

**INSTRUÇÃO NORMATIVA N. 003/SMPHDU/GAB/2025**

REGULAMENTA A APLICAÇÃO DO PLANO DIRETOR DE FLORIANÓPOLIS QUANTO À OCUPAÇÃO DAS ÁREAS DE AFASTAMENTO DAS EDIFICAÇÕES.

A **SECRETÁRIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO – SMPHDU**, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 55 da Lei Complementar Municipal nº 770 de dezembro de 2024, com objetivo de homogeneização do entendimento da legislação urbanística e edilícia vigente, considerando a necessidade de regulamentar a aplicação da Lei Complementar n. 482 de 2014, alterada pela Lei Complementar n. 739 de 2023, e considerando que os artigos 73-A, 74, 75, 75-A e 75-B estabelecem regras de afastamento e os elementos autorizados nas áreas de afastamento frontal, lateral e de fundos das edificações, nos termos da legislação vigente, **RESOLVE**:

DOS ELEMENTOS NO AFASTAMENTO FRONTAL

Art. 1º Os elementos autorizados sobre as áreas de afastamento frontal são aqueles descritos no art. 73-A, suplantando o art. § 1º do art.73 da Lei Complementar n. 482/2014.

Art. 2º Será permitida a instalação de central de gás na área relativa ao afastamento frontal, limitada a sua altura máxima em 2,10 m (dois metros e dez centímetros) acima do nível do passeio.

Art. 3º Em edificações de uso multifamiliar e comercial, são permitidos muros de até 2,10 m (dois metros e dez centímetros) de altura a partir do nível do passeio destinados à instalação de medidores de energia no afastamento frontal obrigatório, desde que perpendiculares ao alinhamento frontal dos lotes.

Art. 4º Na área de afastamento frontal das edificações residenciais com até dois pavimentos quando implantadas em terrenos que não permitam a execução de rampa de acesso com declividade de até 20% (vinte por cento), poderá ser implantada garagem ou estacionamento com capacidade máxima para dois veículos, devendo, entretanto, resultar encravada em no mínimo dois terços de seu volume e permitir a continuidade do passeio para pedestres ao longo da testada do imóvel.

Art. 5º Admite-se na área do afastamento frontal das travessas e caminhos os elementos permitidos no Art. 73-A da Lei Complementar n. 482/2014, desde que não avancem sobre a área de atingimento viário.

DOS ELEMENTOS ARQUITETÔNICOS DE FACHADA

Art. 6º São admitidos elementos arquitetônicos de fachada e seus sistemas de fixação, sendo permitidos nas áreas de afastamento, desde que atendam às seguintes condições:

- I - sejam construídos inteiramente dentro dos limites do lote;
- II - formem molduras ou motivos arquitetônicos e não constituam área utilizável;
- III - não configurem elementos estruturais da edificação;



IV - não constituam obstáculos à circulação de pedestres junto à fachada da edificação, mantendo uma altura mínima livre de 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) para circulação, neste caso;

Parágrafo Único. A projeção é calculada a partir da fachada, desconsiderando-se os elementos em balanço.

DO ACESSO COBERTO

Art. 7º Os acessos cobertos para acesso de pedestres serão permitidos na parte frontal às entradas de edificações, exceto em residências unifamiliares, devendo:

- I - observar passagem livre de altura não inferior a 2,20 m (dois metros e vinte centímetros);
- II - ter largura máxima de 1/3 (um terço) da testada do lote, limitada a 6,00 m (seis metros) de largura;
- III - ser construídos inteiramente dentro dos limites do lote;
- IV - ser construídos em estrutura metálica ou similar removível.

§ 1º Nos casos de prédios localizados em áreas de preservação cultural, a instalação de acessos cobertos estará sujeita ao exame do órgão competente.

§ 2º Os acessos cobertos não poderão ser utilizados como garagem.

DO PÓRTICO

Art. 8º Fica definido como pórtico o elemento arquitetônico de demarcação de acesso de pedestres e/ou veículos ao interior dos lotes.

Art. 9º Ficam permitidos os pórticos sobre as áreas de afastamento frontal, desde que atendam às seguintes condições:

- I - possibilitem a entrada de veículos de mudanças, de bombeiros e dos demais usos emergenciais em atividades de grande porte que reúnam público, tais como: hospitais, centros comerciais, de serviços e de lazer, universidades, indústrias, estádios, ginásios cobertos, centros de convenções, clubes, loteamentos, condomínios residenciais unifamiliares, condomínios residenciais multifamiliares e/ou outros usos similares, devendo obedecer às disposições vigentes derivadas de análise técnica competente.
- II - em edificações residenciais unifamiliares a altura máxima será de 3,00 m (três metros);
- III - ser construído inteiramente dentro dos limites do lote.

Parágrafo único. Nos casos de prédios localizados em áreas de preservação cultural, a instalação de pórticos estará sujeita ao exame do órgão competente.

DA ALTURA DOS MUROS

Art. 10 Nos afastamentos frontais, os muros e elementos opacos de vedação dos terrenos não poderão se elevar a mais de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de altura, em relação ao perfil natural do terreno.



§ 1º Os gradis, elementos de vedação vazados e/ou transparentes poderão se elevar até 3,00 m (três metros) de altura em relação ao nível natural do terreno, completando ou não os muros de vedação.

§2º Os portões opacos no acesso de veículos poderão ter, no máximo, 2,00 m (dois metros) de altura em relação ao nível final do terreno, podendo ser complementados por gradis, elementos de vedação vazados e/ou transparentes até a altura total de 3,00 m (três metros).

§3º Nas vias panorâmicas, o fechamento de terrenos deverá atender aos critérios técnicos a serem regulamentados pelo órgão de planejamento.

