

ANÁLISE E DIAGNÓSTICO

AEROPORTO: Aeroporto de Estadual Campo do Amarais	DATA: 28/02/2013
MUNICÍPIO: Campinas	
REGIONAL: Sorocaba	

1. Caracterização da Área:

Área do Sítio Aeroportuário:	≅ 121 hectares (1.210.000,00 m ²) – Google Earth Pro
Área dos Títulos:	1.168.000,00 m ²
Proprietários:	Fazenda do Estado de São Paulo

2. Condições Jurídicas / Fundiárias:

O presente estudo foi realizado com base nos documentos disponibilizados pelo Departamento Aeroviário do Estado de São Paulo - DAESP, bem como adquiridos em diligências aos Cartórios de Registro de Imóveis e à Prefeitura Municipal.

Conforme apurado pela imagem do Google Earth Pro, o aeroporto em questão contempla uma área de aproximadamente 121 hectares (1.210.000,00 m²) que se encontra inserida na gleba descrita na **Transcrição nº. 56.692** do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas.

Conforme consta na certidão datada de 04 de fevereiro de 2013, a Transcrição nº. 56.692 originalmente descrevia duas áreas, sendo que a primeira já foi destacada do

título, em razão de um desmembramento (AV. 01) e uma desapropriação (Av. 02) que originaram novos títulos de propriedade (Transcrição nº. 71.215 e Matrícula nº. 39.283 respectivamente).

Já a segunda área de 1.168.000,00 m² é aquela destinada ao aeroporto Campo do Amarais e inicialmente pertencia ao Instituto de Café do Estado de São Paulo, porém em virtude da sua extinção seu patrimônio foi transferido para a Fazenda do Estado de São Paulo por força da lei que o extinguiu (Lei nº 5.457/1986) e da Lei nº 9.321/1966.

Não se verificou no título de propriedade supracitado qualquer espécie de restrição, ônus ou bloqueio que importem providências.

Importante mencionar que a área constante na transcrição mencionada (1.168.000,00 m²) é inferior que aquela apurada pela foto aérea do Google (1.210.000,00 m²), entretanto coincidente com aquela constante na Planta da Comissão do Patrimônio Imobiliário, fornecida pelo DAESP.

Desta forma recomenda-se, a realização de levantamento topográfico da área do aeroporto com o lançamento do título de propriedade, de modo a subsidiar futuras retificações se necessárias, com o aperfeiçoamento de suas descrições perimetrais.

Em virtude da área se encontrar em nome da Fazenda do Estado de São Paulo, sugere-se que o DAESP promova tratativas junto à mesma, para viabilizar a transferência desta área para o seu domínio.

Vale mencionar que em análise ao acervo documental fornecido pelo DAESP foi possível constatar que a Fazenda do Estado, a mais de trinta anos já tinha o interesse em transferir a área do aeroporto ao DAESP.

Dentre tais documentos foi identificada uma Minuta de Escritura de Doação (Proc. Nº. ST - 581/1987), em que a Fazenda do Estado de São Paulo doa ao Departamento Aeroviário do Estado de São Paulo - DAESP, uma área de 1.168.000,00 m², descrita na Transcrição nº 56.692 do Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, para que seja destinada ao Aeroporto de Campinas–Amarais.

Consta ainda na minuta que o imóvel objeto de tal doação deverá ser utilizado pela outorgada donatária para o Aeroporto e não poderá ser transferido a qualquer título, caso contrário, considerar-se-á rescindida a presente escritura, bem como ficou assegurado ao Aeroclube de Campinas à utilização da área que já ocupava.

Outra prova do interesse na transferência da área ao DAESP é a edição da Lei Estadual nº. 6.455/1989, autorizando a Fazenda do Estado doar a referida autarquia uma área de 1.168.000,00 m², destinada ao aeroporto Campinas-Amarais.

Ocorre que apesar de vários esforços até o presente momento a doação da área não foi concretizada.

Vale ressaltar que se constatou nos documentos da Fazenda do Estado que tratava de tal alienação, a informação de que o após adquirir a propriedade do imóvel, o DAESP deveria ceder em comodato ao Aeroclube de Campinas a área que este já ocupava.

Neste sentido, apesar de não ter se efetivado a doação em questão, verificou-se que existe um Contrato de Concessão de Uso de Área, Instalação e Edificação firmado entre o DAESP e o Aeroclube de Campinas, no qual o primeiro concede ao segundo o uso da área de 1.168.000,00 m², destinada ao aeroporto Campinas-Amarais, para suas atividades específicas e para as que forem autorizadas pelo Departamento de Aviação Civil – DAC.

O prazo de vigência do contrato mencionado era de cinco anos, contados a partir da data de sua assinatura, sendo automaticamente prorrogado por igual período e assim sucessivamente, sempre que as partes não derem manifestação expressa de sua revogação. Ocorre que o contrato apesar de estar assinado pelas partes não se encontra datado, bem como não há informações atuais sobre a sua vigência ou não.

