



O Termo Territorial Coletivo nas Favelas do Rio de Janeiro

Disciplina Política Urbana - FGV
10 de março de 2021

Tarcyla Fidalgo

Coordenadora do projeto Termo Territorial
Coletivo - Comunidades Catalisadoras (ComCat)
tarcylafidalgo@gmail.com

Uma realidade global

1. Uma em três pessoas morando em cidades hoje vive em um assentamento informal.
2. Até 2050, quase $\frac{1}{3}$ de toda a humanidade morará em assentamentos informais.
3. Assentamentos informais são onde a população mundial crescerá nas próximas décadas.
4. 85% de toda habitação construída mundialmente hoje é construída 'ilegalmente' (McGuirk)
5. Com isso, moradores de assentamentos informais são os principais desenvolvedores de espaços urbanos no mundo hoje, ditando mais metros quadrados do que arquitetos ou governos. (McGuirk)



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

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.

Favelas são...

Habitação a preços acessíveis. Favelas são bairros que surgem de uma necessidade não atendida de moradia (portanto, por essência, eles estão realmente resolvendo um problema, não criando um);

Informais. Sem nenhuma regulamentação externa (o que caracteriza sua originalidade—tanto na parte funcional como na disfuncional, já que essa falta de regulamentação, ou informalidade, afetará a comunidade dependendo dos fatores listados a seguir);

Autoconstruídas. Estabelecidas pelos moradores (as comunidade são erguidas através de recursos humanos, financeiros e emocionais ao longo de gerações, portanto, cada tijolo, cada azulejo carrega uma história que moradores da cidade “formal”, raramente conseguem entender);
e

Únicas. Se desenvolvem com base na cultura e no acesso à cidade, recursos, empregos e conhecimento (as condições específicas das favelas—em terrenos inclinados ou planos, centrais ou periféricas, estabelecidas na década de 20 ou 80, próximas ou distantes de uma indústria particular, as características de seus líderes, e muitos outros atributos—determinam como elas se desenvolvem).

Um século de políticas sobre favelas resumidos



Negligência



Apesar disso os moradores constroem e reconstroem...



Repressão



Hoje, no Rio de Janeiro, existem mais de 1000 assentamentos informais, ou **favelas**. Eles abrigam entre **22 e 24%** da população da cidade. Variam em tamanho de 100 a 200.000 pessoas. A maioria dos residentes vivem em favelas com **mais de 50 anos de existência**.











2021: Vinte e um anos

Comunidades Catalisadoras

www.comcat.org

A missão da Comunidades Catalisadoras (ComCat) é criar modelos para a integração efetiva entre os assentamentos informais e formais em cidades de todo o mundo, com base na experiência do Rio de Janeiro.



ComCat

COMUNIDADES CATALISADORAS

ComCat: Ciclo de Vida e Pilares

Vejam os a ComCat como um projeto com início, meio e fim, com quatro fases-chave

Foco presente

1 Formação de Redes (2000-2010)

Redes entre favelas e redes amplas de apoio, acesso cedo à tecnologias de rede e treinamento, oportunidades de troca horizontal, estabelecendo relacionamentos e nossa forma de trabalhar.



2 Comunicação (2010-2017)

Documentando e comunicando vozes, valores, ativos e desafios de favelas, além de tendências que afetam seu desenvolvimento; alargando debate introduzindo nuance, expandindo nossa rede para formadores de opinião influentes trabalhando para desestigmatizar as favelas.



3 Criando Modelos (2017-2024)

Desenvolvimento de ferramentas, técnicas e modelos para o desenvolvimento sustentável com base em ativos das favelas do Rio; provando o valor e potencial de técnicas de planejamento participativo.



4 Exemplo Global (2024-2030)

Divulgar e catalisar um modelo global de integração urbana promovendo equidade social ampla e uma vida urbana vibrante, à partir do desenvolvimento com base em ativos nas favelas do Rio e outras cidades e no conceito da 'cidade singular.'



4 Programas-Chaves Hoje

1. **Acertar a narrativa** sobre favelas e aprofundar a conversa, ampliando o nuance e a compreensão.
2. **Visibilizar, fortalecer, conectar e multiplicar soluções comunitárias** para o desenvolvimento sustentável.
3. **Desenvolver e implementar uma estratégia para assegurar os ativos comunitários** e garantir a segurança fundiária e o desenvolvimento liderado pelos moradores.
4. **Gerar dados, de forma coletiva e cidadã**, para garantir políticas públicas adequadas.

