

**Acesso à  
terra para  
agricultura  
justa**

FICA

Acesso à  
terra para  
agricultura  
justa

**FICA** FUA | fundo agroecológico

APOIO:



**IBIRAPITANGA**

PARCERIA INSTITUCIONAL:



**MAB**  
ADVOGADOS

**MANESCO,  
RAMIRES,  
PEREZ,  
AZEVEDO  
MARQUES**  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

# Acesso à terra para agricultura justa

## **Apoio**

Goethe-Institut, Instituto Ibirapitanga

## **FICA**

Diretoria 2018-2021: Marina Grinover, Gabriel Palladini, Gustavo Calazans,  
Emil Lewinger, Renato Cymbalista  
Coordenação geral: Bianca Antunes  
Assistente de projetos: Fabiana Endo  
Comunicação: Marília Tenório

## **Projeto Acesso à Terra para Agricultura Justa**

### **Coordenação**

Gabriel Sigolo Volich, Karoline Barros, Renato Cymbalista

### **Consultoria**

André Biazoti

### **Assessoria na formulação de instrumentos jurídicos**

Vivian Barbour e Thales Gomes de Lima (MAB Advogados), Mariana Chiesa, Natalia  
Toito Galli (Manesco, Ramires, Perez, Azevedo Marques – Sociedade de Advogados)  
Segunda fase (2020-2021): Bauhinia (Anita Valente e Izabela Borba), Arpad Spalding,  
Gabriel Sigolo Volich, Cintia Marcucci

## **Publicação**

### **Organização**

Renato Cymbalista, Gabriel Sigolo Volich

### **Edição**

Bianca Antunes

### **Projeto gráfico**

Prata Design (Didiana Prata, Mikka Mori, Ilana Livovschi)

### **Direção de arte e diagramação**

Karoline Barros

### **Revisão**

Adriana Moreira Pedro

## **Construindo coletivamente o conhecimento**

Gabriel Sigolo Volich, Renato Cymbalista (texto), Luiz Grecco (ilustração), Giulina  
Godinho (mapa)

## **Arranjos institucionais**

Gabriel Sigolo Volich, Renato Cymbalista

## **Contornando a terra cativa**

Vivian Barbour

## **Agricultura urbana: estratégias para formalizar o uso da terra**

Mariana Chiesa Gouveia Nascimento

## **Produção saudável de alimentos: cultivar bem para comer bem**

André Biazoti

## **Estudos de caso**

André Biazoti (Vila Yamaguishi), Celia Cymbalista (Longo Mai), Renato Cymbalista (Edith  
Maryon, California Farmland Trust), Silvana Rosso (Terre de Liens)

Licença CC BY: É possível copiar e distribuir trechos da obra e fazer trabalhos derivados  
dela, apenas se forem dados os créditos devidos aos autores.

© Fundo FICA, São Paulo, 2020

1ª edição, 1ª impressão

ISBN: 978-65-990582-0-2

## **FICA**

www.fundofica.org · contato@fundofica.org  
facebook e instagram: fundofica · twitter: fundo\_fica

## **Pistache Editorial**

www.pistacheeditorial.com.br

# SUMÁRIO

Novas frentes para a salvaguarda da terra	8
Espaço de reflexão e de experimentação	10
Abrindo o quintal	12
Construindo coletivamente o conhecimento	14
Arranjos institucionais	40
Arranjo institucional 1: Terras privadas	42
Separação entre a propriedade e a gestão da terra privada	
Arranjo institucional 2: Terras privadas	48
Fundo Agroecológico	
Arranjo institucional 3: Terras públicas	56
Selo de Valor Cultural para hortas comunitárias	
Contornando a terra cativa	62
Agricultura urbana: estratégias para formalizar o uso da terra	66
Produção saudável de alimentos: cultivar bem para comer bem	70
O que nos inspira pelo mundo	76
Vila Yamaguishi	78
Longo Mai	82
California Farmland Trust	86
Fundação Edith Maryon	90
Terre de Liens	94
Anexo	99
Agradecimentos	100

# Novas frentes para a salvaguarda da terra

O FICA foi criado em 2015 para salvaguardar propriedades imobiliárias dos mercados especulativos e garantir usos economicamente acessíveis dos imóveis no longo prazo. Os primeiros anos de trabalho foram dedicados a principalmente consolidar a instituição, iniciar um fundo imobiliário e construir um modelo de gestão de imóveis urbanos para moradia social no centro de São Paulo. Apresenta-se como um agente social novo no Brasil, o proprietário social, tipo de organização existente em vários países.

Em 2019, o FICA considerou que suas soluções e ferramentas já estavam bastante amadurecidas, prontas para levar a discussão a outros tipos de propriedade. Assim nasceu o projeto Acesso à Terra para Agricultura Justa, proposto pelo FICA e acolhido pelo Goethe-Institut e o Instituto Ibirapitanga. Mais do que apoiadoras, essas instituições foram interlocutoras qualificadas que amplificaram a abrangência do projeto.

O termo “agricultura justa” foi usado para enfeixar experiências muito diversas nos meios urbano, periurbano e rural, que apresentassem características como o respeito ao meio ambiente, o uso de métodos agrícolas sem agrotóxicos, o respeito e a remuneração decente ao trabalhador, a preocupação com a difusão de conhecimento e o trabalho em rede; experiências guiadas por valores e princípios, e não exclusivamente pelas lógicas do mercado. Dentro desse universo existem iniciativas de grande diversidade: agricultura orgânica, biodinâmica, permacultura, agrofloresta, hortas comunitárias, e até mesmo projetos baseados mais em educação do que propriamente na agricultura. São projetos situados em terras que devem ser preservadas, e cuja desmobilização causaria perdas significativas de diversas ordens.

O projeto passou por três etapas: de junho a setembro de 2019 foi realizada uma pesquisa com 39 projetos com as características acima e, paralelamente, foi feito um estudo sobre instrumentos jurídicos e administrativos; uma reunião presencial ocorreu em 25 e 26 de outubro de 2019 para a discussão de resultados da etapa de pesquisa, e de hipóteses de instrumentos para o prolongamento ou a perpetuação dos usos virtuosos da terra agrícola; de novembro de 2019 a fevereiro de 2020 aconteceu a etapa de sistematização do trabalho, resultando na presente publicação.

O projeto foi proposto com dois graus de expectativas. A primeira era fazer uma contribuição qualificada no debate sobre o acesso e a permanência na terra para a agricultura justa. Se atingíssemos este objetivo, o projeto já seria considerado bem sucedido, alargando as reflexões e os horizontes de um campo de conhecimento e prática. A expectativa mais ambiciosa era construir parcerias e traçar caminhos compartilhados para o futuro, com eventuais desdobramentos práticos na salvaguarda da terra para a agricultura justa.

Esta publicação mostra que mesmo a expectativa mais ambiciosa foi atingida. O processo produziu novas reflexões para os projetos, testou hipóteses, construiu parcerias estratégicas e certamente terá desdobramentos práticos no futuro. Foi também transformador para o próprio FICA, que incorporou essa temática nos projetos presentes e futuros da instituição.

Chegamos a resultados expressivos em pouco tempo, em grande medida devido à preocupação com os processos, em estabelecer relações éticas com o conjunto dos envolvidos, na construção de um ambiente de confiança e de ganhos para todos. Por isso, encontram-se sistematizados aqui também os detalhes dessa construção, intimamente associados ao produto técnico do trabalho.

**Equipe FICA**

# Espaço de reflexão e de experimentação

O Instituto Ibirapitanga é uma organização fundada por Walter Salles que se dedica, desde 2017, à defesa de liberdades e ao aprofundamento da democracia no Brasil por meio do apoio a organizações e iniciativas a partir de dois programas: Equidade Racial e Sistemas Alimentares.

O programa de novos Sistemas Alimentares tem como objetivo contribuir para a construção de um sistema alimentar saudável, justo e sustentável. Ele parte do princípio de que a maneira pela qual a sociedade produz, distribui e consome alimentos tem profundo impacto na saúde das pessoas, nas relações sociais e no meio ambiente. Essas dimensões interagem e se reforçam, podendo contribuir tanto para a construção de um ambiente saudável, como para o aprofundamento da deterioração das condições de vida no planeta.

O apoio do Ibirapitanga ao encontro Acesso à Terra para Agricultura Justa, em parceria com o Goethe-Institut e organizado pelo FICA, é parte desse esforço de olhar para os diferentes elos e dimensões que a ideia de sistemas alimentares nos provoca a conectar, sempre sob a ótica do fortalecimento da sociedade civil brasileira. Nesse sentido, fazer a reflexão sobre a produção agrícola – sobretudo aquela capaz de reverter os atuais padrões de concentração, monocultivo e exploração predatória – é central nessa construção. E não é possível fazer essa discussão sem que de fato seja feita uma reflexão sobre a questão do uso da terra – principalmente do ponto de vista das estratégias de inovação nos modelos de propriedade e do seu uso voltado à produção agrícola no campo e na cidade.

Nos conectamos ao projeto, também, em relação à metodologia utilizada na sua construção, que parte do diálogo e da pesquisa com os próprios agricultores, produzindo conhecimento por meio de uma abordagem participativa a partir de quem mais vive e sabe da realidade cotidiana da relação com a terra e a produção de alimentos. A partir desse conhecimento é que se confronta a experiência jurídica para, então, elaborar modelos inovadores que criem uma relação mais saudável e justa entre a produção agrícola e a questão fundiária.

É, portanto, nos princípios básicos vividos neste projeto – reflexão, experimentação e proposição – que nos apoiamos para operar diante do nosso desafio constante como fundação brasileira. Buscamos contribuir para a criação e experimentação de novos modelos de intervenção e organização social e política para lidar com temas complexos como a questão da terra e o seu papel central na construção de sistemas alimentares mais saudáveis, justos e sustentáveis.

**Iara Rolnik**  
Gerente de programas,  
Instituto Ibirapitanga

# Abrindo o quintal

O projeto Acesso à Terra para Agricultura Justa, uma parceria com o FICA e com o Instituto Ibirapitanga, tem uma grande conexão com os objetivos do Goethe-Institut. Trabalhar a ecologia e a sustentabilidade é um dos pontos centrais que move nossas atuais atividades.

O seminário promoveu o diálogo e aproximou as experiências de agricultura familiar e das hortas urbanas. Durante os dois dias de oficina presencial, que aconteceram no Goethe-Institut São Paulo, nos aprofundamos na realidade das diferentes iniciativas e, juntos, buscamos soluções e novas possibilidades para suas questões. As trocas foram muito produtivas e inspiradoras!

Os encontros aconteceram no auditório do instituto, mas também em um espaço muito importante para a gente: nosso quintal, onde desde 2016 acontece o projeto “Zona da Mata”. Foi por causa deste projeto que o Goethe-Institut São Paulo abriu o seu quintal – um jardim admirável com diversas árvores frutíferas –

para alunos, funcionários e visitantes. Até então o espaço nunca havia sido utilizado.

O “Zona da Mata”, iniciado de forma piloto como plataforma de atividades culturais e artísticas, aborda temas como sustentabilidade, relações com a cidade e o espaço público, economia criativa, cidadania, ações colaborativas, consumo consciente e intercâmbios com a periferia. O quintal do Goethe-Institut se transformou em um local de encontros, compartilhamentos e aprendizados. Além do espaço do jardim do instituto, o projeto se estendeu para outros locais da cidade de São Paulo, incluindo suas bordas.

Durante o primeiro ano teve caráter experimental e as diferentes ações serviram para entender a vocação deste espaço. Com inspiração no movimento das hortas urbanas, aconteceu em 2017 uma chamada para interessadxs em adotar um canteiro e iniciar uma horta comunitária ali no quintal. Atualmente, um grupo de aproximadamente 20 voluntarixs cuida ativamente dessa horta e juntxs regeneram a área verde de 650 m<sup>2</sup> que está em constante transformação.

Na horta, nos conectamos novamente com os ciclos da natureza, resgatamos saberes ancestrais como o cultivo de plantas e sementes e praticamos “terapia”. Muito além da ideia romântica de somente se alimentar daquilo que a terra oferece, a horta é local de aprendizados, de dar valor a toda colheita, por mais simbólica que seja, e de cultivar as relações. Paralelamente com o trabalho da horta, acontecem no espaço outras atividades, como rodas de conversa, cinema ao ar livre, workshops e oficinas voltadas à permacultura e à agricultura urbana, regeneração e ações colaborativas.

O Goethe-Institut é uma instituição cultural da República Federal da Alemanha – sua missão é promover o aprendizado da língua alemã e fomentar o intercâmbio cultural. Para os próximos quatro anos (2020-2024), os temas centrais para as atividades dos Goethe-Institutos serão: “A cultura da equidade”, que aborda democracia, questões de gênero, feminismo e colonialismo; “Como surge o novo no mundo?”, onde olhamos para o futuro por meio de estratégias criativas e inovadoras, e “Ecologia e sustentabilidade”.

**Tatjana Lorenz**  
Coordenadora do Projeto  
Zona da Mata

# Construindo coletivamente o conhecimento

A história da oficina Acesso à Terra para Agricultura Justa, os processos de trabalho, os resultados da experiência e as hipóteses de intervenção no cenário da propriedade agrícola

Deixadas às forças de mercado, as terras destinadas a usos agrícolas sofrem pressão da dinâmica de compra e venda de terras, perdendo espaço para grandes produtores, para a urbanização periférica, para o turismo rural ou de veraneio e para os usos urbanos. Essas atividades acabam por ameaçar as atividades dos produtores, principalmente os menores. Projetos relevantes são perdidos ou jogados para cada vez mais longe dos centros urbanos, distanciando a produção do consumo de alimentos.

Essa vulnerabilidade é maior nos períodos de troca de lideranças, mudanças de geração, aposentadorias, morte e necessidade de partilhas de terras. Uma produção agrícola que foi funcional e saudável por décadas pode ser destruída quando um produtor se aposenta e seus filhos não têm interesse em permanecer na atividade. Na ausência de quem possa dar sentido à produção – econômica, afetiva, cultural – resta o valor econômico da terra, que pode ser vendida.

O modelo de propriedade defendido pelo FICA oferece uma alternativa a essa situação, pois institui o “proprietário social”, pessoa jurídica sem fins lucrativos que tem como missão resguardar a propriedade dos processos especulativos do mercado. Assim como o FICA busca proteger imóveis urbanos da especulação, também pode construir caminhos para proteger o produtor rural que pratica uma agricultura correta dos pontos de vista social, ambiental e cultural. A partir dessa hipótese, o projeto que originou esta publicação idealiza e discute a possibilidade de aplicar a lógica da propriedade social em realidades rurais e de produção de alimentos alternativas à produção agroindustrial de larga escala.

O mundo dos sistemas alimentares abre-se em diversas frentes: agricultura familiar, produção orgânica, biodinâmica, agrofloresta, permacultura, hortas urbanas etc. Cada um desses termos produz identidades, filiações e também fronteiras. Não tínhamos a intenção de fortalecer uma forma específica de ocupar a terra e produzir alimentos, mas de contribuir com propostas jurídicas, administrativas e fundiárias para aqueles que estejam buscando soluções, dentro de um campo razoavelmente diverso de experiências. Cunhamos então o termo “agricultura justa”, suficientemente preciso para deixar de fora as perversidades da agroindústria corporativa, mas também genérico para evitar a filiação com grupos fechados. Foi considerada agricultura justa aquela que remunera corretamente os agentes envolvidos, respeita o meio ambiente e a biodiversidade, e nutre relações sociais saudáveis.

Além de construir e debater hipóteses, o projeto foi pensado como um espaço de abertura de interlocuções entre o FICA e o campo da agricultura justa. O objetivo a curto prazo era realizar um processo de levantamento, de construção de instrumentos, além da realização de uma oficina de trabalho presencial e a sistematização dos resultados, garantindo o acesso ao conhecimento para um público mais amplo. Existia um objetivo de médio prazo, mais ambicioso: a aproximação estratégica com os produtores e, eventualmente, a construção de alianças para colocar em curso alguma experiência prática de aplicação real dos instrumentos propostos.

Esta publicação é a primeira síntese de um trabalho que apenas se inicia. Traz ideias bastante promissoras, e estamos otimistas com as perspectivas de trabalho a médio prazo.

Durante a fase do encontro presencial no Goethe-Institut, houve rodas de conversa entre agricultores, advogadas, gestores públicos e a equipe do FICA para debater de que forma arranjos institucionais podem auxiliar a solucionar os principais problemas enfrentados em relação à terra.



## A história do FICA e o porquê de seu envolvimento no tema

O FICA nasceu em 2015 para criar alternativas à propriedade imobiliária privada. Foi registrado como organização da sociedade civil sem fins lucrativos com o nome oficial de Associação pela Propriedade Comunitária. Pelo seu estatuto, tem como finalidades: i) Promover os ideais da propriedade comunitária, de atividades e de finalidades de relevância pública e social; ii) Combater processos de gentrificação dos centros urbanos; iii) Realizar exposições, debates, publicações, palestras, cursos, eventos, na temática da propriedade comunitária; iv) Desenvolver conteúdos, estratégias e pesquisas na temática da propriedade comunitária; v) Realizar atividades de treinamento na temática da propriedade comunitária; vi) Constituir fundos para a aquisição de imóveis em regime de propriedade comunitária; vii) Adquirir imóveis em regimes de propriedade comunitária e destiná-los a usos sociais e à efetivação da função social da propriedade; viii) Firmar parcerias, convênios ou outras formas de colaboração com o poder público para a consecução dos ideais da Associação; xix) Promover atividades culturais, de assistência social, de ensino, de pesquisa científica, de desenvolvimento tecnológico, proteção e preservação do meio ambiente e da saúde.

O segundo item (enfrentar processos de gentrificação de centros urbanos) revela o campo de expertise e a capacidade do FICA no momento de sua fundação. Mas decidimos por não restringir a finalidade social do FICA aos imóveis urbanos para moradia, porque a ideia de propriedade comunitária pode ser exercida em qualquer situação: urbana, rural, de preservação ambiental, cultural, comercial etc. Por isso, as finalidades da instituição, exceto o item ii, abrem possibilidades para pensar em todos os tipos de propriedade e uso.

Nos primeiros anos, o foco foi o urbano e a moradia. O FICA constituiu um fundo imobiliário para adquirir imóveis na região central de São Paulo, e foi bem sucedido. No final de 2019, já havia um imóvel alugado e recursos para adquirir um segundo apartamento. O foco na democratização da propriedade pela via da constituição de fundos, aquisição e gestão social de imóveis deu ao FICA uma identidade única e original no Brasil. Começaram a aparecer hipóteses, provocações e potenciais parceiros. Outras agendas se reconheceram e se projetaram no FICA.

Nesse caminho, surgiram perguntas ligadas à agricultura: Como a dinâmica do mercado imobiliário afeta as áreas rurais e como influencia a produção de alimentos? Em que medida cidades plurais e diversas aceitam espaços destinados à agricultura? Quais as variáveis e os fatores que influenciam o acesso à terra? Que mecanismos podem facilitar esse acesso e garantir a permanência da produção agrícola?

Em 2019, o FICA já havia amadurecido suas formas de funcionamento na frente urbana. Decidimos enfrentar a problemática das terras agrícolas, entendendo que as soluções, os métodos e os modelos que o FICA constrói podem ser proveitosos para o campo da produção de alimentos. Nascia o projeto Acesso à Terra para Agricultura Justa.

## Primeira etapa: construção de um Grupo de Trabalho e de um instrumento de pesquisa

Tínhamos uma expertise: nosso acúmulo de conhecimento sobre formas alternativas de propriedade. Tínhamos uma ideia: discutir novos modelos de propriedade para usos agrícolas. Tínhamos também identificado um campo de interlocutores: projetos que praticam a agricultura justa, em suas várias vertentes.

A equipe executiva do projeto iniciou seus trabalhos em fevereiro de 2019. Era composta de dois arquitetos e um economista com familiaridade com projetos de agricultura biodinâmica. Agregamos a essa equipe a assessoria de dois escritórios de advocacia próximos ao FICA, que apoiaram a construção de instrumentos do ponto de vista jurídico. Com essa equipe, construímos uma proposta de trabalho, dividida em três etapas: uma etapa preparatória com entrevistas, um encontro presencial de dois dias e, por fim, a sistematização dos resultados, consolidada nesta publicação.

Fomos bem sucedidos em obter o apoio do Goethe-Institut e do Instituto Ibirapitanga, duas instituições com foco e expertise no campo dos sistemas alimentares. Estes parceiros foram mais do que financiadores, foram interlocutores que reconheceram a originalidade do projeto, apostaram em suas potencialidades e contribuíram para a seleção de outros agentes.

O desafio seguinte era o de nos apresentar ao campo, o que precisava ser feito com delicadeza. O FICA tinha expertise nos temas da propriedade, mas nenhuma inserção no debate sobre a produção de alimentos. Com o apoio de uma ativista do campo das hortas urbanas, fizemos uma primeira listagem de projetos

que poderiam ser contactados para as próximas etapas de trabalho. Chegamos a uma lista de cerca de 40 projetos urbanos, periurbanos e rurais que cumpriam de formas variadas os requisitos para participar do projeto. Contamos com a colaboração de um gestor ambiental e pesquisador familiarizado com a temática para apoiar no mapeamento e facilitar a aproximação com as iniciativas.

Com uma primeira lista de projetos em mãos, realizamos, em junho de 2019, uma chamada para associados e apoiadores do FICA para

realizar contatos com os projetos. Era uma forma de fortalecer nossas redes e de enraizar a nova temática entre nossos parceiros. Vinte e uma pessoas responderam à chamada. Paralelamente à

**O processo de entrevistas foi ao mesmo tempo de coleta de informações e de aproximação com o campo. As 39 iniciativas entrevistadas são diversas em tamanho e formato, e essa diversidade foi relevante para a pesquisa.**

consolidação do grupo de trabalho, construímos uma primeira versão de um questionário a ser aplicado com lideranças dos projetos, sempre que possível de forma presencial.

O questionário<sup>1</sup> teve como foco a história e a situação de cada projeto, as dificuldades já enfrentadas ou antevistas relacionadas à terra que ocupam, e as soluções encontradas. Foram coletadas informações técnicas e práticas ligadas ao cultivo, e outras questões mais diretas, como a situação fundiária, a propriedade do terreno, as relações e os acordos entre o projeto e o proprietário, para ter um panorama das diferentes situações. Levantamos elementos que indicam se a permanência do projeto está ameaçada e até quando há segurança para trabalhar no local –incluindo a percepção dos entrevistados sobre a estabilidade do projeto em relação à terra, se há prazos de utilização do espaço, e quais configurações ou elementos podem oferecer garantias de permanência para a atividade, se houve ou há dificuldades relacionadas à herança ou sucessão, se há grande dependência de uma liderança individual.

Buscamos também informações sobre a participação em redes e a relação das pessoas e lideranças com o projeto. Por serem, muitas vezes, iniciativas individuais ou de pequenos grupos, a dinâmica e a projeção de longevidade do projeto depende da estrutura organizacional. Agregamos perguntas de caráter mais afetivo, por exemplo: “Como você se sentiria se soubesse que esta terra vai ser preservada para sempre com usos adequados?”.

O questionário foi debatido com o grupo de entrevistadores e consolidado. A partir do mapeamento inicial de experiências, os integrantes do grupo de trabalho indicaram experiências que conheciam e/ou tinham acesso. Ao fim, o conjunto de projetos entrevistados foi obtido com o método conhecido como “bola de neve”, em que um participante do processo (grupo de trabalho, entrevistador ou entrevistado) indica outro e assim por diante.

A “bola de neve” fazia sentido como método. Havia interesse em casos específicos, de especial qualidade, que se constituíram baseados em princípios e valores. Tais projetos são liderados por pessoas importantes para o campo, e era nossa intenção nos aproximar dessas pessoas, sermos legitimados como parceiros e como interlocutores. Os projetos se situam em regiões urbanas, periurbanas e rurais, pois entendemos que a permanência da produção de alimentos é benéfica para todas as situações. Situam-se em áreas privadas e também públicas, pois a ideia era

---

1. O link para o questionário está disponível no Anexo desta publicação (página 99).

propor instrumentos para prolongar a permanência da produção de alimentos nas duas situações.

Como tínhamos a expectativa de convidar os produtores para a oficina de trabalho presencial, a proximidade a São Paulo era importante, pois reduziria os custos para trazer participantes. Como exceção, projetos que consideramos altamente relevantes, mas distantes de São Paulo, foram também mapeados e contactados.

