



# O Projeto Termo Territorial Coletivo: Promoção da segurança da posse, moradia adequada e desenvolvimento comunitário



**Termo  
Territorial  
Coletivo**



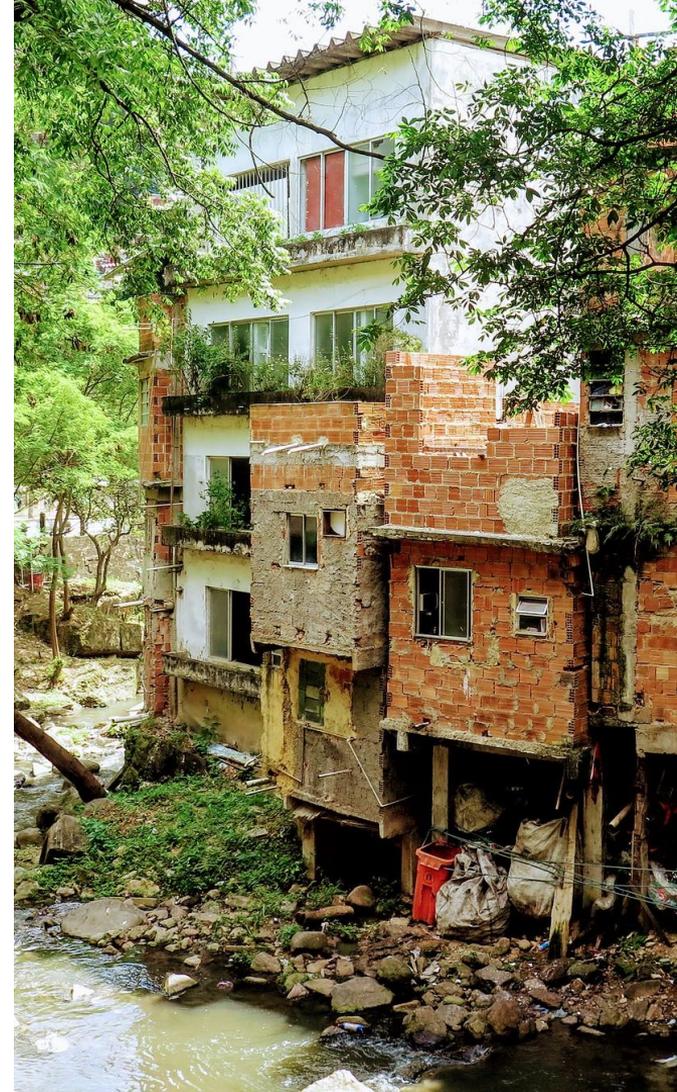
**ComCat**  
COMUNIDADES CATALISADORAS

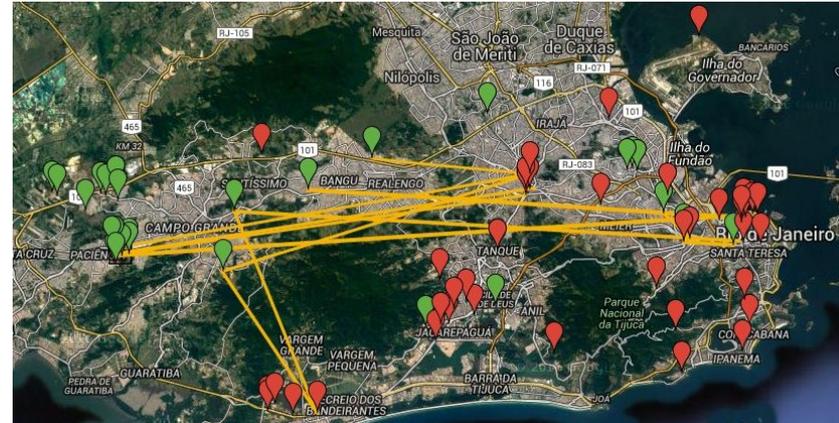
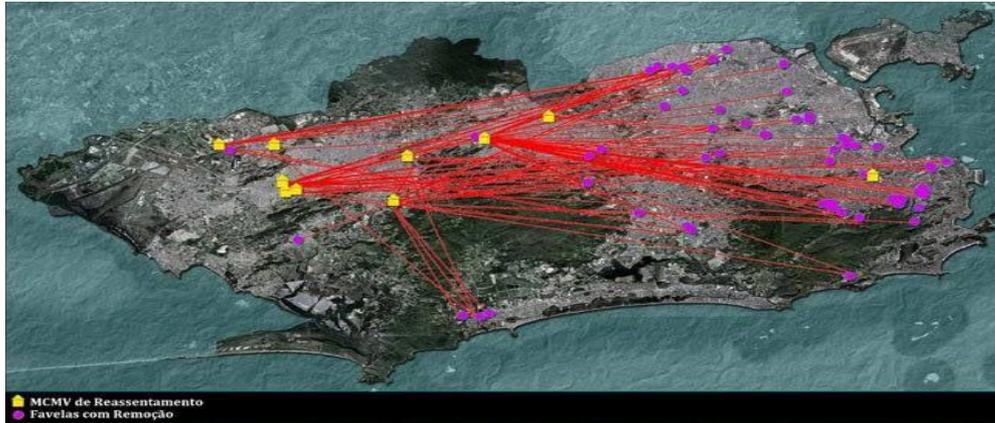
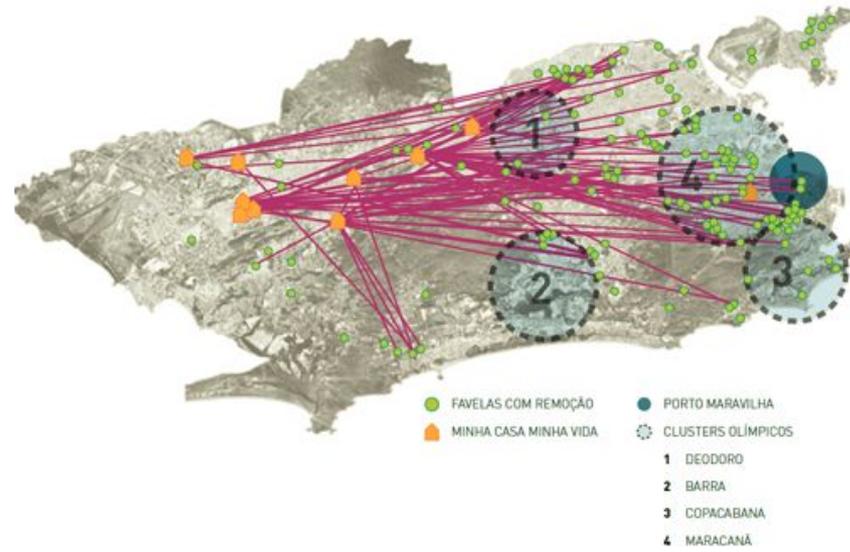


**Contexto:** como garantir a permanência de comunidades nos seus espaços?

# Segurança de posse

- Segundo a ONU, a segurança da posse é considerada um dos elementos fundamentais para o direito à moradia adequada. Ela é a **garantia de permanência da população em sua comunidade**;
- Apesar do que pode parecer, a **regularização fundiária pode dificultar a segurança de posse da população de baixa renda**. Ela gera encargos que os moradores, muitas vezes, não têm condições de assumir, como pagamento de impostos e taxas de serviços; além de ser **fator de aceleração de processos de gentrificação**;
- É a segurança da posse que garante a permanência das pessoas, dos ativos e dos investimentos públicos nas comunidades de baixa renda.





# FOLHA DE S. PAULO

★ ★ ★ UM JORNAL A SERVIÇO DO BRASIL

DOMINGO, 26 DE OUTUBRO DE 2014 © 23:33

## mercado

### Rio de Janeiro

## Rio é a cidade que mais encareceu no mundo, aponta pesquisa

DO 'FINANCIAL TIMES'

24/09/2014 © 12h32

O Rio de Janeiro foi a metrópole que mais encareceu no mundo nos últimos seis anos, de acordo com uma pesquisa do grupo imobiliário Savills.

Os custos para viver e trabalhar na cidade brasileira cresceram 86% desde 2008, conforme o relatório divulgado nesta terça-feira (23).

Segundo a pesquisa, o custo anual por trabalhador no Rio chegou a US\$ 32.179 neste ano.

Apesar da liderar a alta, a capital fluminense não ocupa o topo do ranking no quesito custo por trabalhador.

