



Estado de Santa Catarina  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ

MURAL

em 07/12/01

Lei nº 3.750, de 27 de Novembro de 2001.

REVOGA A LEI Nº 3.398/99, O ARTIGO 90 DA LEI 1.605/85, E DÁ NOVA REDAÇÃO AOS ARTIGOS 48, 50, 55, 58, 59, 74, 78, 79, 81, 82, 88, 89, 94, 95 E 192, DÁ LEI Nº 1.605/85.

Vereador: Carlos Acelino Pereira

O Prefeito Municipal de São José faz saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

**Art. 1º** – Fica revogada a Lei nº 3.398, de 26 de outubro de 1999, cujos artigos 50, 74, 78, 81 e 95 da Lei nº 1.605/85, alterados pela mesma, passam a vigorar com novas redações, determinadas no artigo 2º da presente Lei.

**Art. 2º** - Os artigos 50, 74, 78, 81 e 95 da Lei nº 1.605/85, passam a vigorar com a seguinte redação:

**“Art. 50** – Para efeitos desta Lei, todos os pavimentos são considerados no cálculo do número de pavimentos, entendendo-se o pavimento térreo como primeiro pavimento, e excluindo-se deste cálculo apenas:

I – Pavimentos em subsolo destinados única e exclusivamente à garagens ou dependências de serviço da edificação;

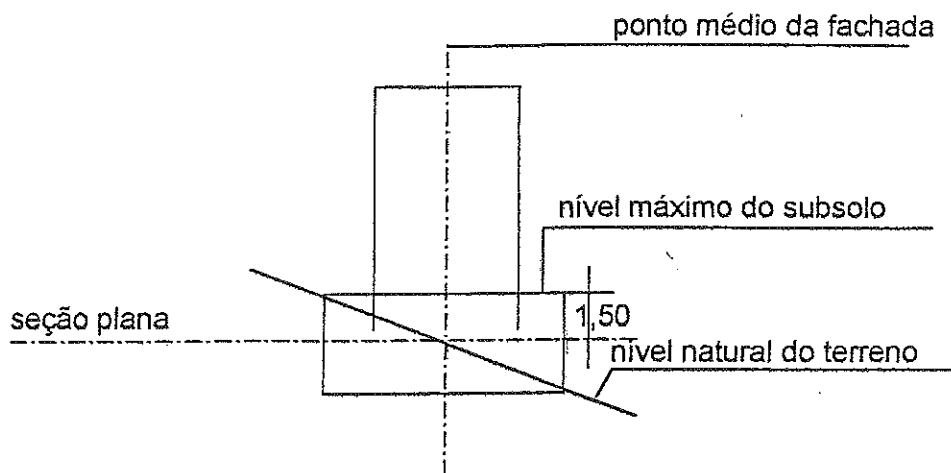
II – Reservatórios e barriletes, casa de máquinas e outros serviços gerais do prédio situado na cobertura.

III – Pavimentos áticos cobertos, em edifícios com três ou mais pavimentos, para uso comum de lazer e recreação ou uso privativo, com no máximo 35 % da área do pavimento imediatamente inferior, nas áreas onde não for permitida a construção de subsolo.

**§ 1º** - Consideram-se subsolos, os pavimentos não destinados à permanência humana prolongada, cuja face superior da laje de cobertura não ultrapasse a altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima do nível natural do terreno (*que será considerado na fachada da menor cota altimétrica, na respectiva secção plana*), calculada no plano médio de projeção da fachada do subsolo, conforme o seguinte desenho:



Lei nº 3.750, de 27 de Novembro de 2001.



§ 2º - Fica vedada a construção de subsolos nos bairros de Campinas, Kobrasol, Roçado e Nossa Senhora do Rosário.

§ 3º - Os pavimentos áticos de que trata o item III deste artigo, não serão incluídos no cálculo da altura da edificação para fins de afastamento, desde que obedeçam ao afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) em relação ao perímetro do pavimento imediatamente inferior, excetuando-se desta exigência apenas caixas de escada, prumadas de elevadores, dutos de ventilação permanente e de churrasqueiras.

