

# Sequência de Etapas para Construir em MT

*Do terreno ao alvará de construção: roteiro completo para obras comerciais em Cuiabá e Várzea Grande*

Siga esta sequência antes de contratar qualquer projeto. Cada etapa é pré-requisito da seguinte. Inverter a ordem gera retrabalho, atraso e custo extra.

## BLOCO 1: Antes de Gastar um Centavo com Projeto

**1 Verificar a matrícula do imóvel**  
Certidão de Inteiro Teor atualizada. Confirmar que o imóvel está sem ônus, penhora ou indisponibilidade. Sem matrícula regular, nenhum órgão aceita protocolo.  
**Orgão:** Cartório de Registro de Imóveis  
**Prazo estimado:** 2 a 5 dias úteis

**2 Solicitar a Consulta Prévia de Viabilidade Construtiva**  
Documento que informa zoneamento, CA, CO, taxa de permeabilidade, recuos e restrições do lote. Obrigatória antes do projeto arquitetônico.  
**Orgão:** SMADES (Cuiabá) | SEMMADRS (Várzea Grande)  
**Prazo estimado:** 15 a 30 dias

**3 Analisar o Parecer Técnico com o profissional responsável**  
Conferir CA, CO, recuos e condicionantes. Identificar se há exigência de EIV ou outorga onerosa. Confirmar que o programa de necessidades é compatível com os índices.  
**Orgão:** Arquiteto (CAU-MT) ou Engenheiro (CREA-MT)  
**Prazo estimado:** 1 a 3 dias

**4 Solicitar Certidão de Numeração Predial**  
Número predial oficial do lote, necessário para protocolos na prefeitura e concessionárias.  
**Orgão:** Secretaria Municipal de Serviços Urbanos (Cuiabá)  
**Prazo estimado:** 3 a 10 dias

## BLOCO 2: Estudos Técnicos Obrigatórios

**5 Levantamento Topográfico (Planialtimétrico)**  
Obrigatório para projeto de fundação e drenagem. Define cotas, curvas de nível, confrontações e orientação solar. Sem topografia, o projeto estrutural não tem base.  
**Orgão:** Empresa de topografia ou Studio Âmbito  
**Prazo estimado:** 3 a 7 dias

**6 Sondagem SPT (Investigação do Solo)**  
Define tipo e profundidade de fundação. Obrigatória para edificações com mais de um pavimento ou carga relevante. Sem sondagem, o projeto estrutural é uma aposta.  
**Orgão:** Empresa de sondagem ou Ecoanalises (laudos de solo)  
**Prazo estimado:** 5 a 10 dias

**7 Análise de solo e água (quando exigida pelo órgão ambiental)**  
Necessária para terrenos com histórico industrial, próximos a corpos d'água ou em área de condicionante ambiental. Laudo emitido por laboratório acreditado INMETRO.  
**Orgão:** Ecoanalises (ISO/IEC 17025) — ecoanalises.com.br  
**Prazo estimado:** 7 a 15 dias

## BLOCO 3: Projetos Obrigatórios

8

### Projeto Arquitetônico

Base de todo o processo. Deve ser elaborado dentro dos parâmetros confirmados na Consulta Prévia. Assinado por Arquiteto (RRT/CAU-MT) ou Engenheiro Civil (ART/CREA-MT).

**Orgão:** Studio Âmbito — [studioambito.com.br](http://studioambito.com.br)

**Prazo estimado:** 15 a 45 dias (conforme complexidade)

9

### Projeto Estrutural

Obrigatório para obras em alvenaria ou concreto. Deve ser compatível com o tipo de fundação definido na sondagem.

**Orgão:** Engenheiro Estrutural (ART/CREA-MT)

**Prazo estimado:** 10 a 20 dias

10

### Projeto Elétrico

Necessário para aprovação de alvará e ligação definitiva pela Energisa-MT. Obrigatório em qualquer edificação com uso comercial ou industrial.

**Orgão:** Engenheiro Elétrico (ART/CREA-MT)

**Prazo estimado:** 7 a 15 dias

11

### Projeto Hidrossanitário

Obrigatório para alvará e habite-se. Inclui dimensionamento de esgoto, água pluvial e instalações sanitárias.

**Orgão:** Engenheiro Civil ou Hidráulico (ART/CREA-MT)

**Prazo estimado:** 7 a 15 dias

12

### Projeto de PPCI (Prevenção e Proteção Contra Incêndio)

Obrigatório para edificações comerciais, industriais e de uso coletivo. Aprovado pelo CBMMT antes do alvará.

**Orgão:** CBMMT (Corpo de Bombeiros Militar de MT)

**Prazo estimado:** 15 a 40 dias

13

### Projetos complementares (conforme exigência)

Drenagem, ar-condicionado, paisagismo — verificar exigências do Código de Obras Municipal para o tipo e porte da edificação.

**Orgão:** Conforme especialidade (CREA-MT ou CAU-MT)

**Prazo estimado:** Variável

## BLOCO 4: Aprovações e Alvará de Construção

14

### Aprovação do Projeto Arquitetônico na Prefeitura

Protocolo do projeto completo com memorial descritivo, ART ou RRT, e documentação do imóvel. Em Cuiabá: SMADES via Sistema Construtivo. Em Várzea Grande: SEMMADRS.

**Orgão:** SMADES (Cuiabá) | SEMMADRS (Várzea Grande)

**Prazo estimado:** 30 a 90 dias (varia por modalidade e complexidade)

15

### Aprovação do PPCI no CBMMT

Paralela ou anterior à aprovação do projeto arquitetônico para obras de uso coletivo e industrial. Sem PPCI aprovado, o alvará não é emitido.

**Orgão:** CBMMT — Corpo de Bombeiros Militar de MT

**Prazo estimado:** 15 a 40 dias

16

### Verificar necessidade de Licença Ambiental

Obras com potencial poluidor ou acima dos limites de porte municipal exigem LP/LI pela SEMA-MT, SMADES (Cuiabá) ou SEMMADRS (Várzea Grande) conforme a CONSEMA 74/2025.

**Orgão:** Âmbito Ambiental — [ambitoambiental.com.br](http://ambitoambiental.com.br)

**Prazo estimado:** 30 a 120 dias (conforme categoria)

1  
7

## Emissão do Alvará de Construção

Documento que autoriza o início da obra. Emitido somente após aprovação de todos os projetos obrigatórios e pagamento das taxas municipais.

**Orgão:** SMADES (Cuiabá) | SEMMADRS (Várzea Grande)

**Prazo estimado:** 5 a 15 dias após aprovação dos projetos

Etapa normal

Requer atenção (prazo crítico ou condicional)

Crítico: se omitida, bloqueia o processo

Studio Âmbito acompanha todas as etapas acima: da Consulta Prévia ao Habite-se.  
Do terreno ao alvará sem travar na prefeitura em Cuiabá e Várzea Grande.  
Avaliação de viabilidade em 48h. Proposta após briefing técnico.  
[studioambito.com.br](http://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, 54 e 56 | CONSEMA 74/2025 (licenciamento ambiental em MT) | CREA-MT e CAU-MT (responsabilidade técnica).

Studio Âmbito — Cuiabá/MT | [studioambito.com.br](http://studioambito.com.br) | Grupo Âmbito Engenharia | Material informativo — não substitui consulta técnica individualizada.