

Termo territorial coletivo: uma nova proposta de concretização do direito humano à moradia a partir da segurança da posse

Community land trusts: a new proposal for realizing the human right to housing based on security of tenure

Marcio Teza de Bona¹

RESUMO

Embora o direito humano à moradia esteja assegurado na Constituição Federal de 1988, verifica-se que o déficit habitacional brasileiro cresceu nas últimas décadas. O Estado tem apostado na criação de programas habitacionais subsidiados e também em instrumentos de regularização fundiária. Porém, cuida-se de estratégias de ação que buscam garantir a propriedade individual da moradia, o que aguça o assédio do capital imobiliário, que vê nessas políticas habitacionais a possibilidade de especular e lucrar, contrastando com os virtuais objetivos desses programas. O Termo Territorial Coletivo é um instituto jurídico que caminha ao lado da regularização fundiária instituída na Lei n. 13.467/2017, e que se assenta na posse da moradia e na gestão coletiva da terra. O objetivo geral do presente estudo é mostrar como esse novo arranjo jurídico pode contribuir na garantia do direito à moradia para populações de baixa renda a partir da segurança da posse. Para tal fim, o primeiro objetivo específico é desenvolver um cenário das principais políticas habitacionais, interconectando-as com as críticas lançadas aos modelos adotados. Um segundo objetivo específico é esquematizar as principais características e requisitos do Termo Territorial Coletivo. A metodologia utilizada para o desenvolvimento deste estudo foi a pesquisa bibliográfica aliada à análise da legislação; como método de investigação utilizou-se o dedutivo. Ao final, concluiu-se que o Termo Territorial Coletivo tem aptidão para garantir o direito à moradia e proteger a população beneficiária da investida do capital financeiro.

Palavras-chave: Direitos humanos; moradia; Termo Territorial Coletivo.

ABSTRACT

Although the human right to housing is guaranteed in the 1988 Federal Constitution, Brazil's housing deficit has grown in recent decades. The state has focused on creating

¹ Pós-graduado em Direito, Universidade do Extremo Sul Catarinense, tezadebona@hotmail.com.

subsidized housing programs and land regularization instruments. However, these are action strategies that seek to guarantee individual ownership of housing, which increases the harassment of real estate capital, which sees in these housing policies the possibility of speculation and profit, in contrast to the virtual objectives of these programs. The Community Land Trusts is a legal institute that goes hand in hand with the land regularization instituted in Law No. 13,467/2017, and is based on housing tenure and collective land management. The general aim of this study is to show how this new legal arrangement can contribute to guaranteeing the right to housing for low-income populations, based on security of tenure. To this end, the first specific objective is to develop a scenario of the main housing policies, interconnecting them with the criticisms leveled at the models adopted. A second specific objective is to outline the main characteristics and requirements of the Community Land Trusts. The methodology used to develop this study was bibliographical research combined with an analysis of legislation; the deductive method of investigation was used. In the end, it was concluded that the Collective Territorial Term is capable of guaranteeing the right to housing and protecting the beneficiary population from the onslaught of financial capital.

Keywords: *Community Land Trusts; housing; human rights.*

1 INTRODUÇÃO

O direito humano à moradia está previsto tanto em normas internacionais, quanto nacionais. No cenário internacional, notabiliza-se a Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948, artigo 25, n. 1 (ONU, 1948) e o Pacto Internacional sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, artigo 11, n. 1 (ONU, 1966). No âmbito doméstico, destacam-se a Constituição Federal (BRASIL, 1988), artigo 6º, na redação da Emenda Constitucional n. 26 (BRASIL, 2000); a Lei n. 10.257/2001 (Brasil, 2001), conhecida por “Estatuto da Cidade”, que abrange a política urbana, tendo como diretriz garantir o acesso da população à habitação e promover a função social da propriedade, e a Lei n. 13.465/2017 (Brasil, 2017).

Mesmo com esse arcabouço normativo, a realidade revela um direito que sucumbe à falta de satisfatória concretização. Tanto é assim que o déficit habitacional no cenário global era, em 2019, de 1,6 bilhão de pessoas vivendo em moradias inadequadas, ao passo que mais de 100 milhões não tinham nem onde se abrigar (Chaundry, 2019).

