



Universidade do Estado do Rio de Janeiro

Centro de Ciências Sociais

Faculdade de Direito

Alice Souza Ramos Caruso

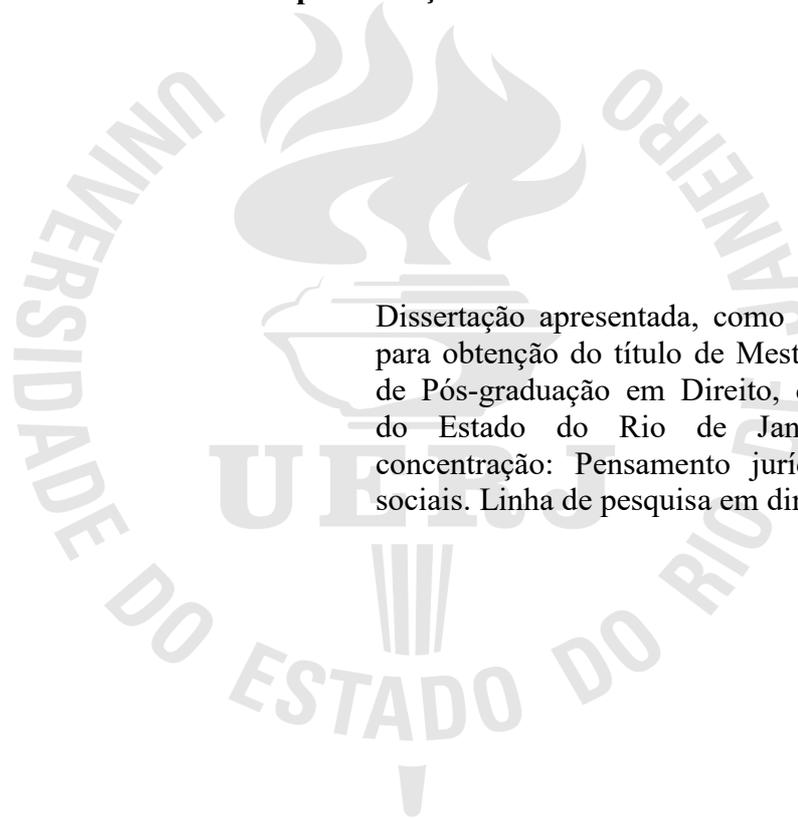
**Termo Territorial Coletivo e o acesso à moradia digna permanente: os
desafios para a sua implementação no Brasil**

Rio de Janeiro

2024

Alice Souza Ramos Caruso

Termo Territorial Coletivo e o acesso à moradia digna permanente: os desafios para a sua implementação no Brasil



Dissertação apresentada, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre, ao Programa de Pós-graduação em Direito, da Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Área de concentração: Pensamento jurídico e relações sociais. Linha de pesquisa em direito da cidade.

Orientadora: Prof.^a Dra. Aricia Fernandes Correia

Rio de Janeiro

2024

CATALOGAÇÃO NA FONTE
UERJ/REDE SIRIUS/BIBLIOTECA CCS/C

C329 Caruso, Alice Souza Ramos

Termo Territorial Coletivo e o acesso à moradia digna permanente: os desafios para a sua implementação no Brasil / Alice Souza Ramos Caruso. - 2024.

104f.

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Aricia Fernandes Correia.
Dissertação (Mestrado). Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Faculdade de Direito.

1. Moradia digna- Teses. 2. Direito a ter direitos - Teses. 3. Regularização fundiária plena - Teses. I. Correia, Aricia Fernandes. II. Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Faculdade de Direito. III. Título.

CDU 349.4

Bibliotecária: Fabiana das Graças Fonseca CRB7/6358

Autorizo, apenas para fins acadêmicos e científicos, a reprodução total ou parcial desta tese, desde que citada a fonte.

Assinatura

Data

Alice Souza Ramos Caruso

Termo Territorial Coletivo e o acesso à moradia digna permanente: os desafios para a sua implementação no Brasil

Dissertação apresentada, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre, ao Programa de Pós-graduação em Direito, da Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Área de concentração: Pensamento jurídico e relações sociais. Linha de pesquisa em direito da cidade.

Aprovada em 30 de setembro de 2024.

Banca Examinadora:

Profa. Dra. Aricia Fernandes Correia

Faculdade de Direito – UERJ

Profa. Dra. Angela Moulin Simões Penalva Santos

Faculdade de Direito – UERJ

Prof. Dr. Rafael da Mota Mendonça

Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro

Rio de Janeiro

2024

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho à minha mãe Leda, meu pai Victor, minha irmã Luisa, minha madrinha Maria Alice, meu marido Rodrigo e meu filho Miguel, que sempre me apoiaram incondicionalmente em minhas escolhas e foram o suporte necessário para a concretização desse projeto. Sem eles nada seria possível.

AGRADECIMENTOS

Agradeço inicialmente ao professor Rafael da Mota Mendonça, que acreditou na minha capacidade e incentivou à minha inscrição no programa.

Aos professores do PPGD UERJ com quem tive o prazer de ter aulas esclarecedoras e de suporte para este trabalho, especialmente a minha orientadora Aricia Fernandes Correia por todo suporte profissional e pessoal.

Aos meus colegas do PPGD que caminharam em conjunto neste processo, especialmente ao Pedro, que esteve ao meu lado e foi o meu principal suporte emocional.

As minhas amigas de trabalho do escritório Solanes Coiatelli Advogadas Associadas e LSL Imobiliária por esses dois anos desafiadores da minha carreira.

Ao grupo de trabalho do projeto TTC, liderado pela ComCat - Comunidades Catalisadoras, pelo trabalho desenvolvido e pela luta pela concretização da moradia digna para os moradores das favelas brasileiras.

A minha equipe de suporte mental, Jéssica e Luiza, por ajustarem as minhas expectativas e me auxiliarem na conclusão de mais essa etapa.