## Quem são: a realização de pesquisa e o universo de projetos analisados

O processo de entrevistas foi ao mesmo tempo de coleta de informações e de aproximação com o campo. Para isso, interessava mais a construção de um arco de interlocuções relevante do ponto de vista qualitativo do que uma amostra quantitativa representativa ou balanceada. Estávamos pedindo licença para interagir com os protagonistas de um debate e, eventualmente, seria possível construir um futuro compartilhado com alguns desses atores após a realização da oficina de trabalho.

Entre julho e outubro de 2019, foram realizadas entrevistas com 39 experiências – 22 delas feitas em visitas no local dos projetos. Outras foram feitas em feiras de venda dos produtos, ou por chamadas telefônicas. Quando percebemos a relevância das dimensões cultural e educativa dos projetos – conforme relatado adiante –, incluímos projetos em que a dimensão da agricultura

Vinte e três iniciativas participaram do encontro presencial no Goethe-Institut, trazendo a variedade de experiências: de pequenas hortas urbanas a grandes produtores biodinâmicos. Também foram diferentes as problemáticas enfrentadas: interlocução com poder público, insegurança de contratos, dependência de uma liderança e problemas de sucessão da terra.



é de menor importância, caso da Fazenda Santa Esther, e do Silo Arte e Latitude Rural.

Trinta e nove iniciativas participaram da pesquisa. O universo foi altamente variado. Como área, as iniciativas têm de 400 m<sup>2</sup> (Horta Comunitária da Saúde) a 567 hectares (Fazenda biodinâmica Capão Alto das Criúvas). Nesse intervalo, estão distribuídas as demais iniciativas entre 18 hortas urbanas e periurbanas com áreas entre 800 m<sup>2</sup> e 8.000 m<sup>2</sup>, 12 sítios e chácaras entre 1 e 20 hectares, e 4 fazendas ou vilas rurais de 25 a 150 hectares. Também entraram projetos como o da Aldeia Indígena Kalipety que está em uma área de 55 hectares dentro de uma reserva de 16 mil hectares ao sul de São Paulo.

Dezesseis projetos acontecem em áreas públicas, 23 em áreas privadas. Dos projetos que existem em áreas privadas, 8 áreas estão registradas em nome de instituições sem fins lucrativos.

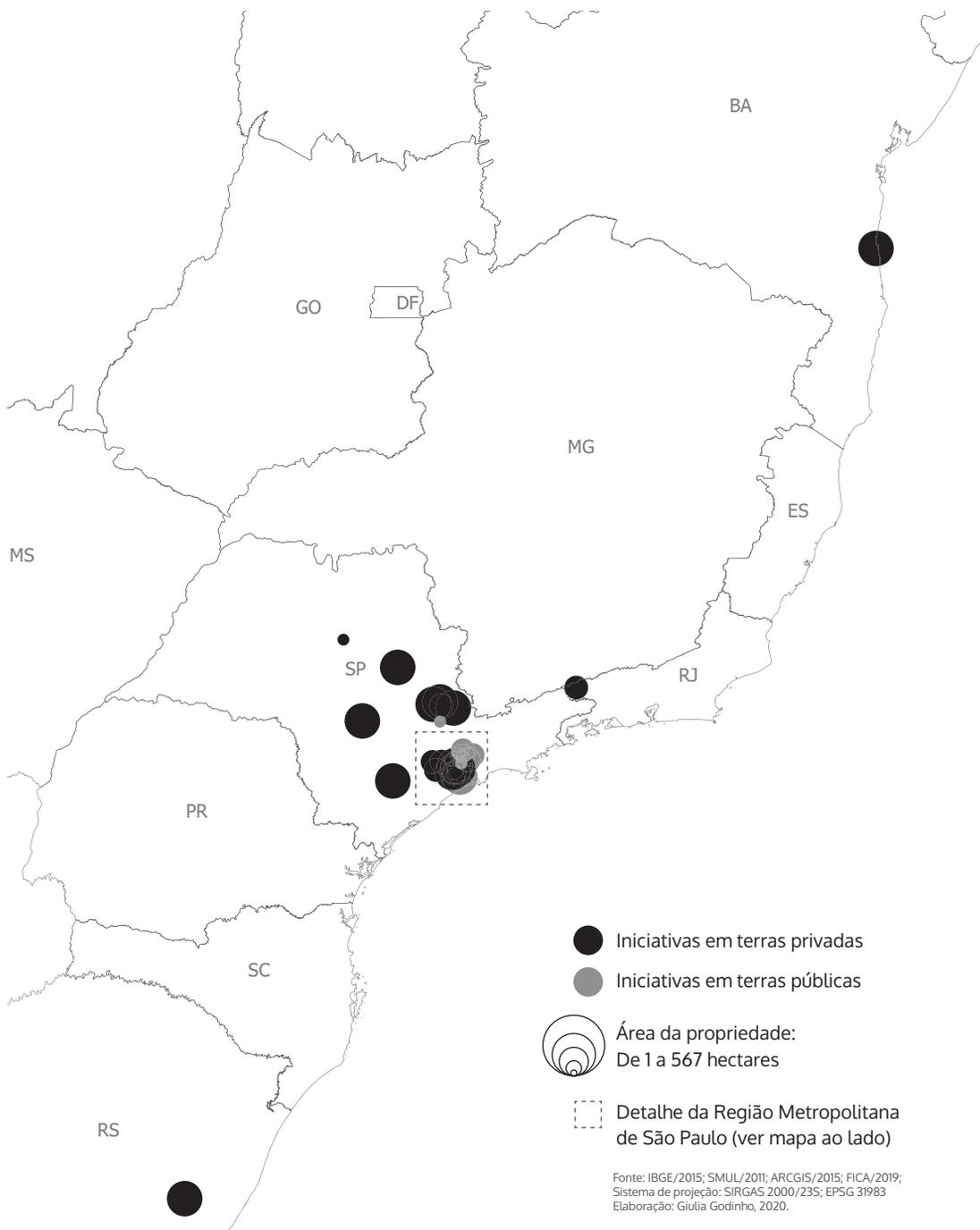
Propriedade	Tipo	Quantidade
<b>Privada</b>	Familiar	15
	Associação	7
	Fundação	1
<b>Privada total</b>		<b>23</b>
<b>Pública</b>	Horta comunitária	10
	Associação	3
	Pessoa física	1
	Coletivo	1
	Aldeia	1
<b>Pública total</b>		<b>16</b>
<b>Total geral</b>		<b>39</b>

A iniciativa mais antiga é a Estância Demétria, criada em 1974. Oito projetos foram iniciados na década de 1980, e todos, com exceção de uma horta comunitária, estão em área rural. Entre 1990 e 2009, iniciaram-se 12 projetos. Dezoito iniciativas são mais recentes, iniciadas a partir de 2010, a maior parte delas são hortas com atuação urbana.

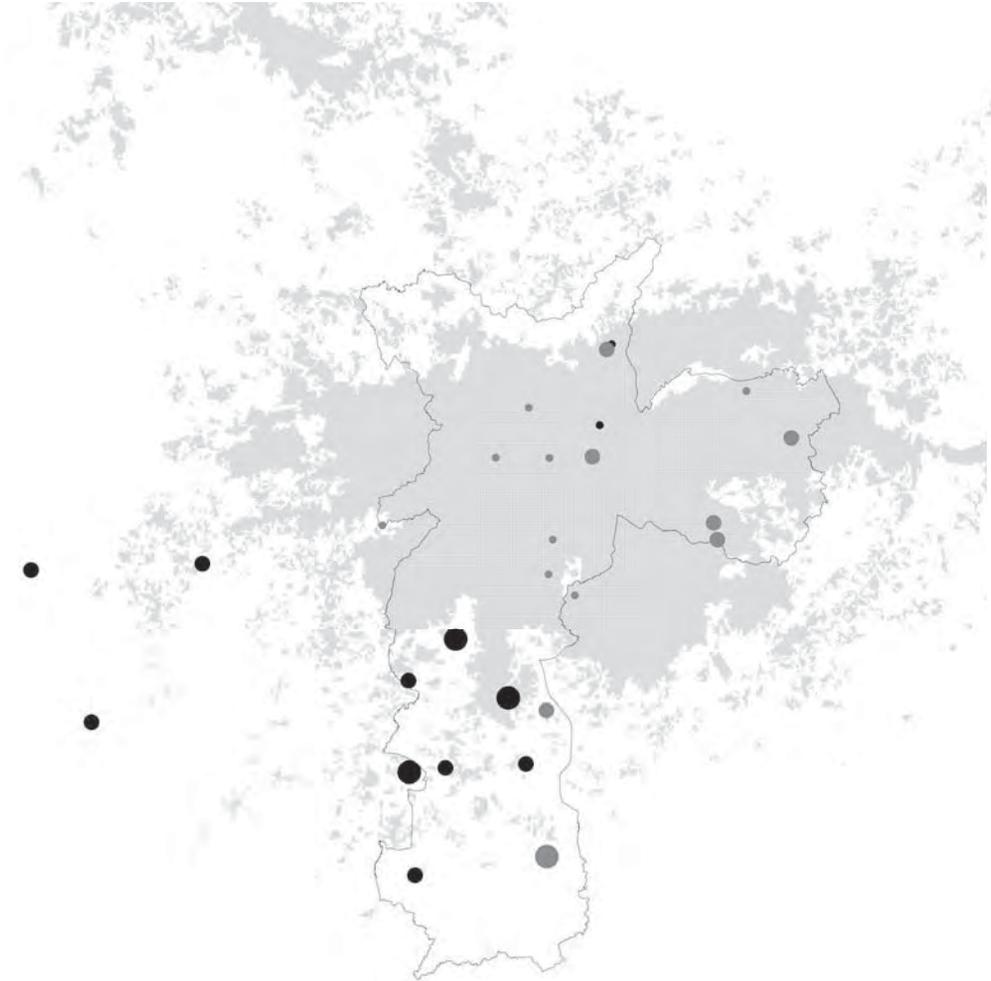
A quantidade de pessoas que trabalha em cada projeto varia de uma pessoa em iniciativas individuais de horta até 43 (Vila Yamaguishi). Vinte projetos têm até 10 trabalhadores, e são hortas, sítios e chácaras que funcionam como coletivos e projetos comunitários,

# Iniciativas entrevistadas durante a oficina

## Acesso à Terra para Agricultura Justa



## Região Metropolitana de São Paulo



● Área da propriedade:  
De 1 a 55 hectares

□ Limite administrativo do município  
de São Paulo

■ Mancha urbana da região  
metropolitana de São Paulo

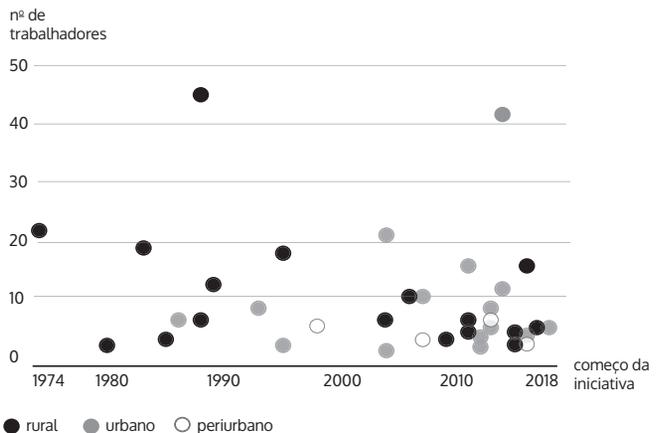


também há unidades produtivas familiares e pequenos produtores orgânicos que vendem seus alimentos na feira. Além do cultivo e da produção de alimentos, 18 projetos possuem espaços para moradia. É o caso de fazendas, sítios, chácaras e de algumas hortas. Nesses casos, a relação com a terra adquire também uma faceta afetiva vinculada ao local de habitação e a hábitos cotidianos que extrapolam os de um espaço produtivo.

As técnicas de cultivo englobam agroecologia, permacultura, agrofloresta e biodinâmica, com variedade de tipo de cultivo, como horticultura, frutíferas, PANC's, cereais e medicinais, além de ovos, laticínio e carne em alguns casos. Alguns projetos fazem o beneficiamento de produtos com ensaque ou elaboração de pães, geleias, queijos; mas a maioria dos produtos é vendida in natura.

Esse universo altamente diversificado pode ser considerado problemático do ponto de vista da amostragem. Emergem perguntas como: Em que medida o conjunto é representativo do universo de produtores? Qual o grau de generalização dos resultados da pesquisa? Como comparar experiências tão díspares? Estas questões fazem sentido, e são um alerta sobre as características do levantamento realizado. Os projetos selecionados constituem um universo nada típico dos agricultores brasileiros – ao contrário, trata-se de um conjunto bastante excepcional de experiências, nas quais podemos identificar intenções de transformação social, dedicação a atividades de capacitação, participação em redes e fóruns. São projetos interessados na perpetuação de atividades virtuosas em suas terras, e por isso são bons interlocutores para a pesquisa. O estudo buscou identificar a qualidade das situações, problemas e soluções, e não sua recorrência no universo de produtores brasileiros.

As iniciativas entrevistadas foram separadas em urbanas, periurbanas e rurais. É possível perceber no gráfico que a maioria das hortas urbanas, por exemplo, está situada entre as experiências que iniciaram mais recentemente.



## Resultados da pesquisa

As visitas e os resultados dos questionários produziram um cenário de realidades, desejos e preocupações. Aqui, relatamos as principais questões desta fase do trabalho, em relação às preocupações dos produtores com a propriedade:

### 1. A segurança da terra é vista como algo relevante, mas não urgente

Os produtores visitados estão, de forma geral, desafiados por questões urgentes e de curto prazo: a distribuição dos alimentos, a geração de recursos para fechar as contas do mês, a conquista de certificações de produção orgânica, o pagamento dos colaboradores e funcionários, a garantia da segurança da terra contra furtos e poluição.

Quando consultados sobre a perspectiva de permanência da produção da terra no longo prazo (décadas ou séculos), em vários casos os entrevistados precisaram realizar um esforço de imaginação para se colocar o desafio. Poucos possuem estratégias de médio e longo prazo, as exceções são a Vila Yamaguishi e a Ecovila Tibá.

Esse cenário reforça a relevância do projeto Acesso à Terra para Agricultura Justa, que busca criar institucionalidades que não estejam com sua capacidade de trabalho comprometida com os objetivos imediatos, e possam se articular para construir estratégias de longo prazo.

### 2. Há instabilidades em relação à terra

A maior parte dos coordenadores revelou algum tipo de insegurança ou instabilidade relacionada à terra, que pode colocar em risco a continuidade de seu projeto. Uma iniciativa que acontece em terra própria expressou instabilidade ligada à sucessão, envolvendo uma questão de herança. Entre os produtores que utilizam terras privadas de terceiros, a instabilidade está principalmente no tempo dos contratos – seja de arrendamento, aluguel ou comodato – e na incerteza da renovação. Três iniciativas estão vivendo esse momento, com contratos que variam de dois a dez anos sem garantia de renovação. O prazo curto coloca os produtores em posição vulnerável tanto em relação ao planejamento quanto no acesso a linhas de financiamento. O trabalho que se deposita na terra precisa de várias estações para trazer retorno, a instabilidade

afeta inclusive as decisões sobre o que produzir, cultivar ou como organizar as tarefas do dia a dia.

Dois projetos que arrendavam terras para fazer horta conseguiram contornar a situação de instabilidade com a compra das parcelas de terra. Mas nem sempre os agricultores conseguem adquirir as terras nas condições atuais de mercado. Uma das experiências foi interrompida em função de dificuldades nas relações de comodato. A avaliação foi que a posse privada da terra em nome de terceiros foi determinante para o encerramento do projeto. Houve um desgaste das relações sociais e os termos estabelecidos no contrato não foram capazes de contornar a situação. Por outro lado, alguns projetos declararam ter bom relacionamento entre as partes contratuais e boas perspectivas de continuidade.

Os projetos que utilizam terras públicas – como as hortas urbanas em espaços públicos ou de concessionárias – enfrentam a instabilidade por causa da falta de contratos ou de contratos vencidos e não renovados. Isso os coloca em uma posição de fragilidade caso o poder público decida dar outra destinação ao local. O que legitima a presença dos projetos é a atividade, com uma atuação que diversifica o tecido urbano e gera integração com a cidade. Muitos têm cunho educativo e promovem atividades e cuidados nos espaços públicos. Para hortas comunitárias em locais públicos, uma sugestão dos entrevistados seria o estabelecimento de um marco regulatório que reconhecesse a proteção desses espaços.

### 3. Há tranquilidade em relação à terra

Em 15 casos, os coordenadores não expressaram estresse relacionado à segurança com a terra. Nove deles são sítios e chácaras de produção de hortifruti orgânica destinados à venda em feiras e com entregas. Nesses casos, a propriedade é particular e própria; pertence aos agricultores ou à família e foram terrenos herdados ou comprados pelos proprietários atuais. Além das hortas e chácaras, uma antiga fazenda de café que está sendo revitalizada como espaço cultural e para eventos também sente essa segurança por atuar na propriedade que é da família.

Por outro lado, quando estimulados a pensar a longo prazo, tempo que supera uma vida humana, surgem incertezas sobre a continuidade do projeto, a maioria associada à mudança geracional ou à mudança do entorno com a expansão urbana.

Dois projetos de caráter mais comunitário desenvolveram



Daniela Bustamante

soluções para o longo prazo, a Ecovila Tibá e a Vila Yamaguishi. A Ecovila funciona como uma associação que é proprietária dos 25 hectares de terra. Todas as decisões relativas à utilização da terra são feitas na estrutura da associação. A Vila Yamaguishi também funciona como uma associação, com o detalhe de que o proprietário do terreno é uma fundação criada exclusivamente para resguardar a terra. Paga-se um aluguel simbólico pelo uso da propriedade. Esses dois projetos conseguiram mitigar o risco da troca geracional e de questões de herança ao estruturar os projetos de forma associativa e comunitária. Na Vila Yamaguishi, a separação entre a fundação que detém a propriedade e a pessoa jurídica que desenvolve as atividades oferece uma camada adicional de proteção para sustentar o propósito da iniciativa.

O encontro presencial discutiu os problemas encontrados na fase das entrevistas. Foi possível avaliar as diferenças e semelhanças entre as iniciativas, quais são os atores envolvidos e as possíveis soluções.

#### 4. Assegurar a terra a longo prazo: satisfação, felicidade, tranquilidade

A perspectiva de assegurar os bons usos da terra a longo ou longuíssimo prazo está nos objetivos do projeto Acesso à Terra para Agricultura Justa. Trouxemos essa dimensão de longo prazo com a

pergunta: "Como você se sentiria se soubesse que a permanência do projeto está garantida por muito tempo, mesmo depois que você (ou a principal liderança) não estiver mais por aqui?".

Cerca de metade dos entrevistados respondeu que se sentiria feliz. Outras respostas foram: "Me sentiria realizada, por outras gerações vivenciarem um período de fartura depois de uma história de tanta luta pelo território, soberania alimentar e resgate da cultura."; "Me sentiria bem, a ideia é o lugar melhorar, ter prosperidade e abundância."; "Bom saber que o negócio não vai morrer porque outras pessoas darão sequência, que o trabalho vai ter continuidade. É uma segurança bem maior."; "É confortável e traz estabilidade." Algumas reações foram mais emocionais: "Brilho no coração de ver a continuidade em meus alunos."; "Acho que eu nem sei o que é isso, mas com uma tranquilidade enorme." As respostas mostram o alto engajamento afetivo e emocional dos líderes dos projetos.

Em alguns casos, os entrevistados não se descolaram das preocupações do presente, mas expressaram seus desejos de continuidade: "Seria importantíssimo que o projeto pudesse continuar depois que [ela] sair."; "A ideia é passar o bastão para a juventude do bairro."; "Dependendo de como a continuidade das ações acontecesse, iria acompanhar e influenciar na medida do possível. Mas ficaria feliz de ver a continuidade do projeto."

Não houve respostas de indiferença à pergunta, confirmando que os projetos são movidos por valores e princípios, mesmo aqueles com maior sucesso econômico.

## 5. A dependência de lideranças

Perguntamos aos entrevistados o que aconteceria em caso de desistência, adoecimento ou morte da principal liderança do projeto. A maior parte das respostas foi pessimista: "teria muita dificuldade de continuar"; "acabaria, pois [a liderança] leva todas as frentes"; "provavelmente acabaria, o trabalho está todo concentrado no [...]"; "acabaria, não tem ninguém disposto a continuar"; "o projeto não iria para frente sem mim"; "o projeto dificilmente sobreviveria"; "no momento não há pessoas que poderiam liderar o projeto além do [...]"; "passaria para frente ou venderia a propriedade". Alguns entrevistados responderam com imagens: "invasão da pecuária"; "o mato tomaria conta, as plantas começariam a morrer, quando chover viraria um matagal e a prefeitura iria trazer um trator para limpar".

Em alguns casos, a pergunta despertou reações mais emocionais: "o projeto morreria"; "não quero nem pensar nisso"; "deu um frio na barriga"; "não gosto de imaginar". O pessimismo apareceu também quando vieram questões relativas à sucessão: "os filhos herdaram, aí vira aquela briga"; "haveria briga na família".

Algumas respostas trazem expectativas de reestruturação dos projetos em tom mais esperançoso: "ocorreria um momento de intensa reorganização"; "estamos ainda em fase de conquista para que as novas lideranças assumam"; "há dois anos a resposta seria que o projeto iria morrer, mas agora há novas perspectivas porque a sucessão está chegando com muita força de vontade"; "se eu desistisse, nem tudo iria continuar, mas o espaço sim".

A menor parte respondeu de forma otimista, evocando outras lideranças: "meu parceiro seguiria"; "as outras lideranças seguiriam", ou processos mais coletivos: "as funções seriam remanejadas"; "a liderança é rotativa"; "o projeto continua, há um grupo envolvido"; "seguiria com o coletivo"; "nada aconteceria, pois não há principal liderança".

Alguns coletivos sem formato institucional expressaram segurança, baseada na confiança na capacidade dos integrantes do grupo (Horta das Flores, Horta da Ocupação Nove de Julho, Mulheres do GAU). Mas, de forma geral, as respostas que revelam maior segurança e planejamento em relação ao futuro tendem a aparecer onde há organizações coletivas mais institucionalizadas, como a Vila Tibá (associação), a Ecoativa (associação), a Vila Yamaguishi (fundação) e a Aldeia Kalipety (terra indígena delimitada).

O cenário obtido com as entrevistas confirmou a hipótese inicial deste projeto, de que a permanência dos usos virtuosos no território é mais garantida com a titulação em nome de organizações coletivas e com a despersonalização da propriedade.

## 6. Ser ou não ser proprietário?

Oito dos projetos que atuam em terras privadas mencionaram que não fazem questão de serem proprietários das terras. Estão mais interessados em promover e desenvolver a agricultura e garantir que a atividade e a terra prosperem, trabalhando com a segurança de que o projeto possa durar muitos anos sem necessariamente serem donos da terra. Alguns inclusive percebem a propriedade da terra como uma ameaça a longo prazo, com a mudança de

gerações e de lideranças. Esse desapego em relação à propriedade mostra que existe espaço para proposições de arranjos fundiários nos moldes propostos pelo FICA.

## 7. Terras públicas: desafios da permanência imediata

Dos 39 projetos entrevistados, 16 situam-se em áreas públicas, 10 deles são hortas comunitárias. Ao investigar as perspectivas de permanência dos projetos nos casos reais, o cenário apresentou-se de forma diversificada. Alguns projetos não têm interesse em firmar contratos de gestão do espaço com o poder público, não se veem como grupos que adotam praças e lugares públicos, nem têm interesse em participar de conselhos gestores de praças. O interesse é poder plantar e até disponibilizar a produção das hortas para quem quiser colher (Horta das Corujas, Horta Comunitária da Saúde, Mulheres do GAU).

Para esses projetos, o importante é ter acesso aos espaços públicos enquanto o grupo estiver organizado para a produção, uma possibilidade de agência sobre o presente mais do que sobre



Daniela Bustamante

A etapa presencial foi decisiva para testar as hipóteses de arranjos de instrumentos pensados para fortalecer os bons usos da propriedade agrícola a longo prazo. Foram dois dias intensos, mas com muitas oportunidades de troca de ideias e de estabelecer parcerias.

o futuro. "Nossa relação com a prefeitura é assim: eles esqueceram a gente, e todo dia a gente é muito feliz por isso" (Horta das Corujas).

