

“HABITE-SE” DE EDIFICAÇÕES

A construção de edificações ou sua ampliação pode estar condicionada ao plantio de árvores no terreno para obtenção do habite-se ou aceitação das obras.

1. Qual legislação estabelece a obrigação de plantio de árvores para obtenção do habite-se?

A arborização para habite-se de edificações é estabelecida pela [Lei Municipal nº 613/1984](#).

2. Quantas mudas de árvores devem ser plantadas?

A quantidade de mudas a plantar é definida pela legislação de acordo com o tipo de uso do imóvel e com a Área Total Edificada – ATE (que consta no projeto aprovado pela Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação - SMUIH), conforme a tabela a seguir.

USO	UMA MUDA DE ÁRVORE PARA CADA
Residencial	150 m ² de ATE ou fração
Não residencial	90 m ² de ATE ou fração
Uso industrial e especial com ATE superior a 60 m ²	20m ² de ATE ou fração

Para o Bairro da Freguesia está em vigor a seguinte norma ([Decreto nº 38.057/2013](#)):

USO	UMA MUDA DE ÁRVORE PARA CADA
Residencial	150 m ² de ATC* ou fração
Demais usos	90 m ² de ATC ou fração

*ATC – Área Total Construída

3. Como devo proceder inicialmente para o cumprimento desta exigência?

O primeiro passo é a abertura de processo administrativo no setor de Protocolo da Fundação Parques e Jardins – FPJ (Endereço: Praça da República, s/nº, Campo de Santana, Centro), contendo obrigatoriamente a seguinte documentação:

- [Requerimento específico preenchido](#).
- Cópia da identidade e do CPF ou CNPJ.
- Original ou cópia autenticada da procuração, no caso de representação.
- Cópia da certidão de ônus reais do imóvel transcrita no Registro Imobiliário.
- Cópia da Licença de Obras da SMUIH (Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação).
- Cópia da planta de situação do projeto aprovado na SMUIH.

4. Quais serão os passos seguintes?

- O processo será encaminhado à Diretoria de Arborização – DARB para que os técnicos analisem a documentação encaminhada e calculem a quantidade de mudas a serem plantadas no terreno.
- Com base na análise da planta de situação do projeto, será indicada a viabilidade de plantio no terreno com adoção do seguinte procedimento:
 - No caso da exigência do plantio de até 5 mudas, deverá ser doada à FPJ o dobro da quantidade que não pode ser plantada no terreno ([Artigo 2º do Decreto nº 27.758/2007](#) e [Artigo 5º, Parágrafo 5º, da Portaria FPJ “N” nº 111/2016](#)).
 - No caso da exigência do plantio acima de 5 mudas e quando não há espaço viável para plantio total ou parcial no terreno da edificação, a DARB irá definir o local do plantio das mudas em área pública ([Artigo 1º do Decreto nº 27.758/2007](#) e [Artigo 5º, Parágrafo 5º, da Portaria Normativa FPJ nº 111/2016](#)).

- iii. No caso do bairro da Freguesia e na impossibilidade de plantio total ou parcial no terreno, a DARB irá definir o local do plantio em área pública em número 3 vezes maior ([Parágrafo 3º, Artigo 14 do Decreto 38.057/2013](#)).

5. Como saberei se o meu caso é de doação de mudas? Em caso positivo, qual é o procedimento para doação?

A Diretoria de Arborização fará análise da cópia da planta de situação do projeto para informar se há espaço para plantio da quantidade de mudas exigidas. Na impossibilidade do plantio total ou parcial, a DARB irá emitir notificação informando a quantidade de mudas a serem doadas, o padrão das mudas, a espécie e o horto da FPJ para entrega.

No local da entrega das mudas será fornecido documento comprobatório da doação. Uma via deste documento deverá ser encaminhada à DARB para inclusão no processo administrativo.

Para conhecer o padrão que as mudas devem possuir para fornecimento à FPJ, [clique aqui](#).

6. A FPJ informou que devo plantar no terreno, mas há outras questões que, segundo meu entendimento, inviabilizam o plantio. Como devo proceder?

