SOBRE ESTE RELATÓRIO

Tipo de estudo:

PANORAMA MERCADO IMOBILIÁRIO

SINDUSCON-RR SEBRAE FIER

Local do estudo:

BOA VISTA

Período de realização:

2º TRIMESTRE 2025

RESUMO EXECUTIVO

Este relatório executivo reúne informações sobre o mercado imobiliário de Boa Vista referente ao 2º trimestre de 2025. Ele é um compilado com as principais informações do estudo desenvolvido pela Brain Inteligência Estratégica para o Sebrae Roraima.

O estudo foi realizado com base em três objetivos centrais. O primeiro deles foi o desenvolvimento de uma pesquisa sobre o mercado vertical e horizontal para avaliação censitária do município. O segundo, a apresentação da evolução analítica dos principais indicadores imobiliários, como lançamentos, oferta inicial e atual, vendas e evolução dos preços. O terceiro objetivo foi a entrega de uma análise de mercado, segundo estes principais indicadores.

Nas próximas páginas você confere todos os dados e métricas de maior impacto subtraídos deste estudo. Esperamos que este material te forneça informações estratégicas e contribua para decisões mais assertivas em seus negócios. Tenha uma boa leitura!

Sumário

04 Boa Vista Roraima

06 Lançamentos horizontais

22 Vendas horizontais

32 Oferta

37 VSO/ IVV

42 Variação de preços

47 Apêndices

65 Conclusão

BOA VISTA
RORAIMA

BRAIN
Inteligência Estratégica

BOA VISTA
RORAIMA

2º TRIMESTRE DE 2025

A cidade analisada nesse estudo representam:
65% da população
89% do potencial de consumo do estado

LANÇAMENTOS HORIZONTAIS

Observação: Consideram-se produtos horizontais os loteamentos abertos, loteamentos fechados e casas em condomínio.

Empreendimentos horizontais lançados

O gráfico a seguir apresenta os dados de empreendimentos horizontais lançadas por trimestre, na lateral direita comparativo do 1º semestre de 2024 com 1º semestre de 2025; e na lateral superior direita as variações entre os trimestre.