RioOnWatch

RELATOS DAS FAVELAS CARIOCAS

**Rede
Favela** 
Sustentável



**Termo
Territorial
Coletivo**



**Painel
Unificador** das
Favelas

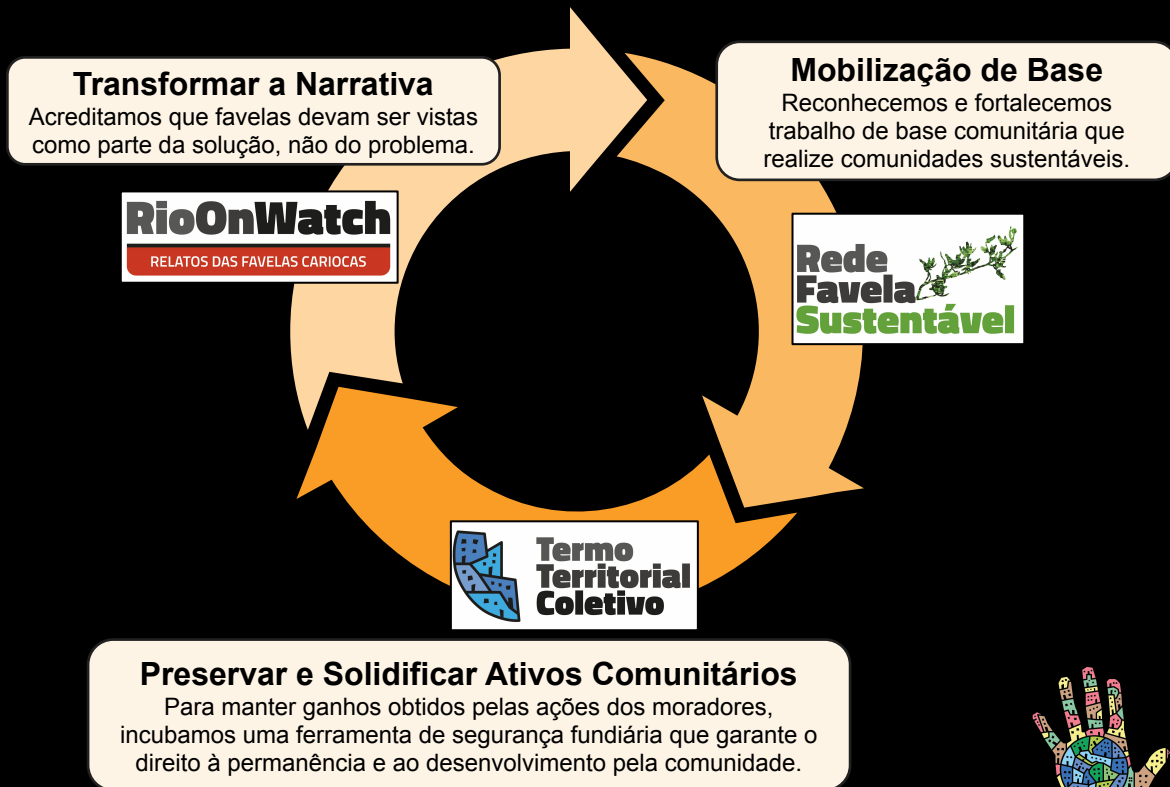
Covid-19

Programas da ComCat Como Ciclo



Nossa **visão** é uma integração urbana criativa, inclusiva e empoderadora, liderada pelas próprias comunidades.

Os sucessos de um programa dão chão ao próximo programa. Acreditamos que nossa abordagem para o desenvolvimento sustentável para comunidades informais possa ser aplicada à comunidades ao redor do mundo.



A insegurança da posse nas favelas

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.

