

**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, TRÂNSITO,
MEIO AMBIENTE, INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS****ATA DE REUNIÃO – 26/01/2025****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 PAULO HENRIQUE KAUS, Engenheiro Civil e GLADYS ILKA KLEIN TAPARELLO, Arquiteta e Urbanista (ausente).

Ouvintes: LAINARA DE SOUZA, Diretora de Planejamento; CAUÃ PABLO DEMETRIO, Assessor de Divisão; RONALD SOMERFIELD Engenheiro Civil e DAYSI CLARISSA LONGEN, Arquiteta.

PAUTA**1. PROTOCOLO Nº 12718/2023**

Tema objeto de Discussão: Análise de liberação de alvará de construção vinculada à comprovação de infraestrutura mínima da via pública.

Deliberação: O alvará não foi liberado em razão da inexistência de infraestrutura mínima na via, condicionando-se sua emissão à prévia implantação da referida infraestrutura. Em complemento, foi anexado parecer e registro fotográfico da Secretaria de Obras indicando a implantação de infraestrutura de drenagem. Entretanto, a análise das imagens apresentadas não evidencia a presença de componentes essenciais do sistema de drenagem pluvial, especialmente dispositivos de captação (ex.: bocas de lobo), o que impede a comprovação inequívoca da execução e compatibilidade do sistema informado. Assim, o material anexado não se mostra suficiente para atestar o atendimento da exigência.

Diante disso, a Comissão deliberou pelo encaminhamento de fiscalização in loco, a ser realizada pela Secretaria de Planejamento, a fim de verificar a efetiva implantação da infraestrutura informada. Após a vistoria, deverão ser solicitados esclarecimentos ao responsável pela emissão das certidões pertinentes, com base no que for constatado em campo.

Ficou alinhado que a fiscalização será realizada pelo Eng. Ronnald e pela Fiscal de Obras Tatiane. Considerando tratar-se de caso sensível e de maior delicadeza, entendeu-se necessária a realização conjunta da vistoria para assegurar maior segurança técnica e documental nos encaminhamentos subsequentes.

Ressalta-se, ainda, que foi anexado contrato/orçamento da CELESC para implantação de rede elétrica. Contudo, tal documento não se confunde com a implantação de iluminação pública, uma vez que a CELESC não executa iluminação pública. Para a implantação de iluminação pública no Município de Timbó/SC, o procedimento deve ocorrer junto à concessionária responsável (Farol do Vale). Até o momento, não foi apresentado documento



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

da Farol do Vale que comprove aprovação de projeto, autorização, execução ou qualquer providência formal relacionada à implantação de iluminação pública no local, razão pela qual o requisito não se encontra comprovado nos autos.

Diante do exposto, o alvará permanece pendente de assinatura técnica, mantendo-se suspensa sua liberação até que sejam implementadas e comprovadas todas as melhorias de infraestrutura acordadas e exigidas para atendimento integral às condições estabelecidas.

2. PROTOCOLO Nº 49442/2025

Tema objeto de Discussão: Edificação consolidada com acesso consolidado pelo lote do município de Timbó/SC.

Deliberação: Foi analisado o protocolo referente à ampliação de edificação existente, consistindo na execução de cobertura sobre quadra de esportes.

Durante a análise, verificou-se que o acesso principal representado em projeto ocorre por área pertencente ao Município de Timbó/SC, caracterizada como acesso consolidado há anos, porém sem apresentação de autorização formal que comprove a permissão de uso/servidão/autorização municipal.

A Comissão deliberou que, por se tratar de acesso consolidado, poderá ser mantida a representação do acesso conforme apresentado, sem prejuízo de futura revisão, ficando expressamente consignado que:

- Caso, em algum momento, o Município venha a possuir previsão de uso, destinação ou intervenção na área pública atualmente utilizada como acesso, o acesso poderá ser suprimido/alterado, sem que disso decorra obrigação do Município em mantê-lo;
- Nessa hipótese, caberá ao empreendimento adequar-se à nova condição de acesso, utilizando alternativa viável, considerando que o imóvel possui outra testada em via lateral, a qual pode ser utilizada para acesso regular ao lote.