§ 4º - A diferença de altura de até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de que trata o § 1º deste artigo, será computada no cálculo da altura da edificação para fins de afastamentos.

Art. 74 – Os passeios ou calçadas deverão sempre obedecer aos seguintes critérios:

I – Largura mínima de 1,50 metros;

II – Declive mínimo de 2% e máximo de 4%;

III – Estar de acordo com as normas técnicas da ABNT e a legislação vigente relativa às pessoas deficientes.

Art. 78 – Quando houver previsão de área de estacionamento, esta não poderá ocupar a área correspondente ao afastamento frontal citado no artigo 85, exceto nas atividades não residenciais, com observância ao artigo 82.



Estado de Santa Catarina  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ

MURAL  
em 07/11/01

Lei nº 3.750, de 27 de Novembro de 2001.

**Parágrafo único** – Nas atividades não residenciais o afastamento frontal mínimo será de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), independente da previsão de vagas de estacionamento.

**Art. 81** – A área de cada vaga de estacionamento será calculada em 12,00 m<sup>2</sup> (2,40 m x 5,00 m), excluídos os espaços de manobra, sendo que no máximo uma vaga poderá ficar obstruída por outra em cada linha de estacionamento.

**§ 1º** - O número de vagas obstruídas não deverá exceder a 25% (vinte e cinco por cento) do total de vagas existentes na edificação, e só serão aceitas para unidades residenciais.

**§ 2º** - Aceitar-se-á a locação de vagas especiais na edificação, desde que cada vaga seja computada como única para efeitos do cálculo do número de vagas necessárias, e desde que atendidos os critérios das alíneas seguintes:

- a) – vaga especial tipo 1 – dimensões mínimas de 2,40m x 8,00m;
- b) – vaga especial tipo 2 – dimensões mínimas de 4,50m x 5,00m;
- c) – vaga especial tipo 3 – dimensões mínimas de 2,40m x 4,00m, sendo que este tipo de vaga só será permitido em condomínios residenciais multifamiliares, como vaga extra se o número de vagas necessárias já tiver sido atendido.

**§ 3º** - Deverá ser obedecido um espaço de manobra de no mínimo 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) livres para entrada e saída da vaga de estacionamento.

**Art. 95** – No cálculo dos afastamentos frontais, somente as sacadas não serão computadas, desde que:

I – Não avancem além da fachada mais do que a medida de 1,20m (um metro e vinte centímetros), sobre o recuo frontal mínimo de 4,00m (quatro metros).

II – Sejam construídas totalmente em balanço.”

**Art. 3º** - Os artigos 48, 55, 58, 59, 79, 82, 88, 89, 94 e 192, da Lei 1.605/85, passam a vigorar com a seguinte redação:



Estado de Santa Catarina  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ**

**MURAL**  
em 07/12/01

Lei nº 3.750, de 27 de Novembro de 2001.

**Art. 48** – No cálculo do número máximo de pavimentos, a distância de entrepisos para as atividades residenciais e comerciais em geral, é fixada em 3,00m (três metros), com exceção do pavimento térreo das atividades comerciais e de serviços, onde esta será computada em 5,00m (cinco metros).

§ 1º - Na hipótese de ocorrerem entrepisos com alturas maiores que as referidas neste artigo, a soma dos excessos contará como um ou mais pavimentos, conforme o valor obtido.

§ 2º - Os galpões de usos gerais poderão ter pé direito de 6,00m (seis metros).

**Art. 55** – A ocupação dos pavimentos em pilotis poderá ser feita desde que obedecidos os seguintes limites:

I – Um mínimo de 20% com área para uso comum de lazer e recreação;

II – Um máximo de 30% com dependências de acesso, zeladoria e serviços do condomínio;

III – Um mínimo de 50% com área aberta de estacionamento coberto;

**Art. 58** – Não serão computados no cálculo da Taxa de Ocupação as projeções das seguintes áreas e dependências:

I – piscina, parque infantil, jardins e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados no nível natural do terreno;

II – pérgolas com até 5,00m (cinco metros) de largura;

III – marquises;

IV – beirais com até 1,20m (um metro e vinte centímetros);

V – sacadas com até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de profundidade, e com somatório de áreas inferior a 10% (dez por cento) da superfície do pavimento onde se situarem;

VI – garagens construídas em subsolo, desde que observem o que dispõe o artigo 50 desta Lei;



Estado de Santa Catarina  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ

MURAL

em 07/12/01.

