

Felipe Cruz Akos Litsek

A experiência dos termos territoriais coletivos na promoção de moradia acessível e resistência à mercantilização da terra

Resumo

Este artigo busca investigar um modelo de gestão da propriedade e garantia de moradia acessível ainda inexistente no Brasil, mas comum em diversos outros lugares do mundo: o Termo Territorial Coletivo (TTC). É pretendido examinar este instrumento à luz dos processos de mercantilização do território no Brasil e no mundo, especialmente após o advento do novo marco legal nacional da regularização fundiária, a Lei 13.465/2017. Por fim, será feita uma observação acerca da aplicabilidade dos TTCs no contexto brasileiro, tendo em vista as profundas diferenças - sociais, econômicas, políticas e jurídicas - que o país possui em relação a outros lugares que se valem do modelo.

Termo territorial coletivo

Direito à moradia

Segurança da posse

Mercantilização da terra

Assentamentos urbanos informais

Abstract

This article aims to investigate a model of property administration and promotion of affordable housing that still does not exist in Brazil, but is common in many other places in the world: the Community Land Trust (CLT). It is intended to examine this instrument in light of a process of land commodification in Brazil and the world, especially after the arrival of the new national legal framework of land regularization, Law 13.465/2017. At last, it will be made an observation about the applicability of CLTs in the brazilian context, considering the profound differences - social, economical, political and legal - that the country shows in relation to other places that adopt the model.

Community land trust

Right to housing

Tenure security

Land commodification

Informal urban settlements

INTRODUÇÃO

No decorrer do último século, a promoção de moradia digna para todos vem se apresentando como um dos maiores desafios da era contemporânea. Elevado à categoria de direito humano fundamental na Declaração Universal de Direitos Humanos e protegido por outros tratados internacionais – em especial, o Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais –, o direito à moradia é reconhecido como uma prerrogativa básica para o exercício da dignidade humana, e a partir disso nasce a obrigação jurídica dos Estados em efetivá-lo no plano doméstico. No Brasil, este direito alcança o status constitucional através da Emenda à Constituição n° 26/2000, que altera o Art. 6° da Carta Maior, ampliando o leque dos direitos sociais para incluir a moradia.

O direito à moradia não se resume à mera presença de um teto e quatro paredes, mas compreende diversos outros elementos, como condições dignas de habitabilidade, presença de serviços básicos, custo acessível, preservação da identidade local e segurança da posse, ou seja, a estabilidade na permanência em seu local de moradia e proteção contra remoções forçadas. A problemática da segurança da posse é especialmente grave na realidade urbana brasileira, caracterizada por uma imensa camada da população vivendo em situações irregulares e sob a constante ameaça de desalojamento.

Existem diversos mecanismos jurídicos para garantir a segurança da posse e promover a regularização fundiária de comunidades informais. No entanto, ultimamente uma forma específica de relação com o território vem obtendo hegemonia sobre as demais: a propriedade privada individual (ROLNIK, 2018, p. 195). Observa-se nas últimas décadas um movimento global de expansão da propriedade para espaços antes regulados de outras formas, um processo que enfatiza o caráter mercadológico da terra e seu potencial especulativo e a afasta de sua finalidade social de promover habitação. No Brasil, este movimento se concretiza no plano jurídico com o advento da Lei 13.465/2017, novo marco da regularização fundiária nacional que privilegia a titulação individual via transferência de propriedade em detrimento de outras formas de regularização (MENDONÇA, 2018, p. 263).

A consolidação da propriedade privada como modelo de regularização a ser perseguido pelos Estados é um passo crucial para permitir a apropriação por parte do mercado de espaços antes excluídos, como favelas e outros assentamentos irregulares, uma forma de incorporar este “capital morto”¹ no circuito

imobiliário formal. A questão da moradia e a garantia da segurança da posse se tornam uma preocupação secundária, ou até mesmo inexistente.

Diante deste cenário, formas alternativas de relação com o território vêm surgindo e ganhando força a nível global. Trata-se de instrumentos que afirmam a terra como herança comum, incapaz de ser apropriada individualmente e utilizada como mercadoria, de forma a afastar o interesse especulativo dos espaços e garantir a efetivação do direito à moradia. O estudo de uma dessas modalidades é o tema desta pesquisa.

MORADIA E SEGURANÇA DA POSSE NOS NÚCLEOS URBANOS INFORMAIS

Segundo dados do Ministério das Cidades, com base no censo realizado em 2010, o *deficit* habitacional no Brasil é de 6,940 milhões de unidades (85% em área urbana); no estado do RJ, de 515.067 domicílios; e, na cidade do Rio de Janeiro, de 220.774 domicílios (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2013). Os dados não representam apenas pessoas sem teto, mas também moradores de locais precários, informais ou sem estrutura urbana básica.

Por motivos históricos, e que fogem ao escopo do artigo, as cidades brasileiras cresceram e se desenvolveram sem um planejamento urbano definido e com boa parte de seu território à margem das normas urbanísticas vigentes. Assentamentos informais são uma marca comum da realidade urbana brasileira, resultados de uma demanda incessante das cidades por mão de obra e ausência de soluções habitacionais para abrigar os trabalhadores que chegavam às multidões. Trata-se de locais que se desenvolveram sob uma lógica própria de construção, uso do solo e relação possessória com a terra, “irregulares” sob a ótica da ordem jurídica dominante, e, portanto, submetidos a uma situação de insegurança permanente.

Diante deste cenário, torna-se imperiosa uma política de regularização fundiária destes espaços, de forma a legalizar a relação jurídica que estas pessoas possuem com o território no qual residem, e garantir segurança para sua posse, elemento fundamental do direito à moradia. São diversos os modelos e instrumentos de regularização fundiária possíveis, e a escolha de qual deles é o mais adequado é eminentemente política.

grande ideólogo do modelo de titulação de comunidades informais, ao se referir a propriedades não registradas em favelas. (FOLHA DE S. PAULO, 2001)

1 Referência à expressão utilizada por Hernando de Soto,

A Reforma Urbana e a Política de Regularização Fundiária no Brasil

A luta pela reforma urbana e pelo direito à moradia no Brasil obteve diversas conquistas nas últimas décadas no campo jurídico-constitucional. A começar pelo tratamento dado pela Constituição Federal de 1988 à questão urbana, que positiva conceitos importantes, como a função social da propriedade urbana e as funções sociais da cidade, além de impor a obrigatoriedade do Plano Diretor para municípios acima de vinte mil habitantes e criar a figura da usucapião especial urbana.

