

Governo Municipal 'brilha os olhos' por área cotada em mais de R\$ 600 milhões

Glebas representam potencial para geração de receita à prefeitura, que tem pouca capacidade de investimento em obras estruturais

NÉLSON ITABERÁ

O governo Suéllen Rosim (PSD) não esconde o interesse em viabilizar projeto para utilizar ao menos parte das terras que compõem o entorno das pistas do aeródromo urbano em Bauru. E as cifras explicam. Os cerca de 130 mil metros quadrados com decisão em segunda instância na Justiça Federal como pertencentes ao Município estão cotados a mais de R\$ 600 milhões.

Há, desde já, discussão inicial em torno de possibilidades de aproveitamento da chamada "joia rara" urbana. No setor imobiliário bauruense, especialistas experientes destacam que poucas cidades de porte médio no País contam com terras públicas disponíveis destas dimensões em plena Zona Sul.

Após o início do segundo mandato, a própria chefe do Executivo abordou a possibilidade da cidade discutir projeto para atrair investimento privado para o setor para garantir fundo de reserva e reverter a pequena capacidade da prefeitura de investir em infraestrutura. Para a gestão da mandatária, seria o desfecho dos sonhos ter a área brevemente liberada para apresentar proposta de concessão vinculada a contrapartidas em obras, por exemplo.

O secretário de Governo, Renato Purini (que já atuou nas áreas de Desenvolvimento Econômico e Planejamento, ainda no governo da agora sua esposa) pensa nesta direção. "Veja, de fato é uma oportunidade única. A prefeitura tem de se preparar para apresentar à sociedade a discussão de propostas que viabilizem grandes investimentos. Há inúmeras possibilidades que poderão ser discutidas com os organismos da cidade e a Câmara. A decisão judicial que ratifica a divisão de áreas em favor do Município, sem deixar de manter atividades e o setor relacionado ao Aeroclube, com a preservação do próprio aeródromo, pista e

toda estrutura, abre vários caminhos", diz.

Purini reconhece que o governo vê na possibilidade de fim do litígio judicial em torno da repartição das áreas uma espécie de "oasis". "Tem de discutir desde já. Para a hora que chegar a oportunidade, avançar. A prefeita já observou em reuniões que tratam de planejamento, por exemplo, que o projeto pode pensar em uma concessão para atrair o setor privado a investir no local, ou em parte dele, atrelando contrapartidas a obras, uma série de resultados específicos que são demandas de décadas e que a cidade não tem condições de fato de atender, porque os recursos para isso não existem no Orçamento", complementa.

Secretário de Governo, no entanto, é comedido em todas as suas falas: "Isso terá de ser discutido com todos. Porque é uma ação de porte que viria para impactar positivamente várias gerações na cidade e resolver, no tempo, problemas antigos e que estão na fila de urgências. Não é algo que qualquer governo possa vir e fazer, decidir sozinho", completa.

OPERAÇÃO

Para Purini, se a pretensão for realmente ofertar a "joia rara da Zona Sul" a investidores, alguns passos têm de ser tomados desde já. O primeiro deles é o governo definir, ainda nas revisões das leis do Plano Diretor (PD) e de Zoneamento (Luos) regulamentos que abram caminho para os projetos pretendidos. O secretário admite que o calendário apertado da revisão dessas leis (ainda não enviadas ao Legislativo) não incluiu projetos desse porte.

Sem adentrar ao mérito do uso da gleba no entorno do aeródromo, o urbanista José Xaides explica, por exemplo, que a utilização de projetos dessa natureza exige dotar a lei do Plano Diretor Participativo com instrumentos urbanísticos. Um deles é a Operação Consorciada (OUC).

"O poder público estabelece projeto (masterplan), discute com o controle social (audiências públicas) e regulamenta instrumentos que garantam, depois, abrir procedimentos para exploração ou cessão (por concessão, por exemplo) com a definição de obras, equipamentos públicos de obrigação do setor privado", explica.

