

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

PAVIMENTOS DE COBERTURA, TERRAÇOS E SÓTÃOS

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


SMHDU

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.

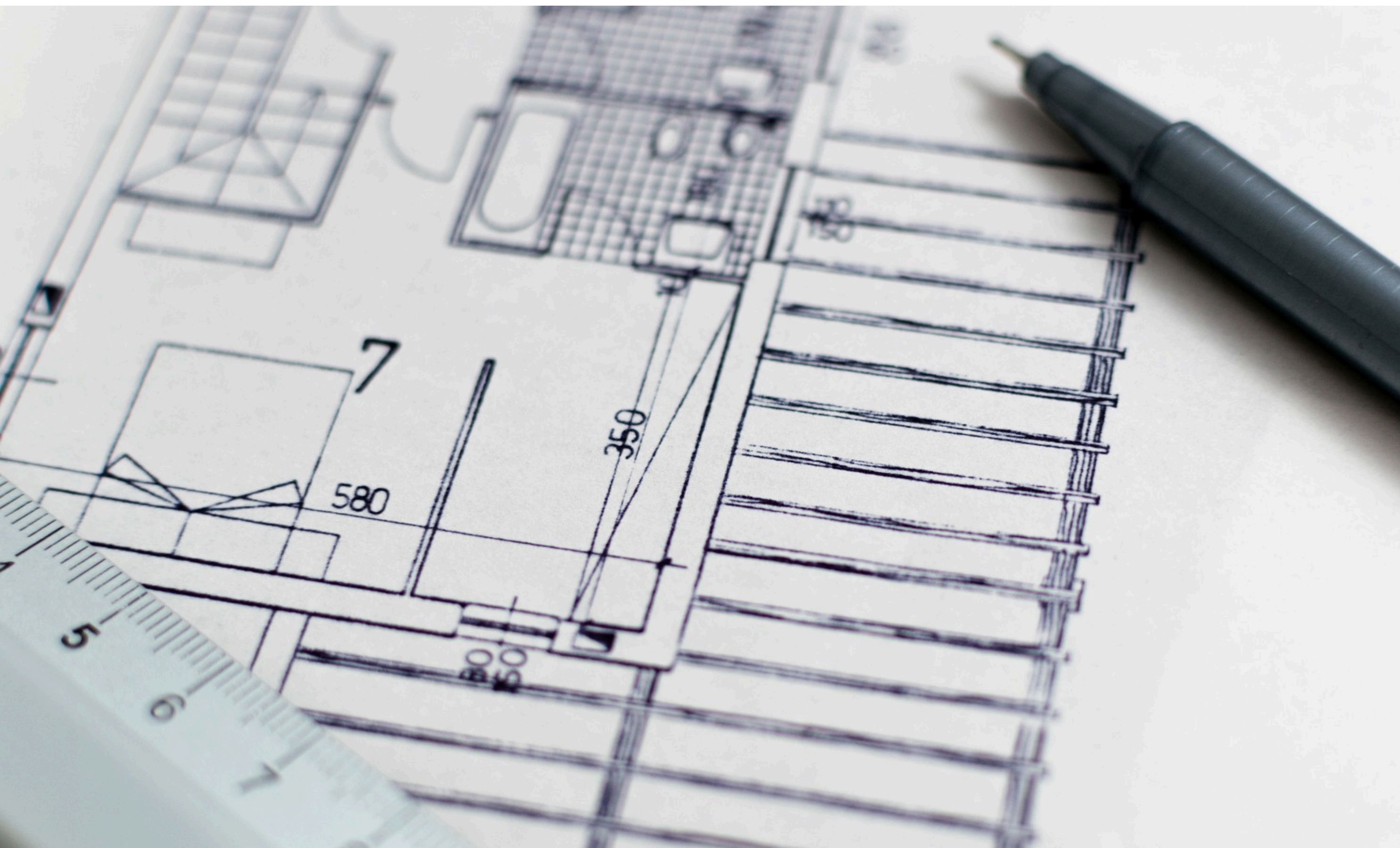
[REDE DE PLANEJAMENTO](#)



PAVIMENTOS DE COBERTURA, TERRAÇOS E SÓTÃOS

Pavimentos de cobertura, terraços e sótãos estão entre as **tipologias de pisos que não são computadas no cálculo do número de pavimentos máximo permitido no zoneamento.**

Esse guia apresenta as condições para enquadramento de um piso utilizável da edificação como pavimento de cobertura, terraço ou sótão, e os casos em que é permitida a utilização dessas tipologias.



