



## Prefeitura Municipal de Três Pontas - MG "TERRA DO PADRE VICTOR"

### **LEI Nº 1288 DE 13 DE ABRIL DE 1988.**

(alterado pelas Leis nº 1.737, de 29 de janeiro de 1996; 1895, de 07 de novembro de 1997; 3.068, de 11 de março de 2010; 3.158, de 10 de janeiro de 2011; 3.415, de 29 de agosto de 2013; 3.501, de 11 de março de 2014; 3.743, de 11 de junho de 2015; 3.972, de 11 de agosto de 2016; 4.005, de 03 de novembro de 2016; 4.152, de 22 de agosto de 2017; 4.156, de 29 de agosto de 2017; 4.215, de 19 de janeiro de 2018, e 4.339, de 07 de agosto de 2018)

**Dispõe sobre o Uso e a Ocupação do Solo Urbano do Município de Três Pontas e dá outras providências.**

O Povo de Três Pontas, por seus representantes, decreta e eu sanciono a seguinte lei:

#### CAPÍTULO I Disposições Preliminares

Art.1º Esta lei estabelece as normas de uso e de ocupação do solo urbano do Município de Três Pontas.

Art. 2º Constituem normas de uso e ocupação do solo urbano de Três Pontas:

- I – o zoneamento do território do Município;
- II – a disciplina do parcelamento do solo;
- III – a fixação de categoria de uso;
- IV – a delimitação de áreas reservadas às vias públicas e as destinadas à execução de projetos especiais.

Art. 3º Os anexos enumerados de I e IV fazem parte integrante desta Lei.

#### CAPÍTULO II Do perímetro urbano

Art. 4º O perímetro urbano do Município, para efeitos desta lei, é aquele definido no Anexo I, compreendendo as áreas urbanas, as de expansão urbana e as de proteção.

§1º Considera-se urbana a área parcelada dentro do perímetro urbano.



## Prefeitura Municipal de Três Pontas - MG

“TERRA DO PADRE VICTOR”

§2º Considera-se área de expansão urbana a parte ainda não parcelada do perímetro urbano.

§3º Considera-se área de proteção aquela não parcelável dentro de perímetro urbano.

Art. 5º A delimitação das zonas de uso e ocupação do solo é a contida no Anexo II desta Lei.

### CAPÍTULO III

#### Do Zoneamento

Art. 6º As zonas de uso, ocupação e parcelamento do território do Município de Três Pontas são as seguintes:

- I – Zona Residencial (ZR);
- II – Zona Comercial Central (ZCC);
- III – Zona Industrial (ZI);
- IV – Setores Especiais (SE);
- V – Zona de Expansão Urbana (ZEU);
- VI – Zona de Proteção (ZP);
- VII – Zona Rural (ZRU).

~~Art. 7º A zona Rural é a área compreendida entre o perímetro urbano distrito sede e os limites do Município, exceto os povoados de Pontalete, Martinho Campos e a Vila no interior da área da Usina Boa Vista.~~

Art. 7º - A zona rural é a área compreendida entre o perímetro urbano do distrito sede e os limites do Município, exceto os povoados de Pontalete, Martinho Campos, a Vila no interior da área da Usina Boa Vista e as terras fronteiriças ao Lago de Furnas. (alterado pela Lei nº 1.737 de 29 de janeiro de 1996).

Art. 8º A Zona Residencial subdivide-se em Zona Residencial 1 (ZR1) e Zona Residencial 2 (ZR2).

Art. 9º Os setores Especiais subdividem-se em Setor Especial 1(SE-1) Setor 2 (SE-2), Setor Especial 3(SE-3) e Setor 4(SE-4).

~~§1º O Setor Especial 1 (SE-1) compreende espaços, estabelecimentos e instalações sujeitos à preservação, tais como área de preservação paisagística ou de proteção de mananciais, bosques, matas, reservas florestais e parques urbanos, destinados a atividades de lazer da população do Município.~~

§1º O Setor Especial 1 (SE-1) compreende espaços, estabelecimentos e instalações sujeitos a preservação, tais como área de preservação paisagística ou de proteção de mananciais, especialmente, os cursos d'água do Córrego Formiga, Custodinho, Quatis, Vila Rosa, Parreiral e Bambus, bem como seus afluentes e nascentes, bosques, matas, reservas florestais e parques urbanos,



## Prefeitura Municipal de Três Pontas - MG "TERRA DO PADRE VICTOR"

destinados a atividades de lazer da população do Município. (alterado pela Lei nº 3.743, de 11 de junho de 2015).

§2º O Setor Especial 2 (SE-2) compreende espaços, estabelecimentos e instalações destinados ao uso institucional.

§3º O Setor Especial 3 (SE-3) compreende espaços, estabelecimentos de estocagem da produção agrícola da região.

