

TERMO DE COMPROMISSO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTAS

Inquérito Civil n. 06.2018.00004685-6

O **Ministério Público do Estado de Santa Catarina**, representado, neste ato, pelo Promotor de Justiça do Meio Ambiente, Alexandre Schmitt dos Santos; o **Município de Jaraguá do Sul**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob o nº 83.102.459/0001-23, com sede na Rua Walter Marquardt nº 1111, Bairro Barra do Rio Molha, nesta Cidade, neste ato representado pelo Prefeito, Antídio Aleixo Lunelli; **Adolar Oldenburg**, brasileiro, comerciante, portador da CI nº 907.710-SC, inscrito no CPF sob o nº 383.061.829-87, casado com **Vini Roweder Oldenburg**, brasileira, empresária, portadora da CI nº 1.585.585-6-SSP/SC, inscrita no CPF sob o nº 826.885.329-87, residentes e domiciliados na Rua Ervin Rux nº 890, Bairro Rio da Luz, nesta Cidade; e **Oldenburg Agropecuária Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 07.658.070/0001-80, situada na Rua Ervin Rux nº 1000, Bairro Rio da Luz, nesta Cidade, neste ato representada por seus sócios administradores Adolar Oldenburg e Vini Roweder Oldenburg, autorizados pelo art. 5º, § 6º, da Lei n. 7.347/85 e art. 89 da Lei Orgânica do Ministério Público do Estado de Santa Catarina, e:

CONSIDERANDO ser o Ministério Público, em face do disposto no art. 129, inciso III, da Constituição Federal, o órgão público encarregado de promover o Inquérito Civil e a Ação Civil Pública para a proteção do Meio Ambiente e de outros interesses difusos e coletivos;

CONSIDERANDO que tramita nesta Promotoria de Justiça Inquérito Civil, autuado sob o n. 06.2018.00004685-6, instaurado para analisar a possibilidade de regularização das edificações da empresa Oldenburg Agropecuária Ltda., parcialmente localizadas em área de preservação permanente, em dois imóveis contíguos, localizados na Rua Ervin Rux nº 1000, Bairro Rio da Luz, nesta Cidade (Matrículas Imobiliárias n. 28.193 e 33.671, atualmente Matrículas Imobiliárias 95.113 e 95.114 – fls. 03, 19, 106 e 156/158 – ANEXO I);

CONSIDERANDO que os imóveis estão situado em Área Urbana

Consolidada Mediante Análise (AUC-MA), conforme consta das Certidões de Área Urbana Consolidada – AUC nº 30389/2017 e 30390/2017 (fls. 05 e 22, respectivamente – ANEXO II), e que tais edificações não possuem Alvará de Construção e Habite-se;

CONSIDERANDO que o art. 3º da Lei Municipal n. 7.235/2016 estabelece normas para a regularização ambiental e fundiária de imóveis inseridos em Área Urbana Consolidada (AUC);

CONSIDERANDO que partes das edificações estão localizadas a menos de 15 metros de distância da margem do curso d'água, e que a Lei Municipal nº 7.235/2016 prevê a possibilidade de regularização de edificações em tais situações apenas mediante a celebração de Termo de Ajustamento de Condutas, condicionada à prévia manifestação favorável do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA) e mediante a aplicação de medida de compensação ambiental¹;

CONSIDERANDO que, no imóvel, existem duas edificações parcialmente localizadas a menos de 15 metros de distância do curso d'água, uma com área de **49,76 m²**, construída no **ano de 2009**, e outra com área de **18,03 m²**, construída no **ano de 2012** (fls. 143/144 – Planta do imóvel – ANEXO III);

CONSIDERANDO que a Lei Municipal nº 7.235/2016, em seu artigo 5º, parágrafo 3º, estabelece que *"as edificações construídas após a realização do Levantamento Aerofotogramétrico de Santa Catarina (2010) serão passíveis de regularização por meio da presente Lei somente se respeitarem a LMC. (Redação acrescida pela Lei nº 7.470/2017)"*;

CONSIDERANDO que diante do estabelecido na legislação municipal e após reunião realizada entre as partes, os investigados manifestaram interesse em formalizar Termo de Ajustamento de Condutas prevendo a **remoção da edificação, de 18,03 m², construída no ano de 2012**, que não pode ser regularizada com fundamento na Lei Municipal nº 7.235/2016 e a **regularização da edificação de 49,76 m², construída no ano de 2009**, mediante o pagamento de medida de compensação, conforme demonstra o "Detalhamento da Medida de Compensação Mitigatória", emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, Setor CAP-AUC (fl. 142 – ANEXO IV);