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

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

Cidade	Posição 2014	Custo anual por empregado (junho/2014, em US\$)	Mudança de jan a jun/2014 (em US\$)	Mudança desde 2008 (em US\$)	Posição 2008
Londres	1	120.568	5,3%	38,7%	5
Hong Kong	2	115.717	-5,6%	-0,4%	1
Nova York	3	107.782	-1,7%	18,1%	4
Paris	4	105.550	-0,6%	5,0%	2
Tóquio	5	76.211	3,6%	-22,7%	3
Cingapura	6	74.890	-1,2%	-1,0%	6
Moscou	7	70.499	0,2%	-5,1%	7
Sydney	8	63.630	5,5%	57,7%	9
Dubai	9	52.149	25,1%	-16,0%	8
Xangai	10	43.171	-1,5%	24,6%	11
Rio de Janeiro	11	32.179	6,7%	85,6%	12
Mumbai	12	29.742	4,9%	-20,8%	10

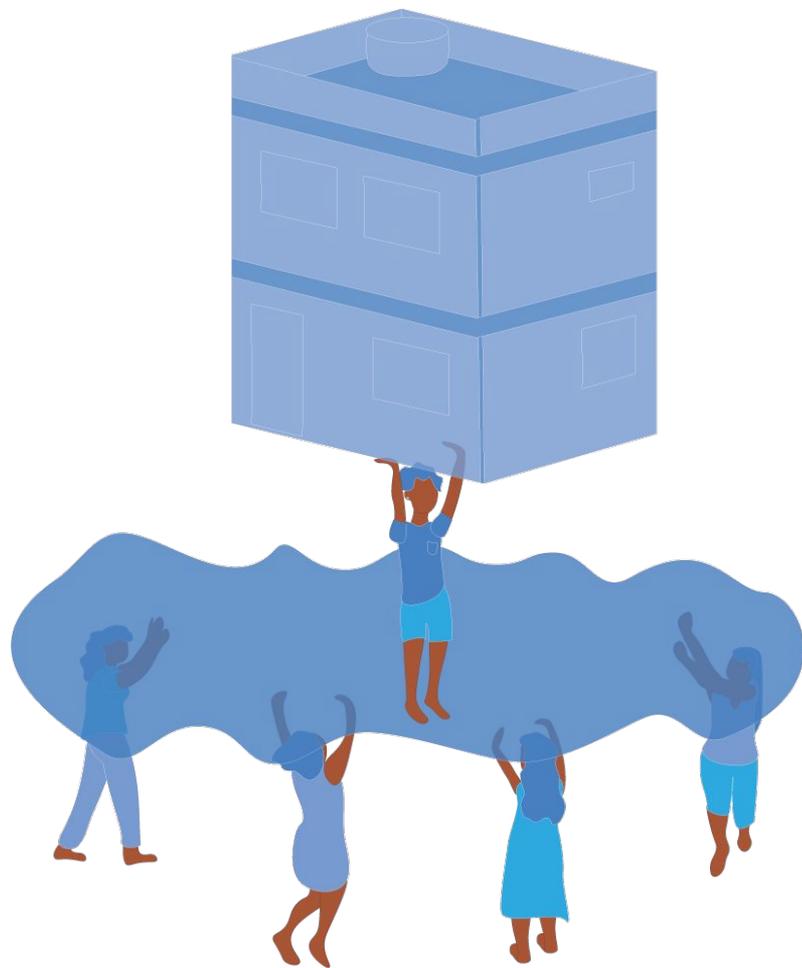


"A titulação não é garantia da gente permanecer na terra. Porque eu tinha duas concessões de uso do Estado, e para ficar na terra eu quase morri."

