



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 5.618, DE 2023

(Do Sr. Reimont)

Institui o Termo Territorial Coletivo como instrumento urbanístico de gestão territorial caracterizado pela gestão coletiva da propriedade da terra, pela titularidade individual das construções e pela autonomia de ingresso, visando à sustentabilidade da habitação de interesse social e da outras providências.

DESPACHO:

ÀS COMISSÕES DE
DESENVOLVIMENTO URBANO E
CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA (ART. 54 RICD)

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

PROJETO DE LEI Nº , DE 2023 (Do Sr. REIMONT)

Institui o Termo Territorial Coletivo como instrumento urbanístico de gestão territorial caracterizado pela gestão coletiva da propriedade da terra, pela titularidade individual das construções e pela autonomia de ingresso, visando à sustentabilidade da habitação de interesse social e da outras providências.

O Congresso Nacional Decreta:

Art. 1º: Esta lei institui o Termo Territorial Coletivo como instrumento urbanístico de gestão territorial caracterizado pela gestão coletiva da propriedade da terra, pela titularidade individual das construções e pela autonomia de ingresso, visando à sustentabilidade da habitação de interesse social.

§1º: A sustentabilidade da habitação de interesse social é definida pela conjugação da segurança da posse, da moradia adequada e da acessibilidade econômica da moradia.

Art. 2º: Para fins desta lei, consideram-se:

I - Gestão coletiva da propriedade: participação dos membros do Termo Territorial Coletivo nas tomadas de decisão relativas à administração da sua área de abrangência e funcionamento da entidade gestora;



II - Acessibilidade econômica da habitação: facilitação do acesso de famílias de baixa renda à habitação digna através da manutenção dos preços das moradias abaixo do valor de mercado, de forma que sejam acessíveis em caráter perpétuo;

III- Conselho gestor: órgão responsável pela direção da entidade titular da propriedade do imóvel e pela gestão do Termo Territorial Coletivo;

IV - Segurança da posse: garantia de permanência dos titulares das unidades habitacionais em seu local de moradia, sendo assegurada a efetiva proteção contra deslocamentos forçados, estes entendidos como provocados pelo poder público, pelo mercado imobiliário e/ou pelo aumento do custo de vida.

V - Moradia adequada: aquela que apresenta condições de habitação que possibilitem aos moradores a satisfação dos demais direitos fundamentais, bem como reúnam os seguintes requisitos básicos: habitabilidade, custo acessível, infraestrutura adequada, acesso aos equipamentos e serviços urbanos, integração com a cidade, segurança da posse, respeito ao meio cultural.

Art. 3º: São princípios e diretrizes que deverão reger o funcionamento dos Termos Territoriais Coletivos:

I - Gestão coletiva da propriedade fundiária;

II - Garantia do direito à moradia adequada e acessível economicamente pela população de baixa renda;

III - Cooperação com órgãos públicos, agências privadas e organizações da sociedade civil com o propósito de efetivar os objetivos do Termo Territorial Coletivo;

IV- Articulação com as políticas setoriais de habitação, de saneamento básico, de meio ambiente e de mobilidade urbana, nos diferentes níveis de governo;

V - Autogestão e fortalecimento comunitário;

VI- Justa distribuição dos ônus e benefícios da gestão territorial;

II- Proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, o patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;



VIII - Proteção e promoção dos direitos de grupos com necessidades especiais como idosos, mulheres, jovens e crianças;

IX - Promoção do valor de uso da moradia familiar, buscando assegurar o direito à moradia adequada para todos os membros da família já nascidos e também em uma dimensão transgeracional;

X - Concessão de título sobre as edificações e/ou benfeitorias preferencialmente à mulher;

Art. 4º: Constituem objetivos que regem a gestão do Termo Territorial Coletivo:

I - Garantir a efetivação da função social da propriedade;

II - Promover melhorias urbanísticas e ambientais no território;

III - Garantir a provisão de moradia a preços acessíveis para famílias de baixa renda de forma permanente;

IV - Melhorar as condições de vida dos titulares das unidades habitacionais, com um enfoque central nas condições de habitabilidade;

V - Administrar e impor limites ao uso do solo, de modo a garantir a integridade do TTC e o bem estar comum;

VI - Estimular o desenvolvimento econômico comunitário, apoiando projetos locais que estejam em consonância com os princípios e objetivos do Termo Territorial Coletivo;

