

## ANÁLISE E DIAGNÓSTICO

**AEROPORTO:** Aeroporto Estadual Gastão Madeira

**DATA:** 31/01/2013

**MUNICÍPIO:** Ubatuba

**REGIONAL:** Itanhaém

### 1. Caracterização da Área:

<b>Área do Sítio Aeroportuário:</b>	39 hectares (390.000,00 m <sup>2</sup> ) - Estimativa baseada em imagem do Google Earth Pro
<b>Área dos Títulos:</b>	374.880,00 m <sup>2</sup>
<b>Proprietários:</b>	Fazenda do Estado de São Paulo / Terceiros não identificados

### 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.

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

Para formação do aeroporto, o Estado de São Paulo editou três decretos autorizativos de desapropriação e uma lei autorizativa de permuta, que identificavam as glebas e possíveis proprietários, conforme segue:

O Decreto-Lei Estadual nº 13.940, de 13 de abril de 1944, declarou de utilidade pública para efeito de desapropriação as seguintes áreas:

1. Terreno de 146.440,00 m<sup>2</sup> dos herdeiros de Luiz da Silva Costa. Há sobreposição de títulos para esta área (Transcrições nº. 665 e 658).

De acordo com a Transcrição nº 665, de 03/08/1946, do Cartório do Registro de Imóveis de Ubatuba, a área total (146.440,00 m<sup>2</sup>) passou ao domínio da Fazenda do Estado de São Paulo.

A Transcrição nº 658, de 18/06/1946, registra que a Fazenda do Estado de São Paulo adquiriu 9/30 de uma gleba de 146.440,00 m<sup>2</sup>, ou seja, 43.931,99 m<sup>2</sup>. Consta no título averbação da alienação por permuta de 5.963,00 m<sup>2</sup>.

Houve, posteriormente, em 08 de junho de 1953, a edição do Decreto Estadual nº 22.347 que declarou de utilidade pública para fins de desapropriação apenas 66.524,00 m<sup>2</sup> da mesma gleba.

2. Terreno de 174.680,00 m<sup>2</sup> de Maria Antônia dos Santos Rosa. A busca realizada junto ao Cartório do Registro de Imóveis de Ubatuba identificou a Transcrição nº 657 de acordo com a qual a Fazenda do Estado de São Paulo adquiriu a gleba.
3. Terreno de 113.280,00 m<sup>2</sup> de Marcelino Coupe. Na verdade a área pertencia aos herdeiros de João Rodrigues Barreto e Jacundino Barreto. Há no processo do DAESP cópia da escritura de cessão de direitos em favor da Fazenda do Estado de São Paulo.

De acordo com esse documento a desapropriação recairia sobre direitos hereditários. Na escritura, os herdeiros se comprometem a refazer o inventário de João Rodrigues Barreto no qual o herdeiro Jacundino Barreto não fora incluído, além de realizar o inventário deste para regularizar toda a cadeia sucessória. Não foram identificados títulos referentes a esta gleba seja em nome dos herdeiros, seja em nome da Fazenda do Estado ou do DAESP.

4. Terreno de 53.760,00 m<sup>2</sup> de Maria Vitória Jean. Para esta área foi localizada a Transcrição nº 659 segundo a qual o domínio da gleba passou à Fazenda do Estado de São Paulo.

O Decreto-Lei nº 13.940 menciona ainda área de 54.220,00 m<sup>2</sup>, de propriedade da Prefeitura Municipal de Ubatuba, a ser cedida ao Ministério da Aeronáutica. Porém, não foram localizados títulos em nome da Prefeitura Municipal e nem do Ministério da Aeronáutica.

Verificou-se, em consulta ao acervo de documentos disponibilizados para estes trabalhos que, em busca anterior, o Cartório já havia informado a inexistência do título. O próprio Ministério da Aeronáutica, através do Serviço Regional de Proteção ao Voo de São Paulo, em ofício dirigido ao então diretor do DAESP, datado de 04/05/1979, questionava a vigência do Decreto-Lei e a doação da área.

A Prefeitura Municipal de Ubatuba, por sua vez, não soube informar sobre a doação mencionada.

O Decreto Estadual nº 39.150, de 30 de setembro de 1961, declarou de utilidade pública para fins de desapropriação área de 38.180,00 m<sup>2</sup> de quem de direito. De acordo com as informações coletadas à época, o possuidor da área seria Manoel ou Manuel Vieira dos Santos.

As buscas realizadas junto ao Cartório do Registro de Imóveis de Ubatuba foram negativas para imóveis em nome do então possuidor, assim como da Fazenda do Estado de São Paulo e da Prefeitura Municipal. A busca pelo indicador real para a área do aeroporto não identificou título para a área.