Aos meus amigos por todo suporte necessário nesses dois anos de projeto, sempre me incentivando e encorajando quando as etapas ficavam mais difíceis.

Agradeço imensamente a minha família, a quem também dediquei este trabalho, pois sem eles não seria possível. Concluir a dissertação do mestrado logo após Miguel fazer 2 anos só foi possível porque meus pais Leda e Victor, minha irmã Luisa, minha madrinha Maria Alice, minha sogra Helena, minhas cunhadas Luiza e Amanda, foram a rede de apoio que toda mãe gostaria de ter. Muito obrigada.

E por fim, agradeço ao meu marido Rodrigo, por estar ao meu lado em mais essa etapa das nossas vidas, que requereu paciência e dedicação, por ser o marido incrível e o parceiro que apoia todas as minhas escolhas e ainda ser uma pai maravilhoso. Muito obrigada.

A cabeça pensa a partir de onde os pés pisam.

Frei Betto

RESUMO

CARUSO, Alice Souza Ramos. *Termo Territorial Coletivo e o acesso à moradia digna permanente: os desafios para a sua implementação no Brasil*. 2024. 104fls. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito - Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2024.

O presente trabalho busca compreender a nova era dos direitos humanos, após a experiência com regimes totalitários, por meio do pensamento desenvolvido pela filósofa-política Hannah Arendt, de que o primeiro direito humano é o direito a ter direitos, utilizando do seu pensamento para a construção do conceito de moradia digna enquanto o direito a ter direitos, em virtude da realidade brasileira de constante aumento do déficit habitacional, com o crescimento de assentamentos irregulares, sem integração com a cidade formal, que impossibilita o exercício dos demais direitos fundamentais. A pesquisa visa a investigação da aplicação do Termo Territorial Coletivo no Brasil como o instrumento capaz de alterar a realidade das favelas brasileiras e garantir o alcance a moradia digna de forma perpétua, amparado na experiência positiva da sua utilização em Porto Rico, no Canal San Martin Pena, como o instrumento que foi capaz de auxiliar as comunidades ali estabelecidas na luta com o poder público para melhor desenvolvimento do espaço, bem como para a manutenção dos moradores após os projetos de infraestrutura realizados. Este trabalho busca ainda analisar a implementação do TTC com os instrumentos já disponíveis no ordenamento jurídico brasileiro ou a necessidade de uma legislação própria para o sucesso da sua utilização, de forma que a regularização fundiária não se limite a regularização sob a ótica dominial-formal e garanta a regularização fundiária plena. Por fim, estuda os desafios a sua aplicação e o atingimento de seu objetivo de garantir moradia digna a população mais vulnerável de forma contínua.

Palavras-chave: moradia digna; direito a ter direitos; regularização fundiária plena; termo territorial coletivo.

ABSTRACT

CARUSO, Alice Souza Ramos. *Collective Territorial Term and access to permanent decent housing: the challenges for its implementation in Brazil*. 2024. 104fls. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito - Universidade do Estado do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2024.

This paper seeks to understand the new era of human rights, after the experience with totalitarian regimes, through the thinking developed by political philosopher Hannah Arendt, that the first human right is the right to have rights, using her thinking to construct the concept of decent housing as the right to have rights, due to the Brazilian reality of constant increase in the housing deficit, with the growth of irregular settlements, without integration with the formal city, which makes it impossible to exercise other fundamental rights. The research aims to investigate the application of the Collective Territorial Term in Brazil as an instrument capable of changing the reality of Brazilian slums and ensuring the achievement of decent housing in perpetuity, supported by the positive experience of its use in Puerto Rico, in the San Martin Pena Canal, as the instrument that was able to assist the communities established there in the struggle with the public authorities for better development of the space, as well as for its maintenance after the infrastructure projects carried out. This paper also seeks to analyze the implementation of the CTT with the instruments already available in the Brazilian legal system or the need for specific legislation for its successful use, so that land regularization is not limited to regularization from the formal-dominium perspective and guarantees full land regularization. Finally, it studies the challenges to its application and the achievement of its objective of ensuring decent housing for the most vulnerable population on an ongoing basis.

Keywords: decent housing; right to have rights; full land regularization; collective territorial term.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ALERJ Assembléia Legislativa do Estado do Rio de Janeiro

CEF Caixa Econômica Federal

CLT *Community Land Trust*

CRFB Constituição da República Federativa do Brasil

REUB Regularização Fundiária – Lei 13.465/2017

TTC Termo Territorial Coletivo

SUMÁRIO

	INTRODUÇÃO.....	10
1	DIREITO A MORADIA DIGNA: O DIREITO A TER DIREITOS.....	17
1.1	Direito a ter direitos: o primeiro direito humano.....	17
1.2	O direito à moradia digna para o exercício da cidadania no Brasil.....	25
1.3	A ocupação de terras enquanto desobediência civil e o direito de associação.....	35
2	A EXPERIÊNCIA DO TERMO TERRITORIAL COLETIVO EM PORTO RICO E A APLICAÇÃO DO INSTRUMENTO NAS FAVELAS BRASILEIRAS.....	43
2.1	A origem do <i>Community Land Trust</i>.....	44
2.2	<i>Fideicomiso de La Tierra Del Cano Martin Pena – a experiência do Community Land Trust em San Juan, Porto Rico.....</i>	47
2.3	Termo Territorial Coletivo – Community Land Trust no Brasil.....	58
2.3.1	<u>A propriedade e a posse funcionalizada para fins de regularização fundiária.</u>	60
2.3.2	<u>Os instrumentos jurídicos para a regularização fundiária dos terrenos ocupados pelos moradores das favelas brasileiras.....</u>	63
2.3.3	<u>A separação da propriedade da terra da propriedade da construção.....</u>	68
2.3.4	<u>Formação da pessoa jurídica do Termo Territorial Coletivo.....</u>	69
3	OS PARÂMETROS JURÍDICOS DO TERMO TERRITORIAL COLETIVO NO SISTEMA JURÍDICO BRASILEIRO.....	71
3.1	O Termo Territorial Coletivo e a regularização fundiária.....	72
3.2	O Projeto de Lei 5.618/2023 – o problema não é a falta de leis.....	76
3.3	O registro de imóveis e o Termo Territorial Coletivo.....	79
3.4	A captura política do Termo Territorial Coletivo.....	84
	CONCLUSÃO.....	93
	REFERÊNCIAS.....	99

INTRODUÇÃO

O Brasil é um país com enorme desigualdade social e uma das consequências desta desigualdade é o elevado número de pessoas que residem em favelas, local de moradias precárias, sem acesso a saneamento básico e infraestrutura adequada, muitas vezes isolado das áreas centrais dos centros urbanos.

