

Checklist de Documentação e Situação Jurídica do Terreno em MT

Use antes de contratar qualquer projeto. Cada item não resolvido pode travar o alvará ou encarecer a obra em Mato Grosso.

1. Cartório de Registro de Imóveis

- Matrícula atualizada (validade máxima: 30 dias)

Confirme proprietário atual, área, limites e histórico de transferências.

- Certidão de ônus reais

Revela hipotecas, penhoras, usufrutos ou disputas judiciais registrados.

- Certidão de ações reais e pessoais reipersegruatórias

Identifica litígios judiciais que podem bloquear o alvará.

- Verificar se a área da matrícula coincide com a área real do terreno

Divergência indica necessidade de retificação antes do projeto.

2. Prefeitura Municipal

- Certidão negativa de IPTU

Débitos de IPTU acompanham o imóvel, não o proprietário anterior.

- Certidão de não-edificação e não-alinhamento

Confirma se há faixa de recuo obrigatório por alargamento viário previsto.

- Consulta Prévia de Obras (Cuiabá: SMADESS | Várzea Grande: SINFRA)

Cuiabá: sistema Construtivo digital, baseado na LC 389/2015, Art. 146. Validade: 180 dias.

- Verificar se o lote está em área de tombamento ou entorno de bem tombado

3. Zoneamento e Uso do Solo

- Identificar a zona de uso do lote (ZR, ZM, ZI, ZC etc.)

Cuiabá: LC 389/2015 e alterações das LC 556/2025 e LC 577/2025.

- Confirmar se o uso pretendido é permitido na zona

- Registrar os índices urbanísticos: CA, TO, recuos frontal/lateral/fundo e gabarito

- Verificar se é exigido Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

4. Restrições Ambientais

- Verificar se há APP no lote ou entorno imediato

Rios urbanos com até 10 m de largura: APP de 30 m de cada margem (Lei 12.651/2012).

- Para terrenos com histórico rural: verificar CAR no SICAR

- Para terrenos fora do perímetro urbano: consultar SEMA-MT via SIMLAM
- Verificar restrições de uso averbadas na matrícula por determinação ambiental

5. Infraestrutura no Logradouro

- Confirmar existência de rede de água potável no logradouro (concessionária local)
- Confirmar existência de rede de esgoto sanitário no logradouro

Sem rede: prever sistema de tratamento individual no projeto.

- Confirmar disponibilidade de ligação de energia elétrica (Energisa-MT)

Cargas industriais ou comerciais elevadas podem exigir transformador dedicado.

- Verificar acesso a telecomunicações (fibra óptica) no logradouro

Observação: Este checklist não substitui a análise técnica de arquiteto ou engenheiro habilitado. Alguns impedimentos só são identificáveis com levantamento topográfico e sondagem de solo. Consulte o Studio Âmbito antes de contratar o projeto.

**Studio Âmbito projeta e aprova. Do terreno ao habite-se sem travar.
Avaliação de viabilidade em 48h. Proposta após briefing técnico.
www.studioambito.com.br | Cuiabá e Várzea Grande/MT**

Studio Âmbito | Arq. [Nome] | CAU-MT [número] | studioambito.com.br | Cuiabá/MT
Material de uso orientativo. Informações devem ser confirmadas junto aos órgãos competentes.