

Termo Territorial Coletivo

Desenvolvimento de moradia acessível e permanente em terras pertencentes as favelas do Rio de Janeiro, por e para seus moradores



VISÃO GERAL: Aspectos fundamentais do estabelecimento de um TTC em qualquer comunidade

- ❖ **Adesão espontânea:** Ninguém é obrigado a participar de um TTC. Indivíduos podem escolher livremente aderir a um TTC existente, votar com seus vizinhos para desenvolver um novo TTC ou agrupar títulos individuais sob a administração de um TTC. Eles também podem optar por não se envolver em um TTC. A liberdade em aderir é fundamental!
- ❖ **Terra de propriedade coletiva via TTC:** A instituição TTC é proprietária de todas as terras em que o TTC opera e é administrada coletivamente.
- ❖ **Construções de propriedade individual ou alugadas:** Nos terrenos do TTC, as construções pertencem aos moradores, que podem vendê-las, alugá-las, emprestá-las ou promover qualquer outro arranjo que lhe seja conveniente, mantendo a liberdade de negociação com seu imóvel.
- ❖ **Gestão coletiva da propriedade do TTC:** Moradores da comunidade votam em um conselho, a priori tripartite, responsável pela gestão do TTC. Este conselho inclui: (i) proprietários-residentes, (ii) vizinhos com interesse direto na comunidade e (iii) consultores técnicos de fora da comunidade. O conselho determina como a terra será desenvolvida e usada (por exemplo, moradia acessível, atividades comerciais, jardins, instalações culturais, etc.). Como consequência, o TTC oferece a possibilidade de realização de melhorias territoriais de forma independente em relação ao poder público.
- ❖ **Acessibilidade econômica de forma permanente:** Um compromisso fundamental dos TTCs é manter as casas economicamente acessíveis para sempre. Ao manter a propriedade da terra, o TTC remove os valores de terreno da equação para estabelecer os preços das casas, tanto no momento de sua instituição quanto na revenda posterior.

TERMO ☛ Operação de Habitação em um TTC

- ❖ **Moradia economicamente acessível de forma permanente:** Ao manter a propriedade da terra, o TTC é capaz de regular o preço de revenda dos imóveis sempre que um proprietário decida se mudar. Os vendedores recebem um retorno justo do seu investimento, mas a acessibilidade econômica de suas casas é preservada, um proprietário após o outro.
- ❖ **Administração permanentemente vigilante:** O TTC não desaparece quando um edifício (residencial ou comercial) é vendido. O TTC tem um interesse constante no que acontece aos edifícios e às pessoas que os ocupam. A propriedade da terra subjacente permite que o TTC intervenha, quando necessário, para evitar empréstimos predatórios, manutenção diferida ou execuções de hipotecas, protegendo a segurança da posse para os proprietários e arrendatários que moram em suas terras.

“TERRITORIAL” ☛ Propriedade de Imóveis em um TTC

- ❖ **Terra de propriedade coletiva:** O TTC deve adquirir a terra formalmente, o que pode ocorrer por diversos meios admitidos em lei. Uma vez adquirida por um TTC, a terra nunca é revendida. A terra é permanentemente removida do mercado especulativo.
- ❖ **Construções de propriedade individual:** Qualquer construção localizada em um terreno adquirido pelo TTC ou posteriormente construída nesta área pode ser adquirida (por venda, doação ou outros meios) por um proprietário individual, uma corporação de cooperativa de habitação ou alguma outra entidade. Esses proprietários geralmente recebem uma escritura para o prédio que acabaram de comprar e um contrato de arrendamento de terreno de 99 anos (ou uma escritura de direitos de superfície) para a terra subjacente.

“COLETIVO” 🌀 **Organização de um TTC**

- ❖ **Organização Sem Fins Lucrativos:** Um Termo Territorial Coletivo (TTC) é uma organização ou associação independente sem fins lucrativos. A maioria dos TTCs é iniciado do zero, mas muitos outros foram criados a partir de um programa ou cooperativa já existente. O objetivo comum de todos os TTCs é garantir moradias economicamente acessíveis de forma permanente.
- ❖ **Associação baseada no lugar:** O TTC opera dentro dos limites de um território escolhido. Essa comunidade baseada no lugar pode abranger um único bloco, uma colcha de retalhos de casas ou blocos, um bairro, vários bairros ou uma cidade inteira. Qualquer residente desta comunidade é elegível para se tornar um membro votante do TTC. Os membros nomeiam e elegem a maioria do conselho de diretores do TTC.
- ❖ **Conselho de três partes:** Normalmente, um terço do conselho do TTC são pessoas que moram em seu terreno um terço são moradores da comunidade do entorno que não moram na terra do TTC e um terço são pessoas com habilidades profissionais (como engenharia, direito, planejamento urbano ou finanças) além de representantes de grupos de defesa, organizações sem fins lucrativos ou governo local. Em casos de adaptação de assentamentos informais ao modelo de TTCs, isso pode se constituir da seguinte forma: 1/3 proprietários de casas na comunidade, 1/3 arrendatários e vizinhos da comunidade e 1/3 assessores técnicos (o segundo grupo precisará ser determinado pela comunidade com base em suas metas de estabelecimento de um TTC e avaliação de qual grupo melhor atenderia a essas metas). O importante é que o controle do conselho seja equilibrado para garantir que muitos interesses sejam ouvidos.
- ❖ **Desenvolvimento liderado pela comunidade:** Alguns TTCs se concentram apenas no desenvolvimento de moradias permanentemente acessíveis economicamente, enquanto outros desenvolvem moradias de aluguel para várias famílias, casas de cooperativas ou abrigos de emergência. Alguns TTCs vão além da moradia, desenvolvendo projetos como lojas, escritórios, clínicas ou hortas comunitárias. Em todos os casos, a comunidade orienta o que é desenvolvido - e para quem - a partir da propriedade da terra adquirida pelo TTC. Da mesma forma, os TTCs em qualquer lugar devem procurar trabalhar além da moradia se houver necessidade e desejo por parte dos residentes.