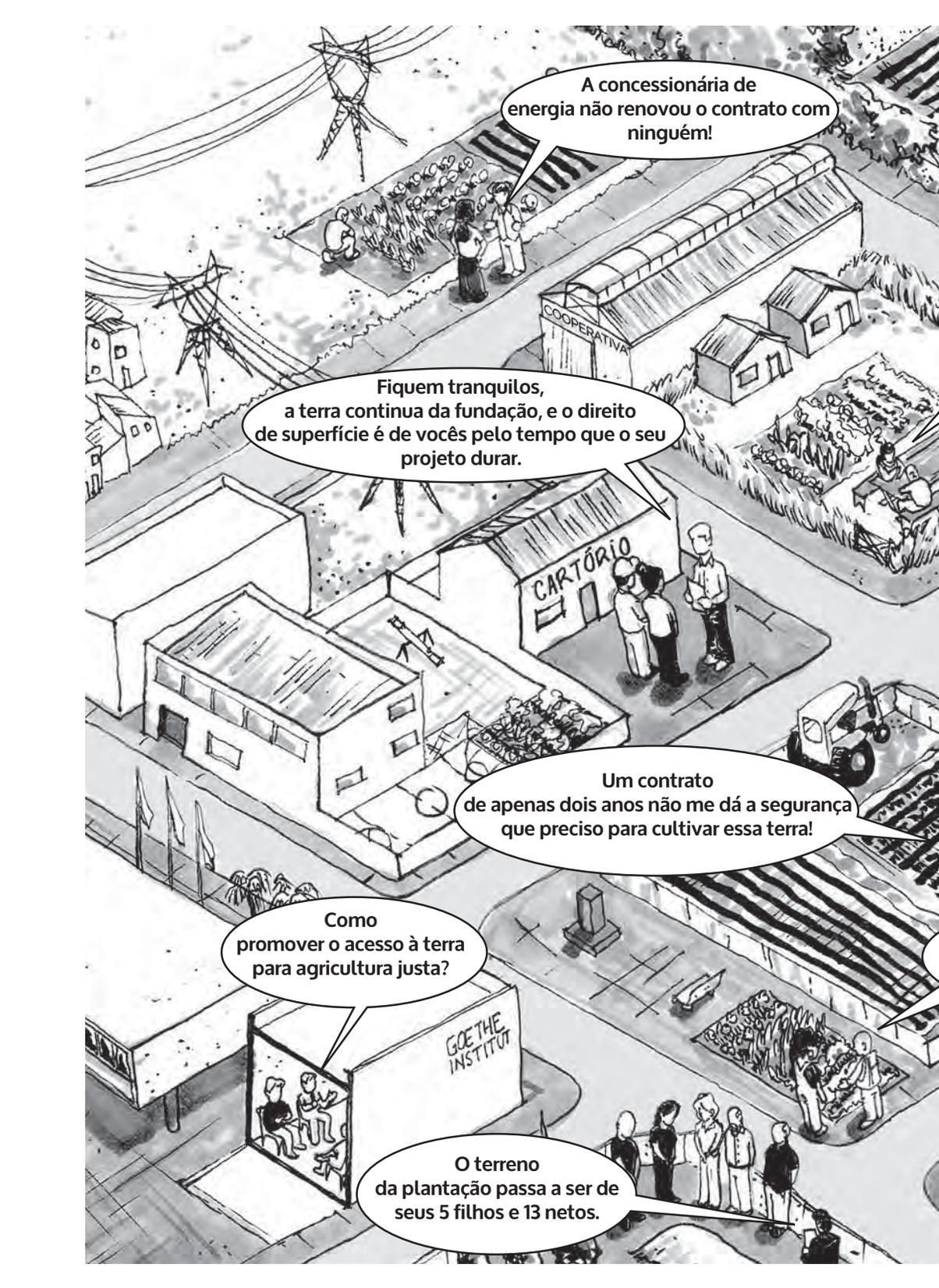
Alguns projetos sofrem com a informalidade, principalmente aqueles que ocupam terrenos de concessionárias ou empresas públicas (Sabesp, ENEL, EMAE, CDHU), pois não possuem contratos ou possuem contratos vencidos. Declararam que dependem da boa vontade dos gestores públicos, e têm a expectativa de ter contratos mais estáveis. Em um caso (Horta da Vila Nancy), o uso é consolidado e legitimado por decreto municipal desde 1991, que regulamenta um termo de permissão de uso do espaço.

Vista do lado do poder público, não se sustenta a ideia de fazer contratos com a sociedade civil sem limite de prazo, pois não há como garantir de forma incondicional que os usos da terra serão indefinidamente de interesse para a sociedade. Tendo em vista a diversidade de interesses e de situações, a ideia deste projeto foi construir instrumentos que garantam os usos presentes dos espaços públicos cultivados como hortas, e que a própria permanência da atividade sirva como lastro para sua legitimação junto ao poder público, conforme desenvolvido adiante.

## 8. A relevância das relações de arrendamento

A fragilidade das relações de arrendamento apareceu em alguns depoimentos. Um dos projetos arrenda 40% de sua área (4 hectares) por um valor que considera alto (8 salários mínimos por hectare por ano) e apenas consegue pagar esse valor porque tem outras áreas produtivas que são próprias. Esse mesmo projeto trabalhou durante 20 anos para comprar terras e possuir uma relação mais estável: "Foram 20 anos para sair da dependência do terreno arrendado que, de uma hora para a outra, você pode não ter mais. Era traumático". Ainda assim, considera que foi um investimento arriscado, porque imobiliza muito capital.

Em alguns projetos, a propriedade é da família do coordenador, e há pagamento de aluguel aos parentes, o que é visto com certo risco, pois sempre há a possibilidade de venda do imóvel. Outros entrevistados referiram-se a projetos que acabaram após problemas com o arrendador. Por outro lado, a existência das relações de arrendamento mostram a capacidade de projetos produtores de alimentos em compatibilizar sustentabilidade ambiental com geração de renda. Em resposta a essa problemática, propomos o Fundo Agroecológico adiante.



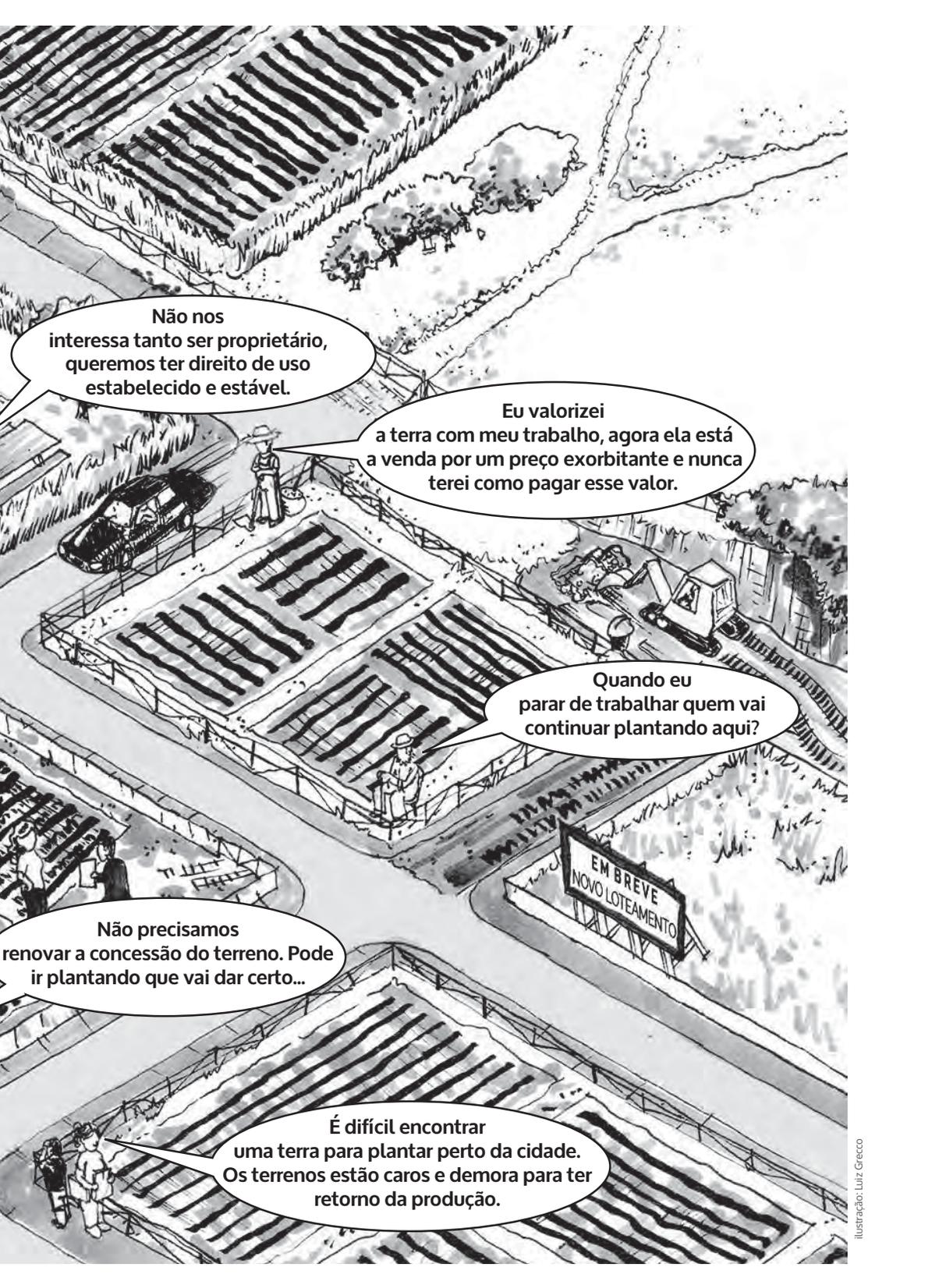
A concessionária de energia não renovou o contrato com ninguém!

Fiquem tranquilos, a terra continua da fundação, e o direito de superfície é de vocês pelo tempo que o seu projeto durar.

Um contrato de apenas dois anos não me dá a segurança que preciso para cultivar essa terra!

Como promover o acesso à terra para agricultura justa?

O terreno da plantação passa a ser de seus 5 filhos e 13 netos.



Não nos interessa tanto ser proprietário, queremos ter direito de uso estabelecido e estável.

Eu valorizei a terra com meu trabalho, agora ela está a venda por um preço exorbitante e nunca terei como pagar esse valor.

Quando eu parar de trabalhar quem vai continuar plantando aqui?

Não precisamos renovar a concessão do terreno. Pode ir plantando que vai dar certo...

É difícil encontrar uma terra para plantar perto da cidade. Os terrenos estão caros e demora para ter retorno da produção.

## A dimensão educativa dos projetos

Como critério de seleção, buscamos iniciativas com relevância do ponto de vista da produção de alimentos alternativos ao agronegócio, mas que fossem também agentes políticos – que existissem baseados em princípios, e não exclusivamente no valor econômico da produção. Nas entrevistas, percebemos que as práticas educativas têm fundamental importância para o universo selecionado, em escala maior do que prevista.

Algumas iniciativas se enxergam mais como lugares de aprendizado do que de produção (Sabor da Fazenda, Ecoativa, Silo Arte Latitude Rural). Alguns profissionais envolvidos nos projetos produtivos são também educadores (Floradas da Serra, Prato Verde Sustentável). A Horta Comunitária da Saúde nasceu para construir um espaço comunitário e enfrentar a criminalidade que estava aparecendo na região. A Associação Retorno das Árvores busca terras para instalar um “sítio-escola”, projeto demonstrativo da capacidade de recuperação de terras.

As iniciativas recebem visitas guiadas para divulgar e fazer conhecidas suas práticas (Aldeia Kalipety, Clareira Agroflorestal, Nossa Fazenda). Foram também destacadas atividades com escolas (Coletivo do Estradão, Horta da Vila Nancy). A fazenda Capão Alto das Criúvas (Volkmann) sedia uma empresa de consultoria em educação. Muitos projetos oferecem cursos e oficinas (Chácara das Sucupiras, Ecovila Tibá, Sítio Floradas da Serra, Horta Comunitária da Saúde, Horta da Vila Nancy, Horta das Flores, Parque Linear da Integração, Instituto Anchieta Grajaú, Prato Verde Sustentável, UOAEI, Vila Yamaguishi, Silo Arte Latitude Rural), palestras e rodas de conversa (Horta Comunitária da Saúde), atividades de formação com o SESC (Floradas da Serra, Sabor de Fazenda, Nossa Fazenda), shows (Horta da Ocupação Nove de Julho), festivais culturais (UOAEI), atividades de reinserção social de pessoas com problemas de saúde mental (Bela Horta), oferecem o espaço para realização de cursos e oficinas (Fazenda Esther). Já a Horta do Jabaquara quer construir um espaço para capacitação.

Algumas iniciativas realizam estadias mais longas, com residências artísticas (Silo Arte Latitude Rural), vivências imersivas (Vila Yamaguishi, UOAEI), ou gostariam de ter espaços de hospedagem (Estância Demétria, Nossa Fazenda). Assinalaram sua função como ponto turístico (Prato Verde Sustentável) e local de turismo de base comunitária (Nossa Fazenda). Alguns possuem equipamentos como biblioteca, marcenaria, brinquedoteca (mulheres do GAU), creche, escola (Horizonte Azul), jardim pedagógico (Prato Verde Sustentável), cozinha comunitária (Caoby). Foram relatadas recorrentes visitas de estudantes e pesquisadores (Horta das Corujas).

A complexidade das atividades que acontecem nos territórios mapeados – e em tantos outros similares – reforça o papel estratégico dessas iniciativas. Não são apenas espaços de produção de alimentos, de preservação ambiental, de uso sustentável de recursos naturais. São espaços de difusão de valores, de pedagogia, espaços de demonstração aqui e agora de modelos alternativos de futuro. Preservá-los e perpetuá-los torna-se ainda mais relevante se levarmos em conta essas dimensões.

## Construção de hipóteses jurídicas e administrativas

Paralelamente à pesquisa com as iniciativas, foram avançando as hipóteses de construção de instrumentos jurídicos e administrativos destinados a viabilizar a permanência da agricultura justa na terra a longo prazo. Para isso, trabalhamos em conjunto com dois escritórios de advocacia com grande expertise na construção de contratos, convênios e instrumentos de regulação do território: Manesco, Ramires, Perez, Azevedo Marques – Sociedade de Advogados e MAB Advogados.

O primeiro passo foi construir minutas de instrumentos e contratos que apoiassem a permanência dos projetos na terra. Um primeiro grupo de instrumentos foram contratos que regulam relações entre partes:

- i) contrato de concessão de direito real de uso;
- ii) contrato de cessão de uso;
- iii) contrato de concessão de direito de superfície;
- iv) termo de cooperação entre entes privados;
- v) termo de cooperação entre ente público e associação ou organização da sociedade civil;
- vi) minuta de comodato de imóvel.

O segundo grupo são formatos jurídicos e administrativos de entidades de sociedade civil que podem reunir condições de preservar os usos sustentáveis da terra a longo prazo:

- vii) minuta de estatuto social de associação dedicada ao resguardo da terra;
- viii) minuta de estatuto social de fundação dedicada ao resguardo da terra.

As minutas desses instrumentos foram elaboradas de forma comentada, com explicações sobre as situações em que elas podem ser empregadas.

Conforme avançava o trabalho, percebemos que a simples disponibilização de minutas não seria suficiente para chegar a propostas efetivas. São necessárias ferramentas mais complexas, em que um ou mais instrumentos são relacionados, juntamente com mecanismos para a sua gestão. Desenhamos, assim, o que denominamos “arranjos institucionais”<sup>1</sup>, ou seja, conjuntos de instrumentos, instâncias decisórias, procedimentos que agem de forma sistêmica. Os arranjos foram propostos para duas situações básicas, que apresentam problemáticas e limites distintos, exigindo soluções também distintas: terras públicas e terras privadas.

---

1. O link para os arranjos está disponível nos Anexos desta publicação (página 99).

Foram propostos três arranjos institucionais:

1. Para terras privadas: a separação entre a propriedade da terra da gestão do projeto que a ocupa, transpondo para terras agrícolas as formas como o FICA registra e gere imóveis urbanos;
2. Para terras privadas: um fundo para situações de arrendamento (Fundo Agroecológico), dedicado a garantir a estabilidade de projetos ameaçados de interrupção por dificuldades com o arrendador;
3. Para terras públicas: a possibilidade de registro de hortas comunitárias como bens de interesse cultural, significando a chancela pública para o uso do espaço público como alternativa (ou complemento) a contratos que regulam o uso de bens públicos pela sociedade civil.

Tais arranjos (apresentados em mais detalhes entre as páginas 40 e 61) respondem a algumas questões levantadas, como a dependência de lideranças, a precariedade de relações de arrendamento, o desejo de legitimar as hortas urbanas sem a responsabilidade de substituir o Estado na gestão de praças ou outros espaços públicos.

Cumpridas as etapas da realização das entrevistas, de sua sistematização, da elaboração de minutas de instrumentos e proposição de seus arranjos, estávamos prontos para a etapa presencial do projeto: a oficina realizada dias 25 e 26 de outubro de 2019, no Goethe-Institut São Paulo.

## Colocando propostas em discussão

A oficina presencial era decisiva em três aspectos: testar nossas hipóteses de arranjos de instrumentos para fortalecer os bons usos da propriedade agrícola a longo prazo; apresentar o FICA como agente no debate sobre as terras produtoras de alimentos; e, caso os dois primeiros objetivos fossem cumpridos, construir parcerias para a continuidade do projeto e sua eventual aplicação na prática.

A oficina foi construída como um evento para convidados, para o qual foram chamados os projetos entrevistados e o grupo de trabalho construído para realizar as entrevistas. A dinâmica buscou evitar práticas de pesquisa consideradas “extrativistas”, por isso, as sessões de trabalho buscaram construir espaços de escuta efetiva e de crítica das propostas, em grupos de tamanhos variados. Os agricultores receberam um pró-labore pela participação. A programação foi intensa, mas teve momentos significativos de pausa. A oficina ofereceu alimentação (lanche e almoço) produzido

por um grupo conhecido dos agricultores, que comprou grande parte dos alimentos dos próprios participantes da oficina. Houve espaço para agricultores venderem seus produtos. Um profissional foi chamado para ajudar na elaboração de dinâmicas de grupo que construísssem um espaço de confiança entre os participantes. Algumas iniciativas emblemáticas também tiveram espaço para apresentar suas experiências.

A equipe responsável pelo trabalho apresentou, progressivamente, suas ideias: o que é o FICA; a ideia de abrir espaço para o debate sobre a propriedade agrícola; os procedimentos e resultados da pesquisa; as minutas de instrumentos; as hipóteses de arranjos. Em todas as etapas, buscamos validar as hipóteses e acolher as críticas.

Fomos bem sucedidos nos objetivos. O grupo permitiu a nossa entrada no debate, reconheceu que o FICA pode contribuir para pensar estratégias de longo prazo, legitimou nossas hipóteses, mas fez críticas em vários pontos. Os instrumentos apresentados nesta publicação já incorporam as críticas.

As sessões de trabalho na oficina presencial buscaram construir espaços de escuta efetiva e de crítica das propostas, em grupos de tamanhos variados.



Daniela Bustamante

## Daqui para frente

Mesmo sem tradição na área, o FICA foi aceito pelos participantes como agente que pensa a propriedade agrícola no campo dos produtores sustentáveis. Isso se deveu em grande medida pela construção criteriosa de um processo de trabalho: a oficina aconteceu após meses de preparação, ocasião em que tínhamos hipóteses para debater que engajaram os participantes; demos um retorno qualificado após a rodada de pesquisa, respondendo a uma queixa recorrente de que pesquisadores roubam seu tempo sem dar nada em retorno. Essa atitude vem fechando portas para pesquisadores que baseiam seu trabalho no distanciamento em relação a seus objetos. Construimos um caminho diferente, e fomos recompensados com portas abertas.

Foram também legitimados os instrumentos e arranjos propostos, ainda que bastante debatidos e criticados. O bom resultado foi atingido porque a abertura da equipe executiva em relação aos agricultores foi além da forma, foi também de conteúdo. As hipóteses iniciais foram transformadas pela pesquisa, os instrumentos e arranjos já tinham evoluído quando foram apresentados na oficina presencial.

O objetivo mais ambicioso era construir parcerias estratégicas e projetos conjuntos para o futuro, testando na prática os arranjos propostos. Isso foi também atingido: várias iniciativas podem ser consideradas nossas parceiras em desdobramentos futuros deste projeto.

Em um ponto, o engajamento revelou-se acima das expectativas: alguns participantes se dispuseram a fazer doações – em dinheiro e em produtos – para iniciarmos um fundo específico, que chamamos de Fundo Agroecológico. Para este ponto, a existência de uma estrutura institucional e gerencial operante foi fundamental: o FICA tem em sua missão e estatuto a possibilidade de iniciar tais fundos, está em situação regular, possui conta bancária preparada para receber os fundos, tem expertise na gestão de recursos, é uma organização transparente, tem capacidade de prestação de contas dos recursos. O FICA decidiu aceitar essas doações e iniciar esse novo fundo de forma experimental. Isso aponta para uma continuidade promissora do projeto.



Daniela Bustamante

A oficina presencial reuniu 55 participantes em dois dias de encontro, entre advogadas, equipe FICA, pesquisadores e representantes de 23 iniciativas agrícolas. As iniciativas que participaram do projeto Acesso à Terra para Agricultura Justa, seja nas entrevistas ou apenas na oficina presencial foram: Aldeia Kalipety (Claudia Marilena Gonçalves, Jerá Poty Mirin), Associação Agrícola de Valinhos (Pedro Pellegrini), Associação pelo Retorno das Árvores (Lucas Pedroso da Silva e Manfred v. Osterroht), Bela Horta (Tais Izumi Koike), Bica Orgânicos (Sebastião Arode Oliveira), Chácara das Sucupiras/Cooperada CABRUCÁ (Luciano Portela), Chácara Santa Edwiges (Wagner Barbosa Peres), Clareira Agroflorestal (Humberto Luiz Munaretti Pires), Coletivo do Estradão/Quintal da Eunice (Rosana da Silva Oshiro, Bruno Brito, Marcos), É Hora da Horta (Maria Rita Cavaliere), Ecoativa (Jaison Pongiluppi), Ecovila Tibá (Fernando), Estância Demétria (Paulo Roberto Cabrera), Fazenda Capão Alto das Criúvas e Volkmann Alimentos (João Batista Volkmann), Fazenda Santa Esther (Bruno Paschoal), Floradas da Serra/Ana do Mel (Paulo Coutinho), Horta Comunitária da Saúde (Sérgio Shigeeda), Horta Comunitária de Vila Nancy (Guaraciaba Elena de Araujo – Dona Elena),

Horta Comunitária do Jabaquara (Francis Kanô), Horta das Corujas (Claudia Visoni), Hortas das Flores (Maria Regina Grilli), Horta IAG – Instituto Anchieta Grajáú (Lucia Sigolo), Horta Ocupação 9 de Julho (Nathália), Horta Popular Vila Nova Esperança (Maria de Lourdes Andrade – Lia), Horta e Viveiro do Parque Linear da Integração Zilda Arns (André Manoel dos Santos), Instituto Kairós (Regiane Camara Nigro), Mulheres do GAU (Joelma Marcelino dos Santos e Léia), Nossa Fazenda (Valéria Macoratti), Núcleo Horizonte Azul da Associação Comunitária Monte Azul (Reinaldo, Everton, Ana Lúcia e Aluísio), Prato Verde Sustentável (Caio Ribeiro, Wagner Ramalho), Projeto Caoby (Célia Cymbalista), Projeto Ligue os Pontos PMSP (Anna Kaiser Mori), Sabor de Fazenda (Sílvia Jeha), Sabor da Vitória (André Ferreira da Silva, Terezinha Dos Santos Matos), Silo Arte Latitude Rural (Cinthia Mendonça), Sítio da Felicidade – Cosmópolis (Felipe Scarpa Carneiro), Sítio Horta e Flor (João Evangelista dos Santos), Sítio Oyama (Ernesto Oyama), Sítio Biodinâmico UOAEI (Raphael Balboni), Sítio Primavera (Regiane Bispo), Vila Yamaguishi (Romeu Leite).

# Arranjos institucionais

O plano inicial da oficina foi construir e disponibilizar minutas de instrumentos e de contratos que apoiassem a permanência dos projetos na terra, regulando relações entre partes privadas, entre organizações da sociedade civil e o poder público, e o funcionamento interno de instituições da sociedade civil.

Conforme avançava o trabalho, percebemos que a simples disponibilização de minutas não seria suficiente para chegarmos a propostas mais efetivas. São necessárias ferramentas mais complexas, em que um ou mais instrumentos são relacionados, juntamente com mecanismos para a sua gestão. Desenhamos, assim, o que denominamos de “arranjos institucionais”, conjuntos

de instrumentos, instâncias decisórias e de procedimentos que devem ser utilizados de forma sistêmica e encadeada para garantir os usos virtuosos da terra.