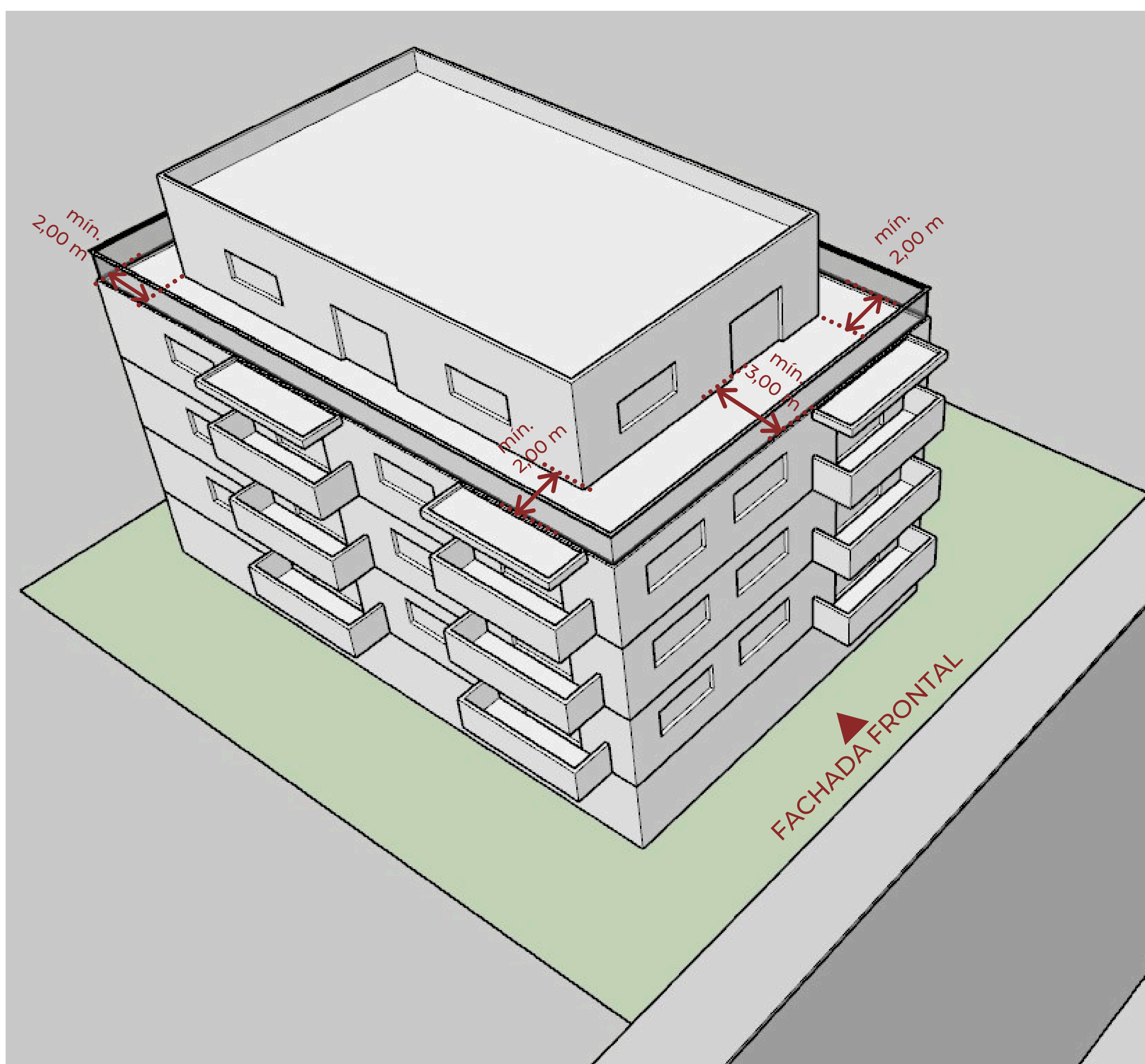
1. PAVIMENTO DE COBERTURA

Pavimento de cobertura é a área edificada coberta de uso comum ou uso privativo sobre a laje de cobertura de edifícios, exceto em edificações residenciais unifamiliares, tendo as suas fachadas afastada dos planos de fachada da edificação a uma distância mínima de 3,00 metros da fachada frontal e 2,00 metros das demais fachadas com exceção da circulação vertical. [1]



Pavimentos de cobertura não podem ser utilizados em residências unifamiliares.

O plano de fachada, para fins de afastamento da área edificada do pavimento de cobertura definido no Glossário, é o alinhamento da parede externa do pavimento imediatamente inferior, desconsiderando marquises, beirais, sacadas ou outros elementos arquitetônicos que avancem sobre esse alinhamento. [2]



