

ANÁLISE E DIAGNÓSTICO

AEROPORTO: Aeroporto Estadual Arthur Siqueira

DATA: 28/02/2013

MUNICÍPIO: Bragança Paulista

REGIONAL: Sorocaba

1. Caracterização da Área:

Área do Sítio Aeroportuário:	41,60 hectares (416.000,00 m ²) – Planta do Plano de Desenvolvimento
Área dos Títulos:	4.642.550,23 m ²
Proprietários:	Departamento Aeroviário do Estado de São Paulo – DAESP / João Batista Rodrigues Siqueira

2. Condições Jurídicas / Fundiárias:

O presente estudo foi realizado com os documentos disponibilizados pelo DAESP, adquiridos por diligências ao Cartório de Registro de Imóveis e à Prefeitura Municipal de Bragança Paulista.

Em análise ao acervo documental fornecido pelo DAESP, foi identificado o Decreto nº 21.567/1952, em que a Fazenda do Estado de São Paulo declarou como de utilidade pública, com a finalidade de desapropriação uma área de 320.719,50 m², descrita na Transcrição nº 21.642 do Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista, em nome de Oscar Rodrigues de Siqueira e outros.

Conforme consta na certidão da Transcrição nº 21.642, datada de 09.01.2013, na averbação nº 01, o imóvel descrito no referido título de propriedade, com área de 320.714,50 m² em nome da Fazenda do Estado de São Paulo, foi transferido ao Departamento Aeroviário do Estado de São Paulo – DAESP, nos termos do Decreto nº 34.891/92 que deu nova redação ao artigo 1º do Decreto nº 33.096/91. No citado decreto constou a descrição da área transferida ao DAESP destinada ao Aeroporto de Bragança Paulista.

Cumprе mencionar que foi editada Município de Bragança Paulista a Lei Complementar nº. 711/2001 autorizando o Município em questão receber do Departamento Aeroviário do Estado de São Paulo – DAESP, um terreno de 12.221,66 m² inserido na Transcrição nº 21.642, a título de cessão gratuita, área esta denominada como sendo “Área Prefeitura” localizado na Planta da CCPI (Comissão de Cadastro Patrimonial Imobiliário nº 4814 – A84). Entretanto não foi localizado o instrumento de cessão ou doação por parte do DAESP.

Foi identificada ainda para compor a área do sítio aeroportuário a Matrícula nº 44.666 do Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista de que descreve uma área de 4.321.830,73 m² de propriedade de João Batista Rodrigues Siqueira.

No R. 1 do referido título de propriedade, consta o estabelecimento de uma servidão de água da nascente. Na Av. 2 constam informações que recaem sobre o título de propriedade mencionado cláusulas de incomunicabilidade vitalícia, inalienabilidade e impenhorabilidade, sendo que conforme Av. 5, em razão do falecimento de Franklin Rodrigues Siqueira, foram

canceladas as cláusulas restritivas de inalienabilidade e impenhorabilidade, permanecendo, assim, somente a cláusula de incomunicabilidade vitalícia.

Foi identificada uma escritura de doação lavrada no 12º Tabelião de Notas da Capital, em que DENERGE – Desenvolvimento Energético S.A doa ao Departamento Aeroviário do Estado de São Paulo – DAESP, uma área de 89.953,00 m² inserida em uma gleba maior, descrita na Matrícula nº 44.666, porém conforme a certidão do referido título de propriedade emitido pelo Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista em 16.01.2013, constatou-se não haver qualquer registro neste sentido, tampouco o destaque da área doada.

Ademais, verificou-se que o doador supracitado não consta como titular de domínio da área registrada na Matrícula nº 44.666. Porém, vale mencionar que a escritura de doação em tela menciona a informação de que em 22.12.1998 o doador da área (DENERGE) comprou o imóvel descrito na matrícula do então proprietário João Batista Rodrigues Siqueira, através de contrato de compra e venda lavrado também no 12º Tabelião de Notas da Capital, no livro 1523, páginas 189 e seguintes, entretanto, sem levar a registro a referida escritura de venda e compra na competente serventia imobiliária.

O aeroporto da presente análise possui uma área de aproximadamente 41,60 hectares (416.000,00 m²) de acordo com a Planta do Plano de Desenvolvimento fornecida pelo DAESP, e está contemplado na Transcrição nº 21.642 e em parte da Matrícula nº 44.666 do Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista, assim, verifica-se que as áreas constantes nos títulos de propriedade somam 4.642.550,23 m², sendo

superior a área do sítio aeroportuário, e tem como proprietários o DAESP e o particular João Batista Rodrigues Siqueira.

