

**Guias para atendimento à legislação municipal em  
projetos arquitetônicos**

## **MEZANINOS, SOBRELÓJAS E PISOS INTERMEDIÁRIOS**

# GUIAS PARA ATENDIMENTO À LEGISLAÇÃO MUNICIPAL EM PROJETOS ARQUITETÔNICOS

## Sobre os guias

Elaborados pelo Setor de Análise de Projetos (SAP) da Secretaria Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano (SMPHDU) do Município de Florianópolis/SC, os Guias apresentam aos profissionais projetistas informações necessárias para a realização de **projetos arquitetônicos** que **atendam à legislação urbanística e edilícia vigente no município de Florianópolis**.

Cada guia possui um tema específico e se constitui em ferramenta para auxiliá-los na elaboração dos projetos, visando contribuir para que os processos de licenciamento de obras sejam cada vez mais ágeis e assertivos.

**Recomenda-se utilizar para consulta a versão online dos guias, pois estará em constante revisão.**

### Equipe técnica


### SMPHDU

#### Gestores:

Ivanna C. Tomasi, Julia S. Paegle, Eduardo P. da Luz.

#### Equipe técnica:

Izabela Zanluca, Nina Oliveira, Bruna Zimmermann, Daniella Zatarian, Juliana R. Bonneau.



Todas as normas citadas estão disponíveis no site da Rede de Planejamento da Prefeitura de Florianópolis, onde podem ser consultadas em seus textos originais.

[REDE DE PLANEJAMENTO](#)

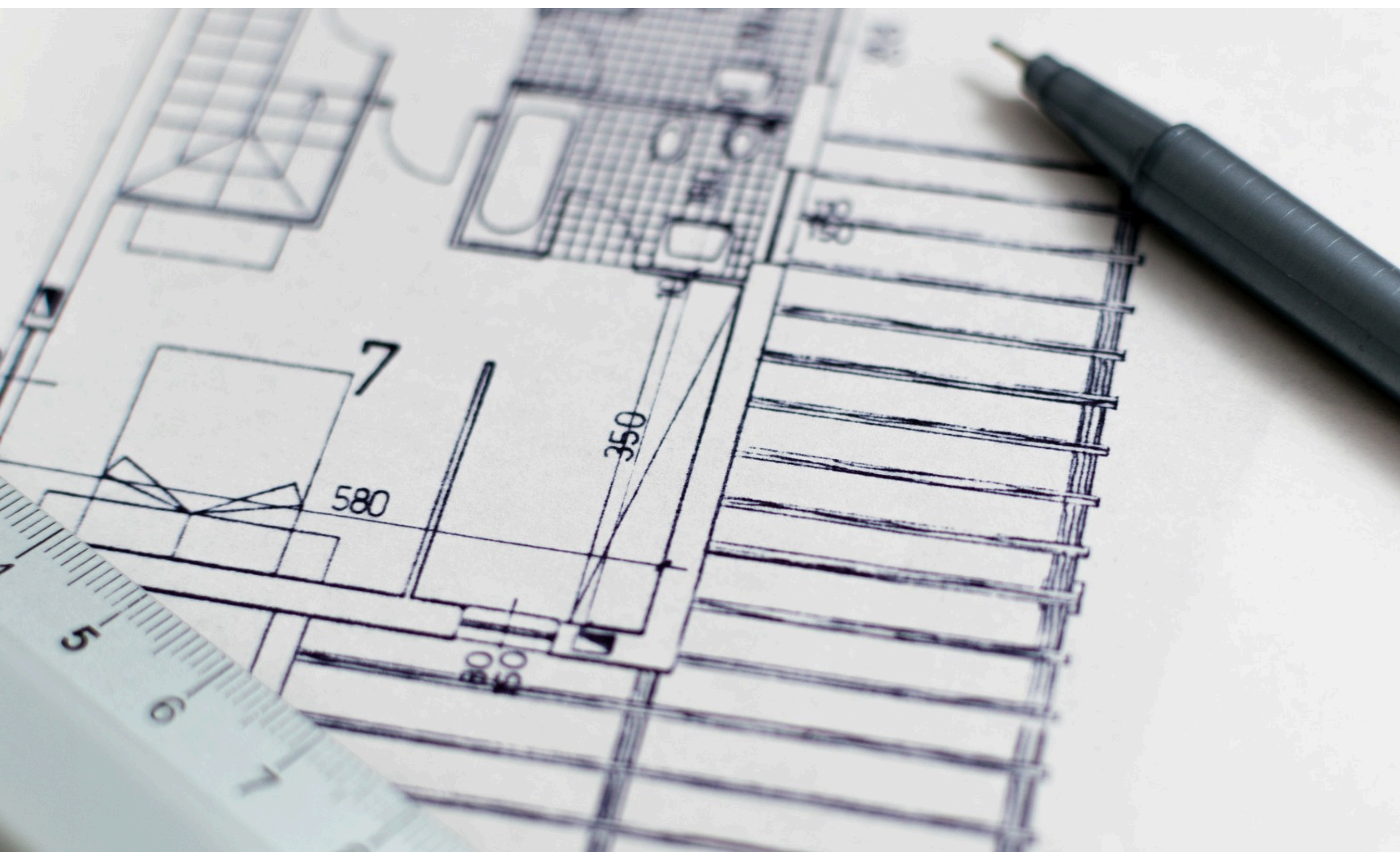




# MEZANINOS, SOBRELOJAS E PISOS INTERMEDIÁRIOS

Mezaninos e sobrelojas **não são considerados no cálculo do número de pavimentos máximo permitido no zoneamento**, bem como os pisos intermediários associados a eles.

Esse guia apresenta as condições para enquadramento em mezanino, sobreloja e piso intermediário e os casos em que é permitida a utilização dessas tipologias.