Os arranjos foram propostos para duas situações básicas, que apresentam problemáticas e limites distintos, exigindo soluções de qualidades também distintas: terras públicas e terras privadas.

Para terras privadas, foram pensados dois arranjos:

1. Arranjo para a separação entre a propriedade da terra da gestão do projeto que a ocupa, inspirado nas formas como o FICA registra e gere imóveis urbanos;
2. Arranjo para um Fundo Agroecológico, dedicado a garantir a estabilidade de projetos ameaçados de interrupção por dificuldades com o arrendador.

Para terras públicas:

1. A possibilidade de registro de hortas comunitárias como bens de interesse cultural, significando a chancela pública para o uso do espaço público como alternativa (ou complemento) a contratos que regulam o uso de bens públicos pela sociedade civil.

Tais arranjos permitem responder a algumas das questões levantadas pelo projeto, nas entrevistas e na oficina presencial, como a dependência de lideranças personalizadas, a precariedade de relações de arrendamento, o desejo de legitimar as hortas em espaços públicos sem incorrer na responsabilidade de substituir o Estado na gestão de praças ou outros espaços.

Para elaborá-los, foram usados instrumentos e regulações já existentes na ordem jurídica e administrativa brasileira. Trata-se, portanto, de interpretar de forma criativa as ferramentas disponíveis, sem depender da aprovação de institutos jurídicos inéditos. Os arranjos institucionais sobre terras privadas podem ser operados exclusivamente a partir da sociedade civil. Já o arranjo proposto em terras públicas requer uma regulamentação específica bastante inovadora, existente no município de São Paulo há poucos anos. Outros municípios precisariam adequar suas leis de preservação do patrimônio histórico.

## Arranjo institucional 1: Terras privadas

# Separação entre a propriedade e a gestão da terra privada

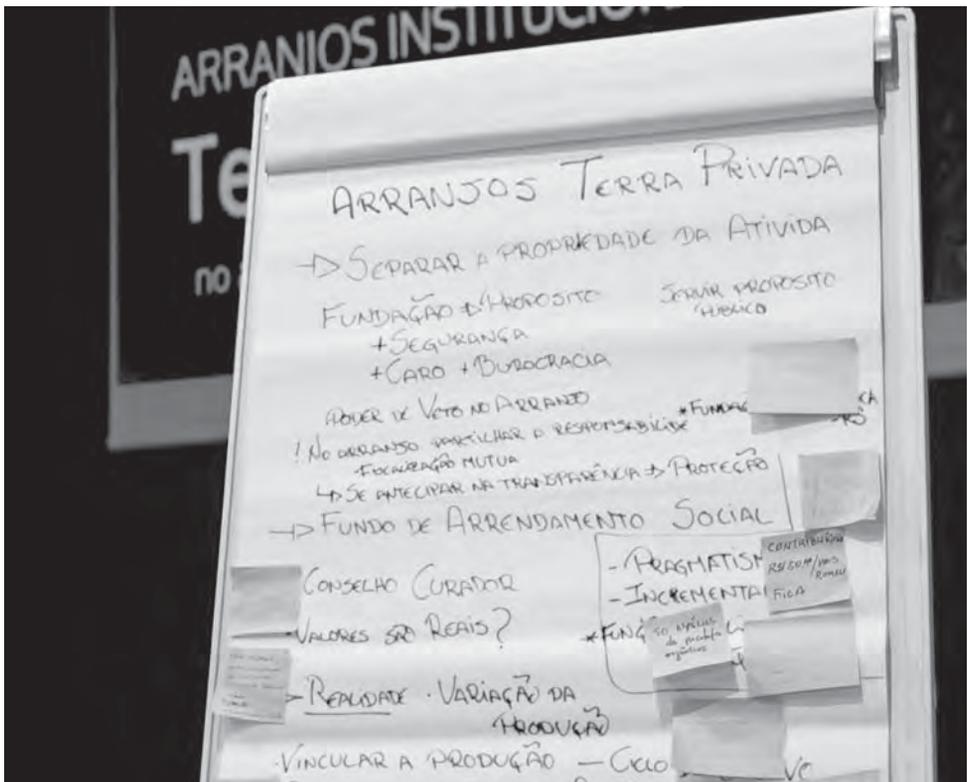
Este primeiro arranjo foi pensado para garantir que a terra que acolhe projetos virtuosos não se perca em momentos críticos como aposentadoria de lideranças, mudança de prioridades de vida, morte, heranças e sucessões. Foi pensado para mitigar o conflito de interesse quando quem é proprietário da terra também exerce a atividade ali, evitando que os projetos desviem-se do seu propósito a longo prazo. Para isso, a proposta é separar o ente que detém a propriedade da terra e aquele que a utiliza.

A instância que detém a propriedade da terra (uma associação sem fins lucrativos ou fundação) tem como missão garantir a perenidade e a perpetuação desses bons usos. Tem a responsabilidade de acompanhar o cumprimento desses objetivos e intervir em casos de crise ou desvios de finalidade. A entidade assegura que a terra seja utilizada seguindo o propósito para a qual foi designada e evita que seja vendida ou especulada.

A instância que detém o uso da terra (pessoa física, empresa ou organização da sociedade civil sem fins lucrativos) tem o direito de permanecer na terra enquanto os objetivos para a terra estiverem sendo atingidos. Esses objetivos são regulados em um contrato entre as partes. Quem irá tocar o dia a dia das atividades fica responsável pelo trabalho do projeto e se concentra na finalidade da atuação em si.

Em caso de desequilíbrio, descumprimento dos acordos, vácuo de lideranças, aposentadoria ou morte, o contrato entre as partes pode ser rompido. Nestes casos, a terra volta para a posse da entidade que possui o registro, que identifica um novo ocupante e firma um novo contrato.

O interesse dessa combinação é que os termos estabelecidos no contrato ofereçam liberdade de atuação para os administradores do projeto e os liberem da carga de ter que lidar com o patrimônio imobiliário. Assim, o resultado da atuação na terra fica desvinculado do valor patrimonial imobiliário.



Daniela Bustamante

A ideia-base desse arranjo é garantir a perenidade do uso virtuoso da terra com agricultura justa, tendo uma entidade proprietária que assegure o propósito do lugar. Do outro lado, quem usar a terra tem o direito de permanecer ali enquanto os objetivos da terra estiverem sendo cumpridos.

O tipo do contrato entre partes pode ter vários formatos em função das características de cada empreendimento, por exemplo, contratos de termo de cooperação, aluguel, comodato, arrendamento e direito de superfície. Os termos, como tempo de vigência do contrato, valor da remuneração pelo uso e outras cláusulas são definidas no caso a caso em função das características de cada projeto.

Quem utiliza a terra nessas condições tem a segurança de que a Fundação ou a Associação irá garantir o espaço e também seguirá o seu propósito. Enquanto a atividade for feita dentro dos termos acordados, poderá continuar atuando. Torna-se, assim, uma supervisão mútua reforçada pelo peso legal do contrato. Conforme mais terras forem adquiridas e integrarem o sistema, forma-se uma rede de propriedades fundiárias que sairão do circuito especulativo de terras e serão colocadas à disposição de pessoas comprometidas com a agricultura justa. Dessa forma, o solo adquire um caráter social e atende à função produtiva em prol de uma agricultura orgânica, ecológica, de economia social e solidária.

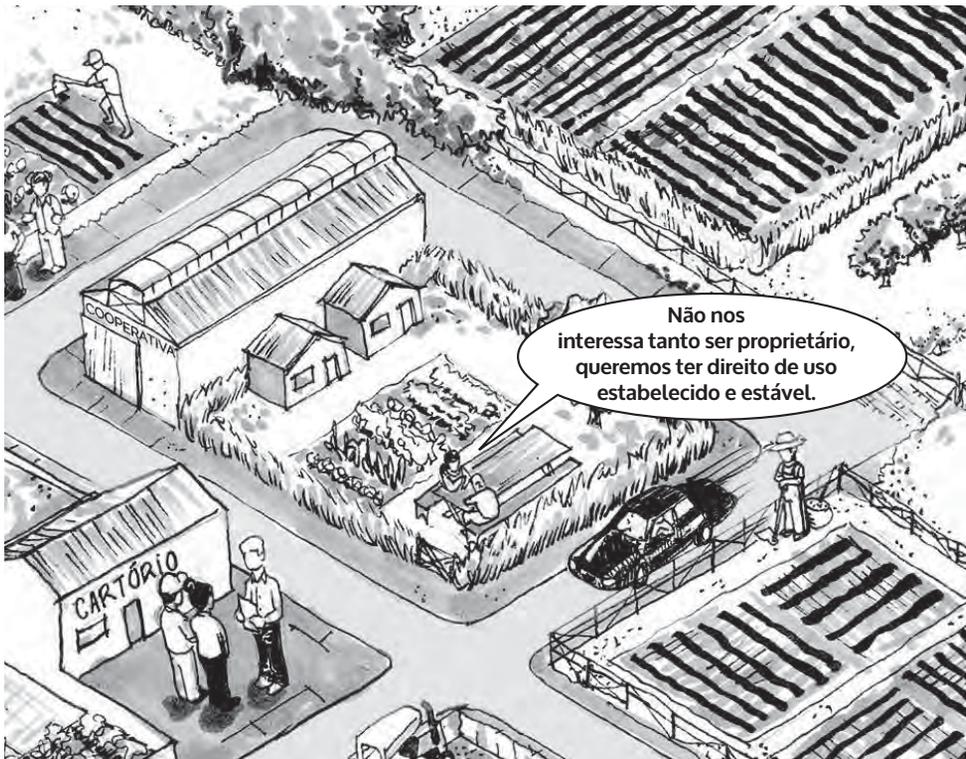


Ilustração: Luiz Grecco

## Estrutura jurídica e administrativa

O arranjo possui três componentes:

### 1. Uma entidade detentora da terra, sem fins lucrativos

Essa entidade deve ter entre em seu estatuto social a missão de adquirir propriedade e geri-la em bons termos. Cláusulas de barreira no estatuto devem dificultar ao máximo a venda de propriedade, que só pode ocorrer em casos altamente excepcionais e com a aprovação de diversas instâncias<sup>1</sup>.

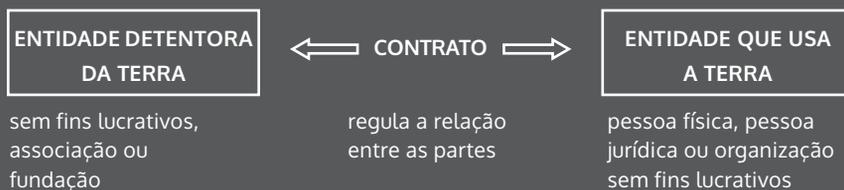
Na ordem jurídica brasileira, essa entidade pode ser uma associação ou uma fundação. O formato da fundação é mais recomendado, pois tem controle social maior, e é uma estrutura administrativa destinada à gestão de patrimônio. Por outro lado, a carga administrativa para gerir uma fundação é bem maior. A associação possui mais agilidade de criação e flexibilidade de atuação. Responde ao seu estatuto e à Assembleia Geral, que é soberana. Esse formato possibilita uma atuação direta e mais rápida, permite ganhos incrementais e atende a função de representar um ideal. No caso do FICA, por exemplo, a solução foi iniciar o projeto como uma associação e, posteriormente, criar uma fundação.

### 2. Uma entidade que usa a terra

Esta entidade pode ser pessoa física, pessoa jurídica ou organização sem fins lucrativos. É responsável pelo cuidado cotidiano com a terra, garantindo que a rotina de utilização produza sustentabilidade ambiental, justiça social e alimentação saudável.

### 3. Um contrato regula a relação entre as partes.

Neste contrato estão dispostos os termos da relação: os direitos e os deveres de cada parte, os usos vinculados ao contrato, o prazo de validade, se há alguma contrapartida financeira a ser paga pelo usuário da terra (aluguel, arrendamento), as formas de acompanhamento e as consequências do não cumprimento do contrato<sup>2</sup>.



1. Ver minutas vii e viii, link disponível no Anexo desta publicação (página 99).

2. Ver minutas iv e v, link disponível no Anexo desta publicação (página 99).

## **Etapas de implementação**

---

### **etapa 1**

#### **Criação ou identificação da entidade que pode deter a terra**

Se não for possível criar uma estrutura operacional específica para a criação dessa entidade, é possível estabelecer acordos com entidades já existentes, como o FICA, ou fazer mudanças no estatuto social de entidades existentes agregando esta função<sup>3</sup>.

---

### **etapa 2**

#### **Identificação de projetos a serem preservados**

Firmar um arranjo como este só faz sentido se a terra a ser preservada tiver uma função estratégica: a preservação de ecossistemas únicos, a produção de alimentos já consolidada de qualidade excepcional, a existência de nascentes, a posição central do projeto em redes, a existência de espécies endêmicas de fauna e flora. A pergunta que deve ser feita é: quais seriam as perdas em caso de descontinuidade deste projeto? Quanto maiores as perdas, mais importante é a garantia de permanência dos usos da terra.

---

### **etapa 3**

#### **Viabilização econômica**

O instrumento só pode ser aplicado se houver recursos para isso. São muitas as possibilidades: pode ser uma transferência voluntária do produtor interessado na perpetuação dos usos, uma compra a valores mais amigáveis do que os de mercado, financiamento coletivo, construção de um grupo de financiadores que receberá adiante alimentos produzidos no local. Ver também a proposta de Fundo Agroecológico (arranjo institucional 2).

---

### **etapa 4**

#### **Aquisição e registro da terra**

O arranjo só é estável se a terra for devidamente registrada em cartório de registro de imóveis, em nome da entidade (associação ou fundação).

3. Ver minutas vii e viii, link disponível no Anexo desta publicação (página 99).

---

## etapa 5

### Definição dos termos do contrato

As duas partes (detentora da terra e gestora das atividades) definem em contrato seus direitos e deveres. Isso pode passar pelo bom uso da terra, preservação ambiental, atividades educacionais, ecoturismo. Este contrato pode ser muito detalhado nos pontos que forem considerados mais importantes. Se houver uma relação financeira (cobrança de aluguel ou arrendamento), essa relação deve ser regida por contrato. É possível construir dois contratos, um com os termos mais técnicos conforme a legislação, e outro com os termos mais específicos sobre as modalidades de uso e os princípios a serem seguidos. Os contratos devem ter prazos definidos, e a princípio devem ser sempre renováveis, pois busca-se a permanência da atividade na terra<sup>4</sup>.

---

## etapa 6

### Assinatura e registro do contrato

O contrato (ou contratos) são registrados em cartórios de notas. São os documentos que regem a relação entre a entidade proprietária da terra e os responsáveis por sua gestão cotidiana.

---

## etapa 7

### Acompanhamento do projeto

Deve existir uma relação de confiança mútua entre as partes que assinam o contrato, ambas operando a partir de papéis distintos para atingir os mesmos objetivos. Ainda assim, deve ser previsto o monitoramento para o cumprimento dos termos do contrato. A periodicidade mínima de visitas deve constar em contrato.

A entidade proprietária da terra deve ter uma sistemática de registro, documentar os processos e desenvolver métodos de medir o cumprimento do contrato. Se não há conflitos, o monitoramento funciona como construção compartilhada de conhecimento. Mas, se necessário, é importante identificar problemas e propor correções. Em casos extremos de descumprimento de termos do contrato, ele pode ser rompido.

---

4. Ver minutas iv e v, link disponível no Anexo desta publicação (página 99).

# Arranjo institucional 2: Terras privadas

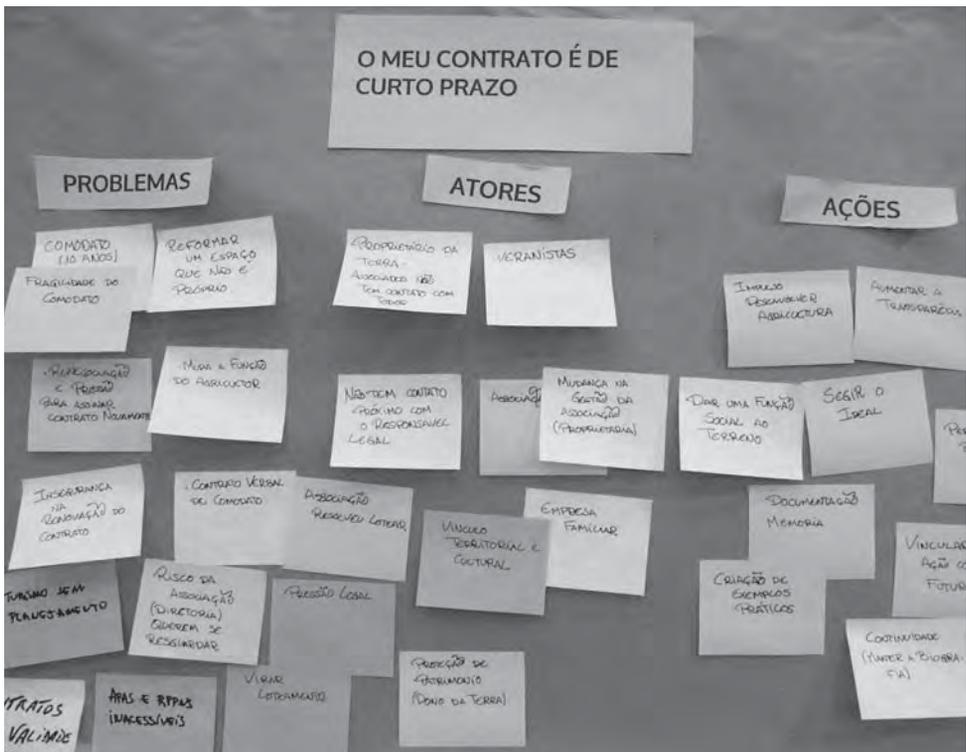
## Fundo Agroecológico

A produção agrícola em terras de terceiros, regulada por contratos de arrendamento, é uma situação comum e corrente. Isso pode gerar insegurança, pois os contratos de arrendamento podem ser descontinuados, o proprietário do terreno pode decidir vender a terra ou aumentar o valor do contrato à medida que a terra ganha mais qualidade em função do trabalho do agricultor.

Isso pode ser especialmente problemático para a produção orgânica e certificada: são necessários anos de trabalho sobre a terra para atingir os padrões necessários. O acesso aos mercados de orgânicos valoriza a terra. Assim, o próprio trabalho do agricultor faz crescer o risco de aumentar o preço do arrendamento ou de uma possível venda. Mudanças no perfil do entorno também exercem pressão no valor do arrendamento e, em algumas situações, as atividades agrícolas não conseguem competir com outros usos da terra.

Para enfrentar esse problema, propomos o Fundo Agroecológico. É um instrumento de financiamento para a aquisição de terras especialmente importantes ou estratégicas, mantendo-as em mãos virtuosas e afastando os riscos de mercado. O Fundo é gerido por uma pessoa jurídica sem fins lucrativos (associação ou fundação), constituída nos moldes do Arranjo Institucional 1. A organização compra a terra e passa a receber o valor do arrendamento, em valores definidos em comum acordo com o agricultor. O fundo não tem a intenção de remunerar o capital, mas busca criar um círculo virtuoso que permita sempre adquirir mais terras.

Além da função de salvaguardar a propriedade e preservar a terra em si de um uso danoso, o Fundo Agroecológico restabelece o vínculo do agricultor com a terra e o insere em uma rede de estímulo de práticas socioeconômicas e ambientais responsáveis. A longo prazo, quando o agricultor encerrar as suas atividades, a terra será utilizada por um próximo que dará continuidade ao trabalho de agricultura justa.



Daniela Bustamante

Mudanças no perfil do entorno da terra, especulação imobiliária e até mesmo a valorização causada pelo próprio uso virtuoso do local pelo agricultor podem aumentar o preço do arrendamento na renovação do contrato. Este arranjo busca criar um Fundo para aquisição de terras estratégicas, afastando os riscos do mercado.

## Estrutura jurídica e administrativa

O arranjo possui quatro componentes:

### 1. Uma entidade gestora, sem fins lucrativos

Tem a missão de adquirir terras e salvaguardá-las.

### 2. Uma conta bancária

Deve estar em nome da entidade gestora do fundo, apta a receber doações em dinheiro. Se o fundo adquirir proporções significativas (acima de R\$ 2 milhões) é possível criar um fundo imobiliário, que possui isenção de Imposto de Renda.

### 3. Um conselho curador do fundo

Altamente qualificado, com capacidade de definir as prioridades para a aquisição de terras.

### 4. Contratos de arrendamento

Firmados entre a entidade gestora do fundo (proprietária da terra) e agricultores que fazem a gestão cotidiana das terras.

## Etapas de implementação

---

### etapa 1

### Criação de entidade sem fins lucrativos, apta a gerir recursos e a comprar terras

De forma similar à criação do Fundo FICA para aquisição de imóveis urbanos, é preciso ter uma estrutura de pessoa jurídica destinada e habilitada a reunir os terrenos e executar essa missão. Os propósitos da entidade e do fundo devem estar definidos no estatuto da entidade<sup>5</sup>.

---

### etapa 2

### Abertura de conta bancária no CNPJ da entidade

Propomos começar de forma bem simples, sem a necessidade de estruturação de figuras jurídicas complexas como fundos imobiliários.

---

### etapa 3

### Estruturação de sistema de financiamento

Um fundo precisa de dinheiro. Ele pode vir de doadores institucionais e também de pessoas físicas. Pode ser feito um

5. Ver minutos vii e viii, link disponível no Anexo desta publicação (página 99).

crowdfunding (financiamento coletivo) recorrente, como o FICA, que tem também a função de aproximar doadores que apoiam o projeto e aumentar a sua capacidade operacional. É importante começar, mesmo com pouco dinheiro, pois é um projeto de longo prazo. Com um bom plano, um pouco de divulgação, responsabilidade no manejo dos recursos e uma gestão transparente, as doações tendem a aumentar.

---

#### etapa 4

### Constituição de um conselho curador

É importante que um fundo como este tenha o acompanhamento de um grupo de referência, pessoas que possam ajudar a construir critérios de escolha de projetos, identificar terras a serem adquiridas e legitimar o projeto. O conselho deve sempre ter um número ímpar de integrantes para não haver empates em caso de necessidade de votação. Cinco, 7 ou 9 são bons números.

É importante não sobrecarregar os conselheiros de trabalho. Na fase de captação de recursos, o conselho pode se reunir apenas uma vez por ano para acompanhamento do fundo, e extraordinariamente se necessário. Se o fundo cresce e começa a adquirir terras, as reuniões podem ser mais frequentes.

---

#### etapa 5

### Levantamento de terras aptas a serem adquiridas

É importante haver um mapeamento de terras e projetos que possam integrar o Fundo, e conhecer os valores necessários para a sua aquisição. A terra ideal para aquisição é uma terra produtiva, que gere renda e seja economicamente viável, mas que se encontre arrendada e sob risco de desmobilização do projeto. Além da produção economicamente viável, outros fatores importantes na hora da decisão são: presença de nascentes, mata preservada, função estratégica do projeto em redes e fóruns, projetos educacionais ou de turismo comunitário estruturados.

---

#### etapa 6

### Realização de um estudo de viabilidade

Se existem os recursos para a aquisição de uma propriedade e é identificada uma propriedade que preenche os requisitos acima, é feito um estudo de viabilidade. O estudo deve ser feito em conjunto com o produtor, levando em conta as particularidades de cada caso.

O estudo define os termos do arrendamento: prazo, valor, responsabilidades do arrendatário e da organização arrendadora. É importante fazer uma boa escuta com o produtor: qual o valor confortável de arrendamento, se existe sazonalidade nas receitas, que imprevistos podem acontecer e como esses imprevistos podem ser levados em conta em contrato. Ao mesmo tempo, é importante que o produtor se identifique com o projeto, compreenda que o arrendamento a ser pago vai contribuir para a aquisição de novas terras e ajudar outros produtores.

---

## etapa 7

### Redação de contrato de arrendamento

Os termos da relação definidos em comum acordo são redigidos em forma de contrato entre partes com uma assessoria jurídica.

---

## etapa 8

### Assinatura do contrato

O contrato é assinado e registrado em cartório.

---

## etapa 9

### Acompanhamento do projeto

Além do pagamento do valor do arrendamento, é necessário o acompanhamento do cumprimento dos termos do contrato: padrão da produção, preservação ambiental, etc. Isso acontece com visitas de acompanhamento. A própria relação entre as partes define a periodicidade das visitas. Por um lado, deve-se evitar a sobrecarga administrativa, por outro, evitar o abandono do monitoramento.