Assim, constata-se que os títulos em que o aeroporto encontra-se inserido, não permitem a delimitação exata da área aeroportuária, uma vez que os mesmos descrevem uma área bem maior do que a pretendida (4.642.550,23 m²), sendo que dessa área apenas 320.719,50 m² encontra-se em nome do DAESP (Transcrição n° 21.642), e a área remanescente de 4.321.830,73 m² em nome de João Batista Rodrigues Siqueira (Matrícula n° 44.666).

Desta forma, em relação a esta última área, necessário se faz primeiramente o registro da escritura de venda e compra do imóvel entre o proprietário e DENERGE – Desenvolvimento Energético S.A, para que possa ser efetuado o destaque da área de 89.953,00 m², constante na escritura de doação e posteriormente o registro da referida escritura, transferindo a área ao DAESP.

Caso não seja possível o resgate da cadeia dominial, com os registros acima mencionados, o DAESP poderá utilizar-se de outros meios para adquirir a área de 89.953,00 m², como a desapropriação ou usucapião, por exemplo.

Sendo assim, recomenda-se, a realização de levantamento topográfico da área total dos títulos de propriedade, com o lançamento da área a ser desmembrada no caso da Matrícula n° 44.666, de modo a subsidiar o destaque e futuras retificações se necessárias, com o aperfeiçoamento de suas descrições perimetrais.

Sanadas as providências supramencionadas após a abertura do título de propriedade em nome do DAESP, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Bragança Paulista, sugere-se ainda que seja realizada a unificação da Transcrição nº 21.642 com a área a ser desmembrada da Matrícula 44.666 em um único título, já que as áreas são lindeiras e possuem a mesma finalidade.

Quanto aos contratos comerciais de concessão e/ou permissão de uso existente, verificou-se que os mesmos não interferem na titularidade e na dimensão das áreas aeroportuárias.

O aeroporto de Bragança Paulista 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 4814 A-84, produzida em novembro de 1989 pela Comissão de Cadastro Patrimonial Imobiliário – CCPI;
- Planta integrante do Plano de Desenvolvimento de Bragança Paulista, produzida em fevereiro de 2000 pela Secretaria de Logística e Transportes / Departamento Aeroviário do Estado de São Paulo, revisado em junho de 2010;
- 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 retrata a delimitação de um terreno com área de 32,07 ha (320.719,50 m²) conforme metragem quadrada constante na Transcrição nº 21.642.

Verifica-se, no entanto, que a delimitação desta área não condiz com o perímetro da cerca do aeroporto.

A planta que compõe o Plano de Desenvolvimento de Bragança Paulista apresenta o perímetro do aeroporto com área atual de 41,60 hectares (416.000,00 m²), bem como cita área patrimonial entre 60,00 a 90,00 ha, e uma área a incorporar de 2,47 ha.

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.

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 02 (dois) títulos de propriedade para a área do aeroporto, a Transcrição nº 21.642 (320.719,50 m²) já em nome do DAESP e parte da área (89.953,00 m²) descrita na matrícula nº 44.666 (4.321.830,73 m²) em nome de particular, assim, as áreas tituladas somam 4.642.550,23 m², na qual somente uma pequena parte com 416.000,00 m² pertence ao sítio aeroportuário.

Vale mencionar que ao se fazer a análise e a espacialização da descrição da transcrição em tela, não foi possível obter o fechamento do polígono sem realizar uma adaptação no procedimento de lançamento de seus rumos. Foi também necessário rotacionar e espelhar o polígono para respeitar as confrontações indicadas e ainda assim se constatou não haver o encaixe perfeito.

Em vistoria realizada no dia 16 de janeiro de 2013 contatou-se que as peças gráficas existentes estão desatualizadas quanto às ocupações que incidem na área do aeroporto.

Utilizando de base a planta do Plano de Desenvolvimento, que embora date fevereiro de 2000, possui atualizações em junho de 2010 e se encontra mais atual do que a peça gráfica contida no PAESP (2007), verifica-se que houve a construção de novas edificações, tais como: hangar, prédio de apoio à manutenção (USE) e edificações anexas às instalações da INFRAERO. Também houve a construção da Casa de Força (KF) situada ao lado do Terminal de Passageiros, a qual consta no Plano de Desenvolvimento apenas como edificação projetada.

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 às redes públicas de água, energia elétrica e iluminação, bem como é atendido pelo serviço de coleta de lixo realizado pela Prefeitura Municipal. Outrossim, o aeroporto dispõe de rede própria de coleta de esgoto interligada a fossas sépticas.

