

## Construções a até 20 km do Campo de Marte precisarão de aval da Aeronáutica

---

Priscila Mengue

*Associação estima que autorização será necessária para 80% das unidades lançadas; FAB diz que medidas visam garantir interesse público*

*Nova fase do aeroporto foi entregue nesta quinta-feira, como parte das obras de expansão e transição para voos por instrumentos*

A segunda fase da expansão do Aeroporto Campo de Marte, entregue na quinta-feira (19), já começou a repercutir no processo de verticalização e transformação de São Paulo. As principais organizações que representam incorporadoras e construtoras na cidade (o Secovi-SP e a Abrainc) relatam projetos indeferidos pela Aeronáutica e começam a se mobilizar por reuniões com órgãos públicos.

Conhecidas pela vizinhança da zona norte da cidade, as restrições e autorizações necessárias foram ampliadas com a transição da operação para voos por instrumentos. A mudança ampliou o raio com regras mais rígidas de 2,5 quilômetros para 3,5 quilômetros e, ainda, impôs análise prévia a grande parte dos novos empreendimentos a até 20 quilômetros de distância.

Como o Campo de Marte fica em planície — mais baixo que o Aeroporto de Congonhas, por exemplo—, a autorização é necessária para prédios em quase todos os bairros paulistanos alcançados pelo raio, além de ao menos 13 municípios da região metropolitana, segundo estimativa da empresa Opea Consult feita a pedido da **Folha**. As novas exigências são do segundo semestre do ano passado, mas passaram a ser cobradas especialmente desde janeiro.

Em nota, a concessionária Pax Aeroportos, responsável pelo Campo de Marte, respondeu que a proposta de novo Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo é baseada em levantamento topográfico georreferenciado e na identificação das superfícies de proteção.

Já a FAB (Força Aérea Brasileira) declarou que operações por instrumentos demandam zonas de proteção mais restritivas e podem "impactar análises de empreendimentos em áreas com elevações significativas". Também completou que embora o novo plano esteja ainda em análise, a restrição visa "garantir o interesse público sobre o privado".

A Abrainc, que reúne incorporadoras, estima que cerca de 80% das moradias com lançamento neste ano passam a necessitar de aval da Aeronáutica, chegando a ultrapassar 90% dos novos empreendimentos (que somariam R\$ 85 bilhões em Valor Geral de Vendas).

Em nota, a Abrainc apontou que empreendimentos podem ser postergados ou inviabilizados diante do que chamou de critérios que "carecem de maior clareza e previsibilidade de prazos".

CEO do Secovi-SP, Ely Wertheim relata que as queixas por dificuldade na aprovação começaram especialmente há 15 dias. Ele critica a expansão em uma área "já feita" da cidade e estima que restrições possam gerar judicialização por empresas. "Estamos espantados", completou.

Já o consultor Rafael Azevedo, sócio-diretor da Opea Consult e especialista em Planos de Proteção de Aeródromo, discorda da avaliação das associações. Ele considera "bem provável" que a maioria dos projetos consiga autorização em um período de um a dois meses. "Vai levar em conta o cenário consolidado e, na prática, poucos devem ser impactados", explica.

Azevedo ressalta, contudo, que não há uma garantia de aprovação. Também adiciona que há outras restrições para o entorno próximo, como a construções com grande quantia de material metálico, o que pode interferir na operação por instrumentos.

## **Novas regras**

O raio de 20 quilômetros é a "superfície horizontal externa", definida para a chamada "cota 827", que tem como base a elevação do Campo de Marte a 723 metros do nível do mar. Com essa referência, projetos com altitude acima de 827,49 metros (na soma da topografia local e altura da obra) deverão passar pela Aeronáutica.

Pelo relevo acidentado, diversas áreas dentro do raio têm altitude próxima e até acima da cota. A avenida Paulista apresenta altura na casa dos 800 metros, por estar em um espigão, por exemplo. Desse modo, projetos para aquele entorno precisarão passar pela nova aprovação.

O raio também envolve outros municípios. Os principais são:

- Barueri
- Caieiras
- Carapicuíba
- Diadema
- Franco da Rocha
- Guarulhos
- Mairiporã
- Osasco
- Santana de Parnaíba
- Santo André
- São Bernardo do Campo
- São Caetano do Sul
- Taboão da Serra

Em nota, a Anac (Agência Nacional de Aviação Civil) respondeu que a "definição de eventuais restrições de altura para edificações nas áreas de entorno, em razão do Plano de Zona de Proteção, constitui competência exclusiva do Decea [Departamento de Controle do Espaço Aéreo]", da Aeronáutica.

Já a Prefeitura de São Paulo confirmou ter discutido o caso com o setor imobiliário. Em nota, disse que mantém diálogo com diferentes órgãos públicos e entidades envolvidas na expansão, "com o objetivo de avaliar eventuais impactos urbanísticos".

No caso do raio mais restritivo (chamado "superfície horizontal interna"), novas construções precisarão de aprovação para altitude acima de 767,49 metros, o que abrange projetos com pouco mais de 40 metros de altura. As regras podem exigir adaptações, como a implantação na "sombra" de edifício já existente.

A preocupação no mercado imobiliário também se deve ao que o advogado Rodrigo Passaretti chama de um cenário de "incerteza". Especialista em direito urbanístico e sócio do Bicalho Navarro Advogados, ele se refere à liminar que

suspendeu a emissão de parte dos novos alvarás de demolição, obra e supressão de vegetação.

A decisão foi tomada no fim de fevereiro, diante de problemas na revisão da Lei de Zoneamento apontados por área técnica do MP-SP (Ministério Público de São Paulo). Pedido de reconsideração foi negado, mas recurso será analisado.

## **Expansão**

O Campo de Marte terá expansão física até 2052, com 11 novos hangares e possível implantação de vertiporto (para carros voadores) em caso de demanda. A concessão vai até 2053, prorrogável por cinco anos.

A etapa entregue na quinta-feira custou R\$ 120 milhões à Pax Aeroportos, responsável pelo espaço desde 2023 e ligada ao fundo da XP Asset Management. A obra foi voltada especialmente à segurança operacional e infraestrutura.

O Ministério de Portos e Aeroportos considera que a expansão permitirá a absorção de parte da demanda de Congonhas. "Aliviando a pressão operacional" do terminal da zona sul, como descreveu em comunicado.

<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2026/03/construcoes-a-ate-20-km-do-campo-de-marte-precisarao-de-aval-da-aeronautica.shtml>

**Veículo:** Online -> Portal -> Portal Folha de S. Paulo

**Seção:** São Caetano