

	Regularização Fundiária de Assentamentos Informais em Áreas Urbanas	
Disciplina Básica: Regularização Fundiária: princípios e conceitos básicos		
Unidade 02		
Professor(a): Betânia Alfonsin / Edésio Fernandes		

Aula 2 - Betânia Alfonsin¹ (Módulo 1)

Argumento:

Regularização Fundiária e prevenção à irregularidade: políticas e novos instrumentos

O problema da desigualdade jurídica de acesso ao espaço urbano é bastante complexo e tem seu fato gerador no instituto do direito de propriedade. Milhões de pessoas disputam o acesso ao solo urbano, no entanto, é uma pequeníssima parcela de cidadãos que possui uma matrícula no Cartório de Registro de Imóveis. Assim, enquanto uma parte da cidade é produzida *regularmente* por proprietários e empreendedores privados, uma (considerável) parte da população urbana acessa ao solo pela via da *posse*, produzindo cidade à margem do direito privado e da ordem urbanística, obedecendo à lógica (imperativa) da *necessidade*². O fenômeno é amplamente conhecido e bem diagnosticado por urbanistas, juristas, economistas e sociólogos³.

Em um país que se urbanizou rapidamente, no qual a percentagem da população vivendo em cidades aumentou de 31% para 81% entre 1940 e 2000⁴, a lógica capitalista de produção

¹ Betânia de Moraes Alfonsin é Jurista e urbanista, Doutoranda em Planejamento Urbano e Regional pelo IPPUR/UFRJ, Professora da Faculdade de Direito da PUC/RS, Consultora na área de Direito Urbanístico.

² A terminologia é de Pedro Abramo, que agrega esta “lógica da necessidade” à lógica do estado e à lógica do mercado. (Em palestra realizada pelo autor em Porto Alegre.).

³ Dentre outros, são significativos os trabalhos de ROLNIK, Raquel - *A cidade e a lei- legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*, FAPESP, Studio Nobel, Coleção Cidade Aberta, 1997; FERNANDES, Edésio - *Direito e urbanização no Brasil* in FERNANDES, Edésio (organizador) - *Direito Urbanístico*, São Paulo, Livraria Del Rey Editora, 1998; ABRAMO, Pedro (org.) *A Cidade da Informalidade: o desafio das cidades latino-americanas*, Rio de Janeiro, Faperj, 2003.

⁴ Segundo dados do Censo realizado pelo IBGE, ver www.ibge.gov.br

das cidades tornou o produto “unidade habitacional” ou “lote urbanizado” regular uma mercadoria tanto mais cara quanto melhor dotada de centralidade, infra-estrutura e equipamentos. Inacessível para a maioria da população das cidades, a moradia regular passou a ser comercializada a um mercado cada vez mais restrito e elitizado, articulando o *Direito* (propriedade) e a *Economia* (capital) em um modelo de cidade para poucos. Enquanto isso, obedecendo à lógica legítima da necessidade (a necessidade de morar) e buscando um espaço de exercício para o direito de moradia, os pobres da cidade (sem propriedade e sem capital) passaram a sustentar um mercado imobiliário irregular, com características de sub-mercado, com regras próprias, marcado pela insegurança da posse e em franca expansão no país.

A parcela do capital que investe na produção de moradias vê a unidade habitacional produzida como *mercadoria*, e visa obter um máximo de lucratividade na comercialização dessa mercadoria, não sendo de se estranhar, portanto, que não atenda à demanda própria da população de baixa renda (que é insuficientemente lucrativa para interessar aos capitalistas do setor). Se o mercado imobiliário formal não atende à esta demanda habitacional, no entanto, o Estado fracassou de forma ainda mais notória. Devido à ineficácia das políticas públicas de provisão habitacional de interesse social, o fenômeno da solução *informal* para os problemas de moradia assumiu as mais variadas tipologias (favelas, cortiços, loteamentos irregulares e clandestinos, ocupação de áreas de risco, etc.) e foi muito intenso no Brasil na segunda metade do século XX, coincidindo com o período de maior industrialização e urbanização do país, concentrando nas regiões metropolitanas a face mais evidente do problema⁵.

