



Propriedade Coletiva: Instrumentos e Perspectivas

Tarcyla Fidalgo

Coordenadora do projeto Termo Territorial Coletivo -
Comunidades Catalisadoras (ComCat)
Conselheira do Instituto Brasileiro de Direito
Urbanístico - IBDU

tarcylafidalgo@gmail.com

Pelo menos 20% da população de qualquer cidade no mundo não tem acesso ao mercado habitacional privado formal, fundado na propriedade privada.

O setor privado não atende essa demanda naturalmente. Como consequência, o governo (através de habitação social, aluguel social ou zoneamento exclusivo, etc.) ou a sociedade civil (através de cooperativas ou, em países em desenvolvimento, suas favelas) são obrigados a atender essa demanda básica por moradia.

Direito à Moradia no Brasil

- Déficit habitacional: 7,78 milhões de unidades habitacionais em 2017 (FGV/ ABRAINIC).
- Domicílios vazios no Brasil: 7,90 milhões em 2015 (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO)
- Pessoas em situação de rua: 101.854 em 2015 (IPEA).
- Agravamento pela situação de crise política e econômica atual.
- Desmantelamento do Programa Minha Casa Minha Vida
- Favelas e outras tipologias de assentamentos informais como solução de moradia caracterizada pela ação coletiva, flexibilidade e criatividade.







A insegurança da posse

- O estabelecimento da propriedade privada como paradigma para a moradia coloca em conflito as dimensões do valor de uso e valor de troca.
- Os interesses mercadológicos que passam a reger a produção habitacional levam a uma crescente insegurança da posse das populações urbanas vulnerabilizadas.
- Os moradores, em especial de áreas mais valorizadas ou em processo de valorização, são frequentemente expulsos dos seus territórios por mecanismos baseados na insegurança da posse.
- A insegurança da posse também tem efeitos negativos na autonomia dos moradores que, sempre ameaçados, não conseguem assumir o necessário protagonismo na gestão de seus territórios e moradias.

FOLHA DE S. PAULO

★ ★ ★ UM JORNAL A SERVIÇO DO BRASIL

DOMINGO, 26 DE OUTUBRO DE 2014 © 23:33

mercado

Rio de Janeiro

Rio é a cidade que mais encareceu no mundo, aponta pesquisa

DO 'FINANCIAL TIMES'

24/09/2014 © 12h32

O Rio de Janeiro foi a metrópole que mais encareceu no mundo nos últimos seis anos, de acordo com uma pesquisa do grupo imobiliário Savills.

Os custos para viver e trabalhar na cidade brasileira cresceram 86% desde 2008, conforme o relatório divulgado nesta terça-feira (23).

Segundo a pesquisa, o custo anual por trabalhador no Rio chegou a US\$ 32.179 neste ano.

Apesar da liderar a alta, a capital fluminense não ocupa o topo do ranking no quesito custo por trabalhador.

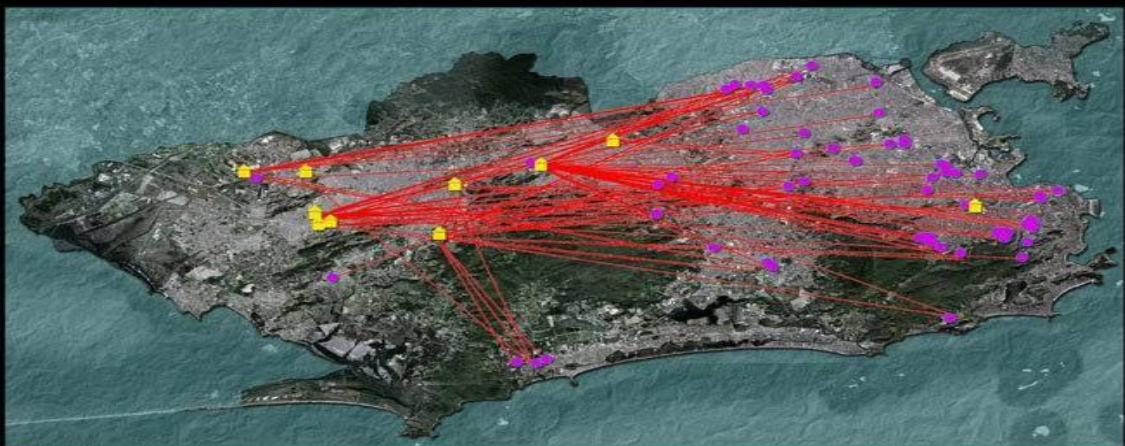
O Rio ocupava a 12ª posição na pesquisa em 2008. Desde então, subiu para 11ª, ao ultrapassar Mumbai, na Índia.