De acordo com o zoneamento municipal, Lei Complementar nº 556/2007, o Aeroporto Estadual Arthur Siqueira está inserido na área classificada como Zona Especial de Proteção ao Aeroporto – ZE 5, a qual é compatível com o desenvolvimento de suas atividades. Verifica-se que consta recepcionada pela legislação municipal regulamentações quanto ao uso e ocupação do solo nas áreas do entorno consideradas 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 Arthur Siqueira localiza-se em meio à área urbana consolidada do Município de Bragança Paulista.

Não há proximidades com rodovias e o acesso ao local é feito pela Avenida São Francisco de Assis 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, sendo detectada em vistoria a existência de vazadouro de lixo/aterro sanitário distante 4.500 metros da área e indústria química a 3.500 metros.

Segundo informações repassadas pelo administrador do aeroporto, Sr. Wagner Cesar de Araújo, o aterro sanitário atrai uma quantidade significativa de pássaros, situação esta que prejudica a segurança aeroportuária. Já em relação à indústria existente no entorno, não houve reclamações por parte do administrador.

3.3. Incidências Ambientais:

Foi identificada na região de Bragança Paulista uma unidade de conservação municipal (proteção integral) denominada "Parque Municipal Natural I", porém, não recai sobre a área do aeroporto.

Entretanto, existem duas Áreas de Proteção Ambiental – APA's Estaduais que incidem sobre a área aeroportuária, conforme mapeamentos da Secretaria do Meio Ambiente, sendo elas: APA Piracicaba/Juqueri Mirim área II e APA Sistema Cantareira.

No que se refere à APA Piracicaba/Juqueri Mirim, conforme consta no Decreto Estadual nº 26.882/87, caberá aos órgãos e entidades controladoras e fiscalizadoras do Conselho Estadual do Meio Ambiente – CONSEMA sua fiscalização, já quanto à anuência do empreendimento pretendido, o órgão responsável será a CETESB.

Quanto a APA Sistema Cantareira, conforme Lei Estadual nº 10.111/98 para fins de implantação e fiscalização da APA, a coordenação será exercida pela Secretaria do Meio Ambiente, conjuntamente com o Poder Executivo e legislativo do Município. Verifica-se, que não existe regulamentação para esta incidência ambiental, devendo a mesma ser regulamentada por legislação específica.

O aeroporto de Bragança Paulista ainda não se encontra licenciado junto à CETESB. Porém, de acordo com informações obtidas com a arquiteta Mika, 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 junto à CETESB, futuras ampliações na área do aeroporto deverão ser submetidas a estudo de impacto ambiental, bem como deverão ser observadas, também, as restrições impostas pelas APA's.

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 Bragança Paulista:

- Não consta registrado na Matrícula nº 44.666 a escritura de venda e compra entre João Batista Rodrigues Siqueira e DENERGE – Desenvolvimento Energético S.A, conforme informação descrita na escritura de doação da área de 89.953,00 m² ao DAESP;
- Parte da área que compõe o aeroporto está inserida na matrícula nº 44.666, em nome de particular;
- Descrição precária da Transcrição nº 21.642;
- Existência de um viário municipal na área aeroportuária, conforme consta na Lei Complementar nº 711/2011, sem definição quanto a sua destinação;
- Inexistência de averbação das edificações.

5.2. Medidas Saneadoras:

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

- Elaboração de levantamento planimétrico cadastral de toda área aeroportuária, lançando os títulos de propriedade que a compõem, com identificação dos confrontantes e da área a ser desmembrada;
- Aquisição pelo DAESP da área de 89.953,00 m² inserida na matrícula nº. 44.666 do CRI de Bragança Paulista, sendo para tanto necessário primeiramente o registro da escritura de compra e venda entre João Batista Rodrigues Siqueira e DENERGE – Desenvolvimento Energético S.A, para que possa dar validade à escritura de doação. Não sendo possível o resgate da cadeia dominial o DAESP poderá adquirir a área por meio de desapropriação ou usucapião;
- Definição em relação à área descrita na Lei Complementar nº 711/2011, sobre a viabilidade e conveniência em se ceder uso ou domínio a Prefeitura, sendo que caso seja transferido o domínio, destacar a área da Transcrição nº 21.642, porém, caso seja efetuada somente a concessão do uso, esta deverá estar averbada no título;
- Sugere-se, que depois de saneadas as medidas apontadas acima, seja requerida a unificação da transcrição nº 21.642 com a área de 89.953,00 m² a ser desmembrada da matrícula nº 44.666;
- Averbação das edificações no título de propriedade.