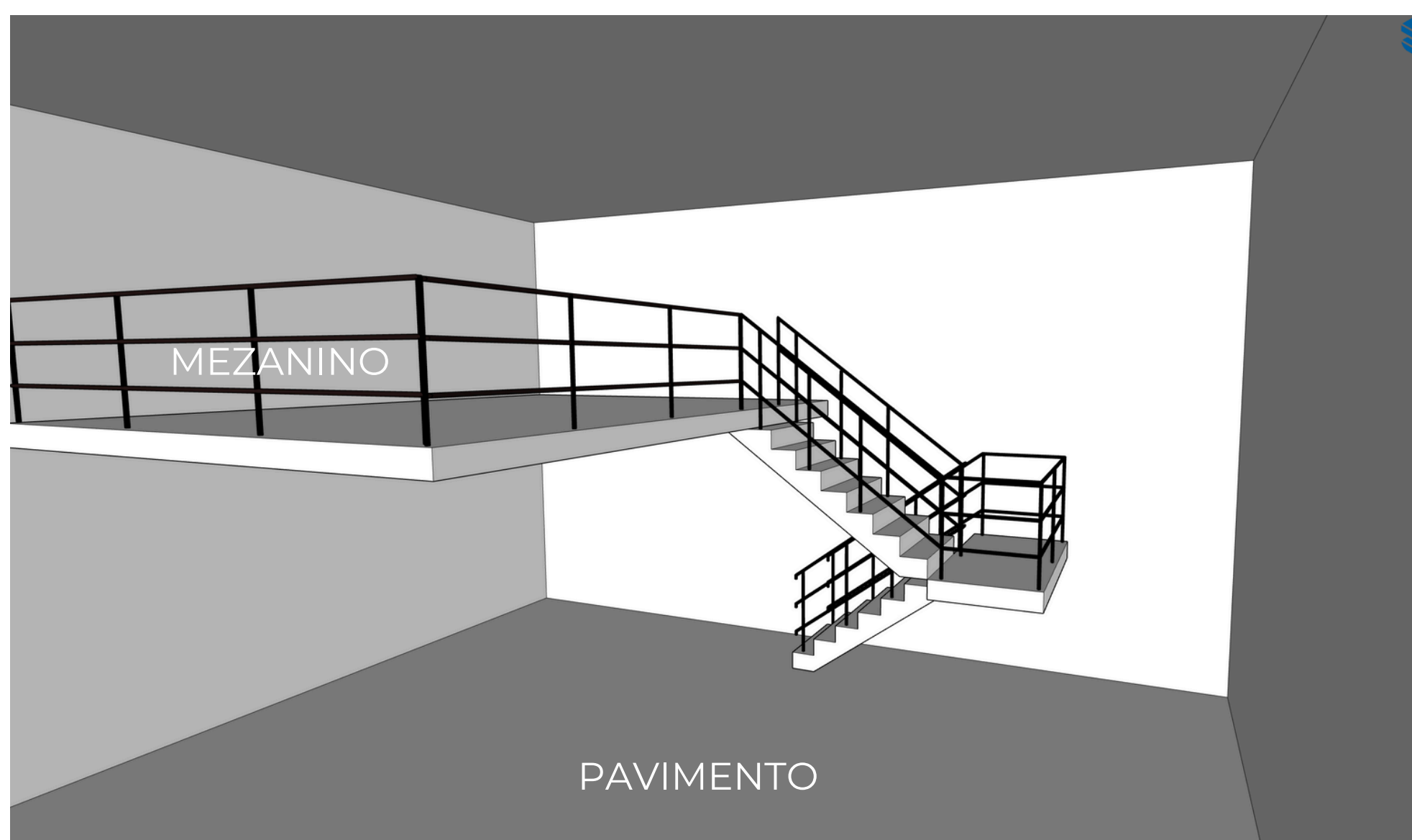


# MEZANINOS, SOBRELOJAS E PISOS INTERMEDIÁRIOS

## 1. MEZANINOS

Mezanino é o piso intermediário aberto entre o piso e o teto de um pavimento, que atenda às seguintes condições: [1]

- Não constituir unidade autônoma.
- Ter área equivalente a no máximo 50% do compartimento do pavimento inferior.
- Não ser subdividido, admitindo-se sanitários, áreas técnicas e demais disposições vigentes, derivada de análise técnica competente.



São situações admissíveis em mezaninos:

- São admitidos mais de um ambiente provido de mezanino/sobreloja em uma mesma unidade autônoma. [2]
- Para fins de enquadramento na definição de mezanino/sobreloja, este pode estar em cima ou contíguo ao compartimento de acesso. [3]
- O mezanino pode ter mais de um acesso, admitindo-se parada de elevador nas áreas de uso coletivo e comercial. [4]



As circulações verticais para o mezanino deverão atender às normas de acessibilidade, exceto nos casos em que ele estiver vinculado à unidade autônoma residencial ou quando for utilizado como depósito ou área técnica nos usos comerciais ou coletivos. [5]

[1] [Anexo G01 da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023](#)

[2] [Art. 3º, Parágrafo Único da Instrução Normativa n. 004/SMHDU/GAB/2023](#)

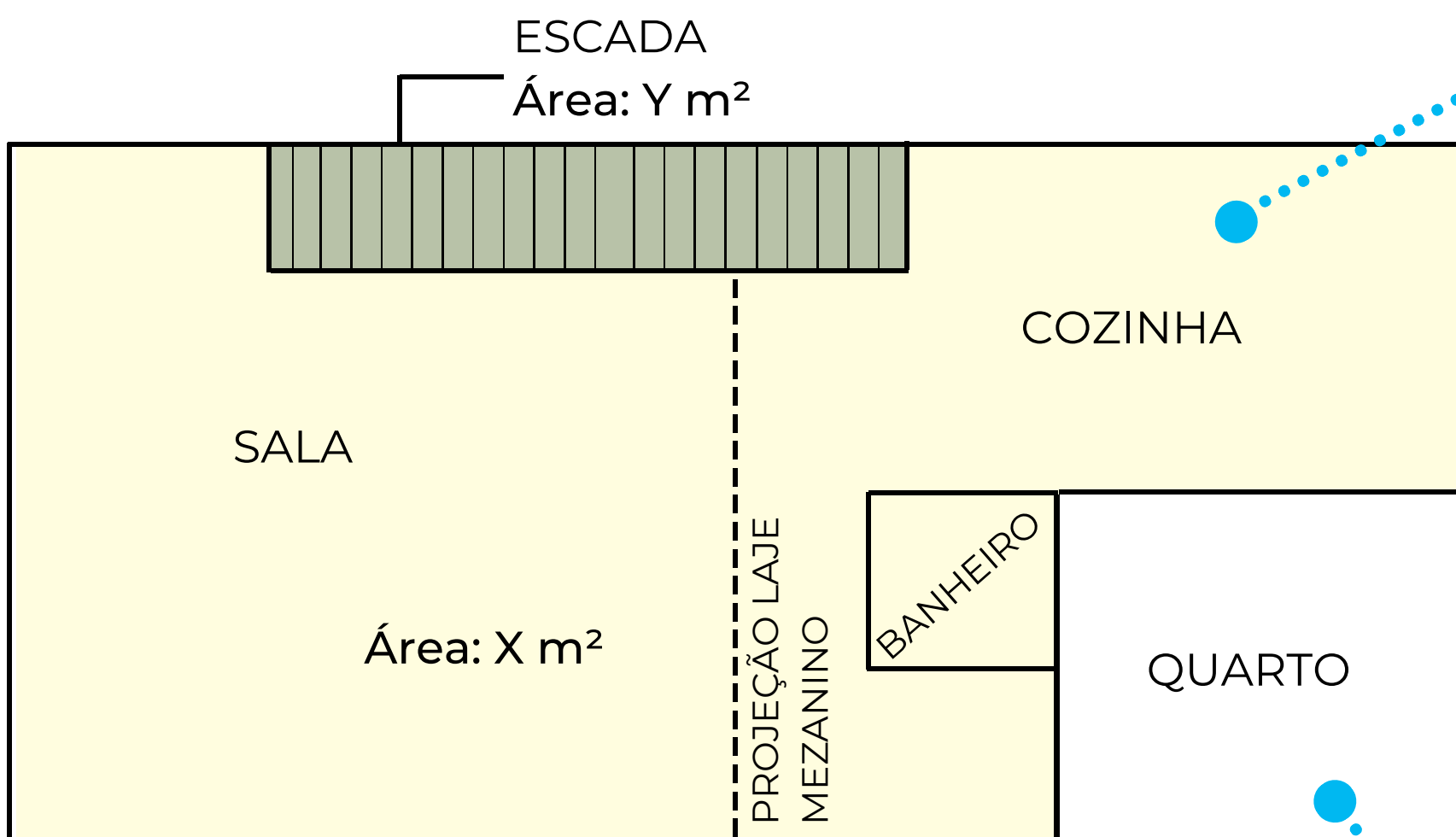
[3] [Art. 4º da Instrução Normativa n. 004/SMHDU/GAB/2023](#)

