

Checklist de Documentos

Consulta Prévia de Viabilidade Construtiva em Cuiabá e Várzea Grande/MT

Use este checklist antes de protocolar a consulta prévia na SMADES (Cuiabá) ou na SEMMADRS (Várzea Grande). Documentação incompleta resulta em exigências e reinicialização do prazo de 30 dias.

CUIABÁ — SMADES (Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano Sustentável)

Protocolo: REDESIM / Presencial — Praça Alencastro | (65) 3645-6111 | redesimsmades@cuiaba.mt.gov.br

■ Requerimento assinado pelo proprietário

Formulário próprio da SMADES — disponível no balcão ou site da prefeitura

■ Certidão de Inteiro Teor da matrícula do imóvel

Validade: 30 dias da data de emissão

■ Croqui de situação do empreendimento

Esboço da localização em relação aos vizinhos (sem necessidade de escala técnica)

■ Tipo de intervenção declarado

Construção, reforma ou ampliação — informar no formulário

■ Tipo de atividade a ser exercida no imóvel

Residencial, comercial, industrial, misto — informar no formulário

■ Área Privativa Total prevista (m²)

Incluir área instalada e número de unidades autônomas quando aplicável

■ Documento de identidade e CPF do proprietário

Cópia simples — original para conferência

■ Inscrição imobiliária sem débito vencido

Verificar no sistema da Prefeitura antes de protocolar (exigência da LC 529/2023)

■ CNPJ e contrato social (se pessoa jurídica)

Necessário para empreendimentos empresariais via REDESIM

VÁRZEA GRANDE — SEMMADRS (Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Rural Sustentável)

Protocolo: Presencial na Prefeitura de Várzea Grande | Carta de Serviços: varzeagrande.mt.gov.br

■ Formulário próprio de Consulta Prévia

Anexo III do Código de Obras de Várzea Grande — solicitar no balcão

■ Certidão de Inteiro Teor da matrícula do imóvel

Validade: 30 dias da data de emissão

■ Requerimento assinado pelo proprietário ou procurador

Procuração com firma reconhecida quando assinado por terceiro

■ Identificação do lote: quadra, lote, setor
Conforme matrícula e inscrição imobiliária municipal

■ Descrição do uso pretendido
Residencial unifamiliar, multifamiliar, comercial, industrial ou misto

■ Área construída prevista (m²)
Estimativa inicial para avaliação do coeficiente de aproveitamento (CA)

■ Número de pavimentos pretendidos
Necessário para verificação de altura máxima e recuos

■ Documento de identidade e CPF do proprietário
Cópia simples — original para conferência

■ CNPJ e contrato social (se pessoa jurídica)
Necessário para empreendimentos empresariais

Prazos e Validade do Parecer Técnico

Prazo de resposta — Cuiabá (SMADES) 15 a 30 dias (prática REDESIM)

Prazo de resposta — Várzea Grande (SEMMADRS) 30 dias (Código de Obras Municipal, Art. 54)

Validade do Parecer Técnico — Cuiabá Confirmar no ato da emissão

Validade do Parecer Técnico — Várzea Grande 180 dias (Art. 56, Código de Obras Municipal)

O que fazer após a validade expirar Solicitar nova consulta prévia antes de iniciar o projeto

O que Registrar ao Receber o Parecer

Anote os índices abaixo e repasse ao arquiteto ou engenheiro antes do início do projeto:

Zoneamento do lote: _____

Coeficiente de Aproveitamento (CA): _____

Coeficiente de Ocupação (CO): _____

Taxa de Permeabilidade (TP): _____

Recuo frontal (m): _____

Recuo lateral (m): _____

Recuo de fundos (m): _____

Altura máxima permitida: _____

Restrições especiais / condicionantes: _____

Exige EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança)? Sim Não

Exige outorga onerosa (potencial construtivo)? Sim Não

Data de recebimento do parecer: _____

Prazo de validade até: _____

**Não sabe como interpretar o parecer ou quais projetos complementares serão necessários?
Studio Âmbito analisa o parecer técnico e prepara o briefing completo para o projeto.
Avaliação de viabilidade em 48h. Proposta após briefing técnico.
studioambito.com.br**

Base normativa: LC 516/2022, LC 529/2023, LC 557/2025 e LC 577/2025 (Cuiabá) | Código de Obras de Várzea Grande, Arts. 23, 24 e 56 | LC 555/2025 e LC 572/2025 (estrutura SMADES).

Studio Âmbito — Cuiabá/MT | studioambito.com.br | Grupo Âmbito Engenharia | Material informativo — não substitui consulta técnica individualizada.