Também em âmbito nacional o panorama não se mostra diferente. Nessa quadra, dois relatórios ilustram a problemática: o primeiro, elaborado pela Fundação João Pinheiro, informa que o déficit, em 2019, era de 5,877 milhões de habitações, sendo que no período 2016-2019 verificou-se um aumento de 4,6% ao ano (FJP, 2021); o segundo, produzido pela organização Habitat for Humanity Brasil, apontou que mais de 6,35 milhões de famílias não possuíam casa em 2019, o que significava mais de 30 milhões de pessoas sem teto (HHB, 2019).

É verdade que o Estado tem buscado articular políticas públicas capazes de combater esse grave problema. Porém, os dados citados revelam que o déficit persiste e está longe de ser equacionado.

Assim, para compreender o estágio atual a que chegaram as políticas públicas habitacionais, é importante traçar um pequeno roteiro cronológico dos principais atos estatais que as antecederam. Depois, em um segundo momento, dicorrer-se-á sobre a regularização fundiária da Lei n. 13.465/2017 e, finalmente, sobre o Termo Territorial Coletivo.

Dessa forma, o problema de pesquisa foi construído a partir da seguinte indagação: a adoção do Termo Territorial Coletivo, como forma de gestão coletiva da terra, aplicado na regularização de núcleo urbano informal consolidado, titularizado por pessoas de baixa renda, garante posse e propriedade das habitações e, ao mesmo tempo, protege os moradores contra a investida do capital imobiliário?

A metodologia utilizada para o desenvolvimento deste estudo foi a pesquisa bibliográfica aliada à análise da legislação; como método de investigação utilizou-se o dedutivo.

2 POLÍTICAS DE MORADIA

Foi na Era Vargas que o tema habitacional se tornou uma questão social, passando a receber alguma atenção estatal (Bonduki, 1994). De lá para cá, conforme discorre Marguti (2018, p. 119-123), o Estado Brasileiro fundou (1964) e extinguiu (1986) o Banco Nacional de Habitação – BNH; criou, a partir de 1995, a Secretaria de Política Urbana (SEPURB), que conduziu os programas habitacionais federais Pró-

Moradia e Habitar-Brasil; criou, no ano 2000, o programa Morar Melhor; criou em 2003 o Ministério das Cidades, com competência para elaborar a política urbana em nível nacional; deflagrou em 2004 a Política Nacional de Habitação – PNH, que impulsionou a criação, em 2005, do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - FNHIS e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS; no mesmo ano a Lei n. 11.124/2005 (Brasil, 2005) organizou o tema moradia em um arranjo federativo, prevendo a adesão de estados e municípios ao sistema, com a criação de planos locais de habitação; em 2009 lançou o Programa Minha Casa, Minha Vida, incorporado no mesmo ano ao Plano Nacional de Habitação – PlanHAB, com uma política de subsídios diretos ao comprador.

Notadamente quanto ao Programa Minha Casa, Minha Vida, sua criação teve por finalidade provisionar moradias às famílias de baixa renda, por meio de financiamento realizado pela Caixa Econômica Federal.

Em relação a esse Programa, Maricato adverte que “[...] o Governo federal retoma a política habitacional com interesse apenas na quantidade de moradias, e não na sua fundamental condição urbana” (2011, p. 67).

Krause, Balbim e Lima Neto, por sua vez, apontam um “descasamento entre as formas de produção previstas pelo PlanHAB e o que vem se efetivando com o MCMV” (2013, p. 32), de modo que, os novos empreendimentos, em sua maioria, foram erguidos em locais onde os terrenos acabam sendo mais baratos, numa lógica que “parece dialogar exclusivamente com os interesses e anseios do mercado a ser dinamizado, segundo os preceitos de aceleração do crescimento e os princípios atuais do desenvolvimento” (2013, p. 16).

Nessa perspectiva, Marguti obtempera que, na implantação de empreendimentos do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), a atuação dos municípios “restringe-se à indicação dos beneficiários da faixa 1, enquanto a importante tarefa de decisão locacional das habitações, bem como a do desenho arquitetônico, fica nas mãos dos agentes privados” (2018, p. 124).