O Aeroclube de Campinas, por sua vez, firmou alguns contratos de comodato com empresas e particulares, para a utilização da área do aeroporto, dentre eles pode-se citar o contrato assinado em 07 de julho de 1986, no qual o Aeroclube concede à Equipe Azul do Vento de Paraquedismo uma área de 400,00 X 200,00 m (80.000,00 m²) pelo prazo de 20 anos a contar da assinatura do contrato, para que dela se utilize para a prática de paraquedismo e atividades afins e desportivas.

Pelo instrumento particular de concessão de área, datado e assinado em 02 de junho de 1992, o Aeroclube de Campinas concedeu uma área de 1.400,00 m² para construção de um hangar, ao Sr. Roberto Mouratore, sendo que o prazo de tal concessão foi de 15 (quinze) anos, contados a partir da assinatura de respectivo documento, podendo ser prorrogado por igual prazo.

E o contrato de comodato de cessão de direitos de uso, firmado em 06 de dezembro de 1989, que coloca de um lado o Aeroclube de Campinas, e do outro, o Sr. Leandro Celso Grilo, legítimo possuidor dos direitos de uma faixa de terra com área de aproximadamente 40.000,00 m² anexa ao Clube de Paraquedismo Azul do Vento localizada dentro do aeroporto.

Neste contrato o Aeroclube autoriza o Sr. Leandro exercer atividades agrícolas ou correlatadas, podendo utilizar-se livremente da área cedida bem como suas instalações

e edificações, mas suas atividades não podem interferir no perfeito funcionamento do Aeroclube. Ficou estipulado que a validade de tal contrato será igual à concedida ao Aeroclube pelo DAESP.

Importante ressaltar que alguns dos contratos já expiraram o prazo, porém para obter novamente a posse da área o Aeroclube foi obrigado em certos casos ingressar com ações de reintegração de posse.

Assim, em pesquisa ao site do Tribunal de Justiça de São Paulo foi possível verificar a existência de pelo menos duas ações neste sentido, sendo elas: Processo nº. 0042151-52.2008.8.26.0114 da 3ª Vara Cível da Comarca de Campinas movida pelo Aeroclube de Campinas em face de Carlos Roberto Alonso Machado ME e Minas Brasil Taxi Aéreo e; Processo nº. 0021260-10.2008.8.26.0114, também da 3ª Vara Cível movida pelo Aeroclube de Campinas em face da Equipe Azul do Vento de Paraquedismo.

Em ambos os casos o Aeroclube obteve sentença procedente para ser reintegrado na posse da área, porém nos dois processos houve a interposição de recurso, sem sua decisão definitiva até o momento.

Cumprе mencionar que o aeroporto de Campinas-Amarais 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 produzida pela Comissão de Cadastro Patrimonial Imobiliário – CCPI, sem numeração e data;
- Planta integrante do Plano de Desenvolvimento de Campinas-Amarais, produzida pela Secretaria de Logística e Transportes / Departamento Aeroviário do Estado de São Paulo, sem data;
- 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 116,80 ha (1.168.000,00 m²) a qual se assemelha com a área destinada ao Aeroporto constante na Transcrição nº 56.692.

A planta que compõe o Plano de Desenvolvimento de Campinas-Amarais apresenta o perímetro do aeroporto com área atual de 117,05 hectares (1.170.500,00 m²), inferior à estimativa feita a partir do correspondente polígono apresentado na peça gráfica.

Verifica-se, no entanto, que a delimitação desta área não condiz com o perímetro da cerca do aeroporto, devido o referido plano delimitar o posto de combustível situado na Av. Cônego Antonio Rocato, fora de seu perímetro, apesar de se encontrar dentro da área da transcrição em questão.

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.

Em que pese às áreas apontadas nas peças gráficas supramencionadas, a metragem quadrada apurada a partir do Google Earth Pro resultou em uma área de 121 hectares (1.210.000,00 m²).

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 01 (um) título de propriedade - Transcrição n° 56.692, com 02 (duas) áreas, sendo uma delas destinada ao aeroporto (1.168.000,00 m²) em nome da Fazenda do Estado de São Paulo.

Vale mencionar que ao se fazer a análise e a espacialização da descrição da transcrição em tela, o título apresentou algumas inconsistências que impediram o

fechamento perfeito do polígono, havendo uma diferença de aproximadamente 18 metros entre a posição do ponto final e do ponto inicial da descrição.

Estima-se que a diferença de área apurada entre o sítio patrimonial e o título corresponda ao trecho localizado junto à Av. Cônego Antônio Rocato, onde a cerca do aeroporto foi implantada em posição divergente do perímetro da descrição tabular.

Em vistoria realizada no dia 04 de fevereiro de 2013 contactou-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 dentre as peças gráficas disponibilizadas se apresentou mais atual, foram verificadas as seguintes divergências: o andamento da obra de ampliação do sistema de pistas, a qual contempla a ampliação da Pista de Pouso e Decolagem, da Pista de Taxi, do Pátio de Aeronaves e a implantação de uma Pista Auxiliar. Essas intervenções não constam representadas na versão do Plano de Desenvolvimento que foi disponibilizado pelo DAESP.