VII - Fomentar a integração com comunidades vizinhas, cooperativas habitacionais e demais comunidades, em especial com aquelas que tenham instituído Termos Territoriais Coletivos;

VIII - Buscar a efetivação das normas e instrumentos urbanísticos cabíveis, em benefício da coletividade;

IX - Definir os usos dos espaços comuns e das edificações/benfeitorias, de forma a evitar: a utilização inadequada dos espaços comunitários; a retenção especulativa das unidades habitacionais, que resulte na sua subutilização ou não utilização; a poluição e a degradação ambiental e a exposição da população a riscos de desastres;



Capítulo I: Da formação do Termo Territorial Coletivo

Art. 5º: O Termo Territorial Coletivo se constituirá, concomitantemente:

I – pela consolidação da propriedade de determinada área, podendo abranger uma pluralidade de imóveis, contíguos ou não, na titularidade de pessoa jurídica, sem fins lucrativos e constituída pelos moradores que aderirem ao TTC, com o objetivo específico de provisão, melhoria e gestão de habitação de interesse social.

II – pela consolidação de direito individual de seus membros às edificações e/ou benfeitorias por eles construídas ou adquiridas, reconhecida a delimitação do terreno de uso particular.

III – pela formação de um conselho gestor do Termo Territorial Coletivo, em formato a ser definido pelos titulares das unidades habitacionais, sendo garantida a eleição dos conselheiros por votação com voto individual dos moradores aderentes do TTC.

§1º Quando o direito individual previsto no inciso II for o direito de superfície, aplicar-se-á o regramento do Estatuto da Cidade para Termos Territoriais Coletivos em área urbana, sendo admitida a sobrelevação e a possibilidade de sua instituição em imóveis multifamiliares.



§2º Os direitos individuais às edificações e/ou benfeitorias devem ser concedidos preferencialmente à mulher.

§3º Nos casos de edificações e/ou benfeitorias realizadas coletivamente em benefício dos moradores do TTC, a pessoa jurídica que o administra deverá ter a propriedade plena do bem.

§4º O ato instituidor do Termo Territorial Coletivo deverá conter seu regramento, com averbação posterior na matrícula do(s) imóvel(is).

§5º O Conselho Gestor a que se refere o inciso III pode contar com atores externos à comunidade, desde que se garanta a maioria simples das vagas do Conselho para moradores.

Art. 6º: A pessoa jurídica responsável pela gestão do Termo Territorial Coletivo será constituída na forma de organização da sociedade civil, sem fins lucrativos, com objetivo específico de prover, melhorar e/ou gerir habitação de interesse social.

Art. 7º: A pessoa jurídica responsável pela gestão do Termo Territorial Coletivo ficará impedida de dispor ou dar em garantia os imóveis de sua titularidade ou sob sua gestão, bem como de romper os contratos e/ou direitos reais estabelecidos com os moradores para a formalização da separação da titularidade da terra e das edificações e/ou benfeitorias.

Art. 8º: Para fins de manutenção financeira da pessoa jurídica gestora do Termo Territorial Coletivo, fica ela autorizada a exercer atividades econômicas diversas, com a totalidade dos lucros revertidos para demandas administrativas ou melhorias territoriais/habitacionais;

Art. 9º: Nenhum titular dos direitos individuais constituídos no âmbito do Termo Territorial Coletivo poderá perder sua unidade habitacional em virtude de eventual imposição de contribuição mensal visando à sustentabilidade financeira do TTC, mas poderá ser acionado pelos meios legais disponíveis para efetuar o pagamento.

Art. 10º: A instituição de um Termo Territorial Coletivo não impede que a ele sejam incorporados novos imóveis posteriormente.



Art. 11º: O Termo Territorial Coletivo estará isento de emolumentos e outras custas cartorárias em atos, imobiliários e societários, referentes ao seu objetivo social.



Art. 12º: Iniciativas de Termos Territoriais Coletivos deverão ter preferência na aquisição de imóveis públicos, de forma gratuita ou onerosa, considerando seu caráter social.

Art. 13º: No caso das famílias aderentes ao Termo Territorial Coletivo que tiverem integrantes de mais de 65 anos residentes na habitação, deverá ser estabelecido o usufruto vitalício em nome do(s) idoso(s) a fim de garantir o seu direito à moradia.