Assim, à medida que a política habitacional “é deslocada para uma lógica de mercado, a busca pelo lucro máximo em cada tipo de empreendimento induz uma escolha locacional baseada no preço da terra” (Marguti, 2018, p. 124).

Conseqüentemente, “Resultará inevitável a produção de espaços segregados, já que empreendimentos para população de mais baixa renda serão viáveis apenas nos terrenos mais baratos, em geral, nas franjas urbanas desprovidas de ‘cidade” (Marguti, 2018, p. 124).

Esses apontamentos citados revelam que as políticas públicas habitacionais acabam absorvendo uma racionalidade de mercado, que contribui para que elas sejam executadas mais como programas estatais de política econômica do que de acesso à moradia.

Desse modo, essa suposta “mercantilização” traz consigo o efeito negativo de afastar muitas famílias do PMCMV, geralmente econômica e socialmente vulneráveis, que não conseguem acessar o crédito público subsidiado.

É em razão dessa dinâmica de ganho e acumulação de capital que Harvey escreveu que “vivemos num mundo onde os direitos de propriedade privada e a taxa de lucro se sobrepõem a todas as outras noções de direito” (2012, p. 73).

Porém, é praticamente uma tradição dos governos brasileiros adotar políticas habitacionais apostando no subsídio e financiamento público de projetos de moradia coletiva.

Tanto é assim que em agosto de 2020 o Governo federal, em mais uma investida no campo habitacional, “aposentou” o PMCMV e lançou em seu lugar o Programa Casa Verde e Amarela - PCVA, cuja meta era alcançar, até o ano de 2024, 1,6 milhão de famílias com financiamento da casa própria (Brasil, 2021).

Recentemente, com a troca de governo, houve mais uma intervenção no campo das políticas habitacionais. Dessa vez o PCVA foi substituído pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, relançado com a promessa de priorizar o subsídio para faixas mais vulneráveis da população e ampliar os grupos de beneficiários (Brasil, 2023).

Paralelamente a esses arranjos estatais de acesso à moradia, tem-se o modelo engendrado pela Lei n. 13.465/17 (Brasil, 2017), sucessor daquele trazido na Lei n. 11.977/09 (Brasil, 2009), que previu institutos de regularização fundiária (REURB), notadamente a legitimação fundiária e a legitimação da posse.

Aliás, a REURB se conceitua como o conjunto de medidas urbanísticas, jurídicas, sociais e ambientais destinadas à regularização de núcleos urbanos informais, com a finalidade de inseri-los no ordenamento territorial urbano e conferir títulos de posse ou propriedade a seus ocupantes, conforme disposto em seu art. 9, *caput*, da Lei n. 13.465/2017 (Brasil, 2017).

É um modelo que também não passa imune a críticas, pois “ao invés de garantir o direito à cidade às famílias que ocupam áreas para fins de moradia, pode acabar facilitando a progressiva expulsão da população de baixa renda das áreas centrais e de melhor localização no tecido urbano das cidades brasileiras” (Alfonsin *et al.*, 2020, p. 188). Além disso, acaba “institucionalizando [e normalizando] o ingresso do país em um processo global de financeirização da terra e moradia” (Alfonsin *et al.*, 2020, p. 170).

Comungam do mesmo pensamento Ribeiro e Litsek, para quem, “apesar de reconhecer o mosaico de interesses que se encontra cristalizado na Lei 13.465/17, estes parecem convergir na direção de uma política de apropriação privada e mercantil da terra no Brasil” (2020, p. 5).