Art. 11 Os muros de divisas laterais fora da faixa de afastamento obrigatório para logradouros e os muros das divisas de fundos poderão ter, no máximo, 2,00 m (dois metros) de altura em relação ao nível final do terreno, podendo ser complementados por gradis, elementos de vedação vazados e/ou transparentes até a altura total de 3,00 m (três metros).

DOS AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS.

Art. 12 Deve ser considerado o perímetro do lote remanescente para a determinação do limite de ausência de afastamentos laterais e de fundos disposta no art. 74 da Lei Complementar n. 482/2014.

Art. 13 As edículas não serão consideradas no cálculo do limite de ausência de afastamentos laterais e de fundos disposta no art. 74 da Lei Complementar n. 482/2014.

Art. 14 Os elementos permitidos nos afastamentos laterais e de fundos, descritos no art. 75-A da Lei Complementar n. 482/2014 são admissíveis também no afastamento entre edificações de um mesmo terreno.

Parágrafo único. Sacadas em balanço no afastamento entre edificações deverão observar sempre o afastamento mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 15 No afastamento em relação ao limite de praia, disposto no art. 75-B da Lei Complementar n. 482/2014, não se aplicam os incisos V e VI do art. 75-A da mesma lei.

Art. 16 Admite-se a circulação vertical da edificação nos afastamentos lateral e de fundos, desde que respeitado o afastamento mínimo de 3,00 m (três metros) e observada a taxa de ocupação máxima prevista.

DO CÁLCULO DOS AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS EM SEÇÕES

Art. 17 Os afastamentos laterais e de fundos em edificações com altura da fachada superior a 9,50m poderão variar conforme a altura da fachada, admitindo-se escalonamento nas seguintes seções:

I - embasamento da edificação com Taxa de Ocupação Diferenciada, conforme art. 71 da Lei Complementar n. 482/2014, onde há dispensa dos afastamentos laterais e de fundos, respeitada a altura de vizinhança.

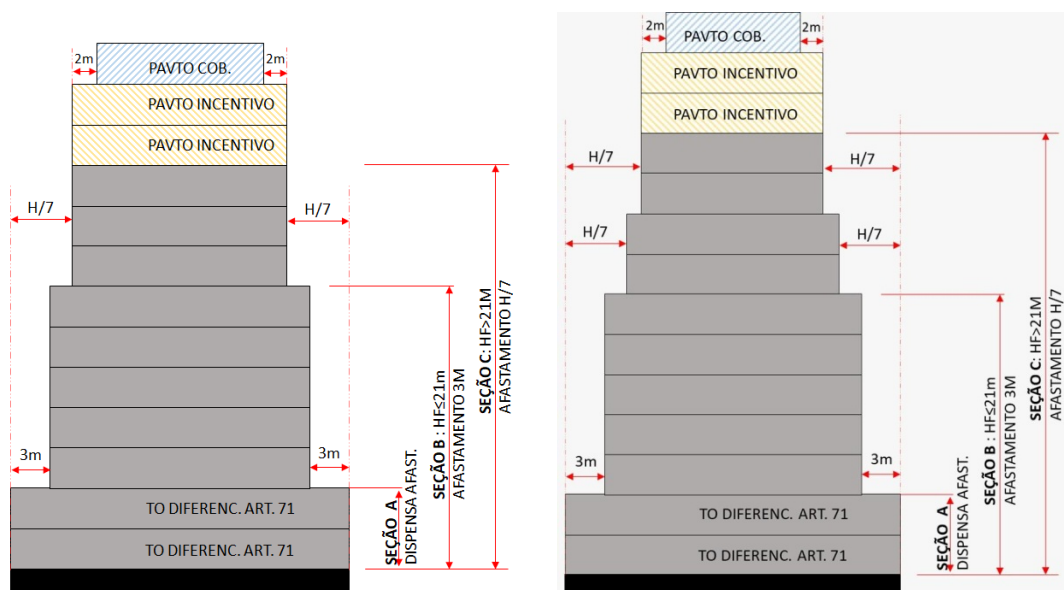
II - corpo da edificação, até a altura de fachada de 21,00 m (vinte e um metros), com afastamento mínimo de 3,00 m (três metros);



III - corpo da edificação, até o número máximo de pavimentos especificado na Anexo F-01 (Tabela de limites de ocupação) da Lei Complementar 482/2014, podendo ser escalonado em mais de uma seção, conforme definição do responsável técnico pelo projeto;

IV - pavimentos de incentivo, descritos no Capítulo XIV da Lei Complementar n. 482/2014, mantendo os afastamentos do último pavimento computável e o mínimo de 3,00 m (três metros).

Parágrafo Único. No cálculo do afastamento deverá ser considerada a altura entre o nível natural no terreno e o topo laje de cobertura do pavimento.



Exemplos 1 e 2 - Escalonamento do afastamento.

Art. 18 Revoga-se a Instrução Normativa n. 006/SMH DU/GAB/GAF/2024.

Art. 19 Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

Florianópolis, dia 23 de setembro de 2025

Ivanna Carla Tomasi

Secretária Municipal de Planejamento, Habitação e Desenvolvimento Urbano –
SMPH DU



Assinaturas do documento

"IN 003_SMPHDU_GAB_25 - republicada"



Código para verificação: **U4CEBQW5**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



IVANNA CARLA TOMASI (CPF: ***.283.319-**) em 23/09/2025 às 13:21:49 (GMT-03:00)
Emitido por: "AC SAFEWEB RFB v5", emitido em 25/09/2024 - 18:24:13 e válido até 25/09/2026 - 18:24:13.
(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link

<https://servicos.floripa.sc.gov.br/atendimento/conferenciaDocumentos> e informe o processo **PMF I 00138047/2025** e o código **U4CEBQW5** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.