

ANÁLISE E DIAGNÓSTICO

AEROPORTO: Aeroporto Estadual Antônio Ribeiro Nogueira Jr.	DATA: 31/07/2013
---	-------------------------

MUNICÍPIO: Itanhaém

REGIONAL: Itanhaém

1. Caracterização da Área:

Área do Sítio Aeroportuário:	712.800,00 m ² – Relatório do Patrimônio Imobiliário de março/2010.
Área dos Títulos:	614.299,38 m ²
Proprietários:	Prefeitura Municipal de Itanhaém / Caixa Beneficente da Polícia Militar do Estado de São Paulo /Particular.

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.

O aeroporto de Itanhaém possui área de aproximadamente 712.800,00 m², conforme consta no “Relatório do Patrimônio Imobiliário de março de 2010”, que se encontra distribuído nos seguintes títulos:

- **Transcrição nº 24.678**, com 80.000,00 m² de propriedade da Prefeitura Municipal de Itanhaém, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos,

conforme certidão datada de 21/06/2013. Este imóvel foi adquirido pela Prefeitura Municipal de Itanhaém por meio de doação, em que existe gravado no título de propriedade uma condição de que o terreno em questão deverá ser destinado à construção de aeroporto, com a obrigação de construir em dois anos, a contar da data do título, uma estrada ligando Itanhaém às terras doadas, a partir da Vila Leopoldina e fornecer energia elétrica e água potável ao Sítio Saguava.

Verifica-se, que consta na Av. 01 do título de propriedade que José Batista Campos e sua esposa Benedita Cesar Campos que doou a área para a Prefeitura Municipal de Itanhaém, retificaram a escritura de doação, com a finalidade de ficar constando que o terreno da área na verdade é 80.000,00 m² e não 71.250 m² como constava.

- **Transcrição nº 60.870 – área D**, com 269.285,00 m² de propriedade da Caixa Beneficente da Policia Militar do Estado de São Paulo, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, conforme certidão datada de 15/04/2013.

Consta a informação na Av.01 que de acordo com a fusão realizada e com a Lei nº 452/1974, a Caixa Beneficente da Guarda Civil de São Paulo passou a denominar-se Caixa Beneficente da Policia Militar do Estado de São Paulo.

Na Av.02, a proprietária da área cedeu em comodato 2 glebas, uma medindo 59.853,30 m² e outra 52.066,51 m², ao Centro Social dos Cabos e Soldados da Policia Militar do Estado de São Paulo. Em análise ao título de propriedade foi possível concluir que das áreas cedidas em comodato, a Gleba I mede 64.803,80 m² e não o que consta 59.853,30 m².

Ressalta-se, que foi destacada também uma área de 11.635,00 m², com a abertura da Transcrição n° 3.169, porém não consta o registro no título de propriedade o destaque mencionado.

- **Matrícula n° 194.250**, com 7.647,20 m² de propriedade da José Barboza da Silva e sua esposa Jeny Alves da Silva, do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém, conforme certidão datada de 03/05/2013.

No R.06 do título de propriedade constam que os atuais proprietários adquiriram o imóvel através de escritura de venda e compra lavrada em 27/11/2008 no Tabelião de Notas de Itanhaém.

- **Matrícula n° 194.251**, com 257.367,18 m² de propriedade de Cleide Renisa Raso de Souza, do Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém, conforme certidão datada de 03/05/2013.

Os títulos elencados acima e no “croqui de sobreposição aproximada dos títulos de propriedade”, somente foram possíveis ser identificados através da planta CCPI fornecida pelo DAESP e por aproximação e alguns elementos constantes nos títulos de propriedade, porém, somente será possível a confirmação após a confecção da peça gráfica, com levantamento e estudos de confrontantes.

Importante mencionar, que das pesquisas cartorárias no Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém e Santos realizadas pelo indicador real e pessoal, foram localizados 38 títulos de propriedades, porém em análise a referidos títulos, não foi possível identificar com certeza quais deles fazem parte do sítio aeroportuário, uma vez que alguns possuem descrição perimetral que permita identificar sua localização.