No campo infraconstitucional, merece especial menção o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição, estabelecendo metas, princípios e instrumentos para assegurar o cumprimento das funções sociais da cidade, sempre visando à efetivação do direito à moradia. Dentre estes, ressalta-se a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), figura jurídica antiga que visa a garantir o direito de uso da terra em situações possessórias de interesse social, elencada como instrumento de regularização fundiária pelo Estatuto da Cidade. Outro marco importante foi o advento da Medida Provisória nº 2.220/2001, que cria a figura da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM), reconhecendo a posse em áreas públicas, desde que utilizada para a moradia, e garantindo o direito à permanência no local. Apesar do forte avanço progressista no campo jurídico, fruto da luta de movimentos sociais urbanos, é necessário ressaltar o caráter exclusivamente jurídicista destas vitórias, longe de significar avanços na realidade concreta:

Os movimentos sociais devem lutar por novos marcos jurídicos, mas devem considerar que isso está muito longe de assegurar conquistas reais. Estamos testemunhando a aplicação quase nula dos instrumentos mais importantes do Estatuto da Cidade, seis anos após sua promulgação. Apesar da força e da unidade dos movimentos urbanos, o secularmente almejado acesso à terra pouco avançou concretamente nesses anos de conquistas institucionais. Conservar os pobres na ilegalidade, quando ela mesma se apropriou ilegalmente da maior parte do patrimônio em terras públicas, parece ser o ponto de honra da elite brasileira. (MARICATO, 2011, p. 95-96).

Quanto à política de regularização fundiária, merece destaque a Lei 11.977/2009, que criou o programa Minha Casa Minha Vida e instituiu um marco

jurídico federal sobre a regularização fundiária de assentamentos urbanos (Capítulo III da lei), definindo seu conceito.² A conjunção desta normativa com os instrumentos citados anteriormente (em especial a CDRU e a CUEM) revela um modelo de regularização fundiária pautado na proteção e valorização das situações possessórias, uma forma de melhor adequar a legislação à realidade dos núcleos urbanos informais (MENDONÇA, 2018, p. 262). Revela, também, uma busca por afirmar a autonomia da posse em relação à propriedade, procurando alcançar o mesmo nível de proteção jurídica aos dois institutos, de forma a atender uma demanda histórica dos movimentos sociais de luta pela terra (BALDEZ, 1998, p. 90).

Este modelo de regularização, pautado pela proteção e valorização da posse, sofreu uma mudança profunda com o advento da Medida Provisória 759/2016, depois convertida na Lei 13.465/2017. A lei, de caráter nacional (e portanto aplicável aos bens públicos de todos os entes federativos), funda um novo modelo de regularização fundiária, no qual é privilegiada a titulação individual via transferência de propriedade em detrimento das formas de proteção da posse:

A edição da Lei 13.465, de 11 de Julho de 2017, altera a sistemática da regularização fundiária, apresentando um modelo diverso daquele pautado na proteção das situações possessórias. A referida lei revogou parte da Lei 11.977/2009, instituindo uma estrutura de regularização fundiária fundada na transferência da propriedade. Esta mudança de rumos pode ser observada a partir de dois institutos disciplinados nessa lei, a Legitimação de Posse e a Legitimação Fundiária. (MENDONÇA, 2018, p. 262-263).

A Legitimação de Posse e Legitimação Fundiária são instrumentos adotados pela nova lei que visam a facilitar a transferência da propriedade de imóveis objetos da regularização fundiária urbana (Reurb). Não é de interesse do presente artigo a análise exaustiva de tais dispositivos jurídicos, apenas busca-se nominar os mecanismos pelos quais se busca concretizar o novo modelo instaurado. No entanto, imprescindível

² Lei 11.977/2009 Art. 46. A regularização fundiária consiste no conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado. (Artigo revogado pela Lei 13.465/2017).

mencionar que a nova lei permite a transferência da propriedade de bens públicos inclusive na regularização fundiária de interesse específico (Reurb-E), onde está ausente o interesse social de proteger o direito à moradia de famílias de baixa renda. Tal abertura de portas, cujos efeitos a longo prazo ainda não podem ser previstos por completo, tem o potencial de ocasionar uma grave dilapidação do patrimônio público em benefício de interesses particulares.

Os objetivos deste novo modelo regulatório são claros: permitir a incorporação de espaços antes excluídos nos circuitos imobiliários formais, estimulando a mercantilização da terra e da moradia.³ Entre os riscos de tal movimento, estão a intensificação de processos de especulação em cima de terrenos ocupados por assentamentos informais, especialmente os localizados em áreas nobres da cidade, e o agravamento do *deficit* habitacional que assola o país. Ao tempo da discussão e promulgação da MP (depois convertida em lei), houve forte reação de movimentos sociais de luta pela terra, que emitiram uma carta aberta demonstrando sua contrariedade à nova lei e denunciando a desconstrução da regularização fundiária no Brasil:

A MP [759/2016] reforça ainda mais a financeirização dos espaços urbano e rural, fortalecendo ainda mais os negócios bancários e, a longo prazo, a intensificação do mercado imobiliário e fundiário excludente, sobretudo nas metrópoles brasileiras. A fórmula baseada na mera entrega de títulos conduz ainda ao fortalecimento do conceito privatista da terra e a concepção da propriedade como mero direito, fatores responsáveis pela tradição patrimonialista que constitui e mantém as elites fundiárias no Brasil. (CARTA ABERTA AO BRASIL, 2016).

A ascensão de modalidades regulatórias pautadas pela propriedade privada individual não é uma peculiaridade brasileira, mas sim reflexo de um movimento global do capitalismo financeiro e imobiliário, que afeta diversos países e realidades distintas. Este processo será brevemente abordado a seguir.

³ Observe-se as declarações do Ministro das Cidades, Bruno Araújo, ao tempo da promulgação da lei: “o título traz a possibilidade de colocar milhões de ativos na economia, passíveis de serem utilizados no mercado e no acesso ao crédito.” (CONGRESSO EM FOCO, 2016). Interessante notar que nenhuma menção à questão da moradia é feita, parece um elemento secundário, irrelevante ao debate da regularização fundiária.

