

PERGUNTAS - II SEMINÁRIO NACIONAL DO TTC

Dia 1 (18/04/2022)

1. Como funcionaria o TTC se alguns moradores não quiserem aderir?

O TTC funcionaria com as terras dos moradores que aderirem, protegendo-os plenamente da especulação imobiliária e garantindo o fortalecimento desse grupo de moradores diante das demandas de planejamento e desenvolvimento comunitário. Além de proteger os moradores que aderirem, o TTC “salpicado” no território também traz algum grau de proteção para a comunidade como um todo. Isto porque, via de regra, o interesse de especuladores imobiliários é o de comprar várias casas para “juntar os terrenos” e fazer um empreendimento maior - um prédio, por exemplo -, mas com o TTC “salpicado” tem chances dele esbarrar com uma casa que faz parte do TTC e, com isso, não conseguir adquirir a terra impedindo a execução do empreendimento desejado.

2. Minha dúvida é a organização, que é a base e a coisa mais importante. Acho ótimo O TTC não poder ser imposto, mas o problema é que temos esse histórico de paternalismo na habitação, como superar essa cultura?

Para essa pergunta não tem resposta fácil! A receita passa por compreender que é um processo longo, que se precisa garantir que todos os moradores conheçam o modelo e suas vantagens em comparação com outras possibilidades. No Rio de Janeiro fazemos a mobilização e conscientização por meio de diversas estratégias: reuniões com todos os moradores, conversas individuais, eventos lúdicos, etc. Tudo para garantir que em algum momento consigamos conversar com todos e começar a explicar o modelo.

3. Quais as principais diferenças entre o TTC e o usucapião coletivo?

Na usucapião coletiva o que acontece é a propriedade individual privada de uma fração ideal do terreno. Ou seja, cada família fica dona de uma parte da área total do território (terra e casa). Com isso, pode vender para quem quiser e pelo preço que quiser. É uma situação mais frágil diante do mercado imobiliário, que pode adquirir várias dessas frações ideais e dismantelar a comunidade para construir um prédio ou outro empreendimento qualquer.

No TTC as famílias têm a propriedade individual da sua construção por meio do direito de superfície, mas a terra é da comunidade e não pode ser vendida nunca! Isso garante uma proteção mais robusta diante das ameaças da especulação imobiliária.

4. O TTC já foi implementado no país?

Ainda não! Mas já há comunidades piloto (em processo de implementação) no Rio de Janeiro! Vamos falar sobre isso na quarta feira, não perca!

5. Trabalho com uma ocupação aqui numa área pública, de ZEIS. É possível aplicar o TTC em área pública?

É possível começar um TTC em uma área pública. Mas deverá ser feita a regularização fundiária da área para que a terra passe a ser propriedade da comunidade!!

6. O TTC seria um tipo de propriedade condominial, onde cada morador teria a posse direta de uma determinada cota?

Não. Na propriedade condominial cada morador é proprietário de uma parcela do imóvel, considerando terra e construção. No TTC a terra é da comunidade, por meio de pessoa jurídica criada para este fim, enquanto que as construções são de propriedade dos moradores individualmente.

Além disso, por não ser um condomínio, o TTC não necessariamente exige o pagamento de uma taxa mensal ou a eleição de uma pessoa “responsável” pelo território, como um síndico, permitindo outras possibilidades de gestão e custeio que sejam mais benéficas para os moradores.

7. Qual a diferença entre o TTC e o regime fundiário dos territórios quilombolas?

A diferença principal é que no regime fundiário das comunidades tradicionais há uma série de limitações quanto ao uso e transmissão do território. O TTC alcança um nível de proteção semelhante, mas trazendo um maior grau de liberdade individual.

8. É mais uma forma de titulação? mas de forma coletiva? qual a diferença para a figura jurídica que utilizamos aqui no Brasil usucapião coletivo? Sendo propriedade individual fornecido por um determinado ente vai gerar especulação da mesma forma

O TTC é muito mais que uma forma de titulação! É um modelo de gestão coletiva do território que tem como objetivo garantir a permanência de populações vulnerabilizadas no pós titulação e promover o desenvolvimento territorial e comunitário a partir do protagonismo dos moradores.

A diferença para a usucapião coletiva está na pergunta 3 deste documento.

Quanto à especulação imobiliária, o TTC é o modelo mais seguro porque a terra não pode ser vendida...e sabemos que o interesse dos especuladores está exatamente em obter a terra para demolir construções mais simples e construir empreendimentos.

