
USUCAPIÃO

ESPECIAL URBANO

USUCAPIÃO

ESPECIAL URBANO

SÃO PAULO
2012

Apoio da Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República SDH/PR

Fundação São Paulo - FUNDASP
mantenedora da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo - PUC-SP

Grão Chanceler

Dom Odilo Pedro Scherer

Secretário Executivo da Fundação São Paulo

José Rodolpho Perazzolo

Secretário Executivo da Fundação São Paulo

João Júlio Farias Júnior

Pontifícia Universidade Católica de São Paulo - PUC-SP

Reitor

Prof. Dr. Dirceu de Mello

Vice-Reitor

Antônio Vico Mañas

Diretor da Faculdade de Direitos da PUC-SP

Prof. Dr. Marcelo Figueiredo

Coordenador do Curso de Direito da PUC-SP

Roberto Dias

Núcleo de Prática Jurídica

Escritório Modelo "Dom Paulo Evaristo Arns" da Faculdade de Direito

Coordenadores Acadêmicos

Profa. Me. Celeste Maria Gama Melão

Profa. Me. Michele Kakon e Prof. Dr. Nelson Saule Júnior

Gestores

Julia Moretti, Luis Felipe Massola e Rita de Cássia Carvalho Pimenta

Equipe do Projeto Balcão de Direitos - Ano: 2009-2012

Supervisão: Nelson Saule Júnior

Coordenação: Rosângela Maria Rivelli Cardoso

Sociólogo: Edson Rildo Penha de Alencar

Advogados(as) Orientadores: Camila Guelfi de Freitas,

Cristiane França Vergílio, Daniela de Melo Custódio, Gabriel de Carvalho Sampaio, Karen Cristina Cruz Alvez, Marly Moreira Del Castilho Couto e Renata Djehizian Mazzini

Assistentes Sociais: Francisca Francineide dos Reis,

Liliana Millan de Brito e Marcia Conceição Rossatti de Carvalho

Instrutores: Adriana Pádua Borghi, Delana Cristina Corazza

Beatriz Molinari Vido Coslovic Ruffato, Cibele Cristina Baldassa Muniz, Diana Jaqueira Fernandes, Liliana Millan de Brito, Maira Mendes Clini, Patricia Cobianchi Figueiredo, Renato Rochwerger, Renata Ghisleni de Oliveira e Rosemeire dos Santos

Estagiários de Direito: Alipe Rodrigues Barbosa, Fernanda Galvão Amaral, Flávia Cieplinki, Guilherme Prescott Monaco, Guilherme Serapicos Rodrigues Alves, Henrique Iglecio Fernandes, Izadora Martinatti Penna, João Francisco Meirelles Pessini, Leonardo Monsur Lunardi Danesi, Melissa Berggun Martins, Natalia Megume Tsukamoto, Paola Ricco Della Santa e Vanessa Koetz

**Secretaria de Direitos Humanos
da Presidência da República - SDH/PR**

Setor Comercial Sul - B, Quadra 9, Lote C, Edifício Parque Cidade Corporate,
Torre "A", 10º andar, Brasília, Distrito Federal, Brasil

Copyright © 2012

Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República - SDH/PR

A reprodução do todo ou parte deste documento
é permitida somente para fins não lucrativos
e com autorização prévia e forma da Secretaria
de Direitos Humanos da Presidência da República - SDH/PR,
desde que citada a fonte.

Título:

Usucapião Especial Urbano

Obra realizada com apoio financeiro da:

Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República - SDH/PR

Disponível também em:

<http://www.sedh.gov.br>

<http://www.pucsp.br>

<http://www.escriitoriomodelo.pucsp.br/>

Tiragem:

1ª edição - 2012 - 1.250 exemplares

Impresso no Brasil

Distribuição gratuita

artgraph
SERVIÇOS GRÁFICOS LTDA

Capa: Artgraph

Editoração Eletrônica: Artgraph

Impressão e Acabamento: Artgraph

Rua Alexandre Levi, 183 - Cambuci
CEP 01520-000 - São Paulo - SP - Brasil
Tels: 11 3399-2272 / 3271-3831 / 3275-3193
artgraph@artgraph.net www.artgraph.net

Usucapião Especial Urbano / Rivelli Cardoso, Rosângela Maria
Saule Júnior, Nelson [et al.]. - São Paulo: 2012.

40 p.; 148 x 210 mm.

Demais autores: Núcleo de Prática Jurídica - Escritório Modelo "Dom Paulo Evaristo Arns" da
Faculdade de Direito da PUC-SP - Equipe Projeto Balcão de Direitos

Supervisor: Nelson Saule Júnior

Trabalho realizado no âmbito do Convênio nº 0700797/2008 - Projeto Balcão de Direitos - Ano: 2009-2012
Pontifícia Universidade Católica de São Paulo - PUC-SP
Núcleo de Prática Jurídica - Escritório Modelo "Dom Paulo Evaristo Arns" da Faculdade de Direito

ISBN: 978-85-62882-04-3

Resumo da obra: 1. Usucapião Urbano 2. Direito à Moradia e Regularização Fundiária
3. Assistência Jurídica e Social e Acesso à Justiça 4. Direitos Humanos
5. Clínica de Direitos Humanos e Escritório Modelo de Assistência Jurídica

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO.....	7
1 - O DIREITO À MORADIA COMO DIREITO HUMANO?.....	9
2 - O QUE SÃO ASSENTAMENTOS INFORMAIS DE INTERESSE SOCIAL?.....	10
2.1. Ocupações Irregulares e Ilegais.....	12
3 - O DIREITO À MORADIA.....	14
3.1. A efetivação de Direito à Moradia (o papel do Poder Público). 15	
4 - O QUE É REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL?.....	16
4.1. Quais são as vantagens da Regularização Fundiária de Interesse Social?.....	17
4.2. Quais são os Instrumentos de Regularização?.....	18
5 - A USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO COMO INSTRUMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	19
5.1. Usucapião Especial Urbano – Individual ou Coletiva?... 20	
5.2. Sentença de Usucapião Especial Urbano.....	21
6 - PASSO A PASSO PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DA USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO.....	22
6.1. Documentos Necessários (todos em cópia).....	24
6.2. Fases do processo judicial da ação de Usucapião Especial Urbano.....	25
6.3. Fases do Registro.....	27