Titulação Individual como Política de Regularização: um movimento global

Raquel Rolnik, urbanista e ex-relatora da ONU sobre direito à moradia, ao analisar as políticas fundiárias adotadas pelos países nas últimas décadas, conclui que, “assim como nas políticas habitacionais, a propriedade privada individual ganhou hegemonia sobre todas as outras formas de posse nos programas de reforma e administração fundiária pelo mundo” (2018, p. 153). O estímulo à titulação individual dos assentamentos irregulares como modelo a ser perseguido pelos Estados, impulsionado por atores capitalistas globais como o Banco Mundial e o FMI, é fruto de uma demanda por novos espaços para serem convertidos em capital:

Na fase financeirizada e rentista do capital, as terras apropriadas sob regimes de posse que não a propriedade individual titulada e registrada, no campo e nas cidades, passam a funcionar como uma reserva, passível de ser ocupada a qualquer momento por frações do capital financeiro em sua fome incessante de novas garantias para seus ativos. Assim, de locus de um exército industrial de reserva, as favelas do mundo convertem-se em novas reservas de terra para a extração de renda, sob a hegemonia do complexo imobiliário-financeiro. (ROLNIK, 2018, p. 166-167).

No contexto da América Latina, um dos maiores ideólogos da política de titulação da propriedade privada para assentamentos informais é o economista e ex-assessor do governo peruano Hernando de Soto. Ele foi responsável por uma política massiva de titulação de favelas no Peru e também trabalhou ativamente para disseminar o modelo para outras realidades. Sua hipótese é que, a partir do momento que os pobres consigam acessar os circuitos capitalistas formais, eles conseguirão por meio de seu esforço individual ascender socialmente e sair da condição da pobreza. O primeiro passo para isto, segundo ele, é regular seus direitos de propriedade, de forma a permitir que sua moradia se torne um ativo passível de gerar capital:

As casas dos pobres estão construídas sobre lotes com direitos de propriedade inadequadamente definidos, as empresas não estão constituídas com obrigações claras e as indústrias se ocultam onde os financistas e investidores não podem vê-las. Sem direitos adequadamente documentados, essas

posses resultam em ativos difíceis de converter em capital, não podem ser comercializadas fora dos estreitos círculos locais onde as pessoas mantêm confiança mútua, não servem de garantia para um empréstimo nem como participação em um investimento. (DE SOTO, 2001, p. 32).

A defesa da titulação da propriedade como mecanismo de superação da pobreza se fundamenta basicamente na premissa de que “uma vez que os pobres tenham a terra titulada, o mercado fará o resto” (ROLNIK, 2018, p. 212), retirando o dever do Estado de assegurar os direitos sociais básicos. Temas como a redução das desigualdades e distribuição da riqueza são afastados do debate, que apenas é pautado pela iniciativa individual de ascender socialmente através da propriedade. A utopia do capitalismo para todos vem sendo adotada como política pública por diversos países, e programas de titulação individual de favelas são cada vez mais comuns no mundo.

Nas últimas décadas, uma série de estudos vem contestando a efetividade desta política de regularização fundiária como solução para a pobreza e melhoria das condições de vida em favelas. Evidências produzidas indicam que muitas das premissas do modelo não ocorrem na realidade, entre elas apresentamos algumas: (i) a titulação não tem um impacto direto no acesso ao crédito formal por parte dos moradores (por conta de outras espécies de limitações burocráticas ou simplesmente da preferência por arranjos informais já existentes nas comunidades); (ii) a titulação não aumenta a segurança da posse (já que sua efetivação está mais relacionada com a percepção – cultural, política, social – da possibilidade de permanência do que com a existência de um título formal registrado); e, principalmente, (iii) programas de titulação não foram capazes de melhorar a qualidade de vida nos assentamentos (porque não garantem por si só a efetivação dos direitos sociais, sendo imprescindível a tutela estatal através da política pública) (ROLNIK, 2018, p. 213-216).

Apesar de se apresentarem como novo marco e modelo de regularização fundiária, no Brasil e no mundo, programas de titulação individual não têm dado conta da complexidade das dinâmicas de comunidades informais. Afortunadamente, não estamos diante de uma situação binária em que apenas podemos optar pela irregularidade ou propriedade individual, existem diversas outras modalidades de relação com o território que merecem atenção, entre elas uma forma de gestão coletiva da propriedade que é objeto do presente estudo: o Termo Territorial Coletivo.

O TERMO TERRITORIAL COLETIVO

Antes de adentrarmos na conceituação e genealogia do Termo Territorial Coletivo, cabe tomar uma nota inicial a respeito da nomenclatura utilizada. Por ser uma figura inexistente no direito brasileiro, nunca foi feita uma tradução oficial do instrumento, que é originalmente chamado de *Community Land Trust* (CLT) nos Estados Unidos e demais países da língua inglesa. A primeira dificuldade da tradução se evidencia pela presença da figura do *land trust*, que não conta com uma figura equivalente no direito brasileiro. Em espanhol, ele é comumente referido como *Fideicomiso Colectivo de Tierras*.⁴

Para os fins do presente trabalho, foi feita a escolha pela nomenclatura Termo Territorial Coletivo, por ser a que melhor captura a essência do instrumento (FIDALGO, 2018, p. 1): seu caráter consensual e de livre manifestação da vontade – um acordo, um *termo* –, o objeto sob o qual se pretende operar – o *território* –, e, por fim, seu aspecto comunitário e forma de organização – fundamentalmente *coletiva*.

São diversas as definições dos TTCs apresentadas, e suas características essenciais serão abordadas mais à frente, mas podemos dizer em termos gerais que se trata de um modelo de gestão coletiva do território no qual a terra pertence à coletividade que nele reside – através da figura de uma organização sem fins lucrativos que detém sua titularidade, e é regida pelos moradores –, enquanto as casas e construções são de propriedade individual de seus usuários. O seu objetivo final é retirar o território do mercado imobiliário, garantindo moradia acessível de forma contínua e a permanência das comunidades em seus espaços.