- **Maria da Penha, moradora da Vila Autódromo**



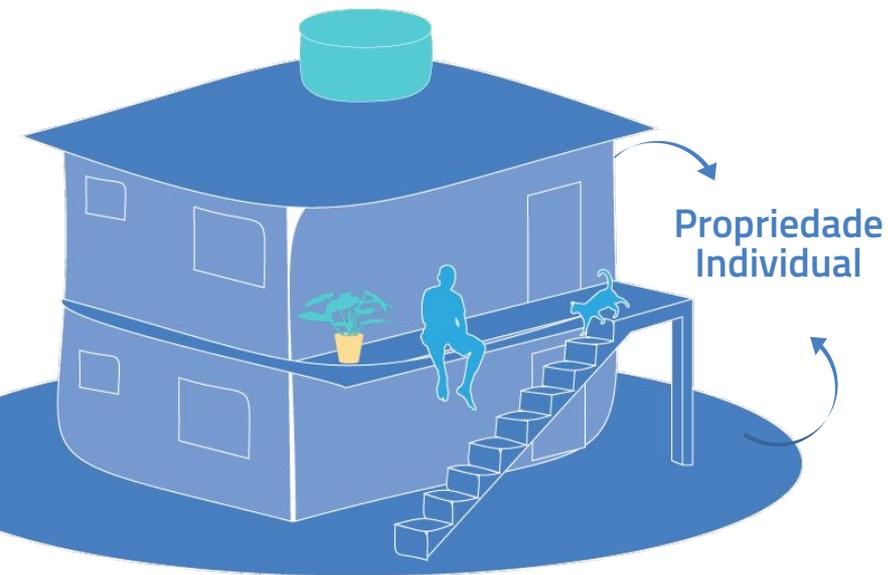
# O Termo Territorial Coletivo



# O que é?

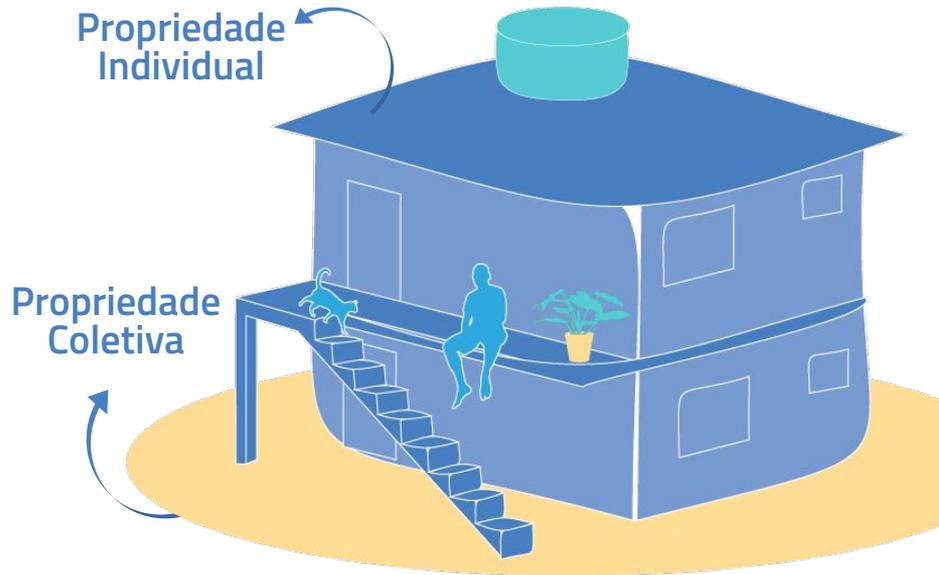
- É um **modelo de gestão coletiva da terra** que busca garantir o direito à moradia e a segurança de posse para moradores de baixa renda. Para esse fim, o TTC separa a terra das construções.
- A terra passa a ser de propriedade de uma pessoa jurídica, constituída e gerida pelos moradores, que não pode vendê-la. Assim, é retirada do mercado.
- Por sua vez, as pessoas têm os títulos individuais sobre as construções. Toda gestão é feita coletivamente e visa garantir o acesso à moradia para as atuais e futuras gerações, além do fortalecimento comunitário.