[4] [Art. 5º da Instrução Normativa n. 004/SMHDU/GAB/2023](#)

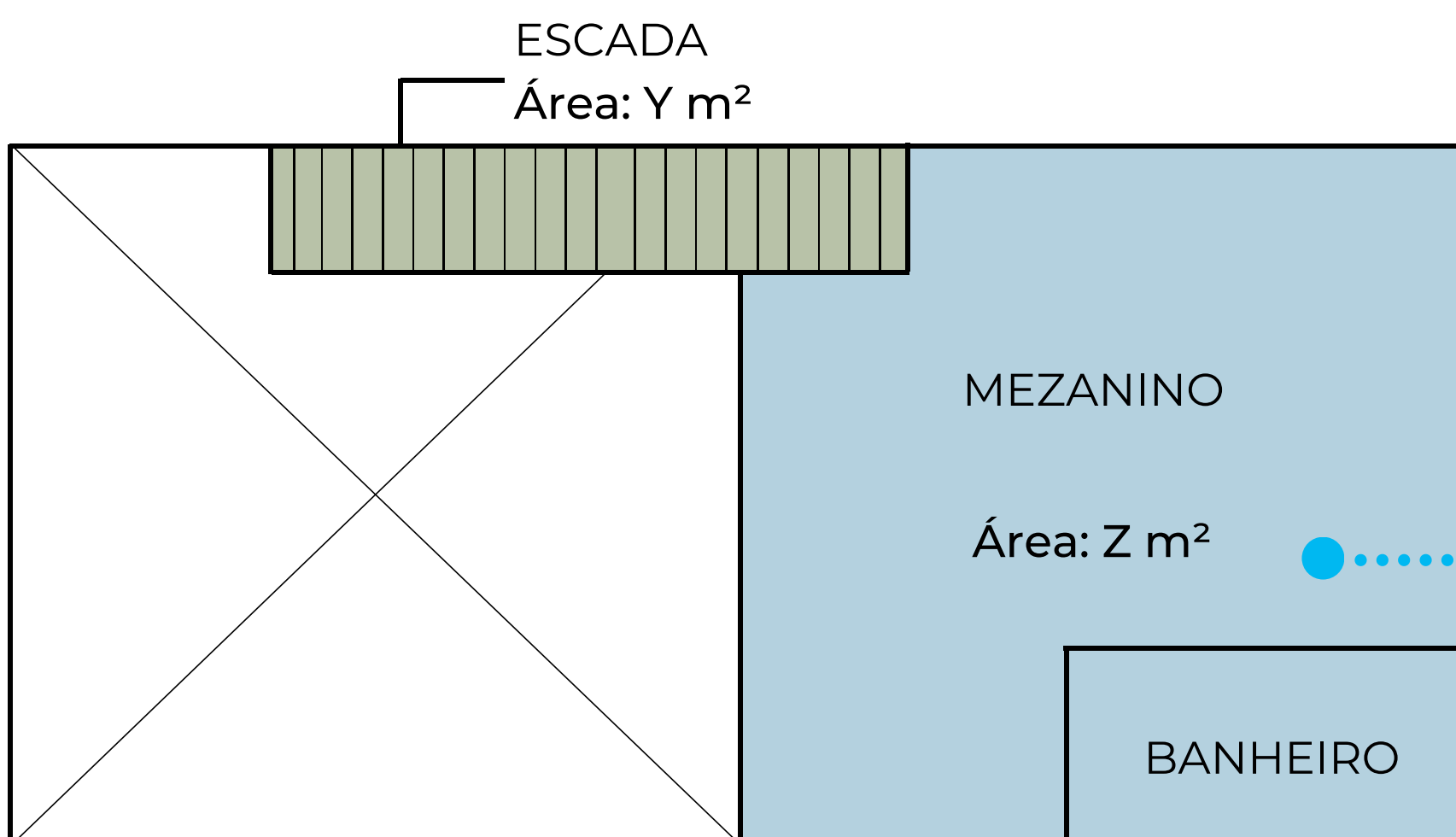
[5] [Art. 6º da Instrução Normativa n. 004/SMHDU/GAB/2023](#)

# MEZANINOS, SOBRELÓJAS E PISOS INTERMEDIÁRIOS

## 1.1. Instruções para calcular a área máxima que o mezanino pode ocupar:



PLANTA DO PAVIMENTO INFERIOR



PLANTA DO MEZANINO

Área do compartimento que dá acesso ao mezanino (X)

Áreas das circulações verticais de acesso ao mezanino (Y)

Área do mezanino (Z)

$$Z \leq (X + Y) / 2$$

### CÁLCULO DA ÁREA DO COMPARTIMENTO INFERIOR (X + Y):

O compartimento do pavimento inferior utilizado para calcular a área do mezanino será o seu compartimento de acesso, admitindo-se que a área de um banheiro associado a ele e que ambientes integrados que não configurem compartimentação sejam incluídos no cálculo da sua área. [1]

Outras compartimentações que não sejam aquela que deu acesso ao mezanino ou um banheiro associado ao compartimento de acesso ao mezanino, não são incluídas no cálculo.

### CÁLCULO DA ÁREA OCUPADA PELO MEZANINO (Z):

Para fins de atendimento ao limite de 50% da área do compartimento do pavimento inferior, não é necessário computar as áreas das circulações verticais de acesso ao mezanino, tais como escadas, rampas e elevadores.