A Lei Estadual nº 4.150/57, autorizou a permuta de 02 (duas) áreas, uma medindo 5.963,00 m<sup>2</sup> de propriedade da Fazenda do Estado, e outra área medindo 6.196,50 m<sup>2</sup> de propriedade de Antonio Athanazio da Silva, com a finalidade de compor o sítio aeroportuário.

A busca junto ao Cartório do Registro de Imóveis de Ubatuba identificou a Transcrição 2.202, pela qual a Fazenda do Estado de São Paulo adquiriu o domínio da gleba de 6.196,50 m<sup>2</sup> por permuta com a área de 5.963,00 m<sup>2</sup> descrita na Transcrição nº 658. Verifica-se que a Lei Estadual mencionada, que autorizou as permutas de referidas áreas foi revogada pela Lei nº 12.470/06 e conforme constatado em vistoria realizada ao local foi observado que a área não mais compõe a área do aeroporto, estando ocupada pelo 20º Batalhão da Polícia Militar.

Considerando essas informações e somente os títulos efetivamente ocupados pela área aeroportuária (Transcrição 657, 658, 659 e 665), concluiu-se que a Fazenda do Estado de São Paulo possui 374.880,00 m<sup>2</sup> titulados em seu nome e adquiriu

113.280,00 m<sup>2</sup>, conforme escritura lavrada em 24/01/1951, no 2º Tabelião de Notas de São Paulo (livro nº 821, fls. 60), não levada a registro.

Para o restante das áreas ocupadas pelo aeroporto não foram localizados títulos conforme busca pelo indicador real realizada pelo Cartório do Registro de Imóveis de Ubatuba. As buscas pelo indicador pessoal em nome da Fazenda do Estado de São Paulo e Prefeitura Municipal também resultaram negativas.

Deverá ser elaborado um estudo da Ação de Desapropriação, se possível identificá-la, como forma de se verificar os motivos pelos quais não consta titulação em nome do Estado de todas as áreas constantes dos decretos de desapropriação. A conclusão desse estudo deverá apontar se ainda remanescem áreas a serem adquiridas para compor o sítio aeroportuário.

Os títulos encontrados não permitem a delimitação exata da área aeroportuária, recomendando-se a realização de levantamento topográfico e o lançamento das transcrições e matrículas, de modo a subsidiar futuras retificações necessárias ao aperfeiçoamento de suas descrições perimetrais.

Posteriormente deverão ser promovidos os desmembramentos das áreas que não pertençam ao uso aeroportuário e, na sequência, a unificação daquelas que efetivamente compõe o terreno do aeroporto.

Somente após essas providências será recomendável transferir o título de domínio da Fazenda do Estado para o DAESP.

A documentação disponibilizada pelo DAESP a respeito da questão patrimonial do aeroporto de Ubatuba menciona a transcrição nº 653, de 31 de maio de 1946, que descreve área de 10 alqueires de propriedade de Eugênio Moreira. No entanto, a análise do título mostra que essa área está bastante afastada do sítio aeroportuário.

Não se verificam nos títulos qualquer espécie de restrição, ônus ou bloqueio que importem outras providências.

O aeroporto de Ubatuba está localizado na zona urbana do município, mas, de acordo com as informações fornecidas pelo Setor de Cadastro da Prefeitura Municipal de Ubatuba, não há incidência de IPTU.

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).

O Secretário de Arquitetura e Planejamento da Prefeitura Municipal de Ubatuba, Sr. João Paulo Rolin, informou desconhecer processos administrativos referentes ao aeroporto. O funcionário Eder Chagas, da Secretaria do Meio Ambiente, informou não existir processo de licenciamento ambiental do aeroporto na Prefeitura.

Não foram identificadas ações judiciais que se refiram à área aeroportuária.

### **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 4822 A-84, produzida em novembro de 1989 pela Comissão de Cadastro Patrimonial Imobiliário – CCPI;
- Planta integrante do Plano de Desenvolvimento de Ubatuba, produzida em maio de 2000 pela Secretaria de Logística e Transportes / Departamento Aeroviário do Estado de São Paulo;
- 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 do terreno ocupado pelo aeroporto sobrepondo-o a um conjunto de 8 (oito) áreas, cuja soma das metragens quadradas destas áreas perfaz 58,67565 hectares (586.756,50 m²).