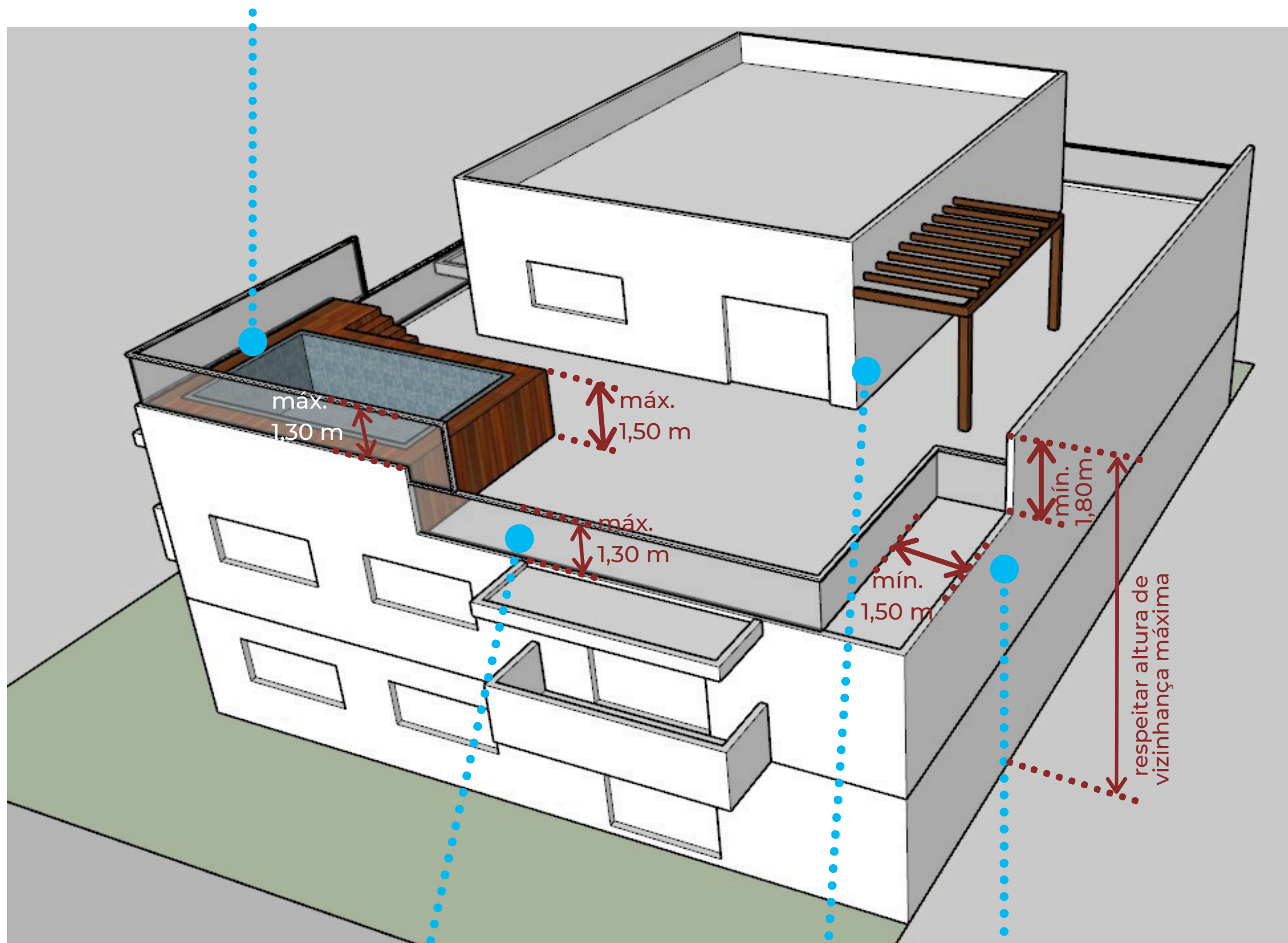
[1] Anexo G01 da Lei Complementar n. 482/2014 modificada pela Lei Complementar n. 739/2023

[2] Art. 1º da Instrução Normativa n. 006/SMHDU/GAB/2023

PAVIMENTOS DE COBERTURA, TERRAÇOS E SÓTÃOS

Ficam autorizados apenas os seguintes elementos nas áreas dos afastamentos mínimos do pavimento de cobertura em relação a sua fachada: [1]

- Equipamentos de ar-condicionado e seus elementos de fixação e cobrimento com até 80 cm de profundidade;
- Piscinas com até 1,50 m de altura em relação ao nível do pavimento de cobertura, desde que respeitada a altura de fachada da edificação;
- Muros entre unidades privativas com até 1,80 m de altura em relação ao nível do pavimento de cobertura;
- Chaminés, floreiras e decks.



Os guarda-corpos do perímetro externo da laje de cobertura serão limitados a altura de 1,30m a partir do nível do piso, exceto aqueles situados junto às divisas do terreno, que deverão observar a Altura de Vizinhança (HV).

A altura do guarda-corpo das piscinas será medida a partir do seu afloramento. [2]

As lajes de cobertura a menos de 1,50 m da divisa do terreno deverão possuir muro opaco com altura mínima de 1,80 m ou possuir barreiras fixas que garantam o afastamento mínimo de 1,50 m do terreno vizinho. [2]

As pérgolas localizadas no plano de cobertura são consideradas área construída. [3]
Portanto, devem obedecer aos afastamentos dos planos de fachada da edificação.