Melo, por sua vez, pontua que o capital não se harmoniza com a ideia de pensar a construção do espaço urbano a partir de uma percepção de uso comunitário, pois parte de uma matriz totalmente individualista, marcada pela lógica da expansão e do lucro:

A lógica capitalista, empresarial, neoliberal transformou a cidade em campo de negócios e não de vida. Esta construção baseada na lógica mercadológica da produção do espaço urbano, também não sede a vez para a natureza, pois qualquer espaço livre de concreto, é, na visão do poder econômico e político um possível gerador de mais lucro ante a qualquer outra possibilidade de utilização deste espaço como um instrumento de potencialização do encontro e de troca de saberes entre as pessoas. Os espaços do Buen Vivir urbano, aqueles ainda não concretados, os espaços verdes, os espaços que tem o potencial de gerar aberturas para novas possibilidades e novas construções coletivas, e que fazem minimamente a manutenção da vida na cidade, não são lucrativos para o mercado. Também não é interessante para o capital que as pessoas se encontrem, não é interessante para o capital que as pessoas se reúnam, não é interessante para o capital a troca de saberes, não é interessante para o poder que as pessoas a partir de uma vida mais coletiva exerçam seu lado coletivo potencializando a partir disso a possibilidades do exercício de pensar menos em si próprio e mais no conjunto. Por isso é na cidade que é gerada a maior das contradições, pois ao mesmo tempo que ela foi transformada no motor

do capital onde se produz e incentiva com mais força a cultura do individualismo, da disputa, do medo, é também onde todos encontram-se reunidos e podem se conectar rapidamente (Melo, 2017, p. 97-98, grifo nosso).

Rolnik, estudiosa do tema relacionado à intervenção do capital financeiro no campo da propriedade e da moradia, lança um olhar crítico ao modelo que se tem adotado hodiernamente:

A mercantilização da moradia, bem como o uso crescente da habitação como um ativo integrado a um mercado financeiro globalizado, afetou profundamente o exercício do direito à moradia adequada pelo mundo. A crença de que os mercados poderiam regular a alocação da moradia, combinada com o desenvolvimento de novos produtos financeiros experimentais e 'criativos', levou as políticas públicas a abandonarem o sentido de habitação como um bem social, parte dos bens comuns que uma sociedade concorda em compartilhar ou prover para aqueles com menos recursos, ou seja, como um meio de distribuição de riqueza. Na nova economia política centrada na habitação como um meio de acesso à riqueza, de bem de uso a casa transforma-se em capital fixo – cujo valor é a expectativa de gerar mais valor no futuro, o que depende do ritmo do aumento do preço dos imóveis no mercado (HARVEY, 2013, 2013ª) (2015, p. 35).

Mais adiante, a autora fala das promessas feitas pelo capitalismo, de que a sua expansão beneficiaria a todos:

No entanto, vale a pena ao menos sintetizar alguns dos “achados” de pesquisas que questionam e relativizam os pressupostos básicos da utopia do “capitalismo para todos”, baseada na transformação de todos os vínculos com a terra e com a moradia em propriedade privada registrada. A utopia da mágica da propriedade consiste na ideia de que, uma vez que os pobres tenham a terra titulada, o mercado fará o resto. Ou seja, o mercado proverá infraestrutura e serviços para todos, oferecerá crédito formal e autorregulará o mercado imobiliário inflado pela entrada desses novos ativos e clientes. Neste processo, todas as famílias obterão sua casa própria e, inclusive, farão dinheiro com ela ao poder hipotecá-la (GILBERT, 2001) (2015, p. 169).

Assim, a possibilidade de “captação” dos programas de políticas habitacionais pelo capital financeiro, tem capacidade de alijar os próprios objetivos de garantir o acesso de moradia digna e adequada para as populações mais vulneráveis economicamente.

Finalmente, depois de encerrado esse pequeno sobrevoo no tema políticas públicas de habitação (notadamente PMCMV e REURB), ingressa-se no último

objetivo proposto para o presente trabalho, que é discorrer sobre uma belíssima novidade chegada recentemente ao Brasil.

3 TERMO TERRITORIAL COLETIVO

O tema do qual nos ocuparemos agora é o Termo Territorial Coletivo, ou *Community Land Trusts*, na sua versão em inglês.

Cuida-se de instituto concebido e aplicado inicialmente nos Estados Unidos na década de 1960, em áreas rurais, em experiências ligadas aos movimentos por direitos civis (Ribeiro; Antão, 2021, p. 192).