CONSIDERANDO que, além da demolição da edificação de 18,03m²

¹ "Art. 6º, § 1º Na hipótese do inciso I deste artigo, a regularização da edificação poderá ser pleiteada mediante a celebração de Termo de Ajustamento de Conduta específico, desde que verificada a ausência de situação de risco ou interesse ecológico relevante, e mediante a aplicação de medidas compensatórias ou mitigatórias, observado o seguinte:"

(localizada na faixa entre 0,00m – 15,00m), será também demolida a área de 6,40 m², da edificação com área total de 107,49 m², construída no ano de 2012 (localizada na faixa entre 15,00m – LMC), conforme consta no "Detalhamento da Medida de Compensação Mitigatória", emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, Setor CAP-AUC (fl. 142), totalizando a demolição de 24,43 m² da edificação, nos termos do Alvará de Licença para Demolição Comercial nº 31456/2020 (fl. 140 – Anexo V); e

CONSIDERANDO, afinal, as funções institucionais do Ministério Público, dentre as quais se destaca a legitimação ativa para a defesa judicial e extrajudicial dos interesses relacionados à preservação do meio ambiente, para lavrar com os interessados Termo de Compromisso de Ajustamento de Condutas às exigências legais, previsto nos artigos 127 e 129, inciso III, ambos da Constituição Federal, no artigo 25, inciso IV, alínea "a", da Lei n. 8.625/93, artigo 89 da Lei Complementar Estadual n. 197/2000 e, ainda, no artigo 8º, § 1º, da Lei n. 7.347/85.

RESOLVEM

Formalizar, neste instrumento, Termo de Compromisso de Ajustamento de Condutas, mediante as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA 1ª: Comprometem-se **Adolar Oldenburg, Vini Roweder Oldenburg e Oldenburg Agropecuária Ltda.**, no prazo de 12 (doze) meses, contados da assinatura do presente TAC, a demolir 24,43 m² da edificação identificada com o número "6", na planta de locação das edificações (ANEXO III), construída no ano de 2012, dos quais 18,03 m² estão localizados na faixa entre zero e 15,00m de distância do curso d'água, e 6,40 m² na faixa entre 15,00m de distância do curso d'água e a Linha Média Calculada (LMC), conforme consta no "Detalhamento da Medida de Compensação Mitigatória" (ANEXO IV), emitido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo, Setor CAP-AUC;

Parágrafo único: Comprometem-se os compromissários, após efetivar a demolição parcial da edificação de 18,03m², localizada na faixa entre zero e 15,00m de distância do curso d'água, e 6,40m², localizada na faixa entre 15,00m de distância do curso d'água e a Linha Média Calculada (LMC), totalizando 24,43m², a encaminhar cópia da Certidão de Demolição emitida pelo Município de Jaraguá do Sul, a esta Promotoria de Justiça;

CLÁUSULA 2ª: Comprometem-se **Adolar Oldenburg, Vini Roweder Oldenburg e Oldenburg Agropecuária Ltda.**, a título de medida de compensação mitigatória, no prazo de 20 (vinte) dias, a contar da assinatura do presente TAC, a pagar R\$ 36.086,27 (trinta e seis mil, oitenta e seis reais e vinte e sete centavos), a serem depositados na conta corrente vinculada aos recursos oriundos da Lei Municipal nº 7.235, de 20 de Julho de 2016, que trata da Regularização Fundiária em Área Urbana Consolidada (Caixa Econômica Federal, agência 2707, conta corrente nº 71023-5, CNPJ nº 83.102.459/0001-23, de titularidade do Município de Jaraguá do Sul), cujo uso se dará, única e exclusivamente, na forma prevista na Cláusula 3ª, encaminhando cópia do respectivo comprovante de depósito à Procuradoria-Geral do Município e ao Ministério Público, no prazo de 5 (cinco) dias após o pagamento;

Parágrafo único: Em caso de atraso, incidirá multa de 2% (dois por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês, além de correção monetária pelo IGPM;

CLÁUSULA 3ª: Compromete-se o **Município de Jaraguá do Sul** a utilizar o dinheiro recebido na forma da Cláusula 2ª, única e exclusivamente para:

- I. A aquisição de imóveis localizados em áreas inundáveis do Município de Jaraguá do Sul, preferencialmente em áreas de preservação permanente localizadas nas margens de cursos d'água;
- II. O pagamento de serviços e/ou a compra de equipamentos destinados à recuperação ambiental, bem como para a implantação de parques públicos nos imóveis adquiridos na forma do inciso anterior, destinados a receber água fluvial em caso de inundações e ao uso da população em geral nos períodos em que os rios estiverem em seus níveis normais, mitigando os impactos dos recorrentes eventos climáticos em Jaraguá do Sul;

Parágrafo único: Compromete-se o Município de Jaraguá do Sul, no prazo de um ano, a contar da data de assinatura do presente, a prestar contas ao Ministério Público, apresentando relatório dos valores recebidos e sua destinação;

