



Carta de Princípios do Termo Territorial Coletivo

O Projeto Termo Territorial Coletivo é facilitado pela Comunidades Catalisadoras, uma organização sem fins lucrativos dedicada a prestar apoios estratégicos a iniciativas de inclusão, garantia de direitos e desenvolvimento sustentável desenvolvidas por moradores de favelas do Rio de Janeiro. A ComCat tem como objetivo alavancar e catalisar projetos e modelos cujo resultado é o desenvolvimento pleno destes territórios à partir da valorização dos seus moradores e da história e conquistas locais, a fim de que estes projetos se tornem práticas consolidadas e possam ser realizadas continuamente, por processos controlados pelos próprios moradores, em parceria com organizações ou órgãos públicos, mas sem depender deles.

Neste contexto institucional nasce o Projeto TTC em 2018, logo depois da ComCat acompanhar de perto o cenário de encarecimento dos custos de vida e moradia no Rio de Janeiro e uma intensa onda de remoções de favelas. Hoje, o Projeto conta com 27 instituições apoiadoras e 238 membros do seu Grupo de Trabalho, entre lideranças comunitárias, advogados, urbanistas, membros de órgãos públicos, pesquisadores, militantes de movimentos sociais e moradores de favelas.

O Termo Territorial Coletivo (equivalente ao *Community Land Trust* em inglês) é um modelo de gestão territorial coletiva que promove a garantia da segurança da posse e o fortalecimento e desenvolvimento comunitário para populações vulneráveis. Na sua essência técnica, trata-se de um modelo que se caracteriza pela separação entre a propriedade da terra (coletiva) e a propriedade das casas, quintais e construções (individual). Entre suas principais contribuições, temos a preservação da acessibilidade econômica da moradia por famílias de baixa renda, o controle comunitário sobre o território, a permanência das comunidades nos seus espaços, e o desenvolvimento econômico e social com direito de usufruir deste desenvolvimento.

O TTC é um modelo internacionalmente consagrado, presente em diversos países ao redor do mundo. Ele surge no âmbito do movimento por direitos civis e justiça racial nos EUA nos anos 1960, e ao longo de cinco décadas se dissemina no território norteamericano e em outros países do mundo, ganhando legitimidade e reconhecimento dado seu sucesso na proteção e fortalecimento de comunidades urbanas vulneráveis, tanto em países do Norte quanto do Sul Global. Apesar de ainda não termos uma experiência concreta no Brasil, cada vez mais observamos um aumento do interesse e defesa do modelo, e dedicamos nossos esforços para concretizar o sonho de colocar um TTC de pé no país, propiciando mais uma ferramenta de luta e fortalecimento de populações urbanas vulnerabilizadas.

Apresentamos esta Carta de Princípios de forma a publicizar os valores que se coadunam com o TTC e sua função perante à sociedade brasileira. O documento reúne os valores mais

importantes que o TTC carrega e com os quais deve estar comprometido em qualquer experiência de sua aplicação. Cabe ressaltar que os princípios apresentados não são apresentados como universais, mas representam um reflexo das nossas concepções acerca do TTC e do cenário fundiário e habitacional brasileiro que orientam todos os aspectos do nosso trabalho.

Os 10 pontos elencados abaixo se articulam com os princípios maiores que regem a sociedade brasileira e nosso sistema jurídico a partir da Constituição Federal de 1988 como, por exemplo, a dignidade da pessoa humana, a redução das desigualdades sociais, o direito à moradia adequada e o direito à cidade. O direito à moradia merece um destaque especial aqui, por se tratar do âmbito no qual o TTC pode trazer sua maior contribuição. Além disso, é preciso reconhecer que a moradia é mais do que um direito em si, mas sim uma condição básica para a efetivação de outros direitos: a ausência de uma moradia digna vem acompanhada pela violação de grande parte dos demais direitos humanos fundamentais.

Importante destacar que o direito à moradia está previsto na Constituição Federal de 1988 (Art. 6º) e em tratados internacionais dos quais o Brasil é signatário, em especial o Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (PIDESC). Vale reforçar que o direito à moradia adequada não se resume à presença física de uma residência, mas engloba diversos outros elementos: (i) disponibilidade de serviços e infra-estruturas; (ii) acessibilidade; (iii) habitabilidade; (iv) facilidade de acesso; (v) localização; (vi) respeito pelo meio cultural e, por fim; (vii) segurança da posse.