E é necessário computar as áreas das subdivisões admitidas no mezanino (sanitários, áreas técnicas, etc.). [2]

[1] Art. 1º da Instrução Normativa n. 004/SMHDU/GAB/2023

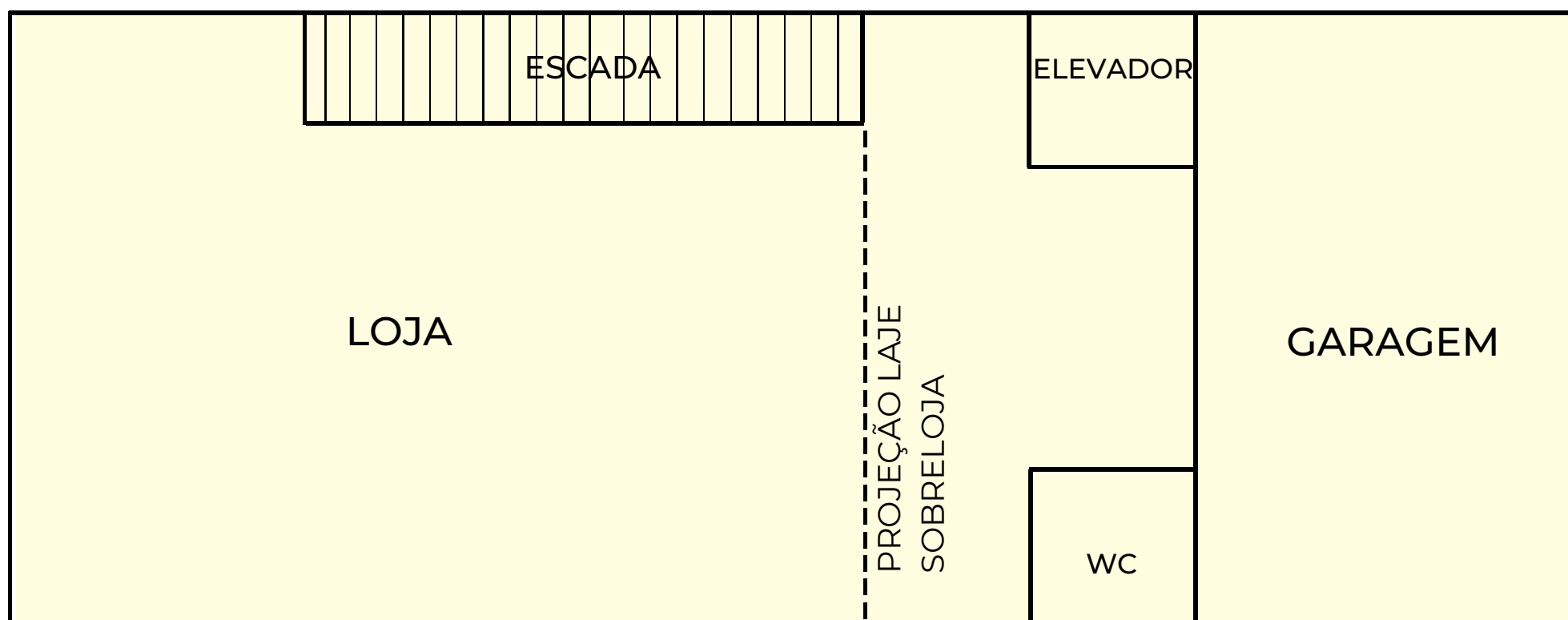
[2] Art. 2º e 3º da Instrução Normativa n. 004/SMHDU/GAB/2023

# MEZANINOS, SOBRELOJAS E PISOS INTERMEDIÁRIOS

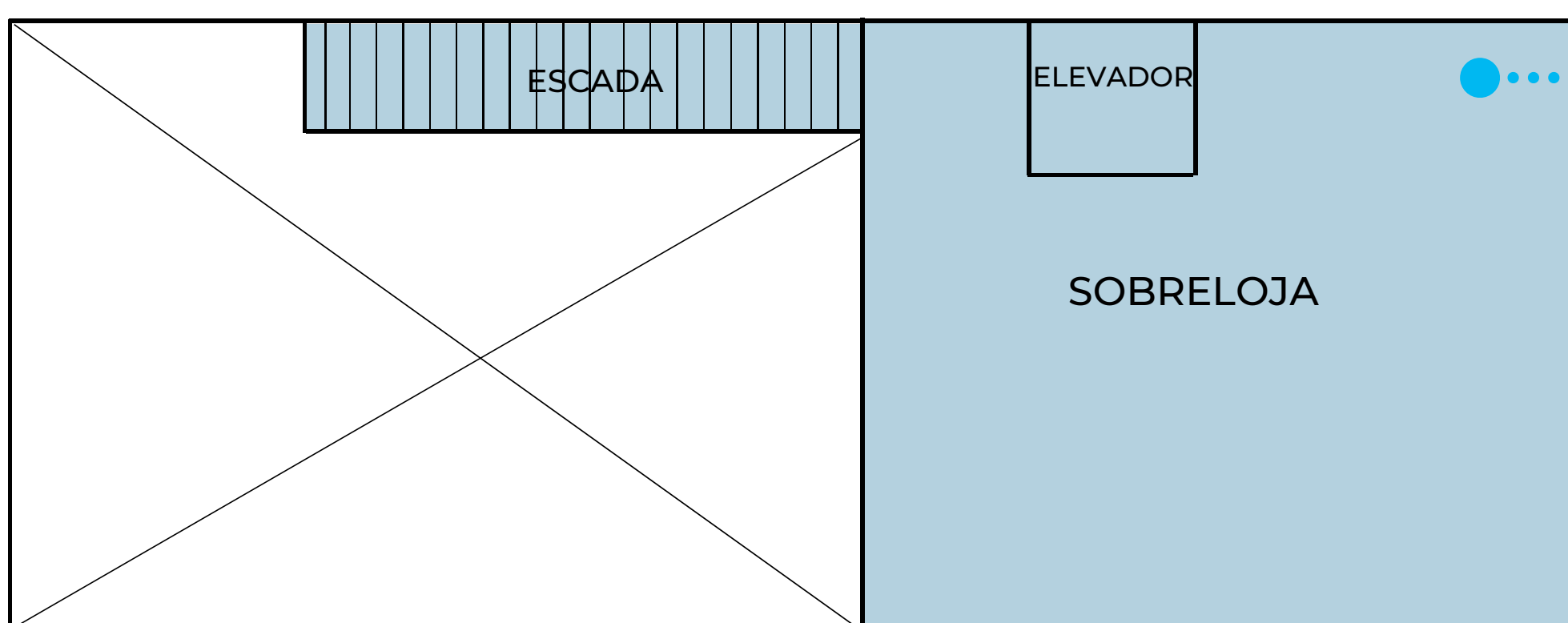
## 2. SOBRELOJAS

Sobreloja é o piso intermediário situado entre o piso e o teto do pavimento e sem utilização como unidade autônoma cuja área total é limitada a 50% do pavimento inferior.

