

Rio de Janeiro, 15 de agosto de 2023

Caros(as) parlamentares da Câmara dos Deputados e Senado Federal,

Nós, do Grupo de Trabalho do Projeto Termo Territorial Coletivo, facilitado pela Comunidades Catalisadoras (ComCat)—organização da sociedade civil atuante há 20 anos prestando apoio à organizações comunitárias de mais de 300 favelas cariocas—escrevemos esta carta com o intuito de apresentar o Termo Territorial Coletivo (TTC) e reivindicar a elaboração de uma legislação federal para regulamentar o modelo.

O TTC é um instrumento que vem sendo introduzido há cinco anos por um Grupo de Trabalho que hoje conta com 290 integrantes: 59 lideranças de favelas de 34 comunidades da cidade, e 231 aliados técnicos de 103 instituições diferentes, como universidades, órgãos públicos, organizações da sociedade civil, entre outros. No total, 1470 pessoas já participaram de nossas atividades, atingindo 292 moradores de comunidades interessadas no TTC. O objetivo do projeto é oferecer novas possibilidades visando à garantia da segurança da posse dos assentamentos informais. O modelo TTC é baseado no Community Land Trust, uma ferramenta com mais de 50 anos de sucesso pelo mundo na garantia da moradia adequada.

Esperamos, assim, poder contribuir para a agenda da política urbana, apresentando um instrumento inovador - ainda inexistente no Brasil - que carrega um potencial de garantir a plena realização do direito à moradia adequada para populações vulneráveis.

1. O Que é o Termo Territorial Coletivo

O Termo Territorial Coletivo é, antes de mais nada, um instrumento para a garantia de segurança da posse para populações vulneráveis. Na prática, trata-se de um modelo de gestão coletiva do território, caracterizado pela separação entre a propriedade da terra (coletiva) e a propriedade das casas e construção (individual).

A terra fica sob propriedade do TTC, ou seja, de uma organização local sem fins lucrativos formada pelos moradores e gerida de forma coletiva. A casa, as benfeitorias, assim como os quintais, pertencem aos moradores individualmente, por meio de título de direito de superfície formalizado em cartório. Desta forma, ao tornarem-se legalmente superficiários de suas casas, os moradores têm o direito de utilizá-las como bem entenderem dentro das regras estabelecidas pelos moradores na hora da formalização do TTC, podendo vender, alugar ou doar para familiares. A terra, no entanto, é retirada do mercado, o que ajuda a manter o custo da moradia acessível. Este arranjo fortalece a comunidade e sua capacidade de realizar melhorias através da gestão coletiva da terra. Com isso, diminui tanto o risco de despejo forçado quanto o da gentrificação.

O TTC promove um arranjo no qual os moradores gerenciam e zelam pelo território em conjunto, com a força da regularização lhes respaldando. Unindo ações jurídicas, sociais e de

planejamento urbano, tem por objetivo a garantia de permanência dos moradores em seus locais de moradia e o desenvolvimento pleno destes territórios com protagonismo da comunidade. O resultado é a oferta de habitação acessível economicamente por famílias de baixa renda, de forma perpétua, e o fortalecimento comunitário.

2. Histórico dos TTCs

O Termo Territorial Coletivo—ou Community Land Trust—suruiu nos Estados Unidos na década de 1960, no contexto dos movimentos por direitos civis. De início, foi pensado como um mecanismo de aquisição de terras agrícolas para a subsistência e desenvolvimento econômico de comunidades negras marginalizadas pela política de segregação.

Apesar de nascer no contexto rural, é nas cidades norte-americanas que o TTC ganha visibilidade e se prolifera com rapidez, a partir dos anos 1980. Hoje, os EUA contam com mais de 250 TTCs ativos, regulamentações próprias em diversos estados, isenções fiscais devido ao seu caráter social e crescente apoio do Poder Público. O TTC atualmente se encontra espalhado por diversos países pelo mundo como o Reino Unido, Canadá, Austrália, Quênia, Porto Rico, entre outros. Esta proliferação foi acompanhada por um contínuo aperfeiçoamento do modelo para realidades distintas, o que é possível devido ao seu caráter altamente flexível.

Em 2017, foi reconhecido pela Nova Agenda Urbana - documento da ONU que estabelece diretrizes globais de políticas urbanas e habitacionais - como uma opção de moradia sustentável e acessível, devendo ser apoiada pelos Estados.

3. Potencial do TTC para a moradia adequada

O TTC tem grande potencial para garantir a moradia adequada por seis motivos:

1. Garante segurança da posse robusta para populações vulneráveis: O TTC protege comunidades da ameaça de remoção, provocada tanto pelo Estado quanto pelo mercado, assegurando de forma efetiva o direito à permanência.

