

POLÍTICA

Tribunal confirma 128 mil m² de glebas do Aeroclube para Município

Decisão unânime desmonta questionamentos apresentados e preserva divisão de terras homologada na Justiça Federal em 2019

NELSON ITABERÁ

O Tribunal Regional Federal da 3ª Região (TRF-3) acaba de confirmar, em sentença, que a Prefeitura de Bauru é proprietária de pelo menos 128 mil metros quadrados de áreas em uma das regiões mais cobiçadas da cidade. A decisão vem contra três frentes que questionaram o acordo homologado ainda em 2019 pela Justiça Federal de Bauru na divisão de áreas e instalações do Aeródromo Urbano, cravado entre as avenidas Getúlio Vargas e a extensão final da Octávio Pinheiro Brisolla, na região do Bauru Shopping.

No julgamento unânime acompanhando o voto do desembargador federal relator do processo, Alessandro Diaferia, ainda de dezembro passado (2025), o TRF 3 ratifica a repartição de áreas entre o Município e a Associação do Aeroclube, que pode recorrer.

A decisão em segunda instância federal animou o Jurídico e o Gabinete da prefeita Suéllen Rosim (PSD). No mérito, o TRF-3 conclui que não se sustentam as três principais alegações contrárias à posse da área pela Prefeitura. Entre os pontos decisivos, a sentença destaca que apenas a Prefeitura apresentou escritura do imóvel, datada de 1938, enquanto as demais partes se apoiaram em transcrições de antigos contratos de compra e venda firmados entre terceiros. A supervalorização e a localização das áreas explicam a disputa em torno da chamada "joia rara" da Zona Sul de Bauru, avaliada em mais de R\$ 600 milhões (leia mais na página 9).

TESSES AFASTADAS

O voto do relator detalha pontos controversos. Um deles é de que não procedem, conforme o julgamento, antigas alegações de que documentos dos primórdios urbanos de Bauru incluíam parte da atual localização do Aeródromo, na Zona Sul, entre terras que seriam de domínio, por exemplo, de herdeiros de Felicíssimo Antônio Pereira. Esta tese, aliás, já foi derrubada no Judiciário de Bauru, em outras ações, desde meados de 2014.

O relatório apreciado no TRF 3 descreve a alegação de



A disputa pelas terras mais cobiçadas de Bauru traz registros e histórias desde 1859

que essas terras "teriam sido adquiridas por Felicíssimo Antônio Pereira em 12 de junho de 1859 e cedidas, mais tarde, aos próprios advogados que atuam na causa própria (nesta ação pela divisão de áreas do aeródromo). E isso não merece provimento". Isso, inclusive, consta em outro processo (número 0003723-60.2013.4.03.6108), certidão do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Agudos, do Estado de São Paulo.

Este documento (como sequência de onde partiria a chamada "matrícula zero" que deu origem a ocupação inicial em Bauru) traz o seguinte: "Certifico (...) constar no livro de número "3-5", as folhas 132, a transcrição sob número de ordem 3.420, feita aos 15 de outubro de 1.894, de uma escritura particular de compra e venda, de 12 de junho de 1859, pela qual Felicíssimo Antônio Pereira, já falecido, adquiriu de Paulo Dias Xavier e sua mulher, uma sorte de terras, dividindo por baixo com os compradores, pelas cabeceiras com Jose Flausino de Araujo, e rodeando pelo lado de cima com Francisco Eusebio da Costa até chegar no Ribeirão Bauru e pelo deste abaixo divisando com Donato Ribeiro de Castro até o princípio. - Freguesia do Imóvel: Fortaleza. - ou seja, denominação do imóvel Córrego Fortaleza".