Origem e Evolução

O Termo Territorial Coletivo surge pela primeira vez nos Estados Unidos na década de 1960, no contexto dos movimentos por direitos civis, e, de início, foi pensado como um mecanismo de aquisição de terras agrícolas para a subsistência e desenvolvimento econômico de comunidades negras marginalizadas pela política de segregação (DAVIS, 2010, p. 16). O primeiro TTC da história foi fundado na zona rural do estado de Geórgia, por Robert Swann (ativista social)

⁴ Nomenclatura utilizada em resolução da ONU sobre moradia adequada como componente do direito à vida, que discute sobre segurança da posse e discute diversas modalidades de proteção da posse e relação com o território (ASSEMBLEIA GERAL DA ONU, 2013a, par. 20).

e Slater King (militante por direitos civis, advogado e primo de Martin Luther King Jr.), e foi chamado de *New Communities Inc.* Após a aquisição de cerca de doze mil hectares de terra cultivável, foram feitos contratos de concessão (*lease*) com fazendeiros negros que, de outra forma, não seriam capazes de adquirir a terra individualmente. A ideia era formar uma organização sem fins lucrativos que obtivesse a titularidade da terra e garantisse a permanência das comunidades rurais no local, a partir de concessões de uso por tempo indeterminado e com preços acessíveis.

Segundo John Emmeus Davis (2010), os pioneiros na implementação deste modelo foram profundamente influenciados pelas ideias de Henry George (1839-1897), importante pensador norte-americano que enxergava a pobreza como resultado de um regime social no qual uma pequena casta de proprietários se apropria da crescente valorização da terra, consequência do desenvolvimento progressivo da sociedade, sem que tenham feito nada para merecer isto. George, por sua vez, se baseia nos princípios filosóficos de John Stuart Mill, que escreve:

The ordinary progress of a society which increases in wealth, is at all times tending to augment the incomes of landlords: to give them both a greater amount and a greater proportion of the wealth of the community, independently of any trouble or outlay incurred by themselves. They grow richer, as it were in their sleep, without working, risking, or economizing. What claim have they, on the general principle of social justice, to this accession of riches? (MILL, 1848, cit. in DAVIS, 2010, p. 39).

Na gênese da formulação do Termo Territorial Coletivo, reside a ideia de que a terra não se trata de um mero ativo para o enriquecimento individual de seu proprietário, e qualquer valorização que ela venha a sofrer com o passar do tempo deve beneficiar a comunidade como um todo. A terra é portanto entendida como uma herança comum, devendo responder apenas às demandas da coletividade que ela abriga, e sempre atender à finalidade social que ela se propõe.

Apesar de surgir no contexto rural, é nas cidades que o instrumento ganha visibilidade e se desenvolve com rapidez, se relacionando com novas formas de vulnerabilidade e adotando novas estruturas organizacionais. Os primeiros TTCs urbanos surgem nos anos 1980 em cidades norte-americanas, implementados para servir como um mecanismo de resistência contra a gentrificação dos espaços e uma maneira de

garantir moradia acessível para comunidades urbanas pobres de forma permanente (DAVIS, 2010, p. 22). Através da retirada da terra do mercado imobiliário e especulativo, o instrumento permite o acesso e permanência de populações carentes inclusive em áreas valorizadas da cidade.

A partir dos bons resultados alcançados pelas experiências dos Termos Territoriais Coletivos urbanos, o modelo se proliferou de forma acelerada por todo o território americano. Hoje o país conta com mais de 250 TTCs ativos (ASSEMBLEIA GERAL DA ONU, 2013b, par. 58), regulamentações próprias em diversos estados, isenções fiscais devido ao seu caráter social e amplo apoio do Poder Público (DAVIS, 2010, p. 34). Em 2017, foi reconhecido pela Nova Agenda Urbana – documento da ONU adotado na Conferência de Quito sobre Moradia e Desenvolvimento Urbano Sustentável (Habitat III) que estabelece diretrizes globais de políticas urbanas e habitacionais – como uma opção de moradia sustentável e acessível, devendo ser apoiada pelos estados (par. 107).

Ultimamente, o instrumento vem sendo adotado em diversos outros lugares, como o Reino Unido, Canadá, Austrália, Quênia,⁵ Porto Rico, entre outros (UN-HABITAT, 2012). Esta proliferação foi acompanhada por um contínuo aperfeiçoamento do modelo para realidades distintas, o que é possível devido ao seu caráter altamente flexível e adaptável. Apesar disto, existem elementos comuns e essenciais de qualquer Termo Territorial Coletivo, que serão analisados a seguir.

Características Essenciais

É possível dizer que existem pelo menos cinco características fundamentais encontradas em qualquer Termo Territorial Coletivo (FIDALGO, 2018, p. 2): (i) adesão espontânea de seus membros; (ii) terra de propriedade coletiva; (iii) casas e construções de propriedade individual; (iv) gestão coletiva do território; e (v) acessibilidade econômica da moradia por populações carentes de forma permanente. Prosseguiremos na análise de cada uma delas.

Por *adesão espontânea*, entende-se que deve haver liberdade na escolha de constituir ou aderir a um

5 No Quênia, foi feito um projeto de implementação de um TTC como forma de promover o desenvolvimento de um assentamento precário nos arredores da cidade de Voi, no final dos anos 1990. Trata-se de uma outra ocasião na qual o instrumento foi utilizado no contexto de uma comunidade informal. Apesar da enorme relevância de informações sobre a experiência do local, infelizmente poucos dados são disponibilizados. (BASSET, 2007).

Termo Territorial Coletivo. Ninguém pode ser obrigado a participar de um TTC, a livre manifestação da vontade dos moradores é essencial para a implementação do instrumento.

A *propriedade coletiva da terra* é um elemento importante do modelo e merece atenção especial. Por propriedade coletiva, não se pretende afirmar que a terra está registrada sob o nome de todos que nela habitam, ou que há mais de um titular de sua propriedade. Em todo Termo Territorial Coletivo, forma-se uma organização sem fins lucrativos para se tornar a proprietária do terreno, organização esta que é regida coletivamente pelos moradores e atua representando seus interesses. Desta forma, a terra pertence à todos os seus residentes, através de sua condição de membro permanente do TTC. O objetivo deste arranjo é impedir que pessoas negociem individualmente a propriedade do solo, afastando a interferência de interesses especulativos e mantendo o valor da terra estável e permanentemente acessível por famílias de baixa renda.