Lei nº 3.750, de 27 de Novembro de 2001.

VII – jardins, praças ou pátios cobertos de uso comum, cobertos com cúpula e altura mínima de 10,80m (dez metros e oitenta centímetros), em edificações comerciais ou de serviços.

**Art. 59** – Nas edificações residenciais multifamiliares e/ou comerciais, com três ou mais pavimentos, em áreas onde for vedada a construção de pavimentos em subsolo, o pavimento térreo e o segundo pavimento, poderão ter taxa de ocupação máxima, de 70% (setenta por cento), nos seguintes casos:

I – Quando em Pilotis;

II – Quando destinado à Garagem;

III – Quando destinado a Comércio;

VI – Para área de lazer, recreação e zeladoria;

**Parágrafo único** – Os demais pavimentos devem obedecer a Taxa de Ocupação equivalente ao número de pavimentos total da edificação.

**Art. 79** – Nos locais em que houver permissão para uso de subsolo, estes poderão ocupar até 80% (oitenta por cento) da área do terreno, respeitando-se as áreas destinadas ao afastamento frontal e à área de infiltração, definida no art. 192, desta Lei.

**Art. 82** – Nas atividades em que devido a sua função, houver necessidade de estacionamento frontal, este somente será permitido com existência de entrada e saída independente, sem prejuízo do passeio público.

**§ 1º** - A profundidade mínima da área de estacionamento frontal, excluindo-se os passeios públicos e internos, deverá ser de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros).

**§ 2º** - Em qualquer uso ou atividade, as rampas de acesso para veículos deverão obedecer recuo de 2,00m a partir do alinhamento do terreno, com inclinação máxima de 20% (vinte por cento).

**Art. 88** – Todas as edificações com altura até dois pavimentos, implantadas em terrenos com testadas superiores a 15,00m (quinze metros), deverão respeitar em ambas as laterais, afastamentos mínimos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

5



Estado de Santa Catarina  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ

MURAL  
em 07/11/2001

Lei nº 3.750, de 27 de Novembro de 2001.

§ 1º - Em terrenos com testadas superiores a 12,00m (doze metros) e inferiores ou iguais a 15,00m (quinze metros), o afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) será exigido apenas numa das laterais.

§ 2º - Os terrenos com testadas até 12,00m (doze metros) serão dispensados dos afastamentos laterais mínimos, desde que não haja nenhum tipo de abertura para ventilação e iluminação.

§ 3º - As paredes construídas na entrada do lote, deverão obedecer altura máxima de 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros), contados a partir do nível natural do terreno, até a parte superior da laje da cobertura da edificação, e desconsiderados as chaminés, telhados com altura igual ou inferior a dois metros, reservatórios e demais instalações de serviços na cobertura.

**Art. 89** – As edificações com mais de dois pavimentos, deverão manter afastamentos lateral e de fundos iguais a 1/8 (um oitavo) da altura da edificação, desde o pavimento térreo, obedecendo sempre o mínimo de 1,50m (um metro e meio), ressalvado o disposto nos parágrafos seguintes.

§ 1º - O pavimento térreo poderá ser executado junto às extremas do terreno, quando for destinado a uso comercial e/ou garagem, observado o disposto nos §§ 1º, 2º e 3º do art. 88 desta Lei.

§ 2º - Em dois onde é vedada a construção de subsolo, o pavimento térreo e o segundo pavimento poderão ser executados junto às extremas do terreno, observado o parágrafo 3º do artigo 88.

§ 3º - A altura da edificação a considerar, para efeito do cálculo destes afastamentos, é a cota compreendida entre o nível natural do terreno no centro da fachada considerada e a laje de cobertura do último pavimento.

