e a relação com renda e diminuição da pobreza, Aragón (2015) mostra que garantia de direitos às comunidades indígenas canadenses (*Modern First Nation Treaties*) trouxe aumento da renda real de 13%; Deininger et al (2009b) demonstra impacto significativo e positivo no crescimento da renda e acumulação de capital físico e humano na região estudada na Índia; diversos estudos (LI, 2012 e MENON et al, 2017, por exemplo) trazem os benefícios da titulação ou certificação de terras na renda e consumo dos participantes. Uma análise longitudinal da desigualdade de terra em 18 países da América Latina (medindo desigualdade como área das propriedades familiares como porcentagem da área agrícola total dos países) conclui que uma diminuição da desigualdade distributiva de terras teria efeito positivo no crescimento econômico, inclusive controlando para diversos fatores e endogeneidade (BLANCO, 2010).

Quanto às intervenções na segurança da posse ou direitos de propriedade e seus impactos na saúde e bem-estar, Allendorf (2007) mostra que direito de propriedade para mulheres diminui a chance de crianças abaixo do peso pela metade. Bezabih et al (2011) capta os efeitos positivos de um programa de certificação através do aumento da confiança em instituições formais e na confiança interpessoal dentro das comunidades. De Moura et al (2013), em seu estudo sobre Osasco, no Brasil, mostra que ser contemplado por título de propriedade urbano aumenta a probabilidade dos domicílios se enquadrarem em grupos com maior bem-estar e felicidade autodeclarada. Galiani et al (2004 e 2010) apontam que famílias favorecidas por regularização tem crianças mais saudáveis (relação peso por altura), menores taxas de gravidez na adolescência para filhas, maior investimento em seus próprios domicílios e melhora no investimento em educação para os filhos e filhas na Argentina. Gandelman (2010 e 2016), em linha com os dois estudos anteriores, trazem os efeitos positivos da titulação no investimento familiar e na redução das chances de famílias sofrerem de hipertensão e diabetes no Uruguai. Peña et al (2017) descreve a situação de comunidades afro-colombianas rurais e encontra, nas que tiveram acesso ao programa de titulação, aumento nos gastos familiares e menor vulnerabilidade à pobreza. Dois estudos tratam do acesso à água e a relação com direitos sobre a terra: Meeks (2018) relaciona a titulação ao aumento do acesso à água e Sjostedt (2011)

conclui que, para os países da África sub-sahariana, o maior acesso à água é dependente da segurança dos direitos de posse da terra (*land tenure security*).

Outros estudos encontraram relações contrárias ao esperado, sendo que as intervenções realizadas em termos de direitos de posse e propriedade tiveram efeitos negativos em termos de renda ou diminuição da pobreza (BARRY et al, 2016; BROEGAARD, 2009; SHETE et al, 2015;). Em Gana, uma reforma que começou em 2004 acabou redefinindo o sistema consuetudinário (*customary land tenure*) e causou abalço ao *ethos* de confiança da instituição dos chefes (*chieftains*), levando ao aumento de vendas das terras, insegurança da posse e desaparecimento das áreas comuns (*commons*). Choplin et al (2017) traz o estudo de caso de uma região na Maurîtânia, onde os programas de titulação prometem uma forma de melhorar seus meios de subsistência, mas muitas vezes se tornam em uma nova forma de geração de vulnerabilidade, especialmente no caso onde a regularização desloca pessoas para regularizá-las em área menos valorizada com o intuito de liberar a área anterior para outros empreendimentos. Em Goldfinch (2015) o autor desenvolve o argumento contrário à tese de Hernando de Soto (em seu livro-marco *Mystery of Capital*), classificando a abordagem do referido autor sobre os direitos de propriedade como muito estreita, simplista e individualista. Além disso, aponta que os direitos de propriedade não existem fora das instituições formais e informais e que não há necessariamente um conflito entre direitos informais, tradicionais ou comunais (*communal*) e desenvolvimento econômico. Por fim, questiona o conceito de capital morto (*dead capital*) em De Soto ao apontar que não confundir a diferença entre rentismo e criação de valor produtivo.

Alguns casos interessantes, independentemente do resultado dos impactos, podem trazer luz ao entendimento da relação entre intervenções de governança de terras e seus impactos em termos de renda, saúde, bem-estar ou educação. Bassett (2005) mostra que uma tentativa inovadora de regularização da posse urbana na Etiópia, em bairros informais, através da metodologia do *Community Land Trust* não obteve os resultados esperados em termos de melhoria de renda quando comparado com um grupo controle onde a regularização foi feita através de entrega de títulos de propriedade individuais, apontando que mais estudos e melhorias na metodologia são necessárias para que ela seja recomendada como forma de política pública de regularização em assentamentos informais. Outro caso de estudo, na Argentina, trata de demonstrar que uma percepção pró-mercado (*market belief*), definida como crenças individualistas e materialistas, é altamente correlacionada com ser contemplado por título de propriedade, sendo que no caso estudado a chance de receber título ou não era completamente aleatória derivada de um

experimento natural em Buenos Aires onde aproximadamente metade de uma área foi regularizada e a outra metade não. Van Landeghem et al (2013) constroem um estudo criativo e demonstram que, dentro da região de estudo na Moldávia, receber título de propriedade garante um efeito positivo significativo no bem-estar subjetivo, mas, ao analisarem a variável que capta a média do tamanho dos lotes vizinhos, observam que esta teve um efeito negativo no bem-estar subjetivo – indicam, portanto, que independente da distribuição de terras, o bem-estar subjetivo pode estar atrelado à percepção de quanto os vizinhos possuem em terras.

3.4.2.3. Agrupamento 3. Maior percepção da segurança da posse da terra, diminuição da informalidade, conflitos e violência

O terceiro agrupamento contém impactos das intervenções nos direitos de terra na percepção de segurança da posse, na informalidade, conflitos e violência.

Uma gama de estudos desemboca na relação entre as intervenções sobre direitos à terra e a percepção de segurança da posse ou propriedade, encontrando efeitos positivos de confiança nas instituições formais (BEZABIH et al, 2011). Um caso diferente mostra que formas alternativas de resolução de conflitos para direitos de propriedade são capazes de levar a tanto a uma taxa maior de solução destes conflitos quanto a diminuição significativa da violência (BLATTMAN et al, 2014). Outro estudo, com foco no México, também chega na mesma relação entre direitos de propriedade claramente especificados e consistentemente aplicados (*enforced*) e diminuição da violência rural, utilizando como *proxy* o número de assassinatos em diversas regiões do país (MURPHY et al, 2016). Reyes-García et al (2012) respondem ao argumento que o mapeamento participativo de terras indígenas na Bolívia aumentaria os conflitos e geraria atitudes das comunidades no entorno das terras indígenas em relação a estas últimas, chegando à conclusão que não há nenhum efeito de significância estatística que leve a crer que houve este aumento depois de realizado o mapeamento nos locais estudados.

Chiaravalloti et al (2017) constrói quadro de análise multidisciplinar na interseção entre economia, ecologia e antropologia para avaliar um caso no Pantanal, Brasil, onde conservacionistas, o governo e a população local contestam a propriedade desta planície com inundada sazonalmente. A forma de resolução de conflitos promulgada pelo governo, através de uma visão restrita de propriedade, falhou em apreender as múltiplas camadas sobrepostas de

uso e posse da terra e serviu apenas para criar mais batalhas legais. Os autores do estudo sugerem que esta abordagem multidisciplinar é superior às formas atualmente em uso na região, que falham em alcançar a sustentabilidade ambiental e econômica que prometem, além disso, constata que a definição de propriedade individual ou direitos de exclusão através de programas de titulação é uma visão míope da propriedade, especialmente nestes ecossistemas sujeitos a dinâmicas imprevisíveis.

Em análise sobre programa de certificação de terras na Etiópia, Deininger et al (2008c) aponta de maneira firme para a possibilidade real de que políticas de certificação como a tratada tanto podem ser implementadas rapidamente, de forma participativa e atendendo principalmente às populações vulneráveis ou pobres quanto mostra que as pessoas participantes tiveram interesse em pagar quantias modestas para adicionar referência espacial (GPS) ao cadastro da sua propriedade.

Outros estudos ainda sugerem cautela em relação à titulação individual como panaceia para a informalidade. Bassett et al (1997) analisa o sucesso inicial do experimento com a metodologia do *Community Land Trust* em uma primeira localidade no Quênia e os problemas de replicação da mesma metodologia para outras localidades da região, aconselhando cautela dado que o sucesso inicial pode ter sido alcançado por um conjunto de fatores contextuais e apresenta como contraexemplo outra região, próxima, onde a regularização foi feita por titulação individual por escolha da população local.

Em se tratando de descentralização, Kobusingye et al (2016) vai corajosamente na contramão dos incentivos às políticas de descentralização e mostra que no caso de Uganda, num contexto pós-conflito, a intensificação de políticas de descentralização da governança de terras gerou uma multiplicidade institucional que acabou por minar qualquer efeito de garantir a segurança da posse da terra (*land tenure security*) que tinha como alvo, gerando confusão na resolução de disputas e conflito entre instituições consuetudinárias (*customary*) e formais. Mattingly (2016) também aborda a questão da descentralização, estudando a China, onde encontra um resultado perverso da política de descentralização e o chama de efeito de captura das instituições e sociedade civil pelas elites locais, fragilizando os direitos de propriedade da terra especialmente para os moradores das vilas rurais.

Com enfoque diferente, também o estudo de Kung (2002) destrincha a racionalidade por trás das preferências por direitos à terra individuais ou coletivos. Em seu caso, na China, o autor expõe que, apesar de hipoteticamente a teoria prever que os direitos individuais de propriedade

são preferíveis, na verdade os indivíduos decidem a favor ou contra as políticas de reassentamento periódicas (onde as com menor frequência de realocação de terras ou de direitos de uso mais longos são mais próximas do direito de propriedade individualizado) baseados claramente na condição específica de sua família (especialmente o tamanho da mesma) e nos benefícios que tal ou qual regime de acesso à terra poderia trazer a eles.

Por fim, Todorovski et al (2016) empresta o conhecimento sobre a importância da administração de terras nos países em situação de conflito ou pós-conflito, utilizando a experiência no Kosovo para evidenciar que a insistência de se inserir cláusulas referentes à reconstrução de um sistema de administração de terras no acordo de paz resultou em maior facilidade na resolução de conflitos de terra após o conflito, facilitando a reconstrução do país. Mais que isso, mostra que a negligência com relação a um assunto dessa importância pode ser causa de uma renovação dos conflitos armados. Unruh et al (2012) mostra um caso diverso do anterior, analisando como a intervenção, por parte do governo sudanês, em um sistema de acesso à terra razoavelmente harmônico, altamente flexível e adaptativo, baseado em costumes (*customary tenure*), resultou em competitividade, animosidade e confronto, seguido do colapso das instituições ligadas à terra, da legitimidade e confiança necessários para a governança de terras que almeja ser bem-sucedida. Mais que isso, aponta que estas intervenções desastrosas por parte do governo engendraram um dos principais *drivers* para da guerra civil sudanesa.

3.4.2.4. Agrupamento 4. Dinamização do mercado de terras, aumento do arrendamento/aluguel

No agrupamento de número 4, o último relacionado ao vetor socioeconômico de impactos, serão apresentados os estudos que condizem com a relação entre intervenções nos direitos à terra e a dinamização do mercado de terras e aumento do arrendamento rural ou aluguel de propriedades urbanas.

Com uma abordagem coaseana, Akee (2009) demonstra em estudo quasi-experimental em uma cidade na Califórnia, EUA, que a região que contou com restrições à venda, aluguel e hipoteca gerou altos custos de transação e trouxe pouco investimento às propriedades e, quando retiradas as restrições o valor das propriedades aumentou e convergiu ao valor do grupo controle (sem restrições).

Na questão da aquisição de transferência de propriedades privadas para outros entes privados através de decisão do Estado²¹ (domínio eminente), também nos EUA, um estudo mostra que, contrariamente ao que foi previsto, dentre os vários casos estudados deste tipo de intervenção de transferência não voluntária de propriedades nenhum ocasionou consequências econômicas negativas.

Em estudo de conclusões contra intuitivas, Chernina et al (2014) apresenta o caso de um programa de titulação na Rússia em 1906 em que a melhoria dos direitos de propriedade na região deveria diminuir a migração da população local para fora da região devido às melhorias nas condições econômicas, mas ocorreu o contrário: com o aumento da liquidez da terra houve incentivo às mesmas migrações que tentaram evitar dado a diminuição das restrições financeiras, como o aumento da liquidez do mercado de terras em 18% num curto espaço de tempo.

Seguindo a ótica do impacto na valorização das terras dado as intervenções de governança de terras, Deininger et al (2009a) apresenta estudo sobre região da China onde a existência de eleição democrática de líderes e garantia de um mínimo de prestação de contas (*accountability*) teve um impacto positivo no valor das terras de 30% em relativo curto-prazo. Li (2012) mostra, também para uma região da China, que um programa experimental que conferiu direitos individuais de transferência da terra que antes era coletivizada fez com que a renda e riqueza da população afetada aumentasse, além de aumentar o preço da terra.

Ainda em outro estudo sobre região da China, Wang et al (2015) mostra que possuir documentos relacionados à posse da terra e menor incidência de reassentamentos (*resettlement*) aumentam a dinâmica do mercado de terras e incentiva os indivíduos a utilizarem o arrendamento e aluguel como ferramentas.

Tratando da temática controversa envolvendo a criação de possibilidade de utilização de terras sob regime consuetudinário e coletivo (*customary*) para a iniciativa privada, Chand (2017) documenta o caso de sucesso na Papua Nova Guiné, onde as reformas de 2005 trouxeram a possibilidade de grupos possuidores de terras coletivas registrarem e arrendarem parte de suas

²¹ Os casos estudados se enquadram numa categoria específica de transferência de propriedade privada para outro ente privado através de decisão do Estado visando benefício público – um proprietário de uma residência ou comércio que é obrigado a vender sua propriedade para uma empresa de desenvolvimento urbano através de decisão judicial, que determinou o desenvolvimento econômico como uso público legítimo, como o próprio autor ilustra.

terras para a iniciativa privada, por um período de até 99 anos. O caso é retratado como de sucesso dado o grande número e esforço de consultas públicas feitas para guiar a reforma e a operacionalização técnica eficiente num segundo estágio, gerando uma situação de ganhos mútuos tanto para iniciativa privada quanto para os grupos possuidores das terras coletivas que optaram por arrendar parte delas.

Lai et al (2016) traz um dos casos mais interessantes, onde analisa o caso do surgimento e operação de uma instituição informal e privada de registro de terras no *Kowloon Walled City*, um bairro densamente povoado e à margem de regulações e autoridades formais que foi demolido nos anos 1990. Neste estudo, os autores mostram que esta instituição não-governamental de registro de terras reduziu os custos de transação relacionados ao *enforcement* de contratos e até, em alguns casos, serviu como base para alocação de direitos de propriedades formais pelo Estado posteriormente.

Em estudo de Libecap et al (2011), um experimento natural em Ohio no século XIX é analisado mostrando a importância da demarcação de terras e do papel de coordenar instituições relacionadas à propriedade. Inicialmente são estimados e comparados os efeitos econômicos de duas formas de demarcação de propriedades: uma onde os limites das parcelas são definidos por características físicas da geografia local junto com distâncias e direções (*metes and bounds*) e outro onde a demarcação das parcelas foi feito por sistemas retangulares, ou parcelas retangulares uniformes que não variam com a topografia local (*rectangular system*). O resultado do estudo surpreende ao encontrar efeitos claramente positivos no valor das terras demarcadas pelos sistemas retangulares em comparação com o sistema anterior e, além disso, mostra que estes efeitos persistem no século posterior também. Este estudo deixa claro a importância de um dos instrumentos de política de governança de terras - a saber, a demarcação territorial - e quais impactos de curto e longo prazo estes podem ter.

3.4.2.5. Agrupamento 5. Prevenção ou diminuição do desmatamento e melhorias na conservação do solo

Esta subseção tem como objetivo discutir os estudos que trazem impactos das intervenções relacionadas à governança de terras no meio ambiente – mais especificamente, na prevenção ou diminuição do desmatamento e melhorias na conservação e uso do solo.

A pressão populacional crescente tem feito do desmatamento causa de preocupação constante para ambientalistas e diversos outros campos acadêmicos preocupados com o impacto do desenvolvimento no meio ambiente. Araujo et al (2009), ao analisar a floresta amazônica brasileira, constata que os direitos de propriedade inseguros têm impacto positivo no desmatamento no período de 1988-2000 e, portanto, garantir direitos claros e seguros sobre a propriedade da terra rural poderia diminuir ou evitar desmatamento futuro. Na mesma linha, Assunção et al (2015) calcula o desmatamento evitado na mesma região através de políticas públicas coordenadas entre vários níveis de governo e mostra que no período de 2004-2009 cerca de 59% do desmatamento previsto foi evitado por este motivo. Por fim, um estudo através de meta-análise (Robinson et al, 2014) contribui com a conclusão que a segurança dos direitos à terra (*land tenure security*) está significativamente associada a menores taxas de desmatamento, acrescentando que isso se dá independentemente do regime de acesso à terra específico (posse, propriedade, sistemas consuetudinários, etc). Em Brown et al (2016), através de um enfoque bastante diferenciado, os autores analisam os efeitos de ocupação de terras no desmatamento no Brasil, chegando à conclusão que, num ambiente de baixa segurança dos títulos de propriedade e de políticas que valorizam a terra desmatada relativo à terra com floresta, as ocupações têm influência direta no desmatamento, inclusive ocupações em um dado município afetam o desmatamento em áreas adjacentes.

