

ANÁLISE E DIAGNÓSTICO

AEROPORTO: Aeroporto Estadual Comandante Rolim Adolfo Amaro

DATA: 30/04/2013

MUNICÍPIO: Jundiaí

REGIONAL: Sorocaba

1. Caracterização da Área:

Área do Sítio Aeroportuário:	678.758,00 m ² – Imagem “Google Earth Pro”.
Área dos Títulos:	1.730.012,05 m ²
Proprietários:	Prefeitura Municipal de Jundiaí / Fazenda do Estado de São Paulo / Aero Clube de Jundiaí

2. Condições Jurídicas / Fundiárias:

O presente estudo foi realizado com base nos documentos disponibilizados pelo DAESP, bem como obtidos em diligências ao Cartório de Registro de Imóveis e à Prefeitura Municipal.

Esclarece-se que muitos dos documentos, a exemplo das peças gráficas, não são recentes.

Conforme apurado, o aeroporto de Jundiaí possui área de aproximadamente 678.758,00 m², conforme apurado no Google Earth Pro, que se encontra distribuído nos seguintes títulos:

- **Transcrição n° 12.901**, com 769.560,00 m² de propriedade da Fazenda do Estado de São Paulo, do 1° Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, conforme certidão datada de 01/03/2013.

Esclarece ainda, que referido imóvel em 05/07/1973, passou a pertencer à circunscrição do 2° Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí. Por não haver registros posteriores o documento utilizado para área em estudo será a transcrição do cartório originário.

- **Transcrição n° 12.695**, com 697.202,00 m² de propriedade da Fazenda do Estado de São Paulo, do 1° Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, conforme certidão datada de 01/03/2013.

Verifica-se, que consta uma condição em que a Fazenda do Estado de São Paulo fica com o direito de atravessar pela Estrada de Rodagem em construção, que de Itu vem a Jundiaí, localizada na área remanescente de Braz Scaletti.

Esclarece ainda, que referido imóvel em 05/07/1973, passou a pertencer à circunscrição do 2° Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí. Por não haver registros posteriores o documento utilizado para área em estudo será a transcrição do cartório originário.

- **Transcrição n° 27.986**, com 18.796,05 m² de propriedade do Município de Jundiaí, do 1° Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, conforme certidão datada de 01/03/2013.

Referido imóvel foi adquirido pela municipalidade de Jundiaí através de uma escritura de doação, conforme Lei n° 951/1951 que autorizou a Fazenda do

Estado de São Paulo a doar o imóvel com a finalidade de ampliação do aeroporto.

Esclarece ainda, que referido imóvel em 05/07/1973, passou a pertencer à circunscrição do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí. Por não haver registros posteriores o documento utilizado para área em estudo será a transcrição do cartório originário.

- **Matrícula nº 112.043**, com 228.551,00 m² de propriedade do Município de Jundiaí, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, conforme certidão datada de 12/03/2013.

Conforme averbação 01 consta uma condição em que a adquirente e a sucessora ficam perpetuamente com o direito de transitar pelas restantes terras de Umberto Checchinato, também conhecido por Alberto Checchinato e Umberto Quiquinato e sua esposa Maria Niero, para atingir a estrada de atravessá-la com linhas telefônicas ou de transmissão de energia elétrica para uso e gozo de aviação.

- **Matrícula nº 112.044**, com 15.903,00 m² de propriedade do Aeroclube de Jundiaí, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, conforme certidão datada de 12/03/2013.

Conforme averbação 01 consta uma condição em que a adquirente e a sucessora ficam perpetuamente com o direito de transitar pelas restantes terras de Umberto Checchinato, também conhecido por Alberto Checchinato e Umberto Quiquinato e sua esposa Maria Niero, para atingir a estrada de atravessá-la com

linhas telefônicas ou de transmissão de energia elétrica para uso e gozo de aviação.

Na Av. 02, consta a lavratura da escritura de doação de 20/02/1987, em que a Municipalidade de Jundiaí, doou referido imóvel ao Aero Clube de Jundiaí, sendo irrevogável, salvo se a destinação do imóvel for diversa das atividades de incentivo a aviação, sob pena de invalidação da doação com a retrocessão ao patrimônio público municipal, conforme Lei municipal nº 3.013/86.

O 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí retornou as buscas em que foram localizadas apenas titulação, matrícula nº 112.044, em nome do Aeroclube de Jundiaí, conforme certidão datada de 11/03/2013, porém, em análise da descrição de tal título, verificou-se não fazer parte da área ocupada pelo aeroporto.