Deverá ser entregue à DARB, para análise, declaração informando os motivos que impedem o plantio conforme [formulário padrão](#).

Apresente, para melhor esclarecimento, planta de situação com a descrição dos diversos elementos existentes que podem dificultar o plantio, tais como: poços e caixas de visita, cisternas, castelos d'água, fossas e similares.

Lembre-se: as árvores são essenciais para uma boa qualidade de vida. Portanto, quanto mais árvores a cidade tiver, em áreas públicas e privadas, maiores serão os benefícios.

7. É necessário apresentar projeto de arborização para o plantio no terreno?

Nos casos de plantio no terreno em quantidade igual ou inferior a 20 (vinte) mudas, é **dispensada** a apresentação de projeto, contudo deve ser juntado ao processo administrativo planta de situação com a localização das mudas. Este procedimento é necessário para a realização de vistoria técnica e atestação do plantio.

8. No meu caso não preciso apresentar projeto de arborização para aprovação, mas posso plantar qualquer muda de árvore no terreno?

NÃO, a definição do tipo de árvore a plantar deve ser feita de forma criteriosa, pois a escolha de espécie inadequada irá originar problemas no futuro, podendo inclusive causar danos graves em edificações e instalações. Portanto, sempre faça contato prévio com a Diretoria de Arborização da FPJ para auxiliar na escolha das espécies ou consulte um profissional especializado (engenheiro florestal, agrônomo ou biólogo).

Consulte também a [Portaria Normativa FPJ nº 111/2016](#) para atendimento dos afastamentos mínimos necessários (Anexo VI da Portaria) e para conhecer a listagem das espécies recomendadas para plantio (Anexo VII - Tabela 3 da Portaria).

9. Preciso apresentar projeto de arborização para plantio no terreno. Como devo proceder?

O projeto de arborização deve ser elaborado por profissional ou empresa especializada, conforme a Portaria Normativa FPJ nº 111/2016, o qual deverá ser analisado pela equipe técnica da DARB antes da realização de qualquer plantio.

No caso de dúvidas técnicas para a elaboração do projeto, é importante realizar contato prévio com a Diretoria de Arborização, evitando assim análises excessivas no processo administrativo e exigências que irão retardar a aprovação do projeto.

10. O plantio terá que ser realizado em área pública. Qual o procedimento neste caso?

O plantio das mudas em área pública deverá ser realizado por profissional ou empresa credenciados na FPJ e a manutenção das mudas plantadas será obrigatoriamente de **1 ano**, conforme estabelecido no Decreto 27.758/2007, artigo 3º.

Deverá ser informado no processo administrativo o credenciado contratado para a execução do serviço, conforme [documento padrão](#).

Ao término do plantio, vistoria e aceite pela equipe técnica da DARB, deverá ser entregue Termo de Compromisso de manutenção das mudas, conforme [modelo da FPJ](#).

11. Há outra legislação relacionada ao plantio para atendimento de habite-se?

Sim, há que ser atendida a [Lei Municipal nº 1.196/1988](#) que vincula a concessão de habite-se à doação de árvore para plantio no passeio fronteiro à respectiva edificação.

Há isenção da doação nos casos em que as edificações apresentem calçada fronteira já arborizada ou com largura igual ou inferior a 1,5m.

No caso de doação, a quantidade de mudas será definida pela equipe técnica da DARB seguindo o estabelecido na [Portaria Normativa FPJ nº 111/2016](#) e seguirá o mesmo procedimento para doação esclarecido na [pergunta 5](#).

Se houver interesse em arborizar o passeio ao invés de doar as mudas, o plantio deverá ser realizado por profissional credenciado na FPJ, seguindo o estabelecido na [Portaria Normativa FPJ nº 112/2016](#).

12. Cumpri todas as exigências. Qual documento comprobatório será emitido?

Após o atendimento de todas as exigências, a Diretoria de Arborização irá emitir **Declaração** informando o cumprimento da [Lei nº 613/1984](#) e da [Lei nº 1.196/1988](#), se couber, no prazo de 5 dias úteis.