Verifica-se também, que conforme demonstrado no “croqui de sobreposição aproximada dos títulos de propriedade” existem áreas no perímetro do aeroporto de Itanhaém, que das

buscas por indicador pessoal realizadas nos Cartórios de Registro de Imóveis de Itanhaém e Santos, não foram possíveis a localização da titulação correspondente, em que não se sabe ao certo, se existe titulação para área ou trata-se de erro na descrição nos títulos de propriedade.

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

Em análise a documentação fornecida pelo DAESP, em referência ao sítio aeroportuário de Itanhaém foram localizadas, as seguintes Leis e Decretos:

- Lei Municipal nº 130 de 17 de maio de 1952 – Dispõe sobre autorização para o Executivo Municipal receber em doação uma área de terras, no Município de Itanhaém, destinada a construção do Aeroporto Municipal, uma área de 261.000,00 m²;
- Lei Municipal nº 138 de 11 de julho de 1952 – Dispõe sobre desapropriação de imóvel para construção de Aeroporto Municipal, uma área de 71.250m² descrito na transcrição nº 24.678, e ratificada pela escritura de doação, lavrada em 30/05/1952, livro 23, as fls. 75;
- Decreto Municipal nº 1.046 de 03 de agosto de 1985 – Declara imóvel de utilidade pública para efeito de desapropriação.

Ressalta-se, que não foi possível localizar a situação em que se encontra o andamento da desapropriação mencionada neste decreto, uma vez que não consta indicação do proprietário e do tamanho da área a ser desapropriada.

- Decreto Municipal nº 1.038 de 05 de julho de 1985 – Declara imóvel de utilidade pública para efeito de desapropriação de uma área de 228.000,00 m².

Conforme pesquisa no site do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e no Fórum Regional da Comarca de Itanhaém, foi localizada uma ação de desapropriação, Processo nº 0006895-48.2006.8.26.02 66, sendo o expropriado o mesmo constante no mencionada decreto, porém, não possível a visualização do processo, uma vez que a mesma encontra-se em grau de recurso em instâncias superiores;

- Decreto Municipal nº 1.132 de 03 de abril de 1987 – Declara de utilidade pública as benfeitorias que especifica.

Em pesquisa ao site do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e no Fórum Regional da Comarca de Itanhaém, foi localizada uma ação de desapropriação, Processo nº 0000238-57.1987.8.26.0266, sendo o expropriado o mesmo constante no mencionada decreto, ainda em andamento, em que consta no processo apenas a área total das benfeitorias desapropriadas (116.149,88 m²) e a localização, Rua 8, Quadra B, nº 246 – Jd. Oasis;

- Decreto Municipal nº 1.136 de 21 de abril de 1987 – Adita o Decreto nº 1.132/87, para expropriar também a posse do imóvel com 108.000,00 m², área de propriedade da Caixa Beneficente da Polícia Militar do Estado de São Paulo, e as benfeitorias existentes, conforme especifica.

Conforme pesquisa no site do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e no Fórum Regional da Comarca de Itanhaém, foram localizadas 02 ações de desapropriações, Processos nºs 0006895-48.2006.8.26.0266 e 0005415-50.1997.8.26.0266, sendo o expropriado o mesmo constante no mencionado

decreto, porém, verificou-se que os mesmos não se relacionam com as áreas e o decreto mencionado;

- Lei Municipal nº 1.400 de 16 de outubro de 1987 – Dispõe sobre a autorização do Executivo para fazer doação de área de terras ao Departamento Aeroviário do Estado de São Paulo – DAESP, entidade vinculada à Secretaria dos Transportes do Governo do Estado de São Paulo.