9. O TTC se aplica em terras do município?

É possível iniciar um TTC em terras do município, mas posteriormente será necessário que essas terras sejam transferidas para a comunidade. No TTC a terra precisa ser, ao final, da comunidade por meio de uma pessoa jurídica composta e gerida pelos moradores.

10. Se a terra no TTC é privada, quem cuida da gestão pública?

A terra da propriedade é aquela correspondente aos lotes de cada morador. As áreas e equipamentos públicos, como ruas e praças, continuam sob titularidade e responsabilidade do poder público. Assim, o TTC conjuga uma gestão coletiva comunitária com a gestão pública para o adequado desenvolvimento do território.

11. Pessoas ou entidades de fora podem adquirir uma construção que faz parte do TTC? Como funciona essa dinâmica de compra e venda, uma vez que se entende que o TTC sirva para barrar a especulação e o mercado imobiliário?

No TTC os moradores podem, via de regra, vender suas casas. Mas essa venda pode sofrer uma série de limitações desde que sejam decididas pelos moradores e inscritas no regramento interno do TTC. Os moradores podem decidir, por exemplo, que a pessoa jurídica do TTC terá direito de preferência para comprar as casas, podem definir uma fórmula de cálculo específica para chegar ao preço de venda, podem definir um público determinado para comprar as casas (famílias até xx

salários mínimos). O importante é garantir a acessibilidade econômica da moradia, que vai afastar pessoas de mais alta renda e o mercado imobiliário. Para isso, o mecanismo mais importante, na verdade, é a retirada da terra do mercado. Como a terra não pode ser vendida, o valor das casas diminui, permitindo que famílias de baixa renda possam comprar. Além disso, especuladores imobiliários perdem o interesse na área porque para eles nada adiantará comprar a construção sem a terra já que não poderão demolir a casa para construir um prédio ou outro empreendimento mais rentável.

12. Achei interessante essa questão de evitar que o mercado imobiliário expulse as famílias, é um potencial. O que me preocupa é sobre a possibilidade da venda individual da venda da benfeitoria. Mesmo que permita que ela venda sem incorporar a terra, ela volta para a informalidade. Como o TTC responde a isso?

Para além de um modelo fundiário, o TTC é um modelo de desenvolvimento comunitário sem deixar ninguém para trás. O TTC pode adotar várias formas de evitar que as pessoas vendam suas casas por alguma situação de extrema vulnerabilidade e acabem retornando para a informalidade. A principal delas é exigindo ações sociais do Estado e utilizando recursos próprios para apoiar famílias. Os recursos próprios do TTC podem vir de doações, nacionais e internacionais, exercício de alguma atividade econômica na comunidade e/ou incentivos estatais.

Nos países em que foi implementado, o TTC evitou milhares de remoções pelo não pagamento de hipotecas por famílias endividadas ao se envolver diretamente em processos de renegociação, apoio financeiro e acolhimento emocional.

13. Minha pergunta é, juridicamente, como a gente poderia aplicar o TTC?

Por meio da aplicação conjunta dos seguintes institutos jurídicos: regularização fundiária, instituição de pessoa jurídica (associação, cooperativa, fundação), aplicação do direito de superfície com escrituras individuais para as famílias em relação às suas casas e aprovação de regramento interno a ser averbado em cartório.

Para saber mais, veja a cartilha: <https://www.termoterritorialcoletivo.org/cartilha-ttc>

14. Como seria o TTC em comunidades tradicionais, caiçaras, quilombolas, indígenas?

Essas comunidades tradicionais possuem um regime fundiário próprio com várias limitações de uso e transmissão da terra. Esse regime, embora semelhante ao TTC

em certos aspectos, é incompatível com o modelo tal como desenvolvido internacionalmente. Mas isso não impede que pensemos juntos em uma adaptação para instituir uma gestão coletiva e forte para comunidades tradicionais. Vamos seguir dialogando sobre o tema?

15. Como seria a inserção do TTC na legislação, ele entra na revisão do Plano Diretor?

O TTC não precisa de nenhuma legislação específica para ser aplicado. Todos os elementos para sua aplicação já estão previstos em legislações federais como a Lei de Regularização Fundiária (13.465/17) e o Código Civil.

Entretanto, para fins de legitimidade e reconhecimento do poder público, estamos fazendo o esforço de incluir previsões sobre o TTC em Planos Diretores Municipais. O município de São João de Meriti, no Rio de Janeiro, foi o primeiro a prever o TTC entre seus instrumentos de política urbana e o TTC está incluído no projeto de lei de revisão do Plano Diretor do Rio de Janeiro ([PLC 44/2021](#) - Arts. 147-151).

