

## OS EFEITOS DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA E DO DIREITO DE PROPRIEDADE: UMA REVISÃO SISTEMÁTICA DE LITERATURA.

### *THE EFFECTS OF LAND REGULARIZATION AND PROPERTY RIGHTS: A SYSTEMATIC LITERATURE REVIEW.*

**Autor 1:** Ana Paula Santos

**Filiação:** Mestranda do Programa de Pós-Graduação em Agronegócios da UNB

**E-mail:** [paula.maria05@gmail.com](mailto:paula.maria05@gmail.com)

**Autor 2:** Leandro Mariani de Melo

**Filiação:** Mestrando do Programa de Pós-Graduação em Agronegócios da UNB

**E-mail:** [lemarimelo@gmail.com](mailto:lemarimelo@gmail.com)

**Autor 3:** Mauro Eduardo Dell Grossi

**Filiação:** Professor associado da UNB, integrante do Programa de Pós-Graduação em Agronegócios e do Programa de Pós-Graduação em Gestão Pública

**E-mail:** [delgrossi@unb.br](mailto:delgrossi@unb.br)

**Grupo de Trabalho (GT):** << GT11. Elaboração e análise de políticas agrícola e públicas de desenvolvimento rural >>

#### **Resumo**

Este artigo revisa a literatura acadêmica que discute os efeitos do registro de terras nas relações entre segurança fundiária e produtividade agrícola, destacando suas implicações, impasses e desafios. Com base em 34 estudos, esse texto tem como hipótese de que facilitar o registro de terras de transações fundiárias baseadas em documentos formais, promove investimentos em uma agricultura mais produtiva. Para alcançar esse objetivo, realizou-se uma Revisão Sistemática de Literatura (RSL) usando o Methodi Ordinatio. Os resultados destacam que uma parte significativa dos estudos revisados ainda não oferece evidências empíricas suficientes para sustentar essa tese. No entanto, sugere-se que o registro de terras pode aumentar a segurança econômica e o empoderamento de gênero. Os resultados sobre os impactos dos programas de titulação de terras no desmatamento são variados. Por fim, o artigo apresenta uma agenda de pesquisas futuras que pode beneficiar os pesquisadores que trabalham nesse campo.

**Palavras-chave:** Regularização fundiária; Direito de propriedade; Produtividade; Desmatamento.

#### **Abstract**

*This article reviews the academic literature discussing the effects of land registration on the relationship between land security and agricultural productivity, highlighting its implications, challenges, and dilemmas. Drawing on 34 studies, this paper hypothesizes that facilitating land registration for formal document-based land transactions promotes investments in more productive agriculture. To achieve this objective, a Systematic Literature Review (SLR) was conducted using the Methodi Ordinatio. The results underscore that a sizable portion of the reviewed studies still lacks sufficient empirical evidence to support this thesis. However, it is suggested that land registration may enhance economic security and gender empowerment. The findings regarding the impacts of land titling programs on deforestation are mixed.*

*Finally, the article presents a future research agenda that could benefit researchers working in this field.*

**Key words:** Land regularization; Property right; Productivity; Deforestation.

## 1. Introdução

A terra representa a principal fonte para produção de subsistência para milhões de agricultores familiares, mas também um meio para acumulação e transmissão de riqueza. As instituições que regem o acesso, uso e transferência de terra são cruciais para as decisões ou mesmo sobrevivência dos produtores (DEININGER; FEDER, 2001).

Os direitos de propriedade sobre a terra são relevantes por várias razões, especialmente em áreas rurais, onde os meios de subsistência dependem da produção e dos recursos naturais que sustentam a economia (DOSS; MEINZEN-DICK, 2014). Além de incentivarem investimentos e o manejo cuidadoso dos recursos, os direitos de propriedade conferem autoridade decisória para investimentos na terra e sobre o uso deste recurso (MENON et al., 2014).

A distribuição dos direitos de propriedade também influencia o bem-estar, proporcionando às pessoas fontes de subsistência e alternativas que reduzem sua vulnerabilidade social (KUBITZA et al., 2018). Além de seus valores econômicos, os direitos à terra também estão associados à identidade social (KUBITZA et al., 2018), conferindo status às comunidades, famílias e indivíduos (NEWMAN et al., 2015).

No entanto, a expansão das terras com pastagens e agricultura continua sendo um dos principais impulsionadores do desmatamento em regiões tropicais (GIBBS et al., 2010). Entre 2010 e 2015, aproximadamente 6 milhões de hectares de floresta tropical foram perdidos anualmente (FAO, 2016), acarretando graves consequências para a biodiversidade, ecossistemas e estabilidade climática (BARNES et al., 2014). Assim, alguns autores defendem que direitos de propriedade fortes poderiam estimular os agricultores aumentassem a produtividade das terras já cultivadas, reduzindo assim os incentivos para expandir suas fazendas desmatando novas áreas (KUBITZA et al., 2018).

Diante do exposto, esta pesquisa procura apresentar o 'estado da arte' sobre a regularização fundiária e seus impactos, subsidiando a formulação de políticas e condução de estudos futuros (DOSS; MEINZEN-DICK, 2014).

Para alcançar esse objetivo, este artigo apresenta uma Revisão Sistemática de Literatura (RSL) com o auxílio da metodologia Methodi Ordinatio (M.O), proposto por Pagani, Kovaleski e Resende (2015).

As questões que se procuram responder, com base na literatura atual, são: os títulos de terra aumentam a intensidade e a produtividade agrícola? a maior produtividade na terra já cultivada reduz os incentivos dos agricultores para desmatar áreas florestais adicionais?

## 2. Breve retrospectiva

Na literatura econômica sobre o **direito de propriedade**, o tema é intensamente estudado nas abordagens da Nova Economia Institucional (NEI) contemporânea (WILLIAMSON, 2000). Um conceito destacado nas pesquisas sobre "direito de propriedade" é a "percepção de segurança", tão relevante para as famílias agricultoras quanto seu status legal (FETZER et al., 2017).

Reiteradamente, enfatiza-se a importância da transferência de direitos de propriedade, conforme proposto por Commons (2001), onde mecanismos institucionais são necessários para lidar com conflitos de interesse entre os agentes (COMMONS, 2001). As instituições

desempenham um papel significativo na eficiência econômica, reduzindo os custos associados às transações e promovendo o desenvolvimento econômico por meio dos direitos de propriedade (COMMONS, 2001).

Portanto, ao discutir-se a **regularização fundiária**, a disponibilização de direitos de propriedade reconhecidos pelo Estado aos proprietários de terras, ocorre como uma iniciativa em que a formalização legal, por meio da emissão de títulos de propriedade, age como um impulsionador para fomentar investimentos privados ao facilitar o acesso ao crédito, além de permitir acesso aos mercados regulamentados, diminuir a pobreza, promover o desenvolvimento e reduzir o desmatamento, ao incorporar o setor informal ao sistema jurídico estabelecido (SOTO, 2000).

Em contextos em que o Estado é deficiente neste quesito, as estruturas de propriedade coletiva emergem como alternativas ao modelo tradicional de domínio (SOTO, 2000). A oficialização governamental de direitos de propriedade informais é essencial para obter benefícios relacionados à segurança de propriedade, impulsionando o desenvolvimento econômico (WILLIAMSON, 2000).

Nesta corrente de pensamento, a **segurança da titulação** é fundamental para promover investimentos, produção agrícola, gestão sustentável dos recursos naturais e transição para economias de mercado (FETZER et al., 2017). No entanto, o sucesso das ações para melhorar a segurança da propriedade depende da qualidade da governança e dos investimentos em serviços públicos, como infraestrutura, educação e instâncias para resolução de conflitos (NORTH, 2005). O autor ainda aponta que a garantia mais sólida da posse da terra tem impacto positivo em resultados cruciais, incluindo investimentos familiares e empoderamento das mulheres (NORTH, 2005).

