

Guia Metodológico

# Trabalhando com o Termo Territorial Coletivo



**Termo  
Territorial  
Coletivo**



**ComCat**  
COMUNIDADES CATALISADORAS

# Sumário

<b>1.</b>	<b>Entendendo o Guia Metodológico</b>	<b>4</b>
1.1.	Sobre o Termo Territorial Coletivo	4
	O que é o Termo Territorial Coletivo	
	O que é o Projeto TTC?	
1.2	Sobre o Guia Metodológico	5
	O que é o Guia Metodológico: Trabalhando com o TTC?	
	Público Alvo	
	Como usar o Guia Metodológico	

<b>2.</b>	<b>Engajamento</b>	<b>8</b>
2.1.	Condições Ideais	8
2.2.	Grupo de Apoiadores	9
2.3.	Reflexão sobre o Território	10

<b>3.</b>	<b>Mobilização</b>	<b>13</b>
3.1.	Oficinas Comunitárias	13
	Atividades de Porta-em-porta	
	Oficinas de Aprofundamento do TTC	
	Atividades Lúdicas	
3.2.	Planejamento Comunitário	17
	Informação	
	Diagnóstico	
	Diretrizes	
	Propostas	
	Plano de Gestão	

<b>4.</b>	<b>Formalização</b>	<b>24</b>
4.1.	Aquisição da Propriedade da Terra	25
4.2.	Construção da Pessoa Jurídica	26
	Apresentação das Formas Societárias	
	Apresentação do Estatuto Social	
	Princípios e Objetivos	
	Nome da Pessoa Jurídica	
	Formas de Custeio	
	Formas de Governança	
	Conselho Gestor	
	Apoiadores Externos	
	Conselho Fiscal	
	Competência dos Órgãos Administrativos	
	Composição, Direitos, Deveres e Penalidades dos Associados	
	Leitura do Estatuto Social	
	Registro da Pessoa Jurídica	
4.3.	Separação entre Terra e Construções	35
4.4.	Regramento Interno	35
	Apresentação do Regramento Interno	
	Diagnósticos de Questões e Problemáticas	
	Estruturação do Regramento	
	Definição de Regras e Normas	
	Leitura do Regramento	
	Aprovação e Registro do Regramento	

<b>5.</b>	<b>Conclusão: Pensando em construir um Termo Territorial Coletivo em sua Comunidade?</b>	<b>39</b>
-----------	--	-----------

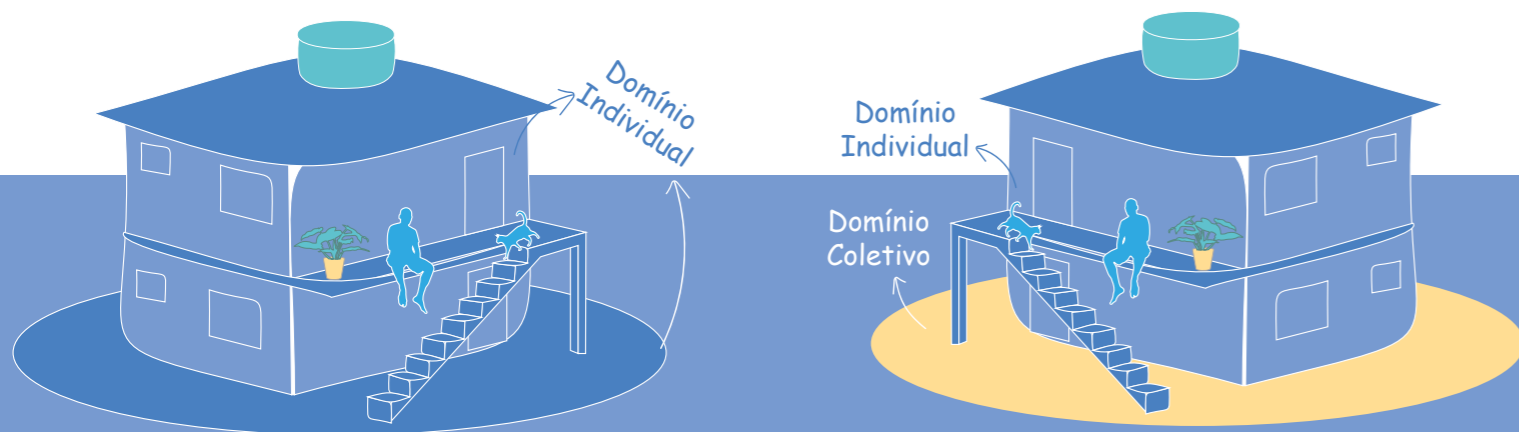
<b>6.</b>	<b>Anexos</b>	
6.1.	Tabela Pontos Positivos e Negativos da Titulação	40
6.2.	Roteiro de Conversa Porta-em-Porta	42
6.3.	Lista de Apresentações para Encontros de Aprofundamento	45
6.4.	Quadro comparativo: Associação x Fundação x Cooperativa	62

# 1. Entendendo o Guia Metodológico

## 1.1. Sobre o Termo Territorial Coletivo

### o que é o Termo Territorial Coletivo

O Termo Territorial Coletivo é um modelo de gestão territorial coletiva que busca garantir a segurança da posse, o fortalecimento e o desenvolvimento comunitário de populações vulnerabilizadas a partir do protagonismo de seus moradores. Sua característica básica é a separação entre a propriedade da terra (coletiva a partir da constituição de uma pessoa jurídica composta e gerida pelos moradores) e a titularidade das casas, quintais e demais construções (individual). Entre suas principais contribuições, temos a preservação da acessibilidade econômica da moradia para famílias de baixa renda, o controle comunitário sobre o território, a permanência das comunidades nos seus espaços e o desenvolvimento econômico e social para e pelos moradores.



O Termo Territorial Coletivo (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 norte-americano e em outros países do mundo, tanto no Norte quanto no Sul Global. Este movimento conta com uma crescente legitimidade e reconhecimento internacional, dado seu sucesso na garantia do direito à moradia adequada, em especial em sua dimensão da segurança da posse, legitimidade esta que o levou a ser inserido na Nova Agenda Urbana (2016) como uma solução habitacional sustentável e inclusiva a ser incentivada pelos países signatários (item 107). Recentemente, o potencial do modelo em assentamentos informais foi demonstrado pelas experiências de Porto Rico e Quênia, que aplicaram o TTC em comunidades autoconstruídas no âmbito de processos de regularização fundiária, permitindo que a terra ficasse sob titularidade da comunidade e evitando processos de gentrificação.

No Brasil, o debate acerca do Termo Territorial Coletivo é recente, mas promissor. Apesar de ainda não termos uma experiência concreta em funcionamento, cada vez mais observamos um aumento do interesse e defesa do modelo em nível nacional. O TTC responde a muitos dos desafios enfrentados hoje nas cidades brasileiras, como os obstáculos para o acesso à terra e à moradia, o avanço da especulação imobiliária sobre bairros populares, as dificuldades para se garantir a permanência de comunidades nos seus espaços e os limites dos atuais instrumentos em assegurar uma forma de gestão territorial coletiva e protagonizada pelos moradores.

### o que é o Projeto TTC?

O Projeto TTC, desenvolvido pela ONG Comunidades Catalisadoras (ComCat) desde 2018, tem a missão de introduzir o Termo Territorial Coletivo no país, desenvolvendo projetos piloto, incidindo politicamente para defender a aprovação de propostas legislativas, difundindo os fundamentos do modelo pela Brasil e assessorando grupos que desejem trabalhar com ele.

O Termo Territorial Coletivo é um modelo que fortalece a luta pelo direito à moradia adequada e o direito à cidade através da mobilização comunitária e segurança de posse. Atualmente, o Projeto TTC atua diretamente na construção de uma experiência concreta de Termo Territorial Coletivo juntamente a quatro comunidades do Rio de Janeiro.

## 1.2 Sobre o Guia Metodológico

### o que é o Guia Metodológico: Trabalhando com o Termo Territorial Coletivo

A atuação do Projeto TTC, desde 2018, na construção de uma experiência concreta de Termo Territorial Coletivo permitiu uma série de aprendizados que, em conjunto, são base de nossa atuação nas comunidades interessadas no modelo. É a partir dessas experiências, e de estudos complementares, que o Projeto TTC lança o "Guia Metodológico: Trabalhando com o Termo Territorial Coletivo" com objetivo de auxiliar iniciativas com objetivos semelhantes, estimulando a utilização do modelo por todo país.

O Guia apresenta todas as etapas para a construção de um Termo Territorial Coletivo, além de estratégias e métodos desenvolvidos para o cumprimento de cada uma delas. Em suma, é uma síntese da metodologia adotada pelo Projeto TTC no curso de sua atuação com favelas e outros assentamentos auto construídos no Rio de Janeiro. Busca-se, com o Guia Metodológico, assessorar e inspirar iniciativas de replicação de Termos Territoriais Coletivos em todo o Brasil, demonstrando de maneira fácil e didática os passos necessários para se desenvolver projetos deste tipo. Para isso, o Guia é dividido em três partes centrais:

1. Engajamento
2. Mobilização
3. Formalização



Cada uma delas, por sua vez, é subdividida em passos para, ao fim, juntas apresentarem o processo completo de criação de um TTC. A etapa do **ENGAJAMENTO** diz respeito às ações iniciais no processo de construção de um Termo Territorial Coletivo, como a formação de um grupo de trabalho permanente e identificação de uma comunidade piloto para receber o modelo. Logo, na etapa de **MOBILIZAÇÃO**, aprofunda-se o conhecimento sobre o Termo Territorial Coletivo entre os moradores, ao mesmo tempo em que é desenvolvido um trabalho de planejamento territorial comunitário e oficinas para discutir assuntos diversos relativos à estrutura do TTC. Por fim, a etapa de **FORMALIZAÇÃO** diz respeito aos passos administrativos/burocráticos/jurídicos para se estabelecer um TTC, configurando-se a estrutura jurídica necessária para a materialização e operacionalização do modelo.

Apesar da escolha de divisão em etapas, que atende a uma preocupação didática, é necessário destacar que as etapas aqui descritas não devem ser entendidas como um processo linear. Não é preciso, por exemplo, terminar a etapa de mobilização para entrar na formalização. Muito pelo contrário, **é importante que as etapas caminhem de maneira conjunta**, havendo flexibilidade na escolha dos passos a serem tomados em cada momento, em cada comunidade. A dimensão temporal de cada etapa pode variar muito e, de forma a permitir que a implementação do TTC se dê dentro de um percurso de tempo razoável, elas muitas vezes precisam ser encaminhadas de maneira conjunta.

Ao final desse processo, independente da escolha pelo Termo Territorial Coletivo ou não, **quem participar dessa construção terá adquirido conhecimentos e vivências que vão auxiliar e fortalecer em seus processos de desenvolvimento comunitário e territorial.**



## Público Alvo

Este Guia é endereçado a todos aqueles que tenham interesse na implementação do Termo Territorial Coletivo. Apesar de ser desenvolvido com enfoque maior em moradores e lideranças comunitárias, o material também cumpre o papel de guiar a ação de apoiadores externos à comunidade, como profissionais de assessoria técnica, pesquisadores e funcionários do setor público. Apesar de ser fruto dos aprendizados e estudos realizados particularmente no Rio de Janeiro, este Guia propõe uma metodologia que pode ser estudada e adaptada a partir da diversidade do contexto brasileiro.

A metodologia apresentada neste Guia vale tanto para Termos Territoriais Coletivos introduzidos em comunidades pré existentes—como favelas e assentamentos que passam por processos de regularização fundiária—quanto para novos empreendimentos habitacionais desenvolvidos em terrenos vazios, que optem por adotar o TTC como modelo fundiário para sua gestão futura. Com isso, destacamos a versatilidade do modelo do TTC e a amplo leque para sua utilização nos diferentes contextos, sociais e habitacionais, presentes no Brasil.



## Como usar o Guia Metodológico

Apesar de tratarmos aqui de forma geral da metodologia do processo de implementação de um TTC, é importante destacar que cada comunidade vai precisar realizar uma adaptação desta metodologia para melhor atender suas demandas. Este Guia deve ser usado como uma ferramenta com objetivo de ser apenas um balizador de processos de implementação do Termo Territorial Coletivo. Importante deixar claro que este guia não tem intuito de ser um manual de construção ou uma receita. Cada comunidade deve avaliar se e como cada etapa aqui apresentada pode ser implementada. Afinal de contas, quem melhor para dizer o que sua comunidade precisa do que seus moradores?