16. Sobre a previsão legal, teria que fazer lei específica? Como o poder público poderia ajudar, no caso o Ministério Público?

O TTC não precisa de nenhuma legislação específica para ser aplicado. Todos os elementos para sua aplicação já estão previstos em legislações federais como a Lei de Regularização Fundiária (13.465/17) e o Código Civil.

O poder público pode ajudar conhecendo o modelo e fortalecendo as iniciativas locais para sua implementação. O Ministério Público é um agente importantíssimo nesse processo! Se você for do MP ou conhecer alguém de lá e quiser apresentar o modelo estamos às ordens!

17. Tenho uma curiosidade, vocês já tiveram alguma experiência de atuação conjunta a movimentos sociais por direito a moradia ou junto a alguma organização política?

Sim, em uma de nossas comunidades piloto atuamos junto da União Nacional por Moradia Popular (UNMP). Além disso, temos contato com diversos movimentos por todo o país. Falaremos mais disso na quarta-feira. Não perca!

18. O tema me empolga a entender melhor o usucapião. Como se dá em um processo já iniciado de usucapião?

Atualmente quase todos os processos de usucapião podem ser convertidos em processos administrativos de legitimação fundiária, processo mais rápido.

Há dois caminhos pensando no TTC: (i) Inicia-se a mobilização popular e a construção do TTC durante o processo de usucapião garantindo-se que, ao receber os títulos referentes às frações ideais, os moradores repassem esses títulos para a pessoa jurídica que eles mesmos vão formar e gerir para formalizar o TTC ou (ii) Inicia-se um diálogo com o poder público para fazer a legitimação fundiária da área e transferir a propriedade já para a pessoa jurídica formada e gerida pelos moradores para o TTC

19.O TTC realmente não pode vender o território? Tem algum instrumento que garanta isso?

Não pode. Isso consta do estatuto social da pessoa jurídica criada e gerida pelos moradores como cláusula sem previsão de alteração. A restrição para a venda da terra também pode constar em lei, e é o que está sendo proposto no novo Plano Diretor do Rio de Janeiro ([PLC 44/2021](#) - Arts. 147-151).

20.O TTC pode limitar o espaço de ocupação de terras? E pode limitar o gabarito? Limitar o crescimento da favela?

O regramento interno do TTC, estabelecido pelos moradores, pode estabelecer regras de ocupação e gabarito desde que dentro dos limites estabelecidos pelas leis que incidem sobre aquele território, assim como qualquer proprietário particular poderia fazer. Por exemplo, se temos uma área cujo gabarito é de 4 andares, o particular não é obrigado a construir os 4, pode decidir manter uma casa de 2. O mesmo se dá com o TTC!

21.Como iniciar um TTC - é através de um processo coletivo?

Sim! O processo coletivo é fundamental para um TTC. Fizemos no ano passado uma oficina falando só sobre esse tema. Segue o link: <https://bit.ly/ComoComecarTTC>

22.Tenho dúvidas sobre a operacionalização disso, por conta dos conflitos que estão presentes nestas comunidades. É preciso ter uma associação de moradores constituída? Como conciliar o TTC com os conflitos internos?

Os conflitos internos são um desafio para o TTC e para qualquer outro modelo ou instrumento que deva ser aplicado no território. Toda comunidade tem seus conflitos, e isso não inviabiliza um TTC, mas é preciso pelo menos que haja um desejo compartilhado de permanecer no território, e um senso de coletividade maduro. Para superar esses problemas, é importante haver na própria organização constituída para o TTC, bem como no seu regramento interno, mecanismos de conciliação e mediação de conflitos, que sejam de conhecimento comum e acordados por todos. A existência de objetivos comuns é fundamental para o sucesso de um TTC.

23. Não entendi ainda como garantir a compra da terra, é desapropriação ou essa pessoa jurídica tem que comprar a terra?

A aquisição da terra pode acontecer de diversas formas, como a compra e venda (obtendo algum tipo de financiamento público ou privado), doação, desapropriação pelo Estado e transferência posterior, etc. No entanto, se tratando de TTCs em assentamentos informais, a aquisição das terras vai acontecer através da regularização fundiária e aqui temos diversas possibilidades de instrumentos como a usucapião ou legitimação fundiária. Cada situação concreta vai demandar um caminho específico para a aquisição dos terrenos, mas o importante é que o processo conte com a participação dos moradores e o resultado final seja a terra sob titularidade de uma organização sem fins lucrativos, composta e regida por eles.