A ausência de alternativas legais de acesso à terra urbana e à moradia com preços compatíveis com os níveis de renda da população pobre, empurrou essa população para os terrenos mais impróprios para fins de moradia, muitas vezes para áreas ambientalmente vulneráveis (sem valor no mercado imobiliário regular, porém mais baratas no mercado clandestino) e, em grande parte dos casos, para as periferias das cidades. A cidade resultante desse processo é marcada por uma “urbanização de risco”⁶, perversa não apenas para os que vivenciam as duras condições de vida dos que não tem “direito à cidade” mas também para a cidade como um todo, que se expande ilimitadamente, exacerba a segregação sócio-espacial,

⁵ Ver o estudo de PASTERNAK TASCHNER, Suzana – *O Brasil e suas favelas*, in ABRAMO, Pedro (Org.) *A cidade da informalidade: o desafio das cidades latino-americanas*, Rio de Janeiro: Livraria Sette Letras, FAPERJ, 2003.

⁶ ROLNIK, Raquel e SAULE JÚNIOR, Nelson (coordenadores) – *Estatuto da Cidade – Guia para implementação pelos municípios e cidadãos*, Brasília, Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002, pg. 24.

avança sobre áreas de interesse ambiental, compromete recursos naturais e paga um alto custo pela expansão da infra-estrutura.

Tendo por pano de fundo esse quadro urbano caracterizado por uma hierarquia espacial alicerçada no direito de propriedade e por uma aguda exclusão socio-territorial promovida pelo capital, é que se forjou na década de 80 o debate que viria desaguar, duas décadas mais tarde, na lei federal de Desenvolvimento Urbano, denominada Estatuto da Cidade. A leitura dos processos e conflitos sociais urbanos, presente nesta lei, absolutamente não é neutra, pelo contrário, revela em suas diretrizes e instrumentos uma clara compreensão da forma desigual e injusta pela qual se dá o acesso a terra e à moradia nas cidades brasileiras. Evidentemente, há agentes sociais promovendo essa leitura de cidade, tais como o Fórum Nacional de Reforma Urbana, sujeito coletivo responsável, em grande medida, pela elaboração da “emenda popular da reforma urbana” à época da realização da Assembléia Nacional Constituinte. Essa emenda politizou a discussão sobre o urbano, desnaturalizando a cidade e demonstrando os mecanismos sociais, políticos, econômicos e jurídicos de produção de uma cidade para poucos.

A emenda da reforma urbana cumpriu com o papel histórico de trazer ao centro do debate sobre a Política Urbana brasileira a proposição de uma série de instrumentos urbanísticos e jurídicos tendentes a dar ao Poder Público Municipal maior poder de intervenção no solo urbano a fim de corrigir as distorções do processo de urbanização, garantir o cumprimento da função social da propriedade, bem como distribuir de forma mais equânime os ônus e benefícios da urbanização. Mais do que propor uma série de instrumentos, a legislação que estava sendo gestada traria uma série de novos *direitos difusos e coletivos*, tais como o direito ao reconhecimento da composses para fins de moradia como base para titulações coletivas, tanto em áreas públicas como privadas; o direito ao planejamento urbano; à gestão democrática da cidade e o direito à *ordem urbanística*, passível de tutela via ação civil pública.

A trajetória desse movimento pela incorporação de instrumentos de reforma urbana à regulação federal é longa e não por acaso: interessa ao capital em geral que a propriedade, pedra de toque do sistema capitalista, continue sendo instituição intocada em seu caráter *absoluto, exclusivo e perpétuo*, no entanto, a idéia força da reforma urbana é justamente o cumprimento da função social da propriedade. Depois, portanto, da Constituinte rejeitar a maior parte da emenda popular da Reforma Urbana, a Constituição Federal foi promulgada contemplando no capítulo “Da Política Urbana” os instrumentos aplicáveis aos terrenos não

utilizados e sub-utilizados para que atendam à Função Social da Propriedade (art.182 da C. F) e a usucapião especial urbana para fins de moradia (art. 183 da C. F).

Pressionados pela crescente irregularidade de fins da década de 80 e lastreados no artigo 183 da Constituição Federal, muitos municípios brasileiros organizaram programas de regularização fundiária ao longo da década de 90⁷. Estes programas tiveram muitos obstáculos para desenvolver seu trabalho visando garantir a segurança da posse dos moradores de assentamentos informais. O principal problema, seguramente, foi a ausência de uma lei federal de Desenvolvimento Urbano. Protocolado em 1990, o Estatuto da Cidade, lei federal que regulamenta o capítulo da Política Urbana da Constituição Federal, levou mais de uma década para ser aprovado, em uma tortuosa trajetória legislativa que só teve êxito em julho de 2001, passando a vigor em outubro daquele ano.