Conforme o secretário Purini, esses instrumentos ainda não estão na proposta de revisão do PD. Da mesma forma, o governo municipal teria de se antecipar e discutir, debater, e prever, na lei de uso e ocupação do solo (Luos), incentivos de ocupação (coeficiente de aproveitamento de área - CA) que tragam convergência com a atração de investimentos ao projeto futuro. Estas possibilidades também não estão (ou não foram discutidas) durante as reuniões públicas do zoneamento, cuja agenda foi vazia em praticamente toda a cidade ao longo de 2025.

VALORIZAÇÃO

A valoração das glebas apontadas no TRF 3 de São Paulo como do Município justificam o tom comedido em torno do gigantismo do possível negócio. A soma das áreas definidas como da Prefeitura na sentença judicial confirmada em segunda instância bate na casa dos R\$ 639 milhões. Para se ter ideia da valorização, a mesma repartição entre a Associação do Aeroclube e o Município, homologada em 2019 na Justiça Federal de Bauru, estava cotada a algo em torno de R\$ 350 milhões, na ocasião.

Seguindo o que está confirmado no Tribunal Federal, a Prefeitura fica com 102 mil metros quadrados do lado da avenida Getúlio Vargas e mais 28 mil metros quadrados próximos da avenida Chaim Mauad (ligação ao Bauru Shopping). Já o Aeroclube mantém sua sede, hangar e áreas construídas anexas para desenvolver suas atividades (que terão de permanecer).

Conforme os documen-



Prefeita Suéllen Rosim e o secretário de Governo, Renato Purini

tos aprovados pela Comissão de Avaliação da revisão da Planta Genérica de Valores para cobrança do IPTU, com avaliação finalizada no segundo semestre de 2025, o metro quadrado do lado da Getúlio Vargas está cotado a R\$ 6 mil. Nos "fundos", por onde passa a avenida Octávio Pinheiro Brisolla, o preço valorado pela comissão que inclui servidores da Secretaria de Fazenda e corretores imobiliários, está em R\$ 1.100,00 o metro quadrado.

A parte do lado da Getúlio tem 102 mil metros quadrados de terreno. Portanto, com cotação potencial de R\$ 618 milhões. Outros 28 mil metros quadrados do outro lado compõem sinalização de R\$ 20,8 milhões. O montante, grosso modo, representa quase o total de toda a necessidade orçamentária estimada pela Secretaria de Infraestrutura para asfalto, com galerias (drenagem), nas centenas de ruas em terra e ou esburacadas ou em regiões com erosão na cidade.

Esta estimativa foi apresentada ainda em 2025, pela titular da pasta, a secretária Pérola Zanotto, quando indagada sobre o estoque de obras necessárias para as benfeitorias básicas listadas.

REPARTIÇÃO

Conforme o acordo de repartição confirmado no TRF 3, estariam resolvidas no mesmo processo as áreas já destinadas ao heliporto da Polícia Militar,

sede do Corpo de Bombeiros, a própria sede da Polícia Federal e demais espaços institucionais.

Assim, a área de pista e taxiamento (para pousos e decolagens) está detalhada como tombada no processo, em definitivo, totalizando 294.094,50 metros quadrados. Ou seja, a prefeitura, em tese, pode explorar junto ao setor privado a gleba que margeia a avenida Getúlio Vargas, onde já existem equipamentos públicos como quadras de vôlei, assim como remanescente no lado inverso (pela rua Araújo Leite) - onde está a pista de skate, por exemplo.

Isso ainda contempla uma faixa de área mais "comprida", nos fundos, após o bar do Aeroporto, que seria reservada para o sistema viário. Ou seja, o Município também deixaria de dispender "uma boa grana" para pagar por desapropriação para "esticar" uma avenida neste ponto, por exemplo.

A porção em mata, com vegetação densa ainda mantida após o término da pista (do lado da PF), também estaria resguardada. Entre as possibilidades, o governo discute sobre a necessidade de instalar um parque (com estrutura de lazer, ambiental e de entretenimento) por lá.

São possibilidades. Mas que já circundam as reuniões do Palácio das Cerejeiras e voltaram à mesa do gabinete da prefeita após a confirmação de ratificação da repartição em favor do Município (e do Aeroclube) nesta fase.