7 - PARTICIPAÇÃO POPULAR.....	28
7.1. O que fazer para mudar essa situação?.....	29
7.2. O que significam expressões “TODO PODER EMANA DO POVO”? e “A VONTADE DO POVO SERÁ A BASE DA AUTORIDADE DO GOVERNO”?.....	30
7.3. Como a sua Comunidade pode iniciar uma organização popular?.....	30
8 - ATORES NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA.....	31
8.1. Comunidade.....	31
8.2. Qual o papel da Associação de Moradores na regularização?.....	32
8.3. De que maneira a Associação poderá trabalhar?.....	32
8.4. Serviço de Assistência Jurídica.....	33
8.5. Poder Judiciário.....	34
8.6. Ministério Público (MP).....	35
8.7. O Município.....	35
8.8. Ofício de Notas e Ofício de Registro de Imóveis.....	37

APRESENTAÇÃO

O Escritório Modelo “Dom Paulo Evaristo Arns” integra o Núcleo de Prática Jurídica da Faculdade de Direito da PUC-SP e sintetiza sua experiência acumulada numa relevante história de mobilização e ação em defesa da dignidade humana.

Desde 2006, com o apoio do programa do Balcão de Direitos da Secretaria de Direitos Humanos (SDH), o Escritório Modelo funciona como importante “braço” da Extensão da PUC-SP, totalmente voltado ao atendimento da população e grupos sociais vulneráveis através da prestação de serviços de assessoria jurídica popular, assistência jurídica gratuita e mediação de conflitos.

Contamos com profissionais das áreas do Direito, Serviço Social, Sociologia e Psicologia e, alunos da PUC-SP, em especial os estudantes do curso de Direito, visando proporcionar uma formação profissional compromissada com a promoção dos Direitos Humanos e da justiça social.

São desenvolvidos projetos de natureza jurídica e social que atuam fortemente em diversas comunidades na defesa de direitos individuais e coletivos que devem ser assegurados através do desenvolvimento de políticas públicas com inclusão social. Trata-se de um trabalho de intervenção e diálogo com o Poder Público, com ações voltadas a atender os objetivos expressos do Plano Nacional de Direitos Humanos PNDH-3.

O objetivo é promover a construção de uma maior compreensão das pessoas sobre as possibilidades

oferecidas no campo legal e jurídico das políticas públicas, potencializando o exercício da cidadania, a capacitação e o fortalecimento político e cultural das comunidades atendidas, por meio de um espaço de formação e de trocas de vivências e experiências.

À população atendida, prestamos orientação e assistência jurídica gratuita, oferecendo atendimentos socioassistenciais, realizando mediação de conflitos, bem como disseminando informações em Direitos Humanos e Cidadania.

Para a efetivação deste objetivo, o projeto disponibiliza cartilhas relacionadas ao tema Direitos Humanos, realiza oficinas, boletins, vídeos e vinhetas de rádio, sobre assuntos diversos, de interesse comum, de cada comunidade, a fim de capacitar a população.

1 - O DIREITO À MORADIA COMO DIREITO HUMANO

O Direito à Moradia é um direito humano reconhecido na Declaração Universal dos Direitos Humanos e garantido na Constituição Federal em seu art. 6º que, expressamente, declara:

“São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, A MORADIA, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição”.

Esses direitos devem ser assegurados a todos os brasileiros, de modo que cada um seja tratado igualmente, com respeito e dignidade e com todas as outras garantias fundamentais.

Estas garantias estão inseridas dentro do chamado “eixo duro” da Constituição Federal, ou seja, são princípios que em tempo algum poderão ser mudados.

O direito foi garantido pelos constituintes de 1988. Incumbe a nós, sociedade civil organizada, lutar pela efetivação do direito assegurado, por meio das lutas pela moradia, junto a entidades sociais, a fim de garantir uma sociedade mais justa e igualitária.

É essencial que todos conheçam seus direitos, se organizem e lutem por eles!

2 - O QUE SÃO ASSENTAMENTOS INFORMAIS DE INTERESSE SOCIAL?

Quando falamos em moradia, logo pensamos onde ela está localizada e em tudo que está a sua volta. Assim, quando pensamos em um lugar para morar, além da estrutura do imóvel, refletimos também como é a rua, se tem hospital, creche e escola próximos, se tem um espaço de lazer, se é fácil de chegar a rua, etc.

Esses elementos estão concentrados nas áreas centrais das cidades. A população pobre habita áreas periféricas, com pouca infraestrutura e, muitas vezes, com impedimentos legais para o uso pleno de sua propriedade. Já a população com maior renda, ocupa áreas mais centrais, com maior infraestrutura.

O que determina se um bairro tem ou não uma boa infraestrutura, são as obras de melhoria do local feitas pelo Poder Público (Prefeitura, Estado ou Governo Federal), ou feitas pelos loteadores e/ou empresas ou pessoas que vivem ou tem negócios no local.

Exemplo de obras de infraestrutura: metrô, hospitais, escolas, asfalto, saneamento básico, supermercado, etc.

A questão é que nem sempre as obras do governo beneficiam a população mais pobre que, muitas vezes, por falta de dinheiro para alugar ou comprar uma moradia em um lugar com boa infraestrutura, acaba indo morar nas áreas mais baratas, sem nenhuma infraestrutura.

O maior problema ocorre quando estas famílias vão morar em terrenos abandonados, por proprietários que especulam

com a terra, e não querem pessoas de baixa renda no local para não atrapalhar seu desejo de ganhar dinheiro com a área.

A ausência de opção de moradia de qualidade a preço acessível faz com que estas pessoas invadam áreas impróprias para moradia, como exemplo, a construção de casas em área de proteção ambiental, de mananciais, de preservação de floresta, etc. Há casos ainda em que o próprio Governo é dono do terreno e não permite que o local seja ocupado por ninguém, determinando a saída de moradores, etc.