Portanto, na abordagem econômica, a segurança da posse e dos direitos de propriedade são cruciais para promover o crescimento econômico, o desenvolvimento social, a redução da pobreza e a gestão dos recursos naturais (KRETZ, 2021).

### 3. Procedimento metodológico

Neste estudo para averiguar o estado da arte da regularização fundiária e o direito de propriedade, procurando identificar as lacunas de pesquisa, por meio do levantamento de informações de fontes científicas (GIL, 2002). Neste estudo almeja a identificação dos principais elementos teóricos utilizados na discussão sobre os “regularização fundiária”, “titulação da terra”, “direito de propriedade” e “governança fundiária” na academia brasileira e internacional. Empregou-se para isso uma revisão sistemática da literatura (RSL) por meio do *Methodi Ordinatio* (M.O), proposto por Pagani, Kovaleski e Resende (2017) na construção da pesquisa.

#### 3.1 Methodi Ordinatio (M.O)

Refere-se a um protocolo de revisão sistemática de literatura (RSL) multicritério de tomada de decisão na seleção de artigos científicos para a construção de um portfólio bibliográfico (PAGANI; KOVALESKI; RESENDE, 2017) que se utiliza de três fatores mais relevantes a que devem ser considerados na escolha de um trabalho seja: (1) número de citações, que demonstra o reconhecimento da comunidade científica em relação a determinada pesquisa; (2) fator de impacto (métrica), que revela a importância do periódico onde o artigo foi publicado; e, (3) o ano de publicação, que revela a atualidade do artigo (PAGANI; KOVALESKI; RESENDE, 2017).

Portanto, o *Methodi Ordinatio* (M.O.) contempla multicritérios em sua tomada de decisões para a filtragem de artigos científicos, assim construindo um portfólio bibliográfico (PAGANI; KOVALESKI; RESENDE, 2017) que se utiliza de três fatores apresentados na figura 1.

**Figura 1.** Três fatores mais relevantes para a escolha dos artigos

**TRÊS FATORES DO METHODI ORDINATIO (M.O)**



Fonte: autores, inspirados em Pagani, Kovaleski e Resende (2017).

Neste sentido, esses três fatores são constituídos por nove etapas, assim exemplificadas:

**Etapa 1 - Estabelecimento da intenção de pesquisa:** investigar o estado da arte a respeito das pesquisas que se relacionam aos conceitos e bases teóricos referentes aos temas: “Regularização fundiária”; “Direito de propriedade”; e “Titulação da terra”.

**Etapa 2 - Pesquisa preliminar exploratória nas bases de dados bibliográficos:** ocorreram o teste na base de dados, havendo a combinação das palavras-chave: *(a) (titling OR regularization OR "rural governance\*") AND (rural OR land\*) AND (property OR right\*); (b) (land AND regularization\* ) AND (( propert AND right\* ) OR ( institutional AND economics\* )); e (c) (land OR regularization\*) AND (property OR right\*) AND ((institut\* OR economics\*) AND (Governance)).* Utilizando-se de

Operadores Booleanos (AND e OR) que auxiliaram como palavras ao sistema de busca combinando os termos de pesquisa.

**Etapa 3 - Definição das palavras-chave e bases de dados:** dentre as diversas bases de dados, as selecionadas para a elaboração da pesquisa foi a *Scopus* e *Web of Science* por conter uma ampla amplitude quanto aos resultados relacionados as respectivas palavras-chave utilizadas, assim sendo uma revisão objetivando discussões internacionais e nacionais.

**Foram buscados artigos com a seguintes combinações de palavras-chave:** *(a) (titling OR regularization OR "rural governance\*") AND (rural OR land\*) AND (property OR right\*).*

Na primeira base, *Scopus*, utilizando-se dos Operadores Booleanos foram identificados 810 artigos e na segunda base de dados, *Web of Science*, um total de 1.890 documentos a respeito do tema de estudo.

Escolheu-se para a concretização da procura dos artigos publicados entre o período de 01/01/2014 a 11/04/2023 sendo o primeiro filtro de busca. Assim, logo após a concretização de palavras-chave junto a uma restrição temporal, foram realizados testes ao final das buscas na plataforma de dados *Scopus* e *Web of Science* assegurando, desse modo, a consistência na efetivação na análise de base de dados. Assim, especificando o período de publicação 2014-2023, então, realizou-se uma segunda pesquisa.

**Etapa 4 - Busca definitiva nas bases de dados:** após a utilização das combinações testadas estabelecidas na etapa 3. Constatou-se um total de 398 artigos coletados na base de dados *Scopus* e 1.072 artigos coletados na base de dados *Web of Science*. Ressalta-se, que

durante o processo de busca optou-se essencialmente por artigos de periódicos (segundo é indicado pelo protocolo M.O), excluindo, assim, a realização na busca de capítulos de livros, teses, dissertações e demais outros, constatando o segundo filtro de busca. Nesta oportunidade, os artigos coletados passaram por um terceiro filtro, no que se refere a área de temática pertencente, ou seja, foram selecionados artigos pertinentes as áreas de ciências agrárias e ciências econômicas que desdobram sobre o tema de pesquisa. Nesse sentido, na base de dados *Scopus* reduziu para 121 artigos, por sua vez, e na base de dados *Web of Science* resultou em 113 artigos verificados.

**Etapas 5 - Procedimento de filtragem:** nesta etapa foram eliminados textos em **duplicata**: compreende-se que somado os artigos científicos coletados nas duas bases de dados *Scopus* e *Web of Science* utilizadas na pesquisa, constatou-se um total de 234 documentos. No entanto, alguns artigos estavam simultaneamente publicados nas duas respectivas bases, assim, foi utilizado o aplicativo *EndNote* na verificação desses arquivos, encontrando-se 18 duplicações com posterior exclusão, apresentando-se um total de 216 artigos científicos.

Após leitura dos títulos, palavras-chave e resumos, excluíram-se artigos não relacionados com o tema da pesquisa. Assim, após essas filtrações gerou-se um resultado total de 64 artigos formando o portfólio bibliográfico da planilha Excel.

**Etapas 6 - Identificação do fator de impacto, do ano e número de citações:** etapa constituída simultaneamente com a etapa 8. Desse modo, permite localizar em sua integralidade todos os artigos, isto é, na respectiva fase até o momento nenhum dos artigos selecionados foram excluídos. Salienta-se que em relação à organização dos artigos ocorreu em uma planilha do Excel, em que os dados se apresentaram na respectiva ordem: título do artigo; seu fator de impacto (*Scientific Journal Rankings* - SJR ou *Journal Impact Factor* - JCR do último ano); quanto ao número das citações (google acadêmico); e o respectivo ano.

**Etapas 7 - Ordenação dos artigos por meio do *In Ordinato*:** empregou-se uma equação nominada por *InOrdinatio* (PAGANI; KOVALESKI; RESENDE, 2015) catalogando os artigos. Usou o valor de 10 para  $\alpha$ , que remete ao seu nível de relevância, priorizando assim artigos mais recentes.