§4º O Setor Especial 4 (SE-4) compreende os espaços imediatamente vizinhos ao Setor Especial 1(SE-1).

~~§5º A proteção de mananciais a que se refere o §1º deste artigo, consistirá em uma faixa mínima de 50 (cinquenta) metros da margem do respectivo curso d'água, seus afluentes e nascentes, ficando referida área excluída do cálculo contido no art. 33 desta Lei, referente às áreas públicas, sendo considerada área "non edificandi". (acrescido pela Lei nº 3.743, de 11 de junho de 2015).~~

§5º – A proteção de mananciais a que se refere o §1º deste artigo, consistirá uma faixa mínima de 30 (trinta) metros do respectivo curso d'água e seus afluentes e de 50 (cinquenta) metros de nascentes e seus afluentes e áreas brejosas, ficando referidas áreas excluídas do cálculo contido no art. 33 desta Lei, pertinentes às áreas públicas, sendo considerada área "non edificandi" (alterado pela Lei nº 4.156, de 29 de agosto de 2017)

§6º – O georreferenciamento das áreas mencionadas pelo §5º deste artigo será realizada pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto – SAAE (acrescido pela Lei nº 4.156, de 29 de agosto de 2017)

Art.10 A Zona de Expansão Urbana subdivide-se em Zona de Expansão Urbana 1 (ZEU-1) e Zona de Expansão Urbana 2 (ZEU-2)

§1º A Zona de Expansão Urbana 1 (ZEU-1) destina-se ao parcelamento e uso na conformidade da ZR-2.

§2º A Zona de Expansão Urbana 2 (ZEU-2) destina-se a parcelamento futuro, vedado seu loteamento antes de decorrido o prazo de 10 (dez) anos de vigência desta lei, quando seu parcelamento e uso será equivalente ao da Zona de Expansão Urbana 1 (ZEU-1).

Art. 11 O espaço da Zona de Proteção (ZP) é considerado como área "non aedificandi".

Art. 12 Os usos vedados para cada zona são os seguintes:

- I – na ZCC, ZR-1 e SE-4 o comércio atacadista e a média indústria;
- II – na ZR-2 e ZEU-1 o comércio e serviço central;
- III – no SE-1, SE-2 todos os usos, com exceção do uso institucional;
- IV – no SE-3, todos os usos com exceção do comércio central e atacadista e da média indústria;
- V – na Z1, todos os usos com exceção da média indústria;
- VI – na ZEU-2 e ZP, todos os usos, sendo zonas "non aedificandi" para fins urbanos, conforme §2º do art. 10 e art. 11, respectivamente.



## Prefeitura Municipal de Três Pontas - MG "TERRA DO PADRE VICTOR"

Parágrafo único. Ao longo de todas as avenidas da zona urbana, bem como das Ruas Barão da Boa Esperança, Nossa Senhora D'Ajuda, Dr. Carvalho de Mendonça, José Caxambu, poderão ser aplicados de forma alternativa, os índices e exigências da ZCC, independente da zona urbana em que se situar o imóvel. (acrescido pela Lei nº 3.501, de 11 de março de 2014.)

### CAPÍTULO IV Do Uso e Ocupação do Solo SEÇÃO I Das Categorias de Uso.

Art. 13 - As categorias de uso no Município de Três Pontas, são as seguintes:

- I - Residencial;
- II - Comercial e de Serviços;
- III - Industrial;
- IV - Institucional;
- V - Misto.

Art. 14 - O uso residencial compreende:

I - residência unifamiliar - uso residencial em edificações destinadas a habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote ou conjunto de lotes.

II - residência multifamiliar - uso residencial em edificações destinadas a habitação permanente, agrupadas horizontal ou verticalmente.

Art. 15 - O uso comercial e de serviços compreende as seguintes categorias:

I - comércio e serviço local - atividades de comércio varejista ligadas ao consumo imediato e de serviço ligados ao atendimento imediato, em estabelecimento com até 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados)

II - comércio e serviço central - atividade de comércio varejista e serviço com ampla variedade de atendimento, sem limite de área construída;

III - comércio atacadista central - atividade de comércio atacadista, em estabelecimentos com área construída de até 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);

IV - comércio atacadista principal - atividade de comércio atacadista, sem limite de área construída.

Parágrafo único - É facultado ao profissional autônomo exercer atividades inerentes à sua profissão, atendidas as exigências da legislação vigente, na sua residência, independente da zona em que a mesma esteja situada, nas seguintes condições:

a) não será permitido o exercício de atividades poluentes sob qualquer forma ou incompatíveis com o uso residencial;



## Prefeitura Municipal de Três Pontas - MG "TERRA DO PADRE VICTOR"

b) o exercício das atividades previstas neste parágrafo somente poderá ocupar até 50 m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados) de área construída do imóvel utilizado.