Mais de um estudo analisado tratam das formas de governança de florestas e comunidades indígenas e seus impactos no desmatamento. Blackman et al (2017), analisa um destes casos no Peru e conclui que a titulação destas comunidades reduziu o desmatamento em dois terços num período de 2 anos após o programa. Em caso no Equador, entretanto, a titulação coletiva de comunidades indígenas não apresentou nenhuma evidência de diminuição do desmatamento comparando-se com parcelas fora destas áreas num período de 5 anos (BUNTAINE et al, 2015). Van der Hoek (2017) também analisa o Equador e mostra que as formas de governança de florestas através da proteção destas áreas pelo governo têm taxas de desmatamento significativamente menores quando comparadas com áreas não protegidas. Nolte et al (2013) contribui para esse mesmo ponto ao analisar que, no Brasil, todos os regimes de governança de áreas protegidas ajudaram a reduzir o desmatamento e, dentre eles, os territórios indígenas protegidos foram particularmente eficientes em evitar o desmatamento em áreas com alta pressão das fronteiras agrícolas. Paneque-Gálvez et al (2013) estudam o caso da Bolívia e concluem que, em termos de mudança da cobertura florestal (*forest cover change*) no período

de 1986-2009, as maiores mudanças se deram em terras privadas, enquanto as terras indígenas e terras protegidas tiveram as menores mudanças de cobertura vegetal.

O argumento mais abrangente advém de uma meta-análise feita por Oldekop et al (2010), onde 116 estudos de caso publicados foram analisados. Uma das principais conclusões que os autores chegam é de que a forma ou regime de acesso à terra (direito de propriedade formal e individualizado, comunal ou regimes consuetudinários diferentes), tamanho da população e heterogeneidade social não tiveram impactos significantes no resultado de conservação ambiental. Entretanto, descobriram uma interação significativa entre tamanho da população e instituições, o que implica em relações complexas entre o tamanho da população e o resultado em termos de conservação ambiental. Em outras palavras, os resultados deste estudo sugerem que comunidades administrando um recurso comum podem ter um papel significativo na conservação e que instituições levam à regimes de administração com menores impactos ambientais.

No que tange melhorias da conservação e uso do solo, Ali et al (2014) analisa um projeto piloto de regularização fundiária e constata que este teve grande impacto no investimento em conservação do solo, onde os indivíduos contemplados pela regularização dobraram seus investimentos. Deininger et al (2008b), através de abordagem de um caso em Uganda com compreensão multidimensional dos direitos sobre a terra (i.e., tratando-os além de apenas existência de título de propriedade formal) conclui que a existência de direitos de transferência sobre as parcelas aumentou a propensão dos indivíduos em investir na sustentabilidade do uso do solo e gerou um aumento do número de árvores plantadas por acre em 10%. Na mesma direção, uma análise de caso de inovação na governança de terras florestais na Coreia do Norte onde houve uma política de devolução de terras públicas marginais para as comunidades desenvolverem agroflorestas, He et al (2017) expõe como resultados o aumento da diversidade de cultivares, da produtividade, além da recuperação de florestas através da expansão de plantações de árvores e conservação de terras com declive acentuado.

Outros estudos têm conclusões não tão animadoras, como Azevedo et al (2017), que traz à discussão a questão dos impactos da certificação de parcelas no desmatamento, com enfoque no longo prazo. Neste estudo os autores mostram que em um caso brasileiro, do Cadastro Ambiental Rural (CAR), os incentivos para participar do mesmo excedem os custos da não participação e diminui o desmatamento nos primeiros estágios, entretanto, no longo prazo, estes incentivos se dissipam e não previnem o desmatamento por falta de incentivos financeiros

adequados ou desincentivos advindos de políticas de comando e controle. No mesmo tema de cadastro ambiental, L’Roe et al (2016) fazem um estudo aprofundado do CAR no estado brasileiro do Pará onde tiram conclusões diferentes do estudo anterior, mostrando que a participação neste cadastro autodeclarado (CAR) tem pouco impacto no desmatamento – com a exceção estatisticamente significativa da redução no desmatamento por parte da categoria de pequenos proprietários (100-300 hectares). De um modo geral, é possível dizer que ambos estudos concluem que um cadastro ambiental como esse tem potencial para diminuir o desmatamento, mas somente se o problema anterior da insegurança dos direitos de propriedade for resolvido. Kroger (2017) analisa detalhadamente os impactos do Novo Código Florestal brasileiro de 2012, especificamente a tensão entre o *lobby* dos grandes proprietários de terras e as demandas variadas dos setores proponentes da economia verde. No estudo, mostra como a nova regulação e algumas outras medidas aproximaram a fronteira agrícola com a florestal, além mostrar os caminhos pelos quais houve a aproximação dos interesses de setores da *brown economy* com *green capitalism*, incluindo aí o setor das indústrias florestais, em detrimento dos grupos de interesse socioambientais.

3.4.2.6. Agrupamento 6. Empoderamento da mulher e diminuição da desigualdade de gênero

O último dos agrupamentos traz para esta seção o debate em torno de impactos relacionados às mulheres. Aqui serão apresentados os estudos que relacionam as intervenções de governança de terras com os resultados em torno do empoderamento das mulheres e da diminuição da desigualdade de gênero.

A grande maioria dos estudos selecionados neste agrupamento tratam de impactos da titulação ou certificação de terras em nomes de mulheres ou conjuntamente com seus esposos. Em Ruanda, estudo de um projeto piloto de regularização conjunta melhorou a segurança das mulheres em relação à terra e seu acesso a mesma, assim como garantiu direito de herança (ALI et al, 2014), além disso, outro estudo mostra para a mesma região que a regularização teve impactos no empoderamento das mulheres dado que 86% das parcelas foram tituladas em nome de mulheres como proprietárias exclusivas (25%) ou em nome de mulheres como coproprietárias (61%), (Ali et al, 2017). Bezabih et al (2016) tem como resultado de um programa de certificação na Etiópia que houve aumento da produtividade maior nos domicílios

nos quais as mulheres são chefes, em comparação com os domicílios chefiados por homens. No Vietnã, a análise de um programa de titulação mostra que entre os domicílios que receberam títulos, os titulados exclusivamente em nome da mulher e os que obtiveram titulação conjunta tiveram maior volume de gastos domiciliares, maiores taxas de auto emprego feminino e diminuição da vulnerabilidade à pobreza (MENON et al, 2017). No Nepal (MISHRA et al, 2016) e no Peru (WIIG, 2013), estudos de mesmo recorte mostram que a titulação conjunta ou exclusivamente feminina tem efeito robusto no empoderamento da mulher, medido pelo aumento do seu poder de barganha nas decisões de gasto domiciliar. Outro estudo de mesmo recorte, na Etiópia, mostra que a titulação concedida exclusivamente à esposa, em comparação com titulação concedida ao marido, gerou aumento do consumo familiar de saúde, mas apresentou diminuição dos gastos com educação (MUCHOMBA, 2017).

As discussões em torno da garantia de direitos à terra para mulheres, especialmente em conjunto com o esposo, têm impactos também no empoderamento das mesmas dentro dos domicílios. Garantir o direito de propriedade da terra às mulheres tem diversos efeitos no domicílio, como diminuição da chance de crianças estarem abaixo do peso (ALLENDORF, 2007), diminuição da revenda de lotes ou parcelas (DATTA, 2006). Song et al (2017) adiciona à discussão a relação entre terra e violência contra a mulher mostrando, em estudo de caso chinês, que as mulheres sem direito garantido à terra ou que perderam suas reivindicações sofrem riscos significativamente maiores de serem física ou psicologicamente abusadas pelos seus maridos. Daley et al (2010) apresenta cinco estudos de casos de resultados positivos onde foram adotadas abordagens práticas para garantir os direitos à terra para mulheres em Ruanda, Tanzânia, Uganda, Etiópia e Malawi – neste último caso mostrando inclusive as dificuldades de regiões onde a sucessão é matrilinear, apesar de os homens serem considerados os chefes de família.

Poucos estudos apresentaram impactos contrários ao que se era esperado, onde as intervenções de governança de terras não tiveram nenhum efeito (ou tiveram efeitos negativos) em termos de diminuir a desigualdade de gênero. Isaksson (2015) estudou a diferença entre o tamanho dos lotes de famílias lideradas por mulheres em comparação com as famílias lideradas por homens, antes e depois de uma reforma legal que visava diminuir o *gap* de desigualdade entre os dois grupos. Conclui que este *gap* se manteve estável, mesmo controlando para renda, educação ou variações regionais – entretanto, aponta também para os limitados efeitos práticos de se formular uma nova lei sem outras medidas para que ela tenha *enforcement* e difusão das mudanças dentro das instituições que agem sobre os direitos sobre a terra. No Quênia, Owoo et al (2015) apresentou como conclusões que não há evidências suficientes para afirmar que

mulheres que possuem título de propriedade das suas terras são mais produtivas quando comparados com homens que possuam títulos.

Uma faceta interessante da discussão sobre desigualdade de gênero e acesso à terra é o acesso e comparação de informações sobre esta questão. Doss et al (2015) ilustra a falta de informação e de comparabilidade para os países africanos - não existe nenhum tipo de dado que seja nacionalmente representativo, recente e comparável entre os países sobre a propriedade da terra ou seu controle e administração por mulheres. De acordo com um banco de dados da FAO (*Gender and Land Rights Database*) com dados para 9 países, mostram que as mulheres representam em média 22% dos proprietários de terras agrícolas (variando de 3,1% em Mali até 50,5% no Cabo Verde). Analisando outro banco de dados, advindo de 10 pesquisas DHS (*Demographic and Health Survey*), mostram que, em média para os países analisados, 39% das mulheres são proprietárias de terras individualmente ou em conjunto, 12% das mulheres são proprietárias individualmente, enquanto no caso dos homens estes valores mudam para 48% e 31%. Outro dado exposto no estudo é que em comparação com as mulheres, homens são donos individuais, em média, de áreas 21,8 vezes maiores que mulheres na Nigéria, e entre 1,1 e 6,9 vezes em outros 6 países que constam na pesquisa LSMS-ISA (*Living Standards Measurement Study – Integrated Surveys on Agriculture*).

3.4.2.7. Outros impactos

Embora a definição de vetores seja útil para simplificar os três aspectos do desenvolvimento (socioeconômico, ambiental e de gênero) que foram analisados, as lições e experiências dos estudos selecionados vão além desta classificação, como era se de esperar. Esta subseção trata de outros impactos, discussões e problemas não pertinentes especificamente a nenhum dos 6 agrupamentos anteriores.

Em um estudo abrangente, Barnes (2003) busca iluminar uma área que se tem atualmente pouco conhecimento: trata de tirar as lições aprendidas com duas décadas de iniciativas de administração de terras na América Latina. Das diversas recomendações no estudo, chama a atenção o papel dos esforços de descentralização na administração de terras na América Latina, especialmente dado que as instituições centralizadas surgem durante a era colonial com o objetivo de controlar o território das colônias e, no paradigma atual, é necessário algum grau

de descentralização nas instituições ligadas à terra para otimizar o acesso e, principalmente, dar capacidade e sustentabilidade de operação para estas (op. cit., p. 370). Um dos problemas encontrados em comum em quase toda América Latina é a descentralização do registro a nível de município e operação do cadastro de terras a nível centralizado sem interconexão entre os dois. Se a recomendação é de que as funções de cadastro e registro sejam administradas por uma única entidade institucional, não é o caso na América Latina, o que gera um grande entrave na articulação destas duas funções – onde o registro geralmente é ligado ao ministério da justiça ou suprema corte, enquanto o cadastro é de responsabilidade de ministério completamente diferente (ministério da agricultura, usualmente). Outra discussão de suma importância é escolher entre o *trade-off* de cobertura *versus* precisão, no caso do cadastro – proponentes da primeira opção acreditam ser necessário implementar um cadastramento de baixo custo, rápido e simples para adicionar o máximo de propriedades no mercado de terras; já os proponentes da segunda opção rebatem o argumento dizendo que sem precisão adequada o cadastramento geraria disputas cujo custo para resolução seria maior que a operacionalização de um cadastramento preciso (op. cit., p. 372). Na questão de gênero, uma das lições aprendidas com as iniciativas de administração de terras na América Latina é que as mulheres têm um papel central na agricultura em áreas rurais – além do papel exercido na família – e, muitas vezes, a titulação em nome do chefe de família acaba gerando insegurança para elas, dado que estas perdem as garantias de segurança oferecidas anteriormente pelo sistema de costumes (*customary system*). Assim, os desenhos de políticas de direitos à terra estão tentando acomodar este problema com a titulação conjunta. O exemplo da Colômbia e Nicarágua foi de resolver este problema através da criação e promoção de organizações robustas composta por mulheres (DEERE et al, 2001).

A perspectiva de análise institucional é um instrumento esclarecedor para entender a dinâmica dos direitos de aquisição e uso da terra. Hamilton-Hart (2017), estudando diversos casos de mudanças institucionais no Sudeste asiático, isola o efeito de três ambientes legais na criação de *path-dependency* na mudança institucional: no caso do Estado de Direito funcional (*rule-by-law*), os modos de resistência se organizam formalmente, canalizados através do sistema judicial; no caso do pluralismo legal e também no caso da falta de lei (*lawlessness*), entretanto, o modo de resistência favorece o uso de estratégias políticas na resolução de conflitos. Assim, o autor descreve que a alocação de recursos pelos participantes de conflitos de terra entre conseguir cobertura legal ou investir em recursos políticos depende, de fato, do ambiente institucional que regula os direitos à terra.

Em se tratando dos diversos e recentes sistemas de monitoramento e medição da governança de terras ao nível de países, uma das iniciativas mais influentes foi o instrumento de diagnóstico criado pelo Banco Mundial, o LGAF (*Land Governance Assessment Framework*). Silva-Castañeda (2016) aponta com visão crítica que, embora o discurso do Banco Mundial tenha evoluído para o reconhecimento de um *continuum* de direitos em relação à terra e múltiplas formas de reconhecimento da propriedade, o instrumento referido ainda tem como foco tornar a terra um recurso produtivo e aberto para investimento. Neste processo, o artigo pontua que se relega às sombras as reivindicações normativas dos movimentos sociais e ontologias alternativas para a terra. Outro enfoque de crítica é baseado na compreensão reducionista e/ou ocidental de segurança da posse da terra (*tenure security*), onde uma revisão sistemática da literatura sobre o tema encontra que esta é geralmente compreendida dentro de um viés específico, seja pela lente econômica, legal ou adaptativa – e nenhum destes pontos de vista parciais conseguem descrever adequadamente o conceito (SIMBIZI et al, 2014).

Indo na contramão das recomendações do *mainstream*, a nobelista Elinor Ostrom junto com Harini Nagendra (OSTROM et al, 2007) trazem suas contribuições ao tema do regime de acesso à terra (*land tenure*) e impactos no desmatamento. Para eles, o estabelecimento de um tipo de regime formal de acesso à terra (planejado, privatizado ou controlado pela comunidade) não traz a solução para resolver os problemas de desmatamento. Pelo contrário, quando os usuários da terra consideram as regras impostas a eles como legítimas, estes frequentemente se dispõem a comprometerem-se no monitoramento e sanções de usos considerados ilegais, mesmo em terras de propriedade do governo. Sendo assim, o argumento síntese é que quando os indivíduos estão genuinamente engajados em decisões sobre as regras, a chance de estes seguirem as regras e monitorarem os demais é muito maior do que quando uma autoridade externa simplesmente impõe certas regras. Assim, concluem que os problemas de uso excessivo de recursos não serão solucionados por fórmulas simples focadas na propriedade formal.

Um estudo sobre a governança de terras no Brasil, Reydon et al (2015) mostra em detalhe a conexão entre evolução histórica das instituições relacionadas à terra, os problemas que persistem e, especialmente, a ineficiência da arquitetura institucional voltada à regulação da terra no país. Como conclusão, é esboçado uma arquitetura institucional compreensiva e mais eficiente na intenção de servir de rumo para futuras políticas que aceitem a importância destas instituições no conhecimento e regulação do território num país em desenvolvimento. Em linha com este argumento, Stickler et al (2013) mostra como, no Brasil, a volatilidade das regulações

do uso da terra, que afetam bilhões em termos de renda econômica, podem tornar pouco eficazes as políticas de governança de terras voltadas à conservação ambiental.