Quando sobreloja ou parte dela esteja vinculada a lojas ou áreas de circulação de uso público ou coletivo do pavimento inferior à área de sobreloja vinculada limita-se a cinquenta por cento da área destes e demais disposições vigentes, derivada de análise técnica competente. [1]

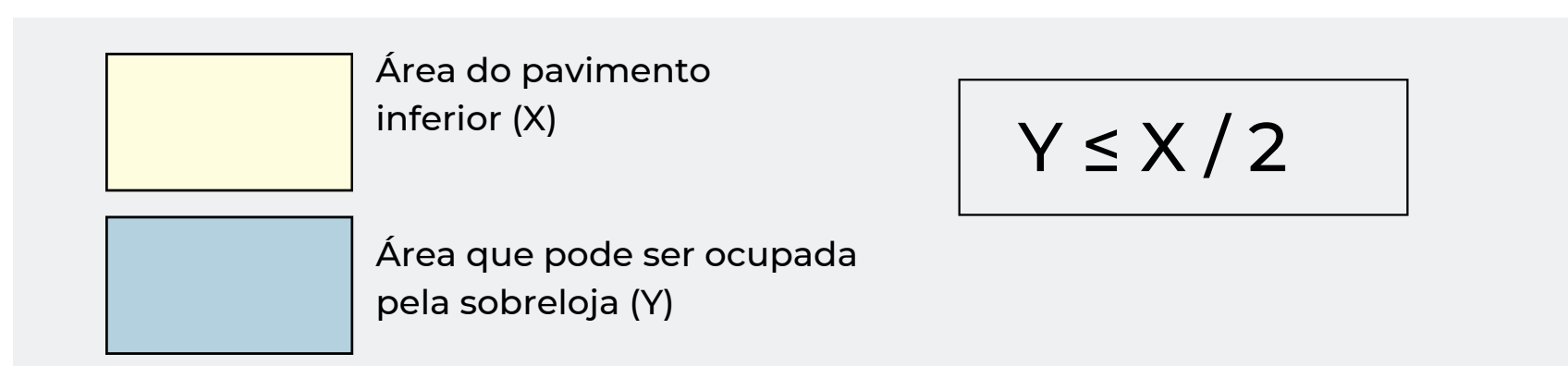


PLANTA DO PAVIMENTO INFERIOR (Área = X m<sup>2</sup>)



A área total de sobreloja é limitada a 50% da área do pavimento inferior. [2]

PLANTA DA SOBRELOJA (Área = Y m<sup>2</sup>)



São situações admissíveis em sobrelojas:

- São admitidos mais de um ambiente provido de mezanino/sobreloja em uma mesma unidade autônoma. [3]
- Para fins de enquadramento na definição de mezanino/sobreloja, este pode estar em cima ou contíguo ao compartimento de acesso. [4]

[1] Anexo G01 da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023

[2] Art. 7º da Instrução Normativa n. 004/SMHDU/GAB/2023

[3] Art. 3º, Parágrafo Único da Instrução Normativa n. 004/SMHDU/GAB/2023

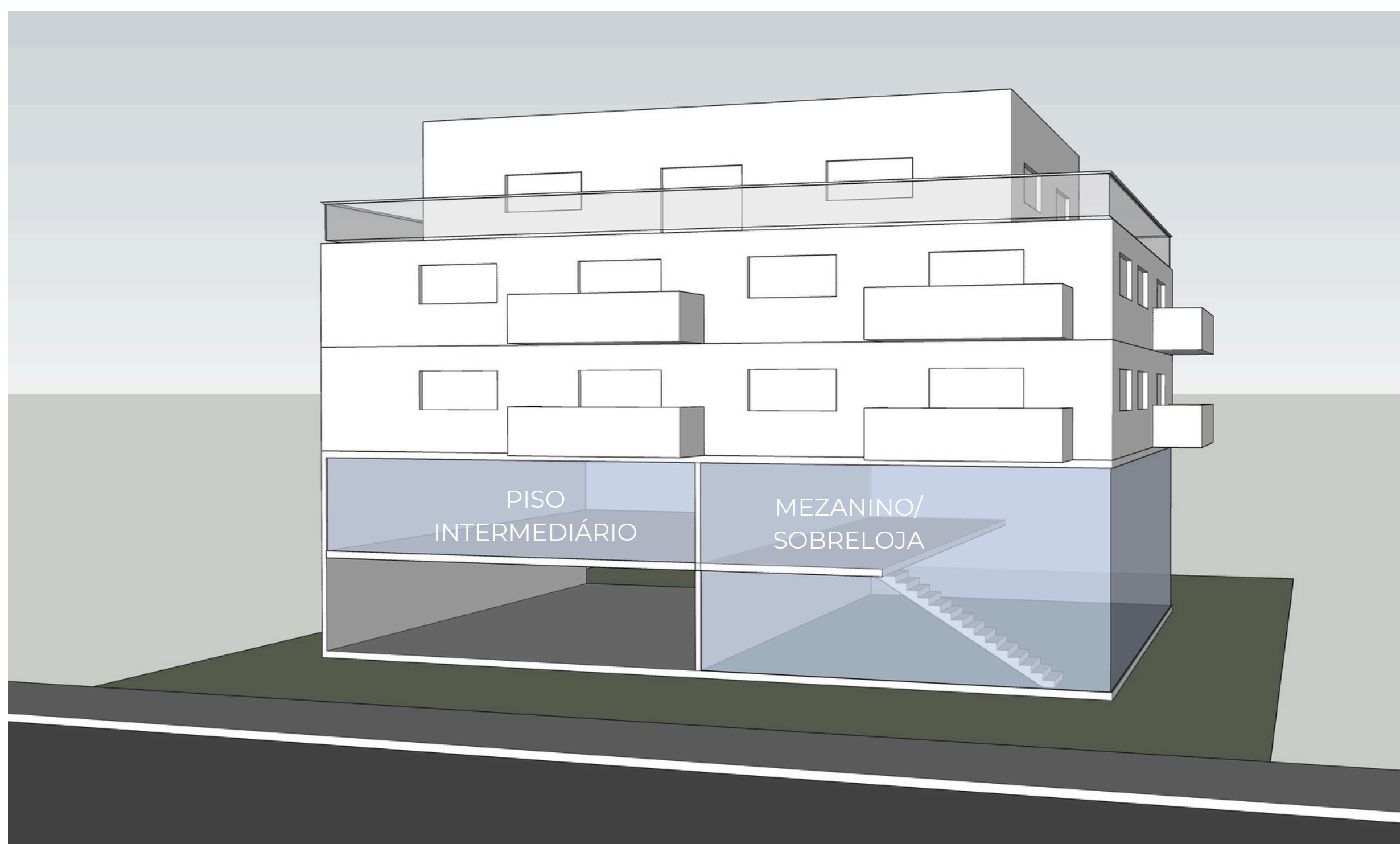
[4] Art. 4º da Instrução Normativa n. 004/SMHDU/GAB/2023