Ressalta-se, que não foi localizado nenhum acordo ou ação judicial que comprove a efetivação das desapropriações indicadas nos Decretos nºs 1.046/85 e 1.136/87 elencados acima, e conforme dispõe a Lei de Desapropriação, sem a efetivação de referidas medidas o Decreto expropriatório caduca em 5 (cinco) anos a contar da data de sua publicação, conforme art. 10 da Lei nº 3.365/1940.

Constatou-se também nas informações contidas no processo administrativo fornecido pelo DAESP, um memorial descritivo individual, confeccionado em 13/06/1985, de alguns lotes e benfeitorias, em que totalizam uma área total de 71.798,04 m², localizadas no Bairro do Jardim Oasis III, com a intenção de serem desapropriadas para a implantação do plano de desenvolvimento, conforme projeto elaborado pelo DAESP, e outro memorial descritivo, confeccionado em 28.01/1988, de outra área de 257.367,18 m² também a ser desapropriada constando pertencer a Fazenda Guapurá. Não foram localizados documentos que comprovem a efetivação das desapropriações referente aos memoriais descritivos confeccionados.

Foi localizado no acervo documental fornecido pelo DAESP ofícios entre a autarquia e a Prefeitura Municipal de Itanhaém, referente à permuta de áreas, em que foi informada a municipalidade de que a autarquia possui apenas áreas em nome dela fora do perímetro do aeroporto.

Verifica-se que existem informações de que a área para construções de hangares é ocupada por mata nativa e foi solicitada autorização do IBAMA para o desmatamento da mesma, em que somente após tal autorização serão possível as concessões quanto à construção dos hangares e demais atividades, sem maiores informações do andamento de tal feito.

O Aeroporto Estadual Antônio Ribeiro Nogueira Júnior de Itanhaém 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).

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 4816 A-84, produzida em novembro de 1989 pela Comissão de Cadastro Patrimonial Imobiliário – CCPI;

- Planta integrante do Plano de Desenvolvimento de Itanhaém, produzida em junho de 2000 pela Secretaria de Logística e Transportes/Departamento Aeroviário do Estado de São Paulo, revisada em novembro de 2004;
- 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 dividido em 06 (seis) áreas. As metragens quadradas referentes às áreas de imissão de posse e áreas IV e V, totalizam 71,28 hectares (712.800,00 m²), sendo que as áreas I, III, IV, V e VI, ultrapassam os limites da cerca aeroportuária. Consta ainda a indicação de uma área com 70,49 hectares (704.900,00 m²) extraído da Planta DAESP 4391 EI, não disponibilizada.

O Relatório do Patrimônio Imobiliário de março de 2010 também pondera a mesma planta produzida pela CCPI, com área de 71,28 hectares (712.800,00 m²) referente às áreas de I a V.

A planta que compõe o Plano de Desenvolvimento de Itanhaém e 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 Itanhaém possui 61,48 hectares (614.849,71 m²), sendo sua conformação física mais próxima do perímetro constante no Plano de Desenvolvimento.

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 à 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 04 (quatro) títulos (Matrícula nº 194.250, Matrícula nº 194.251, Transcrição nº 24.678 e Transcrição nº 60.870) para o sítio aeroportuário.

No entanto, ao se fazer a análise e a espacialização da descrição dos mencionados títulos, no lançamento dos seus rumos e medidas, não foi possível certificar suas localizações sobre o sítio aeroportuário devido às descrições não trazerem elementos suficientes que certifiquem seu exato local. Além disso, não foram identificados todos os títulos correspondentes a CCPI 4816 A-84, na qual foi utilizada como base para a sobreposição dos títulos de propriedade encontrados para a referida área.

Mesmo assim, observou-se que a Matrícula nº 194.251, e as Transcrições nº 24.678 e 60.870, ultrapassam os limites do sítio aeroportuário. Outrossim, verificou-se ainda que os perímetros descritos pelas matrículas e transcrições, não recobre todo sítio aeroportuário.