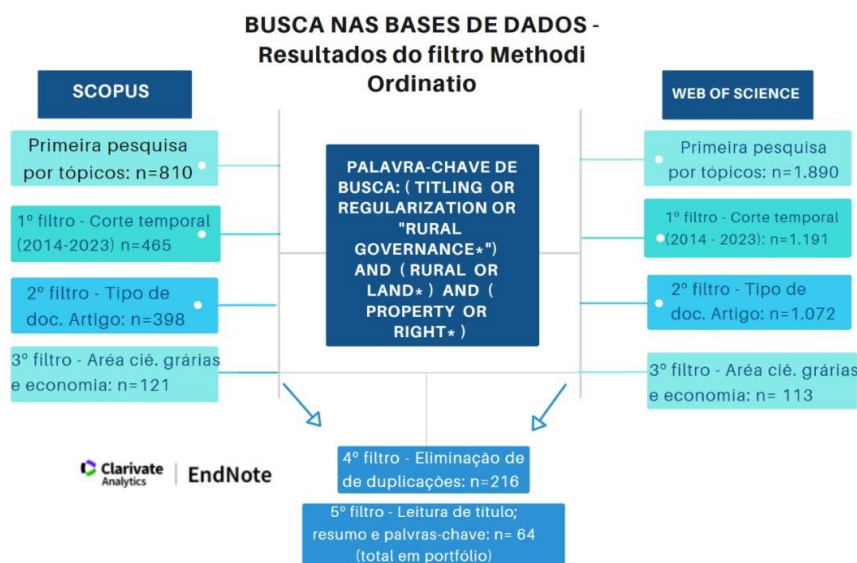
$$\text{In Ordinato} = (fi/1000) + \alpha * (10 - (\text{ano da pesquisa} - \text{ano de publicação}) + (\Sigma \text{CI}))$$
  
(Fórmula 1)

Os artigos foram então ordenados em ordem decrescente do *InOrdinatio*.

**Etapas 8 - Localização dos artigos em formato integral:** essa fase construída concomitantemente com a etapa 6. Até o momento da realização da pesquisa, os textos filtrados foram obtidos em sua integralidade.

**Etapas 9 - Leitura e análise sistemática dos artigos:** a partir da análise e leitura sistemática dos 34 documentos científicos considerados mais relevantes que foram classificados segundo o cálculo do *In Ordinato* (etapa 7).

**Figura 2.** Resumo das etapas realizadas na escolha dos artigos mais relevantes



Fonte: Elaborado pelos autores (2023)

#### 4. Resultados

Assim, a Tabela 1 demonstram-se os artigos selecionados para a discussão do estado da arte da regularização fundiária e os direitos de propriedade com o objetivo de aprofundar em um contexto ao nível global a respeito dessa temática considerada relevante no âmbito acadêmico.

Tabela 1 – artigos selecionados para leitura.

| Número | Autor (es)                                                   | Título                                                                                                                                  |
|--------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1      | N Menon; Y Vander Meulen<br>Rodgers; Finn Tarp               | <i>Women's Land Rights and Children's Human Capital in Vietnam</i>                                                                      |
| 2      | Doss, Cheryl; Meinzen-Dick,<br>Ruth; Allan Bomuhangi         | <i>Who Owns the Land? Perspectives from Rural Ugandans and Implications for Large-Scale Land Acquisitions</i>                           |
| 3      | Kubitza, Christoph; Krishna,<br>Vijesh V                     | <i>Land Property Rights, Agricultural Intensification, and Deforestation in Indonesia</i>                                               |
| 4      | Newman, Carol; Tarp, Finn                                    | <i>Property Rights and Productivity: The Case of Joint Land Titling in Vietnam</i>                                                      |
| 5      | Krishna, Vijesh<br>V.; Kubitza, Christoph                    | <i>Land markets, Property rights, and Deforestation: Insights from Indonesia</i>                                                        |
| 6      | Chen, Chaoran                                                | <i>Untitled Land, Occupational Choice, and Agricultural Productivity</i>                                                                |
| 7      | Tseng, Tzu-Wei Joy;<br>Robinson, Brian E; Diop,<br>Moustapha | <i>Influence of land tenure interventions on human well-being and environmental outcomes</i>                                            |
| 8      | Alejandra Velez, Maria;<br>Robalino, Juan                    | <i>Is collective titling enough to protect forests? Evidence from Afro-descendant communities in the Colombian Pacific region</i>       |
| 9      | Santos, Florence; Fletschner,<br>Diana                       | <i>Can Government-Allocated Land Contribute to Food Security? Intrahousehold Analysis of West Bengal's Microplot Allocation Program</i> |
| 10     | Leonard, Bryan; Parker,<br>Dominic P.                        | <i>Land quality, land rights, and indigenous poverty</i>                                                                                |
| 11     | Buntaine, Mark<br>T.; Hamilton, Stuart E.                    | <i>Titling community land to prevent deforestation: An evaluation of a best-case program in Morona-Santiago, Ecuador</i>                |
| 12     | Michler, Jeffrey D.; Shively,<br>Gerald E                    | <i>Land Tenure, Tenure Security and Farm Efficiency: Panel Evidence from the Philippines</i>                                            |
| 13     | Fetzer,<br>Thiemo; Marden, Samuel                            | <i>Take What You Can: Property Rights, Contestability and Conflict</i>                                                                  |
| 14     | Honig, Lauren                                                | <i>Selecting the State or Choosing the Chief? The Political Determinants of Smallholder Land Titling</i>                                |
| 15     | Probst, Benedict; Ben Yishay,<br>Ariel                       | <i>Impacts of a large-scale titling initiative on deforestation in the Brazilian Amazon</i>                                             |
| 16     | Moroni, Stefano                                              | <i>Property as a human right and property as a special title. Rediscussing private ownership of land</i>                                |

Continua

Tabela 1 – Artigos selecionados para leitura. (continuação)

|    |                                              |                                                                                                                                                           |
|----|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 17 | Varga, Mihai                                 | <i>Poverty reduction through land transfers? The World Bank's titling reform and the making of "subsistence" agriculture</i>                              |
| 18 | Bhandar, Brenna                              | <i>Title by Registration: Instituting Modern Property Law and Creating Racial Value in the Settler Colony</i>                                             |
| 19 | Holland, Margaret; Bones, Kelly W.           | <i>Titling land to conserve forests: The case of Cuyabeno Reserve in Ecuador</i>                                                                          |
| 20 | Rogers, Sarah; Wilmsen, Brooke               | <i>Scaling up agriculture? The dynamics of land transfer in inland China</i>                                                                              |
| 21 | Melesse, Mequanint B.; Bulte, Erwin          | <i>Does land registration and certification boost farm productivity? Evidence from Ethiopia</i>                                                           |
| 22 | Ali, Daniel Ayalew Collin, Matthew           | <i>Small price incentives increase women's access to land titles in Tanzania</i>                                                                          |
| 23 | Bu, Di; Liao, Yin                            | <i>Land property rights and rural enterprise growth: Evidence from land titling reform in China</i>                                                       |
| 24 | Deere, Carmen Diana                          | <i>Women's land rights, rural social movements, and the state in the 21st-century Latin American agrarian reforms</i>                                     |
| 25 | Deininger, Klaus; Xia, Fang                  | <i>Investment impacts of gendered land rights in customary tenure systems: Substantive and methodological insights from Malawi</i>                        |
| 26 | Hu, Xinyan; Su, Keyu                         | <i>Examining the impact of land consolidation titling policy on farmers' fertiliser use: Evidence from a quasi-natural experiment in China</i>            |
| 27 | Abman, Ryan; Carney, Conor                   | <i>Land rights, agricultural productivity, and deforestation</i>                                                                                          |
| 28 | Gao, Shaohui; He, Yiming                     | <i>The effect of land titling policy on farm size: evidence from China</i>                                                                                |
| 29 | Kaur, Komal Preet                            | <i>Collective forest land rights facilitate cooperative behavior</i>                                                                                      |
| 30 | Seogo, Windinkonte; Zahonogo, Pam            | <i>Do land property rights matter for stimulating agricultural productivity? Empirical evidence from Burkina Faso</i>                                     |
| 31 | Ampo, Ana Paula De la O.; Edouard, Fabrice   | <i>Effects of land titling on household tenure security and investments: Evidence from Nicaragua</i>                                                      |
| 32 | Flower, Benjamin C. R.; Ganepola, Piyal      | <i>Securing tenure for conflict-affected populations: A case study of land titling and fit-for-purpose land administration in post-conflict Sri Lanka</i> |
| 33 | Sheldon, Hannah; Shwachman Kaminaga, Allison | <i>What's in a name? Property titling and women's empowerment in Benin</i>                                                                                |
| 34 | Dower, Paul Castaneda; Pfutze, Tobias        | <i>Land titles and violent conflict in rural Mexico</i>                                                                                                   |