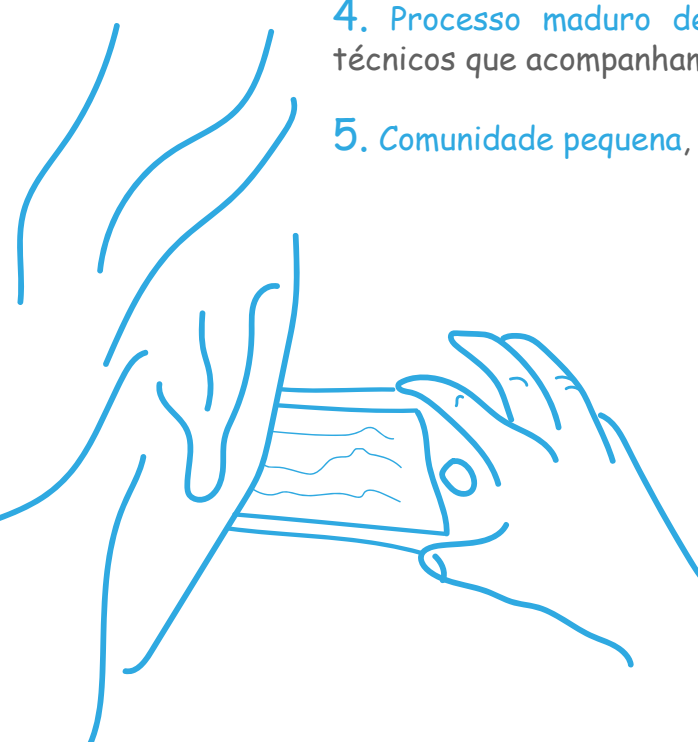
## 2. Engajamento

### 2.1 Condições Ideais

O TTC é um modelo que tem como fundamentos a gestão coletiva do território e moradias perpetuamente acessíveis economicamente. É necessário que um grupo ou comunidade interessada na construção do TTC também tenha esses mesmos princípios.

Ao se tratar de um TTC implementado em uma comunidade pré-existente, algumas condições prévias são importantes para refletir se o modelo é passível de ser implementado localmente. Dentro da experiência do Projeto TTC, formulamos **CINCO CONDIÇÕES IDEAIS** que foram observadas para a escolha de nossas comunidades-piloto, visando aumentar sua chance de implementação:

1. Comunidade **consolidada** com forte **senso de pertencimento**, na qual a garantia de permanecer na terra é o objetivo principal ao buscar instrumentos de titulação;
2. Grande porcentagem de famílias que **ainda não possuem títulos de terras**, mas tem probabilidade razoável de adquiri-los;
3. Moradores que percebem ou **experimentaram ameaça de desalojamento forçado** (remoção ou gentrificação);
4. **Processo maduro de organização comunitária**, apoiado por aliados técnicos que acompanham o desenvolvimento da comunidade;
5. **Comunidade pequena**, sem a presença de grupos de controle paralelo.



Não possuir essas condições não significa que existe menos chance de implementação do modelo, da mesma forma que possuir todas as condições não significa a implementação de um TTC. Essas são condições que entendemos ser potencializadoras, mas não determinantes.

Além disso, essas condições não se aplicam em caso de TTCs construídos "do zero", ou seja, a partir da aquisição de terrenos para a construção de unidades residenciais. Nestes casos, não há que se falar em condições prévias no território que facilitem a implementação de um Termo Territorial Coletivo, bastando o desejo do grupo de (futuros) moradores de fazer uso do modelo como norte para seu desenvolvimento comunitário e gestão territorial.

### 2.2 Grupo de Apoiadores

A formação de um grupo de apoiadores é um passo muito importante para iniciar o processo de construção de um Termo Territorial Coletivo. Idealmente, esse grupo deve contar com composição diversificada, com pessoas de diferentes origens e com uma multiplicidade de áreas do conhecimento representadas, alcançando um alto grau de interdisciplinaridade. Assim, a presença de lideranças comunitárias, moradores, arquitetos e urbanistas, advogados, pesquisadores e membros de órgãos públicos, entre outros atores, é muito bem-vinda.



O grupo de apoiadores é, via de regra, formado por pessoas que representam dois perfis distintos e complementares: lideranças comunitárias e aliados técnicos. Ambos os grupos são fundamentais e contam com suas particularidades. O papel dos aliados técnicos é colocar seu conhecimento à disposição das comunidades, nunca representando seus interesses ou impondo agendas, mas sim respeitando e apoiando as demandas dos moradores. É interessante que os aliados técnicos sejam apoiadores históricos da comunidade, pessoas em quem os moradores confiem, e que esteja claro a todos que estão ali para defender os interesses locais.

Já as lideranças são aquelas pessoas que atuam no território ativamente, articulando ações com moradores, representando interesses coletivos e mobilizando diferentes atores. Assim, elas têm uma compreensão mais próxima das necessidades do território e dos sujeitos coletivos que nele vivem.

Todos os integrantes do grupo de apoiadores devem conhecer o modelo do Termo Territorial Coletivo, podendo atuar como multiplicadores e "explicar", à sua maneira, o seu funcionamento para outros interessados. Esse é um processo que leva tempo, e reuniões periódicas com todo o grupo de trabalho são fundamentais para compartilhar o andamento dos trabalhos, traçar estratégias para a atuação junto à comunidade e discutir novas formas de atuação.

Seguem alguns exemplos de apoiadores que podem compor o grupo:

- Lideranças comunitárias;
- Moradores;
- Ativistas de movimentos sociais que atuam na defesa do direito à moradia;
- Membros de órgãos do poder executivo, como agências de regularização fundiária ou secretarias de habitação;
- Defensoria pública, em especial núcleos especializados em conflitos fundiários, defesa da posse e moradia;
- Representantes de organizações da sociedade civil que atuam no tema da moradia e política urbana;
- Técnicos independentes, em especial advogados, arquitetos e urbanistas, assistentes sociais, engenheiros, planejadores urbanos, etc;
- Estudantes e pesquisadores.

No Projeto TTC, o momento de formação de grupo de apoiadores aconteceu a partir de uma série de 5 oficinas realizadas junto com lideranças e técnicos do Fideicomiso de la Tierra, TTC estabelecido nas comunidades do Caño Martín Peña, em Porto Rico. As atividades tiveram como público alvo atores distintos, com o propósito de apresentar o modelo e sensibilizar o maior número de pessoas quanto à potencialidade do instrumento.

## 2.3 Reflexão sobre o Território

O TTC é um modelo que requer uma dedicação especial em seu estudo. Algumas de suas características fundamentais já são entendidas e aplicadas intuitivamente por comunidades e moradores há décadas, já outras são novidades que, muitas vezes, envolvem questões jurídicas e administrativas pouco ou nada conhecidas. Para além disso, o TTC é um modelo altamente flexível, com ampla margem para que cada comunidade/grupo defina o que é melhor para si, e para isso é fundamental garantir que todos entendam sua estrutura e todas as opções disponíveis.

Assim, o estudo do Termo Territorial Coletivo é constante e aqui o papel dos apoiadores é muito importante. Deve existir uma troca de experiências e saberes entre apoiadores e moradores para que o modelo seja utilizado em seu maior potencial.

### Dia de Oficina

Para melhor entendimento da relação de sua comunidade com o TTC é realizado o que chamamos de **OFICINA DIAGNÓSTICA**. Com duração de um dia inteiro e abordagem amplamente participativa, a proposta é introduzir uma reflexão sobre os pontos fortes do território e o que precisa ser melhorado na visão dos moradores, seguida por uma etapa de apresentação das possibilidades de titulação e uma reflexão sobre qual seria a mais adequada para o contexto local. O objetivo central da oficina é promover uma reflexão profunda sobre o território pelos moradores, sendo seu resultado importante para o desenvolvimento comunitário independentemente da adesão, ou não, ao modelo do TTC.

Apenas ao final da oficina o TTC é apresentado como uma das opções à disposição dos moradores. É possível que os moradores avaliem que existe outra alternativa mais adequada ao seu território do que o TTC, isso deve ser considerado como normal e deve ser respeitado. O TTC não deve ser visto como a solução de gestão coletiva para todas as comunidades, sendo importante lembrar que sua adoção deve ser fruto da escolha livre e consciente dos moradores.

A metodologia da Oficina Diagnóstica foi criada em Porto Rico, no âmbito do processo de construção do Fideicomiso de la Tierra Caño Martín Peña, caso emblemático de TTC em assentamento informal e a primeira experiência com o modelo na América Latina.

### Dinâmica Oficina Diagnóstica

- Divisão dos moradores em diferentes grupos, com um facilitador por grupo;
- Reflexão acerca dos pontos positivos da comunidade, em que todos os pontos levantados pelos moradores são escritos pelo facilitador em um cartaz;



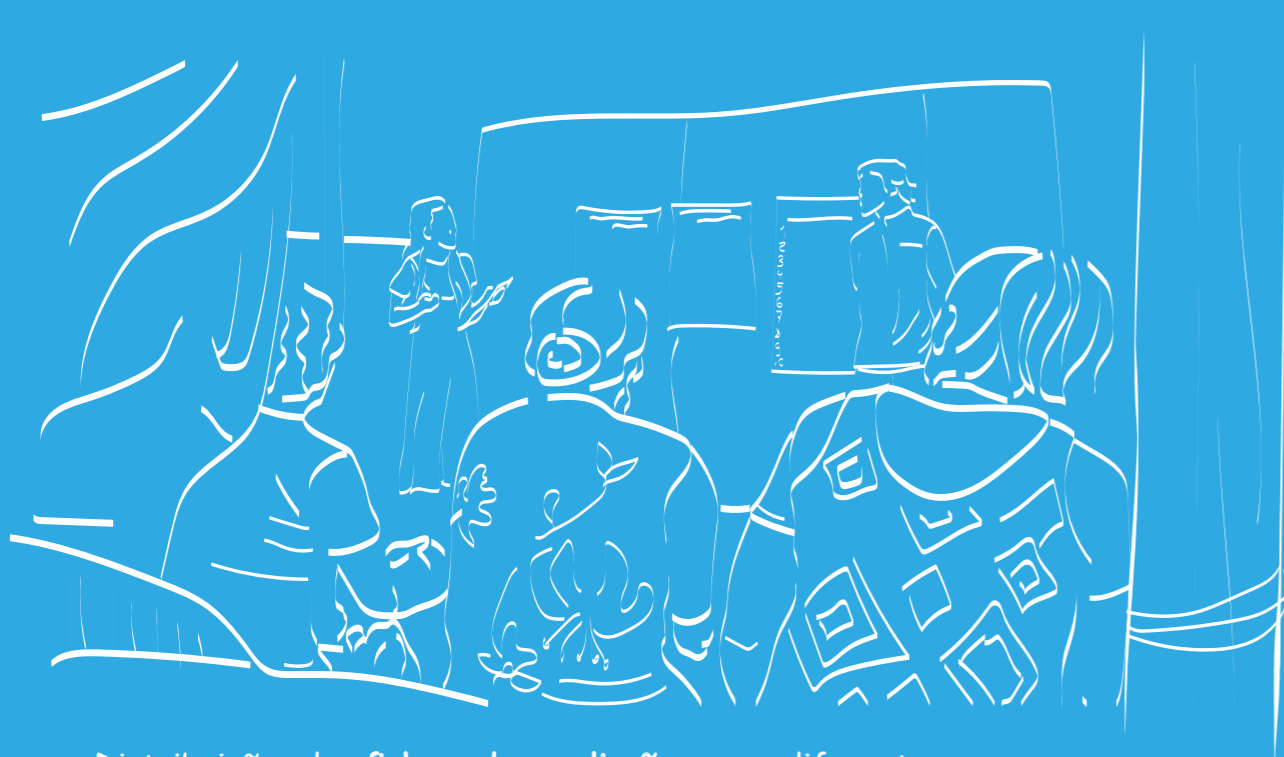
- Momento para cada grupo compartilhar os resultados com todos os presentes, colando os cartazes na parede e ressaltando pontos em comum entre os grupos;

- Retorno aos grupos e repetição da mesma dinâmica, desta vez em relação aos problemas e ameaças que a comunidade sofre;

- Momento para cada grupo compartilhar os resultados com todos os presentes, colando os cartazes na parede e ressaltando pontos em comum entre os grupos;



- Reflexão coletiva sobre pontos positivos e negativos da regularização fundiária;
- Apresentação dos diferentes tipos de titulação diante da legislação brasileira;



- Distribuição de fichas de avaliação com diferentes estratégias de regularização, de acordo com as particularidades fundiárias de cada comunidade;
- Preenchimento das fichas com base nos pontos levantados anteriormente—de que forma a opção de regularização apresentada ajuda a preservar os pontos positivos da comunidade e evitar os problemas e ameaças?;
- Momento para compartilhar o resultado final das fichas de avaliação, comparando as diferentes modalidades possíveis.

