

# METODOLOGIA DA PARTILHA

Nossa proposta é dar as garantias legais e oportunidades de usufruto e geração de renda aos moradores da terra comum aproveitando-se das economias do compartilhamento. Nosso intuito é unir associados investidores e não investidores para a formalização da Associação Terra Comum Pericó que será a proprietária do imóvel Terra Comum Pericó. Supletivamente nosso intuito é abrir caminho para a replicação de terras comunais, como propriedades coletivas produtivas, autogeridas, autossustentáveis na medida do possível e autofinanciadas. Propomos coletivização com obsequioso respeito aos direitos individuais, especialmente os de propriedade.

Para esta PRIMEIRA TERRA comum, enquanto sítio compartilhado, o fundamental é a fundação da associação que adquire a propriedade com todos os seus recursos. A forma que propomos para isso são compromissos formais na forma de contratos individuais e coletivos pelos quais interessados nas vantagens da propriedade coletiva disponibilizem recursos em favor do coletivo. A reconstrução da propriedade coletiva exige sacrifício de algo do individual para um ganho maior coletivo que também repercutirá em formas de ganho individual. Sacrifício vem de sagrado. Tornar sagrada (novamente) a terra é o caminho.

Ainda que qualquer pessoa possa começar a investir na associação (para tanto disponibilizamos o CONTRATO DE ADESÃO PROVISÓRIA ao projeto por parte do candidato a associado guardião), almejando assim a sua chácara de posse individual, os direitos plenos de coproprietário (associado guardião) somente se adquirem com o preenchimento dos requisitos previstos em estatuto. Em suma, sendo aprovado pela assembleia da associação. Desta forma, tanto o indivíduo escolhe o coletivo como o coletivo admite cada componente.

Assim, o direito à posse perpétua e transferível a um só sucessor de uma chácara de uso exclusivo de aproximadamente 2,5 mil m<sup>2</sup> dentro da propriedade comum depende de compromisso financeiro (com comprovação de capacidade econômica) com a associação ao

pagamento no prazo de 60 meses (5 anos) da quantia em moeda nacional equivalente ao valor de trinta e três (33) CUBs (custo unitário da construção de um metro quadrado segundo os critérios básicos de qualidade) vigente em Santa Catarina

( <http://sinduscon-fpolis.org.br/index.asp?dep=56>). O que corresponde em janeiro de 2020 ao valor total de R\$63.816,22 com o pagamento mensal do equivalente a meia CUB (R\$966,92), considerando que o equivalente a três CUB devem ser pagos no momento da adesão. Sendo ainda aplicável o desconto de 4% para o pagamento a vista.

Por sua vez, o vendedor se compromete a vender a propriedade pelo valor comprovadamente documentado como nela investido. Valor este também indexado em CUB e para recebimento em prazo superior (em seis anos prorrogável por mais um sétimo ano daí com incidência de juros) àquele concedido aos associados para pagar à associação. Valor este a ser negociado com a associação como um todo. Valor que em janeiro de 2020 atingia o valor histórico (sem incidência de correção monetária) de cerca de R\$541.000,00 (equivalente a quase 280 CUBs). Afinal, a proposta se cinge aos marcos da solidariedade, de forma que se propõe negócio sem lucro individual através de uma efetiva associação sem fins lucrativos. O “lucro” do vendedor é partilhar o fardo de cuidar da terra, permitindo-se dedicar aos seus misteres, especialmente o da construção de sua casa na sua chácara dentro da terra comum, pela qual também haverá de pagar os mesmos 33 CUBs.

Ele se compromete ainda, nos termos do CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA COM CESSÃO PARCELAR DE POSSE A ASSOCIADO ADERENTE AO CONTRATO, a ser firmado com a associação enquanto promissária compradora, e, com cada um dos associados investidores enquanto coproprietários, com outros três compromissos solenes e formais (inscrito no contrato registrado no Cartório de Imóveis), os quais, na prática, reduzem drasticamente a possibilidade da compradora não conseguir pagar o vendedor. Quais sejam: a) permite-se que a compradora, em prazo definido, venda parcialmente o imóvel (direito de revenda parcial – desmembramento do imóvel); b) o pagamento parcial do imóvel na forma do recebimento de mais de uma parcela de posse exclusiva; c) além da compradora ter a opção de rescindir o

negócio sem pagamento da multa rescisória nos primeiros 365 dias desde a assinatura do contrato, o vendedor ainda se obriga à transação no objeto e preço do contrato, de forma a se manter proprietário dos fundos do imóvel e vender apenas a sua parte frontal com consequente redução no preço. Portanto, são três compromissos extraordinários consubstanciando quatro “válvulas de escape” no contrato (havendo ainda uma quinta “válvula de escape” que é o sétimo ano para pagar com juros as parcelas eventualmente atrasadas).

