



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

ATA DE REUNIÃO – 13/08/2025

COMISSÃO DE EDIFICAÇÕES

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° 28713/2025

Tema objeto de Discussão: Análise de uso – Conjunto Transversal

Deliberação: A Comissão de Edificação analisou o projeto relativo ao lote situado na Rua Tupiniquim, destinado à implantação de um conjunto residencial transversal, uso classificado como tolerável, nos termos da Lei nº 483/2016, para o zoneamento aplicável ao referido lote.

Foi debatido também sobre via transversal projetada dentro dos limites do lote, constatando-se que essa via interna não interfere negativamente na mobilidade viária do entorno, tratando-se de uma solução que mantém a conformidade urbanística do empreendimento em questão. Após ampla discussão, a Comissão delibera pelo deferimento do processo.

2. PROTOCOLO N° 54132/2025

Tema objeto de Discussão: Análise e decisão sobre pedido de ampliação em imóvel já existente, considerando a conformidade da edificação com o projeto aprovado

Deliberação: Foi analisado o processo referente a um pedido de ampliação em imóvel já edificado. Durante a análise, foi realizada vistoria in loco pela fiscalização de obras, que constatou que a edificação existente se encontra em desacordo com o projeto anteriormente aprovado, apresentando, entre outras irregularidades, rotação na implantação, abertura de vãos voltados para a divisa a menos de 1,5 metro e divergência na área de projeção da edificação.

Diante das inconsistências verificadas, a comissão deliberou pelo indeferimento do processo, entendendo que o trâmite adequado seria a entrada de um novo processo de reforma, com a apresentação do levantamento da edificação conforme executada, promovendo os ajustes



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

necessários para atendimento à legislação urbanística vigente. Após a regularização da situação existente, poderá ser protocolado novo projeto de ampliação, condizente com a condição reformada.

Ressalta-se que, diante das irregularidades identificadas, a eventual aprovação da ampliação, nas condições atuais, configuraria um equívoco técnico por parte do município, se validasse formalmente uma implantação irregular.

3. PROTOCOLO N° 30048/2025

Tema objeto de Discussão: Análise do processo de solicitação de alvará para construção de muro, com avaliação da conformidade das alturas das estruturas envolvidas.

Deliberação: Foi analisado o processo referente à solicitação de alvará de muro. Durante a análise, foi constatada um trecho do muro com 2,60m de altura em alvenaria, o que inicialmente levantou questionamentos quanto à sua conformidade. O responsável técnico contestou que o trecho com 2,60m corresponde à área destinada à lixeira e guarita, e que o muro, propriamente dito, possui altura de 1,50m.

Considerando que compartimentos com altura superior a 2,20m são considerados áreas computáveis e, portanto, objeto de análise em processo específico de alvará de construção, entendeu-se que tais elementos não compõem o escopo deste processo, devendo ser solicitado o devido alvará para regularização dessas áreas.

Dessa forma, a comissão deliberou pelo deferimento do processo, considerando que, para fins deste pedido, será analisada exclusivamente o trecho correspondente ao muro com 1,50m de altura.

4. PROTOCOLO N° 28320/2025

Tema objeto de Discussão: Análise de proposta de sobreposição de vagas de estacionamento e carga/descarga em projeto urbanístico.

Deliberação: Foi analisado o projeto referente a um pedido de modicativo de projeto aprovado. No projeto original aprovado, não foram previstas vagas de estacionamento para veículos na área voltada para a Rua Marechal Deodoro da Fonseca, sendo contempladas apenas quatro vagas destinadas à carga e descarga.

Posteriormente, o técnico responsável entrou com um modicativo propondo a sobreposição dessas 4 vagas, de forma que fossem utilizadas como vagas de estacionamento em horário comercial e as vagas de carga e descarga fora do horário comercial.

A comissão discutiu a proposta e entendeu que não há embasamento técnico ou normativo que permita a utilização compartilhada dessas vagas em horários distintos, não sendo possível considerá-las como uso tolerável.

Ressaltou-se, ainda, que o empreendimento já conta com vagas de estacionamentos suficientes no subsolo para o atendimento à legislação vigente. No entanto, caso haja interesse em manter





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

vagas de estacionamento na área em questão, será necessário remanejar as vagas de carga e descarga para outro local do lote. Caberá ao técnico responsável avaliar essa possibilidade e apresentar os ajustes necessários no projeto.

Diante do exposto, a comissão deliberou pelo indeferimento da proposta de sobreposição de vagas.

5. PROTOCOLO N° 43876/2025

Tema para Discussão: Processo de solicitação de alvará para construção de uma unidade educacional

Deliberação: Foi analisado o processo de solicitação de alvará para construção de uma unidade educacional. O uso indicado pelo requerente corresponde a Espaço Educacional Nível 4, classificação está adequada para a zona onde o lote está situado.

Para melhor compreensão das atividades desenvolvidas no local, em reunião anterior (ATA N° 5 - 06/06/25), a Comissão solicitou parecer aos Fiscais de Posturas, a fim de esclarecer a Atividade Econômica registrada no Alvará de Funcionamento da edificação, a fim de verificar a compatibilidade entre a atividade exercida e o nível educacional requerido.

Em resposta ao pedido, por meio do memorando nº 1855/2025, o Fiscal de Posturas Jean Vargas informou que o uso do imóvel se enquadra como Educacional Nível 4, abrangendo atividades de ensino de esportes, recreação e condicionamento físico, destinadas a crianças no contraturno escolar.

Diante do parecer emitido pelo Fiscal de Posturas, a Comissão deliberou pelo deferimento do pedido, acatando integralmente o entendimento apresentado.

ASSUNTOS GERAIS:

Tema para Discussão: Revisão dos pedidos de modificativos de projetos aprovados

Foram discutidas propostas de alteração no processo de modificativo de projeto aprovado. A intenção inicial era criar um procedimento mais simples para aprovar modificações em projetos de obras que não possuem alvará de habite-se. No entanto, o processo passou a ser utilizado para diversos fins, incluindo a substituição de projetos antigos em formato físico, muitas vezes assinados por outros profissionais. Isso gerou a necessidade de análises mais complexas, envolvendo legislações anteriores e situações consolidadas, além da perda do histórico original de aprovação devido à substituição das pranchas. Diante disso, o corpo técnico propôs restringir o uso desse processo apenas para retificações simples de projetos de obras em andamento, conforme conste no cadastro imobiliário como "CO" (Construção em Obras). Foi, então, sugerida a revisão do processo, com o objetivo de definir de forma clara os critérios e limites para os pedidos de modificativo de projeto aprovado, reforma/restauro. A nova redação será elaborada pelos técnicos da Secretaria de Planejamento e encaminhada para análise jurídica, visando à alteração da Resolução nº 01/2024 desta comissão.





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

Responsável pela Lavratura

A presente ata foi lavrada e redigida por Cauã Pablo Demetrio - Assessor de Divisão Planejamento, para fins de registro e arquivamento.

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

RICARDO LONGO ORSI

DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE
MEIO AMBIENTE

LORENA D ARC TORK DA SILVA IAMADA

ARQUITETA E URBANISTA

PAULO HENRIQUE KAUS

ENGENHEIRO CIVIL

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