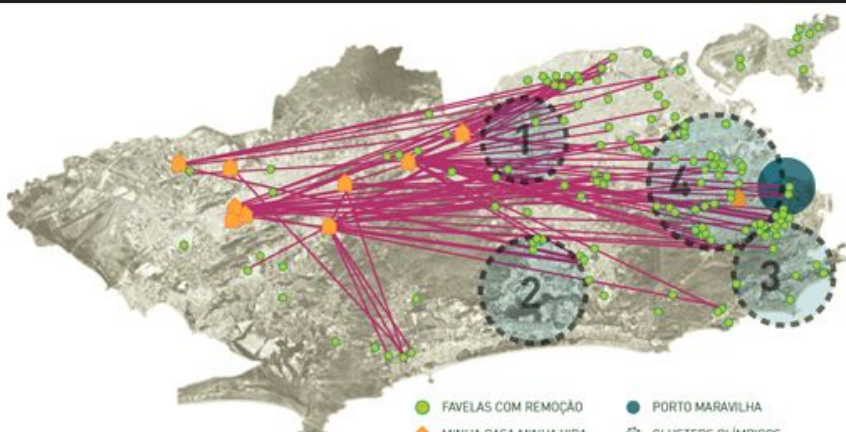
O relatório do grupo imobiliário Savills considera apenas os custos de aluguel e de ocupação em imóveis residenciais e comerciais, sem investigar gastos com alimentação e transporte, entre outros fatores.

Cidade	Posição 2014	Custo anual por empregado (junho/2014, em US\$)	Mudança de jan a jun/2014 (em US\$)	Mudança desde 2008 (em US\$)	Posição 2008
Londres	1	120.568	5,3%	38,7%	5
Hong Kong	2	115.717	-5,6%	-0,4%	1
Nova York	3	107.782	-1,7%	18,1%	4
Paris	4	105.550	-0,6%	5,0%	2
Tóquio	5	76.211	3,6%	-22,7%	3
Cingapura	6	74.890	-1,2%	-1,0%	6
Moscou	7	70.499	0,2%	-5,1%	7
Sydney	8	63.630	5,5%	57,7%	9
Dubai	9	52.149	25,1%	-16,0%	8
Xangai	10	43.171	-1,5%	24,6%	11
Rio de Janeiro	11	32.179	6,7%	85,6%	12
Mumbai	12	29.742	4,9%	-20,8%	10