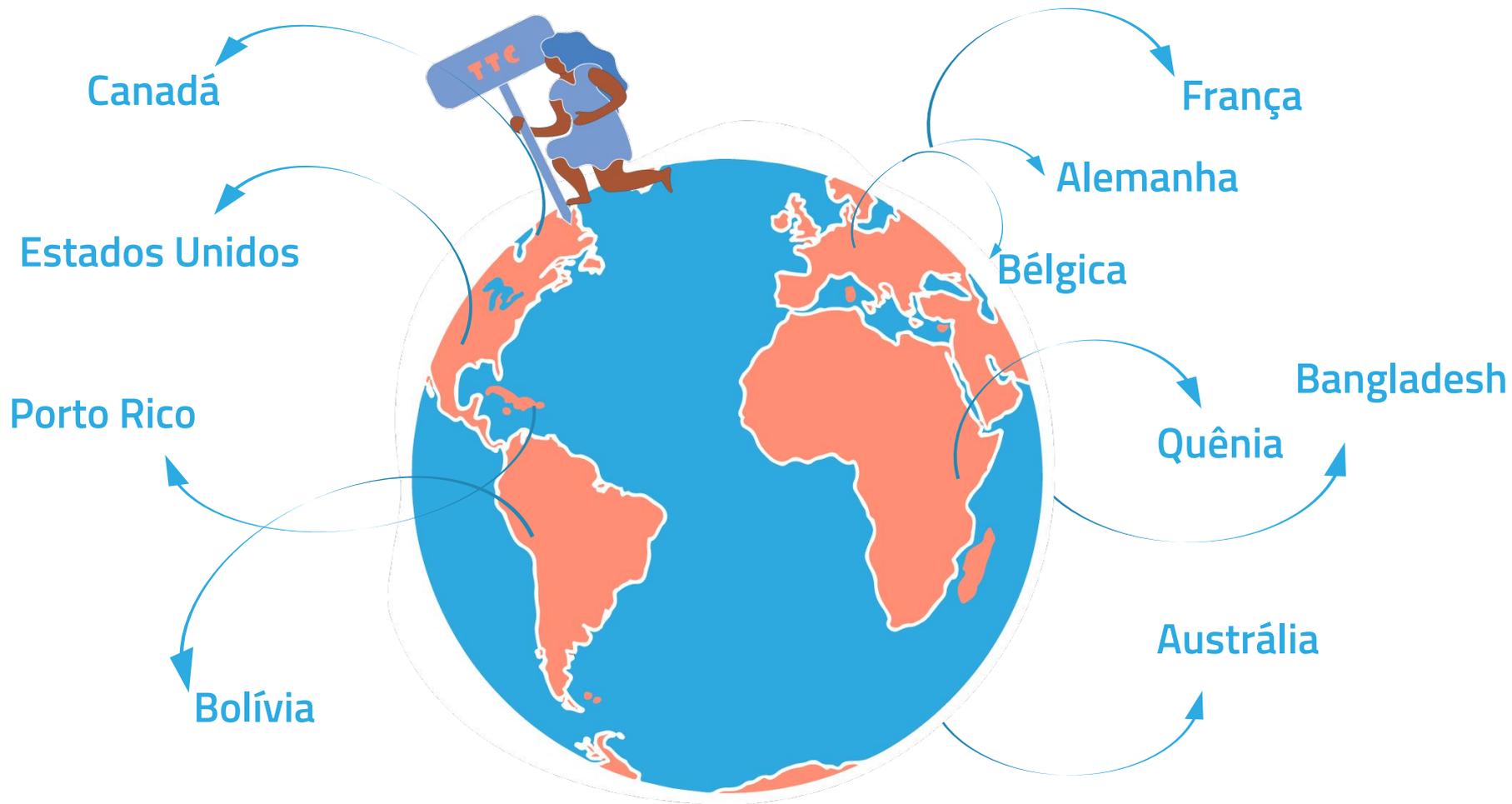
### Propriedade Tradicional

Nas transações imobiliárias tradicionais, o comprador se torna dono da casa e da terra abaixo dela.



### Propriedade no Termo Territorial Coletivo

O TTC separa a propriedade da terra das construções em cima dela. O TTC se torna proprietário da terra e o título sobre a casa fica com o morador.



Declaração das Nações  
Unidas Conferência Habitat III  
Quito, Equador, outubro 2016

"We will encourage developing policies, tools, mechanisms, and financing models that promote access to a wide range of affordable, sustainable housing options including . . . community land trusts and other forms of collective tenure . . ."



"Encorajaremos o desenvolvimento de políticas, ferramentas, mecanismos e modelos de financiamento que promovam o acesso a uma ampla gama de opções habitacionais economicamente acessíveis e sustentáveis, incluindo... **termos territoriais coletivos** e outras formas de posse coletiva..."