Também foi discutida a necessidade de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) em razão da ampliação. A Comissão entendeu que, por se tratar apenas de cobertura de quadra esportiva, a intervenção não implica aumento de capacidade/volume de usuários, não havendo, portanto, elementos que justifiquem a exigência de EIV para o caso.

A decisão fundamenta-se no art. 13 da Lei Complementar nº 483, de 26 de dezembro de 2016, especialmente no seguinte dispositivo:

“§ 1º Nos casos de ampliação, a exigência ou não do EIV será analisada pela Comissão de Construção, ouvido o Conselho da Cidade.”

Diante do exposto, a Comissão deliberou pelo prosseguimento da análise, com as ressalvas acima quanto ao acesso por área pública e a dispensa de EIV no caso concreto.

3. PROTOCOLO Nº 31704/2025

Tema objeto de Discussão: Regularização de edificação consolidada (comercial) / rampa de acessibilidade em via projetada



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

Deliberação: Trata-se de edificação comercial consolidada, em processo de regularização, na qual foi identificada a necessidade de implantação de rampa para atendimento às normas de acessibilidade.

Na análise do material apresentado, verificou-se que a rampa de acessibilidade foi projetada avançando sobre a área correspondente à via projetada (alinhamento/gabarito viário previsto). A Comissão discutiu a situação e deliberou que, por se tratar de edificação consolidada e não haver, no momento, alternativa tecnicamente adequada para implantação da rampa dentro das condições existentes, poderá ser aceito o arranjo proposto, desde que condicionado a um acordo/termo de ciência com o requerente, estabelecendo que:

- A aceitação da rampa não caracteriza direito adquirido nem consolida ocupação definitiva sobre a área destinada à via projetada;
- Quando houver implantação da via projetada e/ou ampliação da edificação, o imóvel deverá promover, às suas expensas, todas as adequações necessárias, de modo a respeitar integralmente os afastamentos e o alinhamento (gabarito) previstos para a via, bem como atender integralmente às normas de acessibilidade vigentes, incluindo, se necessário, a remoção ou realocação da rampa e/ou a implantação de solução/sistema alternativo que assegure o atendimento aos critérios de acessibilidade.
- Eventuais custos e adaptações decorrentes dessa adequação futura serão de responsabilidade do empreendimento, sem ônus ao Município.

Diante do exposto, a Comissão deliberou pela aceitação condicionada da rampa de acessibilidade na forma atualmente apresentada, por atender às normas de acessibilidade. Contudo, ficou expressamente registrado que, quando houver ampliação da edificação e/ou a efetivação do gabarito projetado pelo Município, deverão ser obrigatoriamente observadas as normas de acessibilidade, bem como respeitado o novo alinhamento e as exigências técnicas aplicáveis, de modo a não comprometer o planejamento viário municipal.

Registra-se que a presente deliberação fundamenta-se no fato de a edificação ser anterior à legislação do gabarito projetado, tratando-se de construção do ano de 2004, conforme laudo técnico apresentado. Assim, admite-se, de forma excepcional, a manutenção da condição atual como condicionante para aceitação, permanecendo vinculada à futura adequação quando da ampliação e/ou da utilização efetiva do gabarito pelo Município.

4. PROTOCOLO Nº 48042/2025

Tema objeto de Discussão: Representação de via/calçada em projeto com lote rural

Deliberação: A Comissão, após discussão, deliberou que, em projetos localizados em lote rural, a representação da via deverá seguir a metragem indicada na viabilidade.





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

Para o caso em questão, cuja viabilidade informa 14,00 m, ficou definido que:

- Não deve ser representada calçada/passeio no desenho;
- Deve ser indicada somente a largura total da via, conforme a viabilidade: 14,00 m.

Justifica-se pela inexistência, em regra, de padrão “in loco” consolidado de calçadas em vias rurais, evitando representações incorretas e mantendo o projeto alinhado ao parâmetro oficial da viabilidade.

5. PROTOCOLO Nº 38222/2025

Tema objeto de Discussão: Reforma de empreendimento em cota de enchente

Deliberação: Após apresentação do Protocolo da T2, que trata da reforma do empreendimento, registrou-se que a área indicada como subsolo encontra-se em cota de enchente e que há alvará anteriormente aprovado, no qual consta, no projeto, área de estacionamento aos fundos e salas comerciais na porção frontal edificadas em cota de enchente (entre 7 e 8m). Consta, ainda, que no pedido atual o requerente busca alterações nas salas comerciais, com mudanças no layout interno, bem como a acréscimo de uso da área anteriormente destinada a estacionamento, propondo a implantação de uma área de “luta” e uma área de “funcional”, com a representação de dois banheiros e de uma parede ao fundo, junto à área de escada.