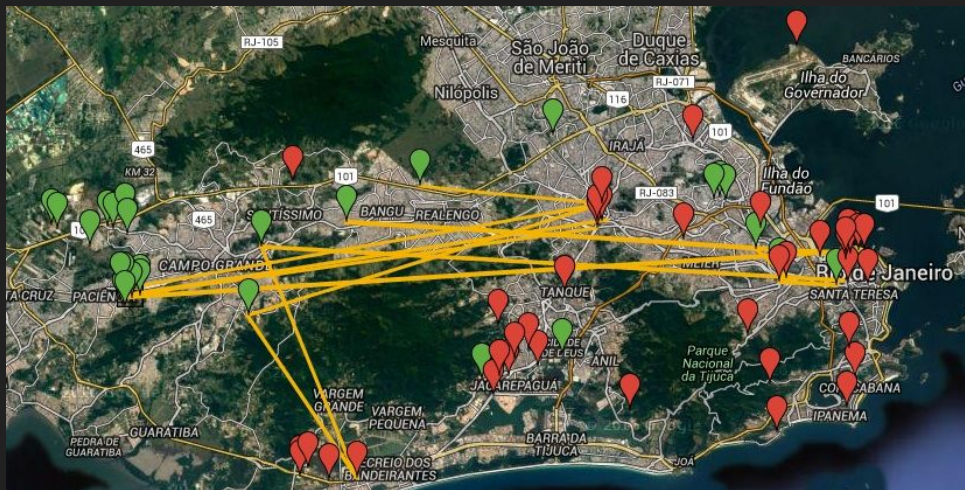
MAPA DE REASSENTAMENTOS



- MCMV de Reassentamento
- Favelas com Remoção

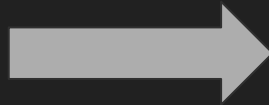


- FAVELAS COM REMOÇÃO
- MINHA CASA MINHA VIDA
- PORTO MARAVILHA
- 1 DEODORO
- 2 BARRA
- 3 COPACABANA
- 4 MARACANÁ



O que fazer diante deste cenário?

**REGULARIZAÇÃO
FUNDIÁRIA**

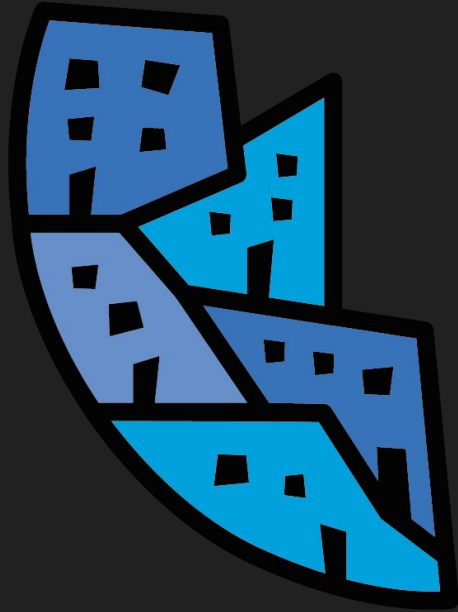


PROPRIEDADE PRIVADA
(paradigma de titulação preferencial
a partir da Lei 13.465/17)

"A titulação não é garantia da gente permanecer na terra. Porque eu tinha duas concessões de uso do Estado, e para ficar na terra eu quase morri."

- Maria da Penha, moradora da Vila Autódromo





Termo Territorial Coletivo

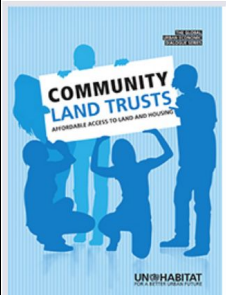
2018-Hoje

O Termo Territorial Coletivo

- Termo Territorial Coletivo como tradução da ideia dos Community Land Trusts (CLTs) para o contexto fático e jurídico brasileiro.
- Surgimento na década de 60 nos Estados Unidos, ligados a movimentos de luta por direitos civis em área rural.
- A primeira experiência em área urbana data da década de 80.
- Desde então ganham dimensão e se expandem pelo mundo. Atualmente, os CLTs estão em operação em 45 estados dos EUA e em outros países como Canadá, Inglaterra, Escócia, Austrália e Quênia (DAVIS, 2010).

Community Land Trusts: Affordable Access to Land and Housing

Home > Books > Community Land Trusts: Affordable Access to Land and Housing



Overview

The Community Land Trust (CLT) is an increasingly important strategy for addressing affordability of land and housing for low- to moderate-income residents of communities throughout the United States. CLTs are generally non-governmental, nonprofit organizations which acquire land and hold it in trust for the benefit of the local community. They provide opportunities for residents below a certain income threshold to lease the land and buy or rent affordable housing, create community gardens, and/or practice sustainable agriculture and forestry.

Affordable Housing, Always

Gentrification is pushing long-term residents out of urban neighborhoods. Can collective land ownership keep prices down permanently?

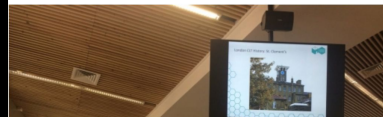
ALANA SEMUELS JUL 6, 2015



Community Land Trusts: a model for permanently affordable housing in European cities?