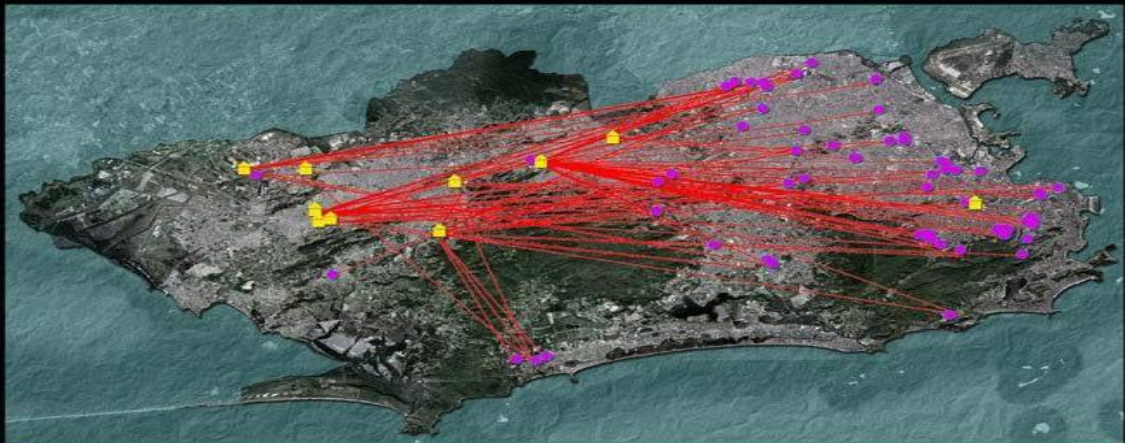
O Rio ocupava a 12ª posição na pesquisa em 2008. Desde então, subiu para 11ª, ao ultrapassar Mumbai, na Índia.



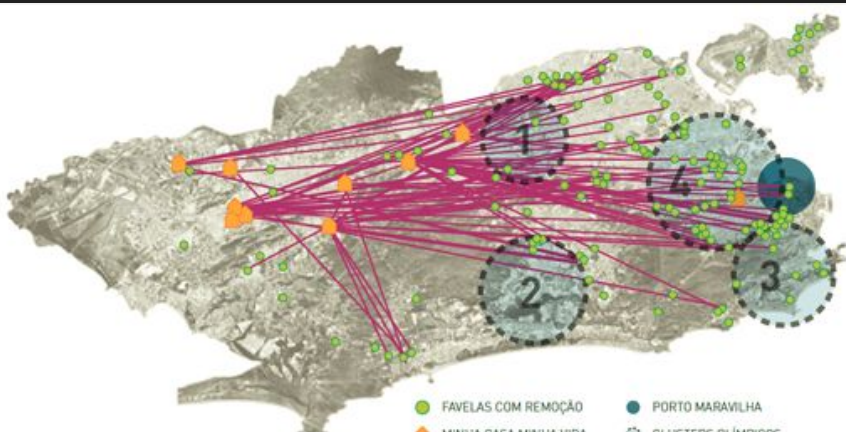
O relatório do grupo imobiliário Savills considera apenas os custos de aluguel e de ocupação em imóveis residenciais e comerciais, sem investigar gastos com alimentação e transporte, entre outros fatores.