Nas duas primeiras décadas de sua existência o instituto não obteve significativo êxito. Somente em 1982, com a publicação do livro “The Community Land Trust Handbook”, que lhe deu um formato considerado acabado, é que alcançou visibilidade, vindo a ser difundido tanto nos Estados Unidos quanto no exterior (Ribeiro; Antão, 2021, p. 193). Nessa perspectiva, segundo as autoras:

Com o passar do tempo, o modelo dos CLTs foi se aperfeiçoando e a demonstração de resultados começou a vencer as desconfianças iniciais, dando-lhe mais força: em 1995 havia cerca de 100 CLTs nos Estados Unidos da América, enquanto que em 2005 havia mais de 200, com uma estimativa de 12 novos sendo constituídos a cada ano. Atualmente, os CLTs estão em operação em 45 estados dos EUA e em outros países como Canadá, Inglaterra, Escócia, Austrália e Quênia (DAVIS, 2010). Muito desta expansão se deve ao fato dos CLTs terem deixado as fronteiras rurais e passado a ter aplicação expressiva nas cidades nas quais, de fato, as situações de vulnerabilidade são múltiplas e graves (RIBEIRO; ANTÃO, 2021, p. 193).

No Brasil, em geral, o Termo Territorial Coletivo ainda se encontra em fase de formatação. Por exemplo, na Cidade do Rio de Janeiro a questão voltou à pauta na Câmara de Vereadores após o Chefe do Poder Executivo reinseri-lo no projeto de lei que pretende remodelar o Plano Diretor (SEARA, 2023).

A única experiência legislativa de que se tem notícia até o momento, que traduz uma grande conquista para os movimentos sociais que lutam pela implantação do modelo, é a Lei Complementar n. 205 de 2021, promulgada pelo município fluminense de São João do Meriti, que o previu como um “instrumento urbanístico de

gestão territorial e de utilização exclusiva para habitação de interesse social” (São João de Meriti, 2021).

De qualquer forma até o momento o que há de mais concreto em termos de regulação da matéria é a Lei Complementar n. 205 de 2021, editada pelo município fluminense de São João do Meriti, que previu, em âmbito local, o Termo territorial Coletivo, qualificando-o como “instrumento urbanístico de gestão territorial e de utilização exclusiva para habitação de interesse social” (São João de Meriti, 2021).

É verdade que a existência de legislação traz mais segurança jurídica, especialmente se a norma for federal, a qual funcionaria como uma bússola para os demais entes federados na elaboração de suas legislações sobre o assunto; porém, para todos os efeitos, o ordenamento pátrio já fornece elementos legislativos que permitem articular um arranjo capaz de materializar o Termo Territorial Coletivo no âmbito dos municípios.

Segundo Ribeiro e Antão, o Termo Territorial Coletivo apresenta, na sua formação mais profunda, as seguintes características comuns: “(i) terra de propriedade coletiva; (ii) construções/moradias de propriedade individual; (iii) sustentabilidade na manutenção do TTC; (iv) gestão participativa e (v) ingresso voluntário” (2021, p. 192).

Um dos pontos mais significativos do instituto é a segurança conferida pela propriedade coletiva da terra. Para tanto, faz-se a constituição de uma pessoa jurídica (pode ser associação ou fundação) que será a proprietária formal dos terrenos, e que contará com a participação dos moradores na sua gestão, sendo que a partir dela será conferido a eles o direito real de superfície, garantindo-lhes a propriedade de suas habitações. Por conta disso a propriedade e a gestão coletiva “dão ao modelo a possibilidade de fazer restrições a possíveis novos moradores da área com o objetivo de manter suas características originárias, por exemplo, permitir apenas que haja transmissão de imóveis para pessoas de baixa renda” (Ribeiro; Antão, 2021, p. 194).

Há, por outro lado, uma expectativa muito grande de que, com o Termo Territorial Coletivo a comunidade tenha sua posse assegurada contra “investidas especulativas e remocionistas por parte do Estado e/ou de agentes privados” (Ribeiro; Antão, 2021, p. 197).

É importante ainda destacar que, antes da implantação do Termo TC em uma área de ocupação já consolidada, deve-se fazer a regularização fundiária do local, utilizando-se, para tanto, das diretrizes da REURB, notadamente quanto a elementos ambientais, urbanísticos, sanitários e fiscais.