A *propriedade individual das casas e construções* garante uma autonomia dos moradores em usar e dispor de seus bens como desejarem. É permitida a troca, venda, aluguel e outras formas de utilização dos imóveis – podendo o TTC estabelecer regras e limitações com fins de preservar seu objetivo de promover moradia acessível –, e todas as benfeitorias efetuadas que gerem valorização no bem pertencem aos seus usuários. São diversos os arranjos jurídicos que permitem uma separação entre a propriedade da terra e a propriedade das construções, alguns TTCs se utilizam da figura do direito de superfície, e em outros há contratos de arrendamento de terreno por largos períodos de tempo, tipicamente 99 anos (ASSEMBLEIA GERAL DA ONU, 2013b, par. 57).

A *gestão coletiva da propriedade* é talvez a característica mais importante do instrumento. A pessoa jurídica formada para obter a titularidade da terra é composta pelos próprios moradores que nela habitam, e são eles que elegem os membros do conselho diretor responsável por gerir a propriedade. Este conselho pode constituir-se de diversas formas, mas tradicionalmente se adota uma estrutura tripartite (DAVIS, 2010), na qual $\frac{1}{3}$ de seus membros é composto por moradores membros do TTC, $\frac{1}{3}$, por vizinhos e residentes das comunidades do entorno, e $\frac{1}{3}$, de assessores técnicos externos, podendo estar incluídos aqui representantes do Poder Público. No entanto, a natureza flexível do instrumento permite a adoção de arranjos institucionais diversos, como é o caso do Fideicomiso de la Tierra Caño Martín Peña em Porto Rico, em que seus membros escolheram um formato no qual é obrigatória a maioria de moradores no con-

selho diretor (ALGOED, 2018, p. 20).

O conselho é responsável por gerir a propriedade e a pessoa jurídica do TTC, determinando como a terra deverá ser utilizada e impondo normas de uso comum para seus membros. Apesar da finalidade central ser a produção de moradia, muitos TTCs exercem atividades econômicas diversas, que visam a garantir sua sustentabilidade financeira – como a locação de espaços não utilizados para fins comerciais, por exemplo –, sempre com os lucros revertidos em melhorias para a comunidade. Desta forma, a organização comunitária, em sua condição de proprietária da terra, poderá perseguir de forma autônoma o desenvolvimento local.

Por fim, a *acessibilidade econômica da moradia de forma permanente* compreende o objetivo central do Termo Territorial Coletivo. Por deter a propriedade da terra e retirá-la do mercado imobiliário, apenas as construções podem ser objeto de trocas comerciais, o que por si só já reduz drasticamente o valor das transações imobiliárias (GUIMARÃES, 2005). Além disso, existem diversos mecanismos pelos quais o TTC visa a garantir os baixos custos dos imóveis (UN HABITAT, 2012, p. 22), como a imposição de um teto para a venda e aluguel das casas, limitações acerca dos possíveis compradores (evitando, por exemplo, que empresas ou conglomerados imobiliários adquiram imóveis, de forma a privilegiar o acesso de famílias de baixa renda), direito de preferência (no qual, se um dos moradores quiser vender sua casa, o próprio TTC pode exercer a preferência e adquiri-la, para depois revendê-la por um custo acessível), entre outros.

A reunião dessas características configura o modelo do Termo Territorial Coletivo, no qual a terra deixa de ser um mero ativo mercantil para atrelar-se à função social de garantir moradia. Impassível de ser comercializada, é afastado o interesse mercadológico na terra – que mantém seu valor estável e acessível – e ao mesmo tempo é estimulada a participação comunitária no desenvolvimento local. No entanto, pesquisas apontam que o modelo apenas é capaz de atender às necessidades de pessoas com rendimentos baixos ou moderados,⁶ mas não consegue alcançar a camada dos 15% mais pobres da população, exceto em raras ocasiões (ASSEMBLEIA GERAL DA ONU, 2013b, par. 61). A primeira vez que um Termo Territorial Coletivo foi implementado em um assentamento urbano precarizado foi em Porto Rico, experiência que será abordada em seguida.

⁶ Uma pesquisa realizada em 2010 nos Estados Unidos conclui que os moradores de TTCs em áreas urbanas possuem um salário equivalente a 65% do rendimento médio da comunidade local (UN-HABITAT, 2012, p. 24).

Importação do Modelo para a Favela: A Experiência de Porto Rico

O *Fideicomiso de la Tierra*⁷ Caño Martín Peña foi instituído em 2004 em um território que abriga cerca de duas mil famílias de oito comunidades localizadas nos entornos do canal Martín Peña, que atravessa o centro da cidade de San Juan, capital de Porto Rico. São comunidades que se formaram em meados do século XX, a partir do massivo êxodo rural que o país sofreu e que resultou em um crescimento desenfreado das cidades (ALGOED, 2018, p. 7-10). A situação das comunidades era trágica, contava com uma estrutura urbana extremamente precária, marcada por irregularidades e insegurança da posse (já que o terreno era, em sua maioria, público) e sofria com as constantes inundações do canal, que se encontrava contaminado de lixo e esgoto.

No início dos anos 2000, uma proposta de ação do governo de dragar o canal e promover a recuperação ambiental do local acabou se transformando em um projeto de desenvolvimento integral para a comunidade, denominado de Projeto ENLACE. Com forte participação comunitária, foram discutidos diversos temas de preocupação dos moradores, como o risco de remoção, a carência de serviços públicos, e os modelos de regularização fundiária que melhor atenderiam a suas necessidades:

Los participantes, trabajando en grupos, enumeraron los problemas buscaban resolver al regularizar la tenencia de la tierra, tales como formalizar los servicios básicos, tener acceso a préstamos o dejar una propiedad en herencia. Discutieron la importancia de evitar el desplazamiento de la comunidad. Analizaron, con ayuda de personas conocedoras, las distintas modalidades de tenencia de la tierra, tales como la propiedad individual, la propiedad cooperativa, y la propiedad colectiva a través de los fideicomisos comunitarios de terrenos (community land trust) y concluyeron que los modelos de tenencia colectiva de la tierra, además de atenderlas, les permitían prevenir el desplazamiento de la comunidad. (ALGOED, 2018, p. 15).