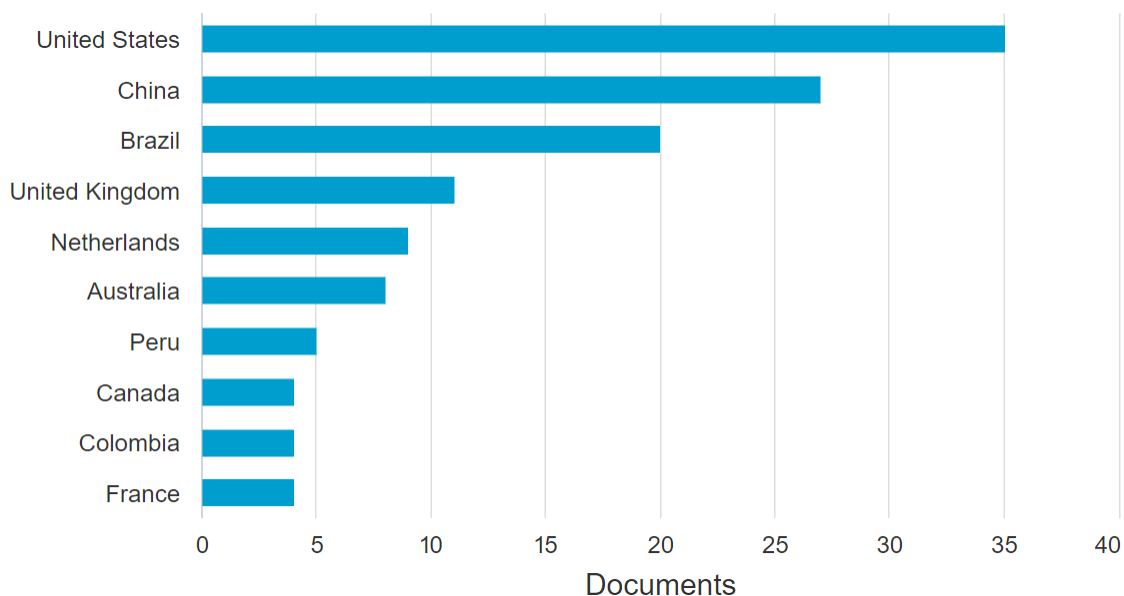
Fonte: Elaborado pelos autores (2023)

conclusão

Ressalta-se que um dos primeiros e mais citados estudos em relação à regularização fundiária e o direito de propriedade é de 2015, por Newman em colaboração com Tarp e Van Den Broeck. Outro trabalho relevante a ser citado é o de Cheryl Doss, Ruth Meinzen-Dick e Allan Bomuhangi (2014), que propôs uma análise quanto a demandas por terras agrícolas, as quais estão pressionando os sistemas de direitos de propriedade, particularmente na África Subsaariana, onde os sistemas de posse consuetudinários forneceram acesso seguro à terra.

Assim, também é pertinente trazer à luz quais foram os países destes artigos que desenvolveram mais pesquisas referentes a regularização fundiária e o direito de propriedade (figura 3).

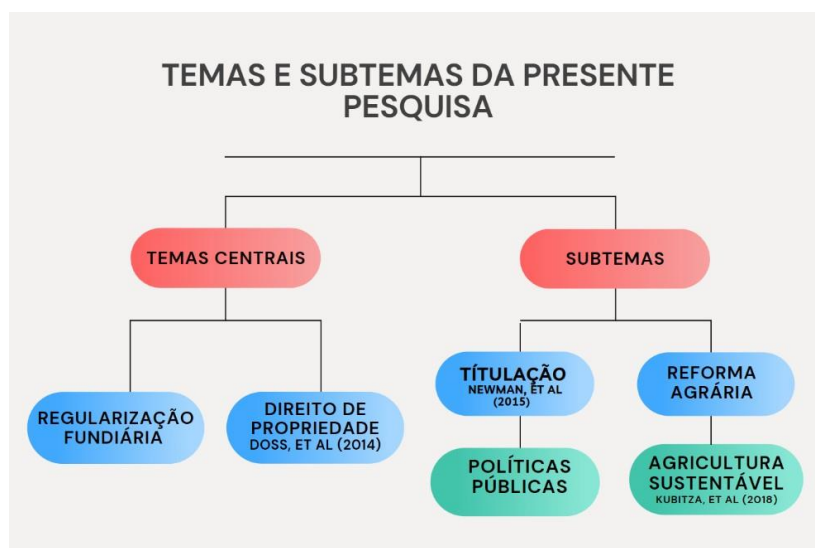
**Figura 3.** Países onde foram desenvolvidas as pesquisas.



Fonte: Elaborado pelos autores (2023).

Os temas centrais abordados a partir da revisão sistemática de literatura, destaca-se os termos centrais identificados na literatura no decorrer da pesquisa: regularização fundiária e direito de propriedade (Figura 4).

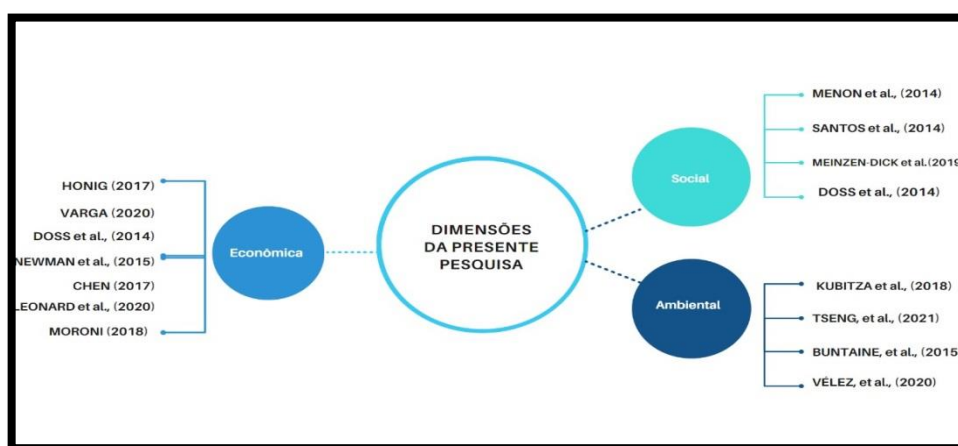
**Figura 4.** Estado da arte referente à regularização fundiária e o direito de propriedade - Temas e subtemas da pesquisa apresentados



**Fonte:** Elaborado pela autora (2023).

Em seguida, na figura 5 apresentam-se as dimensões abordadas na construção da pesquisa.

**Figura 5.** Estado da arte relacionado as dimensões centrais da presente pesquisa tratadas a respeito da regularização fundiária e os direitos de propriedade



**Fonte:** Elaborado pelos autores (2023).

Nesse sentido, examina-se que os aspectos econômicos englobam os artigos científicos identificados no decorrer desta pesquisa de revisão que possuem uma contextualização quanto o papel das instituições governamentais, ou seja, evidenciando-se os três assuntos de especial relevância à agricultura, seja as regras formais (políticas agrícolas e regulamentação) e regras informais (códigos de ética, costumes), além de relacionar aos direitos de propriedade rural.