Não há especificação quanto à metragem quadrada da área efetivamente ocupada pelo aeroporto. Consta do quadro de áreas referência a um total de 41,44405 hectares (414.440,50 m<sup>2</sup>), a qual se conclui tratar da soma das áreas identificadas na planta pelos números II, III, V, VI e VIII.

Verifica-se, no entanto, que a delimitação destas 5 áreas não condiz com o perímetro da cerca do aeroporto.

A planta que compõe o Plano de Desenvolvimento de Ubatuba apresenta o perímetro do aeroporto com área patrimonial de 42,58 hectares (425.800,00 m<sup>2</sup>). Consta a informação que a área original seria de 47,00 hectares (470.000,00 m<sup>2</sup>) e que 4,42 hectares (44.200,00 m<sup>2</sup>) teriam sido “doados” a terceiros.

Já o croqui que compõe o Plano Aeroviário do Estado de São Paulo traz apenas a delimitação da área ocupada pelo aeroporto, sem a especificação de metragens.

Além das três peças gráficas citadas, também foi consultada a imagem digital “Geoeye”, datada de 6 de outubro de 2012, obtida por licença de uso ao Google Earth Pro, pela qual foi possível concluir que as áreas I, VII e VIII, identificadas pela Planta CCPI, não compõem o atual terreno ocupado pelo aeroporto, cuja área foi estimada em 39 hectares.

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 deste levantamento para a plena verificação das características físicas do



local, tendo em vista as divergências consideráveis de metragem observadas entre as peças gráficas existentes.

Estima-se que muitas dessas divergências sejam decorrentes dos destaques de terrenos que foram repassados a terceiros e invasões que ocorreram sobre o local, situações estas que modificaram a posição do alambrado que delimita a área aeroportuária.

De acordo com a planta do Plano de Desenvolvimento de Ubatuba, houve o destaque de 6 áreas que originalmente compunham o terreno do aeroporto. Duas delas foram destinadas à abertura de vias, outras duas à Secretaria de Segurança Pública, houve mais uma que foi repassada à municipalidade para a instalação do Centro de Convenções e outra que foi repassada à CAVEX. É importante notar que não foram localizados títulos específicos para estas áreas.

As buscas realizadas junto à competente serventia imobiliária resultaram na identificação de apenas 6 transcrições para o sítio aeroportuário, sendo detectado, por meio da análise de suas descrições perimetrais, que uma delas – a de nº 653 – possui indícios de não ter relação com a área ocupada pelo aeroporto de Ubatuba.

No caso das demais transcrições, ainda que tenham sido detectadas incoerências pontuais de alguns de seus rumos ou dimensões, foi possível identificar sua correspondência às áreas que compõem a Planta PCCI.

Concluiu-se que as transcrições de nº. 659, 657 e 2.202 correspondem, respectivamente, às áreas II, V e VIII da Planta CCPI, contendo metragens quadradas compatíveis ao que dispõe a peça gráfica.

No que diz respeito às transcrições de nº 658 e 665, verificou-se que elas descrevem um mesmo terreno, havendo, portanto, sobreposição entre estes dois títulos, sendo observado que esse terreno corresponde às áreas VI e VII da Planta CCPI.

Não foi localizada titulação para as áreas identificadas na peça gráfica como I, III e IV, destacando-se, conforme já citado anteriormente, que a área I não compõe o terreno ocupado pelo aeroporto.

No caso das áreas III e IV, observou-se que as descrições contidas no Decreto-Lei nº 13.940, de 13 de abril de 1944, artigo 1º letra C e artigo 4º respectivamente, são compatíveis a conformação de cada uma dessas áreas, apesar de algumas inconsistências pontuais em suas descrições.

Em vistoria realizada no dia 4 de outubro de 2012 confirmou-se que as áreas I, VII e VIII identificadas na Planta PCCI não compõem o atual terreno ocupado pelo aeroporto, sendo que, na área I, consta um assentamento precário; na área VII, há um loteamento de médio a alto padrão já incorporado à malha urbana consolidada de Ubatuba; e a área VIII compõe um dos terrenos que foi repassado à Secretaria de Segurança Pública para abrigar as instalações do 20º Batalhão da Polícia Militar.

Foi observado que junto à divisa norte da área aeroportuária, sobre terreno que originalmente compunha o aeroporto, ocorreram algumas ocupações clandestinas, incidindo sobre parte das áreas III, IV e V da Planta CCPI.

Quanto à infraestrutura, foi observado que o aeroporto encontra-se interligado às redes públicas de água, energia elétrica e iluminação, e também é atendido pelo serviço de coleta de lixo realizado por empresa contratada pela Prefeitura Municipal.