24. Esse ente que vai conceder o direito de superfície é o ente público ou agente imobiliário?

Quem concede o direito de superfície é o proprietária da terra, ou seja, a organização sem fins lucrativos composta e regida pelos moradores no TTC. Ela garante o direito de superfície para cada residente, e esses contratos são registrados em cartório e contam com uma forte proteção legal. A pessoa jurídica criada para o TTC não pode cancelar os títulos de direito de superfície de cada morador.

25. Como fica a questão do direito de superfície no TTC?

O direito de superfície é o título que garante o direito individual sobre as casas e construções. Os moradores possuem títulos de direito de superfície correspondentes às suas casas, quintal, garagem, etc. No TTC, cada morador é coletivamente proprietário da terra (na medida em que fará parte da pessoa jurídica), e individualmente proprietário da sua casa.

26. A proibição da venda do território no Brasil está atrelada a territórios de comunidades tradicionais concedidas, certo?

Existem restrições à venda de territórios de comunidades tradicionais devido à especialidade dos usos tradicionais da terra e como forma de conferir uma proteção maior a estes grupos. Mas não é preciso ser uma comunidade tradicional para impor restrições à mercantilização da terra. O TTC é um arranjo mais flexível, que permite a venda apenas das casas, e nunca da terra.

27. Propriedade coletiva tem previsão legal no Brasil, fora a figura jurídica do Usucapião Coletivo? Como aplicar se não temos previsão legal? O município tem autonomia para o planejamento urbano poderia ser por lei municipal?

Não temos previsão da propriedade coletiva no Brasil. O usucapião coletivo prevê um processo coletivo para a aquisição de terras, mas o resultado final não é a propriedade coletiva, e sim um arranjo condominial baseado na distribuição de uma fração ideal do terreno para cada morador.

O TTC pode ser aplicado com base na legislação existente. Todos os elementos para sua aplicação já estão previstos em legislações federais como a Lei de Regularização Fundiária (13.465/17) e o Código Civil. O município tem sim autonomia para criar novos instrumentos da política urbana, e é exatamente isso que está acontecendo com a aprovação do TTC no Plano Diretor de São João de Meriti e sua discussão no Projeto de Lei do PD do Rio de Janeiro ([PLC 44/2021](#) - Arts. 147-151).

28. Como será a aquisição da propriedade da terra pela pessoa jurídica criada para ser a proprietária no TTC? O Poder Público não teria que interferir de alguma forma, por exemplo sendo proprietário ou desapropriando a área e transferindo essa propriedade à pessoa jurídica criada?

A aquisição da terra pode acontecer de diversas formas, como a compra e venda (obtendo algum tipo de financiamento público ou privado), doação, desapropriação pelo Estado e transferência posterior, etc. No entanto, se tratando de TTCs em assentamentos informais, a aquisição das terras vai acontecer através da regularização fundiária e aqui temos diversas possibilidades de instrumentos como a usucapião ou legitimação fundiária. Cada situação concreta vai demandar um caminho específico para a aquisição dos terrenos, mas o importante é que o

processo conte com a participação dos moradores e o resultado final seja a terra sob titularidade de uma organização sem fins lucrativos, composta e regida por eles.

29. Só é possível vender a titularidade do imóvel para pessoas que fazem parte do TTC?

Depende do arranjo definido pela comunidade. O TTC pode impor restrições para a venda das casas, com o objetivo de manter os custos da moradia acessíveis, e garantir que novos moradores sejam também pessoas de baixa renda. Os novos moradores que adquirirem as casas em um TTC precisam concordar com as regras estabelecidas anteriormente.

30. E os "contratos de gavetas", como o TTC responde a isso?

A existência de mercados paralelos certamente será um desafio para o TTC, pois é um modelo que atua a partir da formalidade. Sabemos que práticas informais de compra e venda, empréstimo, aluguel muitas vezes não são escolhas, mas sim necessidades por conta dos altos custos e ausência do Estado nos espaços. Para formalizar o direito individual sobre a moradia, o TTC se utiliza da figura do direito de superfície, um título que pode ser comercializável, transferido a terceiros, deixado de herança, etc. Parte de nossos esforços também são destinados a pressionar por isenção de impostos e taxas cartorárias para moradores de TTCs, uma forma de viabilizar a formalidade nos contratos e reduzir custos.