Art. 16 - O uso industrial compreende as seguintes categorias:

I - Indústria de pequeno porte, estabelecimentos com área construída máxima de 300 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), cujo processo produtivo seja complementar às atividades do meio urbano e com elas se compatibilize, não ocasionando inconveniente à saúde e incômodo ao bem estar das populações vizinhas;

II - Indústria de médio porte, estabelecimentos com área construída máxima de 3000 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados), cujo processo produtivo seja compatível com as atividades do meio urbano, não ocasionando, independentemente de uso de métodos especiais, de controle da poluição, qualquer dano à saúde, ao bem-estar e à segurança das populações vizinhas.

Art. 17 - O uso institucional compreende atividades empreendidas pelo Poder Público ou por particulares quando voltadas para o bem-estar, saúde, lazer, cultura ou educação e religião da população.

Art. 18 - O uso misto compreende o uso misto residencial e comercial e de serviços, compatibilizando o uso residencial com o uso comercial e de serviços local e central, na mesma edificação.

Art. 19 - As categorias de uso são estabelecidas na forma do art. 13 desta Lei.

### SEÇÃO II Dos Usos Especiais

Art. 20 - Independentemente de sua classificação os usos abaixo relacionados, por, potencialmente, importarem em incômodo ou perigo à vizinhança e ao exigirem condições especiais para sua localização, deverão ser previamente examinados e aprovados pelo órgão municipal competente, que expedirá as diretrizes e orientação precisa para sua localização, mediante estudo de cada caso:

I – revenda de gás engarrafado para consumo doméstico;

II – atacadista de combustíveis, gás, explosivos e outros que representem perigo e insegurança às populações vizinhas;

III – estações e subestações dos serviços de comunicações, tais como estações telefônicas, estúdios e transmissoras de rádio e televisão;

IV – estações e subestações dos serviços de energia, água e tratamento de dejetos;

V – conjuntos habitacionais de interesse social;



## Prefeitura Municipal de Três Pontas - MG "TERRA DO PADRE VICTOR"

- VI – “shopping center”;
- VII – cemitério;
- VIII – matadouro;
- IX – comércio de fogos e explosivos;
- X – terminais rodoviários, aéreos e ferroviários;
- XI – aterro sanitário; e
- XII – usina de lixo.

### SEÇÃO III Da Conformidade de Uso

Art. 21 - O uso do imóvel classificar-se-á em uma das seguintes condições, observada a zona em que esteja situado:

I - uso conforme - quando se enquadrar nas categorias de uso estabelecidas.

II - uso não-conforme quando não se enquadrar nas categorias de uso estabelecidas para a zona.

Art. 22 - O uso não conforme será tolerado, desde que tenha existência regular anterior à publicação desta Lei, não podendo a edificação ser ampliada nem o uso substituído por outro uso não-conforme.

### CAPÍTULO V Do Assentamento

Art. 23 - O assentamento é estabelecido em função da categoria de uso e condiciona a edificação aos seguintes elementos urbanísticos: taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, área e frente mínima do lote, afastamentos mínimos laterais, de fundos e frontal, conforme, inclusive, a Tabela de Exigências de Assentamento que integra esta Lei, Anexo III.

Parágrafo único - Para os efeitos desta Lei entende-se por:

- a) Taxa de ocupação: Taxa máxima para a relação entre a área do lote e a área das projeções da construção no terreno;
- b) Coeficiente de Aproveitamento: índice máximo para a relação entre a área do lote e a área total da construção.
- c) Afastamentos mínimos laterais e de fundos: distância mínima entre a construção e as divisões laterais e de fundo do lote;
- d) Afastamento frontal mínimo - distância mínima entre a construção e o alinhamento frontal do lote.

Art. 24 - A taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento obedecerão à Tabela do anexo III, em conformidade com os respectivos usos e zona de localização.



## Prefeitura Municipal de Três Pontas - MG "TERRA DO PADRE VICTOR"

Parágrafo único - Para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento, não serão computados como área construída as áreas cobertas destinadas a estacionamentos, garagem, circulação vertical (elevadores, escadas e patamares de acessos), casa de máquinas, subestação, caixa d'água e área de pilotis.