Embora a promulgação do Estatuto da Cidade esteja longe de resolver todos os problemas de irregularidade dos municípios, é forçoso reconhecer que antes dele a operação dos processos de regularização fundiária em assentamentos informais assemelhava-se a uma *gincana*. Na ausência de regulação que permitisse que os instrumentos da usucapião especial para fins de moradia e da concessão de direito real de uso fossem processados / concedidos coletivamente, o Poder Público se via compelido a trabalhar com centenas (e morosos) processos judiciais e contratos administrativos *individualizados* para cada uma das famílias titulares do direito à moradia.

Absorvidos na tarefa de promover a regularização fundiária de dezenas de assentamentos através de instrumentos inadequados para enfrentar a *escala* do problema, a esmagadora maioria dos municípios que se propuseram a responder à demanda por segurança da posse dos assentamentos informais tinha, ao fim da década de 90, medíocres resultados para apresentar, principalmente pela embaraçosa comparação que apresenta uma grande defasagem entre a demanda / compromisso assumido com os posseiros e os títulos efetivamente outorgados nesses processos após anos de intervenção pública. Certamente o Estatuto da Cidade e a possibilidade de tramitar coletivamente os processos de *usucapião urbana* e *concessão de uso especial para fins de moradia* trazem novo ânimo às políticas de regularização fundiária, mas não se pode deixar de observar que para além dos muitos

⁷ Para uma discussão mais detalhada acerca dos programas de regularização fundiária no Brasil, especialmente em São Paulo, Recife, Porto Alegre, Belo Horizonte, Rio de Janeiro e Diadema, ver ALFONSIN, Betânia de Moraes – *Direito à moradia: instrumentos e experiências de regularização fundiária nas cidades brasileiras*, Rio de Janeiro, IPPUR/FASE, 1997.

problemas enfrentados para implementar esta política, a cidade informal não parou de crescer enquanto a regularização fundiária era lentamente desenvolvida, pelo contrário, em muitas cidades a irregularidade cresceu. O fato constatado em muitos estudos⁸, é que na última década os programas de regularização fundiária, como política pública, superaram em muito, os programas de prevenção da produção irregular de moradias no Brasil.

Novos instrumentos e uma inovação municipal: Porto Alegre e o Urbanizador Social

A única possibilidade de lidar de forma eficaz com a irregularidade no Brasil, em uma perspectiva de mudança efetiva do quadro urbano brasileiro, é o desenvolvimento de políticas públicas e instrumentos capazes de **prevenir a produção irregular das cidades**, através de medidas como:

- a) Exercício efetivo do poder de polícia no combate à implantação de loteamentos clandestinos;
- b) Reserva e gravame de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) em glebas vazias localizadas em zonas dotadas de centralidade, acessibilidade e infraestrutura instalada, para a produção de moradias destinadas a população de baixa renda.
- c) Notificação de proprietários de glebas gravadas como ZEIS para fins de parcelamento ou edificação compulsórios, nos termos do artigo 5º do Estatuto da Cidade.
- d) Constituição de banco de terras públicas para a produção de Habitação de Interesse Social na área de ocupação intensiva do território, conforme Plano Diretor.
- e) Realização de operações urbanas consorciadas e / ou parcerias público-privado para a implantação de projetos de parcelamento do solo ou construção de conjuntos habitacionais para a população de baixa renda, com o aporte de recursos da iniciativa privada.

⁸ Ver, a propósito, IBAM - Estudo de avaliação da experiência brasileira em urbanização de favelas e regularização fundiária, CITIES ALLIANCE / Banco Mundial, 2002; ALFONSIN, Betânia de Moraes – A experiência brasileira de Regularização Fundiária, IPEA, 2003.

- f) Compromisso com o incremento de escala na oferta de lotes e unidades habitacionais legais e baratos, via mercado, com incentivos públicos.
- g) Identificação e estímulo à utilização de imóveis ociosos (privados e públicos) nas zonas centrais das cidades para fins de moradia, como forma de reverter o processo de esvaziamento e degradação dessas áreas e de integração da política urbana e habitacional.