31. Como fica o direito de laje... e a segurança estrutural da edificação?

O direito de laje é uma espécie de direito de superfície e pode ser incluído no arranjo do TTC. Quanto à segurança das edificações, a ideia é trabalhar o TTC em conjunto com ATHIS (Assessoria Técnica para Habitação de Interesse Social) nas comunidades, garantindo um suporte profissional para garantir a segurança das habitações.

Ao agregar parceiros e apoiadores, junto com a mobilização dos moradores, o TTC tem o potencial de fortalecer e tornar a comunidade como um todo mais segura.

32. Existe uma relação entre o TTC e as ZEIS?

Existe sim! Os instrumentos são complementares, já que ambos procuram vincular um território para habitação de interesse social, as ZEIS atuam de fora pra dentro, formando uma espécie de barreira, garantindo que em determinada área só possa

haver construções de interesse social, enquanto que o TTC trabalha de dentro pra fora, promovendo a permanência e o desenvolvimento territorial/comunitário nos territórios.

33. Podemos fazer o termo territorial coletivo nas áreas de ZEIS? E as áreas dos municípios?

Sim, é perfeitamente possível (e desejável) estabelecer um TTC em uma área de ZEIS. Os instrumentos são complementares, já que ambos procuram vincular um território para habitação de interesse social, e as ZEIS têm o benefício de flexibilizar parâmetros urbanísticos e já estabelecer uma barreira de proteção naquele território contra a especulação imobiliária, o que será muito bem aproveitado pelo TTC para promover o desenvolvimento territorial e comunitário.

Em áreas públicas municipais, para o TTC ser formalizado é preciso que antes a terra seja transferida para uma organização sem fins lucrativos, criada e regida pelos moradores. Mas nada impede que se comece uma mobilização da comunidade que, decidindo pelo TTC, busque fazer um processo de regularização fundiária orientado para esse modelo.

34. Precisa estar previsto no Plano Diretor ou ter lei específica para o Município aplicar o TTC como arranjo para incentivar habitações de interesse social em comunidades organizadas?

O TTC não depende de nenhuma lei específica para ser implementado, ele já pode existir com os instrumentos que temos à disposição na legislação brasileira. Apesar disso, reconhecemos que uma regulamentação legal vai facilitar a aplicação do modelo lhe conferindo maior legitimidade. Atualmente, o TTC já está previsto no Plano Diretor do Município de São João de Meriti-RJ e está sendo discutido na revisão do Plano Diretor do Rio de Janeiro.

35. Existe algum lugar que já está funcionando?

Existe sim! O TTC já existe em dezenas de países do mundo, como Porto Rico, Quênia, Bélgica, Austrália, Canadá, Estados Unidos, Inglaterra, entre outros. No Brasil, ainda não temos um TTC funcionando, mas estamos caminhando para isso!

36. Mas na legitimação de posse por exemplo tem a titularização das unidades (imóveis), é necessário o cadastramento de cada família

justamente para essa titularização... para mim seria incompatível com o TTC. É isso mesmo?

Nesse caso, a entrega final dos títulos seria individual, para cada família residente das unidades. Nada impede que, depois disso, os moradores decidam criar um TTC, se organizando para isso e transferindo os títulos para uma organização composta por eles próprios. Para isso ocorrer, será preciso uma mobilização forte em torno do TTC e um desejo comum de permanecer na terra e se proteger das pressões mercadológicas.

37.No caso da Regularização Fundiária quem receberia a legitimação fundiária, a pessoa jurídica criada para o TTC? Como isso seria feito?

Existem duas possibilidades neste sentido. A primeira delas são os moradores recebendo individualmente os títulos de legitimação fundiária, e depois transferindo a propriedade para a pessoa jurídica criada para o TTC. A segunda opção é negociar com o poder público para que a legitimação seja feita diretamente em nome dessa organização sem fins lucrativos, para que o TTC seja instituído logo após a regularização.

38.E se a posse da terra for contestada, os ocupantes podem formar legalmente um TTC?

O TTC depende da formalização do direito à terra para existir. Em casos de conflitos fundiários, os ocupantes devem primeiro superar os entraves que impedem seu acesso à terra para depois constituir formalmente um TTC. No entanto, é importante que os moradores se mobilizem durante o conflito e fortaleçam sua organização coletiva, elementos fundamentais para o estabelecimento de um TTC futuramente. Assim, os moradores já podem iniciar a mobilização em torno do TTC durante um conflito fundiário, mas sua formalização apenas se dará posteriormente.