Por outro lado, os que se inserem na dimensão social possuem ênfase nos pontos que aborda as políticas estatais, que remete a medidas ambientais e sociais, com a finalidade de permitir uma proteção jurídica a imóveis, assim reduzindo os conflitos em áreas rurais.

Alocado com os direitos sociais, estão os autores que apontam para assegurar as garantias do direito à moradia, à qualidade de vida, além de ser fundamental à dignidade humana.

## 5. Discussão

### 5.1 Insegurança da posse que ameaça a produtividade

Desde Adam Smith e David Ricardo, os economistas têm enfatizado a contribuição das terras agrícolas para o crescimento econômico (LEONARD, *et al.*, 2020). Evidencia-se, assim que a qualidade do solo e a sua aridez influenciam a capacidade subjacente da terra de gerar rendas (CHEN, 2017), moldando incentivos para investir em novas tecnologias. Os direitos de propriedade facilitam não apenas uma maior produtividade da terra, mas também a transição para a atividade econômica moderna menos dependente da natureza (NORTH, 1981).

Para Leonard *et al.* (2020) a regularização propicia: criação de incentivos para investir em novas tecnologias e em garantir direitos de propriedade que facilitem não apenas uma maior produtividade da terra, mas também a transição para uma atividade econômica moderna menos dependente da natureza (LEONARD, *et al.*, 2020, p. 1).

Contudo, ressalta-se que o processo de colonização teve efeitos duradouros nas instituições governamentais, de forma que as doações de terras podem afetar o crescimento de longo prazo das áreas colonizadas de maneiras complexas (LEONARD, *et al.*, 2020).

À vista disso, enfatiza-se que embora o fracionamento da propriedade seja muitas vezes justificado como um meio de emancipar mais pessoas, o efeito indesejável parece ser custos de transação mais elevados de utilização de recursos e geração de rendimentos. Nesse ponto, fundamenta-se a complexa conexão entre a qualidade da terra e os direitos à terra (LEONARD, *et al.*, 2020).

Identificou-se que a garantia da posse da terra tem sido regularmente priorizada pelos formuladores de políticas para garantir e desenvolver uma agricultura mais produtiva (CHEN, 2017). Nesta jornada, o registro de terras tem sido considerado a principal intervenção e ponto de partida para garantir que a posse seja formalmente reconhecida e protegida contra reivindicações ilegais de direitos à terra (NEWMAN *et al.*, 2015).

No entanto, nota-se que nem todos os programas de registro de terras garantem os direitos à terra, nem induzem melhorias na produtividade agrícola (KRISHNA *et al.*, 2017). A posse da terra e os títulos de terra teriam destaque nas primeiras economias agrícolas, mas tradicionalmente, a segurança da posse da terra e a produtividade agrícola têm sido duas áreas separadas de pesquisa (KRISHNA *et al.*, 2017).

Entretanto, conforme Nilsson (2018) é cada vez mais difícil compreender a maneira como as questões de posse da terra influenciam os incentivos aos agricultores, considerando grupos distintos de agricultores que detêm direitos estatutários e/ou consuetudinários sobre as terras (NILSSON, 2018).

Um caso da Etiópia ilustra bem a complexidade das relações entre a segurança da posse da terra e a produtividade agrícola, distinguindo a segurança fundiária em três direitos diferentes: posse, aluguel e direitos latentes. Debate-se, que no país o registro de terras falhou em melhorar a segurança da posse, negociações de terras e produtividade agrícola, todavia outros atores acreditam que os direitos de posse tenham melhorado, mas as evidências permanecem fracas e conflitantes (EGE, 2017).

Evidencia-se no caso da Etiópia, que apesar do rápido desenvolvimento econômico, havia um mal-estar social considerável, uma estrutura agrícola falida e uma pressão considerável para a redistribuição de terras devido a questões não resolvidas de posse da terra (EGE, 2017).

Cita-se, também uma situação semelhante na África Subsaariana, onde os sistemas de posse consuetudinários forneceram acesso à terra. Porém, as demandas rápidas e em larga escala de forasteiros estão desafiando os padrões de mudança gradual em direção à formalização (DOSS, 2014). Dado que quase não existem restrições de compra, as

organizações internacionais e os governos estimularam a compra de terras na África, expondo os pequenos agricultores a aquisições arbitrárias de terras consequentemente ocasionando uma insegurança de produção e investimento nas propriedades rurais (DOSS, 2014).

Assim, apesar da abordagem promissora, acredita-se que o sucesso dessas iniciativas para melhorar a segurança da posse familiar da terra depende da qualidade da governança consuetudinária e do investimento em bens públicos, como estradas, escolas, instituições de crédito, capacidade administrativa dos governos locais, e fóruns para resolver disputas que sobrecarregam as comunidades (DOSS, 2014).

## 5.2 Considerações de gênero

O controle das mulheres sobre bens como a terra pode aumentar sua segurança econômica e seu poder de barganha, o que, por sua vez, pode ter repercussões profundas, permitindo o aumento da disponibilidade de garantias para a obtenção de empréstimos, assim fornecendo às mulheres os meios financeiros para investir em atividade empreendedoras, inclusive, aumentando a receita voltada aos seus gastos domésticos familiares (MENON *et al.*, 2014).

Dessa forma, além de melhorar a capacidade de geração de renda das mulheres, a propriedade da terra também possibilita fortalecer o seu controle sobre os recursos dentro da família (DOSS *et al.*, 2014).

No caso do Vietnã, por exemplo, a Lei de Terras de 1993 desencadeou um dos maiores programas de titulação de terras vistos até hoje no mundo em desenvolvimento, tanto em termos de escopo quanto de ritmo de implementação em 7 anos, as famílias rurais receberam cerca de 11 milhões de certificados de uso da terra (MENON *et al.*, 2014). Nesse programa de expressiva formalização, apontou-se um destaque ao papel desempenhado pelas mulheres, visto que a titulação de terras para mulheres levou a melhorias na saúde e educação infantil (MENON *et al.*, 2014). Assim, é debatido que os direitos de uso da terra detidos apenas por mulheres possam provocar uma diminuição na incidência de doenças entre as crianças, aumentar as matrículas escolares e realocarem os gastos domésticos em alimentos, reduzindo gastos com álcool e tabaco. Os autores concluem que esses efeitos são mais fortes do que em famílias com direitos de uso da terra apenas para homens ou em conjunto (MENON *et al.*, 2014).

A necessidade de inclusão para garantir o acesso à terra para mulheres e outros grupos desprivilegiados, é discutida com mais frequência (SANTOS, *et al.*, 2014)

No entanto, a formalização da posse da terra nem sempre parece beneficiar as mulheres. O contexto social, político e econômico em que a formalização é implementada é o fator determinante para que a formalização beneficie ou não o grupo-alvo e garantir a posse.

Evidencia-se, nesse cenário o programa Nijo Griha, Nijo Bhumi (NGNB), instituído pelo Departamento de Terra e Reforma Agrária em Bengala Ocidental que visa a alocação, registro de terras da Índia tendo como alvo as populações pobres, mas promovendo nesse mecanismo a inclusão das mulheres nos títulos de propriedade (SANTOS, *et al.*, 2014).

Destaca-se o paradoxo indiano, com altos níveis de fome persistentes apesar do sólido desempenho econômico do estado. Em Bengala Ocidental, a prevalência de desnutrição correspondente de “18,5%, 38,5% das crianças menores de cinco anos abaixo do peso e 5,9% de subnutrição” (SANTOS, *et al.*, 2014, p. 860). Diante esse cenário, as diretrizes fixadas pelo NGBN de alocar terras em vez de apenas formalizar a posse da terra o distingue de outros programas de reforma agrária em outros estados indianos, além de ressaltar a relevância e a participação das mulheres na tomada de decisão sobre alimentação e agricultura, estabelecendo novas bases para a segurança alimentar futura (SANTOS, *et al.*, 2014).