As demais consultas pelo indicador pessoal restaram infrutíferas com a emissão de certidões negativas, informando não constar título de propriedades em nome dos demais possíveis proprietários pelas áreas aeroportuárias.

Ressalta-se que o 2º CRI de Jundiaí em nota devolução em 12/03/2013, justificou a impossibilidade de localizar os imóveis desejados somente pelo indicador pessoal, uma vez que, a Prefeitura de Jundiaí e a Fazenda do Estado têm aproximadamente 1.000 lançamentos no referido cartório de registro de imóveis, necessitando assim mais informações para efetivação de tais buscas, como endereço, lote, quadra, gleba, metragem, etc.

As buscas junto a Serventia de Registro Imobiliário retornaram uma série de títulos, em nome de particulares, sendo que de suas análises, conclui-se que nenhum deles

refere-se à área ocupada pelo aeroporto, são eles: Transcrição nº 8.717, Transcrição nº 12.934, Transcrição nº 18.125 e Transcrição nº 32.861, do 1º CRI de Jundiaí; e a Matrícula nº 112.042 do 2º CRI de Jundiaí.

Importante mencionar, que foi localizado o Decreto nº 43.687/98, que autoriza a Fazenda do Estado de São Paulo a permitir o uso, em favor do DAESP, de um terreno situado no Município de Jundiaí, por prazo indeterminado, com uma área de 30,61 hectares (306.100,00 m²), destacado de uma área maior ocupada pela ETAE “Benedito Storani”.

Consta no referido decreto que a permissão deverá ser formalizada por termo a ser lavrado pela na Procuradoria Regional de Campinas, Procuradoria Geral do Estado, do qual constarão as condições impostas pela permitente e as descrições do terreno. Não consta da documentação fornecida pelo DAESP o termo de permissão conforme determina o decreto estadual.

A Lei nº 200/1952, refere-se à autorização do Município de Jundiaí para receber área para ampliação do aeroporto, mencionada no parágrafo anterior.

Ressalta-se, que foram localizados ofícios referentes de áreas pertencentes à Secretaria da Educação – Escola de Ensino Agrícola “Benedito Storani”, adjacentes ao aeroporto, para complementação do Plano de Desenvolvimento, entretanto, sem maiores informações quanto à efetivação da transferência ao DAESP de respectivas áreas.

Contudo, verificou-se também tratativas entre o DAESP, com Município de Jundiaí e a Fazenda do Estado de São Paulo, com intuito de regularizar a área ocupada pelo

aeroporto de Jundiaí, com a transferência das áreas por ele ocupadas, porém, até a presente data inexistente conclusão neste sentido.

Ademais, foi realizada buscas pelo indicador pessoal no 2º Cartório de Registros de Imóveis de Jundiaí, com a finalidade de identificação e obtenção dos títulos referentes às áreas em nome da Prefeitura Municipal de Jundiaí; Colégio Agrícola de Jundiaí; Escola Técnica Agrícola Estadual de Segundo Grau Benedito Storani; Escola Prática de Horticultura; Secretaria de Estado da Educação de São Paulo; Fazenda do Estado de São Paulo; Aeroclube de Jundiaí; e Departamento Aeroviário do Estado de São Paulo.

Desta forma, recomenda-se, a realização de levantamento topográfico da área total do aeroporto de Jundiaí, com o lançamento dos títulos de propriedade relacionados, com identificação e estudo de confrontantes, de modo a subsidiar o destaque e futuras retificações se necessárias, com o aperfeiçoamento de suas descrições perimetrais.

Sendo assim, em virtude do aeroporto de Jundiaí ocupar as áreas em nome da Municipalidade de Jundiaí, Fazenda do Estado de São Paulo e do Aero Clube de Jundiaí, sugere-se que o DAESP promova tratativas junto às mesmas, a fim de viabilizar a transferência destas áreas para o seu domínio.

Somente após essas providências será possível requerer a transferência da área titulada ao DAESP, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí.

O Aeroporto Estadual Comandante Rolim Adolfo Amaro de Jundiaí está localizado na zona urbana do município, mas não há incidência de IPTU, pois conforme a regra da imunidade recíproca, os entes da Federação não podem cobrar impostos uns dos

outros. Tal vedação é extensiva às autarquias e fundações instituídas e mantidas pelo Poder Público no que se refere ao patrimônio, à renda e aos serviços, vinculados a suas finalidades essenciais ou às delas decorrentes (artigo 150, parágrafo 2º, da constituição Federal).