Quando surgem problemas com os proprietários destes terrenos, ou mesmo com a Justiça, pelo fato da lei não permitir a moradia em determinados terrenos, a população acaba sendo despejada do local e vai à procura de outro lugar para morar. Como a maioria não tem condições financeiras e muitas vezes não tem o apoio do Governo, acabam indo para outro lugar com os mesmos problemas e cada vez mais longe do centro da cidade e dos locais onde trabalham.

Esta situação poderia ser diferente porque existem muitos imóveis nos grandes centros das cidades que ficam vazios, sem qualquer uso, mas que os seus donos ficam esperando uma boa oportunidade para vendê-los a preços mais altos, enquanto o Governo vai melhorando a infraestrutura da região.

No Brasil, existem 7 milhões de famílias que precisam de moradias dignas, enquanto existem 5 milhões de imóveis vazios!!
--

2.1. Ocupações Irregulares e Ilegais

As favelas, palafitas, cortiços são as principais formas de moradia e ocupação de terrenos que estão em desacordo com a lei.

Essas moradias e ocupações normalmente estão em terrenos que não pertencem aos moradores. Estas propriedades podem ser públicas (Município, Estado ou Governo Federal e suas empresas públicas ou de economia mista) ou privadas (propriedade particular).

A importância de conhecer quem é o proprietário do terreno é muito grande, pois só assim poderão ser escolhidos os caminhos para conseguir que a moradia ou a ocupação não sejam mais consideradas ilegais ou irregulares.

A moradia ou ocupação ilegal é aquela que fica em uma área onde **a lei não permite** a construção de moradia ou de qualquer ocupação.

Já a moradia irregular é aquela que fica em um local onde **a lei exige algumas condições** para que a ocupação seja permitida, ou seja, regular. Se as condições da lei não forem cumpridas, a moradia será irregular.

Por exemplo, a existência de uma favela em local onde é permitida a ocupação, pode-se dizer que a ocupação é irregular. No entanto, se cumpridas todas as exigências legais, pode ser regularizada. Porém, a ocupação em uma área de risco, onde a lei não permite ocupação, torna ilegal

a construção de qualquer moradia naquele local, ou seja, não pode ser regularizada. Tem que ser removida, caso não haja solução para tratar o risco.

Quando a ocupação é ilegal, as populações que habitam aqueles locais devem ser removidas para locais próximos da sua antiga moradia ou locais que tenham melhor infraestrutura, para que a população viva dignamente, tendo acesso aos serviços públicos, etc.

Por isso, qualquer pagamento de indenização para as famílias que não garanta essas condições de moradia será injusto. Da mesma forma como remover a população para lugares distantes, sem qualquer infraestrutura. Isso torna fundamental que a comunidade esteja organizada e conheça seus direitos.

Principais legislações sobre Regularização Fundiária e CUEM

Constituição Federal - arts. 182 e 183.

Código Civil (Lei nº 10.406/02) - arts. 1.238 a 1.244.

Medida Provisória nº 2.220/01 - dispõe sobre a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.

Lei nº 6.015/73, que dispõe sobre Registros Públicos.

Lei nº 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo.

Lei nº 10.257/01, o Estatuto da Cidade.

Lei nº 11.977/09, que trata do Projeto “Minha Casa, Minha Vida” – PMCMV e regularização fundiária de assentamentos localizados em área urbana.

Decreto nº 271/67, que trata da Concessão de Direito Real de Uso.

Lei Municipal nº 14.665/08, que dispõe sobre desafetação de áreas públicas municipais consideradas bens de uso comum do povo e destinação de áreas públicas municipais da classe dos bens dominiais para promover o Programa de Regularização Urbanística e Fundiária; autoriza o Executivo a outorgar concessão de uso especial para fins de moradia ou concessão de direito real de uso, bem como doar áreas a órgãos ou entidades da Administração Pública, direta ou indireta, para a construção de habitações de interesse social.

Lei Municipal nº 13.430/02, que dispõe sobre o Plano Diretor do Município de São Paulo.

Lei Municipal nº 11.775/95 - alterada pela Lei nº 13.428/02.

3 - O DIREITO À MORADIA

O Direito à Moradia é um dos Direitos Humanos garantidos na Constituição Federal por ser uma condição essencial e básica para que as pessoas possam viver com dignidade. Não se pode confundir o Direito à Moradia Digna, com o fato de que milhões de brasileiros possuem uma casa com quatro paredes (ou tapumes) para viverem.

O Direito à Moradia Digna significa que a casa deve ficar em um local adequado, com acesso à saúde, ao saneamento básico, à áreas de lazer, próximo a escolas e com ruas em boas condições de habitabilidade, com segurança e sem ameaças de remoção.

O Comitê dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da ONU, formado por membros de vários países, por meio de um documento chamado Observação Geral nº 4, definiu a moradia como direito fundamental dentro

do conceito acima firmado, e orienta os Países Membros da ONU a seguir este conceito.

Também a Declaração Universal dos Direitos Humanos garante, em seu artigo 25, o Direito à Moradia:

Declaração Universal dos Direitos Humanos - **Art. 25**

1) Todo o homem tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si e a sua família saúde e bem estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda de meios de subsistência em circunstâncias fora de seu controle.

3.1. A Efetivação do Direito à Moradia (o papel do Poder Público)

No Brasil, o Direito à Moradia é garantido pela Constituição. A sua importância está no fato de que tanto o Governo Federal, como os Estaduais e Municipais (o Poder Público como um todo) ficam obrigados a garantir esse Direito a todos, inclusive àqueles que não têm condições financeiras para obtê-lo pela compra ou o aluguel.

O art. 6º da Constituição Federal Brasileira diz:

São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.

Assim, verifica-se que é papel obrigatório do Poder Público criar opções de moradia (como conjuntos de habitação popular de qualidade, sempre respeitando os requisitos discutidos nos itens acima ou reforma de imóveis já existentes), assim como garantir meios para a regularização das ocupações existentes (como a Usucapião Especial de

Imóvel Urbano ou a Concessão de Uso Especial para fins de Moradia).

