

Resenha do livro “Affordable for good: Building inclusive communities through homes that last”, produzido pela Habitat for Humanity

Por todo o mundo, existem diversos modelos de gestão da moradia possíveis. Embora estejamos muito acostumados com a noção clássica da propriedade privada individual, que ganhou muita força com a difusão do sonho da casa própria e que por vezes é apresentada como a melhor solução, existem muitas outras possibilidades. Eles vêm sendo adotados em diferentes países como uma forma alternativa de se promover o acesso à terra e à moradia, privilegiando sua condição de direito em detrimento de sua visão como moradia.

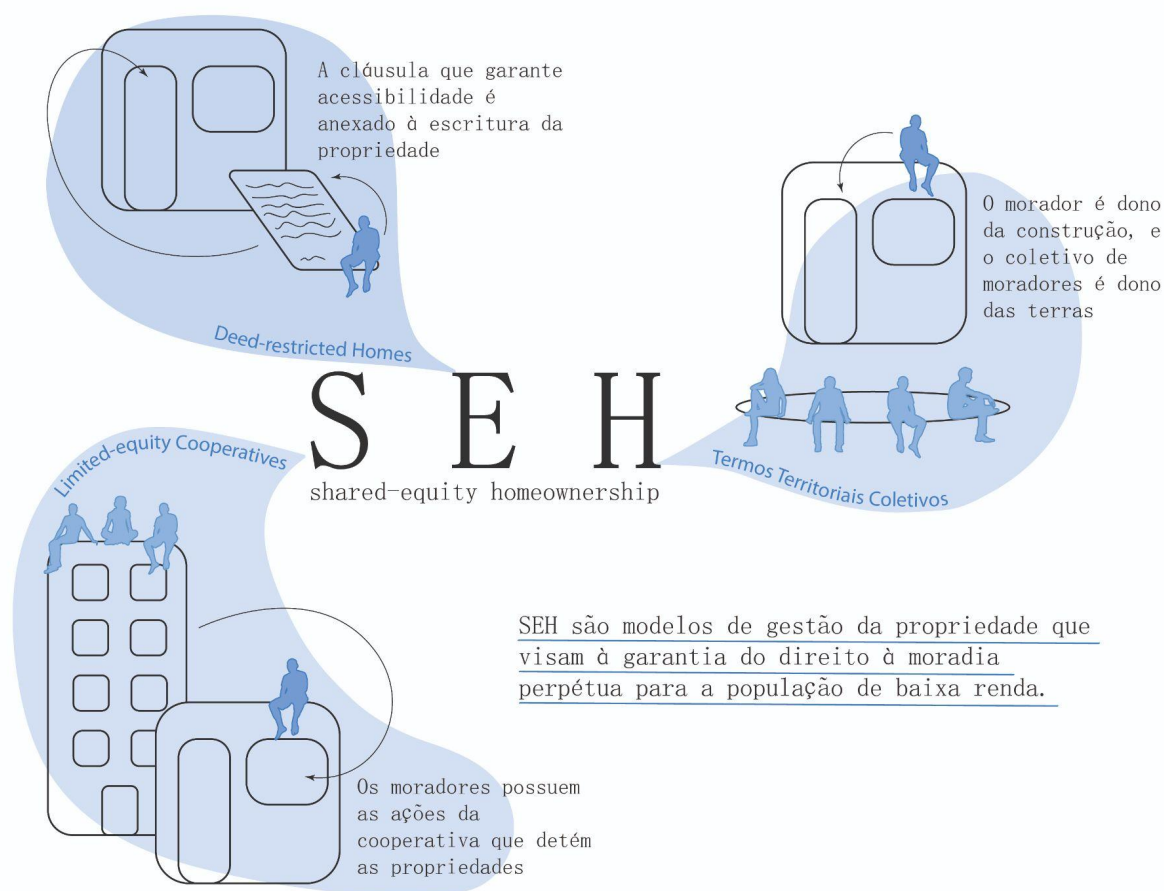
Conhecer outros modelos de gestão da moradia que são adotados pelo mundo é um exercício importante para refletirmos sobre o direito à moradia no Brasil. Estes arranjos podem nos trazer lições importantes para superarmos as dificuldades para promover habitação para todos nas nossas cidades e a ideologia da propriedade privada que tende a converter moradia em mercadoria. Os profundos desafios que enfrentamos na concretização do direito à moradia trazem a necessidade de olharmos para novas possibilidades, horizontes potentes para endereçarmos essa questão.

Neste texto, feito com base no livro **Affordable for good: Building inclusive communities through homes that last**¹, vamos explorar os modelos de Propriedades Partilhadas, que rompem com o individualismo que permeia o ideal clássico da propriedade privada, permitindo outros usos e noções do que é exclusivo e comunitário. Eles se utilizam de uma combinação de arranjos existentes e também criam novidades, sempre com a finalidade de estimular novas formas de se efetivar o direito à moradia. Existem vários modelos de Propriedades Partilhadas, aqui vamos conhecer alguns deles e como funcionam.

