

CHECKLIST DE VIABILIDADE DE TERRENO

PARA CONSTRUÇÃO DE SUPERMERCADO EM MATO GROSSO

14 critérios técnicos e legais — do zoneamento ao licenciamento ambiental.

Baseado nos projetos Sorpan em Rondonópolis, Sinop, Tangará da Serra e Couto Magalhães. | Março 2026

studioambito.com.br

01 ZONEAMENTO E USO DO SOLO

- 1 Zoneamento compatível com comércio varejista de alimentos**

Verificar junto à secretaria de urbanismo se o lote está em zona comercial (ZC) ou zona mista com permissão para varejo alimentar. Lotes em zona residencial pura ou industrial específica não permitem alvará de funcionamento de supermercado.

■ *Verifique antes de qualquer outra etapa. Zoneamento incompatível não tem solução de projeto.*
- 2 Consulta prévia de viabilidade na prefeitura**

Solicitar consulta prévia de uso e ocupação do solo antes de protocolar qualquer projeto. Em Cuiabá, Várzea Grande, Rondonópolis e Sinop esse documento é pré-requisito para início do processo de aprovação e pode revelar restrições não visíveis no mapa de zoneamento.
- 3 Verificação de obrigatoriedade de EIV**

Em Cuiabá e Várzea Grande, empreendimentos acima de 2.500 m² construídos podem exigir Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) conforme LC 572/2025. Em Rondonópolis, Sinop e Tangará da Serra, verificar o plano diretor municipal. EIV não previsto adiciona de 60 a 180 dias ao cronograma de aprovação.

02 GEOMETRIA E DIMENSÕES

- 4 Testada mínima para acesso de caminhão de grande porte**

A testada mínima recomendada para supermercados com doca estruturada é de 20 metros. Para formatos com doca dupla ou acesso independente para carga e clientes, recomenda-se entre 28 e 35 metros.
- 5 Recuos e taxa de ocupação conforme Código de Obras**

Verificar os recuos mínimos (frontal, lateral, fundos) e a taxa máxima de ocupação do lote. A área construída possível dentro dos recuos determina o porte máximo viável antes de qualquer projeto.
- 6 Desnível e topografia do terreno**

Desníveis acima de 1,0 m entre testada e fundo do lote exigem solução estrutural específica. O desnível pode ser aproveitado para posicionar a doca em cota inferior ao salão, eliminando plataforma elevatória — solução adotada na unidade Sorpan em Couto Magalhães.

■ *Levantar planialtimétrico antes de orçar a obra. Terraplenagem e contenção não estão incluídas nos valores do SINAPI/CUB.*

03 INFRAESTRUTURA E UTILIDADES

7 Fornecimento de energia elétrica em média tensão

Supermercados com câmaras frias e climatização centralizada demandam entre 250 kVA e 800 kVA dependendo do porte. Verificar junto à Energisa-MT a disponibilidade de alimentação em 13,8 kV e o custo de extensão de rede, se necessário.

■ *Extensão de rede elétrica pode levar 90 a 180 dias e custar entre R\$ 80 mil e R\$ 350 mil. Esse custo não está no SINAPI nem no CUB.*

8 Abastecimento de água e esgotamento sanitário

Verificar junto à SANECAP (Várzea Grande), SANECUIABÁ (Cuiabá) ou concessionária local a disponibilidade de rede com capacidade compatível. Supermercados com açougue e padaria geram volume de efluente superior à média comercial.

9 Acesso viário e restrições de carga

Verificar se a via de acesso comporta manobra de caminhão baú e se há restrição de circulação de carga em horário comercial. Em vias de mão única, a operação logística pode ser inviabilizada após a abertura.

04 REGULARIDADE DOCUMENTAL

10 Matrícula atualizada e cadeia dominial sem ônus

Exigir certidão de matrícula atualizada (máx. 30 dias) com certidão negativa de ônus reais. Hipotecas, penhoras e indisponibilidades inviabilizam o financiamento da obra e podem impedir o alvará de construção.

11 IPTU em dia e inscrição municipal ativa

IPTU em dívida ativa pode bloquear a emissão do alvará de construção e gerar problemas de regularização no cartório. Confirmar que a inscrição municipal está ativa e compatível com o uso pretendido.

12 Inexistência de APP ou faixa non aedificandi

Verificar junto à SEMA-MT e à prefeitura se parte do lote está em Área de Preservação Permanente (APP) ou em faixa non aedificandi de duto, linha de transmissão ou curso d'água.

■ *Cruzar matrícula com camadas de restrição ambiental no SICAR e no sistema SEMA-MT antes de qualquer contrato de compra do imóvel.*

05 LICENCIAMENTO AMBIENTAL E SANITÁRIO

13 Classificação da atividade no JUCEMAT / Redesimples

Verificar a classificação de risco da atividade conforme o CNAE no sistema Redesimples e JUCEMAT. Estabelecimentos com açougue, padaria e manipulação de alimentos são classificados em categoria de risco mais elevada, exigindo processo de licença ambiental distinto.

14 Possibilidade de Licença por Adesão e Compromisso (LAC)

Nos termos da LC Estadual 592/2017 e do Decreto SEMA-MT 695/2020, supermercados de determinado porte podem enquadrar-se na LAC, com tramitação mais ágil do que o licenciamento convencional. Verificar o enquadramento antes de iniciar o processo.

AVISO DE USO

Este checklist é um instrumento de análise prévia, não um documento de aprovação. A verificação dos itens acima reduz o risco de surpresas após o início do projeto, mas não substitui a consulta técnica formal junto aos órgãos competentes. **Nenhum item pode ser assumido como resolvido sem certidão ou documento emitido pelo órgão responsável.**

O Studio Âmbito realiza a análise técnica e legal do terreno como parte da viabilidade do projeto. A Âmbito Ambiental integra o licenciamento ambiental desde a fase de concepção do empreendimento, evitando que exigências ambientais surjam após a aprovação arquitetônica.

PRECISA DE UMA ANÁLISE TÉCNICA DO SEU TERRENO?

O Studio Âmbito avalia viabilidade, licenças e compatibilidade de projeto antes de qualquer investimento.

studioambito.com.br · (65) 9 9804-0811 · WhatsApp