Não é permitido a utilização de sótão no pavimento de cobertura. [4]

[1] Art. 2º da Instrução Normativa n. 006/SMHDU/GAB/2023

[2] Art. 3º da Instrução Normativa n. 006/SMHDU/GAB/2023

[3] Art. 4º da Instrução Normativa n. 006/SMHDU/GAB/2023

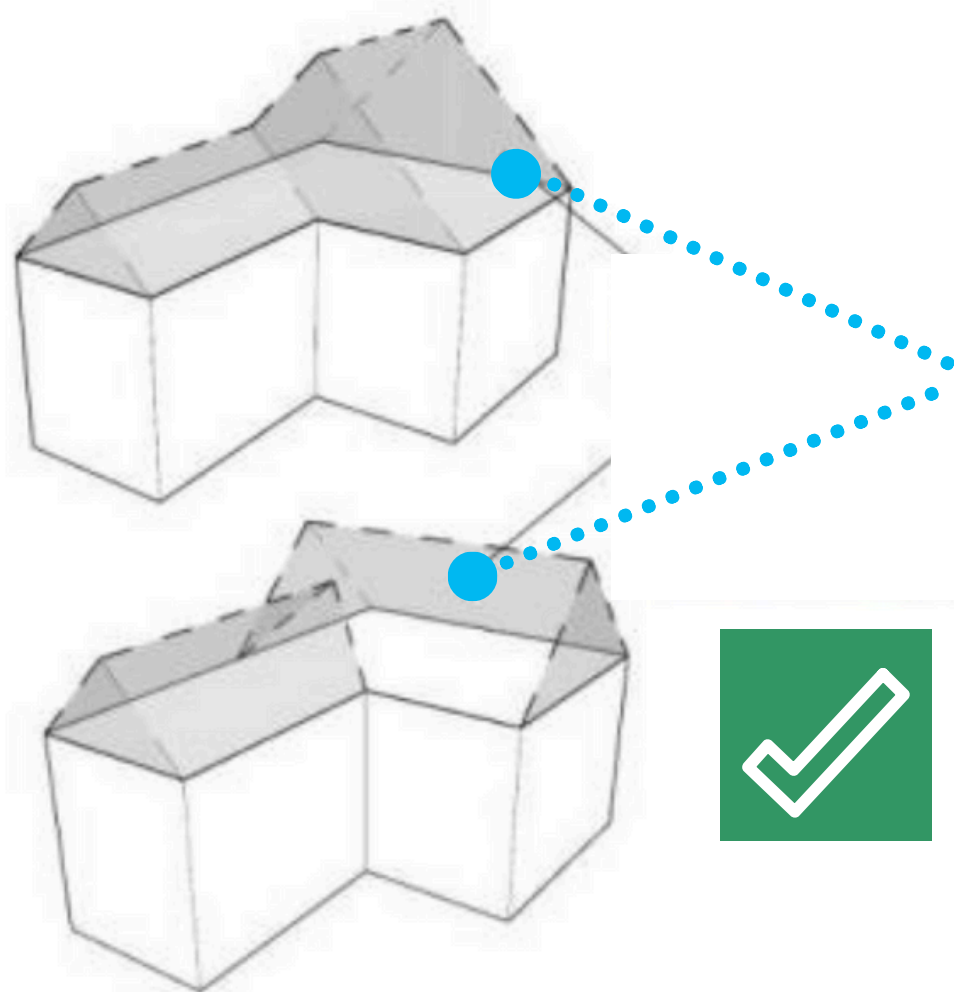
[4] Art. 5º da Instrução Normativa n. 006/SMHDU/GAB/2023

PAVIMENTOS DE COBERTURA, TERRAÇOS E SÓTÃOS


3. SÓTÃO

Considera-se sótão o pavimento das residências unifamiliares, constituído pelo compartimento situado entre o forro ou laje do último piso e a armação do telhado, no qual as vedações externas são formadas pela cobertura da edificação em ângulo não excedente a quarenta e cinco graus. [1]