Portanto, a implantação de programas com esse caráter inclusivo de gênero representa uma abordagem estratégica, podem suscitar a mitigação da fome e da desnutrição, além de

terem impacto positivo no empoderamento da mulher na propriedade, melhorando sua capacidade de influenciar as decisões domésticas” (SANTOS, *et al.*, 2014, p. 868).

Nesta mesma direção, Meinzen-Dick (2019), apontam para o papel fundamental que as mulheres podem desempenhar no bem-estar de suas famílias, ou seja, ainda revela a necessidade de programas que incluam essas classes desprivilegiadas, sugerindo emissões apenas em nome da mulher ou em conjunto titulados aos chefes masculino e feminino (MEINZEN-DICK *et al.*, 2019).

O Banco Mundial observou que os homens africanos são geralmente os proprietários formais de terra, tanto nos sistemas de posse de terras tradicionais como nos modernos (Gignoux; Macours; Wren- Lewis, 2013). Ou seja, menos de 2% das mulheres africanas têm direitos de propriedade sobre suas terras, consequentemente a falta de propriedade oficial da terra reduz a capacidade das mulheres de acessar financiamento e outros recursos (MEINZEN-DICK *et al.*, 2019).

Nota-se, que parcelas mantidas por mulheres em lares polígamos são percebidas como as menos seguras de posse (DOSS *et al.*, 2014). Um caso que ilustra esse fato é o caso das mulheres rurais chinesas constatado por Han, Zhang (2019) que a posse da terra dessas mulheres está sujeita a considerável discriminação, e é altamente insegura por causa dos maiores riscos envolvidos em comparação com os enfrentados pelos homens (HAN; ZHANG; ZHANG, 2019).

Logo, verifica-se nesses países a demanda de políticas mais factuais, que facilitem a separação da posse individual das mulheres no processo de emissão e garantam seu status legal como coproprietárias de terras agrícolas (HAN; ZHANG; ZHANG, 2019).

Uma questão que tem recebido pouca atenção até o momento, que esses problemas de segurança à terra são complexos e que resolvê-los requer abordagens integradas que, e no mínimo, combinem o fortalecimento dos direitos à terra com acesso adequado a recursos financeiros serviços, habitação, serviços de extensão e suporte de infraestrutura (DOSS *et al.*, 2014).

Assim, o registro formal dos direitos das mulheres à terra é considerado uma possível chave para resolver as disputas de terra e aumentar seu empoderamento, mas ter direito à propriedade da terra infelizmente não significa necessariamente que a posse da terra pelas mulheres seja segura (DOSS *et al.*, 2014).

### **5.3 Ligações entre o processo de titulação da terra e o meio ambiente**

A segurança da posse da terra é cada vez mais reconhecida como um elemento importante para o avanço das agendas globais de desenvolvimento sustentável, mas ainda restam dúvidas sobre como isso afeta o bem-estar humano e impacta no meio ambiente. Tendo isto em vista, Tseng *et al.* (2021) revisaram 117 estudos, elaboraram análise minuciosa que visava estimar o efeito causal das intervenções de segurança fundiária sobre a promoção da produção agrícola e os resultados do desmatamento. Como conclusão, constataram que em aproximadamente dois terços desses estudos havia relatos de vínculos positivos entre a melhoria da segurança da posse e o bem-estar humano, e também com o meio ambiente. Entretanto as pesquisas até o momento não falam sobre como essas reformas afetam o comportamento dos coproprietários (TSENG, *et al.*, 2021).

Nesse sentido, embora não seja precisa os impactos na postura dos coproprietários, avalia-se, todavia, que a terra é uma das principais fontes de subsistência dos agricultores e um meio importante para acumular e herdar riqueza. Verificar as instituições que moldam o acesso, uso e transferência de terra são, portanto, centrais para a tomada de decisão dos agricultores em prol de um desenvolvimento sustentável (TSENG, *et al.*, 2021).

No entanto, observa-se que a ausência ou insegurança de direitos, seguros e substanciais, compromete o acesso aos usuários locais de recursos essenciais para sustentar seus meios de

subsistência e, consequentemente, pode enfraquecer sua motivação para gerenciar e proteger esses recursos de forma sustentável. Nesse cenário, chama-se a atenção para a atribuição de títulos de propriedade coletiva, considera uma política eficaz para evitar o desmatamento a longo prazo em todo o mundo (BUNTAINE, *et al.*, 2015).

Um caso que exemplifica essa política de regularização, ocorreu na Colômbia em meados da década de 1990, considerada por alguns como uma das reformas agrárias mais ambiciosas das últimas décadas, ao reconhecer direitos coletivos à terra de quase 6 milhões de hectares para as comunidades afro-colombianas, com o duplo objetivo de melhorar os meios de subsistência e preservar ecossistemas valiosos (VÉLEZ, *et al.*, 2020).

A premissa era que as comunidades afro-colombianas que ocupam territórios com alto valor ecológico poderiam consolidar um manejo sustentável de seus recursos naturais. O resultado da organização comunitária local definindo as regras para o uso dos recursos naturais, levou a expulsão de empresas privadas dedicadas à exploração madeireira e de dendezeiros (VÉLEZ, *et al.*, 2020).

No caso da Colômbia, como citado anteriormente, enfatiza-se que a quantidade de terra que foi titulada foi bastante substancial, e alguns argumentam que esse esforço pode ser uma das reformas agrárias mais importantes da América Latina, além de processos coletivos de titulação semelhantes que estão ocorrendo em territórios ocupados por afrodescendentes no Equador, Panamá e Brasil (VÉLEZ, *et al.*, 2020).

Atualmente, mecanismos como pagamento por serviços ambientais PSA ou REDD+ poderiam fazer parte das respostas a essas demandas, mas o desenvolvimento de empreendimentos produtivos sustentáveis na região que melhorem a qualidade de vida das comunidades, sem pressionar os recursos naturais, ainda é um desafio (VÉLEZ, *et al.*, 2020).

Apesar da prevalência dessas hipóteses, estudos desenvolvidos na avaliação do programa de titulação e gestão de terras financiado por doadores para comunidades indígenas de Sostenibilidad y Unión Regional Sur – PSUR, implementado em Morona- Santiago no Equador, não encontraram evidências de que a titulação de terras ou os planos de manejo comunitário tenham reduzido a perda florestal (BUNTAINE, *et al.*, 2015). Destaca-se, que o PSUR foi um programa binacional de integração e desenvolvimento fronteiriço, com recursos de US\$ 27 milhões, e visava aumentar o bem-estar das populações ao longo da fronteira, beneficiado mais de 24.000 pessoas e titulado mais de 170.000 hectares de terras indígenas comunais, aproximadamente 80% das quais receberam apoio complementar para uma gestão comunitária de terras (BUNTAINE, *et al.*, 2015).

Posto isso, apesar do entusiasmo dos gestores florestais e praticantes da conservação sobre a titulação de terras como forma de prevenir o desmatamento, ainda existem poucas evidências sobre como a titulação de terras afeta a cobertura florestal, e em vista disso, Buntaine et al. (2015, p. 32) conclui que os “resultados sobre os impactos dos programas de titulação de terras sobre o desmatamento são mistos” (BUNTAINE, *et al.*, 2025, p. 32).

Entretanto, ainda é importante ressaltar que a titulação coletiva da terra vem possibilitando a criação de direitos de propriedade mais seguros e um horizonte de tempo mais longo para planejamento pelas famílias em territórios coletivos, o que leva ao investimento em seu capital físico e humano, além dos resultados sugerirem que as famílias também podem estar investindo em capital natural (VÉLEZ, *et al.*, 2020).