Desta forma, recomenda-se a elaboração de levantamento topográfico e o relançamento dos títulos sobre essa base, para que possa auxiliar futuros destaques e retificações se necessárias, bem como, subsidiarem futuras unificações dos possíveis títulos que recaem sobre a área do Aeródromo. Além disso, deverá ser feito o estudo dos confrontantes para acobertar os trechos sem titulações que compõe o aeroporto.

Em vistoria realizada no dia 13 de maio 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 junho/2000, revisado em novembro/2004, sendo essa a peça gráfica mais atual que foi disponibilizada.

Foram constatadas algumas divergências, sendo elas: ampliação de alguns hangares, havendo em alguns casos, edificações anexas que não constam das peças gráficas existentes; existência de um tanque de combustível entre dois hangares, na qual não constam das peças gráficas existentes; ampliação do pátio de aeronaves e da pista de pouso e decolagem, os quais constam no Plano de Desenvolvimento somente como situação projetada; construção de uma nova Casa de Força e implantação de um novo hangar. Encontra-se em construção/obras o Terminal da Petrobrás, um novo prédio a ser destinado às instalações do SESCIN e a modificação da via de acesso que faz a interligação com o estacionamento de veículos.

Tal fato reforça a importância da realização do levantamento Planialtimétrico 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 às redes públicas de abastecimento de água, tratamento de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, bem como é atendido pelo serviço de coleta de lixo realizado pela Prefeitura Municipal.

De acordo com o zoneamento municipal, Lei nº 1.082/1977 a área do Aeroporto de Itanhaém está classificada como Zona Z5 - Uso Estritamente Industrial. 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 Antônio Ribeiro Nogueira Júnior localiza-se em meio à área urbana consolidada do Município de Itanhaém.

O acesso ao local é feito pela Av.: José Batista Campos, que se encontra perpendicular 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 vazadouro/ aterro sanitário distante 3.500 metros do aeroporto.

O administrador do aeroporto Sr. Edmilson Cardoso, informou não ter reclamações quanto outras atividades não recomendadas na zona aeroportuária.