2. Promove o desenvolvimento comunitário através da gestão coletiva: O TTC dá as ferramentas necessárias para que comunidades possam se desenvolver com independência e protagonismo. Mais que isso: permite que os frutos do desenvolvimento sejam aproveitados pelos moradores, e não por terceiros que possam chegar para especular em cima da valorização da terra.

3. Assegura o controle do território por parte dos moradores: Os proprietários de construções situadas nas áreas sob o modelo TTC, bem como outros membros chamados a participar de seu órgão de gestão, controlam a governança do TTC e definem a orientação de suas decisões sobre os usos do território e o desenvolvimento local.

4. Aumenta o poder de barganha perante concessionárias de serviços públicos: a partir do momento que moradores se tornam coletivamente proprietários de uma grande área, seu

poder de negociação muda de patamar. Eles poderão pressionar autoridades com mais força para exigir o cumprimento dos serviços públicos e podem se organizar coletivamente, inclusive tirando empréstimos ou realizando obras, para implementar melhorias.

5. Assegura moradia acessível economicamente pela perpetuidade: através da retirada da terra do mercado—e de outros mecanismos de controle de preço que podem ser estabelecidos na sua criação—o TTC consegue manter o custo da habitação acessível por famílias de baixa renda de forma permanente. Ele contribui, dessa forma, para a plena efetivação do direito à moradia adequada, uma responsabilidade do Estado, segundo nossa Constituição. Assim o TTC tem grande potencial de aumentar a eficiência do Estado no cumprimento do seu mandato em relação ao direito à moradia.

6. Mantém os investimentos públicos efetivamente direcionados para seu público alvo no longo prazo: ao garantir a permanência dos moradores e a retirada da terra do mercado, o TTC garante que todo o recurso público investido no território vai ser direcionado, de fato, para a comunidade que ali vive, evitando processos de gentrificação que levam o poder público a uma dinâmica de “enxugar gelo” em relação aos equipamentos urbanos direcionados para populações urbanas vulnerabilizadas, que acabam migrando para áreas cada vez mais distantes e menos infraestruturadas da cidade exigindo uma nova leva de investimento público periodicamente.

4. História do Projeto TTC e seu potencial para as favelas brasileiras

Após vinte anos de trabalho apoiando centenas de líderes e organizações comunitárias em favelas e ajudando suas comunidades a combater tanto as remoções realizadas pelo governo, quanto a gentrificação conduzida pelo mercado—uma devida à ausência de títulos de terra e outra devida à sua obtenção—a Comunidades Catalisadoras (ComCat), começou a estudar o potencial da aplicação dos Termos Territoriais Coletivos em favelas cariocas.

No Rio de Janeiro, cerca de 24% da população vive em favelas. São espaços que se estabelecem sem direitos fundiários garantidos, o que os torna vulneráveis a processos de remoção e dificulta um pleno desenvolvimento comunitário. Por outro lado, a concessão de títulos individuais a partir de uma política de regularização fundiária pode trazer outros problemas, como o aumento do custo de vida, pressão da especulação imobiliária, e pulverização da malha solidária construída historicamente nestas comunidades, assim ameaçando a permanência da comunidade e sua resiliência no seu território. É aí que entra o TTC.

Os Termos Territoriais Coletivos são uma potente solução para formalizar as favelas do Rio e do Brasil, incrementando a segurança da posse dos moradores e ao mesmo tempo garantindo o contínuo fortalecimento dos laços e redes de solidariedade que eram a principal segurança das comunidades até sua regularização. Assim, o TTC garante moradia acessível economicamente de forma perpétua ao mesmo tempo em que valoriza ainda mais os

elementos que já estão bastante presentes nesses espaços: histórico de mobilização coletiva, forte senso comunitário e desejo de permanência.

Isto é feito através de um arranjo flexível e emancipatório, uma vez que todo o planejamento e gestão do território parte dos moradores, que passam a uma posição oficial de proprietários e gestores do desenvolvimento dentro do seu próprio território.

A primeira experiência de TTC em um assentamento informal aconteceu em Porto Rico, com o Fideicomiso de la Tierra Caño Martín Peña. Oito comunidades de San Juan, capital de Porto Rico, se juntaram a partir da mobilização comunitária para enfrentar as ameaças das remoções e da gentrificação, construindo uma esperançosa visão do que a favela poderia alcançar adotando um modelo de TTC que se adapte às suas próprias circunstâncias.

O TTC do Caño demonstrou com sucesso que o estabelecimento de TTCs nas favelas do Rio pode ser uma estratégia eficaz para solucionar grande parte da crise da moradia e impedir as remoções forçadas, ao mesmo tempo em que aborda os desafios que normalmente surgem com os títulos de terra individuais. Estes desafios incluem: custos de vida mais elevados, especulação imobiliária e gentrificação; atomização da comunidade; e uma mudança na cultura local devido ao crescimento da visão mercadológica, em detrimento das tradicionais trocas coletivas e transações com base em relações de confiança nas quais as favelas têm historicamente estado baseadas.