Para além do exposto, não se pode negar ao TCC a virtude de promover o direito humano à moradia, numa perspectiva comunitária e democrática. Como tal, é um direito que se encontra situado no amplo conceito de direito à cidade, na visão desenvolvida por Henri Lefebvre nos anos de 1960. Esse autor constatou que há um direito à cidade e ele é muito mais que apenas o elemento jurídico, pois se trata do próprio direito à reivindicação, à luta pelo direito de ser ouvido, de participar da gestão e construção do coletivo e da própria cidade como um lugar comum, de todos (2009, p. 134).

Assim, para Lefebvre:

O direito à cidade não pode ser observado de forma isolada, mas ele representa um conjunto de demais direitos que o abarcam, como o direito à liberdade, moradia, habitação, dentre outros, que são também direitos fundamentais imprescindíveis, sem os quais não podemos avaliar concretamente o conceito de direito à cidade (2009, p. 134).

Além disso, é nesse âmbito do coletivo local que se encontra um espaço público onde os direitos humanos devem ser reconhecidos e concretizados, quer pela atuação do Poder Público quer, especialmente, pela participação democrática dos cidadãos. Cuida-se, aliás, de um direito intergeracional, um pacto dos que hoje vivem na cidade e dos que nela viverão no futuro; é uma luta pela defesa do comum essencial a uma vida digna, contra a coisificação dos territórios, das pessoas e da natureza.

A propósito é interessante lembrar que, na concepção de Herrera Flores, a moradia se trata de bem indispensável que, ao lado de outros igualmente necessários, cria o suporte instrumental para a luta pelos direitos:

Por isso, nós não começamos pelos “direitos”, mas sim pelos “bens” exigíveis para se viver com dignidade: expressão, convicção religiosa, educação, moradia, trabalho, meio ambiente, cidadania, alimentação sadia, tempo para o lazer e formação, patrimônio histórico-artístico, etc. Prestemos muita atenção, estamos diante de bens que satisfazem necessidades, e não de um

modo “*a priori*” perante direitos. Os direitos virão depois das lutas pelo acesso aos bens (Flores, 2009, p.28).

Ao fim, denota-se que o Termo Territorial Coletivo tem as virtudes necessárias para se tornar um eficiente instrumento de promoção de políticas públicas de regularização e de acesso à moradia adequada.

4 CONCLUSÃO

O direito à moradia está previsto constitucionalmente. Todavia, os números apresentados no início do presente trabalho revelam um enorme passivo habitacional. Isso contribui direta e significativamente para o agravamento da crise social vivenciada há anos pela população economicamente vulnerável. O Estado Brasileiro, desde os meados do século passado, tem engendrado políticas públicas e desenvolvido programas habitacionais, às vezes com mais, às vezes com menos intensidade, no afã de equacionar a grave crise habitacional.

Atualmente, está em plena execução o Programa Minha Casa, Minha Vida, substituto do Programa Casa Verde Amarela, que traz por meta conceder empréstimo financeiro subsidiado a famílias de baixa renda, para aquisição da casa própria. Além do PMCMV, o Estado, numa conjugação de forças entre os vários entes federativos, também atua para promover a regularização fundiária, garantindo a posse e propriedade de imóveis situados em áreas urbanas consolidadas, muitas vezes surgidas da ocupação de imóveis inutilizados ou subutilizados.

Em relação ao PMCMV e também à REURB, a doutrina externa a preocupação de que esses projetos acabem sendo executados mais como modelo de política econômica do que de habitação, o que legitimaria a atuação do parceiro privado ao lado do Estado, buscando extrair o máximo de lucro. Isso poderia comprometer a qualidade das obras entregues e do próprio arranjo urbano, contribuindo para a desagregação da ocupação do território, ampliando a malha urbana de forma desordenada.