~~Art. 25 – O lote mínimo, para todos os assentamentos, será de 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), com frente mínima de 10m (dez metros).~~

~~Art. 25. O lote mínimo, para todos os assentamentos será de 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), com frente mínima de 10,0 m (dez metros), salvo quando o imóvel se destinar ao atendimento de programa habitacional de interesse social, com participação do Governo Federal, Governo Estadual e/ou Governo Municipal. (alterado pela Lei nº 3.415, de 29 de agosto de 2013)~~

Art. 25 – O lote mínimo para todos os assentamentos será de 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), com frente mínima de 10,0 m (dez metros), ressalvados os seguintes casos: (alterado pela Lei nº 4.005, de 03 de novembro de 2016)

I – quando o imóvel se destinar ao atendimento de programa habitacional de interesse social, com participação do Governo Federal, Governo Estadual e/ou Governo Municipal; (acrescido pela Lei nº 4.005, de 03 de novembro de 2016)

II – quando houver sobre o imóvel condomínio entre dois ou mais proprietários, de modo que a área individual de terreno de cada um dos condôminos seja igual ou superior a 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), bem como respeitada a frente mínima de 5,0 m (cinco metros), autorizado o respectivo desmembramento das áreas e o registro junto ao Cadastro Imobiliário do Município de Três Pontas e no Serviço Registral Imobiliário de Três Pontas. (acrescido pela Lei nº 4.005, de 03 de novembro de 2016)

Parágrafo único. O lote mínimo será de 150,00 m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), com frente mínima de 10,0 m (dez metros) para os assentamentos cuja finalidade seja para atendimento de programa habitacional de interesse social, com participação do Governo Federal, Governo Estadual e/ou Governo Municipal. (acrescido pela Lei nº 3.415, de 29 de agosto de 2013)

Art. 26 - Os afastamentos mínimos, deverão atender às seguintes exigências:

- a) - frontal: 3,00 m (três metros);
- b) - lateral: 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros);
- c) - de fundos: 20% (vinte por cento) da profundidade do lote.

§ 1º. - A exigência do afastamento frontal mínimo fica dispensada no caso de construção no alinhamento da via pública.



## Prefeitura Municipal de Três Pontas - MG

“TERRA DO PADRE VICTOR”

§ 2º. - A exigência do afastamento lateral poderá ser ressalvada para construção até a divisa, com extensão máxima de 10 m (dez metros), em cada lado do lote.

§ 3º. - Permitir-se-á a construção de edícula no fundo do lote, limitada a um pavimento, desde que fique garantida uma distância mínima de dois metros entre a fachada da edícula e o corpo da edificação principal.

§ 4º. A exigência do afastamento de fundo poderá ser dispensada para construção em pavimento térreo, respeitado o afastamento mínimo de 2,50 metros. (acrescido pela Lei nº 4.215, de 19 de janeiro de 2018)

Art. 27 - O assentamento obedecerá, ainda, as seguintes condições gerais:

I - no afastamento frontal não será permitida a utilização do solo ou subsolo, exceto para a criação de simples varanda aberta, construída de pequena cobertura sustentada por engradamento e pilares.

~~II - na zona comercial, a altura máxima nas divisas será de 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros);~~

II - na zona comercial, a altura máxima nas divisas será de 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros). (acrescido pela Lei nº 3.501, de 11 de março de 2014.)

III - nas zonas residenciais, a altura máxima nas divisas será de 6,00 m (seis metros);

IV - em caso de uso residencial multifamiliar, é obrigatório o uso de pilotis sempre que a edificação ultrapassar 4 (quatro) pavimentos;

V - em caso de uso misto residencial, é obrigatório o uso de pilotis, construídos imediatamente acima do primeiro pavimento, quando os pavimentos destinados ao uso residencial forem em número igual ou superior a três;

VI - o pilotis poderá ser fechado em até 40% (quarenta por cento) de sua área para instalações de lazer e recreações de uso comum, desde que as aberturas para iluminação e ventilação atendam ao disposto no Código de Obras;

VII - no caso de uso residencial multifamiliar, a parte do lote não coberta pela projeção da edificação deverá servir como área de lazer e recreação, podendo todavia, ser utilizada para estacionamento de veículos, em até 50% (cinquenta por cento) e desde que coberta;

VIII - nas edificações destinadas a comércio, serviços de uso misto, o piso da área do afastamento frontal deverá dar continuidade ao passeio;

Art. 28 - De acordo com a zona em que esteja situada a edificação, seu assentamento em um lote fica classificado em:

I - assentamento conforme, quando se enquadra nas características do assentamento previsto para a zona;

II - assentamento não-conforme, quando não se enquadra nas características do assentamento para a zona.



# Prefeitura Municipal de Três Pontas - MG

## “TERRA DO PADRE VICTOR”

### CAPÍTULO VI

#### Do Parcelamento do Solo Urbano

Art. 29 - Este capítulo estabelece normas complementares ao parcelamento do solo para fins urbanos, tendo em vista o disposto no artigo 1º, parágrafo único, da Lei Federal no. 6766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único - As referências à Lei Federal no. 6766, de 19 de dezembro de 1979 e Lei federal, simplesmente, tem o mesmo efeito para fins de comunicação nesta lei.