Pode-se dizer que a proposta do TTC chegou ao Brasil em agosto de 2018, quando foi realizado um intercâmbio de conhecimentos entre membros do Fideicomiso de la Tierra Caño Martín Peña e moradores, lideranças e técnicos da cidade do Rio de Janeiro. O objetivo foi aprender com a experiência portoriquenha para conhecer melhor a aplicação do instrumento em assentamentos informais e discutir como ele poderia ser efetivo na promoção de moradia acessível no Brasil.

A partir do encontro, e com base no entendimento das condições necessárias para estabelecer um TTC em uma favela, foi criado um grupo de trabalho para pensar as possibilidades e limites do instrumento no Brasil. O Projeto TTC já realizou mais de 130 atividades (como plenárias, oficinas comunitárias e eventos públicos), atingindo mais de 1000 pessoas, dentre moradores e lideranças comunitárias de mais de 30 comunidades e técnicos e pesquisadores de 82 instituições, como órgãos públicos, universidades e ONGs.

5. Importância de uma lei federal sobre o TTC

Apesar de uma longa história de sucesso e reconhecimento pelo mundo, ainda não temos uma experiência concreta do Termo Territorial Coletivo no Brasil. Isso ocorre por uma série de fatores, sendo um deles a ausência de uma previsão legal acerca do modelo. Embora já tenhamos em nossa legislação instrumentos que permitem a aplicação do TTC, é preciso reconhecer que uma previsão expressa do modelo facilitará bastante essa implementação.

Para isso, entendemos que uma legislação federal seria ideal para regulamentar o modelo. Conforme preconiza nossa Constituição, é de competência da União legislar sobre matérias de direito civil e direito urbanístico (este último, de maneira concorrente com estados e municípios). O Termo Territorial Coletivo traz elementos que impactam em ambas as matérias, assim uma lei federal seria o instrumento mais eficaz para dar conta de todos os aspectos do modelo. Para além de trazer uma regulamentação direta do TTC, a legislação também pode articular o modelo com outras leis relevantes, como o marco da regularização fundiária (Lei 13.465/2017) e o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), além é claro do Código Civil (Lei 10.406/2002).

Caso queira alguma informação adicional não hesite em nos contactar!

www.termoterritorialcoletivo.org

021 99835-0613

ttc@comcat.org

Muito obrigado pela atenção,
Projeto TTC

Assinam esta Carta:

1. Comunidades Catalisadoras (ComCat)
2. Museu das Remoções
3. Núcleo de Terras e Habitação da Defensoria Pública do Estado do Rio de Janeiro (NUTH)
4. Associação de Moradores da Comunidade Trapicheiros
5. Observatório de Favelas
6. Fundação Bento Rubião
7. Movimento Popular de Favelas
8. Comissão de Moradores do Indiana
9. Associação de Mulheres de Itaguaí Guerreiras e Articuladoras Sociais (A.M.I.G.A.S.)
10. Cooperativa Transvida
11. Center for Community Land Trust Innovation
12. Cooperativa Habitacional e Mista Esperança
13. Museu do Horto
14. Associação de Moradores e Amigos do Horto (AMAHOR)
15. Mulheres de Frente São João de Meriti
16. Ocupação Dandara

17. Associação de Moradores Pica-Pau
18. Centro de Integração na Serra da Misericórdia
19. TETO
20. Observatório das Metrôpoles
21. Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico - IBDU
22. Fundo FICA
23. Pastoral de Favelas
24. Conselho Popular
25. Museu do Graffiti
26. Projeto Inclusão
27. Dandara Resiste
28. União por Moradia Popular - UMP/RJ
29. Forum Nacional de Reforma Urbana
30. Instituto de Terras e Cartografia do Estado do Rio de Janeiro - ITERJ
31. Movimento Nacional de Luta pela Moradia - MNLM
32. Núcleo de Assessoria Técnica Popular - NATEP/UERJ
33. Associação de Mulheres de Edson Passos - AMEPA
34. Associação Pró Moradia
35. Centro Comunitário Raiz Vida
36. Casa Fluminense
37. Confederação Nacional das Associações de Moradores - CONAM
38. Instituto INNBRAS
39. Ser Alzira
40. Projeto Conhecendo sua Casa
41. União de Federações e Associações de Moradores Afins do estado do Rio de Janeiro
42. Negricia Poesia
43. Arte de Crioulo
44. Laboratório da Utopia - LUTA/UFSC
45. Federação das Associações de Moradores de Saquarema - FAMOSA
46. Instituto Pólis
47. BR Cidades
48. Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/RJ
49. Instituto dos Arquitetos do Brasil - IAB/RJ