Também o Poder Legislativo (Câmaras Municipais, Assembleias Legislativas e Congresso Nacional) têm um papel importante para a regularização das ocupações, fazendo leis que ajudem a solução dos problemas das comunidades. Um bom exemplo disso é a Lei Federal nº 11.977/09, que trata do projeto “Minha Casa, Minha Vida”. Essa Lei tem como objetivo criar instrumentos que possibilitem a produção, a regularização, a aquisição e a reforma de unidades habitacionais de interesse social.

O Poder Judiciário e o Município também têm papel de extrema relevância na garantia do Direito à Moradia, suas funções serão melhor detalhadas nos itens abaixo.

4 - O QUE É REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DE INTERESSE SOCIAL?

Como já explicitado, direito a uma moradia digna, implica em ter que a sua casa deve estar dentro do tecido urbano, com acesso aos serviços públicos como escolas, postos de saúde, áreas de lazer, saneamento básico, transporte público entre outros elementos imprescindíveis para uma vida digna.

Ainda que isso seja um direito, garantido pela Constituição Federal, uma grande parcela da população brasileira ainda não o alcançou. Em São Paulo, a cidade mais rica do país, 30% da população mora em favelas ou loteamentos irregulares de baixa renda (dados fornecidos da Superintendência de Habitação Popular – Programa de Regularização Urbanística e Fundiária – outubro 2009 – Prefeitura de São Paulo).

Para que essa realidade mude, é necessário um Programa de Regularização que abranja os dois eixos essenciais numa regularização: o eixo jurídico e o urbanístico.

O eixo jurídico na regularização fundiária implica em uma ação do Poder Público, que tem como objetivo legalizar a permanência das pessoas no local onde estão morando, ou seja, através de instrumentos jurídicos, tais, como a Usucapião, CUEM e outros, para garantir a posse daquela propriedade ao seu morador.

No eixo urbanístico, a regularização se refere à execução de obras, no sentido de garantir a qualidade de vida da população, com melhoria do ambiente urbano (saneamento), como a colocação de asfalto, a iluminação pública, a criação de áreas de lazer, etc.

É imprescindível que os programas de regularização garantam a integração dos assentamentos informais ao conjunto urbano, e não apenas à segurança jurídica de ter uma moradia que esteja regularizada.

4.1. Quais são as vantagens da Regularização Fundiária de Interesse Social?

A Regularização Fundiária garante que a população tenha segurança quanto à posse ou propriedade do imóvel, além de possibilitar o acesso das pessoas aos direitos básicos como educação, saúde, saneamento básico, entre outros.

Com a regularização da posse ou da propriedade efetiva-se o Direito à Moradia, assegurando que as populações locais permaneçam no local em que habitam, além de tornar mais fácil os financiamentos para a construção ou reforma das casas.

OBSERVAÇÃO: É importante ressaltar que quando há um interesse público de grande relevância, qualquer pessoa pode ser removida do seu imóvel, independente do mesmo ser ou não regularizado. A grande questão a ser discutida, é a forma de atendimento que o Poder Público que fará a remoção irá dar ao cidadão removido, promovendo o atendimento habitacional em outro local ou pagando-lhe uma justa indenização. Também devem ser levado em conta, aspectos culturais referentes às comunidades de que os moradores fazem parte, como por exemplo, uma comunidade que tem como tradição à prática pesqueira não pode ser transferida para uma área distante do mar.

4.2. Quais são os Instrumentos de Regularização?

Vários são os instrumentos que permitem a regularização de moradias. Entre eles estão:

- **Zonas Especiais Interesse Social (ZEIS)**
são zonas urbanas específicas, ocupadas pela população de baixa renda, em que há interesse do Poder Público em promover a urbanização ou a regularização jurídica e urbanística do local;
- **Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM)**
é um instrumento que possibilita a regularização de áreas públicas para a população de baixa renda;
- **Concessão de Direito Real de Uso (CDRU)**
é um instrumento que o Poder Público usa para legalizar espaços públicos ocupados por terceiros, utilizados para fins de urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social. O termo de concessão é um meio de provar que a posse é válida e protegida por lei, não podendo ser perturbada por qualquer pessoa;

- **Usucapião Especial de Imóvel Urbano**, que trataremos a seguir.

5 - A USUCAPIÃO ESPECIAL DE IMÓVEL URBANO COMO INSTRUMENTO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Usucapião Especial de Imóvel Urbano é um instrumento jurídico utilizado para regularizar assentamentos irregulares de baixa renda, para fins de moradia, que estão situados em área particular. É um instrumento que possibilita a aquisição da propriedade com a comprovação da posse do morador sobre o imóvel por um determinado tempo, desde que, não tenha havido a oposição do proprietário. Assim, aquele que detém a posse do imóvel, poderá se tornar o seu proprietário caso atenda os requisitos da usucapião especial urbano previsto em lei.

A Usucapião Especial de Imóvel Urbano foi criada pela Constituição Federal, art.183 e definida pela Lei nº 10.257/01, chamada Estatuto da Cidade, que surgiu devido à necessidade de adequação da lei à realidade fática das cidades. É uma das muitas reivindicações dos movimentos sociais e de outros setores populares da sociedade. Apesar de ter sido aprovado em 2001, o Estatuto da Cidade não conseguiu alterar substancialmente a realidade brasileira que ainda possui milhões de assentamentos informais.

Os requisitos, exigidos em lei, para a aquisição de um imóvel pela Usucapião Especial de Imóvel Urbano são:

- O morador deve habitar imóvel urbano em área particular e deve usá-lo para a sua moradia, por, pelo menos, 5 (cinco) anos, sem interrupções e sem nenhuma ação judicial que discuta a posse do imóvel;
- A área em que reside não pode ultrapassar 250 m²;

- O morador não pode ser proprietário de nenhum outro imóvel.

A Usucapião Especial de Imóvel Urbano é reconhecida por meio de sentença. Portanto, cumpridos todos esses requisitos, deverá o morador propor **ação de usucapião especial urbano** perante o Poder Judiciário, para que o juiz declare a sua propriedade.