Como um arranjo alternativo, entra em cena o Termo Territorial Coletivo; um instituto novo no Brasil, mas largamente utilizado nos Estados Unidos. Preocupa-se

em regularizar áreas urbanas informais, ocupadas de modo consolidado, transferindo a propriedade da terra a uma pessoa jurídica, que em seguida, concederá aos possuidores o direito real de superfície, garantindo a posse e a propriedade sobre suas moradias. Tem a virtude de promover a gestão democrática da terra a partir de uma percepção comunitária do direito à moradia e à cidade. Agrega valor ao espaço urbano, retirando as comunidades da informalidade e abrindo espaço para melhorias sanitárias, ambientais, urbanísticas, acesso a serviços e segurança pública. Além disso, ainda blinda essas comunidades contra os despojos arbitrários e as investidas do capital imobiliário. É um instituto em franco desenvolvimento, que começa a ser percebido como uma alternativa eficiente e segura ao que se tem de política habitacional oficial. Já foi previsto na legislação do município fluminense de São João de Meriti, e está sendo discutido da Câmara de Vereadores do Município do Rio de Janeiro.

REFERÊNCIAS

ALFONSIN, Betânia de Moraes. *et al.* **Da função social à função econômica da terra:** impactos da Lei n. 13.465/17 sobre as políticas de regularização fundiária e o direito à cidade no Brasil. *Revista de Direito da Cidade*, [S.l.], v. 11, n. 2, p. 168-193, fev. 2020. ISSN 2317-7721. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/37245/32466>. Acesso em: 7 jun. 2023.

BONDUKI, Nabil. **Origens da Habitação Social no Brasil.** *Análise Social* - vol. XXIX, (127), 1994 (3º), p. 711-732. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/470900/mod_resource/content/1/Origens%20da%20habita%C3%A7%C3%A3o%20social%20no%20Brasil.pdf. Acesso em 2 jun. 2023.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 5 jun. 2023.

BRASIL. **Emenda Constitucional n. 26, de 14 de fevereiro de 2000.** Insere o direito à moradia no art. 6º da Constituição Federal de 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc26.htm. Acesso em: 10 jun. 2023.

BRASIL. **Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001.** Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 5 jun. 2023.

BRASIL. **Lei n. 11.124, de 16 de junho de 2005.** Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS, cria o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS e institui o Conselho Gestor do FNHIS. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11124.htm. Acesso em: 5 jun. 2023.

BRASIL. **Lei n. 11.977, de 7 de julho de 2009.** Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas e promove modificação na legislação. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/l11977.htm. Acesso em: 10 jun. 2023.

BRASIL. **Lei n. 13.465, de 11 de julho de 2017.** Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União e promove modificações na legislação. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 4 jun. 2023.

BRASIL. **Habitação.** Programa Casa Verde e Amarela agora é Lei. Brasília: Habitação, 14 jan. 2021. Disponível em: <https://www.gov.br/pt-br/noticias/assistencia-social/2021/01/programa-casa-verde-e-amarela-agora-e-lei>. Acesso em: 9 jun. 2023.

BRASIL. **Habitação.** Conheça algumas das características do novo Minha Casa, Minha Vida. Brasília: Habitação, 14 fev. 2023. Disponível em: <https://www.gov.br/planalto/pt-br/acompanhe-o-planalto/noticias/2023/02/conhecacas-algumas-das-principais-caracteristicas-do-novo-minha-casa-minha-vida>. Acesso em: 9 jun. 2023.

CHAUNDHRY, Shivani. **The Human Right to Adequate Housing in India: Obstacles and Challenges.** *Georgetown Journal of International Affairs*. 2019. Disponível em: <https://gjia.georgetown.edu/2019/03/22/human-right-to-adequate-housing-india/>. Acesso em: 2 jun. 2023.

FLORES, Joaquín Herrera. **A (re)invenção dos direitos humanos**. Florianópolis: Fundação Boiteux, 2009.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Deficit habitacional no Brasil – 2016-2019**. Belo Horizonte: FJP, 2021.

HABITAT FOR HUMANITY BRASIL. **Relatório anual - 2019**. Disponível em: <https://habitatbrasil.org.br/wp-content/uploads/2020/09/Relatorio-Habitat-2019-VF.pdf>. Acesso em: 7 jun. 2023.

HARVEY, David. **O direito à cidade**. Lutas Sociais, n. 29, 2012. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/ls/article/view/18497/13692>. Acesso em 03 jun. 2023.