## 3. PISOS INTERMEDIÁRIOS

Piso intermediário é o entrepiso de um pavimento, devendo conter pelo menos um mezanino ou uma sobreloja, admitindo-se sua ocupação para outras funções da edificação. [1]

Para que seja admitida a ocupação do piso intermediário ao nível das sobrelojas e mezaninos sem computar na determinação do número de pavimentos da edificação, devem ser atendidas as seguintes condições:

- Se constituir como extensão do nível das sobrelojas e mezaninos. [2]
- Ser ocupado com espaços coletivos e áreas de garagens (vagas de estacionamento ou hobby box). [3]
- Não ocupar mais de 75% do pavimento inferior, incluindo nesse limite a área do(s) mezanino(s) e sobreloja(s) a ele vinculado(s). [4]
- Não apresentar unidades autônomas exceto aquelas que são parte da unidade do piso inferior vinculadas por mezanino e circulação vertical própria. [5]



[1] [Anexo G01 da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023](#)

[2] [Art. 1º da Instrução Normativa n. 005/SMHDU/GAB/2023](#)

[3] [Art. 63-B, Inciso III da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023; e Art. 1º, Parágrafo Único da Instrução Normativa n. 005/SMHDU/GAB/2023](#)

[4] [Art. 63-B, § 4º da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023; e Art. 2º da Instrução Normativa n. 005/SMHDU/GAB/2023](#)

[5] [Art. 63-B, § 3º da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023](#)



# MEZANINOS, SOBRELOJAS E PISOS INTERMEDIÁRIOS

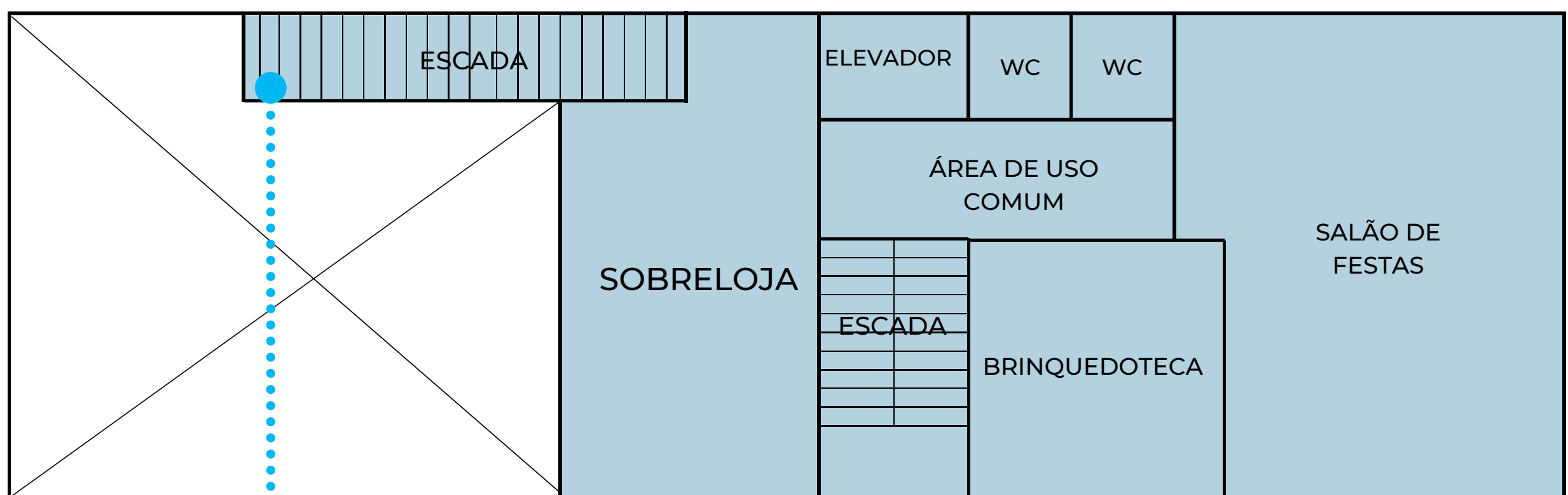
São situações admissíveis em pisos intermediários:

Podem ser consideradas áreas sem conformação de sobreloja e mezanino vinculado ao pavimento inferior para o cálculo da área do piso intermediário. [1]

O piso intermediário pode exceder o perímetro do pavimento vinculado desde que limitado aos limites da taxa de ocupação total deste em relação ao pavimento inferior. [1]

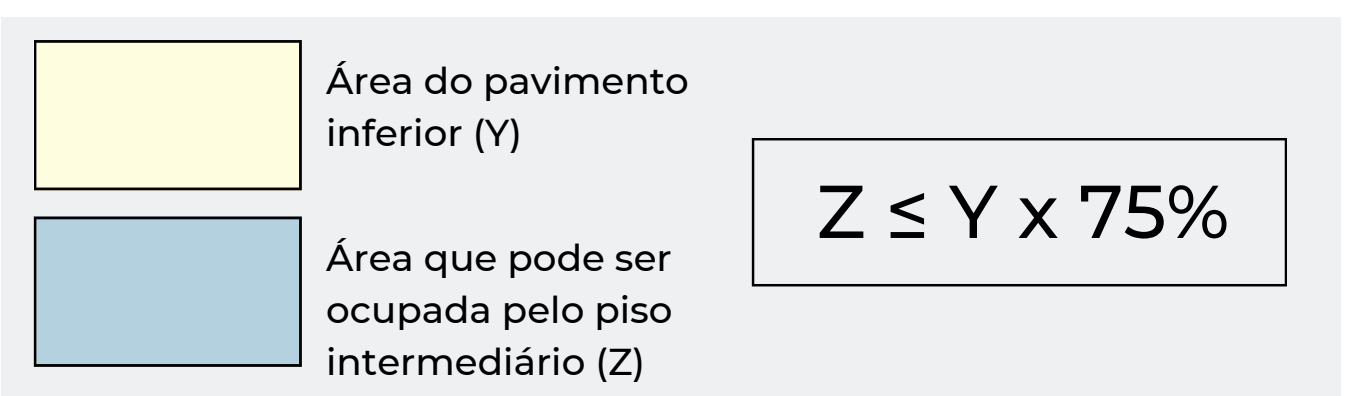


PLANTA DO PAVIMENTO INFERIOR (Área = Y m<sup>2</sup>)