5.1. Usucapião Especial Urbano – Individual ou Coletiva?

Muitas vezes, não é possível identificar a parte que cada morador ocupa de uma área por ser muito adensada (como em uma favela, por exemplo). Nesse caso, a Usucapião Especial Urbano pode ser solicitada coletivamente. Assim, a comunidade, que pode ser representada pela Associação de Moradores ou pelos próprios moradores, entra com a ação de Usucapião Especial Urbano Coletiva sobre toda a área privada que ela ocupa.

Os requisitos exigidos pela lei para a aquisição de um imóvel pela Usucapião Especial de Imóvel Urbano, na modalidade coletiva são:

- os moradores devem habitar imóvel urbano em área particular e devem usá-lo para a sua moradia, por, pelo menos, 5 (cinco) anos, sem interrupções e sem nenhuma ação judicial que discuta a propriedade do imóvel;
- a área em que residem deve ser maior de 250 m²;
- deve haver impossibilidade de se identificar a parte do terreno que cada morador ocupa individualmente;
- o morador não pode ser proprietário de nenhum outro imóvel.

No caso, se a área que cada um ocupa puder ser identificada, cada morador deverá entrar com a sua própria ação judicial, ou com uma única ação se forem poucas famílias e isso não dificultar o andamento do processo.

Quando comprovado todos os requisitos de Usucapião Especial de Imóvel Urbano, o Poder Judiciário deve manifestar-se favorável ao pedido de usucapião e transferir a propriedade para quem a ela faz jus.

Seja individual ou coletiva, a Usucapião Especial Urbano é um instrumento de garantia do Direito à Moradia e, portanto, de garantia de efetivação dos Direitos Humanos.

Ministério Público. Nas ações de Usucapião Especial Urbano é obrigatória a presença do Ministério Público, como fiscal da lei, isto é, como agente que fiscaliza se a lei está sendo cumprida. Caso não exista a intervenção do Ministério Público, o processo será nulo, ou seja, não tem efeito nenhum.

5.2. Sentença de Usucapião Especial Urbano

A sentença que julga o pedido de aquisição do imóvel por Usucapião Especial Urbano, é uma sentença declaratória, ou seja, uma sentença que DECLARA que o domínio sobre o imóvel passou a pertencer àquele que justamente a detém. Essa sentença é um título aquisitivo e deve ser usada para registro da propriedade no Ofício de Registro de Imóveis.

Pela impossibilidade de delimitação do lote de cada morador em ação de Usucapião Especial Urbano Coletiva, o juiz deverá proferir a sentença, determinado que cada possuidor terá uma fração ideal do imóvel usucapido.

Para exemplificar, pensando em um terreno de 10.000 m² que abriga 80 famílias, se o juiz concedesse a Usucapião

Especial Urbano, dando fração ideal igual aos possuidores, cada família teria a fração ideal de 125 m², assim, divide-se o número de metragem pelo número de famílias do local.

Plano de Urbanização. É um projeto que define como será “a cara” daquela comunidade e propiciará uma convivência mais digna e humana entre os moradores. Assim, o plano de urbanização prevê o tratamento do esgoto, onde e quais serão as ruas e vielas dessa comunidade, as áreas de lazer, as áreas de uso comum, as áreas destinadas a habitação, ao comércio, etc. Esse plano tem função de complementar a regularização fundiária de interesse social e deve servir de base para ela. A elaboração do plano cabe aos técnicos municipais e moradores, em conjunto, e compõe o eixo urbanístico do projeto.

Obs.: De acordo com o Estatuto da Cidade, a propositura da ação de Usucapião Especial Urbano freia o andamento de qualquer outra ação que seja relativa ao imóvel objeto da Usucapião Especial de Imóvel Urbano.

6 - PASSO A PASSO PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA ATRAVÉS DA USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO

A ação de Usucapião Especial Urbano presume a presença de um advogado ou defensor público, quando for o caso. Quando é feita por uma equipe ligada ao Poder Público (Prefeitura, Defensoria Pública ou escritórios escolas), são utilizados os seguintes passos para a regularização:

1º passo - A comunidade entra em contato com os advogados e equipe social que, a partir daí, levarão aos moradores da comunidade o conhecimento do que é a Regularização Fundiária; levantando o histórico da comunidade e o histórico fundiário da área.

2º passo - Os advogados e a equipe social auxiliam os moradores para obtenção da regularização fundiária, verificando junto a eles quais são as demandas da região e qual o perfil dos moradores que serão beneficiados com a regularização. Esse perfil dos moradores é obtido pelo próximo passo.

3º passo - Cadastramento dos moradores da área. O cadastro da situação socioeconômica da família é fundamental, por que será a partir dessas informações que o processo de regularização caminhará de maneira específica para cada comunidade. Esse cadastro pode ser feito individualmente, por cada morador, após orientação de equipe social, ou em caso de dificuldade, por algum profissional social. Desta maneira, é possível conhecer quem são os beneficiários da regularização e suas necessidades/dificuldades, ou seja, qual é o perfil socioeconômico de cada comunidade.

4º passo - Após essa verificação, os profissionais das áreas jurídica e social, analisam quais as medidas e instrumentos são mais adequados para a Regularização Fundiária do local.

5º passo - Chegando-se à conclusão conjunta de que o instrumento mais adequado à regularização fundiária é a Ação de Usucapião Especial Urbano, é feita uma reunião com a comunidade para explicar o instituto da Usucapião Especial de Imóvel Urbano e para verificar se os moradores estão de acordo com a solução encontrada para a regularização fundiária da área, colhendo suas opiniões, sugestões e alternativas.

6º passo - Com a conclusão final dos moradores e profissionais que os auxiliam de que o instrumento utilizado para a regularização da área será a Usucapião Especial de Imóvel

Urbano, é informado à comunidade sobre os documentos que são necessários para serem juntados na ação de Usucapião Especial Urbano.

Quando a Usucapião Especial Urbano é feita individualmente ou por uma coletividade, sem o auxílio do Poder Público, eles nomeiam seu próprio representante que, com base nos documentos apresentados e na história relatada pelos ocupantes da área pleiteará, em juízo, a Usucapião.