**As Fichas Podem ser Encontradas no Anexo 6.1**



A Oficina Diagnóstica proporciona um percurso metodológico para reflexão acerca das possibilidades fundiárias para cada comunidade, cujo objetivo é possibilitar uma visão ampla das qualidades e desafios de cada território, as opções de regularização fundiária disponíveis e como o Termo Territorial Coletivo se encaixa neste contexto. A ideia é que o TTC não seja uma receita de bolo, uma solução definitiva para qualquer local, e sim mais uma opção entre as diferentes possibilidades de regularização. É preciso ter em mente que, ao chegar no final da oficina, é possível que os moradores avaliem que existe outra alternativa mais adequada do que o TTC para o seu território, que melhor atenda aos seus interesses, e isso deve ser respeitado pelo grupo de apoiadores envolvido na atividade.

## 3. Mobilização

A mobilização é um elemento fundamental para o sucesso de um futuro TTC e deve permanecer durante todo o tempo, mesmo após sua implementação. Trata-se da manutenção do engajamento dos moradores no fortalecimento comunitário e nos debates sobre seu território, de modo a empoderá-los a reivindicar o protagonismo do planejamento e das intervenções territoriais a ele destinadas.

Nessa etapa, algumas estratégias se mostraram fortalecedoras do processo. A primeira delas é o contato individual com os moradores sempre que possível, com envio de mensagens personalizadas. Outra é a manutenção da frequência das atividades, mesmo que em alguns momentos haja um baixo quórum, fortalecendo os vínculos de confiança. E outra é a realização de atividades atrativas e dinâmicas, evitando que as oficinas pareçam palestras intermináveis e cansativas. A questão da alimentação é outro ponto-chave para as atividades, é sempre importante garantir alimentação de qualidade para os participantes nas oficinas, o que é uma forma não só de garantir meios para uma participação mais ampla, mas também de tirar essa função dos moradores, que podem então se dedicar inteiramente à atividade.

A existência de um grupo de moradores que esteja desde o princípio envolvido com a ideia do TTC também é fundamental nessa etapa. Esse grupo pode atuar como multiplicador do modelo, conversando com moradores que não tenham a oportunidade ou o interesse de acompanhar as atividades públicas e estabelecendo uma ponte de comunicação entre estes moradores eventualmente mais reticentes e os apoiadores técnicos, que podem então tirar dúvidas e garantir que, no momento certo, todos tomem decisões informadas quanto à adesão ou não ao TTC.

### 3.1. Oficinas Comunitárias

As oficinas comunitárias são a estratégia principal da etapa de mobilização. Neste capítulo, listamos alguns tipos de oficinas voltadas para objetivos específicos. A escolha de qual formato de oficina adotar dependerá do contexto de cada grupo/comunidade e das necessidades que se apresentam no curso dos trabalhos.



## Atividades de Porta-em-porta

As atividades de porta-em-porta são uma importante estratégia para aumentar o engajamento de moradores e alcançar pessoas que não conheçam ainda o modelo ou não tenham conseguido participar de atividades. Trata-se de visitas na comunidade, passando literalmente de porta em porta, para conversar com os moradores sobre diferentes assuntos— em especial aqueles relacionados com a experiência da comunidade em relação ao direito à moradia e o acesso à terra—, explicando o modelo do Termo Territorial Coletivo, apresentando a equipe de trabalho e convidando os moradores a participar das oficinas e atividades.



Nesta dinâmica, nos dividimos em grupos compostos por apoiadores externos e moradores da própria comunidade e buscamos alcançar o máximo de moradores possível, não só nas casas, mas também conversando com pessoas que eventualmente caminhem pelos espaços públicos do local. As conversas são orientadas por roteiros com perguntas direcionadas aos moradores abordados, como uma mini entrevista.

Os objetivos das atividades de porta-em-porta são múltiplos. Na conversa com os moradores em suas casas, procura-se conhecer melhor a sua história (há quanto tempo vive na comunidade, como chegou até lá, quais as lembranças mais marcantes), a situação de moradia (com quantas pessoas moram, presença de crianças ou idosos, familiares no entorno), o que a pessoa mais gosta na comunidade, se ela tem vontade de seguir vivendo ali, e qualquer outro tema que seja interessante de acordo com o contexto.

Por fim, é feita uma breve apresentação do modelo e do projeto de construção do Termo Territorial Coletivo e perguntado se a pessoa entrevistada tem interesse em participar das atividades. Se a resposta for positiva, pergunta-se os melhores dias e horários para isso.

Essa dinâmica é estratégica para coletar dados que serão usados no desenvolvimento de toda construção, além de uma oportunidade de criar confiança entre apoiadores e moradores e explicar de forma individualizada o modelo, esclarecendo dúvidas. A partir delas, se tem uma visão mais completa sobre o território, a forma como os moradores o enxergam e as relações sociais ali presentes.

As oficinas de porta-em-porta são uma ferramenta útil para alcançar mais moradores em iniciativas de TTCs a serem implementados em comunidades pré-existentes. No caso de TTCs desenvolvidos em terrenos vazios, a partir de empreendimentos habitacionais, esse tipo de oficina não se aplica nesta fase inicial de mobilização, mas apenas em uma fase futura após as construções finalizadas e o TTC em operação, como forma de manter a mobilização ativa e estimular a participação dos residentes.

## Oficinas de Aprofundamento do TTC

Estes encontros são voltados à exploração de aspectos específicos do Termo Territorial Coletivo. Trata-se de um passo fundamental no processo de construção de um TTC, já que é preciso ampliar ao máximo o conhecimento do modelo e seu funcionamento entre os moradores. As oficinas de aprofundamento podem ser realizadas com o apoio de apresentações, de forma a facilitar a compreensão do público, com recurso de imagens, vídeos, etc.

A adesão espontânea é uma característica fundamental de qualquer TTC, ou seja, o modelo não pode ser imposto ou apresentado “de cima para baixo”. Assim, para que os moradores possam se dedicar a uma coisa nova, é preciso que conheçam a proposta a fundo para depois avaliar se ela se encaixa nos desejos e necessidades da comunidade.

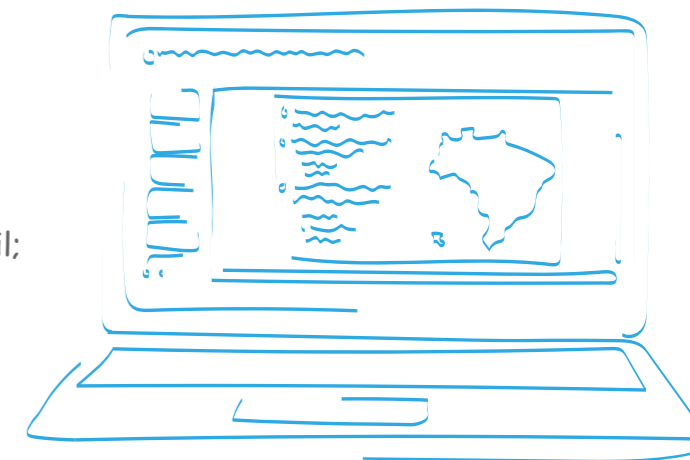


Dentre os elementos do Termo Territorial Coletivo que devem ser aprofundados nessas oficinas, temos:

1. Origem do modelo;
2. Desenvolvimento ao longo das décadas e expansão para outros países;
3. Características fundamentais;
4. Estrutura jurídica;
5. Casos emblemáticos de TTCs no mundo;
6. Potencial e desafios de sua aplicação no Brasil;
7. Etapas para implementar o TTC.

Como suporte ao aprofundamento dos temas propostos, compartilhamos abaixo algumas apresentações de slides úteis:

- O Termo Territorial Coletivo: Novas Possibilidades para a Defesa da Moradia (cobre itens 1-3);
- Estrutura Jurídica do TTC;
- Experiências de TTCs pelo Mundo;
- O TTC no Brasil: Desafios e Potencialidades;
- Etapas para a Implementação do TTC.



**Apresentações também disponíveis no Anexo 6.3**



A apresentação de experiências concretas de TTCs no mundo é uma boa forma de proporcionar aos moradores uma visão prática de como ele funciona. Neste ponto, um dos casos mais relevantes para ser compartilhado é o de Porto Rico, com a experiência do Fideicomiso de la Tierra Caño Martín Peña. Trata-se de um caso emblemático de TTC implementado em assentamentos informais, em um contexto de regularização fundiária/ameaças de remoção e com protagonismo dos moradores. Recomenda-se dedicar uma oficina inteira para apresentar a experiência e refletir sobre os aprendizados que ela traz para o contexto brasileiro.

Nas oficinas de aprofundamento do TTC, uma estratégia importante é, sempre que possível, estimular que os moradores compartilhem sua compreensão acerca do modelo. Ao invés de ficar sempre fazendo uma exposição sobre os diferentes aspectos do TTC, é interessante chamar os moradores a apresentarem suas opiniões e suas dúvidas. Além de fomentar a participação e o interesse, o movimento serve como termômetro para avaliar se o conteúdo está sendo passado adequadamente e os moradores estão se apropriando do modelo.



## Atividades Lúdicas

Atividades de formato mais livre, buscando um diálogo informal e integração dos moradores, celebrando as conquistas e fortalecendo as redes de sociabilidade. Trata-se de eventos sem previsão de gerar produtos concretos ou discutir pautas específicas, mas sim proporcionar uma oportunidade de confraternização e consolidação dos laços de amizade e confiança entre os moradores e destes com os apoiadores.

Essas atividades são responsáveis por um aprofundamento do sentimento de união na comunidade, um elemento fundamental para o sucesso de qualquer experiência colaborativa. Além disso, podem ser estratégias efetivas para alcançar outros moradores que não conheçam ou participem das atividades, despertando o interesse para se juntarem ao processo de mobilização comunitária em torno do Termo Territorial Coletivo.

Apesar desse caráter mais livre, as atividades lúdicas podem introduzir conceitos e reflexões importantes para o projeto, ajudando a sensibilizar os moradores para temas como o direito à moradia, o planejamento territorial, entre outros.

Um exemplo de uma atividade lúdica realizada em uma das comunidades piloto no Rio de Janeiro foi a Festa da Memória. O objetivo da atividade foi resgatar a memória local, ressaltando a história de luta e mobilização que possibilitou a construção da comunidade. Para isso, pedimos aos moradores que trouxessem fotos e objetos representativos da memória das famílias na comunidade, para compartilhar com todos os presentes. Um microfone e caixa de som foram providenciados também, para ouvir os depoimentos dos moradores, que contaram como foi a luta pela construção das casas e a conquista do direito à moradia. Para estimular a participação, pedimos aos moradores que manifestassem quais foram os fatos mais marcantes do processo, tanto os mais felizes quanto os mais difíceis. A Festa da Memória foi um evento comemorativo, mas principalmente de fortalecimento da organização coletiva, união e redes de solidariedade. Juntos, celebramos a força da história da comunidade.