3.3. Incidências Ambientais:

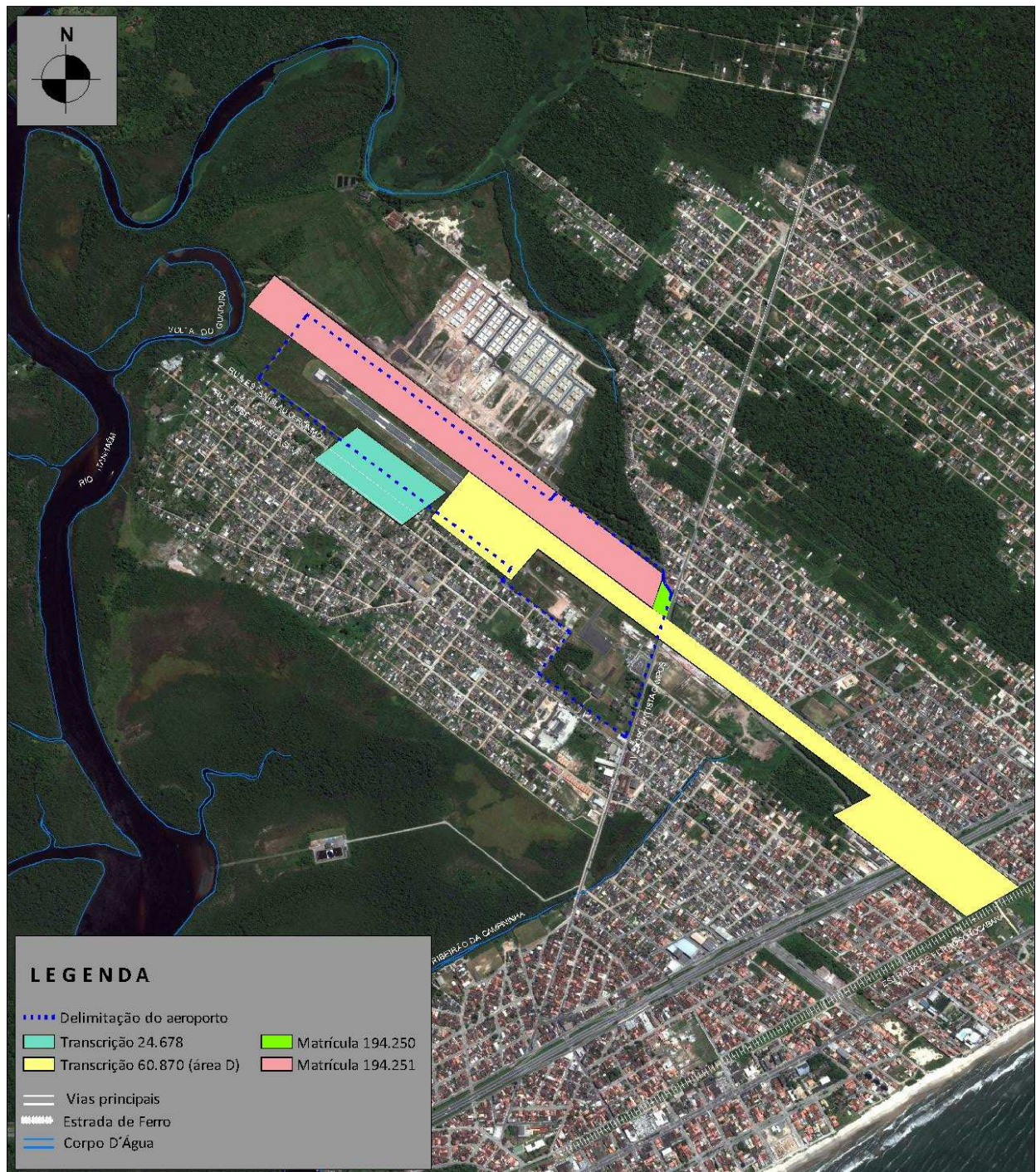
Incidem sobre o Município de Itanhaém diversas unidades de conservação ambiental, quais sejam: Parque Estadual Serra do Mar, Áreas de Relevante Interesse Ecológico-ARIE-Ilhas da Queimada Pequena e Queimada Grande. De acordo com as informações levantadas, elas não recaem sobre a área do aeroporto, com exceção da Zona de Amortecimento do Parque Estadual da Serra do Mar.

Conforme Resolução do Conama nº 13/09 de 06 de dezembro de 1990, *“nas áreas circundantes das Unidades de Conservação, num raio de dez quilômetros, qualquer atividade que possa afetar a biota, deverá ser obrigatoriamente licenciada pelo órgão ambiental competente. O licenciamento a que se refere o caput deste artigo só será concedido mediante autorização do órgão responsável pela administração da Unidade de Conservação”*.

O aeroporto de Itanhaém 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 Itanhaém:

- A área ocupada pelo aeroporto encontra-se inserida em títulos de propriedade da Prefeitura Municipal de Itanhaém, Caixa Beneficente da Polícia Militar do Estado de São Paulo e Particulares;
- 04 (quatro) títulos ultrapassam os limites do sítio aeroportuário;
- Áreas em que não foi possível a localização do título de propriedade;
- 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 Planialtimétrico cadastral da área aeroportuária, com lançamento dos títulos de propriedades, com identificação e estudo de confrontantes, para subsidiar futuras unificações, retificações e/ou destaques, se necessárias, com o aperfeiçoamento de suas descrições perimetrais;
- Tratativas para a aquisição da área pelo DAESP, junto a Prefeitura Municipal de Itanhaém e Caixa Beneficente da Polícia Militar do Estado de São Paulo;

- Tratativas para a aquisição da área pelo DAESP, junto aos proprietários da área e em se tratando de particular, necessário avaliar a possibilidade de aquisição da área através da usucapião ou desapropriação;
- 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.