First transnational meeting of the SHICC project held in Lille

Lille, 1 June 2016

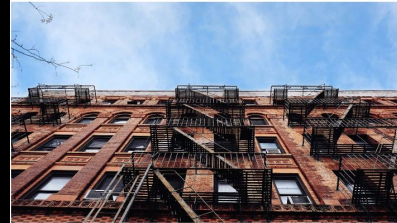


We use cookies to understand how you use our site and to improve your experience. This includes personalizing content and advertising. To view our updated Privacy Policy, effective July 19, 2018, in full, [click here](#).

10.30.17 | WORLD CHANGING IDEAS

New York Is Funding A Community Land Trust To Help Low-Income Residents Buy Homes

Through the innovative housing model, the city's Interboro CLT will create a pipeline of permanently affordable units from which residents can start to build wealth.



"When it comes to a place like New York, we need all the affordable housing and homeownership models we can get." [Photo: Daryan Shamkhali/Unsplash]

Could community land trusts offer a solution to the UK's housing crisis?

The first trust in London's Mile End is proving that affordable homes for local people can be built in areas of high value



The former St Clement's hospital in Mile End, east London, where London's first community land trust is being built.

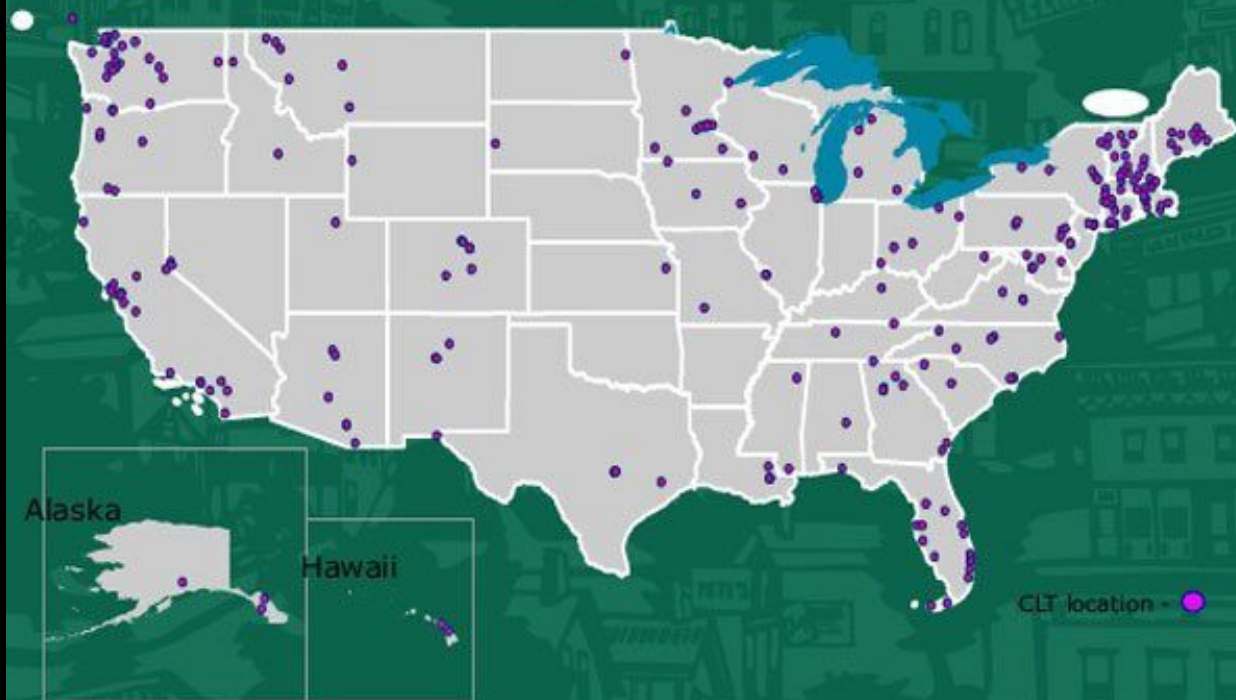


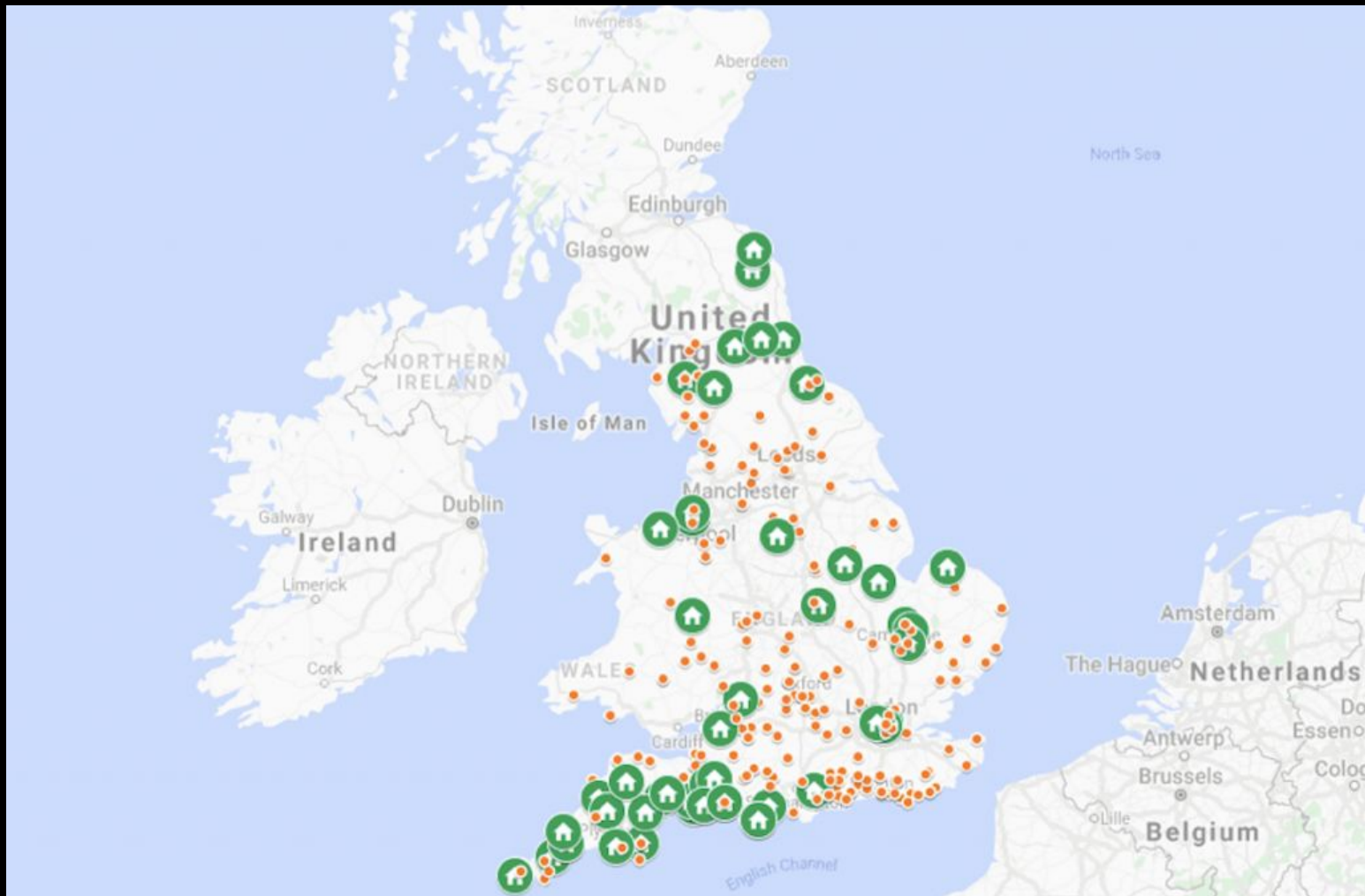
Can community land trusts slow gentrification?