## 3.2. Planejamento Comunitário

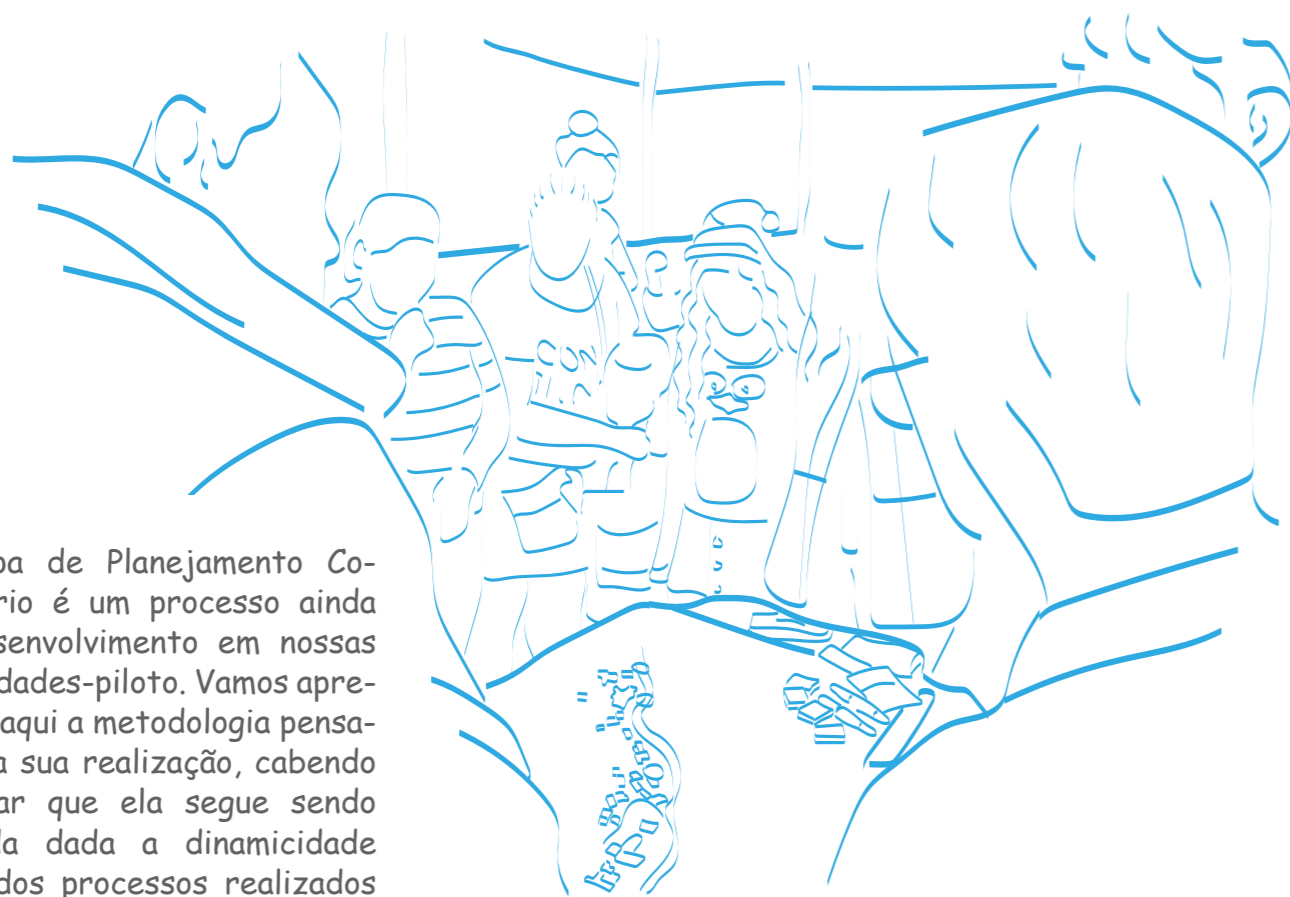
O Planejamento Comunitário busca gerar uma reflexão sobre a situação territorial, fundiária, econômica e social da comunidade, debatendo aspectos positivos e negativos, melhorias necessárias e sonhos, mirando as dimensões de curto, médio e longo prazo. Aqui são discutidos também outros temas de interesse da comunidade, como regularização fundiária, riscos de remoção eventualmente presentes naquele contexto, a importância da mobilização e gestão comunitária, a reivindicação do direito à moradia, entre outros.

O processo de planejamento comunitário estimula uma reflexão constante sobre o território e, sobretudo, sobre as estratégias para intervir nele e trazer melhorias concretas para os moradores. O foco aqui não é tratar ou esclarecer o que é o modelo do Termo Territorial Coletivo e suas possíveis contribuições, mas sim garantir o envolvimento dos moradores na definição dos rumos do seu território, convidando-os a pensar que tipo de comunidade desejam construir e/ou manter no futuro.



A realização de um planejamento territorial amplo, a partir das percepções e necessidades dos moradores, é um elemento fundamental para o adequado desenvolvimento de um TTC. Além de provocar a reflexão e documentar os desejos e necessidades da comunidade, o planejamento enquanto processo é capaz de engajar os moradores e seu documento final firma um compromisso destes com as metas e objetivos ali apresentados.

O produto final da etapa de planejamento territorial comunitário é um Plano Popular. Ele é construído coletivamente pelos moradores e assessores técnicos do grupo/comunidade e sistematiza todos os pontos debatidos no processo de planejamento. O Plano Popular vai assumir diferentes formatos e apresentar objetivos distintos de acordo com o contexto de cada território. Sua principal função é trazer propostas concretas para solucionar os problemas mapeados, a partir de uma definição de prioridades.



A etapa de Planejamento Comunitário é um processo ainda em desenvolvimento em nossas comunidades-piloto. Vamos apresentar aqui a metodologia pensada para sua realização, cabendo destacar que ela segue sendo alterada dada a dinamicidade típica dos processos realizados nos territórios.

## Informação

Os envolvidos, tanto apoiadores quanto moradores, devem estar cientes das etapas e da visão geral do que é o planejamento comunitário. Quanto maior o grau de conhecimento dos moradores em um determinado assunto, maior tende a ser o grau de envolvimento no processo de planejamento. Para isso, é importante que a motivação norteadora da jornada esteja muito bem definida, seja ela a busca pela permanência da comunidade, a necessidade de melhorias econômicas e sociais, a realização de obras específicas, etc.

## Diagnóstico

O diagnóstico é uma das primeiras, e talvez a mais importante, etapa do planejamento popular, visto que é nela que todas as outras etapas vão se fundamentar. Diagnosticar é entender o que existe, as relações, o território, a infraestrutura, a história. **É conhecer para agir.**



No processo de implementação do TTC, o diagnóstico é participativo e deve ter como protagonistas os moradores, já que são eles que vivenciam e conhecem seus próprios territórios. Importante destacar que esse protagonismo não significa um apagamento dos saberes dos apoiadores técnicos, uma vez que eles podem fazer perguntas, incitar novas reflexões entre os moradores e contribuir com suas próprias reflexões e conhecimentos.

No caso de TTCs implementados em terrenos vazios, com a construção "do zero" de casas ou apartamentos para futura gestão sob o modelo, a fase de diagnóstico pode ser uma iniciativa importante para aproximar os futuros moradores e promover uma espécie de capacitação sobre a gestão territorial da comunidade. Assim, recomenda-se que desde o início da concepção do empreendimento, os futuros residentes sejam chamados a participar na idealização do território: quais as prioridades, demandas e sonhos para a comunidade a ser construída.

Dentre os possíveis produtos da etapa de diagnóstico podemos citar, por exemplo, um estudo das vias públicas. Em um diagnóstico com este objeto serão mapeadas e analisadas as vias que dão acesso à comunidade, quais as principais linhas de ônibus usadas pelos moradores e por onde elas passam, a relação dessas vias com as ruas internas da comunidade, como essas ruas são usadas, por quem e, em que dias e horários elas são mais movimentadas. Todas essas perguntas vão ajudar a entender as dinâmicas sociais entre os moradores e o território, a fim de compreender as potências e desafios referentes ao objeto de análise escolhido.

Outros exemplos de objetos específicos de diagnóstico no âmbito de um processo de planejamento territorial são estudo dos limites territoriais da comunidade, das relações afetivas e de memória dos moradores com o território, do mapeamento das áreas de deslizamento e alagamento, da existência de equipamentos e serviços públicos nas redondezas, do perfil socioeconômico e racial dos moradores, entre outros.

## Dia de Oficina

Um dos elementos importantes a serem abordados no âmbito do processo de planejamento é a relação afetiva que os moradores possuem com o território. Isso pode levar a um **MAPEAMENTO AFETIVO** da comunidade, que passa pelo destaque aos locais de memória e afeto dos residentes. A atividade de mapeamento afetivo tem como objetivo estimular a participação dos moradores na identificação de pontos de interesse no território e apresentar experiências de cartografia nas quais o mapa é utilizado como uma ferramenta política para a (re)afirmação de direitos.

### Apresentação sobre Experiências de Mapeamento Afetivo

A primeira parte da oficina visa apresentar o conceito de mapeamento afetivo, seu potencial para a comunidade e os objetivos propostos. Também procura-se compartilhar outras experiências de mapeamento afetivo e seus resultados. O ideal é destacar a importância do mapa como um instrumento de luta urbana e afirmação de direitos, bem como o papel da memória e identidade na formulação do mapeamento e reflexão sobre o território.



### A Memória Afetiva dos Moradores

Na segunda parte, evidenciamos as memórias afetivas dos moradores da comunidade. A dinâmica se inicia com uma fala sobre a importância das memórias nas nossas identidades individuais e coletivas, e o quanto isso caracteriza e fortalece as nossas raízes no território.

Em seguida, solicitamos aos moradores que fechem seus olhos por 2 minutos para que possam refletir sobre a comunidade, trazendo em suas memórias os pontos mais marcantes dentro do seu território relacionados com histórias antigas ou recentes, seus trajetos, e também para que aproveitem o momento para escutar com atenção os ruídos, sentir os cheiros e lembrar dos sabores, tudo o que os faça se recordar de suas experiências afetivas no território.



## Mapeamento

Após, os participantes são convidados a explorar o mapa físico da comunidade, que sugere-se seja impresso em tamanho A0 em papel vegetal, sobrepondo um mapa do mesmo tamanho com a imagem aérea por satélite. Neste momento, os moradores são chamados a se identificar no espaço, reconhecer os limites e os formatos da comunidade, suas casas e seus vizinhos.

Essa interação com o mapa os possibilita acionar outras memórias e espacializá-las no território, como locais em que colhiam frutas, espaços em que brincavam quando crianças, trajetos para buscar água, lugares em que se reuniam em momentos de festas e comemorações. Tudo isso é registrado no mapa a partir da espacialização dos registros afetivos dos moradores.



Além do mapa físico, é útil contar com uma cartografia digital, de forma a permitir que cada morador tenha acesso aos mapas do seu celular ou computador. Aqui, sugerimos a utilização da ferramenta My Maps (Google), que permite a inserção e disponibilização de mapas para a comunidade. Caso se decida pelo uso da ferramenta, será importante dedicar um tempo da oficina para sua apresentação e suas possibilidades de registro, como o de inserir fotos e comentários através dos marcadores, a partir dos quais os próprios moradores poderão contar as suas narrativas sobre a comunidade, assim como acrescentar ou fazer modificações futuras sobre o território, conforme o espaço venha a ser alterado.

## Desdobramentos

A oficina se encerra com uma discussão coletiva com os moradores a respeito de possíveis desdobramentos da atividade de mapeamento. Aqui sugere-se uma avaliação sobre a inclusão deste mapeamento nas bases das plataformas oficiais e também em outras plataformas alternativas, como por exemplo, o Rolé Carioca no caso do Rio de Janeiro.

O mapa digital é uma ferramenta bastante potente, trazendo uma grande visibilidade e força para a luta dos moradores a partir da inserção, de forma legítima, da comunidade no mapa e reforçando a sua existência no território. Importante destacar que, apesar do potencial, a decisão de estar presente nos mapas oficiais e ampliar o reconhecimento e divulgação da comunidade é inteiramente dos moradores, devendo-se levar em consideração seus interesses e prioridades.



## Diretrizes

Essa etapa é intermediária entre o diagnóstico e a construção de propostas no âmbito do processo de planejamento comunitário. Usualmente, quando analisamos o resultado de um processo de diagnóstico, imediatamente nosso pensamento já se volta para a busca de soluções. Dessa forma, é muito comum observarmos casos em que soluções imediatistas e precipitadas são executadas, prejudicando uma visão de médio e longo prazo.

Por exemplo, se uma comunidade diagnosticou que as crianças não têm onde brincar (observe que o diagnóstico não pode ser “as crianças não tem parquinho”, porque isso já seria a proposta), o caminho imediato já seria dizer que a proposta é a construção de um parquinho. No entanto, com a etapa de diretrizes, o problema “as crianças não têm onde brincar” pode levar a múltiplos caminhos e propostas como: melhorar o bem-estar infantil, aumentar a integração entre as crianças do bairro, possibilitar tranquilidade para os pais, diminuir os custos com lazer, etc. A proposta a princípio pode parecer inalterada: a construção de um parquinho, mas agora esse parquinho tem que estar posicionado em uma parte “central” da comunidade, permitindo fácil visualização dos pais a partir de casa ou em local que permita seu acesso sem a necessidade de transporte público, etc.