~~Art. 30 - O parcelamento do solo para fins urbanos será admitido na área interna ao perímetro urbano definido nesta lei, incluídas as relacionadas no art. 7º, de acordo com o interesse do Município e observando a legislação Federal e Estadual.~~

Art. 30 - O parcelamento do solo para fins urbanos será admitido na área interna ao perímetro urbano definido nesta Lei, incluídas as relacionadas no art. 7º, de acordo com o interesse do Município e observando a legislação Federal e Estadual. (alterado pela Lei nº 1.737 de 29 de janeiro de 1996).

Art. 31 - Além das restrições impostas ao parcelamento do solo no artigo 30., parágrafo único, da Lei Federal, não será também permitido o parcelamento para fins urbanos:

I - nos setores especiais de preservação indicados nesta lei, e em outras áreas que, por ato do Prefeito Municipal ou por força de lei, sejam declaradas áreas de preservação, devido às suas características naturais ou à necessidade de sua manutenção como área verde em função de sua localização;

II - em terreno total ou parcialmente florestado, sem prévia manifestação, quanto ao que lhes disser respeito, das autoridades florestais.

Art. 32 - Nas hipóteses dos itens II, IV e V do parágrafo único do artigo 30. da Lei Federal, as medidas corretivas do solo admitidas deverão ser comprovadas mediante a apresentação, à Prefeitura Municipal, de laudo técnico, nos casos dos itens II e IV, e atestado do órgão competente, no caso do item V, comprobatórios de que, com as correções adotadas, a área oferece plenas condições sanitárias e de segurança para a ocupação urbana.

Parágrafo único - A aceitação do laudo técnico a que se refere o parágrafo anterior fica condicionada a vistoria técnica procedida pela Prefeitura Municipal.

### SEÇÃO I

#### Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento



## Prefeitura Municipal de Três Pontas - MG

“TERRA DO PADRE VICTOR”

Art. 33 - Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos complementares àqueles definidos no artigo 4º da Lei Federal:

~~I - As áreas destinadas a sistema de circulação, à implantação de equipamento comunitário, bem como os espaços livres de uso público, corresponderão ao percentual mínimo de 38% (trinta e oito por cento) da área total a ser loteada, sendo que, é obrigatória a destinação de, no mínimo, 18% (dezoito por cento) da área total a ser loteada para equipamentos comunitários e espaços livres de uso público, não podendo ser a área destinada a equipamentos comunitários inferior a 3% (três por cento) da área total a ser loteada, localizada nas regiões centrais dos loteamentos.~~

I - As áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento comunitário, bem como os espaços livres de uso público, corresponderão ao percentual mínimo de 38% (trinta e oito por cento) da área total a ser loteada, sendo que, é obrigatória a destinação de, no mínimo, 18% (dezoito por cento) da área total a ser loteada para equipamentos comunitários e espaços livres de uso público, não podendo ser a área destinada a equipamentos comunitários inferior a 3% (três por cento) da área total a ser loteada, localizada nas regiões centrais dos loteamentos. (alterado pela Lei nº 1.895 de 07 de novembro de 1997)

II - Os lotes terão área e testada mínima definidas em função dos modelos de parcelamento (MP) estabelecidos no quadro que se segue:

MODELOS (MP)	ÁREA DOS LOTES (m <sup>2</sup> )	TESTADAS MÍNIMAS CORRESPONDENTES (m <sup>2</sup> )
MP 1	de 200 a 356	10,0
MP 2	de 360 a 449	12,0
MP 3	de 450 a 599	15,0
MP 4	de 600 a 720	18,0
MP 5	acima de 720	24,0

III - Os lotes terão, obrigatoriamente, testada voltada para via ou logradouro público;

IV - As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta lei relativas ao sistema viário.

§ 1º - Consideram-se espaços livres de uso público, as áreas destinadas a praças, jardins e parques, não sendo computados no cálculo da área os separadores medianos de vias e as rótulas viárias.

§ 2º - A Prefeitura Municipal poderá exigir ainda nos loteamentos a reserva de faixa “non aedificandi” destinado à implantação de equipamentos urbanos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

§ 3º - Fica autorizada a unificação de área de terreno sem acesso à via pública, existentes até a publicação desta lei, com aqueles que o tiverem, ainda que em desconformidade com o inciso II do caput, respeitadas as disposições legais. (acrescido pela Lei nº 4.339, de 07 de agosto de 2018)



## Prefeitura Municipal de Três Pontas - MG "TERRA DO PADRE VICTOR"

### SEÇÃO II Do Padrão de Urbanização

Art. 34 - Todo loteamento a ser executado no Município deverá atender ao padrão de urbanização indicado neste artigo, mediante a execução de, pelo menos, as seguintes obras:

I - abertura de vias e colocação de meio-fio, com o respectivo marco de alinhamento e nivelamento;

II - demarcação de lotes, quadras e logradouros;

III - contenção de encostas;

IV - sistema de esgotos, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelos órgãos competentes;

V - drenagem e escoamento de águas pluviais, de acordo com especificações técnicas indicadas pelos órgãos competentes;

VI - instalação de tronco alimentador de rede de distribuição de água e, quando necessário, adoção de solução alternativa de abastecimento, tal como poço artesiano;

VII - rede de abastecimento de água em todas as vias;

VIII - rede de energia elétrica, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;

IX - iluminação pública, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;

X - via de acesso principal, ao loteamento, pavimentada.