Myungshik Choi, Shannon Van Zandt & David Matarrita-Cascante

Pages 394-411 | Published online: 27 Sep 2017

Community Land Trusts in the United States





Os Community Land Trusts na nova agenda urbana

“107. We will encourage the development of policies, tools, mechanisms and financing models that promote access to a wide range of affordable, sustainable housing options, including rental and other tenure options, as well as cooperative solutions such as co-housing, **community land trusts** and other forms of collective tenure that would address the evolving needs of persons and communities, in order to improve the supply of housing (especially for low-income groups), prevent segregation and arbitrary forced evictions and displacements and provide dignified and adequate reallocation. This will include support to incremental housing and self-build schemes, with special attention to programmes for upgrading slums and informal settlements.”

Características básicas de qualquer Termo Territorial Coletivo (TTC)

- **Adesão espontânea.** Os participantes do TTC devem optar por fazer parte dele, aceitando suas metas e regras.
- **Propriedade coletiva da terra.** A pessoa jurídica que gere o TTC é proprietária do terreno em que opera e é composta e administrada por membros da comunidade.
- **Casas de propriedade individual.** Os moradores têm o título da casa em que moram, podem investir nela e vendê-la. O valor da casa se mantém mais acessível do que em outros lugares pela não-inclusão do valor da terra no preço de venda (já que a terra pertence ao TTC). Em alguns casos, a casa deve ser vendida ou oferecida primeiro ao TTC, que a revende para aqueles que atendam aos critérios de elegibilidade (baixa renda); ou o preço permitido para revenda é contemplado no estatuto durante a criação do TTC.
- **Controle comunitário.** O Conselho do TTC é eleito apenas pelos seus moradores e tem o poder de conduzir um amplo desenvolvimento comunitário, além de administrar a terra. É indicado que o Conselho tenha a participação de parceiros externos da comunidade para evitar cooptações.
- **Acessível para a perpetuidade.** O objetivo primordial do TTC é garantir moradias permanentemente acessíveis e o fortalecimento das comunidades.

O Termo Territorial Coletivo e o Direito à Moradia

- Gestão coletiva da propriedade a partir da criação de uma entidade que será a titular da área em nome dos moradores.
- Separação da propriedade do terreno e das construções que permite uma costura dos anseios individuais e coletivos: valorização do patrimônio e liberdade x necessidade de união para garantia da segurança da posse e permanência.
- Maior potencial de garantia da segurança da posse de populações vulnerabilizadas—não adianta dar casa sem garantir que as pessoas possam permanecer.

Estrutura do Termo Territorial Coletivo



PESSOA JURÍDICA

- Criada a partir da mobilização dos moradores e gerida por eles.
- Proprietária formal dos terrenos.
- Conselho gestor eleito pelos moradores e em formato a ser decidido por eles, com indicação de que tenha membros externos (representantes de instituições parceiras, por exemplo).
- Pode ter vários formatos societários, mas será constituída especificamente para o TTC.
- Deve garantir no seu estatuto meios que permitam a participação o mais ampla possível dos moradores nas decisões a serem tomadas.
- **NÃO PODE VENDER A TERRA!!!!** Apenas administrá-la em benefício dos moradores.

Estrutura do Termo Territorial Coletivo



SEPARAÇÃO DA
TERRA E DAS
CASAS

- A terra será de propriedade da pessoa jurídica criada e gerida pelos moradores.
- As casas serão dos seus respectivos moradores.
- Utilização de um instrumento chamado “direito de superfície”, que é considerado um direito real, assim como a propriedade.
- **O direito de superfície é documentado em cartório e tem valor econômico**, trazendo segurança aos moradores.
- Com o direito de superfície, tudo que estiver no terreno delimitado pelo TTC pertence ao morador (casa, garagem, quintal), mas o terreno em si fica sob propriedade do TTC.
- Esse mecanismo **garante o preço acessível das moradias e a permanência dos moradores, sem no entanto tirar sua liberdade de eventualmente vender ou deixar de herança para os filhos o imóvel**.