Por fim, vale mencionar que inexistem processos administrativos e/ou judiciais referentes ao aeroporto.

3. Condições Físicas / Urbanísticas / Ambientais:

Para análise dos aspectos físicos, urbanísticos e ambientais da área do aeroporto, além da obtenção dos documentos e diligências aos órgãos competentes, foi realizada vistoria “in loco” para detectar a situação fática do imóvel.

3.1. Caracterização:

Foram disponibilizadas pelo DAESP três peças gráficas relativas à área do aeroporto. São elas:

- Planta nº 4818 A-84, produzida em novembro de 1989 pela Comissão de Cadastro Patrimonial Imobiliário – CCPI;
- Planta integrante do Plano de Desenvolvimento de Jundiaí, produzida em fevereiro de 2000 pela Secretaria de Logística e Transportes/Departamento Aeroviário do Estado de São Paulo, revisada em agosto de 2011;
- Croqui que compõe o Plano Aeroviário do Estado de São Paulo – PAESP, elaborado pela Superintendência de Estudos, Pesquisas e Capacitação para a

Aviação Civil – (SEP) da Agência Nacional de Aviação (ANAC), revisado em 2007.

A planta produzida pela CCPI em novembro de 1989, retrata a delimitação do terreno ocupado pelo aeroporto cuja metragem quadrada total perfaz 47,87 hectares (478.700,00 m²). Ainda nota-se uma sobreposição de 04 (quatro) áreas, sendo elas: área I e III de propriedade da Prefeitura Municipal de Jundiaí, área II de propriedade do Aero Clube de Jundiaí e área IV de propriedade da Fazenda do Estado de São Paulo.

A planta que compõe o Plano de Desenvolvimento de Jundiaí apresenta o perímetro do aeroporto com um total de 76,02 hectares (760.200,00m²), sendo a área atual com 47,87 hectares (478.700,00 m²) e área do decreto 43.687 com 28,15 hectares (281.500,00 m²).

O croqui que compõe o Plano Aeroviário do Estado de São Paulo traz apenas a delimitação da área ocupada pelo aeroporto, sem especificação de metragens, bem como apresenta algumas das edificações existentes.

No apurado a partir da imagem “2012 Digital Globe”, datada de 27 de agosto de 2012, adquirida por licença de uso ao Google Earth Pro, verifica-se que a área do aeroporto de Jundiaí possui 67,87 hectares (678.758,00 m²), sendo sua conformação física e metragem mais próxima da área constante no Plano de Desenvolvimento com 76,02 hectares (760.200,00m²).

É importante ressaltar que não foi disponibilizado levantamento topográfico ou outra peça técnica de precisão que permita apurar com a devida segurança as dimensões perimetrais e metragem quadrada atual do aeroporto, entendendo-se fundamental a

realização do levantamento topográfico para a plena verificação das características físicas do local, tendo em vista as divergências de metragem observadas entre as peças gráficas existentes.

As buscas realizadas junto à competente serventia imobiliária resultaram na identificação de 05 (cinco) títulos (Transcrição nº. 12.695, Transcrição nº 12.901, Transcrição 27.986, Matrícula nº 112.043 e Matrícula nº 112.044) para o sítio aeroportuário.

No entanto, ao se fazer a análise e a espacialização da descrição dos títulos, não foi possível certificar suas localizações sobre o sítio aeroportuário, por se tratarem de descrições precárias. Assim, com base nas localizações apontadas na planta CCPI 4818 - A84 e planta anexa à Lei nº 7.246/2009, foi plausível efetuar o lançamento dos referidos títulos sobre a conformação física do aeroporto.

Desta forma, recomenda-se a elaboração de levantamento topográfico e o relançamento dos títulos sobre essa base, e caso demonstre sobreposição entre os títulos, deverá os entes (Fazenda do Estado, Prefeitura Municipal e Aero Clube de Jundiaí), entrarem num “acordo”, para que possa subsidiar futuros destaques e retificações se necessárias, a fim de ser feita a unificação dos possíveis títulos que recaem sobre a área que compõe o Aeródromo.

Em vistoria realizada no dia 04 de fevereiro de 2013 constatou-se que as peças gráficas existentes estão desatualizadas quanto às ocupações que incidem na área do aeroporto. Utilizou-se como base a planta contida no Plano de Desenvolvimento de fevereiro/2000, revisado em agosto/2011, já que se encontra mais atual do que as demais peças gráficas.

