

GUIA DO INVESTIDOR

IMOBILIÁRIO

Gestão & Negociação Imobiliária

RADAR DO MERCADO +

MAPA DE GIRO + ALUGUEL

+ ESTRATÉGIA

R\$ 5,7 BI
transacionados em Cuiabá

13.597
transações registradas



Recorde 2025



GUIA DO INVESTIDOR IMOBILIATTO
EDIÇÃO #11 Fevereiro/2026
DATA DE PUBLICAÇÃO: fev/2026
AUTOR E EDITORIAL: JOÃO CORRETOR
DESIGN: JOÃO CORRETOR
IMAGENS E FOTOGRAFIAS: INTERNET
COPYRIGHT: TODOS OS DIREITOS RESERVADOS
EMPRESA: IMOBILIATTO

CONTEÚDO GRATUITO

É expressamente proibido o comércio desse material

GUIA DO INVESTIDOR IMOBILIATTO

JOÃO CORRETOR

Edição: #11 Fevereiro/2026

IMOBILIATTO

Rua Américo Salgado, 1044B - Araés

CEP: 78005-540

Cuiabá-MT

Site: <https://www.imobiliatto.com.br>

Email: administrativo@imobiliatto.com.br

Fone: (65) 99633-5509



RADAR DO MERCADO

O QUE ESTÁ GIRANDO, ONDE ESTÃO OS TICKETS ALTOS E O QUE ESTÁ SUBINDO NO ALUGUEL.

Resumo do mercado imobiliário de Cuiabá do ano anterior que pode refletir em 2026.



1

VOLUME DO MERCADO (ITBI 2025)

13.597
Transações

5.703
BILHÕES

R\$ 419MIL
TICKET MÉDIO



Fonte: SECOVI/ITBI

2

FINANCIAMENTO VOLTOU FORTE

R\$ 1,569 BILHÕES financiados

27,52% das transações com financiamento



Fonte: SECOVI/ITBI

3

ALUGUEL EM CUIABÁ (FIPEZAP)

R\$ 46,31/m²
(dez/2025)

Se um imóvel tem 40m², você multiplica pelo valor atual do m² de locação.
40 x 46,31 = R\$ 1.852,40 (Esse seria o valor médio para você cobrar)

obs: Deve se levar em conta, imóvel é novo, tem mobília, o bairro é estruturado?