6.1. Documentos Necessários (todos em cópia)

- Identidade, CPF, Certidão de Nascimento se não tiver RG e Certidão de Casamento (se houver) de todos os moradores da casa;
- Comprovante de moradia de, no mínimo, 5 (cinco) anos na área a ser regularizada (conta de luz, água, contrato de compra e venda, caderneta de vacinação com endereço da residência, comprovante de matrícula escolar, envelopes de cartas, etc);
- Declaração de Pobreza;
- Declaração de ausência de imóveis;
- Matrícula do imóvel que pretende usucapir (ou certidão negativa de matrícula do cartório de registro de imóveis, para o caso de o imóvel ainda não possuir matrícula);
- Procuração, que é uma autorização para que os advogados escolhidos para auxiliar os moradores possam representá-los perante o juiz (no caso de somente defensores públicos atuando no caso, esse documento não é necessário);

- Croqui (desenho) simplificado da área, com informações dos endereços de todos os terrenos vizinhos, com nome de seus proprietários.

IMPORTANTE: Todos esses documentos devem ser entregues para os profissionais o mais rápido possível. Nesta fase, o comprometimento da comunidade é muito importante, pois enquanto os documentos não forem entregues, não será possível entrar com qualquer ação de usucapião ou tomar qualquer outra providência em favor da comunidade.

6.2. Fases do processo judicial da ação de Usucapião Especial Urbano

1º passo - Com todos os documentos acima mencionados, os advogados entram com o pedido de Usucapião Especial Urbano no Poder Judiciário, por meio de um documento chamado petição inicial.

IMPORTANTE: Caso haja algum perigo de despejo forçado dos moradores, é possível se fazer um pedido de liminar na própria petição inicial, ou seja, um pedido de decisão antecipada do Judiciário que garanta a efetivação do que foi pedido, no sentido de manter os moradores na posse do imóvel até a decisão final do processo e que paralise o andamento de qualquer outra ação em que haja discussão sobre o imóvel.

2º passo - O juiz informará ao proprietário do imóvel sobre a ação, pedindo para que se manifeste sobre o pedido dos moradores. Também informará a todos os vizinhos, que deverão se manifestar no processo.

3º passo - O juiz deverá fixar quais serão as provas a serem produzidas no processo, levando em consideração as provas pedidas por todas as partes do processo, ou seja,

deferirá as provas documental, pericial, testemunhal, entre outras, para comprovar os requisitos para obtenção da ação de usucapião.

4º passo - No caso de Usucapião Especial Urbano Coletiva, o juiz também ordenará prova pericial para que o perito possa esclarecer a situação do local, para a futura regularização urbana da área.

5º passo - Manifestação das partes sobre as provas produzidas. Cada parte terá o direito de não concordar com alguma prova produzida.

6º passo - Verificação da necessidade de produção de novas provas.

7º passo - Caso não seja necessária a produção de outras provas, o juiz irá sentenciar o processo, dando a sua decisão final sobre o pedido de Usucapião Especial de Imóvel Urbano da área, ocupada pela comunidade.

8º passo - após a decisão final do juiz podem ocorrer as seguintes situações:

- Caso seja uma decisão favorável e as outras partes (dono do terreno e vizinhos) não recorram da decisão, a comunidade poderá ir ao Cartório de Registro de Imóveis com a sentença para registrá-la, e assim obter de vez a propriedade do imóvel, sem qualquer custo para a comunidade;
- Se alguma das partes envolvidas na ação recorrer, devemos aguardar a confirmação da sentença que foi favorável pelo Tribunal de Justiça competente. E se o

Tribunal de Justiça tiver entendimento diferente do juiz que declarou a usucapião especial de imóvel urbano em favor da comunidade, pode-se ainda recorrer a Tribunais Superiores;

- Porém, se o juiz negar o pedido de usucapião especial de imóvel urbano feito pela comunidade, ainda podemos recorrer para o Tribunal de Justiça do Estado, e depois, se for o caso, para os Tribunais Superiores.

IMPORTANTE: Importante esclarecer que o papel dos Tribunais é rever, por meio de um grupo de juízes, o que já foi decidido pelo juiz de primeira instância, que é o juiz que julga a ação no primeiro momento, confirmando o que por ele foi decidido ou reformando a decisão, de acordo com o entendimento de cada Tribunal.

Após o julgamento do último recurso a decisão terá que ser cumprida. Quem descumprir esta decisão estará cometendo o crime de desobediência.

6.3. Fases do Registro

Na sentença, o juiz manifesta o seu entendimento sobre o caso. Se a sentença for favorável aos moradores que pediram a Usucapião Especial de Imóvel Urbano, ela servirá de título para o registro da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis sem qualquer custo para a comunidade.

O Cartório de Registro de Imóveis deverá abrir uma matrícula do imóvel em nome dos moradores, caso o imóvel ainda não seja registrado, deverá apenas registrar a usucapião e seus adquirentes como os novos proprietários da área no caso de matrícula já existente, averbando a sentença que os declarou proprietários.

Após essa providência, caso seja necessária a regularização urbanística do local, como ocorre em casos de favelas, os moradores devem procurar a Prefeitura, para que arquitetos e profissionais habilitados planejem e executem a urbanização da área com a criação de ruas para melhorar o acesso à comunidade, criação de áreas de lazer, enfim, criando condições de uma vida com dignidade, melhorando a infraestrutura da região.

7 - PARTICIPAÇÃO POPULAR

A participação popular é fundamental na garantia do Direito à Moradia, pois são as manifestações populares, as ocupações de prédios e área vazias, que obrigam o Poder Público a cumprir com o direito conquistado na Constituição.

A título de informação, na cidade de São Paulo, vivem 3,3 milhões de cidadãos em moradias subnormais, sendo 1,6 milhões em favelas e 1,7 milhões em loteamentos irregulares – são mais de 1.640 favelas e 1.100 loteamentos irregulares, sem contar com a população de rua que ultrapassa um número de 15 mil pessoas. Este é o resultado da especulação imobiliária e da ausência de planejamento e efetivação de políticas públicas para atender a grande parcela da população que não tem condições de suprir as necessidades mínimas para uma vida digna.

Atualmente, há mais de 7,9 milhões de pessoas sem acesso a uma moradia digna no Brasil, ao passo que existem mais de 6,7 milhões de domicílios urbanos vagos.