---

## etapa 10

### Realimentação do fundo

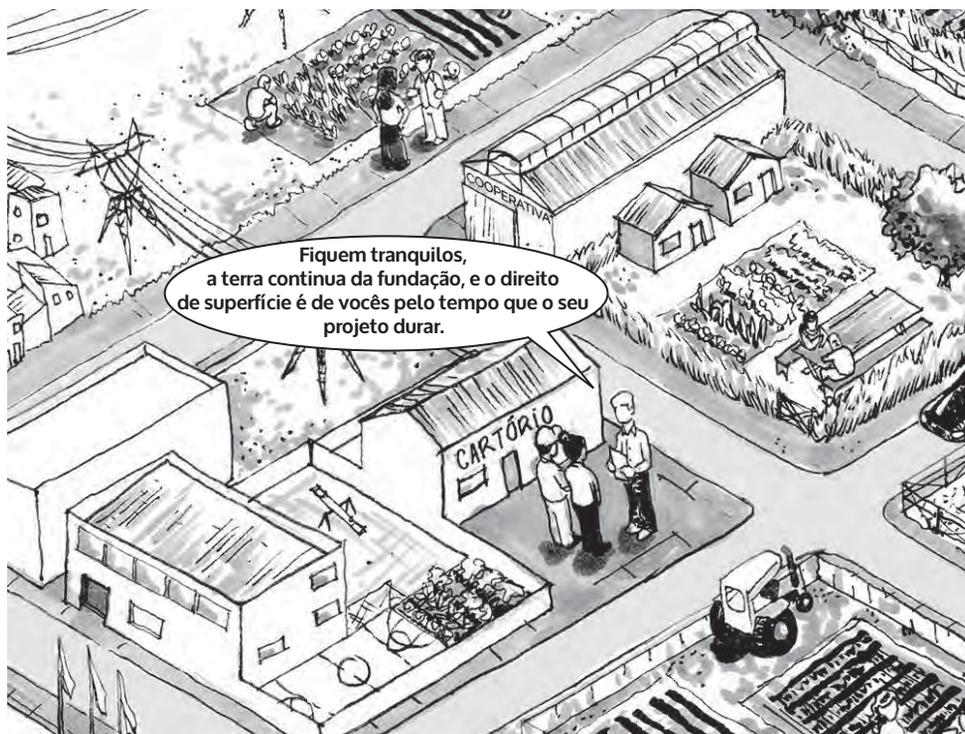
O arrendamento alimenta o fundo com os recursos doados por pessoas físicas e jurídicas. O fundo pode receber também doações em terras. Repetem-se ciclicamente os passos 5 a 10.

## Simulação do funcionamento do Fundo Agroecológico

Montamos uma simulação financeira simplificada do funcionamento do Fundo Agroecológico para duas situações específicas. Os valores adotados de preço de terra e de arrendamento foram informados por produtores parceiros deste projeto e considerados justos.

Os valores adotados como aportes para o Fundo equivalem a recursos já mobilizados a fundo perdido por instituições brasileiras para projetos. Nas duas simulações, o aporte inicial foi de R\$ 3.675.300,00, valor doado por uma instituição brasileira ao Fundo Baobá, entidade ligada à equidade racial, em 2017.

Na simulação 2, além desse aporte inicial, simulamos aportes mensais no valor de R\$ 6.000,00 equivalentes às doações mensais ao FICA em dezembro de 2019. Não há qualquer implicação prática nesses números, eles são aqui assumidos apenas para dar concretude às simulações, pois refletem as capacidades financeiras de instituições atuantes no Brasil de hoje.



São simulações preliminares que, do lado das despesas, não levam em conta os gastos com administração do fundo, taxas e impostos. Do lado das receitas, não levam em conta ganhos com aplicações financeiras, eventuais doações de terras, descontos para a compra de terra ou outros tipos de receitas possíveis. O modelo ainda precisa ser aperfeiçoado, pois aqui ele é apenas um esquema.

## Simulação 1: Fazenda de arroz

A primeira simulação foi feita para uma fazenda produtora de arroz em área rural no Rio Grande de Sul, onde o preço estimado do hectare é de R\$ 20 mil. O valor de arrendamento considerado justo pelo produtor é de R\$ 550 por hectare ao ano.

Com o aporte inicial (R\$ 3.675.300,00) é possível salvaguardar 183 hectares. Um valor de arrendamento considerado justo pelo agricultor (R\$ 550 por hectare ao ano) daria ao Fundo R\$ 101 mil já no primeiro ano. Com esse valor, o Fundo compraria cinco novos hectares no primeiro ano, e assim sucessivamente.

Ano	Área inicial (ha)	Receita do arrendamento (R\$)	Área adquirida por ano (ha)	Área final a cada ano (ha)
1	183,77	101.070,75	5,05	188,82
2	188,82	103.850,20	5,19	194,01
3	194,01	106.706,08	5,34	199,35
4	199,35	109.640,49	5,48	204,83
5	204,83	112.655,61	5,63	210,46
6	210,46	115.753,64	5,79	216,25
7	216,25	118.936,86	5,95	222,20
8	222,20	122.207,62	6,11	228,31
9	228,31	125.568,33	6,28	234,58
10	234,58	129.021,46	6,45	241,04
11	241,04	132.569,55	6,63	247,66
12	247,66	136.215,22	6,81	254,47
13	254,47	139.961,13	7,00	261,47
14	261,47	143.810,07	7,19	268,66
15	268,66	147.764,84	7,39	276,05
16	276,05	151.828,38	7,59	283,64

## Simulação 2: Cultivo de orgânicos variados

Esta simulação foi pensada para um produtor agrícola na região de Ibiúna, interior de São Paulo, local em que muitos produtores orgânicos arrendam terras. O preço do hectare na região varia de R\$ 23 mil a R\$ 82 mil, além de áreas com o preço altamente especulado que se aproximam de R\$ 150 mil/ha. Essa variação se dá por pressão do espraiamento urbano e pelo processo de loteamento que a região está enfrentando. Para efeito ilustrativo, utilizamos o valor de R\$ 33 mil o hectare, preço que não inviabiliza a produção agrícola. Ainda existem terras boas disponíveis nesse valor.

O aporte inicial de R\$ 3.675.300,00 permite salvaguardar, de início, 111 hectares. Além do valor inicial, consideramos nesta simulação um aporte mensal de R\$ 6 mil que é a quantia de doações mensais que o FICA recebia em dezembro de 2019.

O valor de arrendamento considerado justo pelo produtor é de R\$ 3 mil/ha/ano a cada ano. Com esses valores, seria possível adquirir 12 hectares já no primeiro ano, e assim sucessivamente.

Ano	Área inicial (ha)	Receita do arrendamento (R\$)	Doações anuais para o Fundo (R\$)	Área adquirida por ano (ha)	Área final a cada ano (ha)
1	111,37	334.118,18	72.000,00	12,31	123,68
2	123,68	371.038,02	72.000,00	13,43	137,10
3	137,10	411.314,20	72.000,00	14,65	151,75
4	151,75	455.251,85	72.000,00	15,98	167,73
5	167,73	503.183,84	72.000,00	17,43	185,16
6	185,16	555.473,28	72.000,00	19,01	204,17
7	204,17	612.516,31	72.000,00	20,74	224,92
8	224,92	674.745,06	72.000,00	22,63	247,54
9	247,54	742.630,98	72.000,00	24,69	272,23
10	272,23	816.688,34	72.000,00	26,93	299,16
11	299,16	897.478,19	72.000,00	29,38	328,54
12	328,54	985.612,57	72.000,00	32,05	360,59
13	360,59	1.081.759,16	72.000,00	34,96	395,55
14	395,55	1.186.646,36	72.000,00	38,14	433,69
15	433,69	1.301.068,76	72.000,00	41,61	475,30
16	475,30	1.425.893,19	72.000,00	45,39	520,69

## Arranjo institucional 3: Terras públicas

# Selo de Valor Cultural para hortas comunitárias

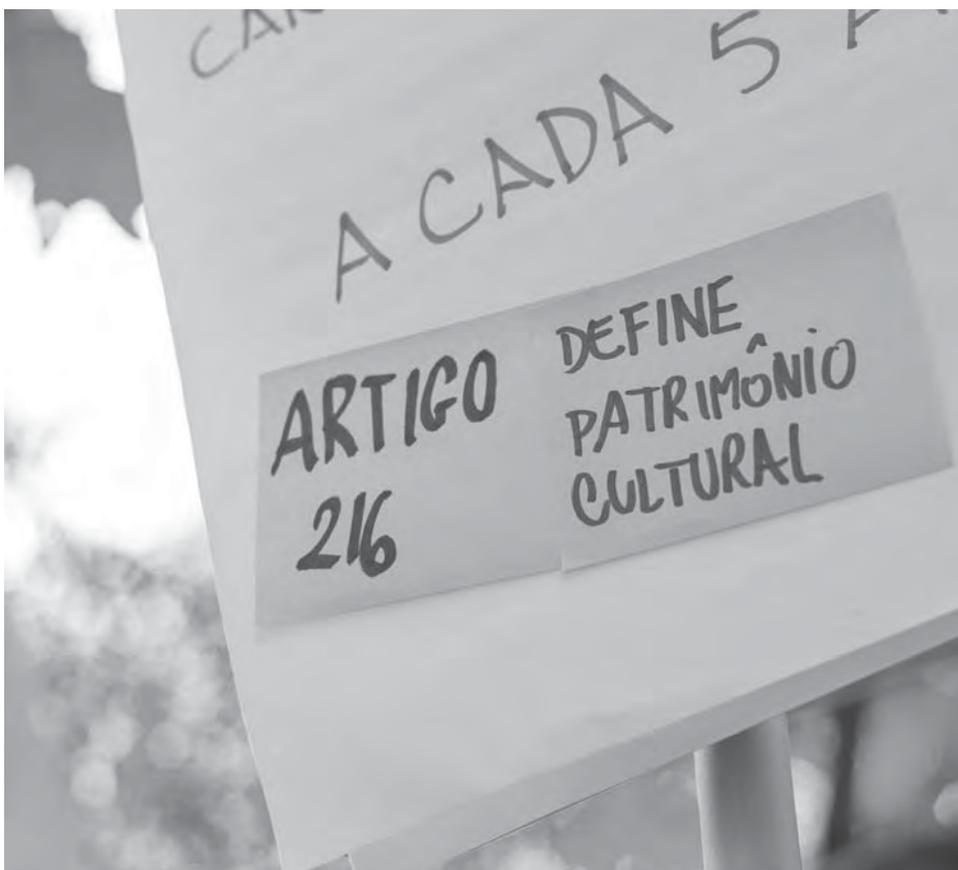
As hortas urbanas comunitárias têm um impacto cultural e social grande e interferem na dinâmica da cidade. Mais do que um espaço de produção, elas promovem um local de integração, diversificação do tecido social urbano e interação com a natureza. Possuem um valor cultural imaterial também como espaços educativos e de convívio.

A garantia de permanência dos usos em terras públicas segue lógicas distintas das terras privadas. Para as terras privadas, é forte a ideia de perpetuação administrativa e registrária dos bons usos e, em casos de crise, a terra não é perdida e pode ser redistribuída a grupos que possam garantir seu bom uso. Já para as terras públicas, a garantia dos direitos deve ser, necessariamente, vinculada ao uso. Se um projeto deixa de existir, não há como a sociedade civil garantir a sua sucessão, pois a terra volta ao poder público.

Por outro lado, projetos como hortas comunitárias se ressentem de situações precárias: por um lado, há falta de interlocução com a prefeitura ou subprefeitura, e falta de segurança de permanência nos espaços públicos. Por outro lado, algumas hortas não desejam receber terrenos públicos com a assinatura de termos de cooperação, pois esperam que o poder público fique presente nos espaços públicos, com manutenção, varrição, segurança. Além disso, muitas hortas não desejam impedir o acesso da população a seus terrenos. Para esses projetos, não se trata, portanto, da adoção de praças ou canteiros, e sim do cuidado com esses lugares para o bem comum.

Para dar uma resposta a esses desafios, propõe-se aplicar para as hortas comunitárias um instrumento já existente no município de São Paulo: o Selo de Valor Cultural da Cidade de São Paulo.

O Selo de Valor Cultural da Cidade de São Paulo foi criado pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental (Conpresp) em 2015. É vinculado ao



Daniela Bustamante

Paragarantirousodeterrenos públicos por hortas urbanas, propomos um arranjo baseado em um instrumento existente na cidade de São Paulo: o Selo de Valor Cultural.

Departamento de Patrimônio Histórico (DPH) da Secretaria Municipal de Cultura. Embora não tenha sido pensado como instrumento para garantir usos de hortas comunitárias, é possível interpretar a regulamentação de forma a incluí-la na definição do instrumento, que estabelece o Selo como um “instrumento de preservação cultural, o qual classifica um local de reconhecido valor de referência comercial, residencial, cultural, institucional, arquitetônico, gastronômico, entre outras atividades, ou um local de referência como expressão da identidade cultural e social de grupos de indivíduos” (Resolução Nº 35, Conpresp, Artigo 1º).

Em São Paulo, o Selo destina-se a cancelar “os locais da cidade que são referência para os indivíduos ou grupos de indivíduos como expressão de sua identidade cultural e social”, com ênfase para os locais onde as atividades ocorrem, sendo possível pleitear sua aplicação para as hortas. Por meio do Selo, a Secretaria da Cultura reconhece que o lugar tem valor excepcional. O Selo não garante recursos públicos nem a permanência da atividade, ele serve apenas para legitimar o que já existe. Pode ser útil para que a horta garanta que o próprio Estado respeite o projeto e não realize ações que dificultem ou impeçam as atividades. Se alguma ação contrária ao projeto ocorrer, o órgão ou funcionário público pode ser responsabilizado por isso.

A cada cinco anos acontece uma avaliação do lugar que recebeu o Selo. Se houve descaracterização do lugar ou de seus usos, o Selo pode ser retirado. Se a horta prossegue com suas atividades, o Selo é renovado, garantindo a chancela enquanto a horta possui vitalidade. Se o projeto é interrompido, a consequência é a não-renovação, e o lugar pode voltar a ser um espaço público como todos os demais. Assim, não há imposição rígida sobre o lugar, a chancela é garantida pelo uso e pelo cuidado com a terra. Aumenta-se a segurança, mas não são gerados privilégios.

O Selo é apenas concedido pela esfera pública. Municípios que ainda não possuem esse instrumento podem se inspirar no de São Paulo para regulamentar seus próprios lugares de interesse cultural.

## Estrutura jurídica e administrativa

1. O Selo de Valor Cultural precisa ser regulamentado pela Prefeitura Municipal. No caso do município de São Paulo, isso foi feito pela resolução nº 35 do Conpresp/2015. O Estado de São Paulo possui desde 2015 um instrumento similar, a Declaração de Lugar de Interesse Cultural (Declaração da Secretaria da Cultura nº 12, de 6 de fevereiro de 2015).

2. Se o município possui o Selo ou instrumento equivalente regulamentado, é necessário protocolar um pedido, que precisa passar por uma apreciação técnica e ser aprovado no conselho do Patrimônio Cultural/Patrimônio Histórico. Fazemos aqui uma leitura nova e muito criativa desse instrumento, e é necessária, portanto, uma boa justificativa técnica e uma boa articulação política para aumentar as chances de aprovação.



Daniela Bustamante

Em São Paulo, o Selo destina-se a chancelar os locais que são referência como expressão de identidade cultural e social, sendo possível pleitear sua aplicação para as hortas.

## **Etapas de implementação**

Segundo a legislação do município de São Paulo

---

### **etapa 1**

#### **Elaboração do pedido**

Os integrantes do coletivo preparam a documentação para solicitar o Selo. No pedido deve constar:

- i) Identificação do proponente (denominação, endereço, telefone, e-mail etc.);
- ii) Identificação do local (endereço, propriedade e responsável);
- iii) Denominação e descrição sumária do bem proposto para reconhecimento;
- iv) Justificativa do pedido;
- v) Referências ao histórico do bem, assim como às transformações ocorridas ao longo do tempo;
- vi) Referências bibliográficas e documentais pertinentes;
- vii) Relatório fotográfico que contemple os aspectos culturalmente relevantes do bem;
- viii) Avaliação das condições em que o bem se encontra, com descrição e análise de riscos potenciais e efetivos à sua continuidade. O arranjo só é estável se a terra for devidamente registrada em cartório de registro de imóveis, em nome da entidade (associação ou fundação).

---

### **etapa 2**

#### **Protocolo do pedido**

O requerimento é enviado ao Conpresp em ofício dirigido ao seu presidente. O proponente recebe um número de protocolo para o acompanhamento do pedido. Isso é o início do processo administrativo.

---

### **etapa 3**

#### **Avaliação técnica**

A área técnica do Departamento de Patrimônio Histórico (DPH) faz um parecer técnico indicando a atribuição (ou não) do Selo. A qualidade do requerimento é o fator mais importante para a avaliação técnica.

---

### **etapa 4**

#### **Avaliação pelo Conpresp**

Após recomendação da área técnica, o processo é encaminhado ao Conselho de Patrimônio Histórico (Conpresp), colegiado composto de pessoas de reconhecida experiência. O presidente do Conselho designa um parecerista dentre os conselheiros. O parecerista emite

um parecer favorável (ou não) e o pedido é votado pela plenária do conselho. O pedido é aprovado por maioria simples de votos.

---

## etapa 5

### Publicação no diário oficial do município

Caso aprovado, o Selo entra em vigor após ser publicado no Diário Oficial do Município.

---

## etapa 6

### Sinalização

A Prefeitura produz uma placa padronizada para marcar o lugar, e instala a placa.

---

## etapa 7

### Avaliação periódica

A cada cinco anos, o Departamento do Patrimônio Histórico (DPH) avalia o local para entender se faz sentido a permanência do Selo. Se as características que justificaram o recebimento permanecem, o Selo é revalidado. Se houve interferências significativas ou interrupção de atividade, o Selo pode ser perdido.

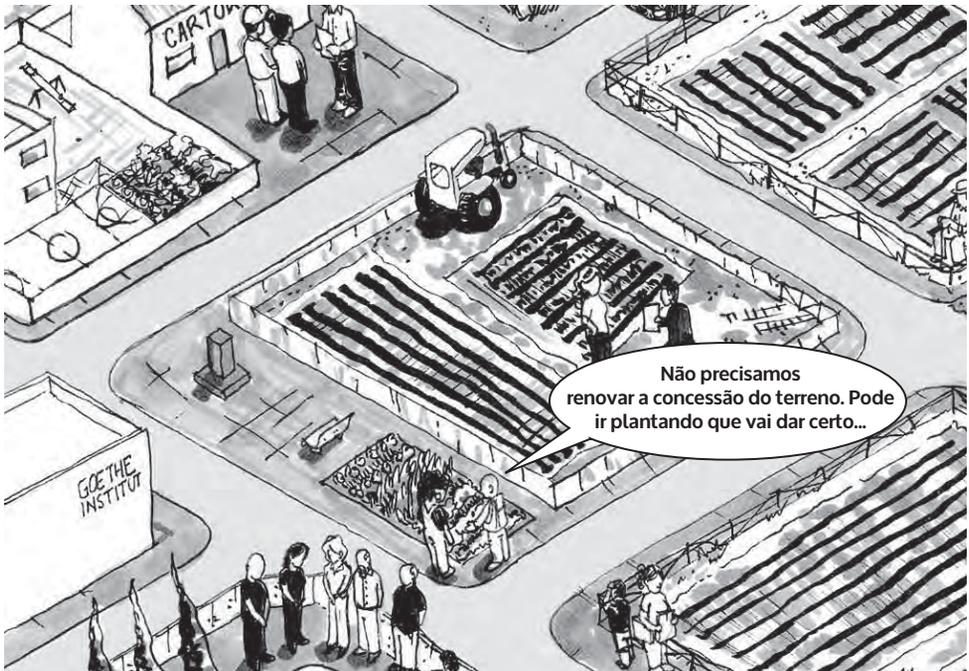


Ilustração: Luiz Grecco

# Contornando a terra cativa

## Instrumentos jurídicos para a segurança da posse

Por Vivian Barbour

O tema do acesso à terra inevitavelmente nos remete à célebre frase do sociólogo José de Souza Martins de que “o país inventou a fórmula simples da coerção laboral do homem livre: se a terra fosse livre, o trabalho tinha que ser escravo; se o trabalho fosse livre, a terra tinha que ser escrava”. O autor se referia a um momento importante de transição no tratamento dado à terra no Brasil, numa ficção segundo a qual, para acessá-la, seria preciso pagar por ela.

O estabelecimento da terra como mercadoria (algo que pode ser comprado e vendido) se deu pela Lei de Terras, de 1850. Até então, especialmente na primeira metade do século XIX, a aquisição de domínio de terras se dava essencialmente por meio da posse<sup>2</sup>. A Lei de Terras foi promulgada poucos dias depois da Lei Eusébio de Queiroz, que proibia o tráfico negreiro fragilizando o já decadente mercado de mão de obra escrava. Nesse cenário, a Lei de Terras garante que o sistema vigente – extensivo, escravagista, predatório, monocultor – continue, ao garantir que a mão de obra outrora escravizada seja impedida de exercer sua liberdade ocupando, produzindo e existindo em uma terra própria.

Com a terra cativa, tornava-se ilegal o exercício dessa autonomia. A ficção da propriedade privada implicava na aquisição da terra, num claro recorte econômico. Os desprovidos de terra dependeriam tanto dos salários recebidos pela venda da sua força de trabalho quanto da produção dessas terras para seu consumo e subsistência. A Lei de 1850 alicerçou dois pontos fundamentais para a organização

agrícola brasileira: a abundância de terras para poucos e a abundância de mão de obra barata.

## A herança colonial na estrutura agrária e social brasileira

A questão agrária atual no Brasil remete ao período colonial, às suas demandas e contextos. Ao discorrer sobre o tema nos anos 1970, Caio Prado Jr. defendeu que o cerne da organização colonial ainda se mostrava presente na estrutura social brasileira, dado a permanência de uma forma obsoleta de utilizar a terra, fundada na monocultura, na produção predatória, no trabalho precarizado e na submissão às demandas do mercado externo<sup>3</sup>.

Alguns dados atuais fundamentam o posicionamento de Caio Prado Jr. Nas últimas décadas, o Brasil tem se consolidado como um grande exportador de commodities, num processo que podemos chamar de reprimarização da economia – onde a maior parte daquilo que o país exporta é composta por produtos primários, de pouco ou nenhum valor agregado. É parte desse processo a pouca diversidade produtiva, a

1. MARTINS, José de Sousa. *O cativo da terra*. 9ª ed. São Paulo: Ed. Contexto, 2010, p. 10.

2. O sistema sesmarial e as formas de acesso à terra nos períodos colonial e imperial no Brasil eram resultantes das demandas da metrópole portuguesa e dos jogos de poder na colônia. Esse processo, bastante complexo, foi minuciosamente estudado por Lígia Osório Silva. Sem a pretensão de dar conta do histórico do acesso à terra neste texto, sugerimos a leitura do seu trabalho. SILVA, Lígia Osório. *Terras devolutas e latifúndio*. 2ª ed. Campinas: Ed. UNICAMP, 2008.

3. PRADO JR., Caio. *A questão agrária no Brasil*. São Paulo: Ed. Brasiliense, 1979, p. 170.

## **A Lei de Terras garantiu que o sistema vigente – extensivo, escravagista, predatório, monocultor – continuasse, ao impedir que a mão de obra outrora escravizada exercesse sua liberdade ocupando e produzindo em uma terra própria.**

elevada concentração de terras e a produção predatória.

Dados consolidados pelo Ministério do Desenvolvimento, Indústria e Comércio em 2011 indicam um expressivo aumento da participação relativa dos produtos primários nas exportações brasileiras. Se em 2000, 23,4% da nossa pauta exportadora era de produtos básicos, ante 15,8% de produtos semimanufaturados e 60,7% de manufaturados, em 2011 esses números mudaram para 47,8%, 14,1% e 36,1%, respectivamente<sup>4</sup>. Em 2019, dos dez produtos brasileiros com maior volume de exportação, nove deles eram primários<sup>5</sup>.

A concentração fundiária é ingrediente essencial desse processo. Dados do Censo Agropecuário 2006 indicam que 0,9% dos estabelecimentos agropecuários no Brasil – fatia que representa aqueles com 1.000 hectares ou mais de área – concentrava 45% do total da área rural do país<sup>6</sup>. O Censo Agropecuário 2017 apontou para um aprofundamento da concentração fundiária, com 1% dos estabelecimentos correspondendo a 48% da

área rural brasileira<sup>7</sup>. No que diz respeito ao uso de agrotóxicos, entre 2006 e 2017 houve um aumento de 20,4% no número de produtores que utilizam defensivos agrícolas<sup>8</sup>.

