



SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, TRÂNSITO, MEIO AMBIENTE, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS

COMISSÃO DE EDIFICAÇÕES

ATA DE REUNIÃO – 03/07/2025

LISTA DE PRESENÇA

Membros da Comissão: NICOLI PADILHA KLOCH, Secretária de Planejamento, Indústria, Comércio e Serviços; JEAN PIERRE BEZERRA MUSEKA, Advogado do Município; RICARDO LONGO ORSI, Diretor do Departamento de Meio Ambiente e GLADYS KLEIN TAPARELLO, arquiteta

Ouvintes: LAINARA DE SOUZA, Diretora de Planejamento; DAYSI CLARISSA LONGEN, Arquiteta; LORENA D ARC TORK DA SILVA IAMADA, Arquiteta; PAULO HENRIQUE KAUS, Engenheiro Civil; JENNIFER THAYSE GEISLER NORT, Assessora Técnica Adm. de Planejamento; CAUÃ PABLO DEMETRIO, Assessor de Divisão Planejamento.

PAUTA

1. PROTOCOLO N° 6312/2025

Tema objeto de Discussão: Lote em área rural, construção de três chalés enquadrado como residência multifamiliar.

Deliberação: Considerando que se trata de área rural, e que a edificação em análise está sendo projetada para uso residencial multifamiliar, tendo sido apresentada Declaração de Uso Familiar, a comissão deliberou que a situação se enquadra como uso tolerável, somente familiar, nos termos da Lei Complementar nº 483/2016, que regulamenta o uso e ocupação do solo no Município de Timbó. No entanto, pelas características das edificações, é possível que estas sejam enquadradas como uso comercial e/ou de serviços – atividades hoteleiras, no estilo “AirBnB” (Lei 483/2016, Art. 5º, inciso V), também sendo Tolerável para a zona rural. Por sua vez, o Código de Edificações estabelece critérios específicos para hotéis e hospedagens (Lei 363/2008, Art. 139 e 140) que não estão presentes no projeto. Ressalta-se que, caso seja constatado uso diverso do declarado e autorizado no alvará, o responsável estará sujeito às sanções previstas na legislação vigente.

2. PROTOCOLO N° 4449/2025

Tema objeto de Discussão: Análise do projeto de reforma e ampliação da EEF Clara Donner, localizada em zona CS1, conforme a Lei Complementar nº 483/2016, que regulamenta o uso e ocupação do solo no município de Timbó. Nessa zona, o uso educacional Nível 1 é classificado como inadequado; contudo, trata-se de uma obra de interesse público. Constatou-se também a existência de um ginásio esportivo construído sem alvará





SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, TRÂNSITO, MEIO AMBIENTE, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS

Deliberação: A EEF Clara Donner está em funcionamento, e suas edificações possuem alvará de construção expedido à época, com exceção do ginásio esportivo, que foi construído sem emissão de alvará.

Quanto à ampliação em zona de uso inadequado, conforme o Art. 78 da Lei Complementar nº 483/2016, “não serão admitidas ampliações nas edificações existentes com usos inadequados para a zona em que se localizam”. No entanto, foi considerado o precedente da ampliação da Escola Municipal São Roque, que apresentava situação semelhante e, por tratar-se de obra de interesse público, teve o caso submetido à deliberação do Conselho da Cidade, que autorizou a sua ampliação.

Diante disso, a comissão entende que a aplicação do mesmo entendimento ao caso da EEF Clara Donner fica condicionada à análise do conteúdo da ata do Conselho da Cidade referente ao processo da São Roque, visando verificar a real similaridade entre as situações. Persistindo dúvidas quanto à aplicabilidade desse precedente, a questão poderá ser novamente submetida à deliberação do Conselho da Cidade.

Quanto ao ginásio esportivo existente e não regularizado, considerando que sua construção ocorreu anteriormente à vigência da Lei Complementar nº 343/2007 (revogada pela LC nº 483/2016), período no qual o Município ainda não dispunha de legislação específica sobre uso e ocupação do solo, entende-se que a estrutura pode ser enquadrada como preexistente à legislação e, portanto, passível de regularização conforme os mecanismos legais vigentes.

3. PROTOCOLO N° 6565/2025

Tema objeto de Discussão: Situação de edificação residencial implantada em área designada para zoneamento industrial, cuja conformidade foi previamente discutida e debatida pelo Conselho da Cidade no ano de 2021.

Deliberação: Considerando que a edificação residencial foi construída sem alvará de construção e está localizada em área de zoneamento industrial, em desacordo com o Plano Diretor Municipal e a Lei Complementar nº 483 do Município de Timbó — que estabelece diretrizes para o uso e ocupação do solo urbano, disciplinando os tipos de atividades permitidas em cada zona da cidade, e tendo em vista que o tema foi objeto de discussão pelo Conselho da Cidade, a comissão deliberou que o requerente deverá protocolar novo processo administrativo requerendo a avaliação do Conselho da Cidade sobre a situação da edificação para emissão de parecer atualizado. Até manifestação oficial, permanece a obrigatoriedade de observância às normas municipais vigentes sobre uso e ocupação do solo.