Apesar de ser defendido pela Constituição brasileira, e reconhecido como um dos deveres do Estado, o que vemos no Brasil é um cenário de total desrespeito ao direito à moradia, constantemente violado. O altíssimo índice de pessoas que vivem em situações de precariedade habitacional, sem qualquer segurança de permanecer no seu território, aliada a políticas de remoção de favelas que retiram milhares de famílias à força de suas casas, é um sintoma desse cenário de violação permanente do direito à moradia, justificando a busca por novos instrumentos capazes de defendê-lo.

Sendo assim, os 10 pontos que destacamos como princípios do Termo Territorial Coletivo são:

1. Direito à permanência:

Acreditamos que todas as comunidades consolidadas devem ter o direito de permanecerem onde estão, e gozar de proteção contra diferentes formas de remoção, sejam as provocadas pelo Estado, sejam as causadas pelos mecanismos de mercado. O direito à permanência é mais do que a manutenção da moradia em si: também envolve a preservação do senso de pertencimento no território, das identidades individuais e coletivas e das redes de solidariedade existentes.

2. Gestão territorial coletiva:

Qualquer solução fundiária duradoura para populações vulnerabilizadas deve partir de uma organização coletiva permanente. Isso é verdade também para a gestão territorial. Quanto mais as pessoas se mobilizarem e se envolverem com a governança do território onde vivem, mais elas se sentirão parte daquele processo e estarão contempladas pelas decisões

tomadas. Assim, uma solução fundiária efetiva deve não só permitir, mas estimular a autogestão a partir da mobilização coletiva.

3. Protagonismo dos moradores:

Como pessoas que não só vivenciam o dia-dia da sua comunidade, mas a construíram literalmente com as próprias mãos, os moradores devem ser protagonistas de qualquer decisão que afete o território onde vivem. Isso engloba a governança territorial, a definição de regras de convivência e os rumos do desenvolvimento comunitário. A própria definição dos problemas e prioridades de melhorias devem partir deles mesmos, devendo-se considerar que qualquer proposta de intervenção que ignore as perspectivas dos moradores tende a fracassar.

4. Terra não é mercadoria!

Historicamente, passamos por um processo que privilegia o valor de troca da terra em detrimento de seu valor de uso e significado pessoal e coletivo. Isso quer dizer que a função da terra enquanto mercadoria ou ativo financeiro é priorizada em relação à sua função social de prover moradia, sustento ou espaço de arte, criatividade e pertencimento. Acreditamos que esse dilema está na raiz de muitas das contradições que vemos hoje nas cidades e precisamos de alternativas a isso, soluções que busquem fazer com que o valor da terra beneficie a todos, e não a uma minoria que privilegia o lucro acima de outros valores.

5. Moradia a preços acessíveis para todos:

O direito à moradia adequada é uma das premissas fundamentais para a vida em sociedade. Sem ele, não se pode falar em dignidade, liberdade, e tampouco no exercício dos demais direitos. Sendo um direito tão importante, sua efetivação não pode ser deixada apenas para as leis de mercado, de acordo com as quais apenas quem tem recursos pode pagar por um lugar para morar. A moradia deve ser acessível para todos, independente da sua condição financeira. Neste sentido, mecanismos para manter os custos habitacionais acessíveis devem ser valorizados e estimulados pelo Estado e pela sociedade. Todos se beneficiam.

6. Formação de comunidades resilientes, inclusivas e vibrantes:

A vida em comunidade carrega um potencial imenso de proporcionar às pessoas segurança, alegrias e realizações pessoais. A partir dela, aprendemos a ter compaixão pelo outro, encontramos apoio e cumplicidade e vemos como problemas de outros também nos afetam. Dessa forma, a preservação de um espírito comunitário forte e o combate a um individualismo excludente deve ser uma missão de todos, o que nos impele a buscar formas de relação com a terra que reforcem a importância e beleza da vida em comunidade.

7. Preservação dos ativos comunitários:

Enxergamos favelas e comunidades urbanas não como problemas, mas como solução. É fundamental enxergar esses espaços não apenas a partir do que está faltando, mas principalmente a partir do que já existe, de toda a potência criativa desenvolvida ao longo de anos de abandono e repressão estatal. Assim, o modelo fundiário adotado deve preservar

tudo o que há de bom na comunidade, todo o potencial que costuma ser ignorado pela adoção de uma lógica paternalista, mercadológica ou de mera comparação com outros pontos da cidade.