O planejamento urbano, que é parte importante da governança de terras, se situa na discussão conflituosa sobre alocação e realocação de direitos de propriedades, o que tem consequências distributivas reais. Retratando os pontos de vista no debate sobre o planejamento para os EUA, Jacobs et al (2009), resume o campo da seguinte forma: de um lado, a justificativa de que o planejamento é feito em prol de um bem maior; de outro critica-se o planejamento pelos resultados reais, que não raro acabam por proteger os interesses das classes média e alta, excluindo vários interesses legítimos de grupos sub-representados. Assim, os autores fazem um chamado para a transparência na comunicação com o público afetado (ao invés da retração dos planejadores do mesmo debate, especialmente ao utilizarem linguagem técnica), além de atentarem para a necessidade de atualização da linguagem sobre direito de propriedade em direção a repensar o que significa propriedade e como balancear os direitos e deveres privados e públicos no tocante à propriedade. Na mesma linha de pensamento sobre a questão público versus privado na definição dos limites ao direito de propriedade, Klick et al (2016) aborda um experimento natural onde certas áreas foram afetadas por uma restrição no direito de propriedade (impondo direito de acesso²² ou *right of roam*, ou, em outras palavras, restringindo o direito de excluir) na Inglaterra e País de Gales, enquanto outras não. Neste estudo, os autores argumentam que pequenas restrições no direito de propriedade têm impactos que são vistos de forma extremamente negativa pelos proprietários – comprovando estas afirmações pela grande diminuição dos preços das propriedades onde estas restrições tiveram efeito, em comparação com o grupo onde não estas não ocorreram.

No tocante à temática do direito à terra para indígenas, Becker (2007) trabalha com o estudo de um caso marcante no Equador, nas décadas de 1930 e 1940, onde apresenta a natureza das relações sociais rurais ao exemplo de um caso onde o dono de uma grande quantidade de terras, General Francisco Gómez de la Torre apresentou-se como vítima, enquanto os trabalhadores utilizaram várias combinações de discursos de classe e étnicos para mobilização de sua base e conseguiram simpatia ao redor do país. Isto seria uma amostra de que o governo do Equador não era tão hegemônico quanto se assume e que o caso preconiza a construção do forte

²² Os autores definem o direito de acesso da seguinte forma: “The right to roam empowers the general public to hike and engage in minimally intrusive recreational activities on qualifying private properties” (Klick et al, 2016, p. 935).

movimento indígena existente no Equador. Shoemaker (2017) traz o ditado “complexidade gera complexidade” (*complexity begets complexity*) para exemplificar sua visão sobre os problemas atuais com regulação das terras indígenas nos EUA onde, como tentativa de reparo às injustiças históricas cometidas contra esses povos, criou-se uma tendência de “hipercategorização” das propriedades e interesses soberanos, relegando o monitoramento à esfera federal, criando um ciclo auto perpetuado e ineficiente de controle federal, devido ao arranjo *top down* desta política. Assim, o autor propõe que novas experimentações ao nível mais próximo da realidade destas comunidades sejam feitas, de forma a incentivar a flexibilidade local e o autogoverno das comunidades por elas próprias.

Outro conjunto temático que não se encaixa diretamente em nenhum dos agrupamentos definidos é a temática do *land grab* ou de aquisições de terra em larga escala (geralmente envolvendo estrangeiros). German (2014) traz a discussão criticando a polarização *win-lose* nas narrativas sobre o assunto, tratando isso como um problema de governança de terras transnacional: por um lado a aquisição de terras em larga escala gera riscos ambientais, sociais e econômicos para a população local, mas por outro pode ser uma oportunidade de desenvolvimento e o que regula entre estes dois extremos é a qualidade da governança de terras em determinado local. A autora conclui o estudo com os resultados da análise dos instrumentos de governança transnacionais sobre terras, no campo pró-investimento, sugerindo que existem falhas sérias nessa arquitetura de governança global, especialmente no tocante aos mecanismos de implementação das regras que afetam a eficácia dos resultados e não minimiza efetivamente os riscos envolvidos nestas aquisições transnacionais de terras em larga escala. Numa edição especial do *Journal of Agrarian Change* sobre *land grabbing*, Hall et al (2015) resume as discussões lá presentes, chamando à atenção as reações políticas “vindas de baixo” (*from below*), e discorrem sobre a complexidade e sua natureza multifacetada. Em suma, conclui apontando alternativas de resistência à aquisição desregulada e prejudicial às populações locais nas quais o sucesso ou fracasso dependeu de fatores como alianças transnacionais e uso de métodos legais e extralegais, finalizando com um chamado para futuros estudos incluírem mais atenção sobre as diferenças geracionais e de gênero no estudo dos impactos das aquisições transnacionais de terras em larga-escala. Kuusaana et al (2015) ilustra o caso de grandes aquisições de terra agrícola sob regime consuetudinário (*customary tenure*) em Gana, caracterizado pela ausência de interferências por parte do governo (tendo em vista proteger e respeitar o status sagrado das instituições consuetudinárias de terras) e, ao mesmo tempo, pela falta de transparência, compartilhamento de informações e prestação de contas (*accountability*)

das transações de terras sob este regime. Dentro desta discussão os autores postulam que a solução para estes entraves se daria partindo da articulação de instituições formais e consuetudinárias, do realinhamento e redefinição crítica do papel dos chefes de clãs ou aldeias para que as instituições e costumes locais absorvam a noção de transparência, participação e prestação de contas e, assim, retire um pouco do que os autores consideram um enorme poder discricionário na esfera da administração de terras. Utilizando um enfoque baseado no conceito de governança policêntrica, Pedersen (2016) enfoca o problema do *land grab* através do problema de agência (*agency*) entre os envolvidos. Inicialmente, mostra que o acesso à terra é mais contingente do que geralmente se retrata, envolvendo atores no nível local, nacional e internacional – e o papel dos atores nacionais e locais são, geralmente, mais importantes do que a literatura sobre *land grabbing* tende a retratá-los. Assim, a forma correta de se retratar o problema seria abandonar pressuposições analíticas *a priori* sobre onde a agência (*agency*) deve ser colocada e relegar esta decisão à pesquisa empírica sobre as relações entre os atores em todos os níveis, de forma caso a caso. Uma análise recente (SCHONEVELD, 2017), de viés crítico às aquisições de terra em larga escala na África, sintetiza os resultados de 38 estudos de caso (na Etiópia, Gana, Nigéria e Zâmbia), concluindo que em geral estes investimentos transnacionais em terras agrícolas estão conjugados com degradação ambiental e deslocamento ou despejo de populações locais. Embora os afirme que os resultados sejam, em geral, uniformes, os determinantes são diversos. No entanto, seu diagnóstico trata de temas relacionados diretamente à governança de terras e instituições: os casos analisados mostraram conflitos de interesses, cooptação, captura pelas elites (*elite capture*) e coordenação interinstitucional ineficiente. O autor acredita que estes são os motivos principais que, se não corrigidos ou regulados adequadamente causam os efeitos adversos – não nega, embora relegue a um segundo plano, problemas como deficiência nas leis de terra, ambientais e de investimento. Por fim, aponta que os investimentos agrícolas em larga escala são insustentáveis na África subsaariana sem um quadro de governança de terras funcional e mecanismos de freios e contrapesos (*checks and balances*).

Um estudo que apresenta uma visão crítica contrária às ideias promulgadas por De Soto – em suma, que a formalização de direitos de propriedade individuais tem uma relação de causa com o empoderamento da população pobre -, Musembi (2007) explora os resultados obtidos na África subsaariana onde diversas políticas inspiradas nas ideias de De Soto. O autor concentra seus resultados em cinco eixos, afirmando que argumentos contemporâneos como os de De Soto ignoram lições já aprendidas em relação à intervenções deste tipo na África subsaariana:

primeiro, porque a construção da legalidade nos argumentos destes iguala pluralismo legal com extra legalidade; segundo, porque há um viés social-evolucionista que presume que a propriedade individual é inevitável em todos os contextos sociais; terceiro, porque trata como válido uma ligação até agora não comprovada entre o título formal e acesso ao crédito; quarto, porque traz uma compreensão restrita do que seja mercado de terras, dado que só inclui nesta categoria o mercado formal; e quinto, porque falham em compreender que a formalização pode resultar em ambos segurança e insegurança da propriedade. Por fim, faz uma crítica aguda apontando que discussões sobre reforma dos sistemas de propriedade que seguem a linha de De Soto representam um desvio do objetivo final de diminuição da desigualdade substantiva através de políticas de terras.

3.5. Considerações finais

Ao trazer a metodologia da análise sistemática para o estudo do desenvolvimento econômico é possível ampliar a clareza sobre o problema desta tese. O instrumento da análise sistemática foi escolhido dado o escasso número de pesquisas relacionando especificamente a governança de terras ao desenvolvimento econômico, especialmente pesquisas que utilizem uma rigorosa avaliação e comparação de impactos. O esforço teórico deste estudo consiste numa primeira abordagem para o problema utilizando desta metodologia, mas com consciência que é possível avançar ainda mais na compreensão do tema futuramente.

Ao definir diretamente os critérios de seleção e inclusão de estudos na revisão sistemática, pretendeu-se deixar transparente a forma de operação da pesquisa de modo que a mesma pode ser criticada em seu método ou mesmo reproduzida como forma de dupla checagem. O critério PICOS foi utilizado dado a sua praticidade e coerência com o objeto de estudo presente.

A busca primária pelos estudos feitas no *SCOPUS* e *Web of Science* trouxe quase 10 mil resultados, que foram analisados um a um em seus títulos e *abstracts* na primeira filtragem. Acredita-se que esse número seja representativo do alcance ao qual o estudo se propôs a abranger, dado as limitações de uma tese de doutorado, sem perder a qualidade e quantidade descritiva almejada. Por fim, foram selecionados 188 estudos, divididos em 119 considerados quantitativos, preferencialmente experimentais ou quasi-experimentais, e 69 estudos de apoio, qualitativos.

Os seis agrupamentos representando impactos contidos nos resultados dos estudos quantitativos foram utilizados para classificação em vetores (os quatro primeiros agrupamentos pertencentes ao vetor socioeconômico, os outros dois pertencentes ao vetor ambiental e de gênero). Ao todo foram coletados e classificados 140 impactos provenientes dos 119 estudos quantitativos.

A grande maioria dos impactos foi enquadrada dentro do vetor socioeconômico (76% dos impactos), demonstrando o foco da preocupação da literatura analisada neste nicho de estudo. Dentro deste mesmo vetor, o agrupamento que mais conteve resultados foi o primeiro (38% dos impactos), evidenciando um grande foco na relação das intervenções em governança de terras e o aumento da produtividade, investimento e crédito para os grupos focados por estas intervenções. O vetor ambiental contou com 19 impactos (14% do total) e o de gênero com 14 impactos (10% do total) – somados, 24% dos impactos, o que é informação suficiente para apontar um *gap* entre o interesse na literatura científica para estes outros dois pilares do desenvolvimento.

Em termos da avaliação dos impactos, em todos os agrupamentos a soma de estudos que tiveram impactos positivos conforme esperado pela teoria sobre governança de terras foi majoritária, apontando para um total de 76% de impactos positivos das intervenções estudadas. Os que foram contrários ao previsto teoricamente ou não tiveram evidências para afirmar que estes impactos positivos ocorreram somaram 19%, enquanto os impactos classificados como neutros ou mistos, onde não puderam ser classificados nem como apontando na direção prevista pela teoria nem ao contrário ou tiveram efeitos mistos, somaram 5 % do total.

Após a avaliação quantitativa, foram agregados os estudos de apoio ou não quantitativos junto de uma análise pormenorizada pautada em cada agrupamento e os estudos quantitativos selecionados, buscando enriquecer a explicação quantitativa apresentada anteriormente e apontar problemas e discussões mais complexas que vão além da congruência com a expectativa teórica.

Por fim, considerando a exposição deste capítulo, é possível responder afirmativamente à hipótese de estudo, ou seja, que dado a literatura empírica e quantitativa estudada, as intervenções de governança de terras têm capacidade de promover o desenvolvimento, seja no quesito socioeconômico, ambiental ou de gênero. Entretanto, a realidade das intervenções é extremamente complexa e contexto-específica (seja cultural, geográfica, política, econômica ou institucionalmente), o que aconselha cautela na formulação das intervenções futuras e,

principalmente, aprender com as evidências apresentadas em estudos de intervenções que não obtiveram os resultados esperados ou mesmo falharam completamente.

4 CONCLUSÃO

Tendo em vista o crescimento populacional que pressiona o uso e distribuição dos recursos naturais de forma cada vez mais intensa como tema de importância fundamental na agenda de qualquer escola de pensamento atual que trate de desenvolvimento, este estudo parte do papel fundamental da terra como parte destes recursos. Fisicamente limitada e de reprodutibilidade nula, a relação do homem com a terra figura desde a antiguidade como fator de importância central do desenvolvimento das civilizações.

Partiu-se, logo no primeiro capítulo, da importância do papel da terra no desenvolvimento econômico nos economistas clássicos, navegando pelas ideias de Adam Smith, David Ricardo, Thomas Malthus e Marx – onde encontramos sempre uma preocupação, embora não central, em como entender a forma pela qual a terra se relaciona com o desenvolvimento, especialmente na passagem para a modernidade capitalista. A exposição da evolução das ideias sobre o desenvolvimento econômico desemboca no modo de apreender o termo pelo enfoque institucionalista, onde discorreu-se sobre a forma como algumas vertentes desta escola compreende o papel das instituições no desenvolvimento, sempre sem perder de vista que a relação do homem com a terra é permeada por tais instituições.

Em seguida, no segundo capítulo, foi necessário discorrer sobre as diferentes acepções do conceito governança de terras e explicitar qual a forma de compreensão escolhida neste estudo. Embora não se possa negar que um dos componentes (talvez o mais) importantes da governança de terras tenha a ver diretamente com a relação dos direitos de propriedade, tratou-se de ressaltar que a utilização somente deste componente pode tornar a apreensão da relação do homem com a terra e seu papel no desenvolvimento um campo de estudo demasiadamente árido e incapaz de expressar as diversas camadas de complexidade que pairam sobre este objeto de estudo.

Esclarecidos os conceitos, o terceiro capítulo mostrou como a metodologia da revisão sistemática é um bom instrumento para a análise pretendida da relação da governança de terras e o desenvolvimento econômico – desde o início ressaltado que esta é uma condição necessária, mas não suficiente para alcançar tal fim. Depois da análise de quase 10 mil estudos, foram selecionados os 188 que atingiram os critérios de seleção, sendo 119 deles quantitativos, e que serviram de base para os resultados da revisão sistemática. Mostrou-se que, dentro da literatura pesquisada, a predominância de impactos alinhados com as previsões teóricas foi majoritária

(76%), apesar de terem sido elencados diversos estudos que chegaram a conclusões contrárias ou cujos resultados foram incertos para poderem ser avaliados pelas previsões teóricas. Ainda assim, os estudos qualitativos permearam a análise ao servirem de apoio para aprofundar e ampliar a discussão sobre certos resultados.

Em suma, foi possível responder afirmativamente à hipótese de estudo, concluindo que, dado a literatura empírica e quantitativa estudada, as intervenções de governança de terras têm capacidade de promover o desenvolvimento, seja no quesito socioeconômico, ambiental ou de gênero. No entanto, sendo a avaliação de políticas e intervenções para o desenvolvimento um objeto que carece de tanta exatidão dado a complexidade de fatores envolvidos e o fato de ser contextualmente específica, o princípio da dúvida recomenda que se proceda com cautela e que se continue analisando os estudos de intervenções que não obtiveram os resultados esperados para que seja possível melhorar incrementalmente a compreensão dos impactos da governança de terras no desenvolvimento econômico.

Como última contribuição do presente estudo, serão apresentados a seguir algumas propostas de políticas embasadas nos resultados obtidos pela revisão sistemática.

Propostas de políticas

1. Embora a titulação formal e individual seja o modelo preferido da maioria das intervenções de governança de terras nas últimas décadas, outros arranjos são possíveis e podem ter impactos iguais ou melhores dependendo do contexto local – muitos exemplos na bibliografia analisada remontam à importância, primeiramente, da segurança da posse nos impactos esperados, mais que o regime de acesso à terra (posse, direitos de uso, terras comunais, etc).
2. O desenho de políticas para garantia de segurança da posse deve ser pautado não somente em variáveis econômicas (aumento da renda, produtividade, acesso ao crédito), mas também na diminuição de conflitos e violência, em melhorias de bem-estar, saúde e educação, e no uso sustentável da terra (especialmente nos casos rurais). No capítulo 3, existem diversos exemplos de efeitos positivos das intervenções que costumam ser deixados de lado nestas áreas além de indicadores econômicos diretos.

3. No caso de intervenções visando a conservação de florestas, diversos arranjos se provaram benéficos e uma solução *one size fits all* não existe. A maior parte das intervenções deste tipo que foram bem-sucedidas contaram com alguma medida de participação dos indivíduos e comunidades afetadas.
4. Os impactos relacionados à diminuição da desigualdade de gênero têm tido mais atenção, mas ainda há muito a ser feito para que sejam parte integral da formulação de políticas e intervenções de governança de terras. Os exemplos de como intervenções desenhadas incluindo esse objetivo e que tiveram resultados benéficos no empoderamento da mulher, especialmente em situações onde a desigualdade de gênero é muito alta, são abundantes.
5. Se a governança de terras é uma condição necessária, mas não suficiente para atingir o desenvolvimento econômico, pode-se dizer que a organização institucional do aparato de governança de terras em um dado país é condição necessária, mas não suficiente para que as intervenções nesta área tenham resultados positivos. A organização institucional policêntrica da governança de terras, com canais para participação popular, é considerada pedra fundamental para a implementação de políticas neste sentido.