## **Caminhos para fortalecer novos modelos de acesso à terra**

Esse cenário representa um desafio para o avanço de qualquer produção que ouse destoar do modelo atual. Como incentivar e fortalecer modos diversos de exploração da

4. MDIC, Balança Comercial Brasileira – Dados Consolidados, 2011, p. 16 e CANO, Wilson, *A desindustrialização no Brasil*. Texto para Discussão, nº 200, IE/Unicamp, jan/2012, p. 12.

5. São eles, em ordem decrescente de volume de exportação: óleos brutos de petróleo; minérios de ferro e seus concentrados; soja mesmo triturada; carne de bovino congelada, fresca ou refrigerada; milho em grãos; carne de frango congelada, fresca ou refrigerada, incluídos miúdos; aviões; farelo e resíduos da extração de óleo de soja; celulose; e algodão em bruto. Dados obtidos em <<http://www.mdic.gov.br/index.php/comercio-exterior/estatisticas-de-comercio-exterior>>. Acessado em: jan. 2020.

6. Apud OXFAM Brasil, *Terrenos da Desigualdade. Terra, agricultura e desigualdades no Brasil rural*. Informe da OXFAM Brasil, nov/2016, p. 8.

7. Dados obtidos em: <<https://www.ibge.gov.br/estatisticas/downloads-estatisticas.html>>. Acessado em: jan. 2020.

8. Disponível em: <<https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-sala-de-imprensa/2013-agencia-de-noticias/releases/21905-censo-agro-2017-resultados-preliminares-mostram-queda-de-2-0-no-numero-de-estabelecimentos-e-alta-de-5-na-area-total>>. Acesso em: 3 mar. 2020.

terra, que disputam espaço, mercado e dinheiro com o sedimentado setor agrícola brasileiro? Apoiando-se em instrumentos jurídicos, de que maneira a agricultura sustentável de pequena escala pode prosperar com segurança? Estão contidos nesta chave usos tais como a agricultura familiar, a agricultura orgânica e as chamadas hortas urbanas.

Articulando produtores, consumidores e pensadores do tema, a oficina Acesso à Terra para Agricultura Justa se propôs a pensar em instrumentos jurídicos que pudessem dar apoio a essas atividades – apoio entendido como segurança jurídica, permanência, equilíbrio econômico e legitimidade social. Os agentes envolvidos na oficina, tanto na pesquisa realizada ao longo de 2019 quanto nos encontros realizados em outubro do mesmo ano, não vinham somente da área rural, mas também da área urbana e periurbana, o que trazia maior riqueza e complexidade ao debate.

A questão era a seguinte: quais textos legais e instrumentos jurídicos podem servir de suporte ao fortalecimento dessa agricultura periférica? Focamos especialmente na segurança da posse na terra, por ser ela o meio primordial para o desenvolvimento da atividade agrícola. Assim, refinando a questão, dentre um vasto universo de demandas – como recursos financeiros, comunicação, logística e trabalho – buscamos dar suporte jurídico para a segurança da posse e perenidade do uso da terra. Os instrumentos pensados estão relacionados à Política Urbana coroada pelo Estatuto da Cidade (Lei federal 10.257/01, art. 4º). Do rol de institutos jurídicos e políticos previstos pelo Estatuto, a oficina se apoiou, especialmente, na concessão de direito real de uso e no direito de superfície<sup>9</sup>. A cessão de uso, apesar de não prevista no Estatuto, também foi mobilizada por apresentar um interessante caminho de regularização de uso de terras públicas. Vamos falar brevemente dos principais aspectos de cada um deles.

9. Ambos já eram previstos no universo jurídico brasileiro, especialmente no Decreto-lei 271/67 e na Lei Federal 9.636/98.

## Concessão de direito real de uso

A concessão de direito real de uso pode ser feita sobre imóveis públicos ou privados e o concessionário está obrigado a destiná-los para fins específicos de “regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável de várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas” (Decreto-Lei 271/67, art. 7º, caput). A agricultura justa se encaixa nas finalidades da concessão de direito real de uso e pode utilizá-la como caminho para a segurança da posse<sup>10</sup>.

A concessão tem uma característica de permanência, porque está vinculada ao edifício e/ou terreno concedido, e não a uma pessoa em específico. Isso significa que ela pode ser transferida a um terceiro, desde que mantida a identidade do imóvel e o uso a que ele é concedido. É possível, ainda, estabelecer concessões coletivas, em que um mesmo imóvel é concedido a um conjunto de pessoas, que terá uma fração ideal de uso. Trata-se de uma modalidade similar à noção de condomínio, e é uma solução interessante para regularizar comunidades que ocupam um mesmo imóvel.

## Direito de superfície

O direito de superfície permite que o poder público ou um ente privado conceda a um terceiro o direito de utilizar a superfície de um imóvel, seja para construção ou para produção agrícola<sup>11</sup>. Definições como prazo, preço e destinação serão definidas caso a caso, entre as partes, no contrato. Nele também pode ser prevista eventual indenização sobre as benfeitorias e bens produzidos pelo superficiário, quando o direito de superfície termina. Ou seja, a princípio, se não previsto

10. Ver minuta i, link disponível no Anexo desta publicação (página 99).

11. Ver minuta iii, link disponível no Anexo desta publicação (página 99).

em contrato, o direito de superfície não garante àquele a quem é concedido o uso do imóvel a propriedade ou indenização sobre o que nele é construído e/ou produzido.

No que diz respeito à perenidade, o direito de superfície, assim como a concessão de direito real de uso, é um instrumento que atende a soluções de longo prazo, já que ele é um direito real, ou seja, é concedido sobre um imóvel e não a uma pessoa em específico. Por isso ele se difere de outros institutos como o arrendamento, onde a relação estabelecida entre proprietário e arrendatário é pessoal.

## Cessão de uso

Por fim, temos a cessão de uso como um terceiro caminho possível de segurança da posse. Ele é utilizado para uso de imóveis públicos e, por esse motivo, a atividade a ser ali desenvolvida deve atender interesse público ou social ou então representar um aproveitamento econômico de interesse nacional. A cessão de uso tem natureza obrigacional, ou seja, vincula o proprietário à pessoa do cessionário. Por esse motivo, trata-se de uma solução mais frágil do ponto de vista da permanência. A cessão de uso será onerosa sempre que a atividade desenvolvida no imóvel cedido apresentar intuito lucrativo. Último ponto importante relacionado a esse instrumento é a obrigação de prévio procedimento licitatório, sempre que a atividade a ser desenvolvida no imóvel apresentar condições de competitividade<sup>12</sup>.

## Instrumentos jurídicos como primeiras estratégias

Os modelos de instrumentos jurídicos propostos não buscam esgotar o tema da segurança da posse para a agricultura justa. Eles também não são suficientes para se opor

ao modelo dominante de exploração da terra. Buscamos, na realidade, lançar luzes sobre a necessidade de pensar em estratégias para fortalecer modos alternativos de produção agrícola, num cenário econômico que se apresenta desfavorável e hostil ao produtor de pequena escala. A segurança jurídica para a fixação na terra é parte dessa estratégia.

Pensar no acesso à terra para a agricultura justa é um ajuste de rota no nosso processo histórico de ocupação e utilização da terra. É propor novas formas de apropriação da terra que rompam com o tradicional modo de produzir. Falar em acesso à terra é também falar em soberania fundiária e alimentar. Num momento em que o agronegócio tem fortalecido sua dominância nos planos político e econômico, é essencial o fortalecimento de iniciativas que, na prática, já ousam mostrar que é possível uma agricultura social e ambientalmente sustentável. Enfim, uma agricultura justa.

•  
**Vivian Barbour** é advogada. Bacharela em Direito pela USP (2012), com graduação sanduíche em estudos urbanos pela Universidad Autónoma de Madrid (2010). Mestra em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo pela FAU/USP (2017). Membro da Association of Critical Heritage Studies (ACHS) e da Comissão de Direito Urbanístico da OAB/SP. Autora do livro *O patrimônio existe? Sentidos da Vila Itororó* (2019) e participante da oficina "Acesso à Terra para Agricultura Justa" no desenvolvimento de instrumentos jurídicos.

### Referências

- DALLARI, Adilson Abreu. *Instrumentos da política urbana (art. 4º) in* DALLARI, FERRAZ (orgs). *Estatuto da cidade. Comentários à Lei federal 10.257/2001*. São Paulo: Ed. Malheiros, 2014.
- PRADO JR., Caio. *A questão agrária no Brasil*. São Paulo: Ed. Brasiliense, 1979.
- MARTINS, José de Sousa. *O cativo da terra*. 9ª ed. São Paulo: Ed. Contexto, 2010.
- CARVALHO FILHO, José dos Santos. *Comentários ao Estatuto da Cidade*. 5ª ed, rev., ampl. e atual. São Paulo: Ed. Atlas, 2013.
- SILVA, Ligia Osorio. *Terras devolutas e latifúndio*. 2ª ed. Campinas: Ed. UNICAMP, 2008.
- IANNI, Octávio. *Origens agrárias do estado brasileiro*. São Paulo: Ed. Brasiliense, 2004.

12. Ver minuta ii, link disponível no Anexo desta publicação (página 99).

# Agricultura urbana: estratégias para formalizar o uso da terra

Como instrumentos jurídicos podem auxiliar na permanência de projetos de agricultura nos centros urbanos

Por Mariana Chiesa Gouveia Nascimento

É comum termos, nos centros urbanos brasileiros, áreas públicas e privadas sem destinação, em visível abandono e negligência. Buscando contrapor tal cenário, movimentos e associações organizam-se para aproveitar os espaços ociosos, garantindo a destinação

A Horta das Flores ocupou um terreno usado como depósito pela prefeitura e, em 2004, passou a fazer parte do Programa de Agricultura Urbana e Periurbana de São Paulo. O uso do espaço público, no entanto, não está garantido formalmente e sofre com a troca de gestões municipais. No momento, por exemplo, o terreno foi incluído em uma PPP de habitação social.

de áreas com atividades comunitárias variadas, incluindo a agricultura orgânica e a agroecologia.

A atuação compreende um conjunto de iniciativas, das quais se destacam aquelas que serão objeto de análise no presente artigo: as hortas coletivas, o plantio e beneficiamento de plantas medicinais, a realização de feiras urbanas, dentre outras. Embora muitas vezes passem despercebidas pelos cidadãos e



Divulgação Horta das Flores

pelo poder público, geram impacto direto na qualidade de vida dos moradores dos bairros nos quais se localizam, estimulando práticas alimentares saudáveis e promovendo o estreitamento de laços na comunidade.

A agricultura urbana, neste contexto, passa a ser também um caminho para enfrentar crises decorrentes da urbanização não planejada. Há várias experiências coletivas que nasceram da união entre o ativismo urbano e a ocupação do espaço público, com o objetivo de estruturar áreas verdes comunitárias onde é possível cultivar alimentos de forma compartilhada.

## **Exemplos de iniciativas urbanas e instrumentos que podem auxiliar sua permanência**

Em São Paulo, há vários exemplos dessa prática. Um deles é o Coletivo Horta das Flores, responsável pelo cultivo de uma horta na Mooca, em um terreno anteriormente utilizado como depósito pela prefeitura, e que na gestão da prefeita Marta Suplicy passou a

fazer parte do Programa de Agricultura Urbana e Periurbana de São Paulo. Neste caso, por exemplo, um ajuste de cooperação poderia garantir que o Estado ceda a utilização de espaços públicos, como forma de conjugar esforços com a sociedade para a consecução de interesses públicos.

A cooperação é viabilizada por meio de procedimento administrativo, devidamente instruído com proposta de cooperação e documentação pertinente, no qual o ente privado manifesta interesse pela cooperação e o poder público avalia a viabilidade do projeto. Ressalta-se que, neste procedimento, a administração pública deve possibilitar que outros interessados apresentem propostas e, ao final, selecionar a mais vantajosa. Dessa forma, os ajustes de cooperação possibilitam que espaços públicos, como praças e parques, sejam utilizados para cultivo por tempo determinado, com ou sem repasse de recursos públicos.

Outra experiência interessante é a da Associação dos Agricultores da Zona Leste, que hoje representa 14 hortas, muitas delas localizadas embaixo de fios de alta-tensão. A

**Experiências citadas buscam democratizar o uso do espaço e resgatar formas de convivência mais humanas e compartilhadas.**

companhia de energia elétrica reconhece que a atividade exercida por esses agricultores é salutar, impedindo ocupações e evitando o acúmulo de lixo nesses locais. No entanto, a formalização ocorreu por meio da celebração de comodatos, e estão em fase de análise para eventual renovação. O comodato é uma espécie de empréstimo, com prazo definido e sem cobranças, que pode ser perfeitamente utilizado em situações como esta descrita, da Associação. Pontua-se, unicamente, a fragilidade deste instrumento de não conferir segurança a longo prazo, diante da incerteza acerca da renovação do ajuste.

Estas experiências citadas buscam, sobretudo, democratizar o uso do espaço de maneira a resgatar formas de convivência mais humanas e compartilhadas. Apesar dos benefícios que promovem, as associações e coletivos que se dedicam ao cultivo dessas terras enfrentam condições precárias de posse das terras, gerando um estado de grande insegurança jurídica, na medida em que não têm garantia da continuação das atividades.

## **Dois instrumentos jurídicos: Concessão de Direito Real de Uso e Concessão do Direito de Superfície**

Por fim, mas sem pretensão de esgotar as alternativas, cabe apresentar dois instrumentos jurídicos que podem contribuir com o processo de formalização de iniciativas similares. O primeiro deles é o contrato de Concessão de Direito Real de Uso (CDRU). A CDRU destina-se à regularização da posse de um terreno público, nos termos do Decreto-Lei nº 271/1967 e do artigo 1.225, XII do Código Civil, mas não prevê a posse coletiva. Pode ser concedida a título gratuito ou oneroso, com tempo certo ou indeterminado de vigência e se destina a fins específicos estando dentre eles o cultivo da terra. A formalização de CDRU ocorre por meio de procedimento

## **Existem instrumentos jurídicos que podem conferir mais segurança às atividades desenvolvidas pelos coletivos e associações que se dedicam às hortas urbanas.**

administrativo conduzido pelo órgão gestor de patrimônio competente, a depender do ente federativo proprietário do imóvel<sup>1</sup>.

Por exemplo, na hipótese de se tratar de imóvel pertencente à União, tal competência é da Secretaria de Patrimônio da União. Ainda no âmbito dos estados e municípios, é possível que sejam elaboradas normas específicas que disciplinem o assunto e, quando na ausência de legislação específica, a lei federal pode ser aplicada por analogia. A partir da inscrição da concessão, o concessionário passa a usufruir plenamente do terreno para os fins estabelecidos no contrato, e responde por qualquer encargo civil, administrativo ou tributário que incida sobre o imóvel e suas rendas.

Outro instrumento é a Concessão do Direito de Superfície. Nessa hipótese, o Estado permite que uma pessoa assuma a responsabilidade pela gestão do terreno, podendo construir ou plantar em suas áreas. Trata-se de instrumento que regulariza a posse, sempre por tempo determinado, e contribui para a realização da função social da propriedade concedida, no caso de sua não utilização ou subutilização, mas que também é limitado à regularização da posse individual do espaço. Do mesmo modo que ocorre com a CDRU, sendo o imóvel

1. Ver minuta i, link disponível no Anexo desta publicação (página 99).



Divulgação AAZL

de propriedade de ente público, a concessão de direito de superfície é viabilizada por procedimento administrativo conduzido pelo órgão gestor de patrimônio competente. No entanto, ela só é efetivada mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis<sup>2</sup>.

É importante pontuar que o superficiário, em regra, arca com os encargos e tributos que incidam sobre o imóvel como se fosse proprietário. Além disso, o direito de superfície pode ser transferido a terceiros, sem qualquer necessidade de autorização do ente público proprietário, transferindo-se também por sucessão. Uma vez findo o prazo da concessão do direito de superfície, o imóvel, bem como qualquer construção feita no terreno, voltará a ser propriedade do ente público. Isso ocorre independentemente de indenização, a não ser que as partes tenham acordado de forma diversa no contrato de concessão.

2. Ver minuta iii, link disponível no Anexo desta publicação (página 99).

A Horta da Dona Sebastiana e do Seu Genival é uma das 14 hortas que fazem parte da AAZL (Associação dos Agricultores da Zona Leste) – muitas dessas hortas são comunitárias e ficam debaixo de linhões de alta-tensão, precisando lidar com as concessionárias para garantir o uso do espaço.

Podemos concluir, dessa forma, que existem à disposição diversos instrumentos jurídicos formulados a partir de situações mais abstratas e genéricas, mas que podem ser utilizados para conferir mais segurança às atividades desenvolvidas pelos diversos coletivos e associações que se dedicam ao cultivo de hortas urbanas. A utilização de cada um deles vai depender das atividades desenvolvidas e das especificidades de cada projeto, havendo sempre um espaço para aperfeiçoamento.

**Mariana Chiesa Gouveia Nascimento** é mestra e doutora em Direito do Estado pela Faculdade de Direito da USP, foi gestora pública no Município de São Paulo entre 2013 e 2016, é advogada especialista em direito administrativo e urbanístico e vice-presidente da Comissão de Urbanismo da OABSP. Participou da oficina Acesso à Terra para Agricultura Justa.

# Produção saudável de alimentos: cultivar bem para comer bem

**As consequências da agricultura para exportação ao meio ambiente, à saúde e às relações sociais, e como a agricultura familiar deve ser incentivada como uma solução para a alimentação saudável e para o respeito ao trabalhador**

Por André Biazoti

A agricultura tem sofrido intensas transformações nos últimos 100 anos, levando a profundas mudanças nos sistemas alimentares que abastecem os aglomerados humanos. A urbanização e a industrialização causaram rupturas radicais na forma como as pessoas interagem com a natureza, extraindo recursos primordiais para a reprodução da vida e criando fluxos intensos e globais de mercadorias. O crescimento populacional, aliado ao êxodo da população para a cidade, trouxe um incremento na demanda por alimentos que pressionou os sistemas agrícolas a aumentarem sua produtividade. A ampliação de mercados sob a lógica capitalista de produção e as novas descobertas científicas sobre a nutrição vegetal possibilitaram, no pós Segunda Guerra Mundial, o desenvolvimento da chamada "Revolução Verde".

A "Revolução Verde" promete comida farta e sadia na mesa de todos os habitantes do planeta, especialmente dos países em desenvolvimento. Argumentando a favor da necessidade de modernização da produção agrícola, a "Revolução Verde" foi marcada por uma série de avanços tecnológicos na agricultura com objetivo de ampliar a produtividade das lavouras com o domínio sobre processos naturais para garantir eficiência máxima na prática agrícola, além de organizar o modo de produção para atender mercados globalizados. Esses avanços se desenvolveram com base nos investimentos realizados pela indústria bélica e química em maquinários específicos e em fertilizantes e pesticidas sintéticos. Esse pacote tecnológico trouxe o cultivo de monoculturas em extensivas áreas, priorizando a produção

em massa de produtos homogêneos, a utilização de máquinas pesadas (como colheitadeiras), insumos químicos (como agrotóxicos e fertilizantes), além da pesquisa e desenvolvimento genético de sementes e a diminuição do custo de manejo.

De fato, houve um aumento considerável na produção de alimentos. Por outro lado, a produção agropecuária nos países em desenvolvimento foi (e continua sendo) destinada, principalmente, a países ricos industrializados, a partir de um modelo colonial de produção agrícola baseado na exploração de produtos primários. Além disso, a "Revolução Verde" aumentou a concentração fundiária e a dependência de sementes modificadas, alterou significativamente a cultura dos pequenos proprietários, promoveu a devastação de florestas, contaminou o solo e as águas e gerou problemas de saúde para agricultores e consumidores.

No Brasil, agressões à natureza – relacionadas ao desmatamento e a problemas de conservação dos solos – são observadas desde o período colonial. No entanto, foi o processo de modernização da agricultura, iniciado na década de 1960 e intensificado a partir de 1970, que provocou o aumento de impactos ecológicos, com a perda de ecossistemas e habitats naturais, a redução da biodiversidade, a expropriação de comunidades e povos tradicionais, a contribuição na emissão de gases do efeito estufa, o esgotamento de solos, a desertificação e a contaminação de recursos hídricos.

## **Modelos de agricultura no Brasil: modelo agrário exportador e agricultura familiar**

O campo brasileiro é formado, principalmente, por dois modelos de agricultura que compuseram a história agrária do país. A economia brasileira foi composta, em sua história, por um modelo agrário exportador altamente capitalizado, baseado no latifúndio e na produção em monoculturas de commodities destinadas ao mercado externo.

Anualmente, são concedidos subsídios fiscais para garantir que esse modelo agrícola mantenha os resultados da balança comercial brasileira, como isenção de Cofins para o setor de agrotóxicos, desoneração de ICMS e abate no Imposto de Renda para grandes empresas agrícolas. Tal agricultura, vinculada diretamente aos mercados globais e estruturada industrialmente, representa 23% dos estabelecimentos agropecuários do país, mas detém 77% da área e emprega 33% das pessoas no setor, conforme o Censo Agropecuário 2017 (BRASIL, 2017).



#### Número de agrotóxicos detectados na água

- Todos os 27 testados
- De 14 a 26
- De 1 a 13
- Nenhum agrotóxico
- Testes não foram feitos

Fonte: Sistema de Informação de Vigilância da Qualidade da Água para Consumo Humano (Sisagua) 2014-2017  
Reprodução: Repórter Brasil

Por outro lado, o modelo que de fato alimenta e abastece as cidades é a agricultura familiar, caracterizada pela produção em pequenas propriedades (até quatro módulos fiscais) e pela força de trabalho predominantemente familiar. Aproximadamente 77% dos estabelecimentos brasileiros, mas apenas 23% da área, são destinados a esse modelo agrícola, produzindo o equivalente a 48% do valor da produção de café e banana, 80% do valor de produção da mandioca, 69% do abacaxi e 42% da produção do feijão no Brasil. A agricultura familiar é a que mais emprega pessoas no campo, mas possui poucos incentivos que garantam seu desenvolvimento e ampliação. Em 11 anos, desde o primeiro Censo Agropecuário que delimitou a diferenciação entre os dois modelos de agricultura em 2006, a agricultura familiar perdeu 9,5% dos estabelecimentos e 2,2 milhões de postos de trabalho devido

ao envelhecimento da população rural, à busca por trabalho fora da propriedade agrícola e à mecanização (BRASIL, 2017).

A discussão sobre o sistema alimentar também se refere à forma de comercialização dos produtos, à determinação de preços de vendas e a logísticas de distribuição. A partir da década de 1950, boa parte dos produtos produzidos passou a ter sua distribuição centralizada a partir da Companhia de Entrepósitos e Armazéns Gerais de São Paulo (Ceagesp), aumentando o número de intermediários entre o agricultor e o consumidor final. Hoje, diversas frutas, legumes e verduras percorrem extensivas distâncias para chegar ao Ceagesp e serem novamente redistribuídas a redes varejistas, restaurantes, mercados e grandes consumidores. Quanto mais intermediários no sistema alimentar, maior é a pressão no agricultor para que comercialize seus produtos a preços baixos o que, em muitos casos, inviabiliza a atividade. A estruturação desse sistema de forma industrial, com grande escala de produção, padronização excessiva de produtos e alta exigência exclui pequenos agricultores ou os relega à remuneração injusta de seu trabalho.

Desde 2008, o Brasil é o maior consumidor de agrotóxicos do mundo, consumindo cerca de 900 mil toneladas de produtos por ano, o que representa 19% do mercado mundial de agrotóxicos. Esses produtos são utilizados intensamente nas grandes lavouras de milho, soja, algodão e cana de açúcar e foram responsáveis por 41.764 intoxicações registradas de 2007 a 2015 (BRASIL, 2018). Estima-se que cerca de um quarto (23% das amostras) dos alimentos estão contaminados por agrotóxicos (BRASIL, 2019), podendo causar distúrbios na saúde, como câncer, tumores, sangramentos, tonturas, fraqueza, lesões hepáticas e outras injúrias. Temos sempre que lembrar que os agrotóxicos são venenos e que matam muito mais organismos vivos do que pretendem em suas composições. Muitos componentes permanecem nos alimentos que ingerimos diariamente e são absorvidos por nossos corpos quando comemos (CARNEIRO, 2015).