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

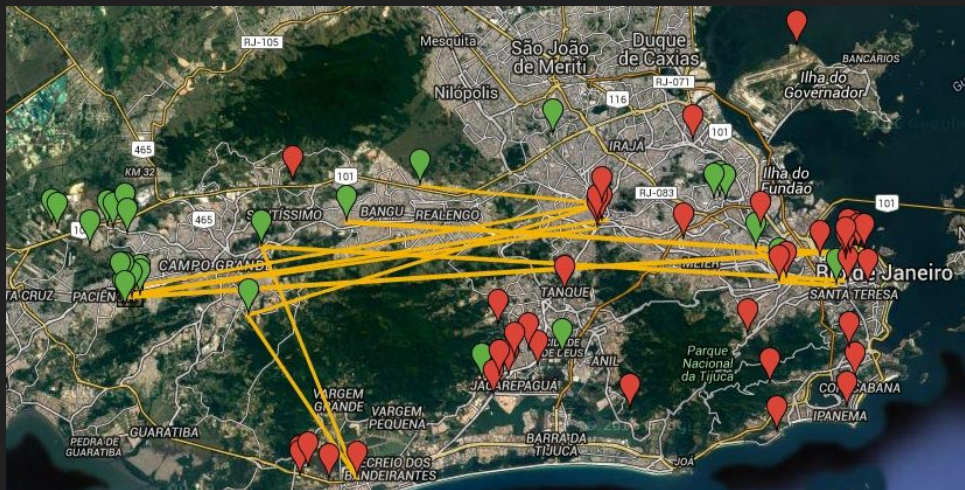
MAPA DE REASSENTAMENTOS



- 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**



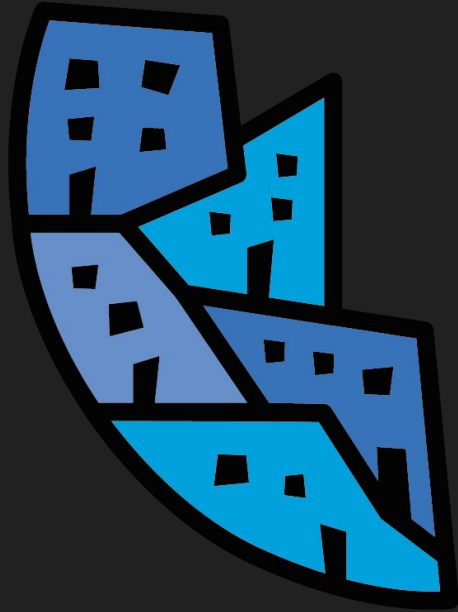
**CONCESSÕES DE USO (CUEM e
CDRU)**

PROPRIEDADE PRIVADA

"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

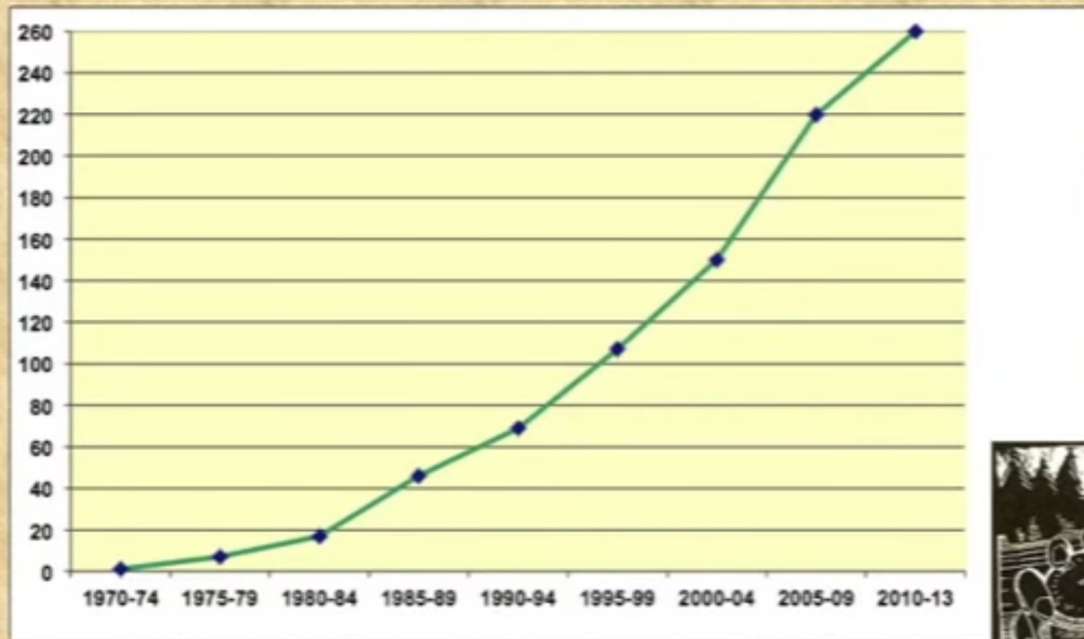
2018-Hoje

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).



Number of Community Land Trusts in the United States



Hoje também em

Inglaterra

Canadá

Austrália

Belgica

Quênia

Nova Zelândia

e...

Porto Rico

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 Essenciais do TTC

1. **Adesão espontânea.** Os participantes do TTC devem optar por fazer parte do TTC, aceitando as metas do TTC.
2. **Terra de propriedade coletiva.** O TTC é proprietário do terreno em que opera e é composto por membros da comunidade.
3. **Construções de propriedade individual.** Os moradores têm propriedade 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).
4. **Gestão coletiva da propriedade comum.** O Conselho do TTC tem o poder de conduzir um amplo desenvolvimento comunitário, além de administrar a terra, e seu formato é definido pelos moradores de forma coletiva.
5. **Acessibilidade econômica permanente.** O objetivo primordial é garantir moradias permanentemente acessíveis para famílias de baixa renda.