Esse exemplo ilustrativo é simples, entretanto quanto mais complexo o diagnóstico, a proposta e a quantidade de pontos abordados no planejamento, mais importante se tornam as diretrizes. Elas são o norte para que o planejamento não se perca e ajudam a pensar em novas propostas e caminhos para a comunidade.

## Propostas

Nessa etapa o apoio do corpo técnico é fundamental. É necessária uma série de propostas consistentes e viáveis para solucionar as questões levantadas na etapa de diagnóstico, respeitando as diretrizes estabelecidas. Para além de propostas que envolvam a solução de problemas, é importante também buscar a criação de propostas para ampliação de potencialidades já existentes na comunidade.

No que diz respeito especificamente à solução de problemas, o Plano Popular—produto do planejamento comunitário—precisa ser bem consistente. Ele é um documento com inúmeras informações sensíveis sobre a comunidade, motivo pelo qual é necessário um cuidado maior para que essas informações não sejam usadas contra ela própria. Assim, a definição de soluções acaba sendo fundamental.



## Plano de Gestão


Essa etapa é fundamental para que o Plano Popular não se torne apenas mais um documento sem uso. Aqui, os moradores definirão como serão as estratégias para alcançar os resultados desejados e o cronograma para sua execução e manutenção. É nesse plano de gestão que serão definidas as estratégias a curto, médio e longo prazo; as possíveis formas de custeio; a articulação com organizações parceiras, entre outros assuntos.

Por definição, estratégias de curto prazo são ações que podem se concretizar em um curto período de tempo, enquanto estratégias de longo prazo necessitam um tempo maior para implementação. Entretanto, isso não significa que ações de curto prazo devem ser executadas antes das de longo prazo. Uma comunidade em seu processo de planejamento pode definir que apesar da necessidade de capina nas calçadas, a estratégia a curto prazo é centralizar as ações em algo mais urgente e que demanda mais tempo, como o escoamento da água chuva, por exemplo.

O fator da urgência também é fundamental para que a comunidade tenha clareza da necessidade e da ordem de prioridade de cada proposta. Dessa forma, quando um recurso é destinado à comunidade, quando um político propõe uma ação ou quando um aliado disponibiliza seu trabalho, a comunidade sabe exatamente o que é urgente e fundamental e não se perde nas propostas vindas de agentes externos que podem estar buscando apenas benefício próprio ou não possuírem a compreensão mais adequada sobre as necessidades da comunidade.

Nesse processo de elaboração de propostas, a ação dos técnicos envolvidos é fundamental para que os moradores não se percam em soluções imediatistas e fora da realidade. É muito simples propor a criação de creches, escolas e hospitais próximos a comunidades, por exemplo, sem ter nenhuma perspectiva de quais requisitos são necessários para que a prefeitura de fato aprove e realize tais construções. O Plano Popular é propositivo, mas precisa ter um pé na realidade e trazê-la para a perspectiva dos moradores.

Esse Plano de Gestão também pode incluir estratégias de gestão comunitária que não necessariamente estejam ligadas a algum problema existente, visto que a criação de oportunidades através das potencialidades presentes no território é sempre bem-vinda. Os moradores podem definir em conjunto algumas estratégias e contatos com aliados que, por exemplo, permitiriam a eles realizar uma rifa e com os recursos impulsionar o mercado local.



Ao fim do processo de planejamento comunitário, desenvolvido o documento do Plano Popular contendo memorial, mapas, anexos, etc, ele deve ser lido em assembleia, sendo realizadas quantas reuniões sejam necessárias para a discussão ponto a ponto com os moradores a fim de garantir que haja acordo sobre todo documento.

É essencial que esse plano possa também, antes de finalizado, ser lido e receber eventuais sugestões de alterações dos apoiadores externos da comunidade, estejam eles participando ativamente do processo de planejamento ou não.

## 4. Formalização

Uma vez que o TTC seja a escolha dos moradores ou de parte deles, inicia-se a etapa de formalização. Essa fase diz respeito às ações jurídicas e administrativas formais para a implantação de um TTC.

Apesar de ser apresentada neste guia como etapa final, é importante destacar que diversas medidas inerentes a esta etapa podem e devem ser ao menos iniciadas no curso das etapas anteriores. Esse é o caso dos procedimentos de regularização fundiária, quando necessários; das discussões sobre o formato de gestão mais adequado para cada comunidade e das suas regras de convivência—que tendem a surgir de forma espontânea nas etapas anteriores e não devem ser deixadas de lado até a fase de formalização—dentre outros pontos.

Embora possa parecer apenas uma etapa mais burocrática da construção do modelo, essa é uma etapa muito importante de construção comunitária do TTC, pois é aqui que a comunidade definirá os objetivos, princípios, normas e regras que vão guiar as ações do TTC no processo de gestão coletiva. Aqui fica ainda mais evidente a flexibilidade do modelo, já que nenhum TTC é igual a outro e seu modelo de formalização também não.

A etapa de formalização será diferente para TTCs implementados em grupos/comunidades consolidadas e TTCs aplicados em novos empreendimentos habitacionais e/ou em terrenos vazios. No primeiro caso, as regras que o TTC vai adotar são referentes a um território que já existe e deverão estar adaptadas às suas especificidades. Também já existem redes de solidariedade entre moradores e um senso comunitário, que vai se refletir diretamente nos passos necessários para a formalização. No segundo caso, o grupo envolvido com o processo de construção do TTC vai precisar lidar com o desafio suplementar de trabalhar com pessoas que ainda não possuem uma vivência coletiva, futuros moradores que precisam ser envolvidos na construção do TTC. Veremos como as especificidades de cada situação poderão se refletir nos passos da formalização.

**Entendemos que as condições jurídicas para formalização do TTC podem ser divididas em quatro partes:**

1. Aquisição da Propriedade da Terra;
2. Construção de uma Pessoa Jurídica;
3. Separação entre Terra e Construções;
4. Elaboração do Regramento Interno.

*Agora vamos entender cada uma delas!*

### 4.1. Aquisição das Terras

Uma das condições jurídicas para implementação de um TTC é a propriedade formal da terra na mão dos moradores. A conquista dessa propriedade vai depender da situação de cada comunidade/grupo, mas de forma geral pode acontecer através de doação, compra de terrenos, usucapião ou um processo de regularização fundiária.

Para Termos Territoriais Coletivos desenvolvidos “do zero”, é mais comum que a aquisição da propriedade ocorra através da compra ou doação de terrenos vazios. Para isso, muitos caminhos são possíveis, como a obtenção de financiamento nacional ou internacional, parceria com o Poder Público ou mesmo empréstimos bancários. Como estamos falando de um processo que envolve a construção direta ou reforma de empreendimentos habitacionais, há um custo maior envolvido no desenvolvimento de um TTC desta natureza.

Por outro lado, no caso de TTCs instaurados em assentamentos informais, o caminho mais viável é a regularização fundiária. Via de regra, é de responsabilidade do poder público municipal levar adiante o processo de regularização fundiária, portanto, o papel do grupo de apoiadores e dos moradores é de acompanhar o andamento das ações necessárias à regularização pressionando os órgãos públicos por informações referentes a esse andamento.

Vale destacar que esse é um processo longo, apesar das inovações legislativas no sentido de reduzir sua duração. Por isso, o ideal é que o processo de regularização seja iniciado mesmo antes das etapas anteriores (caso seja de interesse da comunidade) para que ele já esteja em curso enquanto avançam os debates acerca do Termo Territorial Coletivo e a construção de suas estruturas institucionais.

Independente da forma escolhida, o resultado final deve ser a propriedade formal estabelecida sob a titularidade da pessoa jurídica responsável pela gestão do TTC. Quem é essa pessoa jurídica é o que vamos descobrir agora.

## 4.2. Construção da Pessoa Jurídica

A segunda condição para a formalização do TTC é exatamente a estruturação da sua entidade gestora. Essa entidade deve garantir mecanismos de participação direta dos moradores nas decisões para que não se torne apenas mais uma entidade controlada por um pequeno grupo de pessoas e com baixo grau de representatividade. É importante que os moradores não sejam chamados apenas para eleger seus representantes, mas sim que sejam engajados a participar efetivamente das decisões e reflexões sobre o território. Quanto mais direto o processo democrático no âmbito do TTC, maior será a mobilização e a força da comunidade a partir do modelo.



Sob o aspecto formal, há uma série de tipos societários e formatos de gestão que podem ser utilizados. A única exigência é que seja uma organização sem fins lucrativos, dado que a entidade gestora do Termo Territorial Coletivo não pode ter finalidade de lucro. Diante desse requisito, a legislação brasileira apresenta três possibilidades básicas:

**associação, fundação e cooperativa.**

Uma vez definido o formato societário, a discussão passa a ser sobre como a pessoa jurídica será estruturada: qual tamanho, forma de composição, tempo de mandato, atribuições, entre outros aspectos.

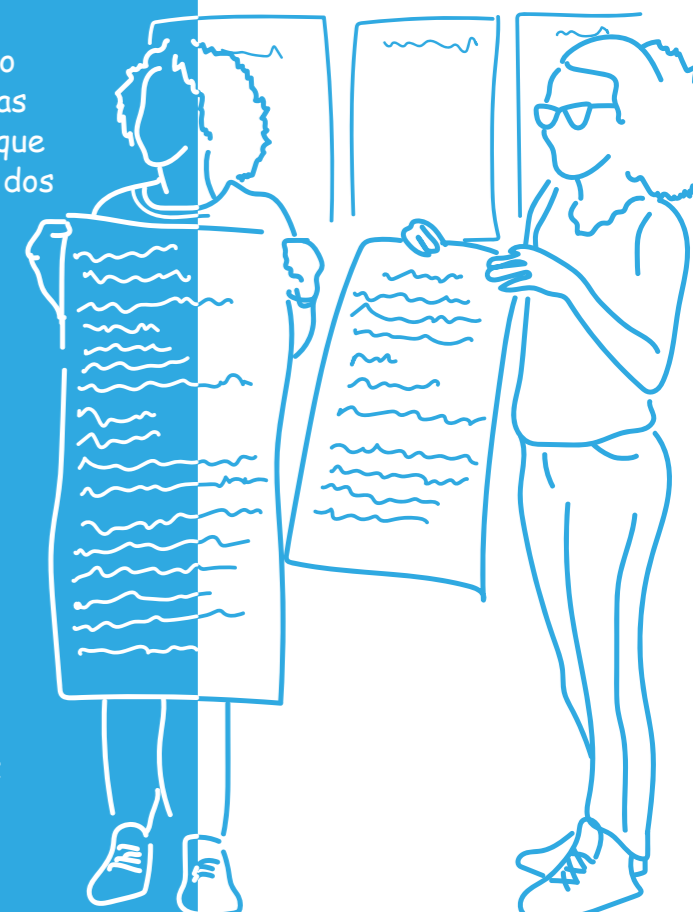
**Quadro  
Comparativo  
no Anexo 6.4.**

Essa estrutura é definida através da elaboração de seu Estatuto Social, a "certidão de nascimento" que vai definir as características, princípios e diretrizes do funcionamento da entidade gestora do TTC a partir das especificidades de cada comunidade/grupo. Este documento deve ser construído coletivamente com os moradores, sem qualquer tipo de imposição. É preciso que os moradores vejam na organização um reflexo de suas próprias decisões, anseios e necessidades.

Para isso, o processo de construção desse documento é desenvolvido a partir de oficinas comunitárias participativas realizadas regularmente na comunidade. Nas oficinas, as dinâmicas geralmente são divididas em dois momentos, as apresentações de conceitos e exemplos são passadas coletivamente para todos presentes e as discussões sobre definições específicas a partir das características da comunidade/grupo são realizadas através da divisão dos presentes em subgrupos. Essa divisão, com a presença de um facilitador por grupo para auxiliar nos debates, amplia a possibilidade de fala dos presentes e permite um ambiente mais intimista para que os moradores mais reservados expressem suas opiniões. Depois que toda discussão em subgrupos é realizada, uma apresentação dos resultados é feita pelos próprios moradores e uma nova discussão se inicia, agora com a presença de todos, na qual as respostas são apresentadas e são debatidas propostas visando alcançar um denominador comum entre os moradores sobre os pontos tratados. Idealmente, se buscará o consenso nas definições, a partir do compartilhamento das visões conflitantes e escuta mútua, momento em que os moradores podem rever seus posicionamentos. Caso o consenso não seja alcançado, passa-se para uma votação dos pontos divergentes, atendendo à opinião da maioria.