Sugestões para pesquisas futuras

1. Em linha com as recomendações descritas em Lawry et al (2017), este estudo também encontrou grande heterogeneidade metodológica entre os estudos avaliados (o que gera dificuldade de comparação de impactos), e falta de preocupação ou identificação de vieses de seleção (*selection bias*), logo, a prescrição para estudos futuros que pretendam analisar ou quantificar impactos de intervenções de desenvolvimento relacionadas à governança da terra é que busquem uma metodologia tão robusta e experimental quanto possível, além de manter em mente a preocupação com a possibilidade de reprodução do estudo futuramente para comparar resultados ou a compatibilidade com novos dados advindos de diversos tipos de monitoramento sobre as intervenções analisadas.
2. Um resultado que foi percebido é em relação à discrepância dos estudos focados na América Latina e os focados na África, dado as diferenças regionais, especialmente em relação aos diferentes tipos de regimes baseados em costumes (*customary tenure*) e sua importância no continente africano. Estudos futuros

poderiam comparar intervenções nestes dois continentes para delinear mais claramente se a diferença entre os impactos é decorrente das diferenças entre instituições que regulam o acesso à terra ou se é devido a outros fatores.

3. O estudo da área de governança de terras, independente do país a ser estudado, necessita de um enfoque multidisciplinar. Para isso, o incentivo de interação entre economistas e cientistas sociais, operadores do direito, ambientalistas de diversas áreas, policy makers, entre outros é uma condição importante para o desenvolvimento de novos conhecimentos na área.
4. Outra área que recentemente tem se desenvolvido – e deve continuar a ser desenvolvida – é o estudo da percepção de segurança da posse da terra e seus impactos econômicos e sociais. Novas metodologias têm sido desenvolvidas para tentar captar o efeito desta variável, um exemplo notável é a iniciativa PRIndex (The Global Property Rights Index).

REFERÊNCIAS

- ACEMOGLU, D. Root Causes. **Finance & Development**, v. 40, p. 27–30, 2003.
- ACEMOGLU, D.; JOHNSON, S.; ROBINSON, J. A. Chapter 6 Institutions as a Fundamental Cause of Long-Run Growth. **Handbook of Economic Growth**, v. 1, n. SUPPL. PART A, p. 385–472, 2005.
- ACEMOGLU, D.; ROBINSON, J. **The Role of Institutions in Growth and Development**.
- AKEE, R. Checkerboards and Coase: The Effect of Property Institutions on Efficiency in Housing Markets. **The Journal of Law and Economics**, v. 52, n. May, p. 395–410, 2009.
- ALI, A.; ABDULAI, A.; GOETZ, R. Impacts of tenancy arrangements on investment and efficiency: Evidence from Pakistan. **Agricultural Economics (United Kingdom)**, v. 43, n. SUPPL. 1, p. 85–97, 2012.
- ALI, D. A.; DEININGER, K.; DUPONCHEL, M. New Ways to Assess and Enhance Land Registry Sustainability: Evidence from Rwanda. **World Development**, v. 99, p. 377–394, 2017.
- ALI, D. A.; DEININGER, K.; GOLDSTEIN, M. Environmental and gender impacts of land tenure regularization in Africa: Pilot evidence from Rwanda. **Journal of Development Economics**, v. 110, p. 262–275, 2014.
- ALI, D. A.; DERCON, S.; GAUTAM, M. Property rights in a very poor country: Tenure insecurity and investment in Ethiopia. **Agricultural Economics**, v. 42, n. 1, p. 75–86, 2011.
- ALLENDORF, K. Do Women’s Land Rights Promote Empowerment and Child Health in Nepal? **World Development**, v. 35, n. 11, p. 1975–1988, 2007.
- ALSTON, L. J.; MUELLER, B. Property Rights and the State. In: MÉNARD, C.; SHIRLEY, M. M. (Eds.). **Handbook of New Institutional Economics**. Berlin/Heidelberg: Springer-Verlag, 2000. v. 1p. 573–590.
- ANAAFO, D.; GUBA, B. Do land reforms have adverse impacts on the livelihoods of poor land users? Evidence from the Nkoranza South Municipality, Ghana. **Canadian Journal of African Studies**, v. 51, n. 2, p. 293–318, 2017.
- ANGELES, L. Institutions, Property Rights, and Economic Development in Historical Perspective. **Kyklos**, v. 64, n. 2, p. 157–177, 2011.
- ARAGÓN, F. M. Do better property rights improve local income?: Evidence from First Nations’ treaties. **Journal of Development Economics**, v. 116, p. 43–56, 2015.
- ARAUJO, C. et al. Property rights and deforestation in the Brazilian Amazon. **Ecological Economics**, v. 68, n. 8–9, p. 2461–2468, 2009.

- ASSUNÇÃO, J.; GANDOUR, C.; ROCHA, R. Deforestation slowdown in the Brazilian Amazon: Prices or policies? **Environment and Development Economics**, v. 20, n. 6, p. 697–722, 2015.
- AWUNYO-AKABA, Y. et al. Sanitation investments in Ghana: An ethnographic investigation of the role of tenure security, land ownership and livelihoods. **BMC Public Health**, v. 16, n. 1, p. 1–12, 2016.
- AZEVEDO, A. A. et al. Limits of Brazil's Forest Code as a means to end illegal deforestation. **Proceedings of the National Academy of Sciences**, v. 114, n. 29, p. 7653–7658, 2017.
- BARNES, G. Lessons learned: An evaluation of land administration initiatives in Latin America over the past two decades. **Land Use Policy**, v. 20, n. 4, p. 367–374, 2003.
- BARRY, M.; WHITTAL, J. Land registration effectiveness in a state-subsidised housing project in Mbekweni, South Africa. **Land Use Policy**, v. 56, p. 197–208, 2016.
- BASSETT, E. M. Tinkering with tenure: The community land trust experiment in Voi, Kenya. **Habitat International**, v. 29, n. 3, p. 375–398, 2005.
- BASSETT, E. M.; JACOBS, H. M. Community-based tenure reform in urban Africa: The community land trust experiment in Voi, Kenya. **Land Use Policy**, v. 14, n. 3, p. 215–229, 1997.
- BASUPI, L. V.; QUINN, C. H.; DOUGILL, A. J. Using participatory mapping and a participatory geographic information system in pastoral land use investigation: Impacts of rangeland policy in Botswana. **Land Use Policy**, v. 64, p. 363–373, 2017.
- BECKER, M. Indigenous Struggles for Land Rights in Twentieth-Century Ecuador. **Agricultural History**, v. 81, n. 2, p. 159–181, 2007.
- BELLEMARE, M. F. The Productivity Impacts of Formal and Informal Land Rights : Evidence from Madagascar. **Land Economics**, v. 89, n. 2, p. 272–290, 2013.
- BENNETT, R. M.; ALEMIE, B. K. Fit-for-purpose land administration: Lessons from urban and rural ethiopia. **Survey Review**, v. 48, n. 346, p. 11–20, 2016.
- BEZABIH, M.; HOLDEN, S.; MANNBERG, A. The Role of Land Certification in Reducing Gaps in Productivity between Male- and Female-Owned Farms in Rural Ethiopia. **Journal of Development Studies**, v. 52, n. 3, p. 360–376, 2016.
- BEZABIH, M.; KOHLIN, G.; MANNBERG, A. Trust, tenure insecurity, and land certification in rural Ethiopia. **Journal of Socio-Economics**, v. 40, n. 6, p. 833–843, 2011.
- BINSWANGER, H. P.; DEININGER, K.; FEDER, G. Chapter 42 Power, distortions, revolt and reform in agricultural land relations. In: **Handbook of Development Economics**. [s.l.: s.n.]. v. 3p. 2659–2772.
- BLACKMAN, A. et al. Titling indigenous communities protects forests in the Peruvian Amazon. **Proceedings of the National Academy of Sciences**, v. 114, n. 16, p. 4123–4128, 2017.

BLANCO, L. Life is Unfair in Latin America, But Does it Matter for Growth? **World Development**, v. 38, n. 3, p. 393–404, 2010.

BLATTMAN, C.; HARTMAN, A. C.; BLAIR, R. A. How to promote order and property rights under weak rule of Law? An experiment in changing dispute resolution behavior through Community Education. **American Political Science Review**, v. 108, n. 1, p. 100–120, 2014.

BRAATEN, R. H. Land rights and community cooperation: Public goods experiments from Peru. **World Development**, v. 61, p. 127–141, 2014.

BRASSELLE, A. S.; GASPART, F.; PLATTEAU, J. P. Land tenure security and investment incentives: Puzzling evidence from Burkina Faso. **Journal of Development Economics**, v. 67, n. 2, p. 373–418, 2002.

BROEGAARD, R. B. Land access and titling in Nicaragua. **Development and Change**, v. 40, n. 1, p. 149–169, 2009.

BROWN, D. S.; BROWN, J. C.; BROWN, C. Land occupations and deforestation in the Brazilian Amazon. **Land Use Policy**, v. 54, p. 331–338, 2016.

BUBB, R. The Evolution of Property Rights: State Law or Informal Norms? **The Journal of Law and Economics**, v. 56, n. 3, p. 555–594, 2013.

BUNTAINE, M. T.; HAMILTON, S. E.; MILLONES, M. Titling community land to prevent deforestation: An evaluation of a best-case program in Morona-Santiago, Ecuador. **Global Environmental Change**, v. 33, p. 32–43, 2015.

BUTLER, C. K.; GATES, S. African range wars: Climate, conflict, and property rights. **Journal of Peace Research**, v. 49, n. 1, p. 23–34, 2012.

CARPENTER, D. M.; ROSS, J. K. Do restrictions on eminent domain harm economic development? **Economic Development Quarterly**, v. 24, n. 4, p. 337–351, 2010.

CASTAÑEDA DOWER, P.; PFUTZE, T. Specificity of control: The case of Mexico's ejido reform. **Journal of Economic Behavior and Organization**, v. 91, p. 13–33, 2013.

CHAND, S. Registration and release of customary-land for private enterprise: Lessons from Papua New Guinea. **Land Use Policy**, v. 61, p. 413–419, 2017.

CHANKRAJANG, T. Partial Land Rights and Agricultural Outcomes: Evidence from Thailand. **Land Economics**, v. 91, n. 1, p. 126–148, 2015.

CHATZIGIANNI, D.; KITSAKIS, D.; DIMOPOULOU, E. Investigation of disputes' resolving over ecclesiastical and monastic land property in Greece using cadastral and land use data. **GeoJournal**, v. 82, n. 4, p. 627–641, 2017.

CHERNINA, E.; CASTAÑEDA DOWER, P.; MARKEVICH, A. Property rights, land liquidity, and internal migration. **Journal of Development Economics**, v. 110, p. 191–215, 2014.

- CHIARAVALLOTI, R. M.; HOMEWOOD, K.; ERIKSON, K. Sustainability and Land tenure: Who owns the floodplain in the Pantanal, Brazil? **Land Use Policy**, v. 64, p. 511–524, 2017.
- CHOPLIN, A.; DESSIE, E. Titling the desert: Land formalization and tenure (in)security in Nouakchott (Mauritania). **Habitat International**, v. 64, p. 49–58, 2017.
- CHOPRA, K.; GULATI, S. C. Environmental degradation and population movements: The role of property rights. **Environmental and Resource Economics**, v. 9, n. 4, p. 383–408, 1997.
- CLIFFE, L. Land Reform in South Africa. **Review of African Political Economy**, v. 27, n. 84, p. 273–286, 2000.
- COASE, R. H. The Nature of the Firm. **Economica (New Series)**, v. 4, n. 16, p. 386–405, nov. 1937.
- CONCEIÇÃO, O. A. C. Além da transação: uma comparação do pensamento dos institucionalistas com os evolucionários e pós-keynesianos. **Revista EconomiA**, v. 7, n. 3, p. 621–642, 2007.
- COUTINHO, M. C. **Lições de economia política clássica**. Universidade Estadual de Campinas, 1990.
- DACHIS, B.; DURANTON, G.; TURNER, M. A. The effects of land transfer taxes on real estate markets: Evidence from a natural experiment in Toronto. **Journal of Economic Geography**, v. 12, n. 2, p. 327–354, 2012.
- DALEY, E.; ENGLERT, B. Securing land rights for women. **Journal of Eastern African Studies**, v. 4, n. 1, p. 91–113, 2010.
- DATTA, N. Joint titling - A win-win policy? Gender and property rights in urban informal settlements in Chandigarh, India. **Feminist Economics**, v. 12, n. 1–2, p. 271–298, 2006.
- DE MOURA, M. J. S. B.; DA SILVEIRA BUENO, R. D. L. Land title program in Brazil: Are there any changes to happiness? **Journal of Socio-Economics**, v. 45, p. 196–203, 2013.
- DE SOTO, H. **The mystery of capital: Why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else**. [s.l.] Basic Civitas Books, 2000.
- DE SOUZA, F. A. M. Land tenure security and housing improvements in Recife, Brazil. **Habitat International**, v. 23, n. 1, p. 19–33, 1999.
- DEERE, C. D.; LEÓN, M. **Empowering Women: Land And Property Rights in Latin America**. [s.l.] University of Pittsburgh Press, 2001.
- DEININGER, K.; JIN, S.; NAGARAJAN, H. K. Land reforms, poverty reduction, and economic growth: Evidence from India. **Journal of Development Studies**, v. 45, n. 4, p. 496–521, 2009.

- DEININGER, K.; ALI, D. A. Do overlapping land rights reduce agricultural investment? evidence from Uganda. **American Journal of Agricultural Economics**, v. 90, n. 4, p. 869–882, 2008.
- DEININGER, K.; ALI, D. A.; ALEMU, T. Impacts of Land Certification on Tenure Security, Investment, and Land Market Participation: Evidence from Ethiopia. **Land Economics**, v. 87, n. 2, p. 312–334, 2011.
- DEININGER, K. et al. Rural Land Certification in Ethiopia: Process, Initial Impact, and Implications for Other African Countries. **World Development**, v. 36, n. 10, p. 1786–1812, 2008.
- DEININGER, K. et al. Legal Knowledge and Economic Development : The Case of Land Rights in Uganda. **Land economics**, v. 84, n. 4, p. 593–619, 1 nov. 2008.
- DEININGER, K.; FEDER, G. Land Registration, Governance, and Development: Evidence and Implications for Policy. **The World Bank Research Observer**, v. 24, n. 2, p. 233–266, 1 ago. 2009.
- DEININGER, K.; JIN, S. The Impact of Property Rights on Households' Investment, Risk Coping, and Policy Preferences: Evidence from China. **Economic Development and Cultural Change**, v. 51, n. 4, p. 851–882, 2003.
- DEININGER, K.; JIN, S. Tenure security and land-related investment: Evidence from Ethiopia. **European Economic Review**, v. 50, n. 5, p. 1245–1277, 2006.
- DEININGER, K.; JIN, S. Securing property rights in transition: Lessons from implementation of China's rural land contracting law. **Journal of Economic Behavior and Organization**, v. 70, n. 1–2, p. 22–38, 2009.
- DEININGER, K.; SAVASTANO, S.; XIA, F. Smallholders' land access in Sub-Saharan Africa: A new landscape? **Food Policy**, v. 67, p. 78–92, 2017.
- DI TELLA, R.; GALIANT, S.; SCHARGRODSKY, E. The Formation of Beliefs: Evidence from the Allocation of Land Titles to Squatters. **The Quarterly Journal of Economics**, v. 122, n. 1, p. 209–241, 2007.
- DOMEHER, D.; ABDULAI, R. Access to Credit in the Developing World: does land registration matter? **Third World Quarterly**, v. 33, n. 1, p. 161–175, 2012.
- DOSS, C. et al. **Gender inequalities in ownership and control of land in Africa: Myth and reality**. [s.l: s.n.]. v. 46
- DOWER, P. C.; POTAMITES, E. Signalling Creditworthiness: Land Titles, Banking Practices, and Formal Credit In Indonesia. **Bulletin of Indonesian Economic Studies**, v. 50, n. 3, p. 435–459, 2014.
- EMRAN, M. S.; SHILPI, F. Land Market Restrictions, Women's Labour Force Participation and Wages in a Rural Economy. **Oxford Bulletin of Economics and Statistics**, v. 79, n. 5, p. 747–768, 2017.

ENEMARK, S. **From Cadastre to Land Governance**. Annual World Bank Conference on Land Policy and Administration. **Anais...** Washington, D.C.: 2010

FEDER, G.; FEENY, D. Land tenure and property rights: Theory and implications for development policy. **World Bank Economic Review**, v. 5, n. 1, p. 135–153, 1991.

FEENY, D. The Demand for and Supply of Institutional Arrangements. In: OSTROM, V.; FEENY, D.; PICHT, H. (Eds.). . **Rethinking Institutional Analysis and Development: Issues, Alternatives and Choices**. Institute for Contemporary Studies Press, 1988. p. 159–212.

FENSKE, J. Land tenure and investment incentives: Evidence from West Africa. **Journal of Development Economics**, v. 95, n. 2, p. 137–156, 2011.

FERNANDES, V. B. **Passado não resolvido: a histórica falta de regulação na ocupação de terras no Brasil e após 1964**. Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP), 2014.

FORT, R. The homogenization effect of land titling on investment incentives: Evidence from Peru. **NJAS - Wageningen Journal of Life Sciences**, v. 55, n. 4, p. 325–343, 2008.

GALIANI, S.; SCHARGRODSKY, E. Effects of land titling on child health. **Economics and Human Biology**, v. 2, n. 3 SPEC. ISS., p. 353–372, 2004.

GALIANI, S.; SCHARGRODSKY, E. Property rights for the poor: Effects of land titling. **Journal of Public Economics**, v. 94, n. 9–10, p. 700–729, 2010.