Isto significa que com a partilha da posse desta PRIMEIRA TERRA entre dez investidores a associação já terá os recursos para pagar o vendedor da terra e com doze sobrar para a associação um considerável excedente financeiro para os sempre necessários reinvestimentos na propriedade. O contrato ainda permite que o investidor adquira mais de uma parcela de posse, contígua ou não. A critério do coletivo a propriedade pode comportar até no máximo dezesseis (16) parcelas de posse, sendo que neste caso ainda sobrar mais de 135 mil m<sup>2</sup> de área comum com alto aproveitamento, pois, do imóvel somente não se aproveita economicamente uma área de uns 20 mil m<sup>2</sup> de xaxinzal nativo, uma vez que a reserva legal está averbada em imóvel vizinho.

Enfim, podemos oferecer esta reconstrução da propriedade coletiva a partir de comprometimento financeiro tão modesto e prazo tão camarada porque justamente a nossa associação não será o meio de sustento de ninguém. Ademais, àqueles mais sensíveis ao tema da Justiça Social destaca-se que jamais riqueza foi gerada com igualitarismo, ou seja, com o desrespeito de direitos individuais (expropriações, tabelamentos, etc). A igualdade é princípio aplicável apenas na esfera jurídico-política como ensinou Steiner da Antroposofia. Milenarmente riqueza tem sido gerada através de acordos (o comércio). E tem sido através das trocas justas (equânimes) que a riqueza se revela perene. Afinal, uma mão lava a outra e as duas juntas lavam a cara. Isto é o bom e velho mutualismo.

Portanto, aqueles afetos ao socialismo, enquanto ciência de organização social (porque enquanto ideologia somente induz a consequências deletérias), deveriam somar esforços para

organizar a nossa Mutual para viabilizar fundos solidários que captem maiores quantias de dinheiro que haverão de oportunizar melhores condições de vida, moradia e trabalho para aqueles que, solidários, somente tenham o esforço do seu trabalho para contribuir. Assim as pessoas descapitalizadas fariam um favor às pessoas capitalizadas sagazes para compreender que é mais seguro ter dinheiro em confiança e sob autogestão em fundo solidário do que aplicado no sistema bancário, ou seja, tê-lo cativo no mercado financeiro sob total ingerência governamental.

Como a associação é a única proprietária, todas as benfeitorias feitas nas parcelas de posse são incorporadas na propriedade, e assim indenizáveis ao associado caso ele venha a se retirar da associação através do repasse da chácara a outro associado que assumirá os compromissos (direitos e deveres) do retirante, pagando a ele a compensação livremente negociada no caso de retirada voluntária do associado, e aquela prevista nos termos do estatuto e do contrato nos casos do associado ser involuntariamente excluído.

Para a fundação desta primeira associação Terra Comum (e para a assinatura do contrato) aguardamos tão-somente seis pessoas idôneas e capazes para o preenchimento dos cargos legalmente exigidos para a direção e a fiscalização da associação. Sequer necessitamos, de início, que sejam seis investidores, pois a engenharia financeira permite a associação pagar ao vendedor em ritmo mais lento que ela vai receber dos investidores. E, como dito acima, se comprometendo o vendedor a transacionar o contrato para a associação ficar apenas com a parte da frente do imóvel, desde que ela tenha pelo menos mais três investidores, além do quarto que é o próprio vendedor do imóvel, a associação terá a capacidade econômica para cumprir o contrato na forma transacionada. Entretanto, estipulamos o prazo até o dia 31 de janeiro de 2022 para a concretização da Associação Terra Comum do Pericó e, conseqüentemente, para a assinatura do contrato de compra e venda.

Está à disposição dos interessados o rascunho do ESTATUTO SOCIAL da associação a ser aprovado em assembleia, bem como o modelo do CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA

E VENDA DE IMÓVEL RURAL COM CESSÃO PARCELAR DE POSSE A ASSOCIADO ADERENTE A ESTE CONTRATO, bem como o acima referido TERMO DE ADESÃO PROVISÓRIA ao contrato. Para tanto o interessado deve entrar em contato para conversa pessoal direta presencial ou on-line. Para visitação da Terra Comum Pericó basta agendar a visita.

Já o REGIMENTO INTERNO DA PROPRIEDADE COMUM, no qual se disporá o regulamento tanto da ocupação e uso das áreas privativas de posse como da área comum da propriedade, está em elaboração justamente para ser aprovado na assembleia de fundação da Associação Terra Comum do Pericó.