### SEÇÃO III Do Projeto de Loteamento

Art. 35 - O requerimento à Prefeitura Municipal para definição das diretrizes urbanísticas do loteamento, compreendendo diretrizes para o solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres de uso público e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, será acompanhado de planta topográfica do imóvel com curvas de nível de metro em metro, contendo os elementos exigidos no artigo 6º da Lei Federal.

Art. 36 - A Prefeitura Municipal expedirá as diretrizes urbanísticas do loteamento, observadas, quando for o caso, as diretrizes do planejamento estadual, mediante a indicação na planta do imóvel dos elementos arrolados no artigo 7º da Lei Federal, sendo que as indicações relativas ao traçado básico do sistema viário principal conterão:

I - localização e hierarquização das vias que deverão compor o sistema viário principal, de acordo com as funções que irão desempenhar;

II - localização das vias de interligação do loteamento à área ocupada mais próxima.

Parágrafo único - As diretrizes urbanísticas a que se refere este artigo serão expedidas tendo-se por base as exigências cabíveis constantes desta



## Prefeitura Municipal de Três Pontas - MG "TERRA DO PADRE VICTOR"

Lei, e, especialmente, quanto às diretrizes indicadas nos itens I e II deste artigo, serão observadas as disposições desta Lei relativas ao sistema viário.

~~Art. 37 – As diretrizes expedidas pela Prefeitura Municipal vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.~~

Art. 37 - As diretrizes expedidas pela Prefeitura Municipal vigorarão pelo prazo máximo de 04 (quatro) anos. (alterado pela Lei nº 4.152, de 22 de agosto de 2017)

~~Parágrafo único. § 1º (renumerado pela Lei nº 1.895 de 07 de novembro de 1997) - O prazo de validade das diretrizes previsto neste artigo não afasta a possibilidade de alteração das mesmas pela Prefeitura Municipal se, no decorrer desse período e caso não tenha sido aprovado e nem iniciada a execução do loteamento, sobreviver legislação nova que, necessariamente, imponha alteração nas condições fixadas na planta do loteamento.~~

§ 2º - Em seguida à expedição das diretrizes de que trata o "caput" deste artigo, deverá ser apresentado à Prefeitura Municipal, para aprovação preliminar, o projeto de arruamento, contendo, necessariamente, desenhos na escala de 1:1000, em três vias, deles constando o sistema de vias, com as respectivas hierarquia, assim como a localização definitiva dos espaços livres e das áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários. (acrescido pela Lei nº 1895 de 07 de novembro de 1997)

~~Art. 38 – Após a aprovação preliminar do arruamento referida no § 2º do artigo anterior, será apresentado à Prefeitura Municipal o Projeto de Loteamento para o fim de sua definitiva aprovação, que compreenderá, obrigatoriamente:~~

Art. 38 - Após a aprovação preliminar do arruamento referida no § 2º do artigo anterior, será apresentado à Prefeitura Municipal o Projeto do Loteamento para o fim de sua definitiva aprovação, que compreenderá, obrigatoriamente: (alterado pela Lei nº 1895 de 07 de novembro de 1997)

I - Desenhos na escala de 1:1000, em 3 (três) vias que, além das exigências do § 1º do artigo

9º da Lei Federal, Conterão também a localização definitiva dos espaços livres e das áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários;

II - Memorial descritivo que contenha, além das indicações dos § 2º do artigo 9º da Lei Federal, quadro geral indicando o total de lotes e a distribuição de áreas vendáveis, áreas de vias, áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários, espaços livres de uso público e área total do terreno;

III - Outros projetos ou indicações técnicas relativos às obras e aos serviços de urbanização exigidos pelo padrão de urbanização mínimo aplicável ao modelo de parcelamento adotado.

Art. 39 - Para a aprovação do projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do



## **Prefeitura Municipal de Três Pontas - MG** **“TERRA DO PADRE VICTOR”**

título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado contendo, além das indicações do artigo 10 da Lei Federal, as seguintes:

I - indicação precisa das divisas do imóvel;

II - localização das edificações existentes nas áreas ou lotes envolvidos no processo.