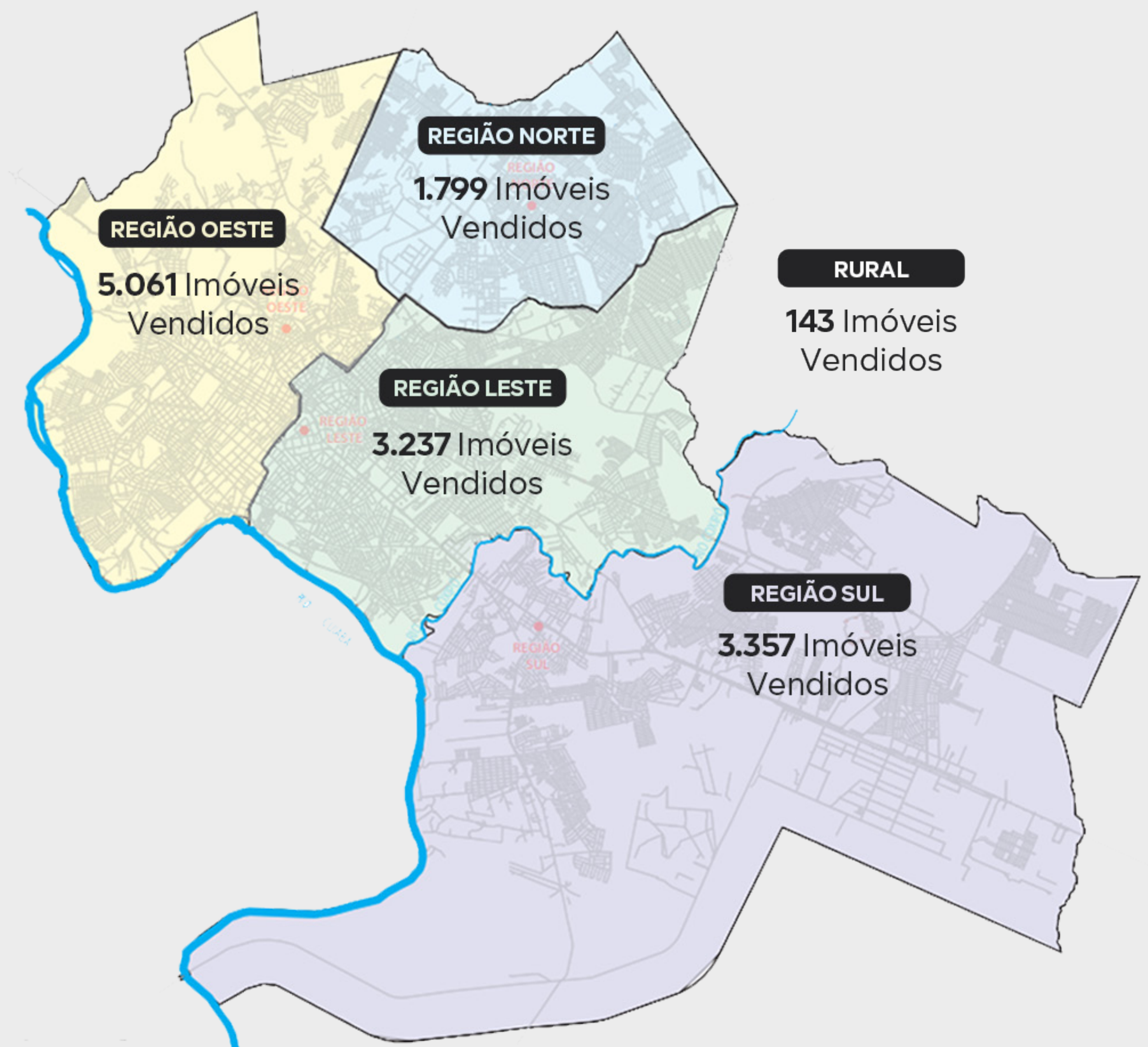
+14,61%
2025

8,10% a.a.
Rental yield

Fonte: FipeZAP



MAPA DE GIRO



Região Leste

Ticket médio: R\$ 548 mil (mais alto)

Leitura: mercado mais caro → tende a ter público mais exigente e maior disputa por produto "pronto."

Região Norte

Ticket médio: R\$ 501 mil

Leitura: bom para "médio-alto" com liquidez seletiva (precisa de precificação correta).

Região Oeste

Ticket médio: R\$ 428 mil

Leitura: onde mais gira. Se você quer liquidez, aqui costuma ter mais "mercado."

Região Sul

Ticket médio: R\$ 250 mil

Leitura: tende a concentrar entrada/primeiro imóvel e grande massa de demanda.

(Rural) irrelevante para guia urbano.

Bairros “ticket alto”

Onde o comprador **paga** mais por negócio

Ticket alto não é sinônimo de “melhor investimento”.

Geralmente significa: produto mais caro + comprador mais exigente.

Precificação errada aqui trava liquidez.

#1

LESTE

Jardim das
Américas

R\$ 1,142mi

Ticket médio (2025)

174 Unidades | Financiados R\$ 71,6mi

#2

OESTE

Duque de
Caxias

R\$ 841mi

Ticket médio (2025)

185 Unidades | Financiados R\$ 21,4mi

#3

OESTE

Jardim
Cuiabá

R\$ 809mi

Ticket médio (2025)

61 Unidades | Financiados R\$ 8,2mi

#4

LESTE

Jardim
Leblon

R\$ 806mi

Ticket médio (2025)

119 Unidades | Financiados R\$ 38,3mi

#5

NORTE

Centro Político
Administrativo

R\$ 800mi

Ticket médio (2025)

72 Unidades | Financiados R\$ 14mi

Fonte: ITBI Cuiabá 2025

Métrica: Ticket médio = **Valor transacionado ÷ nº de transações**

Filtro: **somente bairros com ≥ 60 transações/ano**

Excluídos: **condomínios e áreas de expansão**

Não perca a oportunidade de explorar insights valiosos!

Baixe a versão o **Guia do Investidor Imobiliatto** e descubra as tendências que moldam o mercado.