GANDELMAN, N. Inter-Generational Effects of Titling Programmes: Physical vs. Human Capital. **Journal of Development Studies**, v. 52, n. 3, p. 331–342, 2016.

GANDELMAN, N. Property rights and chronic diseases: Evidence from a natural experiment in Montevideo, Uruguay 1990-2006. **Economics and Human Biology**, v. 8, n. 2, p. 159–167, 2010.

GARCÍA HOMBRADOS, J.; DEVISSCHER, M.; HERREROS MARTÍNEZ, M. The Impact of land titling on agricultural production and agricultural investments in Tanzania: a theory-based approach. **Journal of Development Effectiveness**, v. 7, n. 4, p. 530–544, 2015.

GEORGE, H. **Progress and Poverty**. 1. ed. New York: Robert Schalkenbach Foundation, 2006.

GERMAN, L. Multi-Sited Governance of Large-Scale Land Acquisitions: Mapping and Evaluating the Terrain. **Review of Policy Research**, v. 31, n. 3, p. 218–252, 2014.

GHEBRU, H.; HOLDEN, S. T. Technical Efficiency and Productivity Differential Effects of Land Right Certification : A Quasi - Experimental Evidence. **Quarterly Journal of International Agriculture**, v. 54, n. 1, p. 1–31, 2015.

GOLDFINCH, S. Property rights and the mystery of capital: A review of de Soto's simplistic solution to development. **Progress in Development Studies**, v. 15, n. 1, p. 87–96, 2015.

GOLDSTEIN, M.; UDRY, C. The Profits of Power: Land Rights and Agricultural Investment in Ghana. **Journal of Political Economy**, v. 116, n. 6, p. 981–1022, 2008.

- GREIF, A. **Institutions and the Path to the Modern Economy**. [s.l.] Cambridge University Press, 2006.
- GRINDLE, M. S. Good Governance, R.I.P.: A Critique and an Alternative. **Governance**, v. 30, n. 1, p. 17–22, 2017.
- GROVER, R. **Good governance in land tenure and administration**. [s.l.: s.n.].
- GUHAN, S. World Bank on Governance A Critique. **Economic And Political Weekly**, v. 33, n. 4, p. 185–190, 1998.
- HAILA, A. Chinese alternatives. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 33, n. 2, p. 572–575, 2009.
- HAILU, Z.; ROOKS, G. Property rights and owner occupied housing investment in urban Ethiopia. **Property Management**, v. 34, n. 4, p. 345–357, 2016.
- HALL, R. et al. Resistance, acquiescence or incorporation? An introduction to land grabbing and political reactions “from below”. **Journal of Peasant Studies**, v. 42, n. 3–4, p. 467–488, 2015.
- HAMILTON-HART, N. The Legal Environment and Incentives for Change in Property Rights Institutions. **World Development**, v. 92, n. 3700883, p. 167–176, 2017.
- HANDZIC, K. Is legalized land tenure necessary in slum upgrading? Learning from Rio’s land tenure policies in the Favela Bairro Program. **Habitat International**, v. 34, n. 1, p. 11–17, 2010.
- HARE, D. The origins and influence of land property rights in Vietnam. **Development Policy Review**, v. 26, n. 3, p. 339–363, maio 2008.
- HE, J.; XU, J. Is there decentralization in North Korea? Evidence and lessons from the sloping land management program 2004–2014. **Land Use Policy**, v. 61, p. 113–125, 2017.
- HIGGINS, J.; GREEN, S. **Cochrane handbook for systematic reviews of interventions version 5.1.0**. [s.l.] The Cochrane Collaboration, 2011.
- HODGSON, G. M. Institutional Economics into the Twenty-First Century *. **Studi e Note de Economia**, v. XIV, n. 1, p. 3–26, 2009.
- HODGSON, G. M. The approach of institutional economics. **Journal of economic literature**, v. 36, n. 1, p. 166–192, 1998.
- HOLDEN, S. T.; DEININGER, K.; GHEBRU, H. Tenure insecurity, gender, low-cost land certification and land rental market participation in Ethiopia. **Journal of Development Studies**, v. 47, n. 1, p. 31–47, 2011.
- HOLDEN, S. T.; DEININGER, K.; GHEBRU, H. Impacts of low-cost land certification on investment and productivity. **American Journal of Agricultural Economics**, v. 91, n. 2, p. 359–373, 2009.

HOLLAND, M. B. et al. Titling land to conserve forests: The case of Cuyabeno Reserve in Ecuador. **Global Environmental Change**, v. 44, p. 27–38, 2017.

HOLLAND, T. G.; COOMES, O. T.; ROBINSON, B. E. Evolving frontier land markets and the opportunity cost of sparing forests in western Amazonia. **Land Use Policy**, v. 58, p. 456–471, 2016.

HOLSTON, J. The Misrule of Law: Land and Usurpation in Brazil. **Comparative Studies in Society and History**, v. 33, n. 4, p. 695–725, 1991.

HORNBECK, R. Barbed Wire: Property Rights and Agricultural Development. **Quarterly Journal of Economics**, v. 125, n. 2, p. 767–810, 2010.

ISAKSSON, A. S. Unequal Property Rights: A Study of Land Right Inequalities in Rwanda. **Oxford Development Studies**, v. 43, n. 1, p. 60–83, 2 jan. 2015.

JACOBS, H. M.; PAULSEN, K. Property rights: The neglected theme of 20th-century American planning. **Journal of the American Planning Association**, v. 75, n. 2, p. 134–143, 2009.

JACOBY, H. G.; MINTEN, B. Is land titling in Sub-Saharan Africa cost-effective? Evidence from Madagascar. **World Bank Economic Review**, v. 21, n. 3, p. 461–485, 2007.

JANSEN, K.; ROQUAS, E. Modernizing Insecurity: The Land Titling Project in Honduras. **Development and Change**, v. 29, n. 1, p. 81–106, 1998.

JANVRY, A. DE et al. Delinking land rights from land use: Impact of certification on migration and land use in rural Mexico. **American Economic Review**, v. 105, n. 10, p. 3125–3149, 2015.

JESSOP, B. The regulation approach, governance and post-Fordism: Alternative perspectives on economic and political change? **Economy and Society**, v. 24, n. 3, p. 307–333, 1995.

JESSOP, B. Regulation Theories in Retrospect and Prospect. **Economy and Society**, v. 19, n. 2, p. 153–216, 1990.

KAGEYAMA, A. A Questão Agrária Brasileira: Interpretações Clássicas. **Reforma Agrária**, v. 23, n. 3, p. 5–16, 1993.

KEMPER, N.; HA, L. V.; KLUMP, R. Property Rights and Consumption Volatility: Evidence from a Land Reform in Vietnam. **World Development**, v. 71, p. 107–130, 2015.

KENNEDY, D. Some Caution about Property Rights as a Recipe for Economic Development. **Accounting, Economics, and Law**, v. 1, n. 1, p. 1–62, 2011.

KEREKES, C. B.; WILLIAMSON, C. R. Propertyless in Peru, Even with a Government Land Title. **American Journal of Economics and Sociology**, v. 69, n. 3, p. 1011–1033, 2010.

KLEEMANN, J. et al. Peri-urban land use pattern and its relation to land use planning in Ghana, West Africa. **Landscape and Urban Planning**, v. 165, p. 280–294, 2017.

KLICK, J.; PARCHOMOVSKY, G. The Value of the Right to Exclude: an Empirical Assessment. **Research Paper Contracts Without Terms**, v. 16, n. 8, p. 45, 2016.

KOBUSINGYE, D. N.; VAN LEEUWEN, M.; VAN DIJK, H. Where do I report my land dispute? The impact of institutional proliferation on land governance in post-conflict Northern Uganda. **Journal of Legal Pluralism and Unofficial Law**, v. 48, n. 2, p. 238–255, 2016.

KRISHNA, V. V. et al. Land markets, Property rights, and Deforestation: Insights from Indonesia. **World Development**, v. 99, p. 335–349, 2017.

KRÖGER, M. Inter-sectoral determinants of forest policy: the power of deforesting actors in post-2012 Brazil. **Forest Policy and Economics**, v. 77, p. 24–32, 2017.

KUNG, J. K. S. Do secure land use rights reduce fertility? The case of Meitan county in China. **Land Economics**, v. 82, n. 1, p. 36–55, 2006.

KUNG, J. K. **Equal entitlement versus tenure security under a regime of collective property rights: Peasants' preference for institutions in post-reform chinese agriculture** *Journal of Comparative Economics*, 1995.

KUNG, J. K. Choice of Land Tenure in China: The Case of a County with Quasi-Private Property Rights. **Economic Development and Cultural Change**, v. 50, n. 4, p. 793–817, 2002.

KUNZ, Y. et al. “The fridge in the forest”: Historical trajectories of land tenure regulations fostering landscape transformation in Jambi Province, Sumatra, Indonesia. **Forest Policy and Economics**, v. 81, n. 5, p. 1–9, 2017.

KUUSAANA, E.; GERBER, N. Institutional Synergies in Customary Land Markets—Selected Case Studies of Large-Scale Land Acquisitions (LSLAs) in Ghana. **Land**, v. 4, n. 3, p. 842–868, 2015.

LAI, L. W. C. et al. Informal land registration under unclear property rights: Witnessing contracts, redevelopment, and conferring property rights. **Land Use Policy**, v. 50, p. 229–238, 2016.

LAWRY, S. et al. The impact of land property rights interventions on investment and agricultural productivity in developing countries: a systematic review. **Journal of Development Effectiveness**, v. 9, n. 1, p. 61–81, 2 jan. 2017.

LEIGHT, J. Reallocating wealth? Insecure property rights and agricultural investment in rural China. **China Economic Review**, v. 40, p. 207–227, 2016.

LÊNIN, V. I. **O desenvolvimento do capitalismo na Rússia: o processo de formação do mercado interno para a grande indústria**. 2. ed. São Paulo: Nova Cultural, 1986.

LENZ, M. H. **A categoria econômica renda da terra**. [s.l.] Fundação de Economia e Estatística Siegfried Emanuel Heuser, 1981.

LENZ, M. H. A Teoria da Renda da Terra em Adam Smith. **Ensaio FEE**, v. 14, n. 1, p. 144–178, 1993.

- LI, G.; ROZELLE, S.; BRANDT, L. Tenure, land rights, and farmer investment incentives in China. **Agricultural Economics**, v. 19, n. 1–2, p. 63–71, 1 set. 1998.
- LI, J.; BLUEMLING, B.; DRIES, L. Property Rights Effects on Farmers' Management Investment in Forestry Projects: The Case of Camellia in Jiangxi, China. **Small-scale Forestry**, v. 15, n. 3, p. 271–289, 2016.
- LI, L. H.; LI, X. Land readjustment: An innovative urban experiment in China. **Urban Studies**, v. 44, n. 1, p. 81–98, 2 jan. 2007.
- LI, L. Land titling in China: Chengdu experiment and its consequences. **China Economic Journal**, v. 5, n. 1, p. 47–64, 2012.
- LIBECAP, G. D.; LUECK, D. The Demarcation of Land and the Role of Coordinating Property Institutions. **Journal of Political Economy**, v. 119, n. 3, p. 426–467, jun. 2011.
- LIBERCAP, G. D. Property Rights in Economic History: Implications for Research. **Explorations in Economic History**, v. 23, p. 227–252, 1986.
- LIN, G. C. S. The Redevelopment of China's Construction Land: Practising Land Property Rights in Cities through Renewals. **China Quarterly**, v. 224, p. 865–887, 2015.
- LINKOW, B. Causes and Consequences of Perceived Land Tenure Insecurity: Survey Evidence from Burkina Faso. **Land Economics**, v. 92, n. 2, p. 308–327, 2016.
- LIU, H.; EGGLESTON, K. N.; MIN, Y. Village senior centres and the living arrangements of older people in rural China: Considerations of health, land, migration and intergenerational support. **Ageing and Society**, v. 37, n. 10, p. 2044–2073, 13 nov. 2017.
- LIU, P.; RAVENSCROFT, N. Collective action in China's recent collective forestry property rights reform. **Land Use Policy**, v. 59, p. 402–411, 2016.
- LOEHR, D. Capitalization by formalization? - Challenging the current paradigm of land reforms. **Land Use Policy**, v. 29, n. 4, p. 837–845, 2012.
- L'ROE, J. et al. Mapping properties to monitor forests: Landholder response to a large environmental registration program in the Brazilian Amazon. **Land Use Policy**, v. 57, p. 193–203, 2016.
- LUEBBERT, G. M. **Liberalism, Facism, or Social Democracy**. New York: Oxford University Press, 1991.
- LYNE, M. C.; DARROCH, M. A. G. Broadening access to land markets: financing emerging farmers in South Africa. **Development Southern Africa**, v. 14, n. 4, p. 561–568, 1997.
- MA, X. et al. Land tenure security and technical efficiency: New insights from a case study in Northwest China. **Environment and Development Economics**, v. 22, n. 3, p. 305–327, 2017.
- MA, X. et al. Land tenure insecurity and rural-urban migration in rural China. **Papers in Regional Science**, v. 95, n. 2, p. 383–406, 2016.

MALTHUS, T. R. **Principles of Political Economy Considered with a View to Their Practical Application**. London: W. Pickering, 1836.

MARKUSSEN, T. Property Rights, Productivity, and Common Property Resources: Insights from Rural Cambodian. **World Development**, v. 36, n. 11, p. 2277–2296, 2008.

MARX, K. **O capital: crítica da economia política, livro terceiro: o processo global de produção capitalista, volume VI**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2008.

MATCHAYA, G. Land ownership security in Malawi. **African Journal of Agricultural Research**, v. 4, n. 1, p. 001–013, 2009.

MATTINGLY, D. C. Elite capture: How decentralization and informal institutions weaken property rights in China. **World Politics**, v. 68, n. 3, p. 383–412, 2016.

MEEKS, R. Property Rights and Water Access: Evidence from Land Titling in Rural Peru. **World Development**, v. 102, p. 345–357, 2018.

MELESSE, M. B.; BULTE, E. Does land registration and certification boost farm productivity? Evidence from Ethiopia. **Agricultural Economics (United Kingdom)**, v. 46, n. 6, p. 757–768, 2015.

MENON, N.; VAN DER MEULEN RODGERS, Y.; KENNEDY, A. R. Land Reform and Welfare in Vietnam: Why Gender of the Land-Rights Holder Matters. **Journal of International Development**, v. 29, n. 4, p. 454–472, 2017.

MENON, N.; VAN DER MEULEN RODGERS, Y.; NGUYEN, H. Women's land rights and children's human capital in vietnam. **World Development**, v. 54, p. 18–31, 2014.

MISHRA, K.; SAM, A. G. Does Women's Land Ownership Promote Their Empowerment? Empirical Evidence from Nepal. **World Development**, v. 78, p. 360–371, 2016.

MOORE JR, B. **Social Origins of dictatorship and democracy: Lord and Peasant in the Making of the Modern World**. [s.l.] Penguin University Books, 1966.

MUCHOMBA, F. M. Women's Land Tenure Security and Household Human Capital: Evidence from Ethiopia's Land Certification. **World Development**, v. 98, p. 310–324, 2017.

MURPHY, T. E.; ROSSI, M. A. Land reform and violence: Evidence from Mexico. **Journal of Economic Behavior and Organization**, v. 131, p. 106–113, 2016.

MUSEMBI, C. N. De Soto and land relations in rural Africa: Breathing life into dead theories about property rights. **Third World Quarterly**, v. 28, n. 8, p. 1457–1478, 2007.

MWESIGYE, F.; MATSUMOTO, T.; OTSUKA, K. Population pressure, rural-to-rural migration and evolution of land tenure institutions: The case of Uganda. **Land Use Policy**, v. 65, p. 1–14, 2017.

NEWMAN, C.; TARP, F.; BROECK, K. VAN DEN. Property Rights and Productivity: The Case of Joint Land Titling in Vietnam. **Land Economics**, v. 91, n. 1, p. 91–105, 2015.

NOLTE, C. et al. Governance regime and location influence avoided deforestation success of protected areas in the Brazilian Amazon. **Proceedings of the National Academy of Sciences**, v. 110, n. 13, p. 4956–4961, 2013.

NOLTE, C. et al. Decentralized Land Use Zoning Reduces Large-scale Deforestation in a Major Agricultural Frontier. **Ecological Economics**, v. 136, p. 30–40, 2017.

NORTH, D. C. **Institutions, Institutional Change, and Economic Performance**. Cambridge: Cambridge University Press, 1990.

NORTH, D. C. **Structure and Change in Economic History**. New York: W. W. Norton & Co., 1981.

NORTH, D. C. **Understanding the process of economic change**. Princeton: Princeton University Press, 2005.

NORTH, D. C. **The rise of the western world: A new economic history**. Cambridge: Cambridge University Press, 1973.

NORTH, D. C. The paradox of the West. **Economics Working Paper Archive, Washington University—St. Louis, Missouri**, Economics Working Paper Archive. p. 1–19, 1993.

NORTH, D. C.; WEINGAST, B. R. Constitutions and Commitment: The Evolution of Institutions Governing Public Choice in Seventeenth-Century England. **Journal of Economic History**, v. 49, n. 4, p. 803–832, 1989.

OLDEKOP, J. A. et al. Understanding the Lessons and Limitations of Conservation and Development. **Conservation Biology**, v. 24, n. 2, p. 461–469, abr. 2010.