§ 4º - Os afastamentos laterais e de fundos das edificações com fachadas de comprimento igual ou superior a 17,00m (dezessete metros), sofrerão um acréscimo de 1% (um por cento) desse afastamento, para cada metro ou fração, que exceder a 17,00m (dezessete metros).

§ 5º - As edículas, alpendres, telheiros e abrigos estão dispensados dos afastamentos laterais e de fundos, desde que possuam um só pavimento e profundidade de no máximo até 6,00m (seis metros).



Estado de Santa Catarina  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ

MURAL  
em 07/12/10

Lei nº 3.750, de 27 de Novembro de 2001.

§ 6º - Permitir-se-á a execução de sacadas, nos afastamentos laterais e de fundos, desde que totalmente em balanço, com largura máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), e afastadas no mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) das extremas do terreno, sendo que o somatório dos comprimentos das sacadas, não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) do comprimento das fachadas em que estiverem situadas.

§ 7º - Em nenhuma hipótese serão permitidas edificações com fachadas de comprimento superior a 60m (sessenta metros), excetuando-se apenas as edificações de usos e características especiais, sujeitas à legislação e a critérios técnicos específicos.

Art. 94 – Fica vedada a construção nas áreas de afastamento citadas no artigo 85, mesmo em subsolo, excetuados:

I – muros de arrimo, e de vedação dos terrenos, escadarias e rampas de acesso decorrentes de desníveis naturais do terreno.

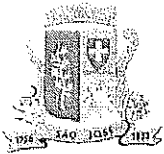
II – garagens nas edificações de até 2 (dois) pavimentos, em terrenos fortemente acidentados, que não sejam de esquina, desde que não ocupe dimensão superior a 40% da testada e desde que a laje de cobertura da mesma não ultrapasse a cota de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) medidos do nível mais baixo do passeio, para um desnível mínimo de 2,00m (dois metros) entre o passeio e o nível natural do terreno.

III – Central de gás, até o limite máximo de 10,00 m<sup>2</sup> (dez metros quadrados).

IV – Lixeiras temporárias até o limite de 2,00 m<sup>2</sup> (dois metros quadrados).

§ 1º - As escadarias de acesso à edificação, terão largura mínima de acordo com as normas de segurança vigentes, e o somatório da largura das mesmas não poderá ultrapassar 1/5 (um quinto) da testada do lote em que estiverem situadas, observando um recuo mínimo de 2,00 (dois metros).

Art. 192 – Em qualquer edificação, todo o terreno circundante deverá ser convenientemente preparado para permitir o escoamento das águas pluviais.



Estado de Santa Catarina

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ**  
Lei nº 9.750, de 27 de Novembro de 2001.

**MURAL**

em 07/1/2001

§ 1º - Em todo o terreno a ser edificado será obrigatório a reserva mínima de área de infiltração, equivalente a 10% (dez por cento) da área do mesmo.

§ 2º - Define-se como área de infiltração, a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana.

§ 3º - Em lotes de aclave ou declive acentuado, sujeitos à ação erosiva da chuva e que possam ocasionar problemas à segurança das edificações próximas, à limpeza e ao livre trânsito nos passeios e logradouros públicos, será obrigatória a execução de medidas de proteção segundo os processos usuais de conservação do solo, e de acordo com as normas técnicas vigentes aplicáveis a cada caso".

**Art. 4º** - Fica revogado o artigo 90 da Lei 1.605/85.

**Art. 5º** - Os projetos em tramitação e aqueles protocolados antes da vigência desta Lei, com base nas consultas de viabilidade expedidas sob o regime da legislação anterior, perderão sua validade assim que forem vencendo as mesmas.

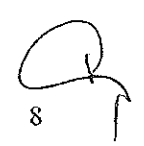

**Art. 6º** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei 3.398/99, de 26 de outubro de 1999, e o artigo 90 da Lei 1.605/85, de 17 de abril de 1985.

Paço Municipal em São José (SC), 06 de Novembro de 2001.



**DÁRIO ELIAS BERGER**  
Prefeito Municipal

**JAIME DE SOUZA**  
Chefe de Gabinete e Secretário Ext. de  
Desenvolvimento Urbano



8