# O Projeto Termo Territorial Coletivo no Brasil



VENHA DEBATER UMA NOVA  
FERRAMENTA DE SEGURANÇA FUNDIÁRIA

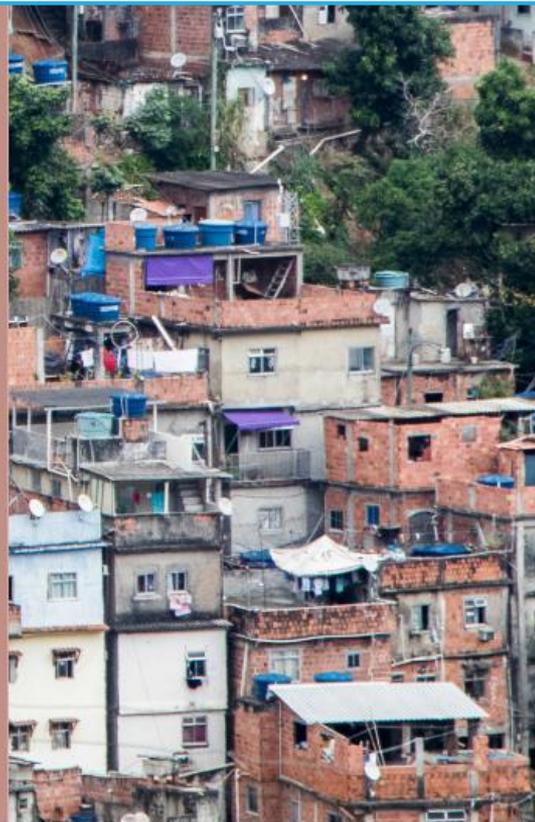
# TERMO TERRITORIAL COLETIVO

Participe de oficinas com a delegação das  
favelas do Caño Martín Peña em Porto Rico

**23-27 DE AGOSTO**

Inscreva-se em  
[comcat.org/TTC](http://comcat.org/TTC)

Oficinas para moradores, organizações de favelas, advogados, movimentos  
por moradia, arquitetos, urbanistas, engenheiros, autoridades e interessados















# Reconhecimento do TTC no Brasil

- Plano Diretor de São João de Meriti – Região Metropolitana do Rio de Janeiro.
- Projeto de lei de revisão do plano diretor de Maricá – Região Metropolitana do Rio de Janeiro.
- Incluído nos debates sobre revisão dos planos diretores de Belém e Belo Horizonte.
- Mais de 30 trabalhos acadêmicos sobre o tema nos últimos 4 anos.
- Presença cada vez mais forte no debate nacional sobre cidades.



# Marcos do Termo Territorial Coletivo

TTC incluído na...

**CONFERÊNCIA  
POPULAR PELO  
DIREITO À CIDADE**

**PLATA  
FORMA  
DE LUTAS  
PELO  
DIREITO  
À CIDADE**

Primeira lei que traz o  
TTC do Brasil



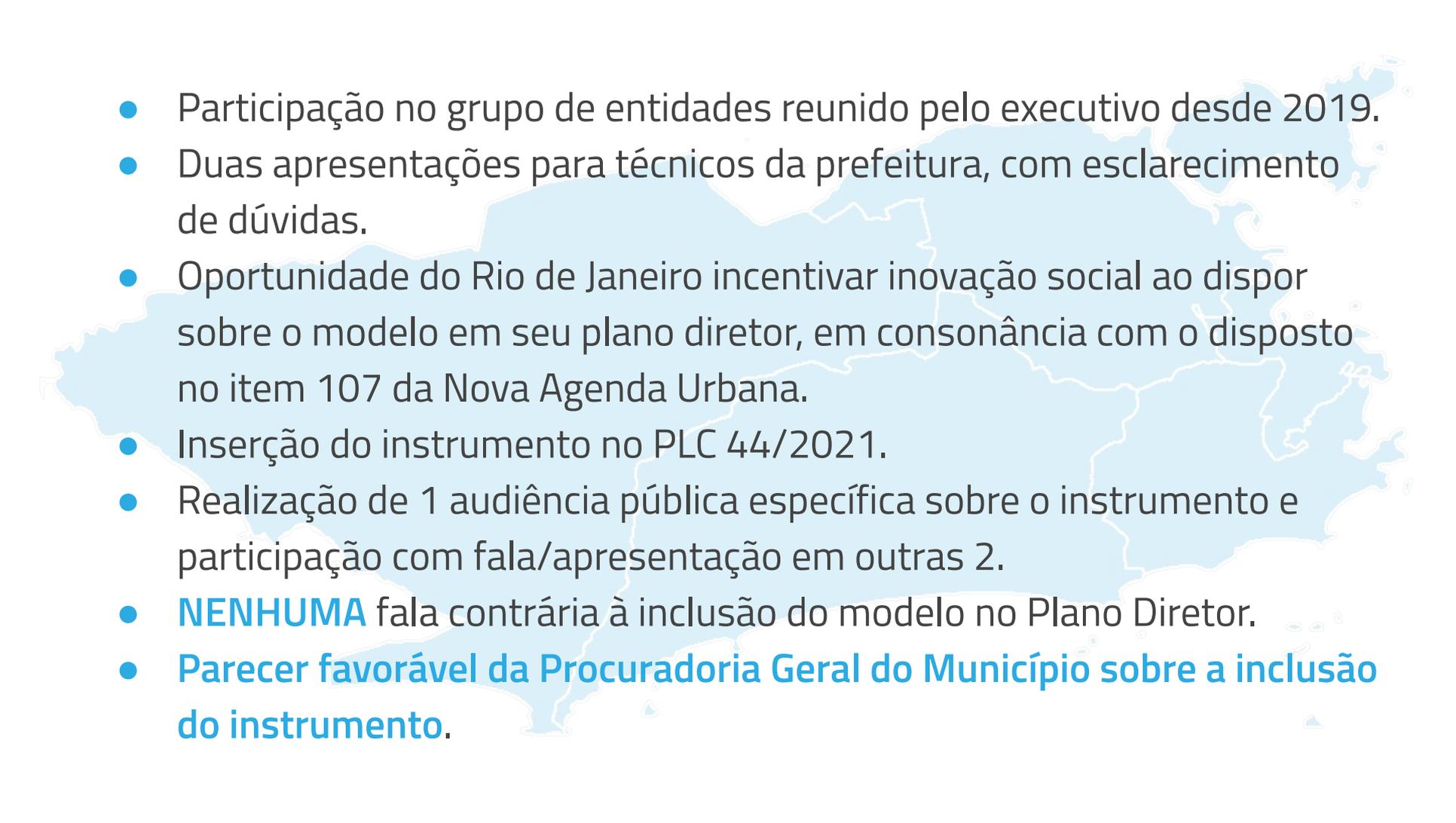
TTC no Fórum Urbano Mundial -  
Junho 2022