No desenrolar das atividades do projeto, os moradores concluíram que modelos de propriedade coletiva seriam mais efetivos na proteção dos interesses da comunidade. Havia uma preocupação imensa com a remoção não só decorrente das intervenções

do poder público, mas também das pressões do mercado imobiliário com a eventual valorização da terra (eis que o assentamento está localizado em área central da cidade), que seria impulsionada através da titulação individual dos moradores. Foi escolhido, ao final das oficinas, o Termo Territorial Coletivo como modelo a ser implementado no local.

Para a implementação do instrumento, foi constituído um grupo de representantes das oito comunidades envolvidas no projeto, denominado de G-8. Posteriormente, foi promulgada a lei 489/2004, que institui oficialmente o Fideicomiso de la Tierra Caño Martín Peña e reconhece o G-8 como entidade representativa da comunidade. Segundo a lei, a organização comunitária constituída deterá a propriedade do solo e ficará impossibilitada de dispor do terreno, apenas sendo permitida a venda das edificações ou outorga de arrendamentos a longo prazo. A figura jurídica adotada para possibilitar a concretização do TTC foi a do Fideicomiso,⁸ na qual o *fideicomitente* é quem transfere a propriedade (no caso, o governo, já que a terra era pública), o *fiduciário* é quem recebe a titularidade da propriedade e a administra em benefício da comunidade (a própria organização sem fins lucrativos que configura o TTC) e o *fideicomissário* são os beneficiários finais da administração do bem (os próprios moradores da comunidade).

O conselho diretor do TTC Caño Martín Peña é formado por onze pessoas, sendo seis moradores da comunidade – com o objetivo de assegurar o controle comunitário sobre a organização –, dois consultores externos e três representantes de instituições governamentais (ALGOED, 2018, p. 20). O instrumento adotado para garantir a propriedade individual das casas e construções foi o direito de superfície, direito real que deverá contar com escritura pública e ser inscrito no Registro Geral de Propriedade Imobiliária do local, e que oficializa a relação com a terra das famílias membros do TTC. Pela primeira vez, os moradores obtiveram um documento oficial que reconhece seu direito como proprietários de suas casas.

Após a implementação do TTC Caño Martín Peña, cerca de duas mil famílias residentes de comunidades irregulares se tornaram coletivamente proprietárias de um dos maiores terrenos da cidade de San Juan. Além da regularização da situação possessória dos moradores da área, o TTC pôs em prática diversos projetos de desenvolvimento local e recuperação ambiental, e fortaleceu a organização comunitária na gestão do território, facilitando in-

7 Nome utilizado em espanhol para o *Community Land Trust*, ou Termo Territorial Coletivo.

8 Trata-se de uma figura existente no ordenamento jurídico brasileiro, mas restrito ao âmbito do direito sucessório (Código Civil, art. 1.951-1.960).

clusivo a comunicação e o poder de barganha com o governo local. Em 2015, ele recebeu um prêmio da *World Habitat Awards*, organização ligada à ONU, que analisa iniciativas habitacionais, como modelo de moradia sustentável.

O sucesso da experiência de Porto Rico demonstra que o Termo Territorial Coletivo pode ser um instrumento eficaz de desenvolvimento, promoção de moradia e garantia da segurança da posse em assentamentos informais e precarizados. A aplicação do modelo na realidade brasileira é complexa e esbarra nas profundas diferenças entre os mecanismos jurídicos existentes. No entanto, as similaridades entre os contextos das favelas do Caño Martín Peña em Porto Rico e das favelas do Brasil são enormes, o que nos dá indícios do potencial que o TTC tem de garantir a segurança da posse e promoção da moradia também na realidade fundiária urbana nacional.

O TTC E O CONTEXTO URBANO BRASILEIRO: UM CASAMENTO POSSÍVEL?

Na primeira parte do artigo, buscou-se demonstrar como a propriedade privada individual se tornou hegemônica diante de outras formas de relação com o território, ocupando papel central nas políticas de regularização fundiária de assentamentos urbanos informais no Brasil e no mundo, e foram traçados alguns dos objetivos deste processo e efeitos para o direito à moradia. Em seguida, foi exposta uma outra modalidade de relação com o território, que enfatiza o caráter coletivo da propriedade da terra e impossibilita sua transformação em mercadoria, buscando prover moradia acessível de forma permanente. Cabe compreender agora se este modelo é passível de ser aplicado no Brasil, a partir da legislação vigente e do momento atual da regularização fundiária no país.

Antes de adentrar na análise da possibilidade jurídica de aplicação do instrumento, é preciso tomar uma nota inicial. O Termo Territorial Coletivo não busca romper com a lógica da propriedade privada. Pelo contrário, ele depende da propriedade para existir, já que toda a terra gerida através do modelo é de titularidade da organização comunitária constituída. Seu objetivo é simplesmente minimizar os efeitos negativos da mercantilização do território para a moradia, a partir de uma fórmula de gestão coletiva da propriedade na qual a terra é retirada do mercado imobiliário e fica atrelada à sua finalidade social de garantir habitação.

Notas sobre a Aplicabilidade do Termo Territorial Coletivo diante da Legislação Vigente

Conforme foi exposto anteriormente, o TTC tem suas origens nos Estados Unidos, país que adota o sistema da *common law*, e daí surge a primeira dificuldade de tradução para o sistema jurídico brasileiro (*civil law*). Sendo caracterizado por um rigor formalista e legalista excessivo, o marco normativo nacional acaba dificultando o sucesso de arranjos jurídicos criativos que buscam possibilitar a existência de institutos não positivados em lei, como é o caso do Termo Territorial Coletivo. No entanto, há diversos mecanismos jurídicos que podem viabilizar a implementação do instrumento a partir da legislação vigente, em especial diante do momento atual da política de regularização fundiária nacional. Vejamos alguns deles.