ORELLANO, V. et al. Land Invasions, Insecure Property Rights and Production Decisions. **Journal of Agricultural Economics**, v. 66, n. 3, p. 660–671, set. 2015.

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

OSTROM, E.; NAGENDRA, H. Tenure alone is not sufficient: monitoring is essential. **Environmental Economics and Policy Studies**, v. 8, n. 3, p. 175–199, 2007.

OTSUKI, T.; HARDIE, I. W.; REIS, E. J. The implication of property rights for joint agriculture-timber productivity in the Brazilian Amazon. **Environment and Development Economics**, v. 7, n. 2, p. 299–323, 2002.

OWOO, N. S.; BOAKYE-YIADOM, L. The Gender Dimension of the Effects of Land Tenure Security on Agricultural Productivity: Some Evidence from two Districts in Kenya. **Journal of International Development**, v. 27, n. 7, p. 917–928, 2015.

PAIXAO, S. et al. Modeling indigenous tribes' land rights with ISO 19152 LADM: A case from Brazil. **Land Use Policy**, v. 49, p. 587–597, 2015.

PALMER, D. et al. **Towards Improved Land Governance**. [s.l.: s.n.]. Disponível em: <<http://www.fao.org/3/a-ak999e.pdf>>.

PANEQUE-GÁLVEZ, J. et al. Land tenure and forest cover change . The case of southwestern Beni , Bolivian Amazon , 1986 e 2009. **Applied Geography**, v. 43, p. 113–126, 2013.

PARSA, A. et al. Impact of formalisation of property rights in informal settlements: Evidence from Dar es Salaam city. **Land Use Policy**, v. 28, n. 4, p. 695–705, 2011.

PAYNE, G.; DURAND-LASSERVE, A.; RAKODI, C. Social and Economic Impacts of Land Titling Programs in Urban and Periurban Areas: A Short Review of the Literature. In: **Urban Land Markets**. Dordrecht: Springer Netherlands, 2009. p. 133–161.

PEDERSEN, R. H. Access to land reconsidered: The land grab, polycentric governance and Tanzania's new wave land reform. **Geoforum**, v. 72, p. 104–113, 2016.

PEÑA, X. et al. Collective Property Leads to Household Investments: Lessons From Land Titling in Afro-Colombian Communities. **World Development**, v. 97, p. 27–48, 2017.

PETERMAN, A. Women's property rights and gendered policies: Implications for women's long-term welfare in rural Tanzania. **Journal of Development Studies**, v. 47, n. 1, p. 1–30, 2011.

PIZA, C.; DE MOURA, M. J. S. B. The effect of a land titling programme on households' access to credit. **Journal of Development Effectiveness**, v. 8, n. 1, p. 129–155, 2016.

POLANYI, K. **The great transformation: the political and economic origins of our time**. 2nd Beacon ed. Boston: Beacon Press, 2001.

PORIO, E.; CRISOL, C. Property rights, security of tenure and the urban poor in Metro Manila. **Habitat International**, v. 28, n. 2, p. 203–219, 2004.

PRADO JR, C. Fundamentos Econômicos da Revolução Brasileira. **Jornal A Classe Operária**, n. 19/04/1947, 1947.

QIN, P.; XU, J. China Agricultural Economic Review Article information : **China Agricultural Economic Review**, v. 5, n. 1, p. 154–170, 2013.

QIN, P.; CARLSSON, F.; XU, J. Forest Tenure Reform in China: A Choice Experiment on Farmers' Property Rights Preferences. **Land Economics**, v. 87, n. 3, p. 473–487, 2011.

REN, Y.; BIAN, Y.; HE, T. Characterizing the land shareholding cooperative: A case study of Shanglin village in Jiangsu, China. **Sustainability (Switzerland)**, v. 9, n. 7, p. 1–16, 2017.

REYDON, B. P. **Mercados de terras agrícolas e determinantes de seus preços no Brasil: um estudo de casos**. Campinas: Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP), 1992.

REYDON, B. P.; FERNANDES, V. B.; TELLES, T. S. Land tenure in Brazil: The question of regulation and governance. **Land Use Policy**, v. 42, p. 509–516, jan. 2015.

REYES-GARCÍA, V. et al. Does participatory mapping increase conflicts? A randomized evaluation in the Bolivian Amazon. **Applied Geography**, v. 34, p. 650–658, 2012.

RHODES, R. A. W. **Understanding governance: policy networks, governance, reflexivity and accountability**. Philadelphia: Open University Press, 1997.

RICARDO, D. On the principles of political economy and taxation. In: **The Works and Correspondence of David Ricardo, ed. Piero Sraffa with the Collaboration of M.H. Dobb, vol. 4 Pamphlets and Papers 1815-1823**. Indianapolis: Liberty Fund, 1821.

ROBINSON, B. E.; HOLLAND, M. B.; NAUGHTON-TREVES, L. Does secure land tenure save forests? A meta-analysis of the relationship between land tenure and tropical deforestation. **Global Environmental Change**, v. 29, p. 281–293, 2014.

RUDEL, T. K. When do property rights matter? Open access, informal social controls, and deforestation in the Ecuadorian Amazon. **Human Organization**, v. 54, n. 2, p. 187–194, 1995.

SALES, C. de M. V. Mulheres rurais: tecendo novas relações e reconhecendo direitos. Universidade Federal do Ceará. **Revista Estudos Feministas**, v. 15, n. 2, p. 437–443, 2007.

SAMUELS, W. The present state of institutional economics. **Camb. J. Econ.**, v. 19, n. 4, p. 569–590, 1995.

SANJAK, J. **Land Tenure, Property Rights, and Local Land Governance**. Disponível em: <<https://www.land-links.org/issue-brief/local-land-governance-institutions>>. Acesso em: 8 fev. 2017.

SANTOS, R. **Agraristas Políticos Brasileiros**. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisas Sociais, 2008. 153 p. ISBN: 978-85-99662-81-6.

SCHONEVELD, G. C. Host country governance and the African land rush: 7 reasons why large-scale farmland investments fail to contribute to sustainable development. **Geoforum**, v. 83, p. 119–132, 2017.

SHETE, M.; RUTTEN, M. Impacts of large-scale farming on local communities' food security and income levels - Empirical evidence from Oromia Region, Ethiopia. **Land Use Policy**, v. 47, p. 82–292, 2015.

SHOEMAKER, J. A. Complexity's Shadow: American Indian Property, Sovereignty, and the Future. **Michigan Law Review**, v. 115, n. 4, p. 487–552, 2017.

SIKAMAKI, J.; JI, Y.; XU, J. Post-reform Forestland Markets in China. **Land Economics**, v. 91, n. 2, p. 211–234, 2015.

SILVA, L. O. **Terras devolutas e latifúndio: efeitos da lei de 1850**. 2a ed ed. Campinas: Editora da Unicamp, 2008.

SILVA-CASTAÑEDA, L. In the shadow of benchmarks. Normative and ontological issues in the governance of land. **Environment and Planning A**, v. 48, n. 4, p. 681–698, 26 abr. 2016.

SIMBIZI, M. C. D.; BENNETT, R. M.; ZEVENBERGEN, J. Land tenure security: Revisiting and refining the concept for Sub-Saharan Africa's rural poor. **Land Use Policy**, v. 36, p. 231–238, 2014.

SIPANGULE, K. Agribusinesses, Smallholder Tenure Security and Plot-level Investments: Evidence from Rural Tanzania. **African Development Review**, v. 29, p. 179–197, 2017.

SITKO, N. J.; CHAMBERLIN, J.; HICHAAMBWA, M. Does Smallholder Land Titling Facilitate Agricultural Growth?: An Analysis of the Determinants and Effects of Smallholder Land Titling in Zambia. **World Development**, v. 64, p. 791–802, 2014.

SJÖSTEDT, M. The impact of secure land tenure on water access levels in sub-Saharan Africa: The case of Botswana and Zambia. **Habitat International**, v. 35, n. 1, p. 133–140, 2011.

SONG, Y. et al. Domestic Violence and Women ' s Land Rights in Rural China : Findings from a National Survey in 2010 Domestic Violence and Women ' s Land Rights in Rural China : Findings from a National Survey in. **The Journal of Development Studies**, v. 0, n. 0, p. 1–15, 2017.

SPALDING, A. K. Exploring the evolution of land tenure and land use change in Panama: Linking land policy with development outcomes. **Land Use Policy**, v. 61, p. 543–552, 2017.

SPAROVEK, G. et al. Effects of Governance on Availability of Land for Agriculture and Conservation in Brazil. **Environmental Science and Technology**, v. 49, n. 17, p. 10285–10293, 2015.

STICKLER, C. M. et al. Defending public interests in private lands: compliance, costs and potential environmental consequences of the Brazilian Forest Code in Mato Grosso. **Philosophical Transactions of the Royal Society B: Biological Sciences**, v. 368, n. 1619, p. 20120160–20120160, 2013.

STOKER, G. Governance as theory: five propositions. **International Social Science Journal**, v. 50, n. 155, p. 17–28, 1998.

TAYLOR, A. Governance. In: BLAKELEY, G.; BRYSON, V. (Eds.). . **Contemporary Political Concepts**. London: Pluto Press, 2002. p. 35–53. TEKLU, T. Rural Land, Emerging Rental Land Markets and Public Policy in Ethiopia. **African Development Review**, v. 16, n. 1, p. 169–202, abr. 2004.

TODOROVSKI, D.; ZEVENBERGEN, J.; VAN DER MOLEN, P. Conflict and post-conflict land administration – the case of Kosovo. **Survey Review**, v. 48, n. 350, p. 316–328, 2016.

TUBTIM, N.; HIRSCH, P. Common property as enclosure: A case study of a backswamp in southern Laos. **Society and Natural Resources**, v. 18, n. 1, p. 41–60, 2005.

TURNER, F. J. The Significance of the Frontier in American History - Empire Online - Adam Matthew Digital. **The Frontier in American History**, p. 197–227, 1893.

UNITED NATIONS. **Governance (website entry)**. Disponível em: <<http://www.un.org/en/globalissues/governance>>.

UNITED NATIONS ECONOMIC AND SOCIAL AFFAIRS DEPARTMENT. **World Population Prospects: The 2017 Revision**. Disponível em: <<https://esa.un.org/unpd/wpp/DataQuery/>>.

UNITED NATIONS ECONOMIC COMMISSION FOR EUROPE. **Land Administration Guidelines**. New York and Geneva: United Nations, 1996.

UNRUH, J.; ABDUL-JALIL, M. A. Land rights in darfur: Institutional flexibility, policy and adaptation to environmental change. **Natural Resources Forum**, v. 36, n. 4, p. 274–284, 2012.

VAN DER HOEK, Y. The potential of protected areas to halt deforestation in Ecuador. **Environmental Conservation**, v. 44, n. 2, p. 124–130, 2017.

VAN GELDER, J. L. Then I'll Huff, and I'll Puff, and I'll...: A Natural Experiment on Property Titling, Housing Improvement and the Psychology of Tenure Security. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 37, n. 2, p. 734–749, 2013.

VAN GILS, H.; SIEGL, G.; MARK BENNETT, R. The living commons of West Tyrol, Austria: Lessons for land policy and land administration. **Land Use Policy**, v. 38, p. 16–25, 2014.

VAN LANDEGHEM, B.; SWINNEN, J.; VRANKEN, L. Land and Happiness. **Eastern European Economics**, v. 51, n. 1, p. 61–85, 2013.

VAN LEEUWEN, M. Localizing Land Governance, Strengthening the State: Decentralization and Land Tenure Security in Uganda. **Journal of Agrarian Change**, v. 17, n. 1, p. 208–227, 2017.

VAN LEEUWEN, M. Renegotiating customary tenure reform - Land governance reform and tenure security in Uganda. **Land Use Policy**, v. 39, p. 292–300, 2014.

VRANKEN, L. et al. Property rights imperfections and asset allocation: Co-ownership in Bulgaria. **Journal of Comparative Economics**, v. 39, n. 2, p. 159–175, 2011.

WADDINGTON, H. et al. How to do a good systematic review of effects in international development: A tool kit. **Journal of Development Effectiveness**, v. 4, n. 3, p. 359–387, 2012.

WALKER, C. Elusive Equality: Women, Property Rights and Land Reform in South Africa. **South African Journal on Human Rights**, v. 25, n. November, p. 467–490, 2009.

WALLACE, J.; WILLIAMSON, I. Building land markets. **Land Use Policy**, v. 23, n. 2, p. 123–135, abr. 2006.

WANG, H.; RIEDINGER, J.; JIN, S. Land documents, tenure security and land rental development: Panel evidence from China. **China Economic Review**, v. 36, p. 220–235, 2015.

WANG, H. et al. To reallocate or not: Reconsidering the dilemma in China's agricultural land tenure policy. **Land Use Policy**, v. 28, n. 4, p. 805–814, 2011.

WANG, L.; SUN, T.; LI, S. Legal title, tenure security, and investment—An empirical study in Beijing. **Housing Studies**, v. 29, n. 8, p. 1117–1138, 2014.

WIIG, H. Joint titling in rural peru: Impact on women's participation in household decision-making. **World Development**, v. 52, n. 196328, p. 104–119, 2013.

WILLIAMSON, I. et al. **Land administration for sustainable development**. Redlands, CA: ESRI Press Academic, 2010.

WILLIAMSON, O. E. **The Economic Institutions of Capitalism**. [s.l.] Macmillan, Inc, 1985.

WILLIAMSON, O. E. **Markets and Hierarchies: Analysis and Antitrust Implications: A study in the Economics of Internal Organization**. [s.l.] University of Illinois, 1975.

WITTMAN, H.; DENNIS, J.; PRITCHARD, H. Beyond the market? New agrarianism and cooperative farmland access in North America. **Journal of Rural Studies**, v. 53, p. 303–316, 2017.

WORLD BANK. **Governance, Finance and Regulation**. Disponível em: <<https://datahelpdesk.worldbank.org/knowledgebase/articles/906519>>. WORLD BANK. **Governance and Development**. [s.l.: s.n.].

WORLD BANK. **Brazil Land Governance Assessment**. Washington, D.C.: [s.n.]. Disponível em: <<http://hdl.handle.net/10986/22679>>.

XUN, L.; XIANXIANG, X.; ZHIGANG, L. Land Property Rights and Urbanization in China. **China Review**, v. 10, n. 1, p. 11–37, 2010.

ZHU, J.; SIMARMATA, H. A. Formal land rights versus informal land rights: Governance for sustainable urbanization in the Jakarta metropolitan region, Indonesia. **Land Use Policy**, v. 43, p. 63–73, 2015.

ZOOMERS, E. B. A.; OTSUKI, K. Addressing the impacts of large-scale land investments: Re-engaging with livelihood research. **Geoforum**, v. 83, p. 164–171, 2017.