As Propriedades Partilhadas

Shared-equity Homeownership (SEH) ou Propriedades Partilhadas são modelos de propriedade que visam à garantia do direito à moradia, de forma permanente, para a população de baixa renda. Os modelos mais comuns de Propriedades Partilhadas são os Deed-restricted Homes, ou Habitações com Restrições na Escritura; os Community Land Trusts, ou Termos Territoriais Coletivos; e os Limited-equity Cooperatives, ou Cooperativas de Capital Limitado. Em meio a todas as variações e combinações, no entanto, a acessibilidade financeira permanente e a manutenção dos subsídios e das casas seguem presentes em todos os modelos.

¹ Habitat for Humanity. **Affordable for good: Building inclusive communities through homes that last**. Shelter Report 2017. Disponível em: <<https://bit.ly/3kUPId3>>.



Assim como o Termo Territorial Coletivo, esses modelos são iniciativas utilizadas pelas próprias comunidades e grupos sociais a fim de garantir o direito à moradia economicamente acessível para populações de baixa renda. Suas estruturas buscam eliminar as brechas para a atuação do mercado imobiliário, gerar segurança de posse para os moradores e fazer com que as moradias sirvam aos moradores de baixa renda para sempre.

DEED-RESTRICTED HOMES [Habitações com Escrituras Restritas]

Nos Deed-restricted Homes, a acessibilidade econômica da moradia é alcançada por meio de uma cláusula anexada à escritura de propriedade do imóvel. Ela determina que o proprietário apenas pode vender a casa para alguém de um grupo específico de renda, por um preço estipulado por fórmula. A cláusula também pode conter um direito de preferência sobre a compra para alguma organização sem fins lucrativos ou agência.

Em alguns estados dos Estados Unidos, as cláusulas podem durar indefinidamente, possuindo previsão legal para tal. Na maioria dos estados, no entanto, as cláusulas

de acessibilidade não podem durar mais de 30, 40 ou 50 anos. Diante dessa limitação, muitas iniciativas se adaptaram ao exigir o estabelecimento de uma nova cláusula sempre que a moradia é transferida ou refinanciada, de forma a estabelecer um novo prazo.



COMMUNITY LAND TRUSTS (CLTs) [Termos Territoriais Coletivos (TTCs)]

O Termo Territorial Coletivo é um modelo de propriedade dupla: uma parte detém a escritura do lote de terra e outra parte detém a escritura da construção localizada naquele terreno. O proprietário da terra é uma organização comunitária sem fins lucrativos comprometida em adquirir lotes de terreno em sua área de abrangência com a intenção de reter a propriedade da terra e administrá-la em nome dos moradores, com sua participação.

A organização assim realiza contratos com os moradores que podem ter diferentes arranjos, como locação, arrendamento ou direito de superfície. Estes títulos garantem uma autonomia do morador em relação à sua casa e, normalmente, os contratos são feitos pelo prazo de 99 anos, prorrogáveis. O arrendamento do terreno é o meio contratual mais comum utilizado pelo TTC nos Estados Unidos,

permitindo a imposição de uma variedade de controles sobre o uso, ocupação, financiamento, reparo e melhorias dos edifícios. Nos TTCs realizados em favelas no Sul Global, a opção mais adotada é o direito de superfície para separar a propriedade da terra e das construções. Seja qual for o caso, as experiências costumam criar fórmulas de revenda para garantir que o custo da moradia permaneça acessível para a próxima família adquirente.



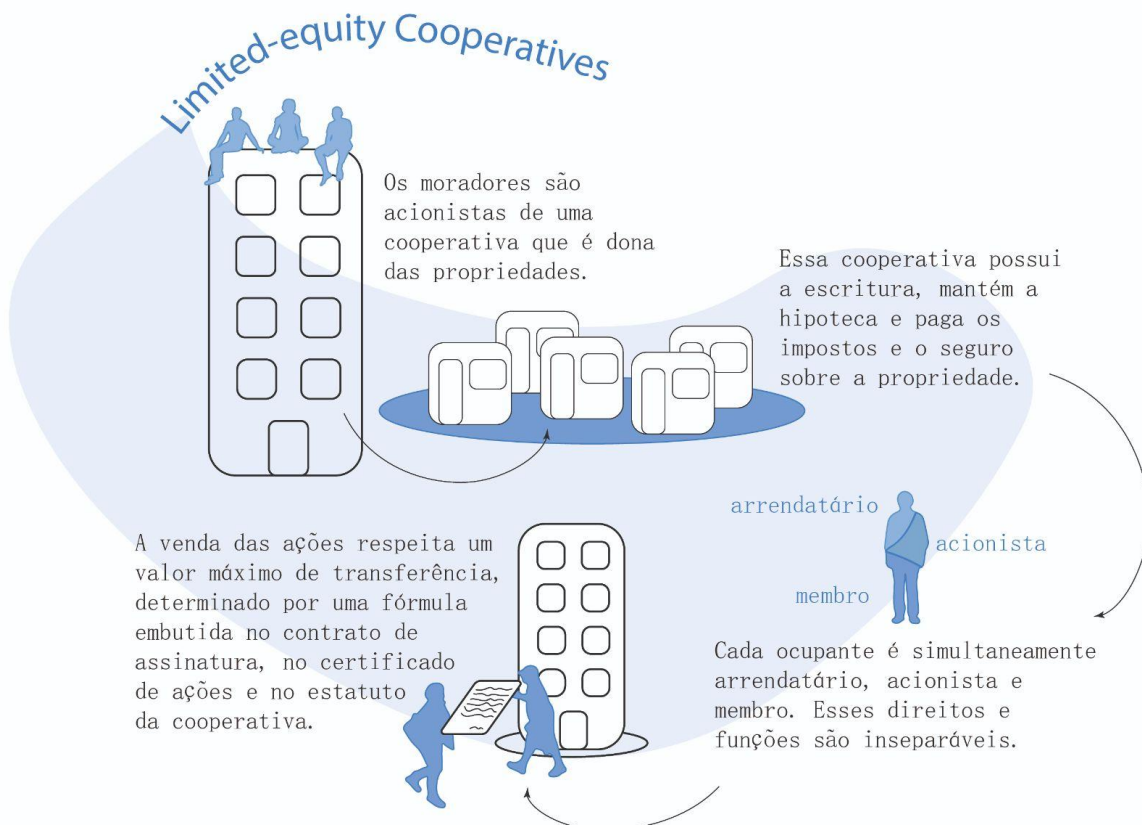
LIMITED-EQUITY COOPERATIVES (LECs) [Cooperativas de Capital Limitado]