Parágrafo único: No caso de falecimento de um membro do TTC que não tenha deixado herdeiros para a aquisição da sua unidade habitacional, o Termo Territorial Coletivo terá preferência na aquisição da unidade, com o intuito de transferi-la para uma família de baixa renda ou garantir um uso compatível com sua finalidade.

Art. 14º: Eventuais obrigações *propter rem* que recaiam sobre imóvel de propriedade da pessoa jurídica gestora do Termo Territorial Coletivo deverão ser convertidas em obrigação pecuniária de titularidade do superficiário e/ ou proprietário, não sendo possível a execução de imóvel do Termo Territorial Coletivo por dívida considerando a sua destinação social e o caráter coletivo da sua gestão.

Capítulo II: Do Termo Territorial Coletivo em procedimento de regularização fundiária

Art. 15º: O Termo Territorial Coletivo poderá ser instituído no âmbito de procedimentos de regularização fundiária de interesse social (Reurb-S), hipótese na qual se permite que a pessoa jurídica a ele vinculada receba diretamente a propriedade do bem, visto que constitui uma representação coletiva dos moradores.

Parágrafo único: As unidades imobiliárias que integram o TTC deverão ter sua situação jurídica registral regularizada através do direito de superfície, tão logo seja efetivada a regularização fundiária do imóvel, sob titularidade dos respectivos possuidores aderentes ao TTC.



Art. 16º: Aplica-se ao TTC, no que couber, as disposições da Lei federal nº 13.465/2017.

Art 17º: No caso de instituição do TTC no curso de processo de regularização fundiária, é possível o estabelecimento de uma gestão conveniada entre poder público e moradores da comunidade objeto do processo de regularização, com prazo determinado, a fim de garantir a implementação de processos coletivos de gestão do território.

§1º. No caso disposto do caput, será firmado convênio entre a pessoa jurídica gestora do TTC, como representante dos moradores, e o órgão do poder público responsável pela regularização fundiária.

§2º. O convênio deverá ter prazo determinado, ao final do qual a propriedade do imóvel deverá ser transferida à pessoa jurídica, para integralização do TTC, ficando esta obrigada a estabelecer o direito de superfície das construções em nome dos possuidores aderentes.

§3º. Uma vez firmado o convênio, os imóveis nele incluídos ficam imediatamente afetados para o TTC, sem que possam ter destinação diferente do cumprimento do convênio e sua integralização.

§4º. Durante o prazo do convênio, a gestão do território será realizada por meio de um conselho gestor colegiado e temporário, composto por: 1/3 de moradores, 1/3 de apoiadores e técnicos e 1/3 de representantes do poder público.

§5º. Os membros do conselho deverão ser selecionados de forma mista, cabendo aos moradores a escolha de, no mínimo, 50% dos membros do conselho.

§6º. São atribuições do conselho gestor:

I - Trabalhar em cooperação com o órgão público responsável pelo processo de regularização fundiária para viabilizar seu andamento e concretização, podendo tomar todas as iniciativas necessárias para tanto



II - Criar mecanismos de participação ativa dos moradores na definição dos rumos e objetivos do processo de regularização fundiária

III - Impor regras comuns de uso do espaço, vigentes apenas durante curso do processo de regularização e sempre visando sua concretização

IV - Tomar todas as providências necessárias para a efetivação das normas e instrumentos urbanísticos cabíveis, em benefício da coletividade

V - Manter os moradores sempre atualizados do andamento do processo de regularização fundiária



VI - Convocar assembleias gerais, sempre que necessário, tomando medidas para garantir a ampla participação de moradores

VII - A lista de atribuições não exclui outras que venham a ser definidas no momento da celebração do convênio

§7º. Ao término do processo de regularização fundiária, com a integralização do TTC, o conselho gestor deverá ser dissolvido para dar início a um processo de eleição de um novo conselho, responsável pela gestão territorial.