Estrutura do Termo Territorial Coletivo



IMPLEMENTAÇÃO DO TTC

- Regramento **definido pelos moradores** que deve tratar de questões como o aluguel, direito de preferência do TTC na venda, eventual limitação de valor nas transações das construções, etc.
- Realização e implementação de um **planejamento territorial comunitário, invertendo a lógica “de baixo para cima” normalmente utilizada para as políticas públicas** que envolvem assentamentos informais.
- Importância da **mobilização comunitária constante** em torno das questões territoriais, o que se relaciona diretamente com o fortalecimento comunitário.
- **Aumento do poder de “barganha”** em relação ao poder público e concessionárias de serviços, dado o caráter coletivo do pleito realizado pelo TTC.

COMPRA TRADICIONAL



Nas transações imobiliárias tradicionais, o comprador se torna dono da casa e da terra abaixo dela

TERMO TERRITORIAL COLETIVO



O TTC separa a propriedade da terra das construções em cima dela. O TTC se torna proprietário da terra e o título sobre a casa fica com o morador

Circuito a partir dos instrumentos já existentes



TTC é...



Essa combinação (1 + 2) resulta no...

⇒ direito à moradia mais robusto e fortalecimento comunitário

O Termo Territorial Coletivo no Rio de Janeiro

A Estrutura do Projeto

- **Mais de 150 apoiadores** do projeto, contando com o apoio institucional do Núcleo de Terras da Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro, Instituto de Terras do Estado do Rio de Janeiro - ITERJ, Observatório das Metrôpoles, Observatório das Favelas, Pastoral de Favelas, entre outros.
- GT Mobilização: Tem como objetivo pensar e executar estratégias de mobilização e comunicação do TTC nas comunidades interessadas
- GT Legislação: Tem como objetivo pensar e propor alterações legislativas que facilitem a implementação de um TTC no Brasil.
- Os grupos se reúnem em **reuniões plenárias mensais** para discutir pontos importantes do projeto.
- São realizadas **reuniões periódicas com as duas comunidades** que são trabalhadas como possíveis pilotos: Trapicheiros e Conjunto Esperança.

COMUNIDADES PARTICIPANTES





Pontos fortes

- Área verde (não crescer para dentro da floresta)
- Acesso restrito à comunidade (não abrir rua de passagem)
- Manter número de moradores (não crescer o número de famílias)
- Não estimular a entrada de grupos armados: NÃO VIOLÊNCIA!
- Manter pouco barulho

Sonhos

- Aterrar a vala
- Ver as melhorias implementadas
- Endereço reconhecido (conste no mapa, aplicativos reconhecidos)
- Regularização das casas
- Bairros sociais na comunidade (casas, lutas, balé, etc.)
- Espaço para reuniões comunitárias
- Espaço para reuniões comunitárias

Melhorias/ Pontos fracos

- Iluminação
- Asfalto/Pavimentação (senso permeável)
- Saneamento
- Coleta de lixo
- Limpeza em geral - podas, etc.
- Acesso de agentes comunitários de saúde
- Sobremento
- Mobilidade das estruturas do parque (fomentar que é área pública e podem levar) - Remodelar o parque
- Repensar espaço da vala
- Espaço para reuniões comunitárias

- Banheiro comunitário

- Chuveiro na piaçinha com espaço gramado - sistema de drenagem
- Pensar no chão do parque (grama sintética)
- Acesso às casas
- Umidade (ventilação, tintas específicas, etc.)
- Embellezamento (grafite nas casas que remeta à história da comunidade)
- Jardim no entorno da comunidade (evitar o entulho) - Hortas orgânicas?





Potencial do TTC em assentamentos informais:

- **Atende a preocupação primordial dos moradores ao desejarem a titulação—permanência no local—enquanto também permitindo venda/herança/hipoteca.**
- **Mantém os ativos que a comunidade desenvolveu informalmente e por autogestão enquanto atendendo os desafios advindos da informalidade.**
- **Mantém o que tem sido de fato o mercado acessível por moradia no Brasil perpetuamente, evitando o risco da perda deste ativo para especuladores.**
- **Preserva e protege ativos comuns.**
- **Não só permite, mas encoraja as favelas a continuarem a se auto-gerir e controlar seu próprio desenvolvimento, porém agora com o apoio, respaldo e vigilância proporcionada pela instituição do TTC.**

Para saber mais....

www.termoterritorialcoletivo.org