ANEXO I – SUMÁRIO DOS RESULTADOS PRINCIPAIS

Estudo	Vetor	País	Principais resultados	Contribuição ao vetor de análise
Akee 2009	Econômico	EUA	No estudo quasi-experimental, grupo com restrições à venda, aluguel e hipoteca criam altos custos de transação e levam a pouco investimento nas propriedades; retiradas as restrições, o valor das propriedades aumenta e converge ao valor do grupo sem restrições	+
Ali et al 2011	Econômico	Etiópia	Estimativas com dados em painel sugerem que limitações dos direitos de transferência de terras (insegurança da posse da terra) afetam negativamente o investimento de longo prazo na agricultura	+
Ali et al 2012	Econômico	Paquistão	Proprietários cultivadores investem mais em melhoria do solo e produtividade em comparação com arrendatários e meeiros; segurança da posse da terra aumenta o investimento e produtividade da terra	+
Ali et al 2014	Ambiental	Ruanda	Projeto piloto de regularização teve grande impacto no investimento em conservação do solo (indivíduos que tiveram suas parcelas registradas quase dobraram seus investimentos em conservação do solo)	+
Ali et al 2014	Gênero	Ruanda	Projeto piloto de regularização melhorou acesso à terra para mulheres legalmente casadas (cerca de 76% dos casais), além de melhorar o registro de herança sem viés de gênero	+
Ali et al 2017	Econômico	Ruanda	Programa de regularização da posse da terra apresentou impactos positivos no acesso ao crédito através de hipoteca	+
Ali et al 2017	Gênero	Ruanda	Programa de regularização da posse da terra apresenta impactos positivos para mulheres, dado que 86% das parcelas são exclusivamente de propriedade de mulheres (25%) ou de mulheres como coproprietárias (61%)	+
Allendorf 2007	Econômico	Nepal	Direitos de propriedade para mulheres aumentam seu empoderamento e o bem-estar familiar (se a mãe detém propriedade da terra, a chance de ter crianças abaixo do peso diminui pela metade)	+
Allendorf 2007	Gênero	Nepal	Direitos de propriedade para mulheres aumentam seu empoderamento e o bem-estar familiar (se a mãe detém propriedade da terra, a chance de ter crianças abaixo do peso diminui pela metade)	+

Aragón 2015	Econômico	Canadá	A melhoria dos direitos de propriedade da terra através dos <i>Modern First Nation Treaties</i> tem efeitos positivos na renda real (implementação destes tratados aumenta renda real em cerca de 13%)	+
Araujo et al 2009	Ambiental	Brasil	Direitos de propriedade inseguros tem impacto positivo no desmatamento (utilizando homicídios como <i>proxy</i> para insegurança dos direitos de propriedade) no período de 1988-2000 para os estados amazônicos	+
Assunção et al 2015	Ambiental	Brasil	Políticas públicas coordenadas entre vários níveis de governo foram capazes de reduzir o desmatamento na Amazônia entre 2004-2009 (estimou-se 56% de desmatamento a menos que o previsto)	+
Awunyo-Akaba et al 2016	Econômico	Gana	Insegurança da posse da terra e migração são os componentes chave associados com baixo investimento privado em saneamento básico	+
Azevedo et al 2017	Ambiental	Brasil	Os incentivos para participar do Cadastro Ambiental Rural (CAR) excedem os custos da não participação nos primeiros estágios; as propriedades participantes deste cadastro apresentaram taxas de desmatamento menores que as não participantes; entretanto, a participação no CAR não previne o desmatamento no longo prazo nem <i>compliance</i> com o novo código florestal dado que faltam incentivos financeiros (ou desincentivos de comando e controle).	?
Barry et al 2016	Econômico	África do Sul	O estudo rejeita a hipótese de que somente a titulação da propriedade da terra por si só traz benefícios econômicos para as populações pobres; estas melhorias dependem de programas educacionais, assistência na definição de heranças, suporte da administração de terras no nível local e melhoria no registro das propriedades.	-
Bassett 2005	Econômico	Quênia	Experimento de regulação da posse da terra urbana para bairro informal pobre utilizando a metodologia do <i>Community Land Trust</i> (CLT) não obteve resultados esperados comparado com outro experimento onde apenas foi dado título de propriedade (em outro bairro)	-
Bassett et al 1997	Econômico	Etiópia	Titulação comunitária da terra funcionou melhor do que titulação individual, que levou ao aumento da informalidade na região tratada pelo estudo	?
Bellemare 2013	Econômico	Madagascar	Direitos de propriedades formais (títulos) para terra não exercem nenhum impacto na produtividade agrícola	-

Bezabih et al 2011	Econômico	Etiópia	Analisando um programa de certificação de terras do governo o estudo conclui que este teve efeitos positivos na confiança nas instituições formais e, em menor escala, na confiança interpessoal dentro da comunidade	+
Bezabih et al 2016	Econômico	Etiópia	Programa de certificação de propriedades de terra rural teve efeitos positivos tanto na participação no mercado de terras quanto na produtividade	+
Bezabih et al 2016	Gênero	Etiópia	Programa de certificação de propriedades de terra rural teve efeitos marginais maiores na produtividade em domicílios nos quais as mulheres são chefes, em comparação com domicílios com chefes homens	+
Blackman et al 2017	Ambiental	Peru	Titulação de comunidades indígenas vivendo em florestas reduziram o desmatamento em dois terços num período de 2 anos após a titulação	+
Blattman et al 2014	Econômico	Libéria	Campanhas promovendo resolução de conflitos de formas alternativas (<i>alternative dispute resolution</i>) para direitos de propriedade levam a maior resolução de conflitos de terras e menos violência	+
Braaten 2014	Econômico	Peru	Tendência à cooperação é maior em comunidades que tiveram suas terras tituladas de forma comunal do que em comunidades com titulação individual.	-
Brasselle et al 2002	Econômico	Burkina Faso	Estudo aponta que a relação é que o investimento influencia a segurança da posse da terra e, controlado este viés endógeno, maior segurança sobre a posse da terra não estimula investimento	-
Broegaard 2009	Econômico	Nicarágua	Os programas de titulação voltados aos mais pobres (<i>pro-poor</i>) na Nicarágua não funcionam, em grande parte devido à corrupção e favorecimento aos mais ricos nos casos de ambiguidade legal	-
Bubb 2013	Econômico	Gana e Costa do Marfim	Leis (<i>de jure laws</i>) relacionadas à propriedade da terra em ambos os países estudados têm pouco efeito nas instituições (<i>de facto</i>) de direitos de propriedade. Entretanto, outras normas fora do Estado que compõem as instituições de direitos de propriedade são mostradas como componentes importantes e evoluem para acomodar as necessidades da sociedade.	+
Buntaine et al 2015	Ambiental	Equador	O estudo mostra que titulação coletiva no caso de comunidade indígena no Equador não apresentou evidências de diminuição do desmatamento ao se comparar com parcelas fora da área titulada num período de 5 anos	-

Carpenter et al 2010	Econômico	EUA	Em conclusão contrária à literatura, o estudo mostra que a restrição da aquisição de propriedades pela força (domínio eminente) não ocasionou consequências econômicas negativas.	+
Chankrajang 2015	Econômico	Tailândia	Utilizando um experimento natural, o estudo mostra que um programa de garantia parcial de direitos de propriedade da terra (garantia de segurança da propriedade com proibição de venda) trouxe aumento na produtividade agrícola, intensidade do uso da terra e melhoria da qualidade do solo	+
Chernina et al 2014	Econômico	Rússia	Analisando um programa de titulação de 1906 na Rússia, o artigo tira conclusões contrárias ao esperado. Com melhores direitos de propriedade da terra, a propensão de migração deveria diminuir devido a melhorias das condições econômicas da área - o que ocorreu foi o contrário dado que aumentou a liquidez da terra e promoveu a migração devido à diminuição das restrições financeiras (a liquidez do mercado de terras explica 18% da migração no período).	+
Chopra et al 1997	Ambiental	Índia	Migração de áreas com diminuição de terras comuns e degradação ambiental podem ser resolvidas com a criação de sistemas de propriedade seguros e comunais da terra	+
Chopra et al 1997	Econômico	Índia	Migração de áreas com diminuição de terras comuns e degradação ambiental podem ser resolvidas com a criação de sistemas de propriedade seguros e comunais da terra	+
Dachis et al 2012	Econômico	Canadá	Experimento natural de criação de imposto para transferência de terras urbanas em 2008 mostra que a taxa de 1,1% causou 15% de diminuição no número de vendas e um declínio nos preços dos imóveis igual ao valor da taxa. Conclui-se em favor da eliminação deste imposto em favor da taxação do lucro ou equivalentes	?
Datta 2006	Gênero	Índia	Titulação conjunta para cônjuges empodera as mulheres e diminui a revenda de lotes em regiões regularizadas	+
De Janvry et al 2015	Econômico	México	Programa de titulação analisado de 1993 a 2006 mostra que não houve diminuição da área cultivada, houve aumento do tamanho médio das fazendas e aumento do consumo domiciliar, gerando ganho de bem-estar. Entretanto, houve aumento da migração.	+

De Moura et al 2013	Econômico	Brasil	Partindo de um programa de titulação urbana em Osasco, estudo aponta que ser contemplado por um título de propriedade aumenta em 13% a probabilidade de um domicílio se classificar como um grupo mais feliz; além disso diminui em 21% a probabilidade de pertencer a um grupo menos feliz.	+
De Souza 1999	Econômico	Brasil	Relação entre percepção da segurança dos direitos de posse (<i>tenure security</i>) e melhorias do imóvel (<i>housing improvements</i>) é fraca	-
Deininger et al 2003	Econômico	China	Maior segurança dos direitos de posse da terra (<i>tenure security</i>) aumenta o investimento agrícola, mesmo, como no caso chinês, existindo severas limitações para a transferência deste direito	+
Deininger et al 2006	Econômico	Etiópia	Melhoria na segurança dos direitos à terra (<i>tenure security</i>) significativamente aumentam o investimento rural e produtividade, especificamente garantia de direitos de transferência tem efeitos mais fortes nesse quesito	+
Deininger et al 2008a	Econômico	Uganda	Propriedade do imóvel tem grande efeito positivo no investimento e produtividade da terra em comparação com direitos de ocupação	+
Deininger et al 2008b	Ambiental	Uganda	Tratando os direitos sobre a terra de forma multidimensional (além de apenas existência de título de propriedade), o estudo conclui que existência de direitos de transferência aumentam a propensão a investir na propriedade e sustentabilidade do uso do solo. Além disso, o conhecimento dos direitos por parte do domicílio tem impactos positivos (+10% de aumento no número de árvores plantadas por acre).	+
Deininger et al 2008b	Econômico	Uganda	Tratando os direitos sobre a terra de forma multidimensional (além de apenas existência de título de propriedade), o estudo conclui que existência de direitos de transferência aumentam a propensão a investir na propriedade e sustentabilidade do uso do solo. Além disso, o conhecimento dos direitos por parte do domicílio tem impactos positivos (+10% de aumento no número de árvores plantadas por acre).	+
Deininger et al 2008c	Econômico	Etiópia	Políticas de certificação de terras podem ser rapidamente implementadas, de forma participativa e não assimétrica; a população afetada teve interesse no processo, inclusive interesse em pagar quantias modestas para referenciamento espacial, mostrando que esta política pode gerar melhora na segurança dos direitos sobre a terra (<i>land tenure security</i>)	+

Deiningering et al 2009a	Econômico	China	Testando a complementaridade de boa governança e reforma legal dos direitos à terra, o estudo aponta que nas vilas onde a eleição democrática de líderes garantiu um mínimo de prestação de contas o impacto no crescimento do valor da terra foi positivo em 30%, mesmo no curto prazo	+
Deiningering et al 2009b	Econômico	Índia	Análise de uma reforma agrária distributiva (<i>land reform</i>) resultou em impacto significativo e positivo no crescimento da renda e acumulação de capital físico e humano	+
Deiningering et al 2011	Econômico	Etiópia	Programa de titulação analisado em quatro períodos resultou em aumento da segurança da posse da terra, investimento agrícola e participação no mercado de arrendamento, gerando benefícios significativamente acima do custo de implementação do programa	+
Deiningering et al 2017	Econômico	Etiópia, Malawi, Níger, Nigéria, Tanzânia e Uganda	Mercado de terras no continente africano são mais ativos e tem mais potencial para transformação estrutural dos países do que se acredita. Performance do mercado de terras é menor onde existem restrições implícitas ou explícitas sobre o arrendamento de terras e onde a percepção de ameaça de expropriação existe, diminuindo a segurança sobre os direitos à terra (<i>land tenure security</i>)	+
Di Tella et al 2007	Econômico	Argentina	Mudança na percepção do mundo, mais especificamente uma visão pró-mercado (<i>market belief</i> ou crenças individualistas e materialistas) é altamente correlacionada com o recebimento (aleatório) de título de propriedade no experimento natural analisado pelo estudo.	-
Dower et al 2013	Econômico	México	A segunda reforma agrária do México (1992) em conjunto com o programa de certificação de terras (e somente em conjunto) tiveram um impacto positivo no investimento agrícola e nos mercados de terra.	+
Dower et al 2014	Econômico	Indonésia	Títulos de terra formais têm um impacto significativo e positivo no acesso ao crédito (e não somente por servir como colateral, mas por representar melhora no fluxo de informações e sinalizar aos bancos que há maior capacidade de honrar a dívida).	+

Emran et al 2017	Econômico	Srilanka	Restrições no mercado de terras afetam negativamente a participação das mulheres no mercado de trabalho (afetam com mais ênfase as mais velhas e com muito menos ênfase os homens). Além disso, o uso da terra como colateral para empréstimos e direitos de propriedade inseguros não têm efeitos relevantes nesse efeito. O estudo aponta como causa o aumento do custo de migração como efeito relevante (especialmente a perda de renda ao não ter o direito de alugar ou vender a propriedade).	+
Emran et al 2017	Gênero	Srilanka	Restrições no mercado de terras afetam negativamente a participação das mulheres no mercado de trabalho (afetam com mais ênfase as mais velhas e com muito menos ênfase os homens). Além disso, o uso da terra como colateral para empréstimos e direitos de propriedade inseguros não têm efeitos relevantes nesse efeito. O estudo aponta como causa o aumento do custo de migração como efeito relevante (especialmente a perda de renda ao não ter o direito de alugar ou vender a propriedade).	+
Fenske 2011	Econômico	Países do oeste africano	Segurança da posse da terra afeta positiva e significativamente o investimento agrícola nos casos de pousio (<i>fallow</i>) e plantação de árvores, mas afeta de forma menos robusta para investimentos do tipo uso de mão de obra e outros insumos como esterco e fertilizantes químicos	+
Fort 2008	Econômico	Peru	Programa de titulação teve efeito positivo na probabilidade de realizar investimentos agrícolas e também no valor dos investimentos. O impacto é maior para grupos que anterior ao programa tinham níveis mais baixos de segurança da posse da terra. Além disso, este efeito pode ser atribuído quase que completamente à mudança na disposição de investir e não melhor acesso ao crédito.	+
Galiani et al 2004	Econômico	Argentina	Em experimento natural com titulação urbana na Argentina, as crianças dos domicílios favorecidos com titulação tiveram melhor índice de peso-por-altura (<i>weight-for-height</i>) e as filhas adolescentes tiveram menores taxas de gravidez em comparação com o grupo controle (que não recebeu títulos).	+

Galiani et al 2010	Econômico	Argentina	Em experimento natural com titulação urbana na Argentina, os domicílios que receberam título tiveram aumento do investimento em seus domicílios, redução do número de ocupantes e melhora na educação dos filhos em comparação ao grupo controle (que não recebeu títulos). Os efeitos não ocorreram devido a melhoria do acesso ao crédito.	+
Gandelman 2010	Econômico	Uruguai	Através de um experimento natural de titulação urbana no Uruguai, o estudo mostra que a titulação reduz a probabilidade dos residentes no domicílio sofrerem de hipertensão e diabetes e, em alguns casos, de reumatismo e asma, dentro de 17 anos depois de terem recebido o título.	+
Gandelman 2016	Econômico	Uruguai	Analizando um experimento natural com titulação de domicílios urbanos no Uruguai, estudo mostra que maior segurança dos direitos de propriedade aumentam o investimento no domicílio (<i>home investment</i>), mas afeta negativamente os efeitos inter-geracionais, resultando em menor investimento em capital humano dos filhos.	?
Ghebru et al 2015	Econômico	Etiópia	Resultados do estudo mostram que fazendas sem um certificado de uso da terra (<i>land use certificate</i>) são menos produtivas que as fazendas com direitos de uso formalizados (<i>formalized use rights</i>).	+
Goldstein et al 2008	Econômico	Gana	Maior segurança dos direitos sobre a terra (<i>tenure security</i>) têm como consequência aumento no investimento agrícola para fertilidade da terra e maior produção, entretanto, no caso estudado a segurança dos direitos sobre a terra é relacionada à posição dos indivíduos na hierarquia política local	+
Haileu et al 2016	Econômico	Etiópia	Em experimento natural quasi-experimental sobre a provisão de direitos formais sobre a terra urbana em domicílios pobres o estudo conclui que o grupo que recebeu títulos teve um nível de investimento maior que o grupo controle, apesar disso este efeito foi modesto	+
Hare 2008	Econômico	Vietnã	Analizando os efeitos da reforma sobre os direitos sobre a terra no Vietnã em 1993 o estudo conclui que, em comunidades onde existem condições para a emergência dos direitos de propriedade, a certificação está correlacionada com taxa de uso da terra e produção. Entretanto, a certificação por si só, sem as condições necessárias na comunidade, não garante aumento da produção.	+

He et al 2017	Ambiental	Coréia do Norte	Política de descentralização envolvendo devolução de terras públicas marginais para comunidades desenvolverem agroflorestas (<i>agroforestry</i>) garantiu segurança alimentar com aumento da diversidade de cultivares e produtividade, além da recuperação de florestas através da expansão das plantações de árvores e práticas de conservação em terras com declive acentuado (<i>sloping lands</i>)	+
He et al 2017	Econômico	Coréia do Norte	Política de descentralização envolvendo devolução de terras públicas marginais para comunidades desenvolverem agroflorestas (<i>agroforestry</i>) garantiu segurança alimentar com aumento da diversidade de cultivares e produtividade, além da recuperação de florestas através da expansão das plantações de árvores e práticas de conservação em terras com declive acentuado (<i>sloping lands</i>)	+
Holden et al 2009	Econômico	Etiópia	Política de certificação de terras de baixo custo resultou em impactos positivos em investimentos agrícolas, especialmente manutenção de estruturas de conservação do solo, investimento em árvores e produtividade da terra	+
Holden et al 2011	Econômico	Etiópia	Política de registro e certificação de terras com direitos de propriedades restritos resultou numa maior participação dos domicílios locadores e locatários de imóveis, especialmente os liderados por mulheres.	+
Holland et al 2017	Ambiental	Equador	Programa de titulação "forest-friendly", feito com certas restrições envolvendo controles de desmatamento, foi comparado com outros programas de titulação na mesma região sem limitações e resultou em 34% de redução de desmatamento nos casos com restrição e nenhum impacto estatisticamente significativo no desmatamento nos casos sem restrição	+
Hombrados et al 2015	Econômico	Tanzânia	Análise do impacto de títulos de propriedade de terra nos resultados agrícolas não revelou nenhum impacto significativo nem na produção agrícola, investimento agrícola ou comportamento agrícola de maximização de longo prazo. Além disso, não há nenhuma indicação de impactos relevantes dos títulos no acesso ao crédito ou à percepção de segurança dos direitos sobre a terra.	-