Capítulo III: Da Gestão do Termo Territorial Coletivo

Art.18º: O conselho gestor do Termo Territorial Coletivo, estabelecido em conformidade com o art.2, III, terá as seguintes atribuições:

I - Zelar pelo bom funcionamento do TTC, com a obrigação de tomar todas as providências necessárias para a efetivação das normas e instrumentos urbanísticos cabíveis em benefício da coletividade;

II - Outorgar títulos de direito real de superfície aos moradores, promovendo a separação entre a propriedade da terra e a titularidade das edificações;

III - Administrar o patrimônio abrangido pelo TTC, prezando pelo cumprimento de suas finalidades;

IV - Gerir as áreas de uso comum no âmbito do TTC de acordo com as deliberações dos seus membros, tomadas em assembléias gerais ou delegadas ao conselho gestor;

V - Convocar assembleias gerais com quorum e competências descritas no regramento;

VI - Convocar eleições para o conselho gestor, no mínimo a cada dois anos, com o período a ser definido no regramento;

VII - Realizar reuniões internas, com quórum mínimo de maioria qualificada de seus membros, e com frequência mínima trimestral, para tratar de questões



pertinentes às atribuições aqui descritas e garantir um diálogo contínuo dos membros com as demandas locais;

VIII – Representar os interesses dos moradores perante órgãos públicos e agentes privados no que diz respeito à gestão do TTC.

IX - Convocar e zelar pelo cumprimento da decisão de assembléia geral sobre a definição de requisitos para a venda e locação das edificações, visando à manutenção da acessibilidade econômica da moradia

X - Outras que venham a ser definidas no regramento.

Capítulo IV: Do Regramento de Termos Territoriais Coletivos

Art 19º: O Termo Territorial Coletivo deverá contar com regramento aprovado por, pelo menos, 3/5 de seus membros e averbado junto ao ato constitutivo do Termo Territorial Coletivo, de observância obrigatória por todos com o objetivo de regular a convivência, a institucionalidade e os arranjos territoriais.

Art. 20º: O regramento disporá sobre os seguintes pontos:

I - plano de desenvolvimento territorial e institucional do TTC;

II - composição do conselho gestor;

III- A definição das atividades econômicas que poderão ser exercidas pela pessoa jurídica gestora do Termo Territorial Coletivo, visando à garantia de sua sustentabilidade financeira;

IV - regras de manutenção e uso das edificações e/ou benfeitorias e dos espaços de uso comum;

V - A definição de requisitos para a venda e/ou locação das edificações integrantes do TTC, visando à manutenção da acessibilidade econômica da moradia;

VI - definição sobre a realização de assembleias, sua periodicidade, atribuições e quorum decisório;

VII- A conformação e atribuições do conselho gestor, em complementação ao disposto no art. 7 desta lei.

III- Hipóteses de renúncia, substituição e afastamento dos membros do conselho gestor



IX - Definição dos critérios e processos relativos à adoção da membresia do Termo Territorial Coletivo e do direito de voto dos membros.

§1º: As restrições à venda e/ou locação das unidades a que se refere o inciso V devem sempre visar à manutenção da acessibilidade econômica da moradia, podendo, para isso, se utilizar dos seguintes instrumentos;

- (a) Direito de preferência sobre a compra das unidades habitacionais;
- (b) Controle do preço da venda e/ou aluguel, estipulando um teto ou uma forma de cálculo próprio que seja compatível com o poder aquisitivo de famílias de baixa renda e que corresponda ao investimento realizado pelo titular da unidade;
- (c) Imposição de limites quanto ao perfil dos compradores e/ou locatários, de forma a garantir que a moradia seja destinada para famílias de baixa renda e respeitadas as regras de não discriminação previstas no art. 5º, inciso XLI, da Constituição Federal.

§2º: O regramento poderá dispor sobre outras questões de interesse do TTC, de cunho social, ambiental e/ou urbanístico, desde que em consonância com a legislação vigente aplicável.

Capítulo V: Da Assembleia Geral

Artigo 21º: São atribuições exclusivas da assembleia geral:

- I - O afastamento e/ou substituição dos membros do conselho gestor, a pedido ou por prática de falta grave conforme definição do regramento
- II - A modificação do regramento do Termo Territorial Coletivo, com o quórum de 2/3 dos membros do TTC.
- III - Quaisquer outros assuntos que venham a ser definidos no regramento como de competência privativa da assembleia geral



Parágrafo primeiro: Os quorums para aprovação das matérias de atribuição da assembleia geral deverão ser definidos no regimento, salvo quando estiverem expressamente dispostos nesta lei.

Art 22º: As assembleias gerais ordinárias ocorrerão, no mínimo, uma vez ao ano, enquanto que as assembleias extraordinárias poderão ocorrer a qualquer momento por convocação do conselho gestor ou por requerimento de mais de 25% dos membros do Termo Territorial Coletivo.