Foi constatado que as peças gráficas existentes estão desatualizadas quanto às ocupações que incidem na área do aeroporto, inclusive em relação às ocupações vinculadas às atividades aeroviárias, sendo detectada a construção de um novo hangar, a demolição de algumas edificações localizadas próximas ao portão de entrada do aeroporto e a construção de novas instalações para combustível, além das edificações que foram construídas sobre os terrenos que teriam sido repassados a terceiros.

Tal fato reforça a importância da realização do levantamento planialtimétrico cadastral como ação necessária para viabilizar a leitura fiel da situação física da área e, com isso, dar subsídio para as demais ações voltadas à regularização do sítio aeroportuário.

Encontra-se, entretanto, em área de costeira devendo, em caso de reformas ou ampliação, levar em conta a legislação federal específica.

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 Gastão Madeira localiza-se em meio à área urbana consolidada do Município de Ubatuba, próximo à orla marítima.

O acesso ao local é feito pela Avenida Guarani, confrontante da 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 diversos pontos com lixo no entorno do aeroporto, aparentemente depositados pela população. A administradora do aeroporto relatou problemas que afetam a segurança aeroportuária decorrentes de acúmulo de lixo.

De acordo com seu relato, já foram solicitadas providências à Prefeitura Municipal, mas ainda aguardam a resolução do problema. É importante notar ainda a presença de atividades que atraem aves, devido à proximidade da praia com atividades ligadas à pesca.

Por análise à descrição de alguns títulos que compõem a área aeroportuária verificou-se haver confrontação com terrenos de Marinha, sendo recomendável “*ad cautelam*”, a realização de uma consulta formal à Secretaria de Patrimônio da União, a fim de certificar quanto à demarcação dos terrenos de marinha na região e à inexistência de conflito de titulação.

### **3.3. Incidências Ambientais:**

O Município de Ubatuba está localizado em Zona Costeira do Estado de São Paulo, inserido em diversas unidades de conservação ambiental, quais sejam: Parque Estadual da Serra do Mar (núcleos: Santa Virgínia e Picinguaba), Parque Nacional da Serra da Bocaina, Parque Estadual da Ilha Anchieta, Estação Ecológica Tupinambás e Terra Indígena Boa Vista.

De acordo com os documentos e informações analisados, a área do aeroporto de Ubatuba situa-se fora do perímetro das unidades de conservação citadas, a 90 metros do Oceano Atlântico.

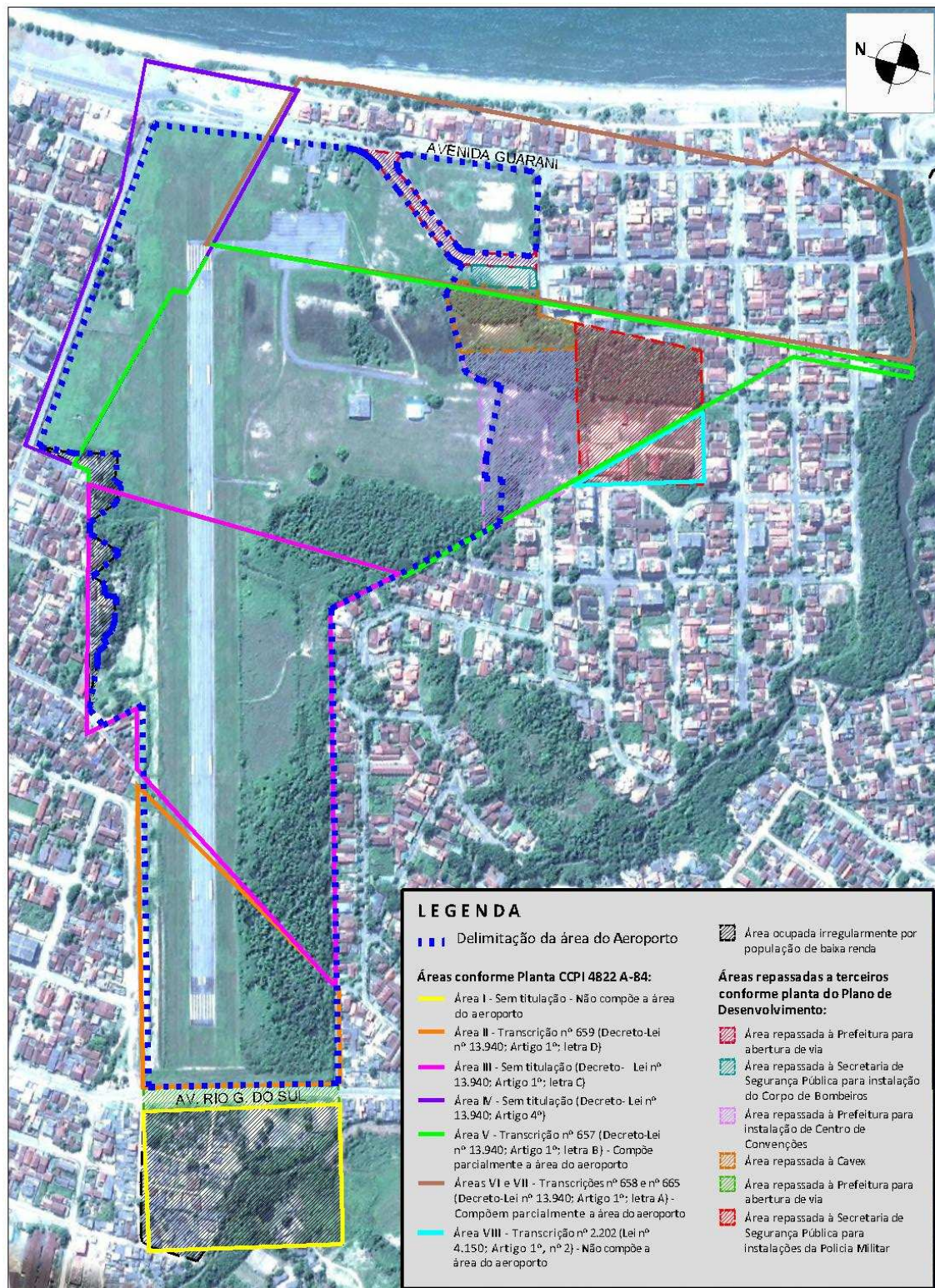
Observa-se que o aeroporto de Ubatuba ainda não se encontra licenciado junto à CETESB. Tal ocorrência deve-se ao fato dele ter sido implantado em 1966, sendo, portanto, anterior à vigência da maioria das legislações ambientais atualmente aplicáveis.