## Impactos sociais e ambientais dos dois modelos de agricultura no Brasil

Para além da produção alimentar, há outras questões que devem ser consideradas ao analisar os dois modelos em que se desenvolve a agricultura brasileira, entre elas: a manutenção da paisagem, os impactos ambientais da produção, as relações sociais e comunitárias estabelecidas nos territórios. Deve-se lembrar que, para além de uma atividade econômica, a agricultura compõe uma prática social realizada por sujeitos historicamente

**Agricultura familiar e não familiar:** proporção das áreas e dos números de estabelecimentos

Área

77%  
agricultura  
não familiar

23% agricultura familiar

Estabelecimentos

23% agricultura não familiar

77%  
agricultura  
familiar

Fonte: Censo  
Agropecuário 2017

determinados e inseridos em lógicas de reprodução da vida. A prática da agricultura é permeada por modos de ser e viver no território, com a construção de conhecimentos arraigados em comunidades e povos há muitos anos. É a expressão da intrínseca relação entre comunidades humanas e o ambiente natural onde estão inseridas, buscando a integração entre o desenvolvimento social e a conservação dos ciclos naturais que possibilitam e garantem sua reprodução.

A partir da transformação da agricultura pela lógica capitalista de produção, que envolve o domínio da natureza e a inserção dos agricultores nos fluxos de mercado que visam à concentração do lucro e à produtividade intensiva dos sistemas agrícolas, esse modo de ser e de vivenciar o território é radicalmente desestruturado. O agricultor deixa de ser integrante de um território e de uma comunidade simbolicamente construídos ao longo de sua história e passa a ser um trabalhador assalariado dentro de um sistema que o oprime a uma remuneração injusta para garantir o lucro de quem é proprietário dos meios de produção.

**Estruturar novos circuitos de comercialização de produtos da agricultura familiar, principalmente agroecológica ou que estão em processo de transição para formas de produção sem uso de produtos químicos, é valorizar uma cadeia produtiva que busca o desenvolvimento rural solidário e sustentável.**

A agricultura familiar é justamente aquela que mantém no território os vínculos de solidariedade e de comunidade que auxiliam a população do campo a manter seus modos de vida e garantir sua permanência. Ela indica uma resistência ao modo de produção industrial e capitalista que expropria as comunidades de suas terras em nome de uma produção latifundiária de produtos agrícolas destinados à exportação. Contrapõe-se na justa medida em

que produz alimentos, mantém práticas ancestrais de produção e valoriza a experiência humana de tessitura das relações sociais presentes em determinado local.

## **Novos caminhos para fortalecer a agricultura familiar**

Sendo assim, estruturar novos circuitos de comercialização de produtos da agricultura familiar, principalmente agroecológica ou que estão em processo de transição do pacote tecnológico da "Revolução Verde" para outras formas de produção sem uso de produtos químicos, é valorizar uma cadeia produtiva que busca o desenvolvimento rural solidário e sustentável. É necessário garantir a manutenção das famílias produtoras de alimento no campo, buscando novos arranjos que garantam o acesso à terra,

valorizando a comercialização direta com esses agricultores e auxiliando na construção de políticas públicas que fomentem a agricultura familiar agroecológica. Alimentar-se de forma saudável envolve não apenas a nutrição, mas também todo o sistema produtivo por trás do alimento que é consumido, como apresentado no Guia Alimentar da População Brasileira (BRASIL, 2014).

A saúde não reside apenas no corpo, mas em toda a sociedade e seus modos de vida. Para comer bem é preciso também cultivar a terra, tecer relações sociais justas e produzir de forma ambientalmente sustentável. A agricultura familiar se baseia no respeito aos povos dos campos e das florestas, na valorização digna do trabalho no campo e no estabelecimento de relações humanas justas ao longo de todo o sistema alimentar. Escolher o sistema alimentar que vai promover e incentivar ao consumir diariamente seu alimento é um ato político.

**No Brasil, agressões à natureza são observadas desde o período colonial. Mas o processo de modernização da agricultura, iniciado na década de 1960 e intensificado a partir de 1970, provocou o aumento de impactos ecológicos, com a perda de ecossistemas e habitats naturais, expropriação de comunidades e povos tradicionais, esgotamento de solos, desertificação e contaminação de recursos hídricos, entre outros.**

**André Biazoti** é bacharel em Gestão Ambiental na ESALQ/USP e mestre em Agricultura Urbana pelo Programa de Pós-Graduação Interunidades em Ecologia Aplicada (PPGI-EA/USP). Integrante da Articulação Paulista de Agroecologia desde 2006 e do Movimento Urbano de Agroecologia (MUDA\_SP). Conselheiro do Conselho Municipal de Desenvolvimento Rural Solidário e Sustentável de São Paulo (CDRSS) e integrante da União de Hortas Comunitárias de São Paulo. Foi consultor e participou da oficina Acesso à Terra para Agricultura Justa nas fases de entrevistas e presencial.

#### Referências

BRASIL. Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA). Programa de Análise de Resíduos de Agrotóxicos em Alimentos – PARA. *Relatório das amostras analisadas no período 2017-2018*. Plano Plurianual 2017-2020 – Ciclo 2017/2018. Brasília: Anvisa, 2019. Disponível em: <<http://portal.anvisa.gov.br/programa-de-analise-de-registro-de-agrotoxicos-para>>. Acesso em: 08 mar. 2020.

BRASIL. Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA). *Análise das intoxicações por glifosato notificadas no Sistema de Informação de Agravos de Notificação (SINAN) de 2007 a 2015*. PARECER N° 4/2018/SEI/CREAV /GEMAR/GGTOX/DIARE/ANVISA. Disponível em <<http://portal.anvisa.gov.br/document-s/10181/5344168/15.+PTR+Intoxica%C3%A7%C3%B5es+humanas.pdf>>. Acesso em 08 mar. 2020.

BRASIL. Ministério da Saúde. Secretaria de Atenção à Saúde. Departamento de Atenção Básica. *Guia alimentar para a população brasileira*. Brasília : Ministério da Saúde, 2014

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). *Censo Agropecuário - Resultados preliminares*, 2017.

CARNEIRO, Fernando Ferreira (Org.) *Dossiê ABRASCO: um alerta sobre os impactos dos agrotóxicos na saúde* / Organização de Fernando Ferreira Carneiro, Lia Giraldo da Silva Augusto, Raquel Maria Rigotto, Karen Friedrich e André Campos Búrigo. - Rio de Janeiro: EPSJV; São Paulo: Expressão Popular, 2015.

# O que nos inspira pelo mundo

Modelos alternativos de propriedade liderados pela sociedade civil vêm sendo testados e praticados em todo o mundo, ligados a diferentes finalidades: moradia, cultura, comércio, agricultura, entre outros. Essas experiências têm em comum a tese de que mercados de terras exclusivamente dependentes das forças de mercado não podem entregar um território socialmente justo e ambientalmente equilibrado. Buscam construir instâncias de separação entre a detenção da propriedade e os grupos que dela desfrutam, com perspectiva de permanência das atividades a longo prazo.

Nesta publicação, trazemos cinco iniciativas pelo mundo ligadas à agricultura, com escalas e formatos distintos, que encontraram formas de estabilizar a terra para garantir seu uso perpétuo para a agricultura sem agrotóxicos, controlando a pressão de fatores como a expansão urbana, o uso turístico ou a sucessão de lideranças ou de herdeiros. A prioridade de cada experiência pode variar: proteger seu próprio projeto, garantir terra para novos agricultores, perpetuar usos sustentáveis, fortalecer laços comunitários. Na variedade, existem ideias sempre presentes: são lugares de esperança e também de prática, exemplos de suspensão parcial das lógicas de mercado, embriões ou faróis de outros mundos, no aqui e no agora.

# Vila Yamaguishi

Brasil

O projeto começou com um grupo de estudantes e o desejo comum de iniciar uma agricultura alternativa. Evoluiu com as ideias de desenvolvimento humano do anarquista japonês Miyozo Yamaguishi – que inspirou e deu nome à iniciativa. Hoje são mais de 40 pessoas trabalhando na fazenda de agricultura natural.

A Vila Yamaguishi é uma experiência de produção agroecológica que engloba ações relacionadas ao desenvolvimento humano, à produção agrícola e à organização comunitária. A ideia da Vila teve início em 1988, com cinco amigos da faculdade, filhos de agricultores, e o desejo comum de se engajar na agricultura alternativa. Naquela época, o grupo começou a produzir em uma chácara e foi crescendo ao ganhar visibilidade com a comercialização de hortaliças para pessoas da faculdade, contando com divulgação boca a boca. Mas com o crescimento da produção e também do grupo de moradores na chácara, houve problemas de relacionamento que culminaram na divisão do grupo.

Os conflitos iniciais foram importantes para desenvolver uma nova iniciativa, agora baseada nas ideias de desenvolvimento humano do anarquista japonês Miyozo Yamaguishi. O contato com as ideias de Yamaguishi se deu durante um intercâmbio no Japão realizado por um dos integrantes do grupo, que também



entrou em contato com a filosofia de Masanobu Fukuoka e seu conceito de agricultura natural ou agricultura selvagem. Ao retornar ao Brasil, ele e mais quatro integrantes do primeiro grupo, que participaram da primeira produção experimental, compraram uma terra de 60 hectares, por meio de um financiamento de 10 anos, e iniciaram a Vila Yamaguishi como se conhece hoje.

- Início do projeto: 1988
- Local: Jaguariúna, São Paulo, Brasil
- Número de propriedades: 1 propriedade de 60 ha

## Modelo de propriedade

Com o crescimento do grupo, surgiu a necessidade de resolver questões sobre a vinculação da propriedade da terra. Para isso, em 2009, foi constituída a Fundação ScienZ, sigla em inglês para Investigação Científica da Natureza do Ser Humano a partir do Zero, que passou a ser a entidade proprietária da terra. Dessa forma, a propriedade não é vinculada a nenhuma pessoa física, mas ao objetivo da fundação e a todos que usufruem da terra. Por não pertencer a nenhuma pessoa específica, e sim à fundação, é garantida a perpetuidade do uso da terra para os fins delimitados e compartilhados por todos, cristalizados na figura jurídica da Fundação.

Além da Fundação, os integrantes constituíram uma outra pessoa jurídica, chamada Vila Yamaguishi Agropecuária, da qual todos são sócios, e que aluga as terras da Fundação a um preço simbólico para o exercício das atividades que geram renda para a comunidade. Dessa forma, a empresa é responsável pelas atividades produtivas que geram o sustento da Vila, enquanto a Fundação se mantém como uma forma de garantir que a propriedade seja comum e que todos a possam usufruir. A Vila Yamaguishi possui estabilidade na terra graças a sua estrutura de organização.

Essa forma de gestão é expandida para a maneira pela qual o grupo de moradores e de trabalhadores da Vila se organiza. A comunidade não tem hierarquia e o consenso é exercitado nas decisões estratégicas e cotidianas, com propriedade comunitária dos bens que todos usufruem coletivamente. Há, por exemplo, um caixa comum para onde vão os recursos gerados pelos trabalhos individuais e coletivos. Todos podem usufruir desses recursos, desde que consensualmente decidido seu uso. Em reuniões diárias, são organizadas as tarefas e tomadas as decisões. Atualmente, moram na Vila 28 pessoas que compartilham os trabalhos e a vivência coletiva, além de 15 funcionários contratados, com carteira de trabalho assinada, para a realização de trabalhos específicos.

---

**A estrutura organizacional, com uma fundação sendo proprietária da terra, assegura a perpetuidade de seu uso para os fins comuns à Vila Yamaguishi.**

## Produção

Desde o início, a Vila Yamaguishi é um espaço de referência para o cultivo sem agrotóxico e em harmonia entre a natureza e as ações humanas. A área total da propriedade atualmente é de 60 hectares, sendo que 25 são utilizados diretamente para a horticultura e para a produção animal orgânica e cerca de 30 são destinados à recuperação ambiental e a áreas de preservação. São cultivadas, aproximadamente, 70 variedades de hortaliças e frutas, além da criação de galinhas para a produção de ovos, todos com certificação orgânica. As hortaliças são a principal fonte de renda, mas os ovos são mais famosos.

A Vila Yamaguishi busca estruturar o sistema de produção de forma integrada, como um organismo agrícola, em que as galinhas e a produção de hortaliças se alimentem mutuamente, tendo como foco a estruturação do ambiente para que cada ser vivo cumpra suas funções ecológicas de forma otimizada.

A certificação é feita por um Sistema Participativo de Garantia (SPG), em que outros agricultores e consumidores avaliam e atestam coletivamente o atendimento aos critérios exigidos para a produção orgânica e agroecológica. Em 1991, outros agricultores da região se juntaram e formaram a Associação de Agricultura Natural de Campinas e Região (ANC), atualmente com mais de 100 agricultores vinculados, que é cadastrada no Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento (MAPA) para fazer a certificação orgânica dos produtos via SPG. A Vila Yamaguishi também dá apoio a outros agricultores da região que queiram fazer a transição agroecológica.

O projeto se sustenta pelas ações relacionadas ao objetivo à que a Vila se propõe. A primeira e principal delas é a venda de hortaliças, frutas e ovos. Atualmente, são realizadas cerca de 800 entregas semanais a domicílio e nove feiras por semana (em que 90% da venda é feita diretamente ao consumidor). Os próprios integrantes e trabalhadores fazem a logística de distribuição junto aos consumidores, possuindo um mercado consolidado e sem grandes dificuldades para escoamento da produção. Para além da produção, a Vila Yamaguishi também tem moradia, ambientes de restauração florestal (cerca de 50% da área da propriedade é destinada à conservação ambiental) e realiza atividades de desenvolvimento humano, como cursos imersivos que complementam a renda. Os moradores da Vila também desenvolvem outras ações, apesar de terem dedicação quase exclusiva na Vila, mas a renda vai para um caixa único de toda a comunidade.

O crescimento e a firmeza do mercado de orgânicos auxiliou a garantir a estabilidade ao projeto. Também contribuíram para isso o fato de não trabalharem com intermediários, estruturando a comercialização diretamente aos consumidores, e a localização perto de mercados consumidores.

A Vila Yamaguishi é considerada uma referência de ecovila, mesmo não se considerando explicitamente como tal, e participa de espaços colegiados para a troca de experiências, formação e construção de políticas públicas, como o Instituto ScienZ, no Japão, a Articulação Paulista de Agroecologia, a Associação Amigos do Camanducaia e o Conselho de Desenvolvimento Rural do município de Jaguariúna, onde está localizada.

A área total da propriedade é de 60 hectares, 30 deles destinados à recuperação ambiental e a áreas de preservação. São cultivadas mais de 70 variedades de hortaliças e frutas, há criação de galinhas para produção de ovos, todos com certificação orgânica.



# Longo Mai

França

“Que dure por muito tempo”: este é o significado em português deste movimento nascido em 1973, em Limans, França. O movimento surgiu após os acontecimentos de maio de 1968, quando grupos de estudantes anarquistas da Áustria e da Suíça se uniram para levantar fundos e comprar terras visando a um projeto coletivo de uso da terra para agricultura – buscavam espaços livres nas regiões montanhosas da Europa, atingidas pelo êxodo rural. A primeira iniciativa foi a Grande Neuve, na cidade de Limans, na França, e seu líder foi Roland Perrot, um desertor da guerra da Argélia.

A primeira iniciativa do Longo Mai foi na cidade de Limans, na França, na região da Alta Provence. O movimento se baseia em princípios de vida comunitária e em cooperação.

Com 270 hectares, a Grande Neuve continua em plena atividade, com agricultura, jardinagem, criação de ovelhas, porcos e aves, cabras para queijo, e frutas como framboesas, groselhas, amêndoas, nozes, marmelos, damascos, peras, ameixas e figos, muitas para serem processadas, como na fabricação de geleias. Há, ainda, plantas aromáticas e medicinais e apicultura. A Grande



Neuve também tem a função de escola para a vida comunitária, graças às suas capacidades de acolhimento e às instalações coletivas – muitos aproveitam esse potencial para estadias mais longas para descobrir e entender um "estilo de vida diferente".

Aos poucos, outros grupos se formaram e foram se estabelecendo em terras cuja propriedade foi desde sempre coletiva. O número de participantes varia e também as características e vocações de cada comunidade. Atualmente, o Longo Maï é formado por uma rede de dez cooperativas agrícolas autogeridas na França, Áustria, Suíça, Alemanha, Romênia e Ucrânia (as duas últimas são as mais recentes), e com um braço na Costa Rica.

Os princípios fundantes e permanentes do movimento Longo Maï são o antimilitarismo e pacifismo, o igualitarismo e o anti-capitalismo. As atividades baseiam-se na vida comunitária, na autossuficiência, na produção artesanal e agrícola, no gerenciamento coletivo da energia, da água e no respeito ao meio ambiente. Os participantes defendem um modo de vida que foi conscientemente escolhido por eles, baseado na cooperação.

## Propriedade e uso da terra

Há duas instituições que permitem que o trabalho aconteça garantindo o uso da terra para agricultura a longo prazo: a Associação Pro Longo Maï e a Fundação Fonds de Terre Europeenne. A Associação, com sede da Basileia, Suíça, é responsável pela gestão dos trabalhos, apoia iniciativas solidárias, culturais e humanitárias que surgem nas cooperativas, e fornece apoio logístico às comunidades existentes e também a grupos afins que se aproximam e nem sempre pertencem à rede Longo Maï. Há também uma atuação de apoio a movimentos de resistência em relação a projetos que põem em risco o meio ambiente.

Por outro lado, todas as terras são adquiridas pela fundação suíça Fonds de Terre Europeenne, cuja sede é também na cidade da Basileia, e pertencem a ela. A Fundação e a Associação são mantidas por doações regulares e por doações testamentárias.

Recentemente, um grupo tem se ocupado do desenvolvimento de um novo quadro jurídico que possa servir de orientação para criar outros projetos comunitários com base nas experiências já consolidadas. Está em curso a implantação de um fundo privado de utilidade pública, dentro do quadro legal francês, para que se constitua uma reserva fundiária e imobiliária inalienável onde novos grupos possam se instalar. Ao longo dos anos, surgiram

- Início do projeto: 1973
- Local: França, Áustria, Suíça, Alemanha, Romênia, Ucrânia e Costa Rica
- Número de propriedades: 10

---

**Há duas instituições que permitem que o trabalho aconteça garantindo o uso da terra para agricultura a longo prazo: a Associação Pro Longo Maï e a Fundação Fonds de Terre Europeenne.**

numerosos projetos cooperativos, baseados em parcerias ou contato com Longo Mai.

## Trabalho cooperativo e voluntário

O Longo Mai dispensa o sistema de salários. Toda a economia é comunitária visando a cobrir as despesas das cooperativas e as necessidades pessoais, ainda que muitas delas sempre necessitem de apoio financeiro da Fundação Fonds de Terre Européenne. Todo o trabalho é desenvolvido de forma voluntária, sem salários, o que permite a realização dos projetos e garante a utilização direta das doações.

Desta forma, deseja colocar em prática valores como a ajuda mútua, a solidariedade, o respeito por todas as tarefas que correspondem à vida comunitária. Nas cooperativas, a cozinha, salas de estar e de trabalho são comunitárias. Todos os membros, visitantes, estagiários e crianças fazem pelo menos duas refeições diárias em comum. As decisões são tomadas com base no princípio do consenso. Todos os assuntos importantes são discutidos em conjunto e as decisões são tomadas em reuniões plenárias. Nas 10 comunidades, há aproximadamente 200 cooperados e cooperadas além das crianças, estagiários e visitantes.

Fabricação de janelas e portas na fazenda Mas de Granier, a noroeste de Marselha. A fazenda faz parte do movimento desde 1990 e é ponto de encontro de iniciativas culturais e de pequenos produtores que se opõem à industrialização da agricultura.



Além das comunidades europeias, o Longo Mã criou a Finca Sonador, na Costa Rica, em 1979, para acolher refugiados da Nicarágua – e até hoje mantém essa missão. Algumas famílias são ainda dos pioneiros e outras foram se instalando – hoje vivem ali cerca de 700 pessoas, em 950 hectares dos quais metade são superfícies agrícolas e o restante é uma floresta protegida, mostrando que a criação e o desenvolvimento de cooperativas autogeridas permite reviver regiões abandonadas e também as protege da especulação imobiliária.



Vista da pequena cidade de Limans a partir da fazenda Grand Neuve, a primeira do movimento. O espaço também tem função de escola para a vida comunitária, com instalações, salas amplas e cozinha coletiva. Muitos aproveitam esse potencial para estadias mais longas e para descobrir um novo e diferente estilo de vida.

# California Farmland Trust

Estados Unidos

A Califórnia possui algumas das terras mais férteis do mundo. Em 2019, o estado produziu 61% das verduras dos Estados Unidos, 46% de seus cítricos e 56% de suas frutas. Ao mesmo tempo, a Califórnia possui mercados urbanos vorazes e cidades que se expandem horizontalmente em ocupações de baixa densidade. O resultado é a perda sistemática de terras agrícolas importantes, com fazendas tornando-se cidades ou dando lugar a subúrbios. Na década de 1990, perdeu-se cerca de 40 mil hectares anuais de terras férteis no estado.

A fazenda Menghetti – que pertence à família Menghetti desde 1919 – está permanentemente protegida após os atuais proprietários regulamentarem a terra como área de conservação agrícola pelo Trust, em 2009.

Duas fazendeiras do município de Merced, preocupadas com este problema, reuniram-se e idealizaram em uma mesa de cozinha a Merced County Farmland and Open Space Trust – em português, Fundo de Terras Agrícolas e de Espaços Abertos de Merced. O grupo foi crescendo e, em 2003, passou a reunir integrantes dos municípios de Merced, Stanislaus, San Joaquin e Sacramento, expandindo a região de atuação. Em 2004, foi oficialmente criado



o Central Valley Farmland Trust (Trust de Terras Agrícolas do Vale Central) para atuar nesses quatro municípios. O grupo agregava então 3.440 hectares em nove propriedades protegidas. Em 2018, o Central Valley Farmland Trust já protegia 5.465 hectares em 38 fazendas produzindo amêndoas, pêssego, uvas, nozes, cerejas, aspargos, tomate, cebola, milho, alfafa, batata doce, feno, entre outros, além de áreas de pasto e de produção de laticínios, quando se uniu à Brentwood Agricultural Land Trust (Trust de Terras Agrícolas de Brentwood), organização fundada em 2002 com objetivos similares. A Brentwood protegia, então, 542 hectares em 11 propriedades na região da baía de São Francisco. Da fusão, resultou o California Farmland Trust (Trust de Terras Agrícolas da Califórnia), que em 2019 protegia 6.637 hectares em 73 fazendas. Isso equivale a assegurar alimento para 9 mil famílias de forma permanente.

- Início do projeto: 2003
- Local: Califórnia, Estados Unidos
- Número de propriedades: 73



divulgação California Farmland Trust

**O Trust utiliza um contrato que cede os direitos de urbanização da terra à organização, garantindo que será sempre usada para agricultura. A propriedade da terra segue sendo do agricultor.**

Os fazendeiros Tom e Irene Ulm decidiram proteger a fazenda da família em 2011, garantindo que a área deverá ser sempre utilizada para agricultura. Hoje o local de 61 hectares tem plantações de nozes, amêndoas e uvas vinícolas.

O objetivo da organização é preservar a paisagem rural com foco na produção alimentar. Colocam-se ao lado dos fazendeiros para garantir que os terrenos agrícolas permanecerão como fazendas para sempre. O projeto trabalha com a noção de legado como argumento para preservar as terras e fazendas tanto com os fazendeiros, para aderirem ao sistema, quanto com os doadores que apoiam a organização.

O instrumento principal utilizado pelo Trust é um contrato chamado "agricultural conservation easement" (servidão para a conservação agrícola), regulamentado em lei estadual. O instrumento permite que os direitos de urbanização de uma terra agrícola sejam alienados para terceiros sem interferência na propriedade da terra.

Os critérios de escolha das fazendas a serem preservadas são: a alta qualidade do solo, a presença de fontes de água, a ameaça iminente de urbanização. O Trust faz parcerias com fazendeiros que decidem voluntariamente preservar o uso agrícola de suas terras em perpetuidade. Se essa decisão é tomada, é possível uma aproximação com o Trust para alienar os direitos de urbanização.

A transação pode ser feita como doação ou como venda dos direitos de urbanização. As duas partes entram em acordo sobre os termos do contrato, e cada acordo é único, dependendo das características da terra e das prioridades do fazendeiro e do próprio Trust. Por estatuto, o Trust não pode exercer o direito de urbanizar a área, ou seja, as terras são preservadas de forma perene com usos agrícolas, e também não interfere nas formas de produção das fazendas nem participa da definição do que será produzido. É um processo longo, e cada transação leva de um a dois anos para ser concluída.

A demarcação de uma fazenda com o agricultural conservation easement é voluntária, mas uma vez assinado o contrato ele é permanente e a demarcação não pode ser revertida. A fazenda permanece nas mãos do proprietário, e pode ser herdada por seus sucessores e pode até mesmo ser vendida, mas não pode ser urbanizada. As terras permanecem como propriedade privada produtiva, pagam normalmente seus impostos para as municipalidades. Podem ser feitas novas construções nas terras, desde que elas sejam necessárias para a produção agrícola. Em alguns casos, é necessária a autorização do Trust para a realização de novas construções. Representantes do Trust visitam as terras uma vez por ano para assegurar que os acordos estão sendo cumpridos.