Por se tratar de um problema que só cresce – a cada ano, as pesquisas apontam para o aumento do número de pessoas que residem em moradias inadequadas, o acesso a moradia digna permanece como um problema a ser combatido no país, especialmente quando se olha para ele como a fonte de acesso aos demais direitos fundamentais e também a fonte de outros problemas sociais, como a violência urbana. Além disso, resultam em violações ambientais, sendo a população vítima de desastres climáticos ano após ano com as chuvas de verão.

A falta de acesso por parte da população a moradia digna não resulta somente do quadro econômico de desigualdade social, mas também da relação direta que a moradia adequada tem com o instituto da propriedade no ordenamento jurídico brasileiro e a adoção de uma lógica capitalista para a sua aquisição, impossibilitando o acesso a propriedade por parte da população.

Dessa forma, a impossibilidade de acesso a moradia digna por toda a população resulta em um problema social e político, mas também jurídico, quando se pensa nas legislações vigentes que são desrespeitadas para que a manutenção da desordem urbana permaneça, legislações estas que foram editadas com base nos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade, já estabelecidos também para possibilitar melhor utilização do solo urbano.

A manutenção do problema, portanto, não decorre da falta de leis ou de instrumentos que sejam capazes de mudar a realidade das cidades brasileiras, mas sim da não utilização ou da pouca utilização das políticas públicas disponíveis pelos gestores públicos competentes.

Enfrentar o problema da falta de acesso a moradia digna nesse contexto possibilita o enfrentamento da pesquisa sob diversas óticas. Neste trabalho, o recorte se voltará a investigação de um novo instrumento – o Termo Territorial Coletivo - que propõe a manutenção e a proteção das famílias que residem em comunidades brasileiras de alcançar a moradia digna por meio da gestão coletiva da propriedade se valendo de experiências internacionais de sucesso com a utilização do *Community Land Trust*.

Para tanto, a construção do desenvolvimento desta pesquisa se dará tendo como base a teoria desenvolvida pela filósofa política Hannah Arendt após as experiências com os regimes totalitários e as violações aos direitos humanos característicos deste período, que levaram, com o seu fim, a reflexão da proteção dos direitos humanos de forma coletiva.

A filósofa política desenvolve o seu pensamento a partir da análise da forma inédita de atuação dos regimes totalitários para atingir os seus objetivos, com a extinção da diversidade e da pluralidade da população, que alçaram seres humanos a condição de supérfluos e descartáveis simplesmente por serem quem são. O fim do regime, após o fim da segunda guerra mundial, trouxe a necessidade de um olhar mais atento a reconstrução dos direitos humanos, superando a proteção somente pela ótica individual e abrindo espaço para a proteção coletiva destes direitos.

Nessa perspectiva, sua teoria concluí, a partir dos impactos que a desnacionalização gerou aos apátridas e refugiados, que o direito a ter direitos deve ser reconhecido como o primeiro direito humano. Celso Lafer, que dedicou sua vida acadêmica a análise dos trabalhos desenvolvidos pela filósofa estabeleceu que o direito a ter direitos que ela traz em sua teoria se qualifica pelo exercício da cidadania.

Partindo da premissa de que o direito a ter direitos se dá pelo exercício da cidadania, com base na construção de que os apátridas e refugiados, sem um lugar no mundo não podem recorrer a proteção de seus direitos traça-se o paralelo necessário para a construção da moradia digna enquanto o primeiro direito humano, capaz de garantir o acesso aos demais direitos constitucionais previstos no ordenamento jurídico brasileiro.

A adoção da sua teoria neste trabalho propõe o direito a moradia digna enquanto o direito a ter direitos e a possibilidade do exercício da sua cidadania, atraindo para si a ideia de pertencimento que a precariedade, a violência, a falta de segurança da posse e o medo de desastres ambientais impõe a vida cotidiana dos moradores de comunidades.

Por se tratar de um trabalho que investiga um instrumento que pressupõe a gestão coletiva da terra para o alcance da moradia digna, faz-se um paralelo também com o pensamento de Hannah Arendt quanto a desobediência civil enquanto forma de resposta não violenta para reagir as opressões, assim como o direito de associação, ressaltando a importância da atuação coletiva para resultados mais eficazes.

Assim, equipara-se as ocupações a uma forma de desobediência civil como uma forma não violenta de resistir a opressão de ter o direito a moradia digna constantemente negado, que é exercido coletivamente, trazendo o direito de associação, independente dos motivos

peçoais que movem cada um dos ocupantes, maior força a luta social pela perseguição, manutenção e proteção do direito a moradia digna.

A construção do direito de moradia digna enquanto um direito humano decorre do constitucionalismo, fenômeno que irradiou pelos países da Europa com o fim da segunda grande guerra e chegou ao Brasil após o período da ditadura militar.

A redemocratização no país, positivada pela promulgação da Constituição Federal de 1988, traz o princípio da dignidade da pessoa humana como um dos pilares do ordenamento jurídico brasileiro, devendo ser observada em todas as relações, sejam elas públicas ou privadas. Ainda, a Carta Magna previu o necessário atendimento da função social da propriedade como um de seus princípios norteadores, sendo, a partir da conjugação dos dois princípios, que afetaram diretamente o exercício do direito de propriedade, a construção do direito a moradia digna enquanto um direito humano.