8. Acesso aos serviços urbanos:

O direito à moradia não se reduz à existência de um teto e quatro paredes. É preciso, além de outras coisas, ter acesso aos serviços que permitem a vida nas cidades, como transporte, segurança, saneamento básico, entre outros. Assim, é preciso garantir que as comunidades tenham condições de reivindicar a prestação desses serviços por parte do Estado, e que os moradores tenham sua voz ouvida quando houver alguma violação de direitos.

9. Sustentabilidade financeira:

Para ser efetiva, qualquer forma de organização coletiva deve ter as condições para se manter ao longo do tempo, e isso inclui a cobertura dos seus custos de funcionamento. É preciso garantir meios para que organizações comunitárias, como o próprio TTC, possam se sustentar financeiramente e evitar ao máximo uma situação de dependência de algum agente específico.

10. Redução da segregação socioterritorial:

Vivemos em cidades profundamente segregadas, onde a distribuição da população pelo território se dá a partir de uma lógica excludente. A segregação socioespacial urbana provoca diversos problemas que afligem nossas cidades, como a diferença de qualidade dos serviços urbanos, um senso generalizado de injustiça e a carência de uma consciência comum que possa levar a uma vida mais harmônica. Um dos maiores objetivos do planejamento de cidades deve ser, portanto, a redução das desigualdades, especialmente as desigualdades territoriais. Para isso, precisamos ter condições para que os serviços, estruturas e amenidades urbanas sejam distribuídos de forma mais equitativa pelo território, rompendo com a lógica de territórios mais valorizados e excludentes, nos quais os mais pobres não são aceitos.

O Termo Territorial Coletivo carrega o potencial de efetivar os princípios elencados acima, mas o alcance de sua contribuição sempre será definido pela experiência concreta, que deve estar alinhada com os valores do modelo.

Ao garantir o **direito à permanência** das comunidades, o TTC permite que elas se organizem e se desenvolvam de forma autônoma, sempre a partir de uma **gestão efetivamente coletiva**, pautada pelo **protagonismo dos moradores**. O modelo busca harmonizar interesses individuais e coletivos existentes em uma comunidade, e fazer com que os moradores vejam espelhados no TTC seus próprios desejos e sonhos.

Além disso, adota a premissa de que a **terra não é mercadoria** e garante que o desenvolvimento comunitário não venha acompanhado de processos de especulação imobiliária e gentrificação, que podem levar à expulsão dos moradores de suas casas. Pelo contrário, no TTC a terra está estritamente vinculada ao cumprimento de sua função social de prover **moradia a preços acessíveis** para todos, especialmente a população de baixa renda.

Com isso, o TTC procura atingir um objetivo maior: o desenvolvimento comunitário efetivo a partir da formação de **comunidades resilientes, inclusivas e vibrantes, que possam gerir seu território de forma autogestionária a partir do fortalecimento de um espírito de solidariedade comum.**

Como vimos, essas comunidades devem ser reconhecidas não a partir do que está faltando, mas sim de toda a potência que existe nesses espaços, e por isso uma das preocupações centrais do TTC é **preservar os ativos comunitários** que se desenvolveram à margem da atuação do poder público. Isso não quer dizer que o Estado deve ser ausente nos territórios onde o TTC é instaurado, pois o **acesso aos serviços públicos** é fundamental para uma vida digna. Além disso, o fortalecimento comunitário e formalização trazidos pelo TTC também ajudam a aumentar o poder de barganha de comunidades para reivindicarem seus direitos perante o governo e agências prestadoras de serviços. Para que tudo isso seja possível, é importante que o TTC adquira uma **sustentabilidade financeira**, sendo capaz de arcar com seus próprios custos de funcionamento, e parcerias com o Estado e organizações sociais podem ser importantes passos para isso.

Por fim, o Termo Territorial Coletivo procura responder a um dos maiores desafios na gestão das cidades hoje a partir do combate à desigualdade social por meio da redução da segregação socioterritorial e da garantia da oportunidade de desenvolvimento, territorial e comunitário, de populações urbanas vulnerabilizadas.