De acordo com informações obtidas com a arquiteta Mika, do DAESP, o aeroporto de Ubatuba 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.



#### 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 Ubatuba:

- A área que compõe o aeroporto está inserida em diversos títulos de propriedade, alguns de domínio da Fazenda do Estado e outros não identificados pela pesquisa cartorial;
- Há indícios de sobreposição de títulos;
- O terreno de 113.280,00 m<sup>2</sup> de Marcelino Coupe foi objeto de escritura de cessão de direitos em favor da Fazenda do Estado de São Paulo, não se tendo logrado até o momento a transferência dominial desta propriedade;
- Há títulos em nome da Fazenda do Estado que se encontram ocupados parcialmente pelo aeroporto, sendo o restante destinado a outros usos;
- Há incidência de ocupações irregulares sobre áreas de títulos que compõem o sítio aeroportuário;
- O DAESP não é titular de domínio das áreas que remanescem em nome da Fazenda do Estado de São Paulo;
- Proximidade do aeroporto com a atual linha litorânea;
- 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 da área do aeroporto, com identificação dos confrontantes e dos títulos que recaem sobre a área (medida necessária para se confirmar a existência de sobreposição de títulos);
- Consulta o Serviço de Patrimônio da União quanto à demarcação das áreas de marinha na região;
- Promoção do desarquivamento e estudo da Ação de Desapropriação como forma de se verificar os motivos pelos quais não consta titulação em nome do Estado de todas as áreas constantes dos decretos de desapropriação;
- Caso se comprove haver a necessidade de se adquirir as áreas que se encontram em domínio de terceiros, deverá ser promovido estudo quando à possibilidade de aplicação da prescrição aquisitiva (usucapião) ou a desapropriação;
- Verificação quando ao adimplemento das cláusulas da escritura de cessão de direitos em favor da Fazenda do Estado de São Paulo referente ao terreno de 113.280,00 m<sup>2</sup> de Marcelino Coupe, como forma de se obter o seu domínio;
- Promoção das retificações das descrições tabulares que se fizerem necessárias;



- Promoção do desmembramento das áreas que efetivamente não pertençam ao uso aeroportuário e, na sequência, a realização da unificação necessária das aéreas contíguas para incluir o espaço ocupado pelo aeroporto em um único título;
- Transferência do título de domínio da Fazenda do Estado para o DAESP;
- Encaminhamento à Procuradoria do Estado dos casos em que se comprove haver ocupação irregular do imóvel público, para que sejam tomadas as medidas cabíveis;
- Averbação das edificações na matrícula a ser descerrada, fruto da unificação.