Condições Necessárias para Criação de um TTC em um assentamento informal/favela

- **Comunidade consolidada** com alto grau de pertencimento
 - Alta porcentagem de famílias **sem título** a terra
 - Chance razoável de **adquirir a terra**
 - Percepção/experiência com **ameaça de remoção/deslocamento**
 - Processo maduro de **mobilização comunitária**, apoiada por organizações da sociedade civil e aliados técnicos
- + *No caso da comunidade piloto, é interessante que tenha uma população pequena*

O TTC e O Direito à Moradia

- 1. Gestão coletiva** da propriedade a partir da criação de uma **entidade que será a titular da área em nome dos moradores**
- 2. 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.
- 3. Maior potencial de garantia da segurança da posse de populações vulnerabilizadas:** não adianta dar casa sem garantir que as **pessoas possam permanecer.**

TTC é...



Essa combinação (1 + 2) resulta no...

⇒ direito à moradia mais robusto

⇒ O controle comunitário legal resulta em mobilizações e organização comunitária mais empoderadas

+ aliados técnicos

+ recursos diversos (público, particular, doações, voluntariado)

⇒ Desenvolvimento comunitário pautado, definido e gerido por e para moradores

**Modelo de TTC em
Favelas:
O Caño Martín Peña de
Porto Rico**

Página Inicial » #OlhoNaGentrificação » Como Uma Favela de Porto Rico Virou a Primeira do Mundo a Se Organizar Sob Um 'Termo Territorial Coletivo'

Como Uma Favela de Porto Rico Virou a Primeira do Mundo a Se Organizar Sob Um 'Termo Territorial Coletivo'



✓ Curtir 876

Twitter

G+

[Click Here for English](#)

Em San Juan, Porto Rico, governo, moradores e técnicos profissionais criaram um **Termo Territorial Coletivo*** (Community Land Trust, ou CLT, na sigla em inglês), conhecido localmente como *Fideicomiso de la Tierra*, para preservar e desenvolver comunidades informais ao longo do Canal Martín Peña. Uma empresa pública, chamada ENLACE, foi especialmente criada, e esta empresa regularizou as terras nas comunidades, desenvolveu procedimentos de



Vista aérea do canal de Martín Peña nos anos 1930, mostrando a extensão dos manguezais que ladeavam o canal.



Vista aérea do Canal Martín Peña na década de 2000, mostrando que quase todos os manguezais foram preenchidos, e o canal está significativamente mais estreito.

People power in Puerto Rico: how a canal community escaped gentrification



The communities along the Martín Peña canal collectively own 200 acres of land that cannot be sold. Photograph: Proyecto Enlace del Caño Martín Peña

How do you improve a neighbourhood without causing land prices to rise? Residents along a polluted waterway in San Juan set

Advertisement



Pagina Inicial » #OlhoNaGentrificação » Poder do Povo no Porto Rico: Como Uma Favela no Centro de San Juan Escapou da Gentrificação

Poder do Povo no Porto Rico: Como Uma Favela no Centro de San Juan Escapou da Gentrificação



✓ Curtir 35

🐦 Tweetar

G+

[Click Here for English](#) 🇺🇸

Leia a matéria original por Maritza Stanchich em inglês no The Guardian [aqui](#). O RioOnWatch traduz matérias do inglês para que brasileiros possam ter acesso e acompanhar temas ou análises cobertos fora do país que nem sempre são cobertos no Brasil. Matéria atualizada em termos de datas apresentadas para refletir eventos que passaram desde sua publicação original em inglês.

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 Metrópoles, 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 VIOLENCIA!
- 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

Melhorias/ Pontos fracos

- Iluminação
- Asfalto/Pavimentação (senso permeável/lubido)
- Saneamento
- Coleta de lixo
- Limpeza em geral - podas, etc.
- Acesso de agentes comunitários de saúde
- Sobreamento
- Mobilidade das estruturas do parque (lembrar 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.)
- Embelazamento (grafite nas casas que remeta à história da comunidade - grafite no muro com relevo com o histórico da comunidade)
- Jardim na entrada da comunidade (evitaria entulho) - Hortas orgânicas?





Potencial do TTC em favelas/ assentamentos informais:

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