Medidas como estas são absolutamente necessárias no combate à irregularidade, pois conforme analisamos aqui, as políticas de regularização fundiária são remediais e não solucionam o problema a longo prazo. De fato, em que pese o rico leque de instrumentos aplicados pelos Programas de regularização fundiária em todo o país, as cidades continuavam, em fins da década de 90, com sérios problemas no enfrentamento da produção irregular da cidade.

Dado que a informalidade cresce nas cidades brasileiras⁹, com todas as conseqüências indesejáveis desse crescimento desordenado em áreas impróprias para fins de moradia, surgem pelo menos duas inquietações aos planejadores urbanos:

A primeira diz respeito ao alcance real dos instrumentos trazidos pelo Estatuto da Cidade, lei federal de desenvolvimento urbano em torno da qual havia uma grande expectativa, no sentido de que a mesma dotaria os municípios de instrumentos urbanísticos e de regularização fundiária capazes de incidir no processo de produção das cidades e diminuir a irregularidade. Sem subestimar a importância do Estatuto da Cidade, a inquietação que fica é justamente o fato de que após ter tramitado por uma década no Congresso Nacional, começa a ficar claro que o Estatuto chegou com uma certa defasagem e ainda que agilize a regularização de assentamentos irregulares existentes, não traz mecanismos capazes de frear a produção irregular das cidades.

A segunda inquietação é um desdobramento da primeira. Se o Estatuto da Cidade trouxe avanços e instrumentos *necessários* para combater o problema da irregularidade, mas

⁹ A afirmação de que as cidades brasileiras não cessam de experimentar a produção irregular do território pode ser medida por outro dado da cidade de Porto Alegre: entre os anos de 1998 e 2002, a Prefeitura Municipal de Porto Alegre notificou 102 novos parcelamentos clandestinos na cidade. (dados da SPM – Secretaria de Planejamento Municipal).

os mesmos não são *suficientes*, será a *gestão* da política urbana e habitacional das cidades que, segundo a distribuição constitucional de competências consagrada pela Constituição Federal, terá de gerar novos instrumentos capazes de inibir o moto-contínuo “irregularidade-regularização”. Um bom exemplo do que estamos referindo aqui é o URBANIZADOR SOCIAL, instrumento de política urbana aprovado no ano de 2003 pela Câmara de Vereadores do Município de Porto Alegre.

Processo de formulação da lei do Urbanizador Social

Em 1997, quando a necessidade de revisar o 1º PDDU (1º Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano) se tornou inadiável¹⁰, esse tema foi fortemente debatido no grupo sobre subsídios à política habitacional. Nesse processo surge a avaliação da necessidade de se ter uma política que fosse além da mera regularização fundiária, incidindo no processo de produção da irregularidade, a fim de inibir esse processo. Foi assim que o PDDUA assumiu na sua estratégia de Produção da Cidade o compromisso com a *“implementação de uma política de habitação social que integre e regule as forças econômicas informais de acesso à terra e capacite o município para a produção pública de Habitação de Interesse Social (HIS)”*¹¹.

Essa diretriz demonstra claramente que o município passa a vislumbrar a insuficiência da regularização fundiária como política para lidar com o problema da produção informal de assentamentos na cidade. Não se trata de rejeitar a política de regularização fundiária, mas, antes, de perceber que embora *necessária* essa política não dá conta, sozinha, da totalidade da problemática, mas apenas de uma parte, já que seu caráter é curativo, ou seja, o problema já está instalado. Para além da regularização fundiária, surgem no Plano Diretor, como *diretrizes* para a política habitacional de Porto Alegre: (i) a *ampliação da oferta de moradias*, na qual transparece uma preocupação com uma atuação de caráter mais preventivo, e, (ii) com conteúdo ainda mais ousado, a idéia de *redistribuição da renda da terra na cidade* através de uma política de *captação das plus-valias geradas pela ação do poder público*.

O Plano Diretor introduziu ainda o instrumento do Urbanizador Social como forma de dar eficácia à estratégia que preconiza a *integração e regulação das forças econômicas informais de acesso à terra*. O instrumento é previsto ainda de forma bastante incipiente nos parágrafos do artigo 74 do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental, no âmbito da regulação das Áreas Especiais de Interesse Social – AEIS:

§ 3º Na produção e implantação de parcelamento do solo ou edificações destinados a suprir a demanda habitacional prioritária, ou ainda na regularização

¹⁰ A reformulação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano foi aprovada como diretriz do 1º Congresso da Cidade, culminância do Projeto PORTO ALEGRE MAIS – Cidade Constituinte, realizado em 1993.