Diante dos dados alarmantes apresentados, constata-se a necessidade de haver uma organização popular, que se mobilize para mudá-la.

7.1. O que fazer para mudar essa situação?

A população precisa compreender que as conquistas e melhorias não “cairão do céu”. O povo deverá reivindicar, negociar e conquistar seus direitos, e isso só será possível se estiverem organizados.

***“Somos todos iguais braços dados ou não
Os amores na mente, as flores no chão
A certeza na frente, a história na mão
Caminhando e cantando e seguindo a canção
Aprendendo e ensinando uma nova lição”***

(Pra não dizer que não falei das flores – Geraldo Vandré)

A participação efetiva e direta de cada pessoa é extremamente importante. A participação é a garantia de colocar suas necessidades e opiniões para uma articulação coletiva, e para que não prevaleçam interesses de uma minoria que pode ser de oportunistas ou desonestos.

A participação se dá por meio de reuniões entre os integrantes da comunidade e com os parceiros de reivindicação, com atividades de capacitação para conhecimento dos direitos e reuniões com o Poder Público, convocando-se os vereadores da região para pressionar o Administrador Público.

Participando, desenvolve-se a percepção e o conhecimento político de ser um cidadão. Entretanto, mais que isso, é da participação popular que surge a legitimidade para a deliberação, exatamente como se evidencia na Constituição Federal Brasileira, quando diz em seu **Art. 1º - Todo o poder**

emana do povo, que o exerce por meio de representantes eleitos ou diretamente, (...).

Nesse sentido, também afirma o item 3, art. 21 da Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948: **“A vontade do povo será a base da autoridade do governo;(...)”**

7.2. O que significam as expressões “TODO PODER EMANA DO POVO”? e “A VONTADE DO POVO SERÁ A BASE DA AUTORIDADE DO GOVERNO”?

Significa que a população organizada e participativa terá voz para guiar as diretrizes das leis e das necessidades do povo brasileiro. Portanto, a participação e a organização da população são essenciais na garantia e efetivação dos direitos sociais.

Com relação ao Direito à Moradia, o art. 2º, inciso II, do Estatuto da Cidade, em suas diretrizes gerais assegura mais uma vez a gestão democrática e a participação popular no planejamento urbano, nos seguintes termos:

“gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano”

Portanto, a organização popular e a participação são fundamentais para a garantia do Direito à Moradia.

7.3. Como a sua comunidade pode iniciar uma organização popular?

Organizando uma Associação de Moradores, pois com ela se estabelece uma representatividade formalizada, essencial para qualificar a reivindicação.

Não que a luta ou reivindicação individual não seja importante, mas unir-se na luta coletiva traz peso, força e unidade à mobilização. O interesse individual pode se tornar um interesse coletivo de toda a comunidade.

A organização do movimento popular sempre deve levar em conta a autoreflexão e a autocrítica. A autocrítica deve ocorrer de maneira construtiva e racional, para evitar exclusões, decisões precipitadas e “panelinhas” e, assim, levar à melhoria do grupo.

A Associação de Moradores não deve ter caráter partidário ou eleitoral, para não constranger a participação de nenhuma pessoa que não tenha interesse político partidário.

É que para toda e qualquer decisão a ser tomada deva ser respeitada, a opinião de cada participante deve ser ouvida porém, prevalecendo a vontade da maioria.

É de fundamental importância estar aberto a novos integrantes para compôr a força coletiva, mantendo sempre a comunidade organizada e mobilizada, durante todo o processo de reivindicação para incentivar a luta e acompanhar as modificações necessárias para a garantia de uma vida digna.

Portanto, a união da comunidade e a inclusão de cada um é imprescindível para a vitória, porque elas constituem a força atuante, que pressiona o sistema.

8 - ATORES NA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

8.1. Comunidade

A comunidade tem o papel fundamental para a garantia da segurança da posse e das melhorias necessárias para

a comunidade, principalmente no que diz respeito ao processo de regularização.

A organização dos moradores é muito importante e deve acontecer em todo o processo de regularização e, se possível, numa associação formalmente constituída com um Estatuto e Regulamentos para o funcionamento da Associação.

8.2. Qual o papel da Associação de Moradores na regularização?

A Associação é uma maneira de representar a coletividade dos moradores diante do processo de regularização, por isso a importância da participação de todos os moradores nas reuniões e assembleias convocadas pela ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.

A Associação de Moradores terá um papel de fundamental importância, pois ela será voz das vontades coletivas da comunidade.

8.3. De que maneira a Associação poderá trabalhar?

- organizando assembleias e reuniões na comunidade e repassando todas as informações necessárias para a organização da comunidade;
- realizando assembleias para deliberações sobre questões coletivas importantes a serem tomadas no processo de regularização fundiária;
- acompanhando o processo de regularização e exigindo o direito à informação e participação nas decisões da administração pública;

- acompanhando e participando do cadastramento socio-econômico dos moradores, para garantir seus nomes nos títulos, contratos e sentenças;
- participando em conjunto com a Prefeitura dos diálogos e/ou reuniões realizadas com os diversos atores envolvidos na regularização (cartórios, corregedoria, Ministério Público, órgãos públicos, etc);
- reivindicando e estimulando realizações de campanhas públicas que visem o esclarecimento dos direitos e o enfrentamento dos problemas que ocorrem na comunidade, como os que acontecem em um processo de regularização fundiária, para evitar que qualquer agente público ou privado engane as pessoas da comunidade;
- reivindicando a prestação de serviço de assistência técnica e jurídica gratuita para entrar com possível ação ou pedido administrativo;
- requerendo os benefícios da justiça gratuita para as despesas processuais, inclusive para o registro do título no cartório;
- representando a comunidade nos convênios e parcerias com a prefeitura, universidades, ONG's, OAB local, etc.

8.4. Serviço de Assistência Jurídica

A Defensoria Pública é a instituição que presta serviços de assistência jurídica gratuita para a população que não possui condições financeiras para arcar com as despesas de um advogado particular.

Ela atua na prestação de serviços para a garantia e efetivação de direitos da população de baixa renda.