Foram constatadas algumas divergências, sendo elas: edificações que não constam no Plano de Desenvolvimento, como, por exemplo, edificações anexas a alguns hangares e aos postos de abastecimento, sendo observado que algumas delas ainda se encontram em processo de construção; uma das alças de interligação do pátio de aeronaves à pista de taxi (em frente ao Lote 04) apresenta conformação diferente da indicada no Plano de Desenvolvimento.

Tal fato reforça a importância da realização do levantamento planimétrico cadastral como ação necessária para apurar com maior rigor técnico a situação física atual do aeroporto e, com isso, dar subsídio para as demais ações voltadas à regularização do sítio aeroportuário.

Quanto à infraestrutura, foi observado que o aeroporto encontra-se interligado à rede pública de água, energia elétrica e iluminação pública, bem como é atendido pelo serviço de coleta de lixo realizado pela Prefeitura Municipal.

Atualmente apenas parte da área aeroportuária encontra-se interligada à rede pública de coleta de esgoto. As residências de funcionários e algumas outras edificações lançam o esgoto em fossas.

De acordo com o zoneamento municipal, Lei Complementar nº 7.857/2012 (Plano Diretor), a área do Aeroporto de Jundiaí está classificada como Zona de Serviços Institucionais – ZS2. Verifica-se que não consta recepcionado pela legislação municipal a proteção da área envoltória considerada de segurança aeroportuária.

O aeroporto não se encontra em área tombada e não existem edificações que se caracterizem como históricas para fins de registro, proteção e preservação dos órgãos da espécie, como: IPHAN, CONDEPHAAT.

3.2. Proximidade / Confrontação / Cruzamento:

O Aeroporto Estadual Comandante Rolim Adolfo Amaro localiza-se em meio à área urbana do Município de Jundiaí, próximo da Rodovia dos Bandeirantes e da Rodovia Anhanguera.

O acesso ao local é feito pela Avenida Emilio Antonon, paralela à área aeroportuária.

Por análise às incidências existentes no entorno do aeródromo, constata-se que a Área de Segurança Aeroportuária – ASA, não se encontra preservada, em razão da presença de algumas atividades não recomendadas pela Zona de Proteção do Aeródromo, sendo detectado em vistoria, a existência de usina siderúrgica ou similares distante 2.500 metros, depósito/fábrica de gases distante 2.000 metros e indústria química distante 4.200 metros do aeroporto.

O administrador do aeroporto informou não ter reclamações quanto à segurança aeroportuária.