¹¹ Ver artigo 21, Parágrafo único, inciso III da Lei Complementar 434/99.

*de parcelamentos do solo enquadrados como tal, será admitido o **Urbanizador Social**, que será o responsável pelo empreendimento, nos mesmos termos do loteador, com as responsabilidades previamente definidas em projeto específico.*

*§ 4º **Urbanizador Social** é o empreendedor imobiliário cadastrado no município com vistas a realizar empreendimentos de interesse social em áreas identificadas pelo município.*

Embora o instrumento do “Urbanizador Social” tenha sido previsto no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental – PDDUA de Porto Alegre (1999), somente em 2002, após um longo processo de negociação - tanto interna à administração quanto com diversos atores sociais - a prefeitura de Porto Alegre conseguiu construir um projeto de consenso para enviar à Câmara. A Lei 9.162 foi finalmente votada em 2003 e foi regulamentada via decreto no início de 2004¹².

O instrumento foi concebido para aumentar o escopo da Política habitacional do município, que, como tantas outras cidades, vem apostando, desde o início da década de 90, na regularização fundiária de assentamentos autoproduzidos para fins de moradia na cidade como o principal programa desta política habitacional. A tentativa do município de Porto Alegre com o “Urbanizador Social” é constituir um braço complementar da política habitacional da cidade, fazendo com que, para além de se garantir a segurança da posse e o direito à moradia dos que moram irregularmente, se ofereçam alternativas para que a população de baixa renda possa adquirir lotes no mercado imobiliário de forma regular e com preço acessível ao poder aquisitivo dessa população.

Em termos estritamente jurídicos, o município faz um movimento absolutamente correto, dado que a nova ordem jurídico-urbanística brasileira reservou aos municípios a competência para a formulação das políticas e instrumentos capazes de atuar na prevenção da produção irregular das cidades. De fato, enquanto para muitas das diretrizes da política urbana previstas no artigo 2º do Estatuto da Cidade há instrumentos que lhes são diretamente relacionados e lhes dão eficácia, é certo que muitas diretrizes ficam realmente a cargo do município para fins de implementação. Compete aos municípios dar eficácia às diretrizes de simplificação das

¹² Ver Decreto 14.428/04.

normas edilícias e de parcelamento do solo (previstas no inciso XV do artigo 2º)¹³ bem como de isonomia público-privada para a urbanização do solo (previstas no inciso XVI do artigo 2º)¹⁴, por exemplo.

Através do Urbanizador Social, portanto, o município pode estabelecer uma relação privilegiada tanto com os empreendedores privados regulares da cidade quanto com aqueles que hoje são loteadores clandestinos (neste último caso buscando atraí-los para a regularidade), oferecendo-lhes, nos dois casos, incentivos para que os lotes produzidos tenham preços de fato acessíveis à população de baixa renda. O município parte da idéia de que estes incentivos são legítimos na exata medida em que a Urbanização Social é **função pública**¹⁵ que será desempenhada pelo particular em parceria com o poder público.

Pela legislação aprovada, nesta parceria, a prefeitura poderá assumir diferentes compromissos, conforme o caso, tais como agilizar a tramitação dos expedientes administrativos dos urbanizadores sociais, admitir padrões urbanísticos diferenciados nos projetos e permitir que a urbanização do loteamento se dê de forma progressiva. Além disto, eventualmente, o município poderá autorizar a transferência e/ou alienação do potencial construtivo referente às áreas que serão objeto de destinação de áreas públicas decorrentes do parcelamento, como estímulo à urbanização social.

Já os empreendedores caracterizados como “urbanizadores sociais” também têm obrigações na parceria, definidas pela lei, tais como: realizar a urbanização progressiva quando for o caso; apresentar planilha do custo do empreendimento, demonstrando a relação entre o valor nele investido e o custo para os adquirentes; apresentar planilha com o perfil socioeconômico dos adquirentes; e ainda oferecer uma contrapartida pelas prerrogativas de que seus projetos gozarão quando examinados pelo poder público. A lei coloca como

¹³ Art. 2º, XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais.