A partir da experiência com as comunidades-piloto do Projeto TTC, criamos um cronograma de oficinas comunitárias para construção do Estatuto Social que vamos apresentar a seguir. Ele é dividido a partir dos seguintes conteúdos:

- Apresentação das Formas Societárias;
- Apresentação do Estatuto Social;
- Princípios e Objetivos;
- Nome da Pessoa Jurídica;
- Formas de Custeio;
- Conselho Gestor;
- Apoiadores Externos;
- Conselho Fiscal;
- Competência dos Órgãos Administrativos;
- Direitos, Deveres e Penalidades dos Associados;
- Leitura do Estatuto Social;
- Aprovação do Estatuto Social e Registro.



## Dia de Oficina

A elaboração do estatuto social é um processo longo e que demanda paciência e cuidado. O documento inevitavelmente vai ter uma carga técnica muito grande e a discussão com os moradores pode se tornar facilmente entediante ou confusa. Tomar medidas para tornar o processo mais interessante e participativo é fundamental para garantir um bom resultado em termos de representatividade e participação.

Assim, uma das estratégias adotadas pelo Projeto TTC foi sempre realizar dinâmicas participativas nos encontros. Uma delas é a divisão em grupos para discutir temas específicos, usando cartazes para escrever os pontos principais do debate para posterior comparação e debate dos resultados com todos.

### Dinâmica dos Cartazes

Tema a ser discutido: Direitos e Deveres dos Associados

- Divisão em grupos com 4-5 pessoas em cada.
- Um facilitador por grupo. — Os facilitadores são pessoas mais ativas na construção do TTC, que saibam previamente o que será feito na oficina e o tempo médio disponível para cada etapa. Eles podem ser moradores ou apoiadores externos. Em nossa experiência, apoiadores externos tendem a ser mais imparciais quanto às articulações para tomada de decisões, mas isso pode variar em cada caso;



- Nos grupos, os moradores expressam suas opiniões sobre quais devem ser os direitos e deveres dos associados. O facilitador deve anotar as respostas no cartaz e estimular a reflexão sobre outros pontos não citados;

- Após essa rodada de ideias, o conteúdo dos cartazes é compartilhado com todos a partir da apresentação dos resultados realizada por um morador;
- Os facilitadores comparam os resultados e apontam as diferenças e similaridades entre os grupos. Os pontos divergentes são discutidos com todos e na tentativa de se chegar a uma proposta consensual. Caso isso não seja possível uma definição final é votada.

## Apresentação das Formas Societárias

O ponto de partida para a construção da pessoa jurídica é a definição do formato societário que mais atende às necessidades atuais e futuras da comunidade/grupo. Para o Termo Territorial Coletivo, a única exigência é que seja uma organização sem fins lucrativos, conforme visto anteriormente. Dentre as possibilidades presentes no direito brasileiro, três formatos aparecem como possibilidades: associação, fundação e cooperativa. Cada uma delas tem importantes diferenças, e a escolha do formato ideal depende das especificidades de cada comunidade/grupo. Por isso, os moradores devem ser apresentados aos modelos possíveis—tirando todas as dúvidas—, discuti-los em assembleia e optar pelo que melhor atende aos seus interesses.

Para mais informações sobre esses modelos societários acesse:

- [Cartilha Formas de Organização \(desenvolvida para uma de nossas comunidades-piloto\)](#);
- [Apresentação "Formas Societárias"](#).

A associação, devido à flexibilidade em seus objetivos e requisitos legais (possibilidade de criação para finalidades sociais, não obrigatoriedade de patrimônio prévio, etc), tem se mostrado como o melhor formato para construção da pessoa jurídica na maioria dos casos trabalhados. Para fins ilustrativos deste documento, vamos prosseguir a metodologia com o pressuposto que o modelo de associação foi o escolhido, lembrando que outros formatos societários podem se servir da mesma metodologia de trabalho.

## Apresentação do Estatuto Social

Após a escolha pelo formato da pessoa jurídica do TTC, o próximo passo é construir as regras de funcionamento da organização. Isso se faz a partir do Estatuto Social, o documento base de qualquer pessoa jurídica, cujo ato de registro no cartório estabelece seu "nascimento". O mais importante aqui é que ele seja construído de maneira participativa dentro do arranjo de formação de um TTC, com amplo engajamento dos moradores. A ideia é que a entidade gestora do TTC seja um reflexo da vontade dos moradores, por isso quanto mais engajados estiverem na elaboração do Estatuto Social, mais as regras vão contemplar seus interesses e a organização terá mais legitimidade para atuar no médio e longo prazo.

**O conteúdo mínimo do Estatuto Social é estabelecido previamente pelo Código Civil (Art. 54), nos termos abaixo:**

- I** - A denominação, os fins e a sede da associação;
- II** - Os requisitos para a admissão, demissão e exclusão dos associados;
- III** - Os direitos e deveres dos associados;
- IV** - As fontes de recursos para sua manutenção;
- V** - O modo de constituição e de funcionamento dos órgãos deliberativos;
- VI** - As condições para a alteração das disposições estatutárias e para a dissolução;
- VII** - A forma de gestão administrativa e de aprovação das respectivas contas.

Além do conteúdo mínimo estabelecido pela lei, é preciso levar em consideração alguns outros elementos fundamentais para o Estatuto Social considerando seu objetivo de configurar um Termo Territorial Coletivo, tais como:

- Cláusula expressa tratando da finalidade da pessoa jurídica de promover a gestão territorial sob o modelo do TTC;
- Cláusula determinando que a entidade não pode, sob nenhuma hipótese, vender ou dar em garantia as terras sob sua titularidade;
- Objetivos e princípios congruentes com as características de um Termo Territorial Coletivo, como:
  1. Autogestão habitacional;
  2. Ajuda mútua entre moradores;
  3. Gestão participativa e inclusiva;
  4. Direito à permanência;
  5. Desenvolvimento comunitário;
  6. Entre outros.

## Princípios e Objetivos

Aqui devem estar enumerados os princípios e objetivos da associação. Na teoria, para que uma associação que pretende gerir um TTC funcione o mais perto possível de um modelo ideal, ela deve apresentar os sete princípios do associativismo: adesão voluntária e livre; autonomia e independência; gestão democrática pelos associados; informação, educação e formação; interação; interesse pela comunidade; e participação econômica dos associados.

A comunidade pode acrescentar a esses princípios valores como: união, cooperativismo, respeito, autogestão, participação, etc. Cada grupo é livre para definir seus princípios e objetivos, segundo os interesses locais, desde que não sejam conflitantes com a legislação e com os valores que devem reger qualquer Termo Territorial Coletivo.

## Nome da Pessoa Jurídica

Para fins de registro em cartório, além da ata de fundação e do Estatuto Social, é necessária também a escolha de um nome para a pessoa jurídica. Há uma recomendação geral de que seja realizada a escolha de pelo menos três nomes pela comunidade, já que existe a possibilidade de ocorrer restrição de uso de algum deles. A escolha do nome deve ser tratada em diversos encontros, permitindo a participação o mais ampla possível dos moradores, de modo a garantir que o nome traga em si um grau de pertencimento e legitimidade que garanta sua utilização por todos.

## Formas de Custeio

Essa etapa consiste na definição das formas de custeio que comporão o patrimônio e as receitas da associação. É interessante que se tenha uma listagem abrangente das possíveis fontes de recursos, contando tanto com as existentes quanto com as possibilidades futuras.

A sustentabilidade financeira é um dos aspectos mais importantes do Termo Territorial Coletivo. Para o modelo funcionar adequadamente, é preciso que ele tenha recursos para desenvolver suas atividades. Assim, no capítulo relativo às fontes de custeio, é preciso que o grupo envolvido inclua todos os possíveis meios de financiamento que a entidade possa vir a explorar.

### A título de exemplo, temos:

1. Doações de pessoas físicas ou jurídicas, nacionais ou estrangeiras;
2. Desenvolvimento de atividades econômicas com o lucro revertido para o desenvolvimento das atividades da pessoa jurídica;
3. Parceria com o Poder Público ou entidades privadas;
4. Disputa de editais de financiamento;
5. Realização de eventos com fins arrecadatórios;
6. Entre outras possibilidades.

## Formas de Governança

Nesse ponto, o objetivo é apresentar diferentes modelos de governança, incluindo também formas adotadas por TTCs ao redor do mundo, com ênfase especial ao modelo utilizado pelo Fideicomiso Caño Martín Peña, dadas as similitudes com a situação brasileira.

Compartilhar como as experiências de TTCs pelo mundo adotam modelos de governanças distintos é uma maneira de impulsionar os debates e facilitar a escolha da comunidade pelo modelo que melhor atenda a seus interesses. Além disso, demonstra como o modelo é flexível, capaz de se adaptar a diferentes realidades e organizar o território a partir de suas peculiaridades.

Para mais informações sobre diferentes formas de governança adotadas por TTCs pelo mundo, acesse:

- [Apresentação "Formas de Gestão de TTCs"](#)

## Conselho Gestor

O Conselho Gestor é o órgão mais importante da pessoa jurídica. São os administradores da organização sem fins lucrativos criada para deter a propriedade da terra, representantes dos interesses dos moradores. O ideal é que o conselho conte com uma composição diversa, para que possa atuar com mais independência, aproveitando conhecimentos distintos.

O Conselho Gestor é o órgão mais importante. Tradicionalmente, os Termos Territoriais Coletivos no mundo adotam uma estrutura de gestão tripartite, em que o conselho é formado por três partes com representação proporcional:

- 1/3 das cadeiras para moradores;
- 1/3 das cadeiras para vizinhos do entorno;
- 1/3 das cadeiras para aliados técnicos ou membros do poder público.



O objetivo desse sistema é garantir uma representação proporcional de partes com interesses distintos, garantindo a presença da assessoria técnica e minimizando riscos de cooptação. No entanto, grupos praticantes de TTCs são livres para definir a estrutura de gestão mais apropriada ao contexto. As experiências no Sul Global, como a de Porto Rico, por exemplo, adotaram o princípio de sempre garantir uma maioria de cadeiras do conselho para moradores.

#### Perguntas guias chaves:

1. Quantas pessoas vão estar no conselho gestor?
2. Qual o perfil das pessoas que os moradores querem ver no conselho?
3. Será permitida a presença de pessoas de fora da comunidade no conselho?
4. Qual o mandato dos membros do conselho?
5. Como o conselho será eleito?
6. Que outros órgãos podem compor o conselho?
7. Qual a estrutura do conselho?
8. Como destituir os membros do conselho?
9. Reeleição será permitida? Quantas vezes?



## Apoiadores Externos

Se a comunidade decidir por incluir apoiadores externos para auxiliarem na gestão, agora é a hora de pensar quem são esses apoiadores, onde estarão alocados e suas competências.

#### Perguntas guias chaves:

1. Os apoiadores externos estarão no conselho gestor ou fora, como órgão consultivo?
2. Quantas vagas seriam?
3. Quais instituições serão convidadas a fazer parte?
4. Número de votos total (no caso dos apoiadores estarem dentro do conselho gestor)?
5. Quais serão as competências?

Os aliados técnicos podem participar do TTC de duas formas: ocupando cadeiras diretamente no conselho gestor ou a partir da criação de um órgão específico para eles, como um conselho consultivo, por exemplo.

## Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal é um órgão opcional na estrutura de pessoas jurídicas. Sua função é fiscalizar as contas da organização, verificando se os recursos estão sendo gastos adequadamente e garantir que o conselho gestor está seguindo suas funções corretamente. Apesar de não ser obrigatório, recomenda-se a criação deste órgão para ajudar a garantir um funcionamento pleno da entidade, coibindo quaisquer desvios de finalidade na sua condução financeira. Para fortalecer a independência do órgão e garantir uma análise das contas da entidade isenta de pressões dos órgãos de gestão, recomenda-se que as eleições para os mandatos dos membros do conselho fiscal sejam feitas de maneira alternada em relação aos demais órgãos administrativos (um período adequado neste sentido é um intervalo de 2 anos entre as eleições para o conselho fiscal e as eleições para os demais órgãos).