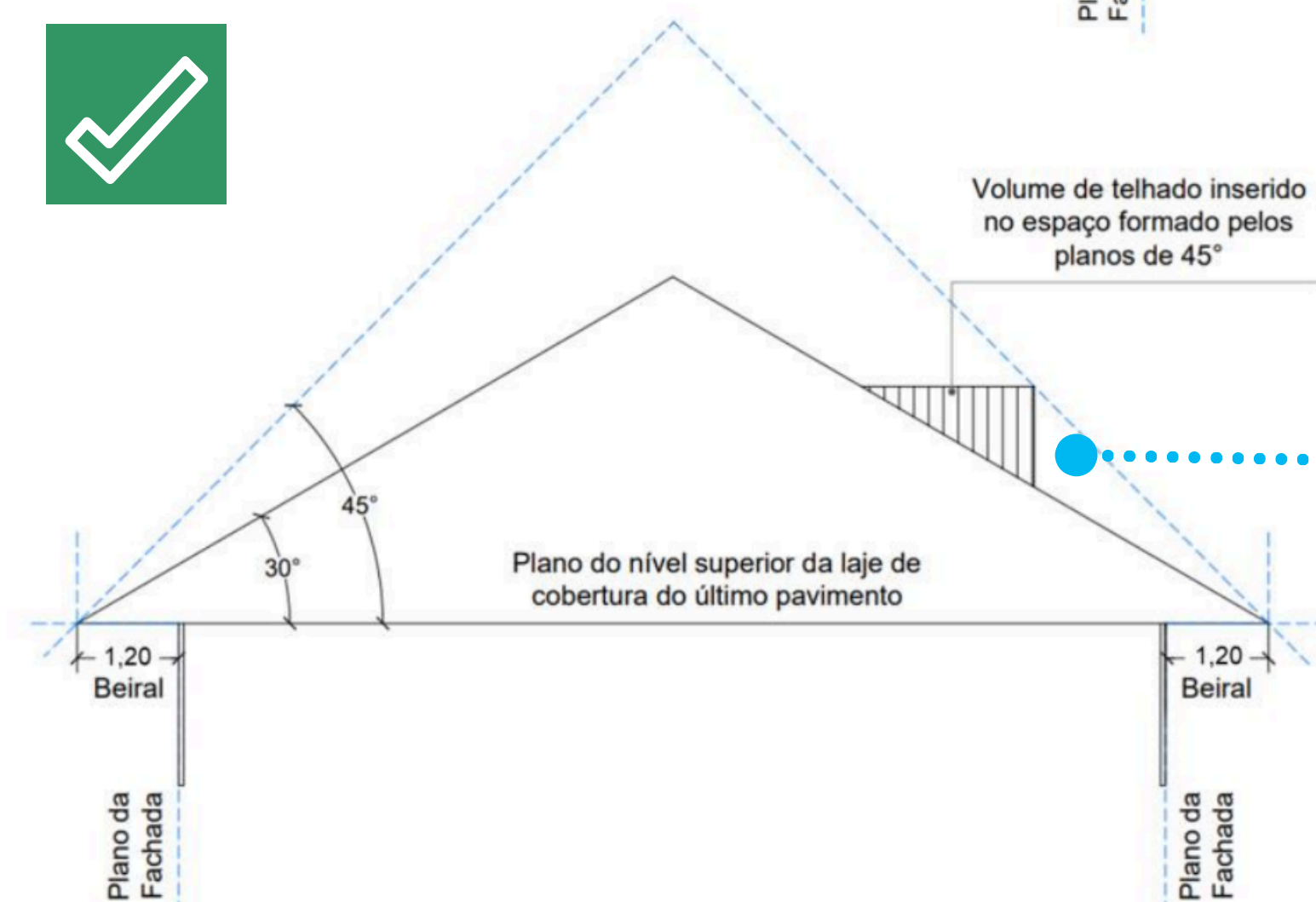
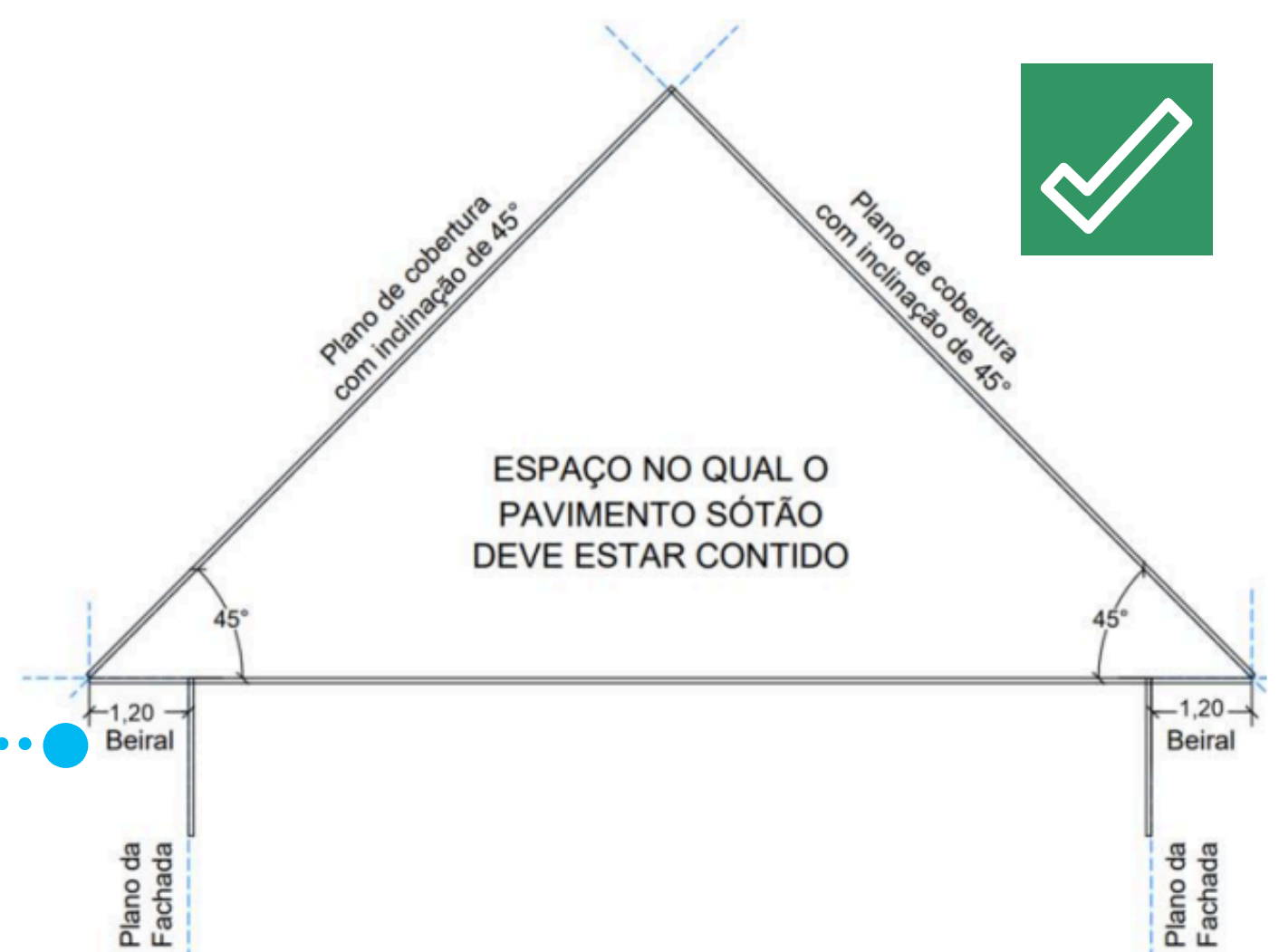
São condições para o enquadramento como sótão:



O espaço do sótão deverá ser formado por no mínimo dois planos da cobertura da edificação (duas águas), de fachadas opostas entre si, com inclinação máxima de 45°, sendo admitidos oitões. [2]


Apenas em residências unifamiliares os sótãos podem ser utilizados sem computar no número de pavimentos.

Admite-se que os planos iniciem na extremidade do beiral, desde que a extremidade esteja distante, no máximo, 1,20m dos planos de fachadas. [3]



As mansardas e demais volumes de telhados são possíveis, desde que estejam inseridos dentro do espaço no qual o pavimento sótão deve estar contido. [4]

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

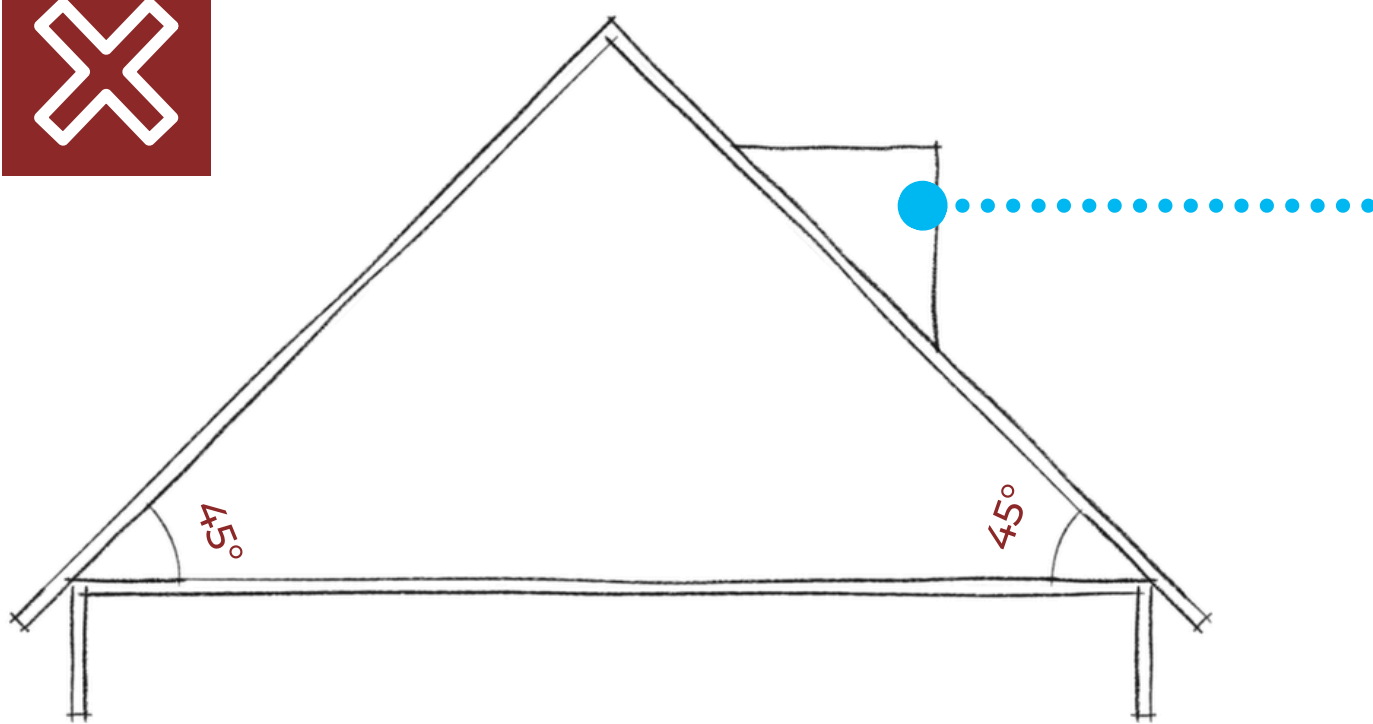
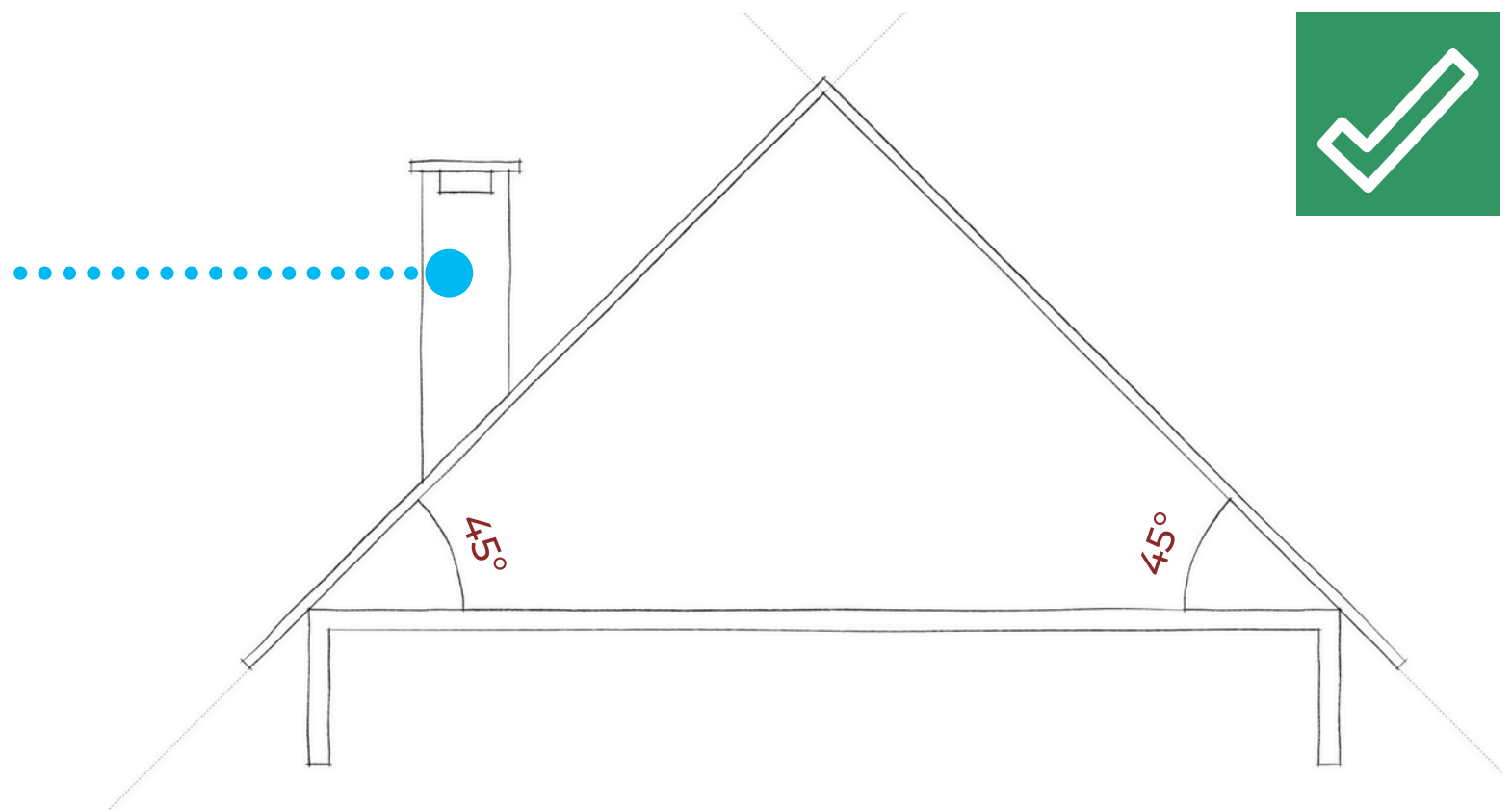
[2] Art. 10 da Instrução Normativa n. 006/SMHDU/GAB/2023