Expressamente, o direito a moradia foi introduzido no texto constitucional em 2000, pela emenda constitucional nº 26, dentro do rol dos direitos sociais fundamentais. Por moradia digna entende-se o espaço físico adequado, com a sua inserção na cidade, não sendo possível pensar no cumprimento do princípio da dignidade humana sem que a moradia digna seja uma realidade de toda a população brasileira.

Por outro lado, é importante estabelecer que o alcance da moradia digna não é sinônimo da aquisição da propriedade e que o acesso a este direito não garante a moradia digna, sendo parte dos problemas enfrentados pelo país ainda hoje a respeito do tema relacionados a imposição da regularização da posse vir atrelada ao instituto da propriedade, que carrega consigo a lógica patrimonialista do instituto. Ao adotar a propriedade como um dos requisitos para o alcance da moradia digna, é necessário ter em mente que em conjunto devem ser estabelecidas medidas pelo poder público para combater a especulação imobiliária e a gentrificação.

Após o alcance da moradia digna, seus ocupantes precisam ter garantido o direito de permanecer, notadamente quando se pensa nas ocupações que ocorrem em áreas nobres da cidade, como as favelas da zona sul do Rio de Janeiro, por exemplo.

As ocupações se dão em lugares inadequados tanto do ponto de vista da infraestrutura quanto do ponto de vista ambiental, o que resulta no constante medo com que essa população precisa viver, que passa pela possibilidade de desastre climático, de remoção ou de retomada da terra pelo proprietário registral, não sendo capaz de garantir a segurança da posse que é também componente indispensável a uma moradia digna.

Quando se pensa em moradia digna, portanto, necessário preencher os seguintes requisitos: (i) segurança da posse, (ii) disponibilidade de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos, (iii) custo acessível, (iv) acessibilidade de grupos mais vulneráveis, (v) localização adequada e (vi) adequação cultural, (vii) adequação construtiva, e (viii) regular do ponto de vista registral.

Mas, mesmo com diversas previsões constitucionais e infraconstitucionais capazes de garantir a toda população o acesso a moradia digna, bem como para realizar uma adequada regularização fundiária urbana, o déficit habitacional ainda é um dos principais problemas enfrentados no país, o que torna a presente pesquisa relevante.

Além dos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade, que utilizados em conjunto são capazes de concluir pelo necessário acesso de toda população a moradia digna, ao longo dos anos, diversas leis infraconstitucionais foram editadas com o objetivo de atender o adequado e racional uso do solo, tais como o Estatuto da Cidade, Lei 10.257/2001, que foi editada para regular o art. 182 e 183 da Constituição Federal.

O Estatuto disponibiliza diversos instrumentos para a regularização da ocupação do solo urbano, seja em áreas públicas ou em áreas privadas, como: (i) usucapião; (ii) concessão real de uso; (iv) direito de superfície, entre outros. Ainda, traz também a previsão de instrumentos que obriguem os proprietários a utilizarem as suas propriedades com responsabilidade coletiva, podendo perdê-la pelo mau uso ou não uso, como é o caso do parcelamento e a edificação compulsórias.

A Medida Provisória com força de lei nº 2220/2001 regula a concessão de uso especial para fins de moradia - revogada do Estatuto sob o argumento de necessidade de legislação própria. Além destes, as leis responsáveis especificamente pela regularização fundiária urbana - Lei 11.477/2009 e Lei 13.465/2017 – acrescentaram mais dois instrumentos para possibilitar o melhor uso do solo urbano, são eles a legitimação de posse e a legitimação fundiária, sendo este uma nova forma de aquisição da propriedade.

Mas, mesmo com todas essas previsões legais, o déficit habitacional só aumenta no país. É necessário, portanto, se pensar em medidas que protejam, de forma efetiva, a população de baixa renda em habitação de qualidade, nela incluída o saneamento básico, mas também o rápido acesso aos demais direitos fundamentais.

Os avanços no tema, com a positivação de instrumentos que se voltem ao enfrentamento do déficit habitacional, são decorrentes das lutas sociais, sendo possível concluir que o problema não está na falta de legislação, mas na forma como essa legislação é

utilizada (ou não) pelo poder público. Contudo, são instrumentos que acabam por buscar a proteção das posses por meio da proteção individual do direito, ainda que a ocupação se dê de forma coletiva.

Neste cenário, a proposta inovadora do TTC em relação aos demais instrumentos já postos no ordenamento jurídico se dá pela gestão coletiva da propriedade, sendo um instrumento que, ao voltarmos os olhos para as experiências no direito comparado, supostamente poderia atender a moradia digna, pois se preocupa com a regularização da terra, a titulação da propriedade em favor da pessoa jurídica que o irá administrar, a separação da propriedade da terra da propriedade das construções respeitando a individualidade de cada morador e a gestão coletiva da terra, fazendo da tomada de decisões uma responsabilidade de todos.

O Termo Territorial Coletivo no Brasil como instrumento de proteção das famílias de baixa renda nos lugares que se encontram, por meio de uma proteção coletiva da posse exercida por essas famílias é pensado a partir das experiências internacionais do *Community Land Trust*, sendo a utilização do instrumento em Porto Rico a maior fonte de inspiração para o país.

Este trabalho visa investigar o TTC, que concilia a ideia de gestão coletiva, com o exercício da moradia desatrelado do exercício da propriedade individual pelos moradores. Ou seja, traz um afastamento da ideia de casa própria enquanto propriedade privada, a fim de garantir a moradia digna, protegendo-a das investidas do mercado imobiliário, bem como do abuso de autoridade do poder público, quando se tem o objetivo de remover as milhares de famílias que residem em ocupações irregulares.