Como vimos, a característica principal do Termo Territorial Coletivo é a separação entre a propriedade da terra (coletiva) e a propriedade das casas e construções (individual). Uma das figuras jurídicas que possibilitam este formato é o direito de superfície, regulado pelos arts. 1.369 a 1.377 do Código Civil e pelos arts. 21-24 do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), onde ele é elencado como instrumento da política urbana. O direito de superfície é definido por Orlando Gomes (2002) como “o direito real de ter uma construção ou plantação em solo alheio”. Ele é concedido pelo proprietário do terreno (superficiente) ao detentor do direito (superficiário), por tempo determinado ou indeterminado, de forma onerosa ou gratuita e devendo ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Trata-se de um direito transferível a terceiros – portanto passível de ser negociado – e transmissível aos herdeiros no caso de morte do superficiário.

Segundo as lições de Nelson Rosenthal, o direito de superfície possui natureza dupla. Por um lado, é direito real atrelado a coisa alheia, e por outro é verdadeira propriedade:

Em virtude da omissão do Estatuto da Cidade e do Código Civil quanto à natureza jurídica do modelo, repercute-se na doutrina uma polêmica. Seria o direito real de superfície uma verdadeira propriedade ou um direito real em coisa alheia? A resposta é: ambos. O direito de superfície é um direito real sobre coisa alheia (lote ou gleba), pois sua formação resulta de uma concessão do titular da propriedade para fins de futura edificação (sobre ou sob o solo) ou plantação, que, quando concretizada pelo

superficiário (concessionário), converterá o direito inicialmente incorporado, em um bem materialmente autônomo à propriedade do solo do concedente. (ROSENVALD, 2009, p. 432).

Desta forma, o direito de superfície garante a propriedade da construção ao superficiário, que possui autonomia para usar e dispor dela como desejar, mas impede a negociação da terra, que pertence a proprietário distinto. Dentro do modelo do Termo Territorial Coletivo, o superficiário – ou proprietário do terreno – seria a organização comunitária constituída, enquanto o superficiário – ou proprietários das casas – seriam os moradores da comunidade. Mantém-se, portanto, o caráter coletivo da terra e individual das construções, marca característica do TTC.

Um dos principais desafios da implementação do modelo é a aquisição da terra. Vimos anteriormente que o Termo Territorial Coletivo pressupõe a propriedade privada para existir, pois a terra é titulada sob o nome da organização comunitária constituída para administrá-la em nome dos moradores. Neste sentido, o cenário de irregularidade fundiária que caracteriza a realidade dos assentamentos informais nas cidades brasileiras se torna um grave entrave para a aplicação do instrumento. Portanto, a regularização fundiária destas áreas é fundamental para permitir a existência do TTC.

Buscou-se demonstrar na primeira parte deste trabalho que, a partir do marco normativo da lei 13.465/2017, houve uma mudança radical no modelo da regularização fundiária adotado no Brasil. O que era antes um modelo pautado pela proteção da posse se tornou uma política centrada na titulação individual dos lotes. Curiosamente, este movimento acaba abrindo novas possibilidades para a implementação do modelo:

Como todo instrumento jurídico, marcado por disputas e contradições, enquanto este novo modelo de regularização fundiária [Lei 13.465/2017] traz prejuízos diretos à segurança da posse e garantia de direitos dos moradores de baixa renda, também traz possibilidades para a moldagem de um modelo de CLT [Community Land Trust, termo em inglês para o TTC], eficaz exatamente na garantia de direitos e da segurança da posse em populações vulneráveis. Esta contradição se opera na medida em que a ênfase na regularização dominial via propriedade privada plena, ao mesmo tempo em que abre os territórios irregulares para

a atuação do mercado – que tende a promover a expulsão dos moradores mais pobres pela elevação do custo de vida – também permite que se estabeleçam as condições para o estabelecimento de um modelo de CLT visto que facilita e barateia os processos de regularização registral dos terrenos e/ou imóveis. (FIDALGO, 2018, p. 13).

Ao facilitar a transferência da propriedade em assentamentos informais, o novo marco normativo da regularização fundiária também parece abrir portas para a obtenção de terras pelo TTC, na medida em que possibilita a incorporação de terras antes excluídas. No entanto, o modelo de transferência de propriedade da Lei 13.465/2017 é pautado por uma lógica de titulação individual dos moradores, formando diversos proprietários individuais, sem trabalhar formas de propriedade coletiva. Por conta disso, seria preciso uma alteração legal para permitir a titulação em nome de uma organização comunitária, composta pelos próprios moradores, de forma a afirmar o caráter coletivo da terra e impedir que esta seja negociada individualmente. Uma outra possibilidade seria, após ocorrer a titulação individual dos moradores, estes cederem a terra em favor da pessoa jurídica constituída como proprietária da terra, o que dependeria do grau de envolvimento comunitário com o projeto (FIDALGO, 2018, p. 16).

Apesar de encontrarmos mecanismos na legislação vigente que podem viabilizar a implementação do Termo Territorial Coletivo, é inegável que o cenário ideal seria a formulação de uma legislação própria que regule o instituto.

CONCLUSÃO

Podemos dizer que, antes de mais nada, o Termo Territorial Coletivo é um mecanismo de proteção da segurança da posse e promoção da moradia para pessoas de baixa renda. Seu objetivo principal é garantir a permanência das comunidades em seus locais de origem, evitando processos de remoção forçada tanto pelo Estado (cuja ameaça decorre da eterna situação de irregularidade fundiária) quanto pelo mercado (fruto das pressões imobiliárias sobre terras valorizadas). Longe de ser um instrumento revolucionário, o TTC se cria e desenvolve sob a lógica da propriedade, mas busca afastar os efeitos nefastos da mercantilização da terra para a moradia, através da gestão comunitária do território, que passa a pertencer a todos que nele residem de forma coletiva.

Apesar de haver sido criado em um contexto diferente e distante do nosso, o TTC pode vir a se tornar um mecanismo eficaz e interessante para comunidades informais na realidade urbana brasileira. O instrumento se mostra particularmente relevante por conta do novo momento da regularização fundiária no Brasil, onde se prioriza a titulação individual dos lotes através da transferência de propriedade, inserindo assim espaços antes excluídos no circuito imobiliário formal. Este movimento pode ocasionar uma valorização imediata da terra em determinadas comunidades, principalmente as existentes em áreas nobres da cidade, o que tornaria difícil a permanência de populações carentes nestes espaços, agravando assim o *deficit* habitacional que assola o país. Desta forma, experiências como a dos Termos Territoriais Coletivos, que resistem à mercantilização do território através da gestão coletiva da propriedade, tornam-se importantes como medida de efetivação do direito à moradia.