Outrossim, constatou-se também que houve a construção de novos hangares/edificações e de uma alça viária para conversão na rua de acesso aos hangares. O centro de treinamento que consta no Plano de Desenvolvimento não foi implantado.

Verificou-se também, que sobre parte da área da Transcrição nº 56.692 constam algumas chácaras que, segundo informações do administrador do aeroporto, estariam sob posse do Aeroclube. Essas chácaras apresentam perfil de espaços de recreação, sem vínculo direto às atividades operacionais do aeroporto.

Observou-se ainda a presença de um posto de combustível para veículos, implantado sobre a área da transcrição, mas que não apresenta vínculo com as atividades aeroportuárias, sendo informado pelo administrador do aeroporto, constar relatos de que sua área teria sido comercializada pelo Aeroclube há alguns anos atrás. Todavia, não foi identificado nos documentos disponibilizados pela autarquia, nenhum contrato de comercialização da área de implantação do referido posto de combustível.

Tais fatos reforçam 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 água, energia elétrica e iluminação, bem como é atendido pelo serviço de coleta de lixo realizado pela Prefeitura Municipal. Não há rede de coleta e tratamento de esgoto. Os efluentes são lançados em fossas sépticas.

De acordo com o zoneamento municipal, Lei Complementar nº 005/2000, o Aeroporto Estadual Campo do Amarais está inserido na área classificada como Zona 18 – Amarais – 03, a qual é compatível com o desenvolvimento de suas atividades. Verifica-se que constam 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 Campo do Amarais localiza-se próximo a Rodovia Dom Pedro I SP – 065, em meio à área urbana consolidada do Município de Campinas.

O acesso ao local é feito pela Avenida Cônego Antônio Rocato paralela ao sítio aeroportuário.

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 presença de algumas atividades não recomendadas à zona de proteção do aeródromo, como a existência de vazadouro de lixo/aterro sanitário distante 7.000 metros da área, indústria química a 3.500 metros e combustível ou explosivo localizado dentro da área do título, também foi observado que o aeroporto encontra-se bastante próximo de áreas urbanas densamente ocupadas.

Apesar de tais ocupações, o administrador do aeroporto informou não ter reclamações quanto à segurança aeroportuária.

3.3. Incidências Ambientais:

Foram identificadas na região de Campinas as seguintes unidades de conservação:

- Federal - Área de Relevante Interesse Ecológico Mata de Santa Genebra - ARIE-MSG;
- Estadual - Área de Proteção Ambiental - APA - Piracicaba/Juqueri Mirim e Floresta Estadual Serra D'Água;

- Municipal - Área de Proteção Ambiental do Município de Campinas - APA Campinas, Área de Proteção Ambiental do Campo Grande – APA Campo Grande, Parque Natural Municipal do Campo Grande – PNM Campo Grande, Parque Natural Municipal dos Jatobás – PNM Jatobás.

Entretanto, vale mencionar que nenhuma delas recai sobre a área do aeroporto.

Consta também um córrego que está dentro dos limites do título de propriedade. Destaca-se que o córrego dista mais de 30 metros das instalações vinculadas às atividades aeroportuárias, como via de acesso, hangares e outras.

No Plano de Desenvolvimento consta um galpão (depósito de ferramentas) que foi implantado sobre a Área de Preservação Permanente - APP do córrego. Esse galpão não possui uso associado às atividades operacionais do aeroporto, estando localizado sobre área de uma das chácaras que existem no local. É importante ressaltar que no momento da regularização do referido aeródromo, cabe ao DAESP se manifestar sobre o interesse ou não da área em que se encontram as chácaras de recreio. Desta forma, não havendo interesse pela área, as restrições impostas pelas APP's não irão interferir na regularização.

O aeroporto de Campinas-Amarais não obteve o licenciado junto à CETESB quando de sua implantação. Porém, segundo informações repassadas pelo DAESP o mesmo já se encontra em processo de regularização ambiental na própria CETESB.

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 Campinas-Amarais:

- A área do aeroporto pertence à Fazenda do Estado de São Paulo e não ao DAESP;
- Implantação do aeroporto em desconformidade com a área do título;
- A área do posto de gasolina, lindeiro ao aeroporto, bem como das chácaras estão inseridas na Transcrição 56.692;
- Inexistência de averbação do contrato de comodato existente entre DAESP e Aeroclube de Campinas;
- Inexistência de averbação das edificações.

5.2. Medidas Saneadoras:

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

- Elaboração de levantamento planialtimétrico cadastral de toda área aeroportuária, lançando o título de propriedade que a compõe, com identificação de seus confrontantes;
- Aquisição pelo DAESP da área do aeroporto, de propriedade da Fazenda do Estado, através de tratativas com a mesma;

- Destaque da área pertencente ao posto de combustível;
- Definição do DAESP em relação às chácaras que se encontram inseridas na Transcrição nº. 56.692, sendo que não havendo interesse por parte da autarquia, estas áreas deverão ser destacadas do título de propriedade;
- Averbação no título de propriedade da concessão de comodato da área ao Aeroclube;
- Averbação das edificações no título de propriedade.