Busca ser o instrumento capaz de alcançar a moradia digna, pois o seu objetivo no direito comparado é fornecer moradia de qualidade a um preço acessível a população de baixa renda de forma permanente. Portanto, a manutenção dos moradores em seus locais de origem traz para o instrumento a noção de pertencimento que é indispensável a sua constituição.

Sua implementação pressupõe a regularidade da terra e, nos Estados Unidos, país de sua origem, sua aplicação se dá por meio de organizações sem fins lucrativos, que na qualidade de pessoas jurídicas, adquirem propriedades com o intuito de construir moradias acessíveis e de qualidade, perpetuando a moradia popular e protegendo-as, em especial, da gentrificação. A regularidade da propriedade para sua implementação é um desafio no Brasil, onde a maior parte das comunidades – espaço ocupado pela população de baixa renda – se encontra em áreas irregulares.

Por isso, a aplicabilidade do instrumento no país se espelha no modelo de Termo Territorial Coletivo adotado em Porto Rico, o *Fideicomiso de La Tierra Del Canal Martin Pena*, onde foi utilizado para a regularização e proteção de uma área já ocupada de forma irregular pela primeira vez.

O objetivo deste trabalho, portanto, é analisar se o TTC é um instrumento jurídico capaz de garantir a permanência de famílias de baixa renda em assentamentos irregulares e a segurança da posse, ao separar a propriedade da terra da “propriedade” das construções, afastando, assim a investida do mercado imobiliário e protegendo do poder público, garantindo, de forma perpétua e protegida a moradia digna com preços acessíveis.

Outrossim, visa investigar a necessidade de lei própria para o alcance desta proteção das famílias mais vulneráveis ou se os instrumentos já previstos no ordenamento jurídico brasileiro são capazes de atingir a finalidade desejada, bem como averiguar se o instrumento realmente se caracteriza pela gestão coletiva, ante as peculiaridades políticas e registrais do país, se valendo da experiência de Porto Rico para cada um destes pontos.

Para tanto, este trabalho será dividido em três capítulos. No primeiro como revisão do marco teórico, a partir da teoria de Hannah Arednt após as experiências totalitárias, o estabelecimento da moradia digna decorrente do princípio da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade; a sua equivalência quanto ao direito a ter direitos, que se caracteriza pelo exercício da cidadania, voltada a construção da proteção dos direitos humanos sob a ótica coletiva.

No segundo capítulo esta pesquisa se dedicará a análise de todas as peculiaridades da experiência do Termo Territorial Coletivo em Porto Rico, utilizado em áreas de ocupação irregular pela primeira vez, com exame de todo o contexto histórico, social e jurídico que fizeram da escolha do TTC a solução para a regularização e proteção dos moradores que residiam nas oito comunidades estabelecidas no entorno do Canal. Outrossim, se voltará a implementação do instrumento nas áreas ocupadas por favelas brasileiras, com análise das peculiaridades da ocupação, dos proprietários de suas terras, dos instrumentos disponíveis no ordenamento jurídico para a regularização fundiária, para a transferência da propriedade em favor da pessoa jurídica e para a separação da propriedade da terra da construção, problematizando cada um deles para o sucesso do TTC no Brasil.

O terceiro e último capítulo, por sua vez, será responsável por delimitar a forma de implementação do instrumento no país, com o exame da necessidade (ou não) de edição de lei própria a respeito do TTC, como também se dedicará ao exame dos obstáculos que se acredita

o instrumento pode enfrentar no Brasil, ante as peculiaridades registrais para uma efetiva gestão coletiva da terra; bem como para impedir a captura política do instrumento.

Estabelecido todos os pontos que permeiam a investigação, a pesquisa concluirá pela indicação (ou não) da utilização do instrumento no Brasil, trazendo as razões que justificam a sua conclusão.

A pesquisa proposta se dará a partir do método hipotético-dedutivo, que se mostra o mais adequado, pois há uma lacuna no ordenamento jurídico quanto ao instrumento, e com a pesquisa, pretende-se confirmar (ou não) a sua aplicabilidade, com o estudo dos instrumentos do ordenamento jurídico que permitam o alcance da separação da propriedade da terra da “propriedade” da construção, bem como se o modelo proposto é capaz de proteger a posse das famílias de baixa renda e a sua manutenção perpétua em suas moradias, ante as peculiaridades políticas e registrais do país, para o alcance da moradia digna.

A técnica a ser utilizada será a pesquisa bibliográfica e documental, a respeito das características do Termo Territorial Coletivo em Porto Rico, bem como estudo da legislação brasileira, notadamente o Estatuto da Cidade, direito de propriedade, posse, direito de superfície, legitimação de posse e legitimação fundiária, além das Lei de Registros Públicos e de Parcelamento do Solo Urbano.