REFERÊNCIAS

- ASSEMBLEIA GERAL DA ONU. **Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto**. 2013. Resolução A/HRC/25/54. Disponível em: <<https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/G14/118/49/PDF/G1411849.pdf?OpenElement>>. Acesso em 28 jul. 2019
- ASSEMBLEIA GERAL DA ONU. **Right to adequate housing**: Note by the Secretary-General. 2013. Resolução A/HRC/68/289. Disponível em: <<https://documents-dds-ny.un.org/doc/UNDOC/GEN/N13/421/84/PDF/N1342184.pdf?OpenElement>>. Acesso em 10 dez. 2019.
- ALGOED, Lina; TORRALEZ, María E. Hernández; DEL VALLE, Lyvia Rodríguez. **El Fideicomiso de la Tierra del Caño Martín Peña Instrumento Notable de Regularización de Suelo en Asentamientos Informales**. 2018. Lincoln Institute of Land Policy. Disponível em: <https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/algoed_wp18la1sp.pdf>. Acesso em 28 jul. 2019.
- BALDEZ, Miguel Lanzellotti. A luta pela terra urbana. **Revista de Direito da Procuradoria Geral**, Procuradoria Geral do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, n. 51, p. 71-92, 1998.
- CARTA AO BRASIL. **Medida provisória nº 759/2016**: A desconstrução da Regularização Fundiária no Brasil. Disponível em: <<https://terradedireitos.org.br/noticias/noticias/carta-ao-brasil-medida-provisoria-n-7592016-a-desconstrucao-da-regularizacao-fundiaria-no-brasil/22571>>. Acesso em 28 jul. 2019.
- DAVIS, John Emmeus. **Origins and Evolution of Community Land Trust in the United States**. 2010. In: _____. (Org.). **The Community Land Trust Reader**. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2010. Disponível em: <<https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/the-community-land-trust-reader-chp.pdf>>. Acesso em: 28 jul. 2019.
- DE SOTO, Hernando. **O mistério do capital**: por que o capitalismo dá certo nos países desenvolvidos e fracassa no resto do mundo. Tradução de Zaida Maldonado. 1. ed. Rio de Janeiro: Record, 2001. 306 p.
- FIDALGO, Tarcyla. **Parecer jurídico sobre legislação brasileira em relação ao instrumento TTC, preparado para o Lincoln Institute of Land Policy**. 2018. Disponível em <<http://comcat.org/wp-content/uploads/2018/08/2018-04-Parecer-juridico-TTC-por-Tarcyla-Fidalgo-LILP.pdf>>. Acesso em 28 jul. 2019..
- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Fundação João Pinheiro e Ministério das Cidades divulgam os resultados do Deficit Habitacional Municipal no Brasil**. 2013. Disponível em: <<http://www.fjp.mg.gov.br/index.php/noticias-em-destaque/2680-fundacao-joao-pinheiro-e-ministerio-das-cidades-divulgam-os-resultados-do-deficit-habitacional-municipal-no-brasil>>. Acesso em 28 jul. 2019.
- GOMES, Orlando apud SCHAPPO, Alexandre. Direito Real de Superfície. **Boletim Jurídico**, Uberaba/MG, 12, n. 752, maio 2001. Disponível em: <<https://www.boletimjuridico.com.br/doutrina/texto.asp?id=2385>>. Acesso em: 28 jul. 2019.
- GUIMARÃES, Silvia; DIACON, Diane; CLARKE, Richard. **Redefining the Commons**: Locking in Value through Community Land Trusts. 2005. Disponível em: <<https://www.world-habitat.org/publications/redefining-the-commons/>>. Acesso em 28 jul. 2019.
- MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil**. 1. ed. Petrópolis: Editora Vozes, 2011.
- MENDONÇA, Rafael da Mota. A transferência de propriedade como novo modelo da regularização fundiária: a legitimação fundiária e a legitimação de posse. In: FERNANDES, Arícia Correias (Org.). **Direito da regularização fundiária urbana sustentável**. Juiz de Fora: Editar, 2018. p. 259-284.

- NEW URBAN AGENDA. **United Nations Conference on Housing and Sustainable Urban Development (Habitat III)** - par. 107. 20 de Outubro de 2016 Disponível em: <<http://habitat3.org/the-new-urban-agenda/>>. Acesso em 27 jun. 2019.
- PEREIRA, Joelma. Governo publica medida provisória com regras para regularização fundiária urbana e rural. **Congresso em Foco**, 23 dez. 2016. Disponível em: <<https://congressoemfoco.uol.com.br/especial/noticias/governo-publica-mp-com-regras-para-regularizacao-fundiaria-urbana-e-rural/>>. Acesso em 28 jul. 2019.
- ROLNIK, Raquel. As favelas como espaço de resistência. **UrbFavelas: registros e reflexões do II Seminário Nacional Sobre Urbanização de Favelas**. São Paulo: Publisher Brasil, 2017. p. 08-11.
- ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. 2. ed. São Paulo: Boitempo, 2019. 456 p.
- ROSENVALD, Nelson; FARIA, Cristiano Chaves de. **Direitos reais**. 6. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.
- SAULE JÚNIOR, Nelson. O direito à moradia como responsabilidade do estado brasileiro. 1997. **Instituto Pólis**. São Paulo, 1997. Disponível em: <http://polis.org.br/publicacoes/o-direito-a-moradia-como-responsabilidade-do-estado-brasileiro/>. Acesso em 10 dez. 2019.
- SOTTO, Debora. **Redescobrimo o direito de superfície através dos Community Land Trusts: alternativas para a realização do direito à moradia adequada no Brasil**. 2017. Disponível em: <https://www.researchgate.net/publication/323548192_Redescobrimo_o_direito_de_superficie_atraves_dos_Community_Land_Trusts_alternativas_para_a_realizacao_do_direito_a_moradia_adequada_no_Brasil>. Acesso em 28 jul. 2019.
- UN-HABITAT. **Community Land Trusts: Affordable Access to Land and Housing**. 2012. Disponível em: <<https://unhabitat.org/community-land-trusts-affordable-access-to-land-and-housing>>. Acesso em 28 jul. 2019. ■