BAIXAR GRATUITAMENTE



O bairro que mais transacionou em valor

Goiabeiras

liderou

em valor

transacionado

(2025)

R\$ 212,7 mi



Por que isso importa:

- Atrai investidor e moradia de maior poder aquisitivo
- Tende a ter demanda mais "qualificada", mas mais exigente
- Precificação errada aqui vira imóvel encalhado caro

Financiamento (o motor escondido)

O relatório da SECOVI aponta R\$ 1,569 bi financiados em 2025. 27,52% dos Imóveis vendidos foram com verbas dos bancos.

Regra prática: se o comprador financia, o preço precisa caber no laudo do banco - preço acima do laudo mata a venda.

Mas a grande parte das negociações imobiliárias em Cuiabá ainda continuam sendo sem financiamento.

FALA CORRETOR!



JOÃO VICTOR VIEIRA 
@joaocorretorimobiliario

Dica do corretor (locação em Cuiabá)

Eu alugo imóvel em Cuiabá há anos e vou ser direto: **segurança manda. Fiador e caução geram atrito, dor de cabeça e travam negócio**

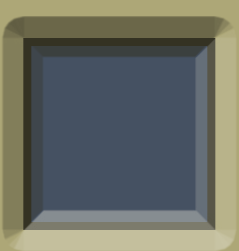
Eu só trabalho com seguro fiança e seguradora forte, porque isso dá previsibilidade e reduz risco.

No mercado, o aluguel anunciado em Cuiabá está em R\$ 46,31/m², com +14,61% em 12 meses e yield médio de 8,10% a.a.

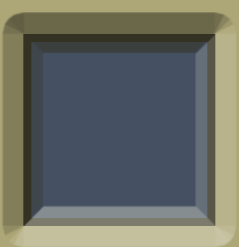
Mas não se iluda: esse número é média. Não é qualquer imóvel que rende. Quem escolhe unidade certa (**localização, liquidez e demanda**) consegue performance acima da média - e **mobiliado bem posicionado pode bater 1% a 2% ao mês** em casos específicos.

Resumo agressivo: em Cuiabá dá pra fazer renda com locação, mas só ganha de verdade quem compra certo, protege com garantia profissional e não entra em imóvel "bonito" sem demanda real.

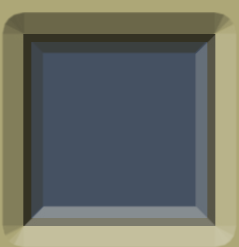
Checklist "anti-prejuízo" (comprar / investir)



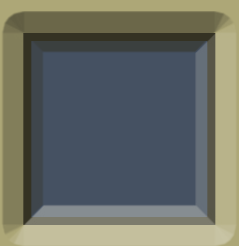
O preço está coerente com o ticket da região?



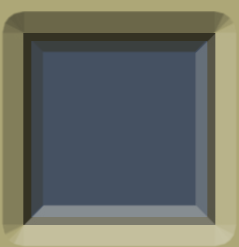
Qual sua estratégia: revenda rápida, moradia, renda?



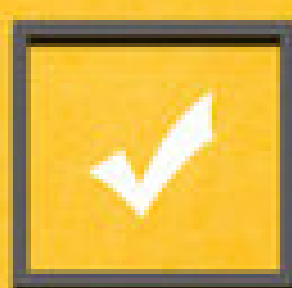
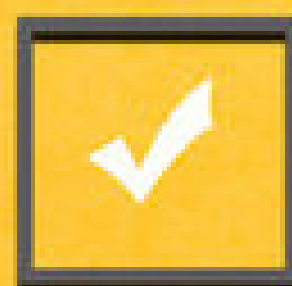
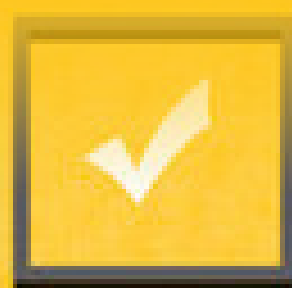
Se é renda: qual vacância aceitável? qual custo de condomínio/IPTU?



Se é financiamento: qual risco de taxa e aprovação?



Se é "oportunidade": por que o vendedor está vendendo?



Venda ou compre
seu imóvel com quem
garante a melhor
negociação. **Eu cuido
de tudo por você!**


IMOBILIATTO
Gestão & Negociação Imobiliária



JOÃO CORRETOR



@joaocorretorimobiliario

(65) 99633-5509