Parágrafo único - A planta a que se refere este artigo será apresentada na escala de 1: 1000, em 2 (duas) vias.

Art. 40 - Aplicam-se ao desmembramento, quer ele se apresente na forma de subdivisão de gleba ou de lotes, além das restrições impostas ao parcelamento do solo pela Lei Federal e artigo 31 desta Lei, às disposições urbanísticas exigidas para o loteamento.

Art. 41 - Além das exigências do artigo anterior, no desmembramento de lotes decorrentes do loteamento cuja destinação de área pública tenha sido inferior a mínima prevista no artigo 33, item I desta Lei, a Prefeitura Municipal poderá ainda, baseada no estudo de cada caso, determinar o modelo de parcelamento que deverá ser adotado em função de conveniência ou não do adensamento da área onde se situa.

### **SEÇÃO IV**

#### **Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento**

Art. 42 - A aprovação do projeto de loteamento e desmembramento de terrenos pelo Município, está condicionada ao exame e anuência prévia do Estado, quando ocorrerem as hipóteses previstas no artigo 13 da Lei Federal e legislação complementar.

Art. 43 - A Prefeitura Municipal terá o prazo máximo de 90 (noventa) dias contados a partir da data do protocolo para aprovar ou rejeitar o projeto de loteamento ou desmembramento, desde que apresentado com todos os elementos necessários e atendidas as diretrizes expedidas pela Prefeitura.

§ 1º - O prazo definido neste artigo não inclui a fase de fixação de diretrizes para a execução do loteamento.

§ 2º - Haverá interrupção do prazo de que trata este artigo nos casos em que se fizer necessária a consulta ou anuência prévia de outras esferas de governo para aprovação do projeto de loteamento ou desmembramento do solo.

Art. 44 - Aprovado o projeto de loteamento, a Prefeitura Municipal expedirá o alvará de aprovação e a autorização para a execução das obras e serviços, mediante apresentação e aceite do respectivo cronograma físico-financeiro com a duração máxima de 2 (dois) anos e assinatura do termo de caucionamento de lotes cujo valor seja equivalente ao custo das obras a serem implantadas.



## Prefeitura Municipal de Três Pontas - MG "TERRA DO PADRE VICTOR"

§ 1º - O loteador obriga-se a facilitar a fiscalização da execução das obras a que se refere este artigo, inclusive quanto à qualidade dos materiais empregados.

§ 2º - Concluídas as obras, a Prefeitura Municipal, após vistoria, expedirá o termo de verificação e aceite das obras a que se refere este artigo.

Art. 45 - A Prefeitura Municipal somente expedirá alvará para construção em terrenos cujas obras de urbanização tenham sido vistoriada e aceitas, através do respectivo termo.

Art. 46 - De posse do alvará de aprovação do loteamento, o requerente deverá promover sua inscrição no Registro de Imóveis, observadas as disposições da Lei Federal.

Art. 47 - O alvará de aprovação do loteamento estabelecerá as zonas e categorias de uso permitidos na área a ser loteada.

Art. 48 - Desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio público municipal os espaços livres de uso público e as áreas destinadas ao sistema de circulação e à implantação de equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

Art. 49 - Os espaços livres de uso público, as áreas destinadas a sistema de circulação e implantação de equipamento comunitário, definidas no artigo 33 item 2, bem como as áreas destinadas à implantação de equipamento urbano, quando exigidas nos termos do § 2º do artigo 33 desta Lei, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo se ocorrerem as hipóteses previstas no artigo 17 da Lei Federal.

### SEÇÃO V Do Sistema Viário

Art. 50 - As vias de circulação se classificam da seguinte forma:

I - Vias principais: são aquelas que, desempenhando funções de distribuição geral, estabelecem ligações entre as principais áreas urbanas;

II - Vias secundárias ou coletoras: são aquelas que, desempenhando a função de penetração, estabelecem a interligação da malha local com o sistema de vias principais;

III - Vias locais: são aquelas que, atendendo as áreas restritas, desempenham a função de circulação local e se subdividem em vias locais usuais, vias locais com separador mediano, vias de pedestre e vias sem saída.



## Prefeitura Municipal de Três Pontas - MG "TERRA DO PADRE VICTOR"

Art. 51 - Cada uma das vias de circulação a que se refere o artigo anterior terá suas características geométricas, seção transversal, inclinação de rampa e raio de curvatura definidos no Anexo IV desta Lei.

Art. 52 - Nos projetos de parcelamento, as novas vias deverão apresentar concordância com o sistema viário adjacente dando, sempre que for possível, prosseguimento à malha viária já implantada.

Art. 53 - As vias de circulação deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno, em harmonia com o sistema viário envolvente.

Art. 54 - As vias existentes na área a ser parcelada deverão se adequar às dimensões previstas no Anexo IV desta Lei.