Hornbeck 2010	Econômico	EUA	Hipótese do estudo é que direitos de propriedade inseguros da terra limitam o desenvolvimento econômico. O autor mostra que o desenvolvimento histórico da agricultura nos EUA parece ter sido limitado quando os fazendeiros não conseguiam proteger as terras de fronteira da invasão de suas propriedades pelo gado de outras propriedades. Esta falha institucional foi resolvida não por uma reforma legal, mas por uma mudança na tecnologia com a introdução do arame farpado em regiões onde havia escassez de madeira. O aumento da segurança dos direitos de propriedade trazidos com isso levaram a um aumento da produção, produtividade e melhorias dos imóveis.	+
Isaksson 2015	Gênero	Ruanda	Estudo acompanhou a diferença entre o tamanho dos lotes de famílias lideradas por mulheres (female headed households) em comparação com famílias lideradas por homens em Ruanda antes e depois da reforma legal que pretendeu diminuir o gap entre estes dois grupos. O resultado é que o gap se manteve estável sem alteração no período, mesmo controlando para renda, educação ou variações regionais.	-
Jacoby et al 2007	Econômico	Madagascar	Analisando a relação entre formalização de direitos de propriedade da terra sobre o investimento agrícola e estimulação dos mercados de terra em Madagascar o estudo conclui que não houve ter um título não tem impacto significativo no investimento nem na produtividade agrícola nem nos valores das terras.	-
Jansen et al 1998	Econômico	Honduras	Projeto de titulação iniciado em 1982 não trouxe nenhum dos impactos previstos (nem aumentou segurança dos direitos de posse da terra, nem facilitou acesso ao crédito nem melhorou a produtividade agrícola)	-
Kemper et al 2015	Econômico	Vietnã	Transição de economia socialista para economia de mercado no Vietnã contou com programa de certificação de terras, criando um mercado de terra e de crédito ativo e, através disso, aumentando o consumo domiciliar.	+
Kobusingye et al 2016	Econômico	Uganda	Reforma de descentralização da governança de terras aumentou a insegurança da posse da terra	-

Krishna et al 2017	Ambiental	Indonésia	Estudo tem como hipótese que desenvolvimento dos mercados de terra contribuem para o desmatamento. Entretanto, a hipótese não foi confirmada, dado que as terras compradas no mercado diferem das terras que são resultado da apropriação de áreas florestais, que, por sua vez, não são negociadas no mercado dado seu status de proteção de jure por lei, sendo que os apropriadores destas áreas tentam garantir sua posse através de direitos consuetudinários (<i>customary law</i>), o que representa fraca garantia de direitos sobre a terra.	+
Kung 1995	Econômico	China	Estudo mostra que insegurança dos direitos sobre a terra não enfraquecem os incentivos do investimento agrícola na China. Ao invés disso, os motivos dados como causa da falta de investimento agrícola individual são os baixos preços pagos pelos produtos na porteira (<i>farmgate prices</i>) e as cotas de compra do governo que são demasiadamente grandes.	-
Kung 2002	Econômico	China	O estudo concluiu que a escolha das instituições de propriedade analisadas (realocação periódica de terras conforme as necessidades/tamanho das famílias ou direitos exclusivos quasi-privados) não é óbvia, sendo que por hipótese seriam preferíveis direitos mais próximos à propriedade privada da terra. Ainda assim, o autor conclui que os indivíduos decidem baseados claramente na condição específica de sua família (maior ou menor, entre outros fatores) vis-à-vis o tipo de regime de propriedade da terra.	-
Lai et al 2016	Econômico	China	Analisando o caso de uma instituição informal e privada de registro de terras que surgiu em <i>Kowloon Walled City</i> , que opera de forma não governamental e com transações voluntárias de terras, o estudo mostra que esta não só reduziu os custos de transação como se tornou um órgão quasi-governamental de registro de terras dado a popularidade do seu serviço.	+
Leight 2016	Econômico	China	Estudo mostra que diminuição da probabilidade de perder o lote (pela política de realocação chinesa) gera aumento nos insumos agrícolas e produção, sugerindo que mesmo pequenos aumentos na segurança dos direitos sobre a terra (<i>tenure security</i>) podem gerar benefícios em termos de maior produção agrícola	+

Li 2012	Econômico	China	Programa de titulação de terras rurais na China levou a um aumento da renda e riqueza dos participantes que receberam direitos de transferência em terras anteriormente sob regime coletivo. O preço das terras é correlacionado com a força dos direitos de propriedade.	+
Li et al 1998	Econômico	China	Estudo conclui que garantia de direito de uso da terra por períodos de tempo maiores encorajam o uso de investimentos de eficiência do uso da terra.	+
Li et al 2016	Ambiental	China	Analisando a motivação dos agricultores em manter cultivo de florestas sob vários arranjos diferentes regimes de posse florestal (<i>forest tenure regimes</i>), o estudo conclui que maior segurança do direito à terra (<i>tenure security</i>) levam a um maior uso da força de trabalho doméstica e de capital. A incerteza sobre o futuro da distribuição das terras florestais consiste em um obstáculo para o investimento doméstico em florestas.	+
Linkow 2016	Econômico	Burkina Faso	A insegurança dos direitos sobre a terra (<i>land tenure security</i>) é responsável por um impacto negativo de 8,9% na produtividade agrícola.	+
Liu et al 2016b	Econômico	China	Estudo aponta que nova metodologia de governança de terras florestais (baseado no estudo de caso da vila de Hongtian) tem potencial para escalabilidade, dado que o tipo de ação coletiva incentivado na região resultou em eficiência na reconstrução de uma forma comunitária de administração dos recursos naturais e também uma distribuição de poder administrativo entre governos e indivíduos balanceada	+
L'roe et al 2016	Ambiental	Brasil	Analisando o programa de registro de propriedades CAR no Pará (Cadastro Ambiental Rural), o estudo mostra que a participação neste cadastro autodeclarado tem pouco impacto no desmatamento, com a exceção da redução estatisticamente significativa do desmatamento na categoria de pequenos proprietários (100-300ha). De um modo geral, conclui-se que registros ambientais têm potencial para diminuir o desmatamento, mas somente se o problema anterior da insegurança dos direitos sobre a terra for resolvido.	+

Ma et al 2013	Econômico	China	O estudo mostra causalidade reversa do que normalmente se espera: os investimentos na melhoria da propriedade (manutenção de canais de irrigação) geram maior segurança dos direitos à terra, especialmente dado que os reassentamentos têm menor probabilidade de ocorrer em vilas onde os investimentos individuais na melhoria da propriedade são mais comuns.	+
Ma et al 2016	Econômico	China	A percepção de segurança da posse da terra (<i>tenure security</i>) influencia diretamente a migração, sendo que em ambientes com percepção de segurança da posse da terra baixa (onde há expectativa de reassentamento) existe incidência maior de migração.	+
Ma et al 2017	Econômico	China	Os autores mostram que a percepção da segurança dos direitos à terra que os processos de certificação de terras garante encoraja o trabalho agrícola de meio período (<i>part time farming</i>) com baixa eficiência técnica. Assim, concluem que a provisão de certificados às terras (<i>land certificates</i>) rurais tem um impacto negativo na eficiência técnica da agricultura. Por outro lado, a ausência de reassentamentos no futuro próximo reduz a migração temporária e contribui para maior eficiência técnica	+
Markussen 2008	Econômico	Camboja	Parcelas com documento de propriedade da terra têm maior produtividade e maiores valores da terra, mas têm efeitos fracos em relação ao acesso ao crédito	+
Matchaya 2009	Econômico	Malawi	Existência de título de propriedade em locais com predominância de regime consuetudinário (<i>customary tenure</i>) não têm impactos significantes na eficiência do uso da terra. Dentro do sistema consuetudinário, dado que este é matrilinear na região estudada, a segurança da posse da terra é relativamente maior entre as mulheres.	-
Mattingly 2016	Econômico	China	O caso estudado mostra o efeito de captura das instituições e sociedade civil pelas elites locais, onde a descentralização do poder político e instituições informais fragilizam os direitos de propriedade da terra para os moradores das vilas.	-
Meeks 2018	Econômico	Peru	Programa de titulação de terras está associado a um aumento pequeno em magnitude, mas estatisticamente significativa, do acesso à água.	+
Melesse et al 2015	Econômico	Etiópia	Certificação e registro de terras (<i>land registration and certification</i>) têm efeito positivo robusto na produtividade agrícola das fazendas.	+

Menon et al 2017	Econômico	Vietnã	Domicílios participantes do programa de titulação nos quais os receptores sejam exclusivamente mulheres ou casais com titulação conjunta tiveram maior volume de gastos domiciliares (<i>household expenditure</i>), maiores taxas de auto emprego feminino e menor vulnerabilidade à pobreza.	+
Menon et al 2017	Gênero	Vietnã	Domicílios participantes do programa de titulação nos quais os receptores sejam exclusivamente mulheres ou casais com titulação conjunta tiveram maior volume de gastos domiciliares (<i>household expenditure</i>), maiores taxas de auto emprego feminino e menor vulnerabilidade à pobreza.	+
Mishra et al 2016	Gênero	Nepal	Propriedade da terra pelas mulheres (exclusiva ou conjuntamente) têm efeito robusto no seu empoderamento, medido pelo aumento do seu poder de barganha nas decisões de gasto domiciliar	+
Muchomba 2017	Gênero	Etiópia	Programa de titulação mostrou que quando título foi concedido para esposa (e não para o marido), houve aumento do consumo domiciliar de saúde e diminuição dos gastos com educação quando comparado com titulação concedida ao chefe da família	+
Murphy et al 2016	Econômico	México	Direitos de propriedade da terra claramente especificados e aplicados consistentemente diminuem o nível de violência, medido no estudo através da proxy número de assassinatos	+
Mwesigye et al 2017	Econômico	Uganda	Comunidades com prevalência de imigrantes têm maior incidência de propriedade privada da terra, mesmo controlando para densidade populacional e acesso ao mercado. Além disso, nas terras sob regime de propriedade privada existe maior produtividade agrícola.	+
Newman et al 2015	Econômico	Vietnã	Obtenção de título de propriedade está associada a maior produção agrícola, tanto para titulação individual quando titulação conjunta (marido e esposa).	+
Nolte et al 2013	Ambiental	Brasil	Todos os regimes de governança de áreas protegidas ajudaram a reduzir o desmatamento. Dentre eles, as áreas estritamente protegidas evitaram mais desmatamento que as áreas protegidas de uso sustentável. Ainda mais, os territórios indígenas foram particularmente eficientes em evitar desmatamento em áreas com alta pressão de desmatamento.	+
Nolte et al 2017	Ambiental	Argentina	A descentralização do zoneamento de uso da terra reduziu desmatamento em larga escala no caso estudado	+

Otsuki et al 2002	Econômico	Brasil	Políticas de titulação até 1995 na Amazônia brasileira afetaram positivamente a eficiência técnica da agricultura.	+
Owoo et al 2015	Gênero	Quênia	Não há evidências, no estudo, para afirmar que mulheres que possuem título de propriedade de suas terras são mais produtivas que homens que possuem títulos de suas terras	-
Paneque-Gálvez et al 2013	Ambiental	Bolívia	Regimes de governança das terras afeta diretamente a mudança de cobertura florestal (<i>forest cover change</i>). As maiores mudanças na cobertura florestal se deram em terras privadas, enquanto terras indígenas e terras protegidas tiveram pouca mudança em sua cobertura vegetal (período de 1986-2009)	+
Peña et al 2017	Econômico	Colômbia	Titulação coletiva em comunidades afro-colombianas rurais causou um aumento na renda familiar per capita média, diminuição da pobreza extrema, maiores investimentos domiciliares e maior taxa de comparecimento escolar na educação primária	+
Peterman 2011	Gênero	Tanzânia	Falta de igualdade de gênero em termos de propriedade da terra na Tanzânia inibe o desenvolvimento econômico. Mais especificamente, estudo mostra que melhoria nos direitos de propriedade (e direitos de herança) para mulheres estão significativamente associados ao aumento do emprego das mesmas fora de casa, auto emprego e renda.	+
Piza et al 2016	Econômico	Brasil	Analisando comunidades na cidade de Osasco, as estimativas apontam que titulação (urbana) aumenta o uso do crédito, diminui a dependência do crédito emprestado de familiares e aumenta o crédito emprestado de bancos comerciais. Além disso, o estudo constata efeitos de realocação de tempo de trabalho em domicílios titulados, onde os adultos trabalham mais e as crianças menos.	+
Porio et al 2014	Econômico	Filipinas	Programas inovadores de titulação em domicílios urbanos pobres no local do estudo tiveram muito pouco efeito em garantir a segurança da posse da terra. Ao invés disso, o estudo mostra que as principais causas de insegurança são a percepção de lei e ordem, serviços básicos e oportunidades de emprego - todas vindo antes da existência ou não de título da propriedade.	-
Qin et al 2013	Econômico	China	Analisando as áreas florestais em uma região da China, o estudo mostra que maior segurança nos direitos a terra (<i>tenure security</i>) para exploração florestal encorajam maior investimento. Fator principal de geração de insegurança nestes direitos é a frequência de realocação de terras (<i>land reallocation</i>).	+

Ren et al 2017	Econômico	China	Sistema de recoletivização dos direitos de uso sobre a terra através de uma cooperativa de camponeses permitiu operação agrícola em larga-escala e aumentou a renda dos cooperados através de dividendos e maiores oportunidades de emprego.	+
Reyes-García et al 2012	Econômico	Bolívia	Mapeamento participativo de terras indígenas não produzem nenhum efeito de significância estatística nem no número de conflitos nem em relação a atitudes negativas sobre as comunidades no entorno da terra indígena.	+
Robinson et al 2014	Ambiental	Meta-análise	Estudo de meta-análise chega à conclusão que a segurança dos direitos à terra (<i>tenure security</i>) está associada a menos desmatamento, independente do regime de acesso à terra (<i>land tenure</i>)	+
Shete et al 2015	Econômico	Etiópia	Analisando impacto de aquisições de terra em larga escala o estudo mostra que, em situações onde há reivindicações concorrentes aos recursos da terra e alta densidade relativa de população, disponibilizar terras para aquisições em larga escala reduz a segurança alimentar e renda das comunidades locais, especialmente por não levarem em conta os direitos costumeiros (<i>customary tenure</i>) da população local	-
Siikamari et al 2015	Econômico	China	Estudo indica que melhorar os direitos de propriedade de florestas na China teria efeitos positivos no mercado de terras florestais, além de maior participação dos domicílios com uma taxa de arrendamento menor que a atual, em média	+
Sipangule et al 2017	Econômico	Tanzânia	Analisando como os pequenos proprietários locais são afetados pelo agronegócio quando este diminui ou cessa suas operações, o estudo aponta que uma diminuição da quantidade de terras utilizadas pelo agribusiness aumenta significativamente a probabilidade de uma parcela de terra ter segurança da posse da terra (<i>tenure security</i>). Além disso, este mesmo decréscimo também aumenta o tempo de trabalho gasto nas parcelas.	?
Sitko et al 2014	Econômico	Zâmbia	Produção agrícola não é afetada pelo fato de ter ou não título de propriedade de terra.	-
Sjostedt 2011	Econômico	Zâmbia e Botsuana	O estudo aponta que, particularmente para países da África subsaariana, maior acesso à água é dependente de garantia de segurança dos direitos de posse (<i>land tenure security</i>)	+
Song et al 2017	Gênero	China	Mulheres que não têm direito à terra garantido ou que perderam suas reivindicações à terra sofrem riscos significativamente maiores de serem física ou psicologicamente abusadas pelos seus maridos	+

Spalding 2017	Econômico	Bulgária	Caso onde houve privatização massiva das terras gerou títulos formais, mas, no caso de parcelas menores que um tamanho mínimo, a lei obrigou copropriedade entre os membros na titulação. Isto gerou alocação sub-ótima das terras (resultando no abandono das propriedades ou uso por organizações agrícolas consideradas pouco eficientes).	-
Sparovek et al 2015	Ambiental	Brasil	Estudo aponta que, através de diversas modelagens de diversos tipos de acesso e uso da terra, a regulação por comando e controle em terras protegidas são os maiores determinantes de resultados de conservação de florestas, além disso, mostra também que em todos os cenários tratados existe espaço para aumento substancial da produção agrícola sem conflitar com a proteção de recursos ambientais.	+
Van der Hoek 2017	Ambiental	Equador	Governança das florestas na forma de áreas protegidas pelo governo têm taxas de desmatamento significativamente menores quando comparadas com áreas não protegidas	+
Van Gelder 2013	Econômico	Argentina	Estudo aponta que a percepção de segurança da posse da terra originada da recepção de título é o fator causador do investimento nos próprios domicílios (<i>housing investment</i>)	+
Van Landeghem et al 2013	Econômico	Moldávia	Domicílios que receberam títulos garantem um efeito positivo no bem-estar subjetivo, mas a variável que capta a média do tamanho dos lotes dos vizinhos teve um efeito negativo no bem-estar subjetivo. Conclui-se que independentemente da distribuição de terras, o bem-estar subjetivo está atrelado ao quanto as outras pessoas possuem em terras.	?
Wang et al 2014	Econômico	China	Ausência de título de propriedade em domicílios urbanos estudados inibe o investimento doméstico na propriedade	+
Wang et al 2015	Econômico	China	Estudo mostra que possuir documentos relacionados à posse da terra e menos reassentamentos incentivam o mercado de terras, especialmente encorajando os indivíduos a arrendar suas terras.	+
Wiig 2013	Gênero	Peru	A titulação conjunta de terras (marido e esposa) mostra que isto tem efeitos positivos no empoderamento das mulheres nas decisões domésticas	+