Seminário Nacional do  
**Termo Territorial  
Coletivo**  
22 a 24 de junho de 2021



# O Termo Territorial Coletivo no Plano Diretor do Rio de Janeiro

- 
- Participação no grupo de entidades reunido pelo executivo desde 2019.
  - Duas apresentações para técnicos da prefeitura, com esclarecimento de dúvidas.
  - Oportunidade do Rio de Janeiro incentivar inovação social ao dispor sobre o modelo em seu plano diretor, em consonância com o disposto no item 107 da Nova Agenda Urbana.
  - Inserção do instrumento no PLC 44/2021.
  - Realização de 1 audiência pública específica sobre o instrumento e participação com fala/apresentação em outras 2.
  - **NENHUMA** fala contrária à inclusão do modelo no Plano Diretor.
  - **Parecer favorável da Procuradoria Geral do Município sobre a inclusão do instrumento.**

# Participação em audiências públicas



TTC na Audiência Pública do PD do RJ - 31/03/22



# A retirada de todo o capítulo do TTC do Plano Diretor

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 44/2021

**EMENTA DO PROJETO:**

DISPÕE SOBRE A POLÍTICA URBANA E AMBIENTAL DO MUNICÍPIO, INSTITUI A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

**Autor(es):** PODER EXECUTIVO

EMENDA MODIFICATIVA Nº 182

**EMENTA:**

SUPRIME OS ARTS. 147, 148, 149, 150 E 151 DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 44/2021.

Autor: PODER EXECUTIVO

Art.1º Ficam suprimidos os arts. 147, 148, 149, 150 e 151 do Projeto de Lei Complementar nº 44/2021.

**JUSTIFICATIVA**

A emenda pretende aprimorar a redação do Projeto de Lei Complementar nº 44/2021.

- Por que o TTC foi retirado, mesmo com manifestações de apoio/positivas da sociedade civil e parecer favorável da PGM ?
- Como a supressão de um instrumento pode ser justificada apenas como aprimoramento de texto?
- A cidade do Rio de Janeiro não pode abrir mão do TTC, como instrumento que privilegia e garante o **desenvolvimento comunitário** e a **permanência de populações urbanas vulnerabilizadas**.
- Oportunidade única para a cidade assumir uma posição de **vanguarda** ao adotar um **instrumento inovador** de garantia do direito à moradia.



Para saber mais, acesse:

[www.termoterritorialcoletivo.org](http://www.termoterritorialcoletivo.org)