Além da garantia de perpetuidade da manutenção do aspecto rural da propriedade, a alienação do direito de urbanização reduz o preço da terra. O proprietário tem um benefício fiscal de redução de impostos ao ajustar contabilmente o valor da propriedade. A terra também fica com um preço mais acessível para novos agricultores, caso os donos decidam vender.

Pela legislação do Estado da Califórnia, projetos de urbanização que implicam em perda de área agrícola precisam mitigar seus impactos, e uma das formas é doar recursos para financiar os agricultural conservation easements. Daí origina-se parte dos recursos do Trust. Outras fontes de recursos são doações de pessoas físicas e jurídicas, apoio de fundações e outros financiadores institucionais, além de trabalho voluntário.

O California Farmland Trust também possui atividades educativas, levando crianças em visitas monitoradas às fazendas para aumentar a consciência alimentar. Também apoia a articulação em rede dos fazendeiros que se comprometem a preservar suas terras em acordos com a organização.

O Trust também trabalha com educação e conscientização, levando crianças a fazendas para entenderem como os alimentos são produzidos. Na foto, crianças são recebidas por fazendeiros da primeira geração do California Farmland Trust.



# Fundação Edith Maryon

Suíça

A Fundação Edith Maryon foi criada por três jovens amigos em 1988 e oficialmente instituída em 1990 na Basileia, Suíça. A fundação segue os preceitos da antroposofia de Rudolf Steiner e seu nome homenageia a escritora Edith Maryon, colaboradora de Rudolf Steiner e envolvida com projetos de moradia social. Com capital inicial de 12 mil francos suíços, reduzido para os padrões de fundações suíças, nasceu com a missão de remover terras e imóveis da especulação imobiliária de forma permanente.

Em 1999, uma doação permitiu a compra da propriedade Pretschen pela Fundação Edith Maryon. A terra foi arrendada a um produtor orgânico familiar que queria mudar o foco de sua produção de laticínios para uma fazenda biodinâmica. Hoje fica ali a maior estufa orgânica da região.

A fundação foi crescendo a partir de uma rede cada vez maior de apoiadores, dispostos a fazer doações, deixar imóveis ou outros bens em legado, e a realizar parcerias. A fundação detém a propriedade dos imóveis mas não realiza a sua gestão. Isso é feito por pessoas físicas, associações ou empresas que se comprometem a levar adiante os objetivos acordados com a fundação, com ênfase em aspectos sociais, ambientais ou no comércio justo. Inicialmente focada no território suíço, a Fundação



Cortesia Fundação Edith Maryon

passou a agir também em outros países europeus conforme apresentaram-se oportunidades.

Os primeiros imóveis adquiridos ou construídos pela Fundação eram urbanos, mas a instituição mostrou-se aberta a acolher quaisquer tipos de usos, desde que de acordo com seus princípios. Na segunda metade da década de 1990, começaram a aparecer projetos ligados à terra rural e à agricultura. A maior parte dos projetos agrícolas apoiados pela Edith Maryon pratica a agricultura biodinâmica, que não usa agrotóxicos e busca o equilíbrio entre a agricultura e a natureza. As propriedades da Fundação são mais do que produtores de alimentos saudáveis, são centralidades em redes de produção, consumo, sociabilidade, educação e turismo.

## Projetos agrícolas

A propriedade chamada Englitzer Eck (Achtberg, Alemanha, 41.937 m<sup>2</sup>) resultou da doação de vários lotes para a Fundação em 1996. As propriedades são arrendadas para uma rede de produtores chamada Netzwerk Blühende Landschaft (em português, “Rede da Paisagem Florescente”), que apoia a polinização do campo por abelhas, regenerando ecossistemas. No ano seguinte, foi comprada a Hof Marchstein (Schelten, Suíça, 220.000 m<sup>2</sup>), por um valor muito abaixo do mercado, e o antigo proprietário tornou-se arrendatário da Fundação. Desta forma, foram evitadas a perda e a fragmentação da terra por especulação ou herança e a produção biodinâmica foi preservada.

Em 1999, uma doação permitiu a compra da propriedade Pretschen (Märkische Heide, Alemanha, 6.150.000 m<sup>2</sup>), antes pertencente ao antigo estado da Alemanha Oriental, a sudeste de Berlim. A propriedade foi arrendada a um produtor orgânico familiar. Contém a maior estufa orgânica da região, além da produção de laticínios e legumes.

Em 2001, a Fundação Edith Maryon fundiu suas operações com a Fundação Riederenshof, e agregou ao seu portfólio uma propriedade também chamada de Riederenshof (Buus, Suíça, 158.000 m<sup>2</sup>), onde são criadas vacas, galinhas, ovelhas, e são produzidas frutas. Em 2018, uma fusão com outra fundação trouxe a área do monastério de Schönthal (Langenbruck, Suíça, 987.000 m<sup>2</sup>), que existe desde o século XII, e contém um parque de esculturas e uma área de produção agrícola biodinâmica.

Les Advins (Bonfol, Suíça, 233.000 m<sup>2</sup>) foi comprado em 2005

- Início do projeto: 1988
- Local: Suíça, Alemanha, Áustria, Hungria e França
- Número de propriedades: 130

---

**A fundação detém a propriedade dos imóveis, mas a gestão é feita por pessoas físicas ou associações, que levam adiante os objetivos acordados com a fundação, com ênfase em aspectos sociais, ambientais e comércio justo.**



A cooperativa Solidago tinha comprado a fazenda por um preço inflacionado, e estava a ponto de fechar por endividamento. A Fundação Edith Maryon, então, comprou a terra da cooperativa, que pôde continuar usando a terra e produzindo de forma biodinâmica.

resultando em alívio para a cooperativa Solidago, que havia comprado o terreno a um valor muito alto e estava com dificuldades devido ao endividamento. A Fazenda Weidenhof (Schneverdingen, Alemanha, 600.000 m<sup>2</sup>) foi comprada em 2009 e é arrendada a uma associação que pratica a agricultura biodinâmica solidária apoiada por uma comunidade de consumidores. Geisshof (Gebenstorf, Suíça, 76.000 m<sup>2</sup>) foi adquirida em 2011, impedindo mudanças de uso e a fragmentação da terra. Desde 2014, uma cooperativa é corresponsável pela produção e distribuição de legumes. A Fazenda Bain de Chauenas (Chauenas, Suíça, 111.000 m<sup>2</sup>) foi comprada em 2013 do casal que construiu a produção biodinâmica, e o valor da compra foi disponibilizado de volta à Fundação como empréstimo sem juros. A Fundação passou a arrendar a fazenda para a segunda geração, garantindo a permanência da produção biodinâmica. A fazenda produz carnes frescas, embutidos, mel, produtos de própolis, lã de carneiro, entre outros produtos, e oferece também hospedagem, visitas guiadas e caminhadas culturais.

O portfólio de propriedade agrícolas segue crescendo. Em 2019, a Fundação adquiriu uma propriedade em Unterbühlhof (Alemanha, 56.000 m<sup>2</sup>), onde além da produção agrícola ocorrem vivências do mundo rural com crianças e adolescentes.

A função estratégica da Fundação Edith Maryon revela-se, por exemplo, no caso da propriedade chamada Oberhofen (Irrsee, Áustria), de 590.000 m<sup>2</sup> que foi comprada em 2013 a preço muito abaixo do mercado e com uma generosa doação. É uma propriedade histórica onde convivem agricultura, estábulo, moradia, marcenaria, gastronomia. Os líderes do projeto decidiram descontinuá-lo, mas a propriedade não foi vendida como poderia acontecer no caso de uma propriedade privada tradicional. Neste caso, a terra voltou à jurisdição da Fundação, que busca novos ocupantes para cada uma das atividades.

Em 2020, a Fundação Edith Maryon possui cerca de 130 propriedades na Suíça, Alemanha, Áustria, Hungria e França, muitas delas garantindo a qualidade do mundo rural de forma permanente.

A fazenda Weidenhof é gerida de forma biodinâmica há mais de 30 anos. Era, inicialmente, uma agricultura familiar, mas hoje é gerida por uma associação sem fins lucrativos dentro do modelo de "agricultura solidária".



# Terre de Liens

França

“A cada seis anos, na França, desaparece o equivalente a um distrito em terra agrícola, em função de fenômenos como a artificialização – quando a terra vira casa, shopping, estacionamento etc. – e o abandono, terrenos que se transformam em floresta”, alarma Gabriela Calmon, coordenadora de comunicação da Terre de Liens. Com a missão de proteger e libertar o território agrícola da especulação imobiliária, promover o acesso de novos agricultores e apoiar a agricultura ecológica, o movimento Terre de Liens foi criado em 2003.

O Terre de Liens não influencia no projeto agrícola. Mas, para assegurar a preservação e a sanidade das terras a longo prazo, o contrato com os fazendeiros impõe a agricultura orgânica e determina critérios de preservação de acordo com o perfil de cada fazenda.

Tudo começou em 1999, quando o holandês Sjoerd Wartena chegou de Amsterdã a Vachères-en-Quint, em Drôme, na França, e se deparou com um povoado quase morto, mas que ainda preservava a cultura agrícola local. Ele queria investir em terras e perpetuar essas tradições, mas o peso da aquisição do terreno era muito grande, e o mundo agrícola era muito fechado.



Em busca de alternativas para seu projeto, Sjoerd encontrou a Relier, uma associação de educação popular, e juntos realizaram uma série de workshops focados em soluções para facilitar o acesso a terrenos aos interessados em agir na agricultura camponesa sustentável. Essas oficinas reuniram agricultores ligados a estruturas de propriedade coletiva, à produção orgânica e movimentos biodinâmicos, além de especialistas em desenvolvimento rural e o banco ético La Nef, dando origem ao Terre de Liens.

O trabalho para construir a estrutura foi feito no seio da Relier e subvencionado pelo banco La Nef, pelo governo francês e por outras fundações e coletivos. Depois de pesquisas sobre finanças sociais e solidárias, a associação entendeu que deveria desenvolver ferramentas financeiras para coletar capital, criando duas empresas: a Foncière, uma empresa de investimento solidário, e a Fundação. Concebida em 2003, a Rede Associativa é a base do Terre de Liens, e tem como ponto central tratar a terra como um bem comum e inalienável. Ao longo dos anos, a Terre de Liens desenvolveu sua presença em toda a França para fortalecer os laços com parceiros locais. Hoje, a federação reúne 20 associações regionais e 7 mil membros.

As filiais integram os novos agricultores à Foncière e à Fundação e implementam o projeto Terre de Liens por meio de parceiros, conscientizando o público em geral e as instituições e apoiando projetos de instalação agrícola. Elas realizam trabalho de campo para desenvolver novas formas de administrar a terra. Cada uma se junta à associação nacional e tem um assento em seu conselho.

## Empresa de investimento solidário

Criada em 2006, a Foncière é uma das ferramentas financeiras criadas pelo movimento. Trata-se de uma empresa de investimento solidário aberta ao público que permite a propriedade coletiva. O capital acumulado pela Fundiária é usado na compra de terrenos e de edifícios agrícolas para atividades agro-rurais.

Qualquer pessoa de qualquer nacionalidade pode comprar ações da Foncière. Cada ação custa 103,50 euros mais a taxa administrativa. Segundo o relatório de 2018, a empresa contou com 13.500 acionistas solidários e o montante acumulado foi de mais de 65 milhões de euros. Setenta e cinco por cento do capital aportado pelos acionistas é dirigido à compra das fazendas, sendo mantida uma reserva de 25% para pagar os acionistas que saem. Esse investimento não gera dividendos, mas é transparente e assegura estabilidade financeira aos acionistas, por meio da

- Fundado em 2003
- 21 regiões da França
- 304 pessoas atendidas
- 190 fazendas
- 145 construções agrícolas
- 69 habitações
- Agricultura e processamento de produtos agrícolas

**A associação entendeu que deveria desenvolver ferramentas financeiras para coletar capital, criando duas empresas: a Foncière, uma empresa de investimento solidário que permite a propriedade coletiva, e a Fundação, que atende pessoas que querem transmitir ou doar suas fazendas.**

atualização do investimento de acordo com os índices legais. Além disso, o investidor é favorecido com um incentivo fiscal que reduz 18% dos impostos cada vez que ele aplica. Os acionistas têm direito a voto – portanto, uma das regras é limitar a aquisição de 167 ações por pessoa, de modo a manter equilibrada a balança do poder e garantindo a democracia em Terre de Liens.

A Foncière facilita o acesso de novos agricultores às propriedades agrícolas por meio do aluguel. Além de administrar locações, a instituição mantém prédios e monitora o andamento dos projetos de quem se instala nas propriedades. É praticada a locação de mercado. “Por ser um movimento social e solidário, o valor é sempre calculado para que entre no plano de negócio do projeto. O que nos diferencia é a vontade de fazer com que as pessoas possam pagar o aluguel”, diz Gabriela. Se o agricultor não consegue sanar a locação, na maioria das vezes o Terre de Liens arca com os custos para não expulsar a família. No caso de existir uma estrutura habitacional, o aluguel considera o investimento utilizado em sua renovação e é cobrado a parte. As casas são reestruturadas de forma ecológica, e podem ser completamente isoladas e redesenhadas em sua funcionalidade. O dinheiro levantado com aluguel é utilizado principalmente no funcionamento da Fundiária, cobrindo salários e investimentos que mantêm o capital de giro.

A empresa não influencia no projeto agrícola. Porém, para assegurar a preservação e a sanidade das terras a longo prazo, o Terre de Liens aplica um contrato que impõe a agricultura orgânica e determina critérios de preservação de acordo com o perfil de cada fazenda. O dinheiro arrecadado pelos fazendeiros na produção é de propriedade deles.

## **Preservar a terra agrícola a longo prazo**

Outro fenômeno que interfere na continuidade das terras agrícolas e dificulta a entrada de novos agricultores é que muitos dos proprietários na idade de se aposentar não têm para quem transmiti-las. Assim, a segunda ferramenta, a Fundação, reconhecida como de utilidade pública, foi criada em 2014 para atender pessoas que querem transmitir ou doar suas fazendas. Ela também compra terras que correm o risco de perder o uso agrícola ou de agricultores que estão com problemas financeiros, não conseguem mantê-las, mas querem continuar no ramo. Em todos os casos, a Fundação garante as práticas agrícolas ecologicamente corretas a longo prazo: quando um agricultor sai, a Fundação encontra e instala um sucessor.



Na Fazenda Salelles, três amigos criam um rebanho de 300 ovelhas leiteiras orgânicas, para a produção de Roquefort. A terra que era alugada pelo trio foi colocada à venda e comprada pelo Terre de Liens em 2012, garantindo a perpetuidade do uso da terra para fins orgânicos.

Os terrenos, confiados ou comprados pela Fundação, são alugados a agricultores nos mesmos moldes da Foncière. A Fundação também se mobiliza na coleta de doações e legados de indivíduos e empresas, contribuições essenciais que possibilitam a aquisição de novas fazendas e que ajudam a cobrir os custos de implantação. De acordo com o relatório de 2018, ela recebeu quase 1,5 milhão de euros em terras e capital vindos de 10.878 doadores.

A aquisição de terras, em geral, é baseada em projetos apresentados por candidatos que não encontram ou não têm condições de comprar uma propriedade. A seleção é realizada nas associações e então um comitê de especialistas decide a compra. Conforme o caso, é a fundação ou a fundiária que realiza a compra, tornando-se proprietárias das fazendas. “Existem vários critérios para a decisão. Depende da solidez do projeto agrícola, do contexto político da região, da capacidade da terra, se o terreno é ou não orgânico, se está muito poluído, se nunca poderá ser limpo”, explica Gabriela. Sendo selecionado, o agricultor tira das suas costas o custo da sua principal ferramenta (a terra) e pode investir no seu projeto de negócios.

## Estrutura de funcionamento e resultados

Além dos produtores rurais, dos associados, dos acionistas e dos doadores, o funcionamento de Terre de Liens acontece graças a uma estrutura de cerca de 70 funcionários assalariados e de mais mil pessoas que atuam na rede como voluntários. Preservar 4.635 hectares de terras que adotam sistemas orgânicos e manter a biodiversidade local, ter 262 agricultores que podem trabalhar e que ainda contratam 439 pessoas são as principais conquistas. Garantir a perpetuação do bom uso das terras é outro ganho: as fazendas compradas nunca serão revendidas.



# Anexo

Disponibilizamos on-line os resultados da pesquisa com os agricultores, e também os instrumentos jurídicos que resultaram da oficina. O objetivo é que esses documentos possam ser usados como base por agricultores para garantir a estabilidade da terra para agricultura justa.

Os documentos abaixo estão disponíveis em:  
[www.fundofica.org/agriculturajusta](http://www.fundofica.org/agriculturajusta)



1. Modelos de Contrato (em pdf e em versão editável):
  - i) Minuta de Termo de Concessão de Direito Real de Uso de Imóvel
  - ii) Minuta de Termo de Cessão de Uso de Imóvel
  - iii) Contrato de Concessão de Direito de Superfície
  - iv) Minuta de Termo de Cooperação entre Entes Privados
  - v) Minuta de Contrato de Comodato de Imóvel
  - vi) Minuta de Termo de Cooperação entre Ente Público e Associação
  - vii) Minuta de Estatuto Social da Associação
  - viii) Minuta de Estatuto Social da Fundação
2. Planilha com as respostas das entrevistas com agricultores
3. Vídeos da oficina presencial
4. Fotos da oficina presencial

# Agradecimentos

Goethe-Institut, Instituto Ibirapitanga, Rubens Naves Santos Jr. Advogados, MAB Advogados, Manesco Ramires Perez Azevedo Marques – Sociedade de Advogados, Vídeo FAU, Giulia Godinho, Luiz Grecco, Apoiadores e Associados FICA.

## Aos participantes da oficina:

André Ferreira da Silva (Sabor da Vitória), Ana Cândida Pena, André Biazoti, André Manoel dos Santos (Horta e Viveiro do Parque Linear da Integração Zilda Arns), Anna Kaiser Mori (Projeto Ligue os Pontos PMSP), Antonio Gonçalves da Silva (Vídeo FAU), Bruno Brito (Coletivo do Estradão/Quintal da Eunice), Bruno Paschoal (Fazenda Santa Esther), Caio Marques Bittencourt Ribeiro (Prato Verde Sustentável), Camila Oliveira Lopes Abbatepaulo, Carmen Brugnera, Reinaldo, Everton, Ana Lúcia e Aluísio (Núcleo Horizonte Azul da Associação Comunitária Monte Azul), Célia Cymbalista (Projeto Caoby), Cinthia Mendonça (Silo Arte Latitude Rural), Claudia Marilena Gonçalves (Aldeia Kalipety), Claudia Visoni (Horta das Corujas), Danila Bustamante (Produtora Audiovisual), Diogenes dos Santos Miranda (Vídeo FAU), Ernesto Oyama (Sítio Oyama), Felipe Scarpa Carneiro (Sítio da Felicidade – Cosmópolis), Fernando (Ecovila Tibá), Francis Kanô (Horta Comunitária do Jabaquara), Gabriel Zei (cozinheiro-educador), Guaraciaba Elena Aparecida de Araujo – Dona Elena (Horta Comunitária de Vila Nancy), Humberto Luiz Munaretti Pires (Clareira Agroflorestal), Iara Rolnik (Instituto Ibirapitanga), Iasmim Ogata Bovio, Jaison Pongiluppi (Ecoativa), Jerá Poty Mirin (Aldeia Kalipety), João Batista Amadeu Volkmann (Fazenda Capão Alto das Criúvas e Volkmann Alimentos), João Evangelista dos Santos (Sítio Horta e Flor), Joelma Marcelino dos Santos e Léia (Mulheres do GAU), Lucas Pedroso da Silva (Associação pelo Retorno das Árvores), Lucia Sigolo (Horta IAG – Instituto Anchieta Grajaú), Luciano Tomas Sanjuan Portela (Chácara das Sucupiras/Cooperada CABRUCA), Luiza Costa Caldas, Manfred v. Osterroht (Associação pelo Retorno das Árvores), Maríia de Lourdes Andrade de Souza – Lia (Horta Popular Vila Nova Esperança), Maria Regina Grilli (Horta das Flores), Mariana Chiesa Gouveia Nascimento (Manesco, Ramires, Perez, Azevedo Marques – Sociedade de Advogados), Marina Alegre de Freitas (Casa da Lapa), Murilo Morelli, Natália Galli (Manesco, Ramires, Perez, Azevedo Marques – Sociedade de Advogados), Nathália (Horta Ocupação 9 de Julho), Nora Kühnhold (Goethe-Institut), Paulo Coutinho

(Floradas da Serra/Ana do mel), Paulo Roberto Rodrigues Cabrera (Estância Demétria), Pedro Ribeiro Jardim, Raphael Vasconcelos Balboni (Sítio Biodinâmico UOAEI), Pedro Sidnei Pellegrini (Associação Agrícola de Valinhos), Regiane Bispo (Sítio Primavera), Regiane Camara Nigro (Instituto Kairós), Maria Rita Cavaliere (É Hora da Horta), Romeu Leite (Vila Yamaguishi), Rosana Araújo da Silva Oshiro, Bruno e Marcos (Coletivo do Estradão/Quintal da Eunice), Sandra Jeha, Sebastião Aro de Oliveira Cintra (Bica Orgânicos), Sérgio Shigeeda (Horta Comunitária da Saúde), Silvia Jeha (Sabor de Fazenda), Tais Izumi Koike (Bela Horta), Tania Knapp da Silva, Tania Pereira Christopoulos (EACH-USP), Tatjana Lorenz (Goethe-Institut), Terezinha Dos Santos Matos (Sabor da Vitória/Associação de Agricultores da Zona Leste), Thales Gomes de Lima (MAB Advogados), Valéria Macoratti (Nossa Fazenda), Vivian Barbour (MAB Advogados), Wagner Barbosa Peres (Chácara Santa Edwiges), Wagner Ramalho (Prato Verde Sustentável), Yara Schöler Castanheira (Goethe-Institut).

---

DADOS INTERNACIONAIS DE CATALOGAÇÃO NA PUBLICAÇÃO (CIP)  
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

---

Acesso à terra para agricultura justa /  
[organização Renato Cymbalista, Gabriel Sigolo  
Volich]. -- São Paulo : Pistache Editorial, 2020.

ISBN 978-65-990582-0-2

1. Agricultura 2. Agricultura - Aspectos  
ambientais 3. Agricultura familiar 4. Agricultura sustentável  
5. Planejamento regional 6. Planejamento territorial I.  
Cymbalista, Renato. II. Volich,  
Gabriel Sigolo.

20-34356

CDD-630.275

---

ÍNDICES PARA CATÁLOGO SISTEMÁTICO:

1. Agricultura sustentável 630.275

Cibele Maria Dias - Bibliotecária - CRB-8/9427

Fonte:  
Oxygen

Papel:  
Markatto Concetto Naturale (capa)  
Chambriil Avena 80g (miolo)

Usos como agronegócio intensivo, loteamentos, turismo e veraneio dificultam cada dia mais o acesso à terra para a agricultura justa – aquela que respeita os limites do meio ambiente, protege a biodiversidade e remunera corretamente os agentes envolvidos –, empurrando os agricultores sustentáveis para áreas menos favoráveis e mais distantes dos mercados consumidores, ou dificultando a existência de hortas urbanas.

Em parceria entre o FICA, o Goethe-Institut e o Instituto Ibirapitanga, a oficina Acesso à Terra para Agricultura Justa discutiu e propôs soluções para o acesso a propriedades fundiárias para a agricultura justa, baseando-se na experiência compartilhada dos participantes. Com assessoria de especialistas, foram elaborados instrumentos jurídicos, administrativos e registrários que pretendem garantir a permanência de projetos ligados à agricultura sustentável na terra que ocupam, e favorecem a criação de iniciativas similares.

Esta publicação traz a sistematização da oficina e os resultados gerados. Também reúne experiências pelo mundo que conseguiram proteger a terra para a agricultura de forma permanente, garantindo que seu uso sempre será voltado a formas sustentáveis de produção e de trabalho.

**FICA** FUA | fundo agroecológico

APOIO:



**IBIRAPITANGA**

PARCERIA INSTITUCIONAL:



**MAB**  
ADVOGADOS

MANESCO,  
RAMIRES,  
FERREZ,  
AZEVEDO  
MARQUES  
INSTITUTO DE ADVOCADOS

**PISTAC**  
HE EDI  
TORIAL



**CBL**