Já a titulação na região do Pacífico diminuiu o desmatamento de mais de 27% do que seriam as taxas de desmatamento sem titulação. Em suma, os programas de titulação de terras devem ser avaliados em diferentes combinações de instituições de apoio, como programas de gestão de terras, e as políticas de incentivo para proprietários e comunidades (BUNTAINE, *et al.*, 2015).

#### 5.4 Registro de terras, garantia de posse e investimentos

Nas últimas décadas, a regularização fundiária ganhou importância na literatura sobre produtividade agrícola, argumentando que, quando seus direitos à terra são legalmente protegidos, os agricultores incrementam seus investimentos para tornar seu sistema agrícola mais produtivo (VARGA, 2020). Entretanto, Moroni (2018) argumenta que o impacto na produtividade agrícola ainda é incerto.

O ponto de partida da regularização fundiária é que o registro fundiário serve de apoio às transações fundiárias futuras (HONIG, 2017). Primeiramente, a informação recolhida através do registro faz parte de um sistema, que pode estar aberto a arrendatários, vendedores e compradores de terrenos (prerrogativas), de maneira a viabilizar uma maior transparência no mercado fundiário. Secundariamente, o registro de terras e a estrutura legal resultante podem garantir confiança ao acessar empréstimos bancários. Dado que a terra e a agricultura constituem a principal fonte de renda nas áreas rurais das economias em desenvolvimento, os empréstimos provavelmente estão sendo investidos em atividades agrícolas e negócios associados (HONIG, 2017).

A literatura inicial sugere que a garantia assegurada por um documento de registro de posse melhora a segurança da posse. Dessa forma, os efeitos da propriedade garantida tanto na disponibilidade de crédito quanto nos incentivos de investimento implicam que os agricultores sem propriedade segura farão investimentos menores (FETZER *et al.*, 2017). Por exemplo, Feder, Onchan na Tailândia destacaram três efeitos da ligação entre segurança de posse e produtividade agrícola: 1) a maior segurança de posse aumentou a demanda dos agricultores por investimentos de longo prazo, porque aumenta sua confiança de que eles se beneficiariam de tais melhorias; 2) a garantia de posse aumentou a oferta de crédito formal por meio da criação de garantias negociáveis; 3) ambos os efeitos resultaram em maiores investimentos de curto prazo em insumos e investimentos de longo prazo em tecnologias produtivas e de conservação da terra, levando a uma produção mais sustentável (FETZER *et al.*, 2017; FEDER, 1988).

Portanto, constata-se a existência de uma crença generalizada de que o registro de terras influencia a produtividade agrícola nos países em desenvolvimento. Além de reduzir a disputa por terras, argumenta-se de tal forma que o registro de terras aumenta o uso do crédito, que por sua vez se convertem em maiores investimentos na agricultura (FETZER *et al.*, 2017).

### **Lacunas de Pesquisa**

Observa-se que, embora haja uma considerável literatura sobre o registro de terras e sua influência na segurança fundiária, faltam estudos direcionados especificamente para a relação entre registro de terras e produtividade agrícola.

Também existe necessidade mais pesquisa sobre os impactos da regularização sobre os ativos ambientais, especialmente sobre o desmatamento. Este tema é de extrema importância na região amazônica.

A literatura ainda é escassa sobre os impactos sociais da regularização das terras, especialmente se de forma individual ou coletiva. Em quais casos a titulação individual é mais adequada e onde a titulação coletiva é mais recomendada, são questões a serem mais bem exploradas em estudos futuros. O tema do gênero também foi destacado por alguns autores, mas ainda merece maior investigação sobre as melhores formas de titulação que promovam o maior empoderamento feminino.

Por fim, vários autores apontam para a importância das políticas públicas associadas a governança fundiária, como assistência técnica, acesso ao mercado de crédito, acesso à saúde e educação, transporte e comunicação, entre tantas outras.

### **Considerações finais**

Esse artigo abordou a importância do reconhecimento formal dos direitos à terra e sua relação com a produtividade agrícola, destacando lacunas e desafios na pesquisa sobre o tema.

O reconhecimento e a formalização dos direitos fundiários emergem como elementos essenciais para promover não apenas a segurança fundiária, mas também a segurança econômica e social das comunidades rurais. Ao garantir aos agricultores o direito de propriedade sobre a terra, eles são incentivados a investir em suas terras, adotar práticas agrícolas sustentáveis e engajar-se nos mercados agrícolas. Esse ciclo virtuoso não só impulsiona a produtividade agrícola, mas também contribui significativamente para a redução da pobreza rural e o fortalecimento das economias locais.

Além disso, ressalta-se a necessidade de considerar o processo de registro fundiário, incluindo seus métodos e técnicas, e o papel das instituições na governança fundiária. A revisão destaca a importância de um registro atualizado de informações fundiárias e a atenção aos fatores que interferem na segurança da posse, desde as tradições locais até as políticas públicas.

Ficou evidente que a segurança da posse da terra é essencial para o desenvolvimento sustentável. A inclusão das mulheres no controle dos recursos e no processo de titulação, pode aumentar a segurança econômica e promover o empoderamento de gênero. Isso envolve não apenas garantir o acesso igualitário aos recursos e serviços, mas também capacitar os agricultores, especialmente as mulheres, para que possam tomar decisões informadas sobre o uso da terra e participar ativamente na gestão dos recursos naturais.

Por fim, esta pesquisa contribuiu significativamente para a compreensão dos vínculos entre segurança fundiária e produtividade agrícola. Ao fornecer uma análise detalhada desses efeitos, oferece *insights* valiosos para políticas e práticas agrícolas mais eficazes, visando o desenvolvimento rural sustentável e o bem-estar das comunidades. A formalização dos direitos fundiários pode impulsionar a produtividade agrícola quando combinada com políticas e instituições adequadas, destacando a importância de uma abordagem integrada e holística para promover o desenvolvimento agrícola e territorial.

Como limitação desta pesquisa, aponta-se a possibilidade de explorar outras bases de referências de literatura, e a possibilidade focar em regiões específicas.

## 6. Referências

- ABMAN, R.; CARNEY, C. Agricultural productivity and deforestation: Evidence from input subsidies and ethnic favoritism in Malawi. **Journal of Environmental Economics and Management**, v. 103, p. 102342, 2020.
- ALI, D. A. et al. Small price incentives increase women's access to land titles in Tanzania. **Journal of Development Economics**, v. 123, p. 107-122, 2016.
- BARNES, A. D. et al. Consequences of tropical land use for multitrophic biodiversity and ecosystem functioning. **Nature communications**, v. 5, n. 1, p. 5351, 2014.
- BENATTI, J. H. **Direito de propriedade e proteção ambiental no Brasil: apropriação e uso dos recursos naturais no imóvel rural**. 2003. Tese (Doutorado) – Universidade Federal do Pará, Belém, 2003.
- BHANDAR, B. Title by registration: Instituting modern property law and creating racial value in the settler colony. **Journal of Law and Society**, v. 42, n. 2, p. 253-282, 2015.
- BU, D.; LIAO, Y. Land property rights and rural enterprise growth: Evidence from land titling reform in China. **Journal of Development Economics**, v. 157, p. 102853, 2022.
- 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.
- CARMO JÚNIOR, O. M. **Regularização fundiária e sua relação econômico-ambiental na Amazônia Legal: uma análise espacial**. 2018. 115 f., il. Dissertação (Mestrado em

