

Checklist: O que Verificar no Terreno Antes de Contratar Topógrafo em MT

Use antes de solicitar qualquer levantamento topográfico. Reunir essas informações antecipa problemas e economiza tempo no processo.

1. Documentação do Imóvel

- Matrícula atualizada do imóvel (emitida há no máximo 30 dias)
- Certidão de ônus reais
- Planta de quadra ou planta de loteamento original aprovada pela prefeitura
- Contrato de compra e venda ou escritura definitiva
- IPTU do exercício atual com descrição da área e localização
- Habite-se ou Auto de Conclusão de edificações anteriores (se houver construção no lote)

2. Características Físicas do Terreno

- Verificar se há desnível visível entre a testada (frente) e o fundo do terreno
- Identificar se há córregos, valas, canais ou nascentes dentro ou no entorno do lote
- Verificar se há vegetação de porte (árvores, mata) que possa indicar APP ou área de preservação
- Confirmar se o terreno tem aterro anterior (comum em loteamentos mais antigos em Cuiabá)
- Verificar se há construções, muros, cercas ou benfeitorias existentes no lote
- Identificar postes, caixas de passagem, redes de água, esgoto ou drenagem visíveis

3. Restrições Legais e Ambientais

- Verificar se o terreno está dentro ou próximo a Área de Preservação Permanente (APP) — Lei 12.651/2012
- Consultar o zoneamento do município (Plano Diretor de Cuiabá ou Várzea Grande) para usos permitidos
- Verificar se há restrição de gabarito (altura máxima permitida) para o lote
- Confirmar se o loteamento tem Convenção de Condomínio ou regras próprias que limitem o uso
- Verificar se há passagem de servidão de utilidade pública (linha de transmissão, gasoduto, etc.)
- Confirmar se o terreno está em área de risco ou de especial interesse social no município

4. Informações para Passar ao Topógrafo Antes do Orçamento

- Área total do terreno (em m²) conforme matrícula
- Finalidade do levantamento: aprovação de projeto, regularização (Reurb), loteamento ou outro
- Tipo de levantamento necessário: planialtimétrico simples ou planialtimétrico cadastral
- Formato de entrega exigido pelo escritório de projeto: DWG, PDF, shapefile (verificar antes)

- Sistema de coordenadas exigido: confirmar SIRGAS 2000 (padrão SMADES Cuiabá e SMDU Várzea Grande)
- Prazo de entrega necessário para não atrasar o protocolo de aprovação

Atenção antes de contratar

Exija que o topógrafo seja registrado no CREA-MT e que emita ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) pelo serviço. Sem ART recolhida no CREA-MT, a planta topográfica não tem validade para protocolo na prefeitura de Cuiabá (SMADES) ou Várzea Grande (SMDU).

Não sabe se o seu terreno tem APP, desnível crítico ou restrição de zoneamento?

O Studio Âmbito avalia a viabilidade do terreno antes do projeto. Identificamos restrições, calculamos o impacto na implantação e indicamos o tipo de levantamento necessário. Avaliação de viabilidade em 48 horas. Proposta após briefing técnico. studioambito.com.br