REFERÊNCIAS

- ALGOED, Line; HERNANDEZ-TORRALES, Maria E.; DEL VALLE, Lyvia Rodriguez. *El Fideicomiso de La Tierra Del Cano Martin Pena Instrumento Notable de Regularización De Suelo em Asientamientos Informales*. Lincol Institute of Land Policy. 2018.
- ANDRADE, Diogo de Calasans Melo. *O Princípio da Função Social da Propriedade Urbana*. São Paulo: Letras Jurídicas, 2014.
- ANTÃO, Renata. FIDALGO, Tarcyla. *O Community land trust como instrumento de resistência os projetos urbanpos neoliberais*. Revista do Programa de Pos Graduação em Arquitetura e Urbanismo – FAUUSP. São Paulo, 2019.
- ARENDDT, Hannah. *A Condição Humana*. Trad. Roberto Raposo, 10ª Ed. Rio de Janeiro: Editora Forense Universitária, 2007.
- ARENDDT, Hannah. *Origens do totalitarismo*. Trad. Roberto Raposo. Companhia doe Bolso.
- BARROSO, Luís Roberto. *A judicialização da vida e o papel do Supremo Tribunal Federal*. Belo Horizonte: Fórum conhecimento jurídico, 2018.
- BARROSO, Luís Roberto. *Aqui, lá e em todo lugar: a dignidade humana no direito contemporâneo e no discurso transnacional*. Revista dos Tribunais: 919, 2012.
- BARROSO, Luís Roberto. *Curso de Direito Constitucional Contemporâneo – os conceitos fundamentais e a construção do novo modelo*. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.
- BARROSO, Luís Roberto. *Os donos do poder: a perturbadora atualidade de Raymundo Faoro*. Revista Brasileira de Políticas Públicas. Brasília, 2022. Disponível em: <https://www.publicacoesacademicas.uniceub.br/RBPP/article/view/8839/pdf> . DOI: 10.5102/rbpp.v12i38839.
- BARROSO, Luís Roberto. *Populismo, autoritarismo e resistência democrática: as cortes constitucionais no jogo de poder*. Revista Direito e Práxis, Ahead of Print, Rio de Janeiro, 2022. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/revistaceaju/article/view/66178>. Acesso em 28/07/2023. DOI: 10.1590/2179-8966/2022/66178.
- BARROSO, Luís Roberto. MELLO, Patricia Perrone Campos. *A república que ainda não foi. Trinta anos da Constituição de 1988 na visão da escola de direito constitucional da UERJ*. Belo Horizonte: Fórum, 2018.
- BOMQUIPANI, Eduardo Gonçalves. *Utilização compulsória da propriedade urbana*. In: BONIZZATTO, Luigi & COUTINHO, Ronaldo (coords.). *Direito da Cidade: novas concepções sobre as relações jurídicas no espaço social urbano*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007.
- BONIZZATTO, Luigi. *Propriedade urbana privada e direitos sociais*. Curitiba: Juruá, 2007.

BRASIL, Constituição da República Federativa do Brasil, de 05 de outubro de 1988.

BRASIL, Emenda Constitucional n. 26 de 14 de fevereiro de 2000.

BRASIL, Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

BRASIL, Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

BRASIL, Lei n. 10.257 de 10 de Julho de 2001.

BRASIL, Medida Provisória 2.220, de 19 de 4 de setembro de 2001.

BRASIL, Lei n. 10.406, de 10 de Janeiro de 2002.

BRASIL, Lei 11.977 de 7 de Julho de 2009.

BRASIL, Lei 13.465 de 11 de Julho de 2017.

BRASIL, Projeto de Lei n. 5618/2023.

CORREIA, Arícia Fernandes. *Direito da regularização fundiária urbana plena*. Juiz de Fora: Editar, 2017.

CORREIA, Arícia Fernandes. *Direito da regularização fundiária urbana e autonomia municipal: a conversão da medida provisória n. 759/2016 na lei federal n. 13.465/2017 e as titulações da prefeitura do Rio de Janeiro no primeiro quadrimestre de 2017*. GEO Uerj, 2017.

CORREIA, Arícia Fernandes; PAGANI, Vitória Dal-Ri. *Regularização fundiária plena: uma reinterpretção através da teoria do reconhecimento de Nancy Fraser*. Revista Quaestio Iuris, 2022.

DA COSTA, Maria Amélia. *Direito à Moradia na Constituição da República – Considerações a Respeito de sua Positivção e Fundamentação*.

DE MORAES, Guilherme Peña. *Direito Constitucional – Teoria da Consituição*. Rio de Janeiro: Editora Lumem Juris, 2006.

DEL NERO, João Alberto Schutzer. *O Significado Jurídico da Expressão “Função Social da Propriedade”*. Revista da Faculdade de Direito de São Bernardo do Campo.

DIAS, Daniella Maria dos Santos; DOS SANTOS, Juliana Coelho. *Um novo olhar sobre o direito à moradia: o papel da locação social na garantia da moradia digna no Brasil*. Revista de direito da cidade, 2023.

FERNANDES, Edésio. *Regularização Fundiária de Assentamentos Informais Urbanos*. Belo Horizonte: PUC Minas Virtual, 2006.

FERREIRA, Waldemar. *O “trust” anglo-americano e o “fideicomiso” latino-americano*.

FIDALGO, Tarcyla. Parecer Jurídico sobre Legislação Brasileira em Relação ao Instrumento TTC. *Lincoln Institute of Land Policy*, Rio de Janeiro, 2018. Disponível em: <http://comcat.org/wp-content/uploads/2018/08/2018-04-Parecer-juridico-TTC-por-Tarcyla-Fidalgo-LILP.pdf>. Acesso 04 de fevereiro de 2024.

FIDALGO RIBEIRO, TARCYLEA; AKOS LITSEK, Felipe Cruz. *Novos olhares sobre a Lei 13.465/17: Potencialidades no Fortalecimento das Comunidades através dos Termos Territoriais Coletivos*. InSURgência: revista de direitos e movimentos sociais, Brasília, v. 6, n. 2, 2020. DOI: 10.26512/insurgencia.v6i2.31968. Disponível em: <https://periodicos.unb.br/index.php/insurgencia/article/view/31968>. Acesso em: 31 de julho de 2024.

FIDALGO, Tarcyla; ANTAO, Renata; MAYRINK, Priscilla. *Termo Territorial Coletivo, Parte 1: Conhecendo a Ideia e as Possibilidades Para Favelas*. Disponível em <https://rioonwatch.org.br/?p=35408/> Acesso em 04 de fevereiro de 2024.

FIDALGO, Tarcyla; ANTAO, Renata; MAYRINK, Priscilla. *Termo Territorial Coletivo, Parte 2: Conhecendo a Aplicabilidade em Favelas e seu Funcionamento*. Disponível em <https://rioonwatch.org.br/?p=35504/> Acesso em 04 de fevereiro de 2024.

FIDALGO, Tarcyla; ANTAO, Renata; MAYRINK, Priscilla. *Termo Territorial Coletivo, Parte 3: Como Constituir a Pessoa Jurídica Para a Criação de Um TTC?* Disponível em <https://rioonwatch.org.br/?p=35723/> Acesso em 04 de fevereiro de 2024.

