Cuiabá em nova fase: Como o alto padrão está redesenhando o futuro da cidade

O ano de 2025 confirma um movimento que já vinha sendo observado nos últimos ciclos: o mercado imobiliário de alto padrão em Cuiabá entrou em uma nova fase, mais consolidada, madura e sofisticada.

Os empreendimentos voltados ao público de maior poder aquisitivo demonstraram resiliência. Diferentemente de outros segmentos, o alto padrão não depende exclusivamente de financiamento tradicional e, por isso, sofre menos com oscilações conjunturais. Trata-se de um mercado impulsionado por planejamento patrimonial, visão de longo prazo e, sobretudo, pela busca por qualidade de vida.

Dados do Sindicato da Habitação de Mato Grosso (Secovi-MT) indicam que 2025 foi o melhor ano da série histórica do indicador imobiliário, com R$ 5,7 bilhões movimentados e quase 13,6 mil imóveis comercializados. Embora esse volume envolva diferentes faixas de mercado, é no alto padrão que se observa um reposicionamento estratégico: menos produtos genéricos e mais projetos autorais, com identidade própria e forte apelo conceitual.

Nesse contexto, Cuiabá apresenta valorização consistente do metro quadrado nos últimos anos, com crescimento acumulado próximo de 22% entre 2022 e 2024, segundo o índice FipeZAP. Esse avanço não é pontual; reflete a solidez da economia regional, impulsionada pelo agronegócio, pela geração de renda e pela confiança institucional.

No segmento premium, a valorização é ainda mais evidente em bairros consolidados e em eixos estratégicos de expansão urbana. Um exemplo é a região Norte de Cuiabá, estruturada pela Rodovia Arquiteto Helder Cândia (MT-010), que se consolidou como uma zona valorizada, madura e com identidade urbana própria, resultado de investimentos pioneiros como o Florais Cuiabá, primeiro empreendimento de alto padrão da região, entregue em 2004 pela Ginco Urbanismo.

Desde então, o perfil do consumidor de alto padrão em Cuiabá evoluiu. Hoje, ele busca mais do que localização privilegiada e metragem generosa. Valoriza integração com a natureza, arquitetura diferenciada, serviços exclusivos, segurança e infraestrutura completa. Quer morar em um ambiente que traduza estilo de vida, pertencimento e propósito.

É dentro dessa evolução que surge o Ginco Zurique, projeto desenvolvido pela Ginco ao longo de mais de 15 anos de estudos. Localizado na Rodovia Helder Cândia, em uma das áreas mais preservadas da capital, o empreendimento foi concebido para integrar arquitetura e paisagem de forma orgânica.

O Zurique destina 70% de sua área total à natureza e aos espaços de convivência, incluindo áreas de preservação permanente e uma Reserva Particular do Patrimônio Natural. A topografia original do terreno foi mantida como elemento central do projeto, proporcionando lotes com vistas privilegiadas, melhor ventilação e maior liberdade arquitetônica.

Mais do que infraestrutura de lazer, o conceito envolve curadoria de experiências: espaços culturais, áreas de wellness, serviços exclusivos, ambientes gastronômicos e soluções que combinam tecnologia, sustentabilidade e convivência.

O alto padrão em Cuiabá deixou de ser apenas sinônimo de maior metragem ou acabamento sofisticado. Hoje, representa uma proposta completa de viver melhor. O luxo contemporâneo está na experiência, na integração com o meio ambiente e na possibilidade de trabalhar, conviver e relaxar em um mesmo espaço, com qualidade.

A perspectiva para 2026 é de estabilidade no volume de vendas, acompanhada de uma valorização qualitativa dos empreendimentos premium. Projetos bem fundamentados, com planejamento urbano responsável e visão de longo prazo, tendem a se destacar.

Cuiabá vive um momento de transformação urbana. E o mercado de alto padrão exerce papel estratégico nesse processo, não apenas acompanhando o crescimento da cidade, mas ajudando a defini-lo. Construir para o futuro exige responsabilidade, sensibilidade e propósito. É essa combinação que deverá nortear os próximos ciclos do setor.

Júlio Braz é sócio-fundador e diretor-presidente da Ginco Urbanismo