PLANTA DO PISO INTERMEDIÁRIO (Área = Z m<sup>2</sup>)

Acessos verticais vinculados ao compartimento do piso inferior são obrigatórios somente quando conformarem unidade autônoma. [1]



A área do piso intermediário poderá ser subdividida. [2]

[1] Art. 63-B da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023

[2] Art. 3º da Instrução Normativa n. 005/SMHDU/GAB/2023



## 4. DÚVIDAS FREQUENTES

- Número máximo de mezaninos, sobrelojas e pisos intermediários em uma edificação

O Decreto n. 25.643/2023 determina que edificações que fizerem uso de incentivos urbanísticos tem limitação de fazer uso de uma sobreloja ou um mezanino em cada edificação e o seu piso intermediário vinculado, excetuados aqueles empreendimentos que fizerem uso do incentivo ao desenvolvimento econômico nos termos do art. 295-P do plano diretor. [2]

A Instrução Normativa n. 005/SMHDU/GAB/2023 esclarece que é limitado ao uso de no máximo um piso intermediário vinculado à sobreloja/mezanino em cada edificação, com exceção daqueles empreendimentos que fizerem uso do incentivo ao desenvolvimento econômico nos termos do art. 295-P do Plano Diretor 2023, conforme Decreto n. 25.643/2023. [3]

Assim, quando uma edificação não fizer uso de incentivos urbanísticos, não há limitação de número de mezaninos e de sobrelojas que pode utilizar, no entanto poderá utilizar no máximo um piso intermediário vinculado à sobreloja/mezanino, e poderão adicionar 3,00 m às alturas máximas definidas na Tabela de Limites de Ocupação do plano diretor, previsto no Art. 65, § 5º do plano diretor apenas uma vez.


- Utilização de mezaninos em residências unifamiliares.

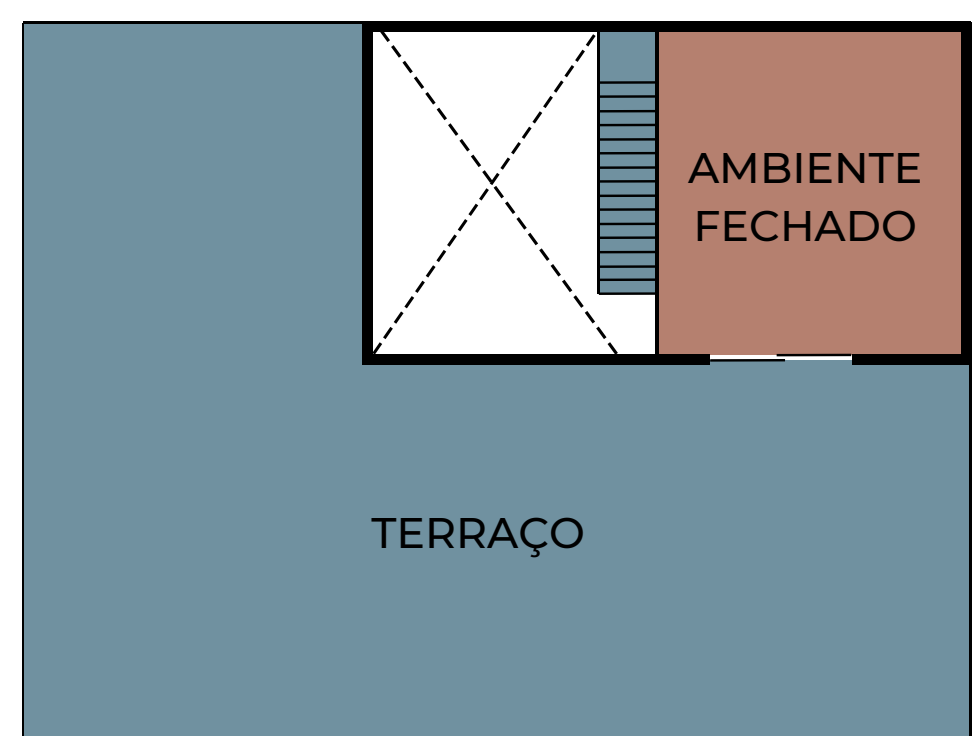
Não há impedimento para utilização de mezaninos em residências unifamiliares, desde que cumpridos todos os requisitos para enquadramento daquele nível da construção na tipologia de mezanino.

Conforme Art. 1º da Instrução Normativa n. 005/SMHDU/GAB/2023, a extensão do nível do mezanino configurando piso intermediário somente é permitida se ocupada com área de uso coletivo, vagas de estacionamento ou hobby box, o que, muitas vezes, não é compatível com o uso residencial unifamiliar.

Não há previsão legal para a extensão do nível do mezanino como terraço que não se enquadrem em áreas de uso coletivo.

EXEMPLO: Em um zoneamento que permite 2 pavimentos, em caso de utilização de mezanino em cima de um compartimento do segundo pavimento de uma residência unifamiliar, o mezanino não poderá dar acesso a um terraço.

 A edificação representada ao lado ultrapassa o número de pavimentos permitido, pois, como o ambiente fechado dá acesso a um terraço, esse nível da edificação não se enquadra nos casos em que mezaninos nem terraços são dispensados de serem contabilizados no número de pavimentos.



PLANTA DO TERCEIRO PAVIMENTO DE RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR

[1] Art. 4º do Decreto 25.643/2023

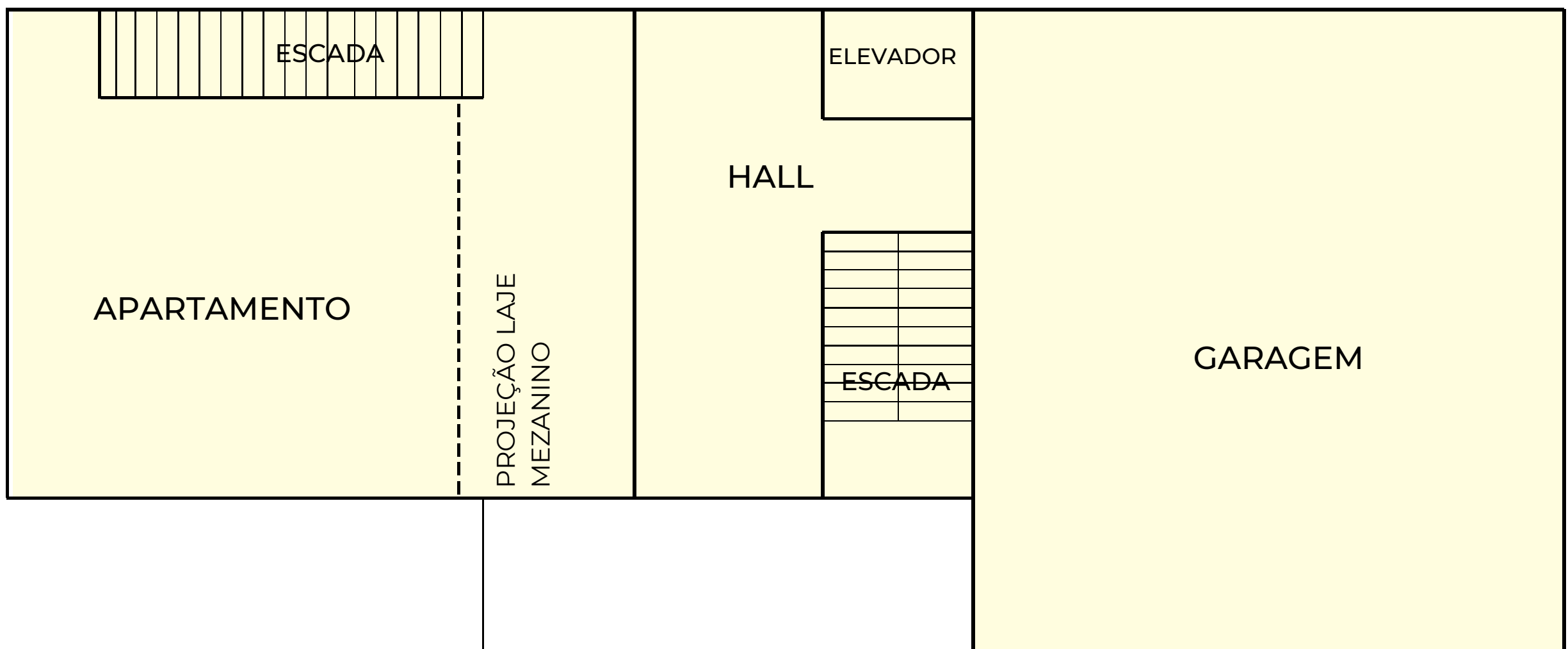
[2] Art. 5º da Instrução Normativa n. 005/SMHDU/GAB/2023

# MEZANINOS, SOBRELOJAS E PISOS INTERMEDIÁRIOS

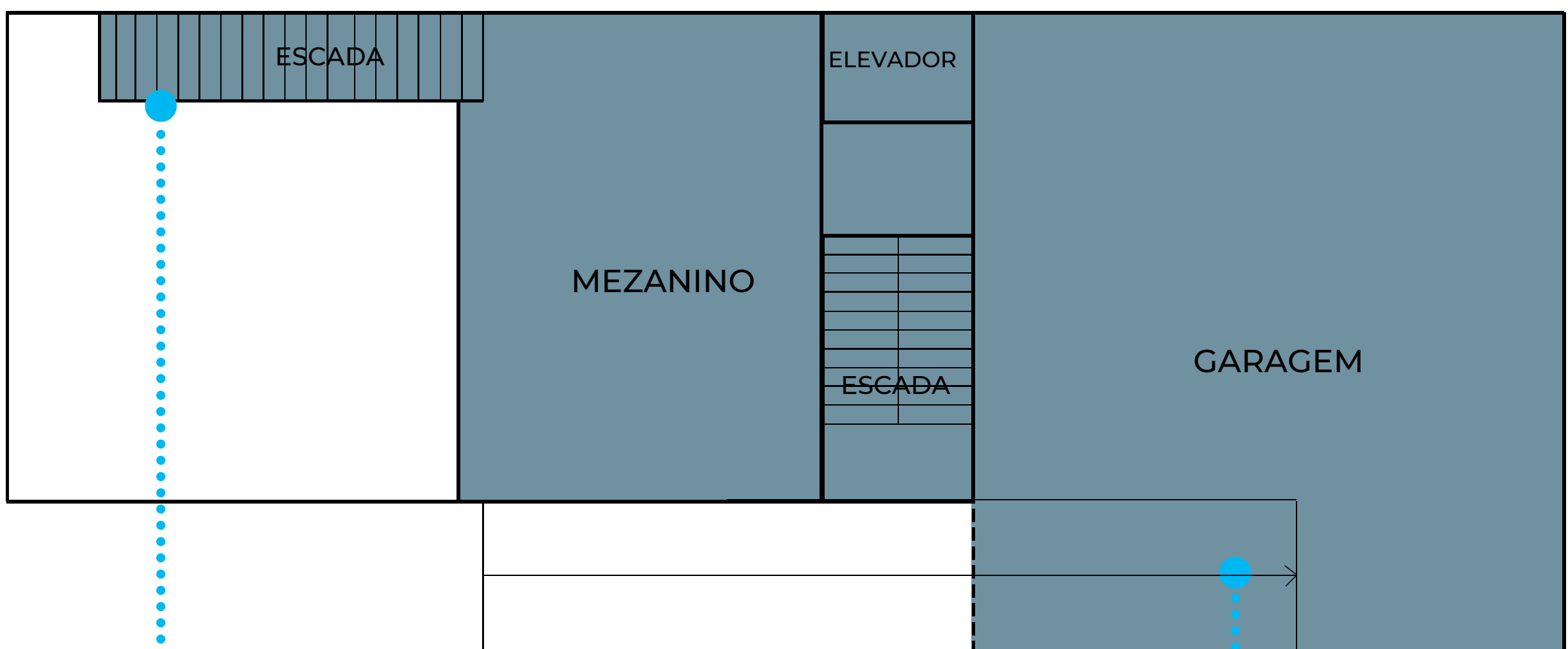
- Cômputo das circulações verticais

Exclusivamente para fins de atendimento ao limite de 50% da área do compartimento do pavimento inferior para determinação da área do mezanino, não é necessário computar as áreas das circulações verticais de acesso ao mezanino, tais como escadas, rampas e elevadores.

Para todas as outras finalidades, as áreas das circulações verticais computam, inclusive para determinação da área máxima que as sobrelojas e os pisos intermediários podem ocupar.



PLANTA DO PAVIMENTO INFERIOR (Área = Y m<sup>2</sup>)



PLANTA DO PISO INTERMEDIÁRIO (Área = Z m<sup>2</sup>)

A área relativa à circulação vertical de acesso ao mezanino entra no cálculo da área ocupada pelo piso intermediário.

As rampas de veículos (áreas de circulação vertical de acesso às garagens) entram no cálculo da área ocupada pelo piso intermediário quando se constituírem em áreas computáveis na taxa de ocupação.

	Área do pavimento inferior (Y)
	Área que pode ser ocupada pelo piso intermediário (Z)
$Z \leq Y \times 75\%$	