### CAPÍTULO VII Das Penalidades

Art. 55 - As infrações a esta Lei serão punidas com multa com base na unidade fiscal do Município (UFTP), a saber:

I - Verificando-se excesso de área líquida edificada discordante do projeto aprovado e por percentual de acréscimo irregular:

- a) até 10% (dez por cento) da área aprovada, 100 (cem) UFTP por m<sup>2</sup>;
- b) de 10% (dez por cento) a 20% (vinte por cento) de área aprovada, 200 (duzentos) UFTP por m<sup>2</sup>;
- c) acima de 20% (vinte por cento) da área aprovada, 300 (trezentos) UFTP por m<sup>2</sup>.

II - quando não forem respeitados os afastamentos frontais, laterais e de fundos, na forma exigida por esta Lei, multa de 100 (cem) UFTP para cada 10 cm (dez centímetros) de redução de afastamento obrigatório;

III - quando se constatar a existência de edificação construída com o alvará de construção vencido e cujo uso esteja não conforme com o disposto nesta Lei, multa de 100 (cem) UFTP, renovável a cada 30 (trinta) dias, a partir da data de caducidade do alvará.

Parágrafo único - A regularização das edificações não isenta a responsabilidade técnica do arquiteto, Engenheiro ou Construtor, que ficarão sujeitos à suspensão de seu registro na Prefeitura, pelo prazo de 1 (um) a 12 (doze) meses, dependendo da irregularidade cometida, aplicada em dobro em caso de reincidência.

Art. 56 - Por infração às disposições do Capítulo VI desta Lei, serão aplicadas as penalidades impostas no Capítulo IX da Lei Federal nº 6766, de 19/12/79.

Art. 57 - As penalidades pelas infrações previstas nesta Lei não excluem a tomada de outras medidas e a aplicação de outras sanções pelas autoridades municipais competentes, inclusive pela via judicial, visando a regularidade da situação do imóvel e o respeito a esta Lei.



## Prefeitura Municipal de Três Pontas - MG "TERRA DO PADRE VICTOR"

Art. 58 - O Poder Executivo regulamentará, através de decreto, a matéria deste Capítulo.

### CAPÍTULO VIII Das Disposições Finais

Art. 59 - Os prazos previstos nesta Lei serão contados por dias corridos.

Parágrafo único - Não será computado no prazo o dia inicial e prorrogar-se-á para o primeiro dia útil o vencimento de prazo que incidir em dia que não houver expediente.

Art. 60 - O poder Executivo expedirá os atos regulamentares que se fizerem necessários à fiel observância das disposições desta Lei.

Art. 61 - Ficam fazendo parte integrante desta Lei os Anexos I a IV.

~~Art. 62 - Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.~~

~~Art. 62 Os proprietários condôminos de imóveis com ou sem residências e com área individual de terreno igual ou superior a 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), com frente mínima de 5,0 m (cinco metros), poderão efetuar o desmembramento das áreas e promover o registro no cadastro imobiliário do município de Três Pontas e no Serviço Registral Imobiliário de Três Pontas, até 31 de dezembro de 2017. (alterado pela Lei nº 3.972, de 11 de agosto de 2016)~~

Art. 62 - Os proprietários condôminos de imóveis com ou sem residências, com área individual de terreno igual ou superior a 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e com frente mínima de 5,0m (cinco metros), poderão efetuar o desmembramento das áreas e promover o registro no cadastro imobiliário do Município de Três Pontas e no Serviço Registral Imobiliário de Três Pontas. (alterado pela Lei nº 4.005, de 03 de novembro de 2016)

~~Art. 63 - Até 31 de dezembro de 2011 os proprietários condôminos de lotes com ou sem residências e com área individual de terreno inferior a 200 e superior a 100 metros quadrados e com frente mínima de 5 (cinco) metros poderão efetuar o desmembramento das áreas e promover o registro no cadastro imobiliário do Município e no Cartório de Registro de Imóveis. (acrescido pela Lei nº 3.068, de 11 de março de 2010)~~

Art. 63 Até 31 de dezembro de 2011 os proprietários de imóveis com ou sem residência, com área individual de terreno igual ou superior a 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados), com frente mínima de 5m (cinco metros), adquiridos até 11 de março de 2010, poderão desmembrar o imóvel e efetuar o registro no



**Prefeitura Municipal de Três Pontas - MG**  
**“TERRA DO PADRE VICTOR”**

cadastro imobiliário do Município e no Cartório de Registro de Imóveis.  
(alterado pela Lei nº 3.158, de 10 de janeiro de 2011)

Prefeitura Municipal de Três Pontas, 13 de abril de 1988.

**Antônio Carlos Mesquita**  
**Prefeito Municipal**