FIDALGO, Tarcyla; ANTAO, Renata; MAYRINK, Priscilla. *Termo Territorial Coletivo, Parte 4: A Obtenção das Terras pelo TTC*. Disponível em <https://rioonwatch.org.br/?p=35842/> Acesso em 04 de fevereiro de 2024.

FIDALGO, Tarcyla; ANTÃO, Renata. *O Termo Territorial Coletivo como Alternativa Emancipatória à Aplicação da Propriedade Privada Clássica: Uma Mudança de Perspectiva*. In: *Propriedades em Transformação 2, expandindo agenda de pesquisa*. São Paulo: Blucher, 2021. Disponível em: <https://openaccess.blucher.com.br/article-details/07-22466>. Acesso em 04 de fevereiro de 2024.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. *Déficit habitacional e inadequação de moradias no Brasil*. Disponível em: https://issuu.com/fundacaojoaopinheiro/docs/cartilha_dh_final. Acesso em 02 de fevereiro de 2024.

HARVEY, David. *A Justiça Social e a Cidade*. Trad. Armando Côrrea da Silva. São Paulo: Editora Hucitec, 1980.

HERNANDEZ-TORRALEZ, Maria E. et al. *Seeding the CLT in Latin America and the caribbean – Origins, Achievements, and the proof-of-concept example of the Cano Martin Pena Community Land Trust*, in *O common ground international perspectives on the Community Land Trust*. Wisconsin: Terra Nostra Press.

HUMBERT, George Loius Hage. *Funções Sociais da Cidade: conteúdo jurídico*. Salvador: Ed. Dois de Julho, 2015.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Aglomerados subnormais 2019: classificação preliminar e informações de saúde para o enfrentamento da Covid-19*. Disponível em: https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101717_apresentacao.pdf. Acesso em 05 de fevereiro de 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Censo 2022*. Disponível em <https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/>. Acesso em 05 de fevereiro de 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Censo 2022 indica que o Brasil totaliza 203 de milhões de habitantes*. Disponível em: <https://www.gov.br/pt-br/noticias/financas-impostos-e-gestao-publica/2023/06/censo-2022-indica-que-o-brasil-totaliza-203-milhoes-de-habitantes>. Acesso em 05 de fevereiro de 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Censo demográfico 2022: população e domicílios – primeiros resultados*. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=2102011>. Acesso em 05 de fevereiro de 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Desigualdades sociais por cor ou raça no Brasil*. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=2101972>. Acesso em 05 de fevereiro de 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Para que serve o censo?*. Disponível em: <https://censo2010.ibge.gov.br/materiais/guia-do-censo/apresentacao.html#:~:text=Para%20que%20serve%20o%20Censo,n%C3%ADvel%20nacional%2C%20estadual%20e%20municipal>. Acesso em 05 de fevereiro de 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Tendências demográficas: uma análise da população com base nos resultados dos Censos demográficos 1940 a 2000*. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=282733>. Acesso em 05 de fevereiro de 2024.

LAFER, Celso. *A reconstrução dos direitos humanos: um diálogo com o pensamento de Hannah Arendt*. São Paulo: Companhia das Letras, 1988.

LEVITSKY, Steven; ZIBLATT, Daniel. *Como as democracias morrem*. Rio de Janeiro: Zahar, 2018.

LEI COMPLEMENTAR 205, de 14 de dezembro de 2021.

LEI COMPLEMENTAR 270, de 16 de janeiro de 2024.

LIRA, Ricardo Pereira. *Direito da Cidade: Novas Concepções Sobre as Relações Jurídicas no Espaço Social Urbano*. Rio de Janeiro: Editora Lumer Júris, 2007.

LITSEK, Felipe. A Experiência dos Termos Territoriais Coletivos na promoção de moradia acessível e resistência à mercantilização da terra. *Revista e-Metropolis*, v. 10, p. 26-36, 2019.

LUFT, Rosangela Marina. *Regularização fundiária urbana de interesse social: a coordenação entre as políticas de urbanismo e de habitação social no Brasil à luz de experiências do direito francês*. Rio de Janeiro, 2014.

MACEDO, Marina Michel de. Os índices urbanísticos e os princípios esculpidos no art. 2º, incisos IX e XI do Estatuto da Cidade. In: MOTA, Maurício & TORRES, Marcos Alcino. *Transformações do direito de propriedade privada*. Rio de Janeiro: Elsevier, 2009.

MANOEL, Hilton Rodrigues Pinto. *O termo territorial coletivo (TTC) e a gestão coletiva da propriedade como forma alternativa à titulação individual na garantia do direito constitucional à moradia*. Rio de Janeiro, 2023.

MARICATO, Ermínia. *O impasse da política urbana no Brasil*. Petrópolis: Vozes, 2011.

MELLO, Cleyson de Moraes. *Dignidade da Pessoa Humana – a compreensão existencial da Constituição*. Rio de Janeiro: Processo, 2020.

MENDONÇA, Rafael da Mota. *Regularização fundiária urbana e financeirização da terra: da segurança da posse à terra como título (i)mobiliário*. Rio de Janeiro, 2022.

MOTA, Maurício Jorge Pereira da; TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. *A função social da posse no Código Civil*. Revista de direito da cidade. v. 05, p. 249-324, 2013.

MOTA, Maurício Jorge Pereira; MOURA, Emerson Affonso da Costa; ANDRADE, Eic Santos. *Política Urbana Brasileira e Instrumentos de Intervenção na Cidade*. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2018.

MOURA, Emerson Affonso da Costa; TORRES, Marcos Alcino de Azevedo; MOTA, Mauricio Jorge Pereira da. *Direito humano-fundamental a moradia à luz da dignidade da pessoa humana: tutela normativa e políticas públicas urbanas*. Revista de direito da cidade, v. 15, p. 2104-2133, 2024.