4. PROTOCOLO N° 23976/2025

Tema para Discussão: Requerente apresentou um projeto em que a fossa séptica e o filtro anaeróbio estão posicionados junto à estrutura a ser edificada

Deliberação: O processo foi analisado pela Comissão de Edificações para deliberação quanto à solicitação referente à técnica construtiva adotada, visando a dispensa de afastamento entre o sistema de tratamento séptico e a edificação pretendida. A análise considerou o disposto na NBR 17076, item 5.1.2.2, que estabelece: "no caso de impossibilidade de atender aos requisitos





SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, TRÂNSITO, MEIO AMBIENTE, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS

de localização e distâncias mínimas, o projeto deve indicar solução técnica de forma a não interferir, contaminar e/ou prejudicar as estruturas existentes".

A solução apresentada consistiu na construção de uma contenção em alvenaria (parede de alvenaria) entre a edificação e o tanque séptico. Contudo, a Comissão entende que tal solução não é suficiente para não interferir, contaminar e/ou prejudicar as estruturas existentes. Isto posto, indeferiu-se a solicitação. Ressalta-se ainda que se trata de um projeto de construção em elaboração, o qual pode ser alterado para atender à legislação vigente. Dessa forma, faz-se necessária a retificação do projeto para o prosseguimento deste protocolo.

5. PROTOCOLO N° 7580/2025

Tema para Discussão: Construção de galpão pré-moldado, contendo parede cega com fechamento de 'placas de concreto' a menos de 1,50m da divisa, em desacordo com o Art. 49 da Lei nº 363/2008 ", que a menos de um metro e meio das divisas exige que sejam edificadas paredes em alvenaria, sendo que o sistema pré-moldado não se enquadra como alvenaria.

Deliberação: A comissão deliberou pelo deferimento do presente processo, considerando que, embora as paredes do galpão sejam em estrutura pré-moldada e estejam a menos de 1,50 metros das divisas, não há aberturas nas referidas paredes e o material utilizado tem propriedades semelhantes à alvenaria. Dessa forma, entendeu-se que a situação não compromete os parâmetros legais e urbanísticos, não havendo impedimentos para a aprovação da proposta.

ASSUNTOS GERAIS:

Tema para Discussão: O contribuinte quer reformar o muro frontal da sua propriedade devido à sua degradação estrutural. No entanto, a atual posição do muro não respeita a largura conforme gabarito existente de 1,60 m ou a largura de 3,50 m considerando o gabarito projetado da via, segundo a Lei de Mobilidade Urbana 478/2016, Lei de Mobilidade Urbana do Município de Timbó é o instrumento orientador e normativo de sua Política de Mobilidade Urbana, buscando garantias para a locomoção com segurança e fluidez

Deliberação: A calçada existente no local possui apenas 1,30 metros de largura, não atendendo à dimensão mínima prevista na rua projetada, que é de 3,50m. Caso ocorra a demolição e posterior reconstrução do muro, deverá ser respeitado o recuo necessário para a conformidade com o alinhamento projetado, garantindo os 3,50 metros destinados à calçada. Contudo, se a intervenção se limitar à reforma, mantendo-se a base e as características atuais do muro (Alinhamento, material, altura), o recuo não será exigido.

PENDÊNCIAS

ITEM	RESPONSÁVEL
1. PROTOCOLO N° 4449/2025	Paulo

OBSERVAÇÕES:

Escola Dona Clara ainda está em análise, sendo necessário avaliar o conteúdo da ata do processo da Escola São Roque, para possível vinculo comparativo de processos.





SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, TRÂNSITO, MEIO AMBIENTE, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS

NICOLI PADILHA KLOCH

SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO,
INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS.

JEAN PIERRE BEZERRA MUSEKA

ADVOGADO DO MUNICÍPIO

LAINARA DE SOUZA

DIRETORA DO DEPARTAMENTO DE
PLANEJAMENTO E URBANISMO

PAULO HENRIQUE KAUS

ENGENHEIRO CIVIL

LORENA D ARC TORK DA SILVA IAMADA

ARQUITETA E URBANISTA

RICARDO LONGO ORSI

DIRETOR DO DEPARTAMENTO
DE MEIO AMBIENTE

www.timbo.sc.gov.br





SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, TRÂNSITO, MEIO AMBIENTE, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS

GLADYS ILKA KLEIN TAPARELLO

ARQUITETA E URBANISTA

DAYSI CLARISSA LONGEN

ARQUITETA E URBANISTA

JENNIFER THAYSE GEISLER NORT

ASSESSORA TÉCNICA ADM. DE PLANEJAMENTO

CAUÃ PABLO DEMETRIO

ASSESSOR DE DIVISÃO PLANEJAMENTO