- Agronegócios)—Universidade de Brasília, Brasília, 2018.
- CHEN, C. Untitled land, occupational choice, and agricultural productivity. **American Economic Journal: Macroeconomics**, v. 9, n. 4, p. 91-121, 2017.
- COMMONS, J. R. "Institutional economics" the American economic review 1931, vol. XXI, n 4, pp. 648- 657. **Cahiers d'economie Politique**, v. 4041, n. 2, p. 287-296, 2001.
- DEERE, C. D. Women's land rights, rural social movements, and the state in the 21st-century Latin American agrarian reforms. **Journal of Agrarian Change**, v. 17, n. 2, p. 258-278, 2017.
- DEININGER, K.; FEDER, G. Land institutions and land markets. **Handbook of agricultural economics**, v. 1, p. 287-331, 2001.
- DE LA O CAMPOS, A. P.; EDOUARD, F.; SALVAGO, M. R. Effects of land titling on household tenure security and investments: Evidence from Nicaragua. **Land Use Policy**, v. 126, p. 106547, 2023.
- DOSS, C.; MEINZEN-DICK, R.; BOMUHANGI, A. Who owns the land? Perspectives from rural Ugandans and implications for large-scale land acquisitions. **Feminist economics**, v. 20, n. 1, p. 76-100, 2014.
- DOWER, P. C.; PFUTZE, T. Land titles and violent conflict in rural Mexico. **Journal of Development Economics**, v. 144, p. 102431, 2020.
- FEDER, G. Land policies and farm productivity in Thailand. **Johns Hopkins University Press**, 1988.
- FETZER, T.; MARDEN, S. Take what you can: property rights, contestability and conflict. **The Economic Journal**, v. 127, n. 601, p. 757-783, 2017.
- FIANI, R. Estado e economia no institucionalismo de Douglass North. **Revista de Economia Política**, v. 23, n. 2, p. 90, 2003.
- FLOWER, B. CR *et al.* Securing tenure for conflict-affected populations: A case study of land titling and fit-for-purpose land administration in post-conflict Sri Lanka. **Land use policy**, v. 125, p. 106438, 2023.
- EGE, S. Land tenure insecurity in post-certification Amhara, Ethiopia. **Land Use Policy**. 2017, 64, 56–63.
- GIBBS, H. K. *et al.* Tropical forests were the primary sources of new agricultural land in the 1980s and 1990s. **Proceedings of the National Academy of Sciences**, v. 107, n. 38, p. 16732-16737, 2010.
- GAO, S.; HE, Y. The effect of land titling policy on farm size: evidence from China. **Applied Economics**, v. 55, n. 2, p. 188-200, 2023.
- GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa**. São Paulo: Atlas, 2002.
- GIGNOUX, J.; MACOURS, K.; WREN-LEWIS, L. Evaluating the Impact of Land Administration Programs on Agricultural Productivity and Rural Development. **Inter-American Development Bank (IDB)**, Washington, DC, USA, 2013.
- HAN, W.; ZHANG, X.; ZHANG, Z. The role of land tenure security in promoting rural women's empowerment: Empirical evidence from rural China. **Land Use Policy**, 86, 280–289, 2019.
- HONIG, L. Selecting the state or choosing the chief? The political determinants of smallholder land titling. **World Development**, v. 100, p. 94-107, 2017.
- 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.
- HU, Xinyan *et al.* Examining the impact of land consolidation titling policy on farmers' fertiliser use: Evidence from a quasi-natural experiment in China. **Land use policy**, v. 109, p. 105645, 2021.

- KAUR, K. P.; CHANG, K.; ANDERSSON, K. P. Collective forest land rights facilitate cooperative behavior. **Conservation Letters**, v. 16, n. 4, p. e12950, 2023.
- KRETZ, C. Consistent rights on property spaces. **Journal of Economic Theory**, v. 197, p. 105323, 2021.
- KRISHNA, V. V. *et al.* Land markets, property rights, and deforestation: insights from Indonesia. **World Development**, v. 99, p. 335-349, 2017.
- KUBITZA, C. *et al.* Land property rights, agricultural intensification, and deforestation in Indonesia. **Ecological economics**, v. 147, p. 312-321, 2018.
- LEONARD, B.; PARKER, D. P.; ANDERSON, T. L. Land quality, land rights, and indigenous poverty. **Journal of Development Economics**, v. 143, p. 102435, 2020.
- MELESSE, Mequanint B.; BULTE, Erwin. Does land registration and certification boost farm productivity? Evidence from Ethiopia. **Agricultural Economics**, v. 46, n. 6, p. 757-768, 2015.
- 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.
- Meinzen-Dick, R.; Quisumbing, A.; Doss, C.; Theis, S. Women's land rights as a pathway to poverty reduction: Framework and review of available evidence. **Agric. Syst.** 172, 72-82, 2019.
- MICHLER, Jeffrey D.; SHIVELY, Gerald E. Land tenure, tenure security and farm efficiency: Panel evidence from the Philippines. **Journal of Agricultural Economics**, v. 66, n. 1, p. 155-169, 2015.
- MORONI, S. Property as a human right and property as a special title. Rediscussing private ownership of land. **Land Use Policy**, v. 70, p. 273-280, 2018.
- NEWMAN, C.; TARP, F.; VAN DEN BROECK, K. Property rights and productivity: The case of joint land titling in Vietnam. **Land Economics**, v. 91, n. 1, p. 91-105, 2015.
- NILSSON, P. The role of land use consolidation in improving crop yields among farm households in Rwanda. **J. Dev. Stud.** 2018.
- NORTH, D. C. "Institutions". **Journal of Economic Perspectives**, v. 5, p. 97-112, 1991.
- NORTH, D. C. Institutional change: a framework of analysis. **Institutional change: Theory and empirical findings**, p. 35-46, 1993.
- NORTH, D. C. Institutions and the process of economic change. **Management International (Montréal)**, v. 9, n. 3, p. 1-7, 2005.
- PAGANI, R. N.; KOVALESKI, J. L.; DE RESENDE, L. M. Avanços na composição da Methodi Ordinatio para revisão sistemática de literatura. **Ciência da Informação**, v. 46, n. 2, 2017.
- PROBST, B. *et al.* Impacts of a large-scale titling initiative on deforestation in the Brazilian Amazon. **Nature Sustainability**, v. 3, n. 12, p. 1019-1026, 2020.
- ROCHA, B. A.; ROCHA, E. G.; ROCHA, L. C. S. Caracterização socioeconômica dos agricultores familiares da comunidade dos Pereira, município de Águas Formosas/MG. **Desafio Online**, v. 11, n. 2, 2023.
- ROGERS, S. *et al.* Scaling up agriculture? The dynamics of land transfer in inland China. **World Development**, v. 146, p. 105563, 2021.
- SANTOS, F. *et al.* Can government-allocated land contribute to food security? Intrahousehold analysis of West Bengal's microplot allocation program. **World Development**, v. 64, p. 860-872, 2014.
- SÉOGO, W.; ZAHONOGO, P. Do land property rights matter for stimulating agricultural productivity? Empirical evidence from Burkina Faso. **Land Use Policy**, v. 125, p. 106475, 2023.
- SHELDON, H.; KAMINAGA, A. S. What's in a name? Property titling and women's empowerment in Benin. **Land Use Policy**, v. 129, p. 106608, 2023.

SOTO, H. The mystery of capital: Why capitalism triumphs in the West and fails everywhere else. **Basic books**, 2000.

TSENG, Tzu-Wei Joy *et al.* Influence of land tenure interventions on human well-being and environmental outcomes. **Nature Sustainability**, v. 4, n. 3, p. 242-251, 2021.

VARGA, M. Poverty reduction through land transfers? The World Bank's titling reforms and the making of "subsistence" agriculture. **World Development**, v. 135, p. 105058, 2020.

VÉLEZ, M. A. *et al.* Is collective titling enough to protect forests? Evidence from Afro-descendant communities in the Colombian Pacific region. **World Development**, v. 128, p. 104837, 2020.

WILLIAMSON, O. E. The new institutional economics: taking stock, looking ahead. **Journal of economic literature**, v. 38, n. 3, p. 595-613, 2000.