Considerando que o caso já tramitou no âmbito do Ministério Público de Santa Catarina (MPSC), a Comissão deliberou que a matéria relativa às salas comerciais não teria deliberação definitiva nesta reunião, determinando-se a consulta prévia ao Setor Jurídico, a fim de verificar condicionantes, reflexos e eventuais limitações decorrentes do procedimento anteriormente instaurado, devendo o tema retornar para deliberação em próxima reunião, após manifestação jurídica.

No tocante à área anteriormente destinada a estacionamento, após longa discussão técnica, a Comissão entendeu pelo indeferimento dos banheiros na forma apresentada, por se tratarem de ambientes com fechamentos e paredes, os quais, por estarem em área sujeita à passagem das águas, configuram vedação incompatível, com potencial de obstrução e interferência no fluxo. Pelo mesmo fundamento, a Comissão também entendeu pelo indeferimento da parede prevista ao fundo, associada à área da escada e o portão ao lado, por igualmente caracterizar fechamento em faixa de cota de enchente. Quanto à solução proposta no projeto de reforma para as áreas de “luta” e “funcional”, na qual se apresenta uma parede em formato de “grade”, consignou-se que a alternativa poderá ser objeto de análise técnica dessa Comissão, desde que reste comprovado, mediante laudo técnico específico, acompanhado do respectivo estudo técnico e da ART do responsável técnico, que o elemento não interfere no fluxo de passagem das águas, em estrita observância ao art. 43 da Lei Complementar nº 483, de 26 de dezembro de 2016: “Abaixo da cota de enchente 8,00 m (oito metros) e acima da cota de enchente 7,00 m (sete metros), a edificação deve ser sobre pilotis, sem fechamentos de paredes, desde que não interfiram com o fluxo de passagem das águas.” O atendimento a essa condição deverá constar de forma expressa e





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

fundamentada na comprovação técnica a ser apresentada, ficando a responsabilidade técnica integralmente atribuída ao profissional legalmente habilitado, nos termos da legislação vigente.

Por fim, quanto à pretensão de alteração da rampa de acessibilidade, o técnico analista informou que, à época do procedimento que tramitou no MPSC, o Município realizou levantamento topográfico para verificação das cotas.

Diante disso, a fim de conferir a veracidade das cotas indicadas no projeto e viabilizar a verificação precisa da declividade da rampa, deliberou-se pelo encaminhamento do referido levantamento topográfico ao Engenheiro Civil Paulo H. Kaus (Analista Técnico), da Secretaria de Planejamento, para confronto com as condições existentes *in loco* e prosseguimento da análise técnica.

Registra-se que, à época, o levantamento foi executado pelo agrimensor Rafael Constante, o qual deverá ser consultado para confirmação e esclarecimentos acerca das cotas levantadas no período.

Nada mais havendo a tratar, a Comissão encerrou-se, ficando registradas as pendências relativas ao presente protocolo, as quais deverão ser sanadas para continuidade da análise e posterior deliberação conclusiva.

Observação:

A Sra. Nicoli Padilha Kloch, Secretária de Planejamento, Indústria, Comércio e Serviços na data da Comissão, esteve presente no dia da reunião. Entretanto, após a redação da ata e a solicitação de assinatura, a mesma encontra-se em atestado/licença, motivo pelo qual não haverá sua assinatura no presente documento.

Responsável pela Lavratura

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





**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

RICARDO LONGO ORSI

DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE
MEIO AMBIENTE

RONALD SOMMERFELD

ENGENHEIRO CIVIL

PAULO HENRIQUE KAUS

ENGENHEIRO CIVIL





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

CAUÃ PABLO DEMETRIO

ASSESSOR DE DIVISÃO PLANEJAMENTO

DAYS CLARISSA LONGEN

ARQUITETA E URBANISTA

GLADYS ILKA KLEIN TAPARELLO

ARQUITETA E URBANISTA (AUSENTE)