As Limited-equity Cooperatives são operadas e administradas por uma cooperativa cujos acionistas são principalmente ou exclusivamente os moradores. A cooperativa habitacional é a proprietária dos terrenos e dos edifícios. Essa empresa possui a escritura, mantém a hipoteca, paga os impostos e o seguro sobre a propriedade.

As pessoas que vivem nessas moradias são donos de suas unidades, não inquilinos, mas eles não têm título de propriedade sobre elas. Os moradores detêm ações da cooperativa que é por sua vez a proprietária formal das unidades. Eles também são membros votantes da cooperativa, com controle final sobre seus ativos e operações. Portanto, cada ocupante é simultaneamente arrendatário, acionista e membro. Esses direitos e funções são inseparáveis.

Em um LEC, as ações correspondentes à propriedade de um ocupante não podem ser revendidas por mais do que o valor máximo de transferência determinado por

uma fórmula embutida no (i) contrato de assinatura, que serve como um contrato de compra e venda para a aquisição de ações da cooperativa; (ii) certificado de ações, que evidencia a propriedade do ocupante de uma ou mais ações; e (iii) estatuto da cooperativa. Esses documentos impõem um limite contratual sobre o preço pelo qual os membros da cooperativa podem revender suas ações quando saírem. Eles também concedem à cooperativa o direito de preferência para recomprar essas ações.



Variações e modelos híbridos

Para cada um desses modelos, experiências adaptaram suas características com restrições, fórmulas de revenda e outros termos contratuais para atender às suas próprias condições e necessidades. Isso resultou em inúmeras variações na forma em que os modelos são estruturados em diferentes locais. Variações também ocorrem pela combinação de elementos de dois modelos, criando modelos híbridos.

Independente do modelo utilizado e das suas variações, o objetivo central permanece o mesmo: a garantia de moradia adequada para população de baixa renda. No Brasil e na América Latina, esse objetivo central vem sendo perseguido por diversas gerações, através de lutas e de uma gama de ferramentas urbanísticas, entretanto o cenário ainda é repleto de obstáculos.

Conclusão

Os modelos de Propriedades Partilhadas nos ensinam que há muitas formas de olhar para a questão do acesso à terra e à moradia. Os três exemplos aqui explorados: as Habitações com Escrituras Restritas, Termos Territoriais Coletivos, Cooperativas de Capital Limitado e suas variações, não esgotam as possibilidades de gestão da moradia. No entanto, elas nos apresentam um leque bastante rico de possibilidades para encararmos a questão habitacional com outros olhares, compreendendo diferentes mecanismos que podem ser adotados para garantir moradia para pessoas de baixa renda.

Longe de querer se tornar uma receita de bolo, as Propriedades Partilhadas são soluções que se encaixam em contextos específicos, assumindo formas muito diferentes. Cada comunidade pode adaptar esses modelos para atender aos seus interesses coletivos. No Brasil, o grave cenário de violações ao direito à moradia nos impele a pensar em outros caminhos, modelos que nos trazem novas perspectivas e que podem ser adaptados para atender a muitos dos obstáculos que nos afligem.

Dessa forma, as Propriedades Partilhadas são exemplos promissores de alternativas que, ao permitir o protagonismo dos moradores em decidirem e gerirem seus territórios, podem garantir segurança de permanência, desenvolvimento de ativos e moradia adequada para populações de baixa renda. Se apropriar dos seus conceitos e estruturas pode fortalecer as lutas por moradia já existentes no Brasil.