39.Tenho uma dúvida com relação a proposta de configuração tradicional do conselho descrita no FAQ. Entendi que dois terços da composição é dos moradores e da equipe de assistência técnica, mas com relação a 1/3 de moradores do entorno? Vi que essa estrutura pode ser adaptada, mas gostaria de entender melhor essa configuração clássica: é por conta de algum tipo de proteção a formas de controle do território?

O modelo tripartite é o arranjo clássico dos TTCs, tendo sido consolidado depois de décadas de experimentação com o modelo, e é adotado em muitos países no mundo. Sua estrutura básica é um conselho formado por: $\frac{1}{3}$ de moradores, $\frac{1}{3}$ de

vizinhos do entorno e $\frac{1}{3}$ de representantes do interesse público (e aqui podem ser incluídos técnicos aliados, membros do governo, etc). Chegou-se neste formato após uma compreensão de que seria importante ter uma multiplicidade de interesses representados no conselho, e que o TTC seja um reflexo da comunidade em um sentido mais amplo, não apenas dos moradores em si. Afastar o risco de cooptação de um grupo por outro também é um dos objetivos desse arranjo.

No entanto, é preciso ter em mente que o regime tripartite não é uma regra universal, e diferentes experiências têm a liberdade de definir formatos distintos. Em Porto Rico, por exemplo, eles optaram por um formato que garante uma maioria de moradores no conselho, e não prevê vizinhos do entorno. Pensando em um TTC para favelas no Brasil, a previsão de vizinhos no conselho gestor pode ser um problema também, dado o estigma enfrentado por esses territórios.

40. Como fica a situação dos moradores que não aderirem ao TTC? Ficam como proprietários de uma parte ideal do território com direito a vender?

Depende do arranjo acordado no caso concreto. Se a comunidade estiver passando por um processo de regularização fundiária a partir da transferência da propriedade, os moradores que não aderirem ao TTC vão ficar com o título individual de seus imóveis, enquanto que os moradores que entrarem no modelo vão ficar com a propriedade coletiva da terra e o título individual das construções.

41. Há alternativas de PJ no Brasil para além de associação como organização responsável?

Existem sim. O único requisito é que seja uma organização sem fins lucrativos. No Brasil, temos as figuras da associação, fundação e cooperativa como possibilidades para a instituição de um TTC.

42. E como fica se no caso ninguém quiser participar do conselho de gestão quem vai assumir a gestão?

Todo Termo Territorial Coletivo precisa de um conselho gestor, o órgão responsável pela administração cotidiana da organização e do território. Esse conselho pode contar com moradores, aliados técnicos, representantes do poder público, parceiros históricos da comunidade, etc. O arranjo deve ser definido de forma coletiva, com protagonismo dos moradores. Não pode haver um TTC sem conselho gestor.

43. Eu quero saber se o TTC pode ser usado num conjunto da CEHAB do Governo do Estado porque a gente quer quitar a casa e eles nos dão um documento de compra e venda, e não dão o documento de propriedade legal. O TTC pode ajudar nisso?

Para um TTC ser instituído nessa situação, é preciso que os moradores se mobilizem e pressionem pela transferência da terra para a comunidade, ficando nas mãos de uma pessoa jurídica composta e gerida pelos moradores.

44. E de quem é responsabilidade da infraestrutura da área do TTC?

Em um TTC, as áreas públicas continuam sendo públicas, ou seja, é responsabilidade do Estado a sua manutenção. É importante reforçar que o Poder Público não está isento da responsabilidade pelos serviços urbanos essenciais e equipamentos públicos em um TTC.

No entanto, há diversas áreas que podem ser de propriedade do próprio TTC, como um centro comunitário, por exemplo. A manutenção desses espaços cabe à organização sem fins lucrativos criada para reger o TTC.

45. Como seria possível a instituição de TTC na modalidade de condomínio?

O condomínio é um arranjo diferente do Termo Territorial Coletivo. Enquanto que no condomínio cada residente é dono de uma fração ideal do terreno, no TTC os residentes apenas são donos das construções, e não da terra em si (que fica sob titularidade da organização comunitária). No condomínio não há restrição para a venda das casas, os moradores usufruem do valor imobiliário pleno, e no TTC existe essa restrição, pois o objetivo maior é a acessibilidade econômica da moradia, a permanência dos moradores e o desenvolvimento comunitário.