

Checklist de Topografia, Sondagem e Restrições Técnicas do Terreno em MT

Use em conjunto com seu arquiteto ou engenheiro na fase de viabilidade. Itens não verificados geram retrabalho, custo extra e atraso de obra em Mato Grosso.

1. Levantamento Topográfico Planialtimétrico

- Contratar topógrafo habilitado com ART registrada junto ao CREA-MT
- Verificar se a planta contém: curvas de nível, cotas de nível, dimensões reais dos limites
- Confirmar demarcação física dos marcos de divisa conforme matrícula
- Identificar divergências entre área da matrícula e área real medida em campo
- Registrar posição de árvores com DAP acima de 8 cm

Remoção de árvore nativa em área urbana em MT pode exigir autorização da prefeitura.

- Identificar edificações e benfeitorias existentes no lote e no alinhamento
- Verificar nível da calçada e da via em relação ao terreno (caimento, alagamento)

2. Sondagem de Solo (SPT conforme ABNT NBR 6484)

- Contratar empresa especializada com profissional habilitado (ART ou RRT junto ao CREA-MT)
- Definir número e posição dos furos com o engenheiro estrutural (referência: NBR 8036:1983)
- Executar sondagem ANTES de qualquer movimento de terra ou terraplanagem
- Verificar resultado do SPT (número de golpes por metro) em cada camada do solo
- Verificar profundidade e nível do lençol freático (se presente)

Lençol freático raso exige solução especial de fundação e impermeabilização.

- Verificar se há camadas de aterro, matéria orgânica ou solo inconsistente
- Confirmar entrega do laudo de sondagem assinado por responsável técnico com ART ou RRT

3. Restrições Ambientais no Terreno

- Verificar proximidade de cursos d'água, nascentes ou áreas úmidas

APP obrigatória: 30 m a cada margem em rios até 10 m de largura (Lei 12.651/2012).

- Verificar se há vegetação nativa que exija autorização de supressão
- Para terrenos com histórico rural em MT: consultar CAR no SICAR e verificar APP e Reserva Legal
- Verificar se o terreno está em área de risco: encostas, áreas de alagamento, erosão
- Consultar SMADESS (Cuiabá) ou SEMMADRS (Várzea Grande) sobre restrições ambientais específicas

4. Índices Urbanísticos (confirmar via Consulta Prévia)

- Coeficiente de Aproveitamento (CA): área total construída / área do lote
- Taxa de Ocupação (TO): limite de projeção da edificação no lote
- Recuo frontal: distância mínima da edificação ao alinhamento da via
- Recuos laterais: distância mínima entre edificação e divisas laterais
- Recuo de fundo: distância mínima entre edificação e divisa de fundo
- Gabarito de altura: altura máxima permitida em metros ou número de pavimentos
- Confirmar índices atualizados conforme LC 577/2025 (Cuiabá, vigente em 2025)

A LC 577/2025 alterou afastamentos e recuos. Projetos anteriores a 2025 podem estar desatualizados.

5. Compatibilidade Técnica com o Uso Pretendido

- Confirmar que o tipo de uso pretendido é compatível com resultados da topografia e sondagem
- Verificar se o projeto de fundação é viável tecnicamente sem custo excessivo
- Verificar se a declividade do terreno exige muros de arrimo ou soluções especiais de drenagem
- Verificar se há restrição de largura de acesso para maquinário de obra

Referência de custos em Cuiabá/MT (2026):

Topografia planialtimétrica em lote até 1.000 m²: R\$ 1.500 a R\$ 3.000

Sondagem SPT com 3 a 5 furos: R\$ 2.500 a R\$ 5.000

Valores variam conforme complexidade do terreno e empresa contratada.

Ecossistema Grupo Âmbito para sua obra:

Âmbito Engenharia: execução da obra, do projeto à operação | ambitoengenharia.com.br

Âmbito Ambiental: licenciamento ambiental de operação em MT | ambitoambiental.com.br

Ecoanálises: laudos de solo e água acreditados INMETRO (ISO/IEC 17025) | ecoanalises.com.br

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