#### Perguntas guias chaves:

1. Qual será sua composição (moradores e apoiadores externos)?
2. Quantas pessoas farão parte?
3. Como será o processo eleitoral?
4. Quais serão as atribuições?

## Competência dos Órgãos Administrativos

Tendo em vista a divisão do conselho gestor determinada a partir das etapas anteriores, agora é hora de definir quais são as atribuições de cada órgão administrativo definido pelos moradores como a diretoria, a assembleia geral, o conselho fiscal, o conselho gestor de forma geral e de qualquer outro conselho ou órgão que venha a ser criado.

É importante que cada órgão tenha competências específicas e que elas estejam bem delineadas no Estatuto, além de serem compartilhadas entre órgãos para evitar sobrecargas. Algumas dessas competências são definidas pela própria lei, por exemplo: apenas a Assembleia Geral tem competência para alterar o estatuto ou destituir administradores. Mas a maior parte das competências são definidas pelo estatuto, que pode estabelecer, por exemplo, competências para a diretoria como: firmar parcerias com órgãos externos para buscar melhorias territoriais; manter um canal de diálogo com moradores; organizar eventos comunitários; prestar contas do uso dos recursos da Associação, entre outras. As competências dos órgãos administrativos são organizadas no estatuto a partir de uma lista, que deve ser ampla para dar conta de todas as possíveis ações futuras.

## Direitos, Deveres e Penalidades dos Associados

Nessa etapa serão definidos alguns parâmetros sobre o comportamento dos moradores associados.

#### Perguntas guias chaves:

1. Quem serão os associados (indivíduos ou um representante por casa)?
2. Qual idade mínima para se tornar associado?
3. Haverá algum requisito para a associação (por exemplo: estar na comunidade há certo tempo)?
4. Quais os direitos de um associado?
5. Quais os deveres?
6. Quais as penalidades para descumprimento dos deveres? Elas serão acumulativas?
7. Existirá alguma ressalva para aplicação das penalidades?



Dentre alguns exemplos de penalidades, podemos citar: advertência verbal, notificação por escrito, multa, perda de direitos do associado (total ou parcial) ou exclusão do associado. Recomenda-se a aplicação gradativa das penalidades.

## Leitura do Estatuto Social

Após debatidos todos os pontos acima citados, teremos finalizada a primeira versão do Estatuto Social da comunidade/grupo! É necessário que este documento seja compartilhado com todos moradores e que se realizem oficinas para a leitura coletiva do texto a fim de prestar esclarecimentos, tirar dúvidas e, eventualmente, realizar alterações que sejam percebidas pela comunidade. Neste momento, atividades de porta-em-porta—em que o grupo de trabalho passa pelas casas e conversa com cada família—podem ser uma boa estratégia para compartilhar o estatuto social e convidar mais moradores para participar das reuniões. Nos encontros de leitura, os moradores devem ter espaço para compartilhar suas opiniões, tirar dúvidas e sugerir mudanças para aprimorar o texto.

Trata-se de um momento fundamental, que confere legitimidade a todo o processo, já que os moradores podem avaliar se as definições tiradas nas oficinas de fato foram contempladas no texto. Também é uma forma de tornar o estatuto cada vez mais legível e acessível para os moradores.



## Aprovação do Estatuto Social e Registro

Após a consolidação do texto final do Estatuto Social, realiza-se uma Assembleia para a votação do documento. O ideal é que o estatuto seja aprovado por uma maioria ampla da comunidade, para dar mais legitimidade e confiança no processo. No entanto, o Termo Territorial Coletivo não depende de que a unanimidade dos moradores adira ao arranjo. Com a aprovação do documento, este vai a registro e obtém-se o “nascimento” formal da entidade gestora do Termo Territorial Coletivo, com a emissão de CNPJ. Tratando-se de uma organização sem fins lucrativos, o ato é feito no Cartório competente pelo Registro Civil de Pessoas Jurídicas.

## 4.3. Separação entre Terra e Construções

A separação entre propriedade da terra e das construções é uma das características mais fundamentais do Termo Territorial Coletivo. No modelo, a terra é de propriedade de uma organização sem fins lucrativos, enquanto que as construções ficam sob a titularidade dos moradores individualmente. Logo, a terra pertence à coletividade e as casas e outras construções aos seus moradores de forma individual.

Para consolidar esse arranjo, o Projeto TTC vem trabalhando com a figura do direito de superfície, instrumento urbanístico previsto no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) e no Código Civil (Lei 10.406/02). O direito de superfície é um direito real, registrado em cartório, com valor econômico e passível de ser transferido para terceiros. Dessa forma, mantém-se um alto grau de autonomia na gestão individual das moradias. A comercialização do título de superfície compreende apenas as construções, de forma que o preço da terra (diretamente relacionado com a valorização da localização) é retirado da equação, mantendo-se a moradia a preços acessíveis.

O direito de superfície se materializa por meio de um contrato realizado entre a entidade gestora do TTC e os moradores. Após o seu registro, cada morador terá o título de sua casa assegurado por meio de escritura pública. A organização que concede o direito de superfície não pode romper os contratos unilateralmente, garantindo mais proteção ao morador de que ele não perderá sua casa.

Boa parte do preço das transações imobiliárias diz respeito à terra em si, ou seja, à localização dos imóveis. Os processos de valorização imobiliária, impulsionados por melhorias territoriais, acesso a serviços públicos, entre outros fatores, sempre incidem sobre a terra, fazendo subir o custo da moradia. Diversos estudos mostram como retirar o custo da terra da equação mantém o preço da moradia acessível economicamente, resistindo à valorização que o imóvel possa vir a sofrer.

## 4.4. Regramento Interno

Como visto, o Estatuto Social é um documento que estabelece os fins, sede, órgãos administrativos, recursos e trata de assuntos internos e externos à pessoa jurídica gestora do TTC. Já o Regramento Interno é um documento detalhado sobre os termos da gestão territorial, as regras de convivência e de transações imobiliárias, dentre outros aspectos relevantes para a comunidade/grupo e seu território. Trata-se de um verdadeiro pacto coletivo sobre o território e suas regras, sendo fundamental para a manutenção do arranjo do TTC em médio/longo prazo. A construção desse documento deve ser feita em uma série de oficinas, sempre respeitando o protagonismo e o direito de fala dos moradores.

No caso de TTCs implementados em comunidades já existentes, é preciso ter consciência de que o regramento trata de questões vividas pelos moradores no dia-dia. Dessa forma, é provável que apareçam conflitos internos nas discussões de construção das regras, problemas entre vizinhos e reclamações sobre comportamentos alheios. O conflito estará bastante presente na construção do regramento, e isso não deve ser visto como algo negativo, pelo contrário. Quando ele emerge, o conflito pode ser uma oportunidade de compartilhar visões distintas, promover um entendimento mútuo entre moradores, estimular a troca e a mediação a partir das diferenças e chegar a soluções comuns que contemplem os atores envolvidos.

Em nossa metodologia, a etapa de elaboração do regramento é construída pela sequência de cinco partes:

1. Introdução ao Regramento Interno: suas finalidades, formatos, importância;
2. Diagnósticos de questões e problemáticas do território;
3. Estruturação dos capítulos do Regramento;
4. Discussão e definição das regras;
5. Penalidades.

Além dos pontos destacados na sequência acima apresentada, trazemos alguns elementos importantes que podem ser debatidos no âmbito do regramento, determinações que não são obrigatórias mas sim úteis ao funcionamento pleno TTC e bastante adotadas por experiências internacionais:

- Definição de recortes sociais limitadores para compra, venda ou aluguel. Por exemplo, condicionar a venda à famílias de baixa renda ou estipular uma lista prévia de famílias em busca de moradia, que serão priorizadas no caso de venda;
- Existência ou não de direito de preferência para o TTC em caso de venda de casas;
- Restrições urbanísticas. Por exemplo, somente permitindo o uso residencial das construções, limitando o gabarito máximo para as edificações, determinando o valor mínimo para área permeável e máximo para taxa de ocupação, determinando um valor máximo para o coeficiente de aproveitamento. Tudo, é claro, respeitando a legislação vigente;
- Eventual "taxa" destinada ao TTC sempre que um imóvel for transmitido de titularidade, a fim de possibilitar sua manutenção;
- Fórmula de cálculo de revenda. Para além das disposições sobre a classe social dos adquirentes, por exemplo, o TTC também pode definir uma fórmula de revenda que englobe o preço da casa e, em alguns casos, um percentual do valor do terreno, tudo visando à acessibilidade econômica das habitações e garantia de um retorno justo aos antigos moradores.

## Diagnóstico de Questões e Problemas

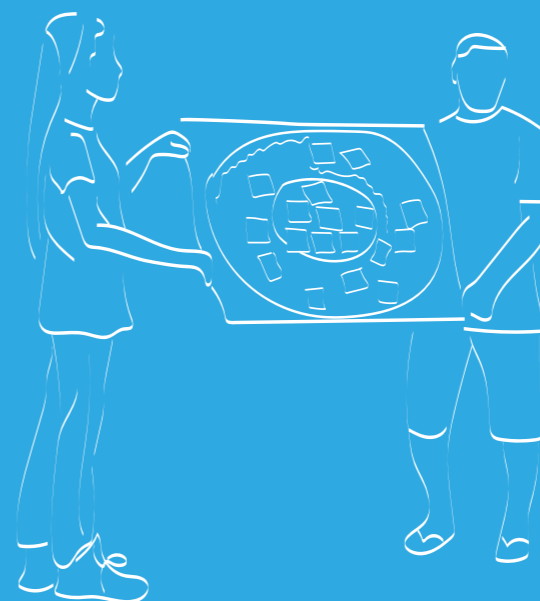
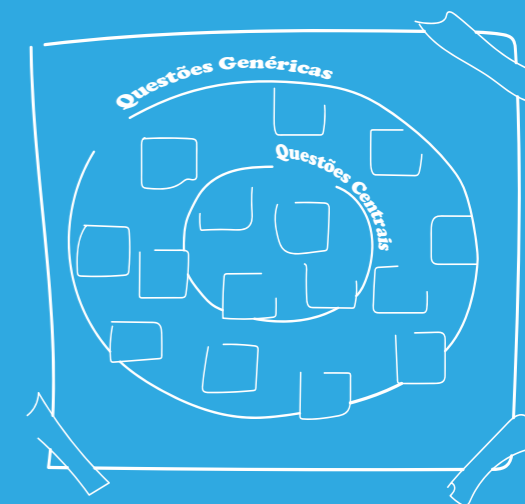
Nessa dinâmica o objetivo é a realização de um diagnóstico das questões e problemas enfrentados pelos moradores. Podemos tanto falar das problemáticas e conflitos que já existem quanto de situações hipotéticas a partir da visão dos moradores sobre sua própria comunidade/grupo e seu território.

## Dia de Oficina

### Diagnóstico de Questões e Problemas

- Para a dinâmica, a comunidade é dividida em grupos com até sete moradores por grupo. Cada grupo receberá uma folha com os seguintes escritos: "Questões Genéricas" e "Questões Centrais". A diferença se explica pelo tempo dedicado a discutir cada questão: as questões centrais contarão com mais tempo de debate, enquanto que as genéricas serão discutidas em conjunto de forma mais sucinta.

- Cada grupo preenche o organograma, com ajuda de post-its, com as questões e problemáticas vivenciadas por eles. Num primeiro momento não existem restrições nas discussões sobre o que de fato é atribuição do regramento e do que não é. O produto final deve ser algo parecido com essa figura:



- Quando cada grupo chegar a esse produto as respostas são comparadas. Um morador representante de cada grupo apresenta as questões e problemáticas referenciadas e, ao final deste momento, será possível fazer uma reflexão conjunta sobre os pontos de convergência e divergência entre os resultados e montar um organograma único para a comunidade/grupo.

Por ser um documento com grande flexibilidade, é importante que o regramento seja apropriado pelos moradores no que diz respeito aos seus conceitos, conteúdo e estruturação. Nessa dinâmica em específico abordaremos a estruturação do regramento.