3.3. Incidências Ambientais:

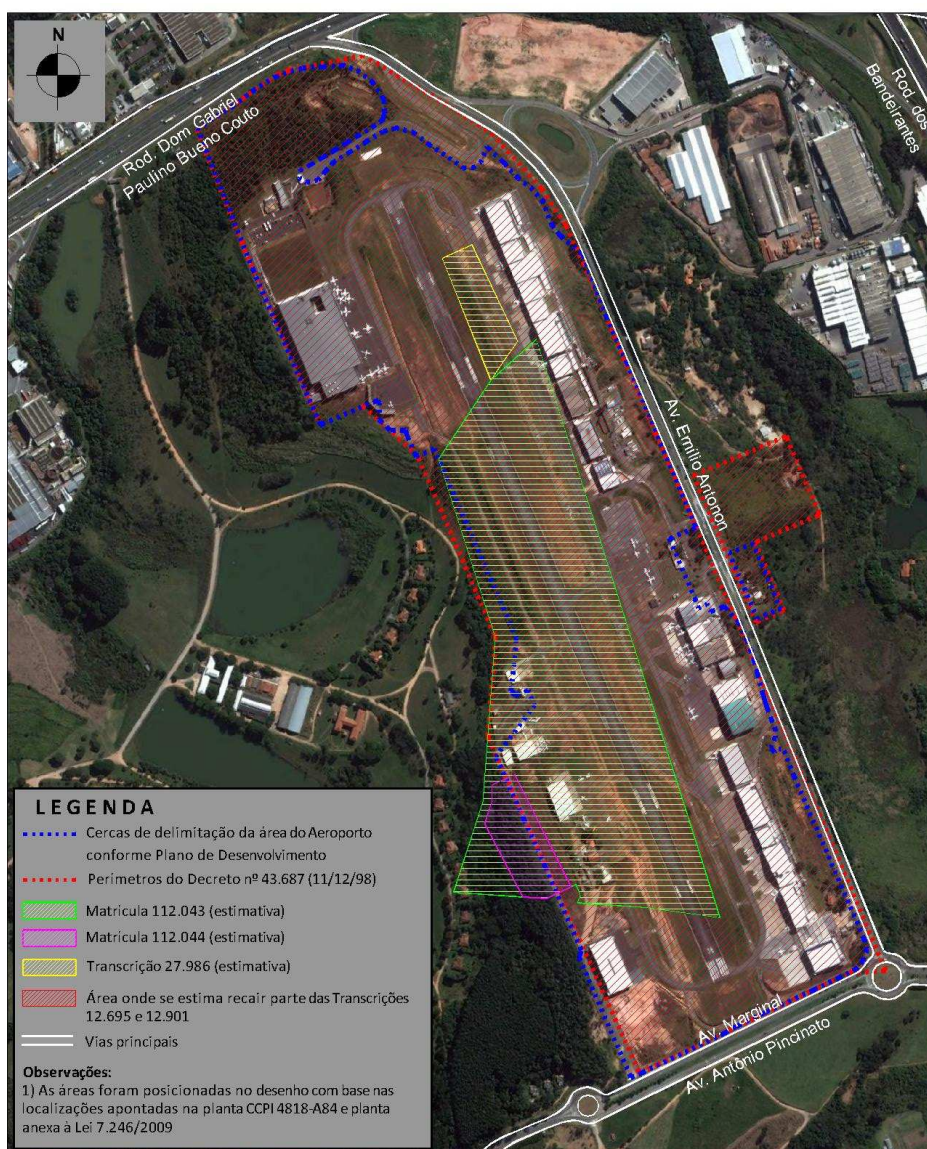
Não foi detectada a existência de unidades de conservação ou outras incidências ambientais relevantes que recaiam sobre a área do aeroporto.

O aeroporto de Jundiaí ainda não se encontra licenciado junto à CETESB. Porém, de acordo com informações obtidas com a arquiteta Mika Saito, do DAESP, o mesmo

compõe a relação de aeroportos que serão submetidos ao Programa de Regularização de Licenciamento Ambiental junto à CETESB, visando à obtenção de "Licença Ambiental de Operação de Regularização".

Observa-se que mesmo após o licenciamento, futuras ampliações na área do aeroporto deverão ser submetidas a estudo de impacto ambiental.

4. Croqui:



Croqui com sobreposição aproximada dos títulos (imagem Google Earth Pro)

5. Conclusão:

5.1. Desconformidades:

Conforme exposto no estudo acima, conclui-se constar as seguintes desconformidades no que diz respeito à situação fundiária do Aeroporto de Jundiaí:

- A área que compõe o aeroporto está inserida em diversos títulos de propriedade, de domínio do Município de Jundiaí, Fazenda do Estado de São Paulo e do Aero Clube de Jundiaí;
- Sobreposição dos títulos que perfazem a área do aeroporto;
- Erros na indicação dos rumos ou distâncias que compõem a descrição perimetral de algumas áreas nos títulos;
- Inexistência de averbação das edificações e outras benfeitorias junto aos títulos.

5.2. Medidas Saneadoras:

Para a regularização dominial da área aeroportuária, são necessárias as seguintes providências:

- Elaboração de levantamento topográfico planimétrico cadastral da área do aeroporto, com identificação e estudo dos confrontantes e dos títulos que recaem sobre a área, de modo a subsidiar futuras retificações, com o aperfeiçoamento de suas descrições perimetrais;
- Após a elaboração da peça gráfica, e constatada a sobreposição dos títulos de propriedade, sugere-se que os proprietários das áreas através de tratativas

solucionem a situação e se necessário consultem a serventia imobiliária competente para ajudar na solução da questão, por via amigável;

- Aquisição pelo DAESP da área do aeroporto, de propriedade do Município de Jundiaí, Fazenda do Estado de São Paulo e do Aero Clube de Jundiaí, através de tratativas com os mesmos;
- Promoção das retificações das descrições tabulares que se fizerem necessárias;
- Promoção da unificação necessária para incluir o espaço ocupado pelo aeroporto em um único título;
- Promoção da averbação das edificações e outras benfeitorias na matrícula a ser descerrada, fruto da unificação.