¹⁴ Art. 2º, XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

¹⁵ Gerardo Roger Fernandez trabalha com a mesma fundamentação para os instrumentos urbanísticos adotados pela cidade de Valença, na Espanha. Ver FERNÁNDEZ, Gerardo Roger – Novos Instrumentos Urbanos: mecanismos de reparcelamento e compensação fundiário-imobiliária, in ABRAMO, Pedro (org.) – *Cidades em transformação: entre o plano e o mercado – experiências internacionais de gestão do solo urbano*, Rio de Janeiro, Observatório Imobiliário e de políticas de solo, 2001.

alternativas para essas contrapartidas: (i) repassar ao município um percentual dos lotes produzidos; (ii) comercializar diretamente uma parte dos lotes para adquirentes indicados pelo poder público; (iii) doar parte do terreno para que seja destinado a outras finalidades públicas; (iv) construir equipamentos públicos urbanos, comunitários ou de geração de renda; ou ainda (v) acordar com o poder público um abatimento no preço final dos lotes de tal forma que o mesmo seja compatível com a renda das famílias que compõem a demanda habitacional prioritária¹⁶.

Segundo dispõe a lei que regulou o urbanizador social, todas as responsabilidades do município e do empreendedor serão descritas em um termo de compromisso que se constitui em título executivo extrajudicial nos termos do artigo 585 do Código de Processo Civil. Esse instrumento deve conter, no mínimo, os seguintes elementos (i) etapas da urbanização progressiva, (ii) penalidades para as hipóteses de descumprimento injustificado do acordo entre o município e o empreendedor (iii) previsão da forma de notificação do empreendedor e do poder público municipal (iv) a explicitação das obrigações previstas para o município e para o empreendedor na parceria (v) a indicação expressa do valor e da forma de contrapartida adotada na parceria.

O termo de compromisso tem uma função jurídica importante na efetivação da parceria, pois, além de amarrar os compromissos das partes substitui as tradicionais garantias *reais exigidas nos processos de parcelamento do solo*. Outra inovação assegurada pelo instrumento é o controle da execução das obras de urbanização do loteamento através de sucessivas *licenças*¹⁷. Esse controle do andamento do empreendimento através das licenças ambientais, especialmente nos casos em que se acordou a urbanização progressiva do loteamento, têm sido de extrema valia para o município no monitoramento dos compromissos assumidos pelos grandes empreendimentos em Porto Alegre. No caso de parcerias do poder público com Urbanizadores Sociais, essa experiência exitosa será reproduzida.

¹⁶ A demanda habitacional prioritária é definida pelo Plano Diretor como a *parcela da demanda por Habitação de Interesse Social destinada à população com renda familiar igual ou inferior a 5 (cinco) salários mínimos*. Ver Lei Complementar 434/99, art. 22, § 3º.

¹⁷ Conforme a Lei nº 8.267/98, que regulamenta o licenciamento ambiental em Porto Alegre, compete à Secretaria de Meio Ambiente municipal a expedição de *Licença Prévia*, *Licença de Instalação* e *Licença de Operação*, conforme a etapa do empreendimento. Ver artigo 10 da Lei 8.267/98.

A estratégia de implantação do instrumento prevê, portanto, uma rica combinação de diretrizes, instrumentos e movimentos do poder público:

- Parceria público-privada na produção de lotes regulares **a preço compatível com a baixa renda.**
- Combate à irregularidade **através de campanhas de esclarecimento público acerca dos malefícios urbanos e ambientais do lote clandestino.**
- Captação das mais-valias geradas pelos investimentos públicos, **aumentando a equidade na distribuição dos ônus e benefícios do processo de urbanização da cidade e inovando nos mecanismos para o financiamento** da produção de habitação de interesse social.
- Indução urbanística da ocupação, uso e parcelamento do solo urbano **pela via do Urbanizador Social em áreas previamente indicadas para fins de urbanização.**
- Aplicação de instrumentos de intervenção urbana do Estatuto da Cidade **visando ao cumprimento da função social da cidade e da propriedade.**
- Integração da agenda urbano-ambiental-habitacional **do município.**

Entende-se que a disseminação dessa experiência do URBANIZADOR SOCIAL, com os pressupostos e diretrizes que emprega na condução da política urbana e habitacional, pode ser uma contribuição importante para outros municípios brasileiros em seus próprios esforços político-jurídicos na tentativa de conter a reprodução da irregularidade.