A estruturação do regramento envolve a separação dos assuntos concernentes à gestão territorial em diferentes capítulos, de forma a chegar a uma estrutura compatível com a pluralidade das questões e problemas enfrentados no território. Essas questões devem ter sido mapeadas na dinâmica anterior, do diagnóstico, e a partir delas formula-se em conjunto com os moradores uma proposta de divisão dos temas em capítulos.

Como exemplo, o regramento pode ser estruturado a partir dos seguintes capítulos:

1. Disposições Iniciais;
2. Dos Sócios, seus Direitos e Deveres;
3. Das Regras de Convivência;
4. Das Áreas Comuns e Vias Públicas;
5. Das Construções e Usos do Espaço;
6. Das Regras para Venda das Casas ;
7. Da Mediação de Conflitos ;
8. Das Penalidades;
9. Da Modificação do Regramento;
10. Das Disposições Finais.

## Discussão e Definição das Regras

A partir da definição da estrutura base do regramento, passamos então a estabelecer as normas e regras para cada questão abordada nas oficinas anteriores tendo em mente os grupos criados. Essa dinâmica se estende por algumas oficinas até que todos os pontos possam ser tratados. A discussão das normas e penalidade se dará por temas (capítulos) e as normas serão definidas tendo em vista as particularidades de cada questão ou tema.

Neste ponto, é importante que as regras sejam construídas coletivamente com os moradores. Todos têm que ter direito de colocar suas considerações sobre cada tema abordado, e o tempo do debate deve ser suficiente para englobar todas as perspectivas presentes na comunidade. Quanto mais os moradores sentirem que as regras foram definidas a partir de suas visões, mais chance teremos de serem efetivamente cumpridas no futuro!

## Leitura do Regramento Interno

Assim como com o Estatuto Social, após finalizada a primeira versão, é necessário que o regramento interno seja compartilhado com antecedência com todos moradores e lido conjuntamente. A cada disposição do documento, os moradores podem compartilhar suas opiniões, tirar dúvidas e sugerir mudanças para aprimorar o texto.

### Dia de Oficina

A construção de um TTC é um processo longo e envolve muitas etapas, como você já percebeu. Para manter o senso de progresso e aumentar o ânimo dos envolvidos na construção do TTC é importante comemorar os resultados também. A finalização do Estatuto Social e o regramento interno são bons exemplos de momentos para se comemorar.

Em uma de nossas comunidades-piloto, a leitura final do Estatuto Social foi seguida de uma grande confraternização com almoço e realização de atividades lúdicas com toda comunidade. Um momento especial para celebrar a trajetória que estamos construindo juntos!



## Aprovação e Registro do Regramento

Com o regramento finalizado, é preciso aprová-lo em Assembleia. Da mesma forma que o Estatuto, o regramento não precisa ser aprovado pela totalidade dos moradores, mas espera-se que uma ampla maioria esteja em harmonia com o documento. O quorum de aprovação do Regramento deve estar previsto no Estatuto Social desenvolvido anteriormente. Para isso, é importante haver paciência e dedicar o tempo necessário para que todos se sintam contemplados. Depois disso, basta registrá-lo em cartório para garantir mais segurança e efetividade no cumprimento das regras definidas. O registro aqui é feito no mesmo cartório que registrou a entidade gestora do TTC.

Com o registro do regramento geral do TTC, cumpre-se os passos necessários para a formalização do Termo Territorial Coletivo. Espera-se que a comunidade ou grupo envolvido na sua implementação já tenha obtido ou esteja prestes a obter a propriedade da terra, contando com uma pessoa jurídica em funcionamento para receber sua titularidade e pronta para realizar as escrituras públicas de direito de superfície com os moradores.

## 5. Conclusão: Pensando em Construir um Termo Territorial Coletivo em sua Comunidade?

Como você já pode ter percebido, construir um Termo Territorial Coletivo é um trabalho de longo prazo, já que ele envolve múltiplas dimensões e um engajamento contínuo dos atores envolvidos. Realizar esse processo com pressa, pulando etapas e deixando de tomar o tempo necessário para amadurecer a mobilização comunitária, pode trazer problemas futuros na gestão do TTC. Isso porque o Termo Territorial Coletivo se pretende uma solução fundiária duradoura, que visa à perpetuidade, garantindo moradia acessível e desenvolvimento comunitário por gerações. Dessa forma, quanto mais forte estiver o engajamento, compreensão e aceitação em torno do TTC por parte dos moradores, mais sucesso ele terá em desenvolver suas ações e responder às demandas locais.

Abaixo, apresentamos uma ilustração das etapas necessárias para se construir um Termo Territorial Coletivo, que foram detalhadas neste Guia Metodológico:



A consolidação do Termo Territorial Coletivo não é o fim, mas sim o marco de um novo começo. A partir da formalização do modelo, passa-se à tarefa de gerir aquele território a partir do protagonismo dos moradores. A mobilização comunitária - elemento fundamental para a construção de um TTC - é fundamental também para sua gestão futura. O conselho da entidade gestora do TTC deve sempre levar em consideração os interesses dos moradores, tomando medidas para ampliar o engajamento e para garantir ao máximo a participação direta dos moradores nos processos decisórios. Com a estrutura protetiva proporcionada pelo Termo Territorial Coletivo, a comunidade pode perseguir seu próprio desenvolvimento, sem que as melhorias no território resultem em processos de gentrificação ou aprofundem processos de especulação imobiliária. O TTC garante que os moradores sejam os reais beneficiários do desenvolvimento comunitário!

Pensando em construir um Termo Territorial Coletivo em sua comunidade? Ficamos à disposição para auxiliar sua comunidade ou organização nessa trajetória. Construir um TTC não é tarefa fácil como você pode observar, mas a construção comunitária gera frutos intergeracionais! Ficaremos felizes em tirar qualquer dúvida sobre o processo de implementação de um TTC e ouvir sugestões que ampliem as possibilidades de concretização do TTC. Deixamos aqui nossas redes sociais e contatos para trocarmos experiências!

### Para mais Informações Acesse:

[termoterritorialcoletivo.org](http://termoterritorialcoletivo.org)  
[tv.termoterritorialcoletivo.org](http://tv.termoterritorialcoletivo.org)  
[instagram.com/projetottc](https://www.instagram.com/projetottc)  
[facebook.com/termoterritorialcoletivo](https://www.facebook.com/termoterritorialcoletivo)

### Ou entre em Contato com:

ttc@comcat.org  
+55 (21) 99835 - 0613

## 6. Anexos

### 6.1 Tabela Pontos Positivos e Negativos da Titulação

Essa tabela é utilizada na Oficina de Diagnóstico. Ela apresenta diferentes formatos de titulação, de acordo com a legislação brasileira, e correlaciona cada uma delas com aspectos positivos, ameaças e motivos que os moradores têm para se desejar o título, levantados anteriormente na oficina. Dessa forma, a partir da tabela é possível verificar qual formato de titulação melhor atende aos desejos dos moradores para a sua comunidade.

Pontos positivos listados	Ameaças listadas	Motivo por querer títulos listados	Situações de segurança fundiária			
			Não regularizar	Usucapião coletiva	Legitimação fundiária	TTC- Termo Territorial Coletivo
↓	↓	↓	(1=piora situação; 3=sem diferença; 5=atende demanda)			
			1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5	1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5	1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5	1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5
			1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5	1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5	1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5	1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5
			1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5	1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5	1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5	1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5
			1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5	1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5	1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5	1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5
			1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5	1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5	1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5	1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5
			1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5	1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5	1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5	1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5
			1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5	1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5	1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5	1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5
			1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5	1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5	1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5	1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5
			1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5	1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5	1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5	1 2 3 4 5 1 2 3 4 5 1 2 3 4 5

## 6.2 Roteiro de Conversa Porta-em-Porta

Este roteiro é usado nas oficinas de porta-em-porta, estratégias de ampliar a mobilização e engajamento em comunidades interessadas no TTC, alcançando mais moradores e convidando-os para as atividades. É importante que este modelo de roteiro seja adaptado para cada localidade, levando em consideração as especificidades locais.

Data: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

### ANTES DE BATER

Grupo: \_\_\_\_\_ Horário de Chegada: \_\_\_\_\_ Horário de Saída: \_\_\_\_\_

Casa/endereço:

\_\_\_\_\_

### AO CHEGAR NA PORTA

Bom dia! Podemos conversar com algum responsável pela casa? Somos \_\_\_\_\_ atuando junto com \_\_\_\_\_ desde \_\_\_\_\_ para apoiar a comunidade e adorariamos conversar com você.

Você poderia conversar conosco? Cada um se apresenta, a pessoa também fala seu nome.

Nome: \_\_\_\_\_

Quantas pessoas moram na sua casa?

\_\_\_\_\_

Moram aqui há quanto tempo/desde quando?

\_\_\_\_\_

Qual foi o motivo pelo qual vieram morar aqui? Como é que sua família conheceu a comunidade?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Quantas pessoas de cada faixa etária moram na casa hoje (crianças/jovens/adultos/idosos):

0-10 \_\_\_\_\_ 11-20 \_\_\_\_\_ 21-30 \_\_\_\_\_ 31-40 \_\_\_\_\_

41-60 \_\_\_\_\_ 61-80 \_\_\_\_\_ 81+ \_\_\_\_\_

Vocês têm outros parentes na comunidade? S / N. Quantos no total?

\_\_\_\_\_

### O QUE PROTEGER NA COMUNIDADE? (OPCIONAL)

Quais são as vantagens de morar aqui? O que você vê de positivo na comunidade?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Você gostaria de seguir morando aqui? S / N

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### CHAMADA PARA APRESENTAÇÃO DO TTC (NECESSÁRIO)

Você já está sabendo do processo do TTC que está acontecendo na comunidade, das oficinas que realizamos? S / N

\_\_\_\_\_

Se sim, o que entendeu?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Se não, conversar. O TTC vem aqui para tentar preservar o que é bom da comunidade, enquanto protege a segurança de permanência.

Nós vamos marcar uma próxima reunião para apresentar a ideia e queremos muito contar com a sua presença. Quando seria bom para você? Dias de semana ou final de semana? Que horário?

---

---

---

---

Podemos anotar o seu Contato/Whatsapp para poder lhe informar sobre a data e horário das próximas reuniões?

---

---

---

Na sua opinião, qual o meio de comunicação mais efetivo na comunidade (para eventualmente compartilhar informação sobre o TTC)? (Whatsapp, jornal local, rádio, panfletos, ...?)

---

---

---

O que mais você gostaria de acrescentar?

---

---

---

---

## 6.3 Lista de Apresentações para Encontros de Aprofundamento

Este roteiro é usado nas oficinas de porta-em-porta, estratégias de ampliar a mobilização e engajamento em comunidades interessadas no TTC, alcançando mais moradores e convidando-os para as atividades. É importante que este modelo de roteiro seja adaptado para cada localidade, levando em consideração as especificidades locais.

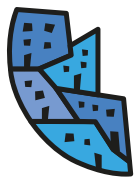
### Apresentações de Slides sobre o Termo Territorial Coletivo:

1. Pessoa Jurídica: Formatos de Gestão;
2. O TTC no Brasil: Desafios e Potencialidades;
3. O TTC de Porto Rico: Fideicomiso de la Tierra Caño Martín Peña;
4. O TTC: Novas Possibilidades para a Defesa da Moradia;
5. Formatos Societários;
6. Experiências de TTCs pelo Mundo;
7. Etapas para a Implementação do TTC;
8. Estrutura do Termo Territorial Coletivo.

## 6.4 - Quadro comparativo: Associação x Fundação x Cooperativa

Associação	Fundação	Cooperativa
<ul style="list-style-type: none"><li>• Pode ser criada para qualquer finalidade de cunho social;</li><li>• Não depende de um patrimônio prévio, mas pode vir a adquirir;</li><li>• Todos os ganhos devem ser voltados para a manutenção da atividade.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Só pode ser criada para finalidades previstas na lei;</li><li>• Precisa de um patrimônio inicial para existir;</li><li>• Todos os ganhos devem ser voltados para a manutenção da atividade.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Criada para o exercício de uma atividade econômica;</li><li>• Capital social é formado pelas contribuições dos membros;</li><li>• Ganhos resultantes da atividade podem ser repassados para os seus membros.</li></ul>

Produção:



**Termo  
Territorial  
Coletivo**



**ComCat**  
COMUNIDADES CATALISADORAS

Apoio Institucional:

**urbañonde**

