

Quarta-Feira, 24 de Junho de 2026

Cuiabá registra ‘boom’ imobiliário após 15 anos sem correção de valor venal

EXPANSÃO

Rafael Costa | Prefeitura de Cuiabá

Sem alteração no valor venal dos imóveis desde 2010, o município de Cuiabá registra, nestes 15 anos de intervalo, uma onda significativa de construção de imóveis de médio e alto padrão que resultaram em uma expressiva valorização imobiliária.

Neste período foi registrado um “boom imobiliário”, termo que faz referência ao aquecimento do mercado de imóveis, caracterizado por uma forte valorização nos preços, grande volume de transações, aumento na construção e expansão do crédito.

Em 2014, Cuiabá foi sede da Copa do Mundo, maior evento futebolístico do planeta.

A partir disso, houve a concretização de obras de viadutos e expansão da malha asfáltica. Outra inovação que resultou em expressão do valor dos imóveis foi a melhora na distribuição de água, registrada a partir dos serviços de concessão pública fiscalizados pelo município.

Nos últimos 15 anos, houve a construção de imóveis de médio e alto padrão nos bairros Jardim Imperial, Jardim Itália, Morada do Ouro, Ribeirão do Lipa, Avenida Beira Rio e outros.

Em 2025, conforme dados da Fecomércio (Federação do Comércio de Mato Grosso), as regiões Oeste e Sul de Cuiabá concentraram o maior número de imóveis vendidos e com menor valor médio, enquanto as regiões Leste e Norte apresentaram maiores tickets médios e imóveis de padrão mais alto.

A resolução 31/2012 do TCE (Tribunal de Contas do Estado) determina que a atualização do valor venal dos imóveis deve ser feita anualmente e comunicada até o dia 31 de janeiro do ano subsequente ao Cartório de Imóveis. A ideia é garantir cobranças justas em IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) e ITBI (Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis).

Ambos os tributos, com o ISSQN (Impostos Sobre Serviço de Qualquer Natureza), compõem receita própria do município que lida diariamente com demandas crescentes de investimentos em educação, saúde e infraestrutura.

Correções justas

Para adequar o valor venal dos imóveis à realidade imobiliária, a Prefeitura de Cuiabá mantém, desde o dia 4 de novembro, uma comissão formada por representantes do poder público, sindicatos e instituições do ramo imobiliário. Os trabalhos serão concluídos no prazo de 30 dias.

O secretário-adjunto da Receita de Cuiabá, Thiago Semensato, explica que a correção da planta genérica será pautada pela justiça fiscal e social. Ou seja, ao mesmo tempo em que valores venais de determinados imóveis serão reajustados, outros poderão ser reduzidos em razão do valor de perda imobiliária cujos critérios são pautados pelo mercado financeiro-imobiliário.

“O objetivo não é majoração generalizada de tributo, mas correção de distorções acumuladas em 15 anos. É importante destacar: muitos imóveis terão redução em seus valores venais, especialmente aqueles em áreas que não acompanharam o ritmo de valorização de outras regiões ou que sofreram desvalorização. A atualização promove justiça fiscal ao redistribuir a carga tributária de forma mais justa e equilibrada, permitindo ao município financiar serviços essenciais à população: saúde, educação, infraestrutura e mobilidade urbana”, ressalta.

Para garantir legitimidade técnica e social ao procedimento, a comissão de atualização tem a participação de membros da Procuradoria Geral do Município (PGM) e das seguintes secretarias municipais: Economia, Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano, Planejamento e Desenvolvimento Urbano, Habitação e Regularização Fundiária.

Também conta com integrantes do CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis), Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), Sindicato das Indústrias da Construção (Sinduscon), Sindicato das Empresas de Compra e Venda, Locação e Administração de Imóveis (Secovi), Câmara de Dirigentes Lojistas (CDL), Associação Comercial e Empresarial de Cuiabá (AccCuiabá), Associação Brasileira da Indústria de Hotéis de Mato Grosso (Abih-MT).