OLIVEIRA, Natalia Sales de. *Gentrificação e Moradia Social: como a política urbana pode atuar*. Rio de Janeiro, 2017.

OSÓRIO, Letícia. *Direito à moradia no Brasil*.

PAIVA, João Pedro Lamana; *Regularização Fundiária de Acordo com a Lei nº 11.977, de 07 de Julho de 2009*. Sapucaia do Sul – RS.

PIALUCHA, Daiane. Community Lands Trusts bringing the context back in. *Urban School | Sciences Po. Paris, France Paris*, 2018.

PROJETO TTC. *Lei Nova Prevê o Termo Territorial Coletivo no Brasil*. *Rio On Watch*, Rio de Janeiro, 2022.

RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo; LITSEK, Felipe Cruz Akos. *Novos olhares sobre a Lei 13.465/2017: Potencialidades no Fortalecimento das Comunidades através dos Termos Territoriais Coletivos*. *InSURgência: revista de direitos e movimentos sociais*, v. 6, n. 2, p. 1-20, 2020. Disponível em: <https://periodicos.unb.br/index.php/insurgencia/article/view/31968>.

Acesso em 09 de fevereiro de 2024.

RICALDE, Mario do Carmo. *Regularização Fundiária Rural e Urbana – Impactos da Lei n. 13.465/2017*. 1ª Ed. Campo Grande: Contemplar, 2018.

ROLNIK, Raquel. *Direito à Moradia*. Repositório do Conhecimento do IPEA, n. 51, p. 1-2, 2009.

ROLNIK, Raquel. *Guerra dos lugares: a Colonização da Terra e da Moradia na Era das Finanças*. São Paulo: Boitempo, 2019.

ROLNIK, Raquel; SANTORO, Paula Freire. *Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) em Cidades Brasileiras: Trajetória Recente de Implementação de um Instrumento de Política Fundiária*. Lincoln Institute of Land Policy. 2013.

ROBERTSON, David. *Modelos de Termos Territoriais Coletivos* e Cooperativas Habitacionais do Mundo Todo*. Disponível em: <https://rioonwatch.org.br/?p=24829/> Acesso em 04 de fevereiro de 2024.

SANTOS, Angela Moulin Simões Penalva; CRUZ, Carlos Eduardo de Souza. *Regularização fundiária: de seu avanço institucional a reprodução crescente do problema que a originou*. In: CORREIA, Arícia Fernandes (org). *Direito da regularização fundiária urbana sustentável: pesquisa, teoria e prática em torno da lei 13.465/2017*. Juiz de Fora: Editar, 2018, p. 36.

SARMENTO, Daniel; NETO, Claudio Pereira de Souza. *Direito Constitucional - Teoria, História e Métodos de Trabalho*. Belo Horizonte: Forum, 2012.

SARMENTO, Daniel; NETO, Claudio Pereira de Souza. *Jurisdição Constitucional e Política*. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. *Direito Registral Imobiliário*. Curitiba: Juruá, 2013.

SAULE JÚNIOR, Nelson. *A proteção Jurídica da Moradia nos Assentamentos Irregulares*. Porto Alegre: Sergio Antônio Fabris Editor, 2004.

SOUZA, Jesse. *A elite do atraso*. Rio de Janeiro: Estação Brasil, 2019.

STUBER, Walter Douglas. *A legitimidade do “trust” no Brasil*. Revista de Direito Mercantil, v. 28, n. 78, p. 1-10, 1989.

SUDJIC, Deyan. *A linguagem das cidades*. Trad. Alexandre Salvaterra. São Paulo: Gustavo Gili, 2019.

TARTUCE, Flavio. *Manual de Direito Civil*. 6ª Ed. Rio de Janeiro: Editora Método, 2016.

TERMO TERRITORIAL COLETIVO. *Sobre o projeto*. Disponível em: <https://www.termoterritorialcoletivo.org/termo-territorial-coletivo-o-projeto> . Acesso em 31/07/2024.

TORRES, Marcos Alcino de Azevedo. *A propriedade e a posse: um confronto em torno da função social*. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010.

TORRES, Marcos Alcino de Azevedo; MOTA, Maurício Jorge Pereira da. *Função social da propriedade e funções sociais da cidade*. Revista de direito da cidade, v. 11, p. 684-711, 2019.

UN-HABITAT. *Community Land Trusts: Affordable Access to Land and Housing. The New Urban Agenda*, 2012. Disponível em: <http://habitat3.org/the-new-urban-agenda/>. Acesso em: 09 de fevereiro de 2024.

WILLIAMSON, Theresa. *O Termo Territorial Coletivo (TTC) Aplicado às Favelas Poderia Resolver a Crise Mundial? Parte 1*. Disponível em: <https://rioonwatch.org.br/?p=35232/>. Acesso em 04 de fevereiro de 2024.

WILLIAMSON, Theresa. *O Termo Territorial Coletivo (TTC) Aplicado às Favelas Poderia Resolver a Crise Mundial? Parte 2*. Disponível em: <https://rioonwatch.org.br/?p=35486/>. Acesso em 4 de fevereiro de 2024.

WILLIAMSON, Theresa. *O Termo Territorial Coletivo (TTC) Aplicado às Favelas Poderia Resolver a Crise Mundial? Parte 3*. Disponível em: <https://rioonwatch.org.br/?p=35581/>. Acesso em 04 de fevereiro de 2024.

WILLIAMSON, Theresa. *O Termo Territorial Coletivo (TTC) Aplicado às Favelas Poderia Resolver a Crise Mundial? Parte 4*. Disponível em: <https://rioonwatch.org.br/?p=35652/>. Acesso em 04 de fevereiro de 2024.

WORD HABITAT AWARDS. *Caño Martín Peña Community Land Trust*. World Habitat, 2015. Disponível em: <https://www.world-habitat.org/world-habitat-awards/winnersandfinalists/cano-martin-pena-community-land-trust/>. Acesso em 09 de fevereiro de 2024.