[3] Art. 10, Parágrafo Único da Instrução Normativa n. 006/SMHDU/GAB/2023

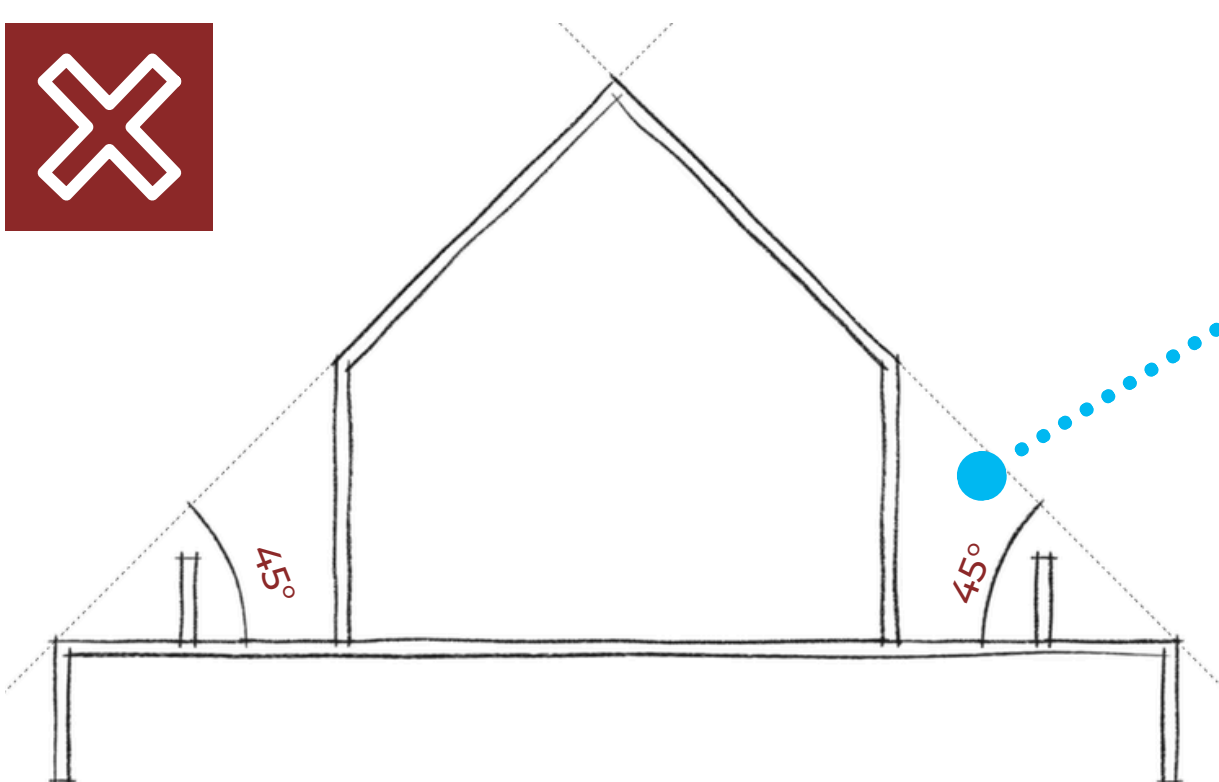
[4] Art. 11 da Instrução Normativa n. 006/SMHDU/GAB/2023

PAVIMENTOS DE COBERTURA, TERRAÇOS E SÓTÃOS

Elementos de cobertura, tais como beirais, chaminés, volume para abrigar a caixa d'água e equipamentos de serviços implantados na cobertura da edificação podem projetar-se além do espaço definido para o pavimento sótão, desde que não configurem área interna útil/habitável. [1]



Quando houver aproveitamento do espaço entre a laje do último pavimento e a armação do telhado como sótão, **não são admissíveis** planos de telhado ou volumes construídos que estejam fora do espaço formado pelos planos com ângulo de 45°, a não ser que sejam relativos às áreas técnicas da edificação, como caixas d'água.



Não é admissível a utilização da cobertura com espaços abertos, formando terraços acessíveis, pois estes ficam fora do espaço situado entre o forro ou laje do último pavimento e a armação do telhado.

[1] [Art. 12 da Instrução Normativa n. 006/SMHDU/GAB/2023](#)

4. DÚVIDAS FREQUENTES

- Utilização da área coberta fechada abaixo do reservatório em terraços

Quando se tratar de um terraço não computado no número de pavimentos, a área coberta fechada que fica conformada abaixo do reservatório pode ser utilizada exclusivamente para a locação da circulação vertical de acesso ao terraço, não sendo admitidos outros ambientes, como banheiros, salas, etc.

- Elementos permitidos nos afastamentos das áreas edificadas cobertas em relação aos planos de fachada nos pavimentos de cobertura

A circulação vertical de que trata o Anexo G01 do plano diretor ao definir os pavimentos de cobertura, é entendida como sendo a circulação vertical de uso comum do edifício. Não há permissão para locação de circulação vertical de unidades de uso privativo nos afastamentos das áreas edificadas cobertas em relação aos planos de fachada nos pavimentos de cobertura.

Não há permissão para locação de beiral e/ou marquise nos afastamentos das áreas edificadas cobertas em relação aos planos de fachada nos pavimentos de cobertura.