CLÁUSULA 4ª: Compromete-se o **Município de Jaraguá do Sul**, assim que as Cláusulas 1ª e 2ª estiverem cumpridas, a emitir a Certidão de Demolição, bem como os respectivos Alvarás de Construção e de Habite-se das edificações abrangidas pelo presente Termo de Compromisso de Ajustamento de Condutas, desde que cumpridas todas as demais formalidades exigidas na legislação municipal;

CLÁUSULA 5ª: Compromete-se o **Município de Jaraguá do Sul** a fiscalizar o cumprimento das obrigações assumidas pelos compromissários nas Cláusulas 1ª e 2ª, comunicando ao Ministério Público, no máximo em 20 (vinte) dias, em caso de descumprimento dos prazos;

CLAÚSULA 6ª: O cumprimento dos compromissos assumidos nas Cláusulas 1ª e 2ª, por parte dos compromissários **Adolar Oldenburg, Vini Roweder Oldenburg e Oldenburg Agropecuária Ltda.**, garantirá a manutenção da localização das edificações que não forem demolidas (em cumprimento à Cláusula 1ª) e deixará de representar óbice à obtenção, junto ao Município de Jaraguá do Sul, do Alvará de Habite-se de tais edificações;

Parágrafo Único: o presente Termo de Compromisso não implica qualquer direito, atual ou futuro, de **Adolar Oldenburg, Vini Roweder Oldenburg e Oldenburg Agropecuária Ltda.**, ou seus sucessores, a qualquer título, realizarem novas edificações com fundamento no presente Termo de Ajustamento de Condutas, as quais, caso pretendidas, serão submetidas à aprovação, pelo Município de Jaraguá do Sul, de projetos e à emissão do respectivo alvará, na forma da legislação vigente no momento em que tal requerimento vier a ser realizado;

CLAÚSULA 7ª: Em caso de descumprimento injustificado das obrigações previstas na Cláusula 3ª, no que diz respeito ao desvio de destinação dos valores recebidos, o Município de Jaraguá do Sul incorrerá em multa equivalente ao dobro do numerário utilizado para finalidade diversa, a ser recolhida 50% (cinquenta por cento) ao Fundo para Reconstituição dos Bens Lesados – FRBL (Banco do Brasil, agência 3582-3, conta corrente 63.000-4, CNPJ n. 76.276.849/0001-54) e 50% (cinquenta por cento) à conta corrente vinculada aos recursos oriundos da Lei Municipal nº 7.235, de 20 de Julho de 2016, que trata da Regularização Fundiária em Área Urbana Consolidada (Caixa Econômica Federal, agência 2707, conta corrente nº 71023-5, CNPJ nº 83.102.459/0001-23, de titularidade do Município de Jaraguá do Sul);

CLAÚSULA 8ª: Compromete-se o **Ministério Público** a não adotar qualquer medida judicial, de cunho civil e criminal, contra os compromissários **Adolar Oldenburg, Vini Roweder Oldenburg e Oldenburg Agropecuária Ltda.**, no que diz respeito aos itens acordados, caso o presente ajustamento de condutas seja cumprido;

CLAÚSULA 9ª: O descumprimento dos compromissos previstos nas cláusulas acima facultará ao Ministério Público Estadual a imediata execução judicial do presente título;

Assim, justos e acertados, firmam as partes o presente termo de compromisso em 03 (três) vias de igual teor, que terá eficácia de título executivo extrajudicial, para que surta seus jurídicos e legais efeitos, tão logo homologado pelo egrégio Conselho Superior do Ministério Público, consoante dispõe o artigo 49 do Ato n. 395/2018/PGJ.

Jaraguá do Sul, 03 de dezembro de 2021.

Alexandre Schmitt dos Santos
Promotor de Justiça

Antídio Aleixo Lunelli
Prefeito de Jaraguá do Sul

Adolar Oldenburg

Vini Roweder Oldenburg

Oldenburg Agropecuária Ltda.

Marcelo Buzaglo Dantas
Advogado

Eduardo Bertoldi
Secretário de Urbanismo

Benedito Carlos Noronha
Procurador-Geral do Município

ROL DE ANEXOS:

ANEXO I – Matrículas imobiliárias nº 28.193, 33.671, 95.113, 95.114, 99.269 e 99.270 (fls. 3, 19, 106/108, 156/158 e 166/171, respectivamente);

ANEXO II – Certidões de AUC nº 30.389/2017 (fl. 22) e 30.390/2017 (fl. 5);

ANEXO III – Planta de locação das edificações (fls. 143/144);

ANEXO IV – Detalhamento da Medida de Compensação Mitigatória (fl. 142);

ANEXO V – Alvará de Demolição (fl. 140)