Porém, o tal documento antigíssimo é transcrição

(certidão) de uma aquisição de terras e não uma escritura. Tanto que o acórdão contrapõe: "ocorre que o documento apresentado pelos oponentes, qual seja, a certidão de transcrição de uma escritura particular de compra e venda, não possui a força probante necessária para constituir ou comprovar o direito de propriedade imobiliária. Conforme a legislação civil pátria, a transferência de bens imóveis exige, como regra, a forma de escritura pública, lavrada por tabelião de notas, como requisito de validade do negócio jurídico. O instrumento particular, por sua natureza, não se reveste da fé pública e das formalidades essenciais que garantem a segurança jurídica nas transações imobiliárias".

O desembargador federal ensina no acórdão que, além disso, "o direito de propriedade sobre bem imóvel somente se adquire com o registro do título translativo no Registro de Imóveis competente. Embora a certidão mencione uma "transcrição" realizada em 1894, esta se refere a um contrato particular de 1859, cujo teor e validade são questionáveis para a transmissão de propriedade. A própria descrição do imóvel como "uma sorte de terras", com limites baseados em confrontantes da época e cursos d'água, demonstra uma precariedade que impede a sua correlação segura e inequívoca com a área atualmente em litígio, devidamente

individualizada e matriculada em cartório", acrescenta Alessandro Diaferia.

ESCRITURA

O contraponto essencial para os desembargadores federais foi que a Prefeitura de Bauru trouxe como prova uma escritura pública de venda e compra, datada de 12 de maio de 1938, lavrada nas notas já do 1º Tabelião de Bauru e devidamente registrada em 16 de maio de 1938, sob número de ordem 4.833 do Livro de Transcrição das Transmissões número 3-D. (do processo número 0008986-83.2007.4.03.6108).

"O documento apresentado pelo município atende aos requisitos legais de forma e publicidade, possuindo presunção de legalidade e veracidade, constituindo título justo e hábil a comprovar a cadeia dominial do imóvel, conforme a legislação aplicável. Em contrapartida, a transcrição do instrumento particular invocada pelos oponentes não detém o mesmo poder probatório, não sendo, portanto, apta a desconstituir o direito de propriedade estabelecido por meio de título público levado a registro", acrescenta a sentença do Tribunal Federal.

PERMUTA

O terceiro elemento importante da decisão favorável ao Município diz respeito à empresa Comercial Relu Ltda. Ela ingressou na ação para reclamar que o acordo homologado pela Justiça Federal em Bauru teria desconsiderado que um pequeno pedaço da área (no entorno do aeródromo) lhe pertencia.

A empresa apresentou ao

Judiciário que houve intenção de troca de áreas com Município, com 1.937 metros quadrados do aeródromo para serem incluídos para a Relu, com base na Lei Municipal 4.621 de 15 de dezembro de 2.000 (governo Nilson Ferreira Costa).

"Contudo, tal alegação também não prospera", define a decisão. Porque a lei "autorizou" a permuta de imóveis da Prefeitura com a empresa. Mas a Procuradoria Jurídica Municipal demonstrou que a operação não ocorreu. Ou seja, o fato era mera expectativa de direito. E não se concretizou.

Em sua tese, a Comercial Relu alegou nulidade, porque o acordo de repartição firmado em 2019 entre o Aeroclube e a Prefeitura não teve sua participação. E não deveria mesmo, conforme destaca o acórdão. Participaram da homologação de repartição das áreas públicas a União (Advocacia Geral), o Estado de São Paulo (Procuradoria), Aeroclube e Município.

Além disso, a homologação em ato público na presença do juiz federal de Bauru, Joaquim Alves, contou com a assinatura e presença de outras instâncias, como a Emdurb e Ministério Público Federal. A assinatura foi realizada no governo de Clodoaldo Gazzetta. O TRF 3 ainda refuta argumentações de que o acordo e sua negociação, à época, teriam ocorrido sob irregularidade.

"Os documentos foram expressamente validados pelo Poder Público ao celebrar o acordo. A transação é, por natureza, um ato bilateral. Ademais, o ato contou com a chancela do Poder Judiciário via homologação, que atestou sua legalidade formal e provimento", define o acórdão.