Capítulo VI: Da dissolução do Termo Territorial Coletivo

Art. 23º: O Termo Territorial Coletivo poderá ser dissolvido por decisão unânime de seus membros quando será realizada a transferência do direito de propriedade plena para cada família referente à área de seu direito de superfície, com titulação preferencialmente em nome da mulher.

§1º: No caso de desapropriação pelo poder público do(s) imóvel(is) do Termo Territorial Coletivo, a indenização paga deverá ser proporcionalmente dividida entre seus membros atingidos pela medida, de acordo com a área de seus direitos de superfície, salvo quando o regimento do TTC disponha em contrário.

§2º: As áreas de uso comum e demais unidades sob titularidade da entidade gestora do Termo Territorial Coletivo deverão ser transferidas à organização da sociedade civil sem fins lucrativos com finalidade habitacional ou ao Poder Público.

Justificação

O Termo Territorial Coletivo (em inglês: *Community Land Trust*) é um modelo de gestão coletiva da terra, combinado com propriedade individual das construções, que almeja fortalecer a segurança da posse de comunidades de baixa renda quanto impulsiona o desenvolvimento comunitário protagonizado pelos moradores provê habitação a preços acessíveis de forma perpétua. Com mais de 50 anos de existência e aplicação em países ao redor do mundo, seu impacto social é



amplamente reconhecido por países e agências internacionais, tendo sido inclusive reconhecido no item 107 da Nova Agenda Urbana, pactuada na conferência Habitat III, em 2016, e da qual o Brasil é signatário.

O TTC opera a partir da separação entre a propriedade da terra e das construções. Enquanto as casas pertencem individualmente aos moradores, a terra pertence à toda comunidade. Este arranjo é efetivado a partir da criação de uma pessoa jurídica sem fins lucrativos, composta e gerida pelos moradores, que detém a titularidade da terra e faz sua gestão em nome das famílias e com ampla participação destas. Por outro lado, cada morador recebe um título sobre a sua casa, gozando de autonomia no seu uso, sendo permitida a venda, aluguel, empréstimo, dentre outros usos, desde que respeitadas as regras definidas coletivamente pelos próprios moradores. No Brasil, temos a figura do direito de superfície que viabiliza esse arranjo: cada morador é dono da superfície do terreno - na qual se encontra sua moradia -, enquanto que a terra passa a pertencer à pessoa jurídica representativa da comunidade. **O objetivo dessa fórmula é costurar um equilíbrio entre interesses individuais e coletivos e garantir o controle comunitário sobre o território. A terra sob o TTC é permanentemente retirada do mercado**, não pode ser vendida ou dada em garantia em empréstimos, o que faz com que o custo da moradia permaneça acessível economicamente para famílias de baixa renda em longo prazo. **Dessa forma, minimizam-se os riscos de gentrificação sobre territórios populares, formando um estoque de habitações acessíveis na cidade, resistentes às flutuações de preços provocadas por processos de valorização imobiliária, que garante o cumprimento do mandamento constitucional do direito à moradia.**

Portanto, tendo em vista que **o modelo do TTC também beneficia o poder público, ao garantir que os investimentos por ele realizados em determinado território permanecerão beneficiando seu público alvo, qual seja, populações vulnerabilizadas e/ou de baixa renda**, se faz necessário a apresentação do presente projeto de lei, reduzindo as desigualdades e construindo um país mais justo e desenvolvido e consequentemente evitando a já conhecida "valsa" dos mais pobres nas nossas cidades na qual o investimento do poder público leva a um aumento do custo de vida e à expulsão dos moradores mais pobres, que por sua vez ocuparão novas áreas precárias levando à necessidade de um novo e infinito ciclo de investimento público.



Sala das Sessões, em de de 2023.
Deputado REIMONT

Apresentação: 21/11/2023 21:52:24.190 - Mes:

DI n 5618/2023



**CÂMARA DOS DEPUTADOS**

CENTRO DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÃO – CEDI
Coordenação de Organização da Informação Legislativa – CELEG

**LEI Nº 13.465, DE 11 DE
JULHO DE 2017**

<https://normas.leg.br/?urn=urn:lex:br:federal:lei:201707-11;13465>

FIM DO DOCUMENTO