KRAUSE, Cleandro; BALBIM, Renato; LIMA NETO, Vicente Correia. **Minha Casa, Minha Vida, nosso crescimento: onde fica a política habitacional?** IPEA, Texto para Discussão, n. 183, 2013. Disponível em: https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/5282/1/td_2116.pdf. Acesso em: 4 jun. 2023.

LEFEBVRE, Henry. **O direito à cidade**. 5. ed. São Paulo: Centauro, 2009.

MARGUTI, Barbara Oliveira. Políticas de Habitação. *In A nova agenda urbana e o Brasil: insumos para sua construção e desafios a sua implementação*. Organizado por Marco Aurélio Costa... [et al]. Brasília: Ipea, 2018. Disponível em: https://portalantigo.ipea.gov.br/agencia/images/stories/PDFs/livros/livros/180529_a_nova_agenda_urbana_e_o_brasil.pdf. Acesso em 27 mai. 2023.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2011.

MELO, Talita Lessa. **O paradigma do Buen Vivir para as cidades na América Latina: Reflexões para uma estratégia alternativa frente ao neoliberalismo global**. 2017. 112 p. Dissertação (Integração Contemporânea da América Latina) – Programa de Pós-Graduação em Integração Contemporânea da América Latina, Universidade Federal da Integração Latino-Americana, Foz do Iguaçu/PR, 2017. Disponível em: <http://dspace.unila.edu.br/123456789/2013>. Acesso em: 10 jun. 2023.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Declaração Universal dos Direitos Humanos, 1948**. Disponível em: <https://www.unicef.org/brazil/declaracao-universal-dos-direitos-humanos>. Acesso em: 6 jun. 2023.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos e Sociais, 1966.** Disponível em: http://www.unfpa.org.br/Arquivos/pacto_internacional.pdf. Acesso em: 6 jun. 2023.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos Lugares:** a colonização da terra e da moradia na era das finanças. 2015. Tese apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo para obtenção do título de livre-docente. São Paulo, 2015.

RIBEIRO, Tarcyla; ANTÃO, Renata Cristina do Nascimento. O termos territorial coletivo como alternativa emancipatória à aplicação da propriedade privada clássica: uma mudança de perspectiva. *In A Propriedade em transformação 2: expandindo a agenda de pesquisa.* Organizado por Débora Ungaretti...[et al]. São Paulo: Blucher, 2021. Disponível em: <https://openaccess.blucher.com.br/article-list/978655500646-490/list#undefined>. Acesso em 27 mai. 2023.

RIBEIRO, Tarcyla.; LITSEK, Felipe. 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, DF, v. 6, n. 2, 2020. Disponível em: <https://periodicos.unb.br/index.php/insurgencia/article/view/31968/26785>. Acesso em: 28 mai. 2023.

SÃO JOÃO DE MERITI. **Lei Complementar n. 205, de 14 de dezembro de 2021.** Institui o Plano Diretor do Município de São João de Meriti, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal, da Lei N° 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, e da Lei Orgânica Municipal de São João de Meriti. Disponível em: <https://static1.squarespace.com/static/604bd897618ad1188169cd5a/t/62e19075e51b35156f425bcb/1658949750927/Plano+Diretor+SJM+-+grifado.pdf>. Acesso em: 10 jun. 2023.

SEARA, Berenice. **Paes ressuscita instrumento de regularização fundiária em novo Plano Diretor.** Jornal Extra, Rio de Janeiro, 04 jun. 2023. Disponível em: [dhttps://extra.globo.com/blogs/extra-extra/post/2023/06/paes-ressuscita-instrumento-de-regularizacao-fundiaria-em-novo-plano-diretor.ghtml](https://extra.globo.com/blogs/extra-extra/post/2023/06/paes-ressuscita-instrumento-de-regularizacao-fundiaria-em-novo-plano-diretor.ghtml). Acesso em 11 jun. 2023.

SOTTO, Debora. **Redescobrimo o direito de superfície através dos Community Land Trusts:** alternativas para para realização do direito a 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 13 jun. 2023.