Um das áreas existentes hoje na Defensoria Pública do Estado de São Paulo é o núcleo de habitação e urbanismo que trabalha para a efetivação do Direito à Moradia, propondo ações para a realização da regularização fundiária no Estado, tanto no âmbito administrativo como nas esferas judiciais.

A Defensoria Pública, além da sua atuação direta, faz convênios com outras instituições, pois a procura da população pelos serviços prestados é maior que o número de defensores para realizarem o trabalho.

Essa parceria ou convênio se dá com escritórios modelos de universidades, organizações não-governamentais, entre outros.

8.5. Poder Judiciário

No processo de regularização fundiária, pode existir a necessidade de atuação do Poder Judiciário, por meio de algum de seus órgãos, como a Justiça Estadual e Tribunais dos Estados e a Justiça Federal e Tribunais Regionais Federais, assim como dos Tribunais Superiores.

A sentença judicial, formulada por juiz, desembargador ou órgão colegiado de desembargadores, tem caráter coercitivo, ou seja, é imposta. Ela, no entanto, pode ser contraposta na forma de recurso, quando possível.

A Justiça Federal é competente para julgar e processar as ações em que a União, entidade autárquica ou empresa pública federal sejam interessadas na condição de autora, ré, assistente ou oponente.

Não sendo os casos de competência da Justiça Federal, o caso será de competência da Justiça Estadual comum.

Nesses casos, é necessário consultar a Lei de Organização e Divisão Judiciárias do Estado em questão, para saber qual vara é competente para processar e julgar a causa.

Pode ser instituída, por lei, Vara Especial para tratar de regularização fundiária em comarcas que tenham elevadas demandas envolvendo áreas irregulares. No caso da cidade de São Paulo especificamente, não há Vara Especial para tratar de regularização fundiária, mas há Vara Especial para tratar as ações de usucapião, são as duas Varas de Registros Públicos da Capital.

8.6. Ministério Público (MP)

O Ministério Público (MP) é uma instituição permanente e essencial à Justiça. Ele é composto de promotores de justiça.

A Constituição Federal de 1988 estabelece, como dever do MP, a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis, promovendo a proteção dos interesses difusos e coletivos.

De acordo com o Estatuto da Cidade, dentre os interesses difusos e coletivos está a ordem urbanística. Logo, é também atribuição do MP o reconhecimento do Direito à Moradia e a regularização de parcelamentos e ocupações do solo urbano.

Quanto ao processo de usucapião, por exigência de lei, o MP deve se manifestar durante todo o andamento do processo, para garantir que a lei seja cumprida.

8.7. O Município

É função do Município promover uma série de serviços públicos, dentre deles, a garantia de que a propriedade

urbana cumpra a sua função social, não permitindo que terrenos onde poderiam habitar inúmeras pessoas e comunidades fiquem sem uso. E, em situação de ocupação de terrenos, o Município deve promover o atendimento aos ocupantes para garantir as condições mínimas para uma vida digna.

É sua obrigação também criar um programa de urbanização nas comunidades consolidadas, não esquecendo o papel da população, que deve participar de todo o processo e planejamento da regularização.

Outra atribuição muito importante do Município é a de reconhecer e conceder os títulos de Concessão de Uso Especial para fins de Moradia e Concessão do Direito Real de Uso, nos casos em que as ocupações estejam de acordo com os requisitos previstos nas leis.

Além disso, o Município é responsável pela regularização urbana da área, e deve ser um importante parceiro no sentido de apoiar a instrução dos processos, fazendo levantamento topográfico, plantas, cadastramento físico, qualificação e cadastramento social, além de apoiar a comunidade por meio da viabilização de assessoria técnica e jurídica gratuitas.

O Poder Público Municipal deve elaborar o Plano Diretor da cidade, sempre buscando que a propriedade cumpra sua função social, impedindo que existam áreas (tanto particulares como públicas) sem uso definido e pessoas sem moradia por falta de condição financeira para obtê-la, devendo incentivar e apoiar todos os meios de regularização fundiária, como é o caso da Usucapião Especial de Imóvel Urbano.

O Município também é responsável por determinar quais as

áreas da cidade serão consideradas ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social), destacando-as no Plano Diretor, que é um diploma muito importante para a urbanização das cidades.

O Plano Diretor orienta e possibilita o reconhecimento por parte do Poder Público, que existem formas diferentes de ocupação das áreas das cidades (como exemplo, ocupações irregulares causadas pela marginalização da população de baixa renda).

Com esse reconhecimento, possibilita-se a efetivação do Direito à Moradia de pessoas que vivem em assentamentos irregulares. Esse reconhecimento, também permite que serviços de infraestrutura possam ser desenvolvidos em tais áreas.

As ZEIS também garantem que se aumente a oferta de terrenos voltados para a habitação da população de baixa renda das cidades, o que ajuda a evitar que se continue a marginalização dessas pessoas devido a falta de recursos financeiros.

Nas ações de Usucapião Especial Urbano, o Município não se manifesta. Porém, deverá fazer parte do processo se possuir terrenos vizinhos ao imóvel, como confrontante, ou quando for solicitado pelo juiz, Ministério Público ou pela parte, caso se verifique que a imóvel em questão esteja em área de risco ou em área de proteção ambiental.

8.8. Ofício de Notas e Ofício de Registro de Imóveis

O serviço prestado pelo Ofício de Notas é imprescindível em qualquer compra, venda, cessão ou doação de

um imóvel. É lá que se lavram as escrituras que serão registradas no Ofício de Registro de Imóveis. É também no Ofício de Registro de Imóveis que se registra a sentença de Usucapião Especial Urbano.

Assim, o Ofício de Registro de Imóveis deverá fazer uma matrícula do imóvel em nome dos moradores, caso o imóvel ainda não possua uma matrícula; ou deverá apenas averbar o nome dos novos proprietários da área no caso de matrícula já existente.

Todos têm direito à moradia digna e o dever de lutar por ela. Organize-se e exija esse Direito!

artgraph
serviços gráficos ltda.

Rua Alexandre Levi, 183 - Cambuci
CEP 01520-000 - São Paulo - SP
Tels: 11 3399-2272 / 3271-3831 / 3275-3193
artgraph@artgraph.net
www.artgraph.net