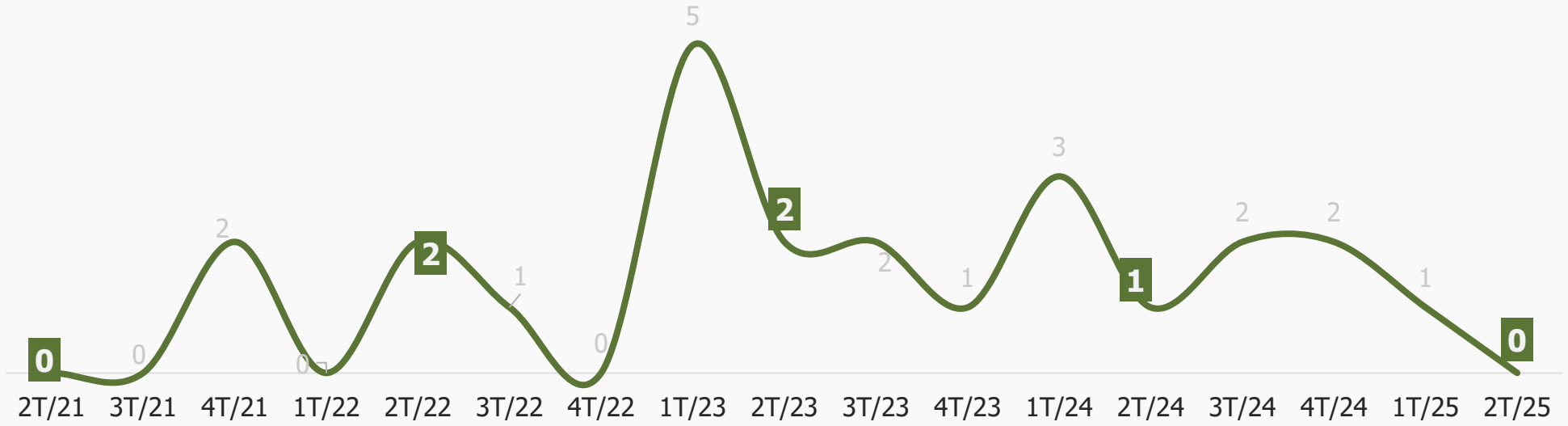
Queda nos lançamentos horizontais

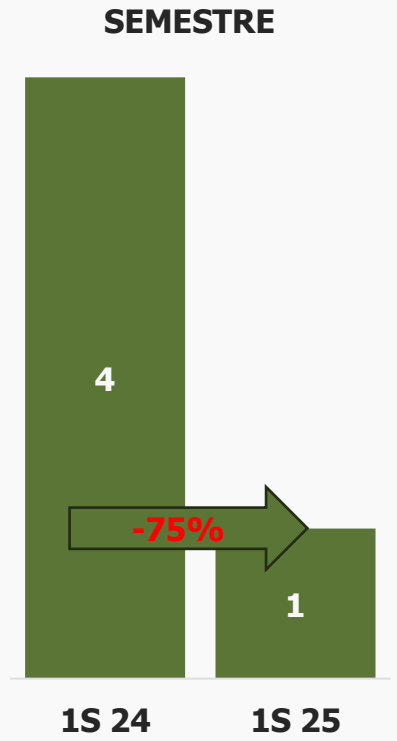
Nota-se queda nos lançamentos horizontais, que apresentou 1 empreendimento no 2º trimestre do ano anterior e passou para nenhum empreendimento no último trimestre.

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

EMPREENDIMENTOS HORIZONTAIS LANÇADOS

VARIAÇÕES | EMPREENDIMENTOS LANÇADOS			
2T21 x 2T22	2T22 x 2T23	2T23 X 2T24	2T24 x 2T25
-	-	-50%	-



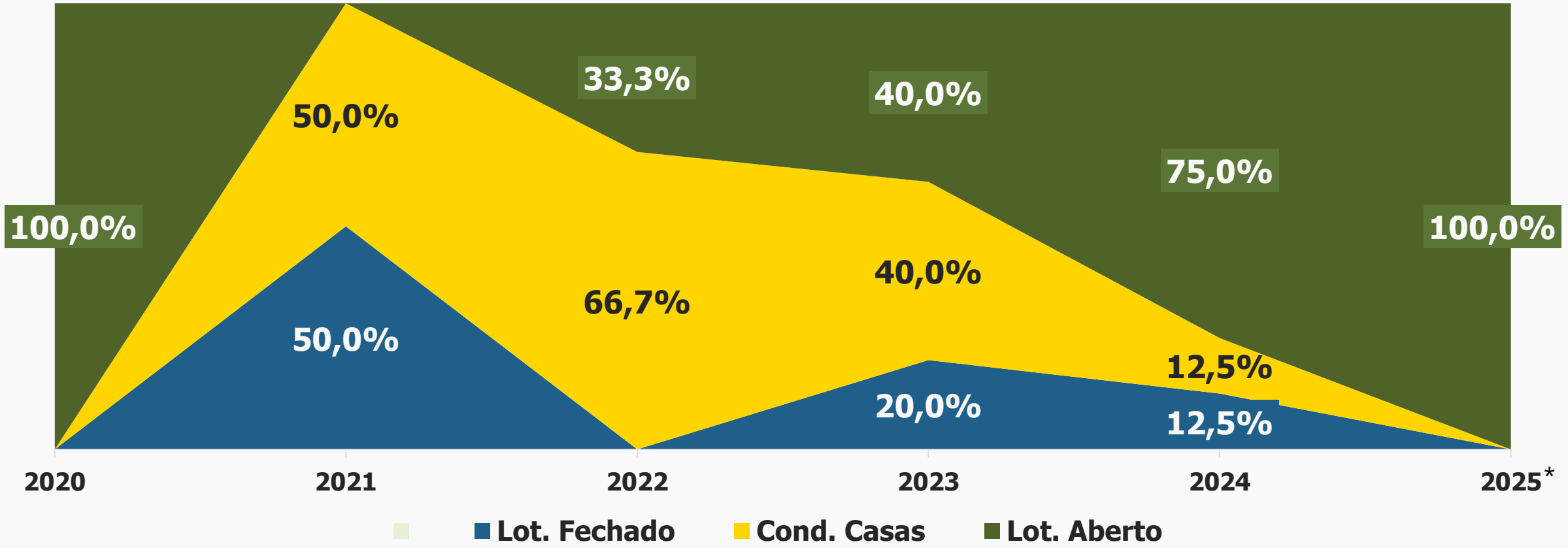


FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

Observação: Consideram-se produtos horizontais os loteamentos abertos, loteamentos fechados e casas em condomínio.

EMPREENDIMENTOS HORIZONTAIS

O gráfico abaixo apresenta a participação no total dos empreendimentos lançadas por ano e tipo.



Obs: *Até 06/2025

FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

Observação: Consideram-se produtos horizontais os loteamentos abertos, loteamentos fechados e casas em condomínio.

Empreendimentos horizontais lançados acumulados 12 meses

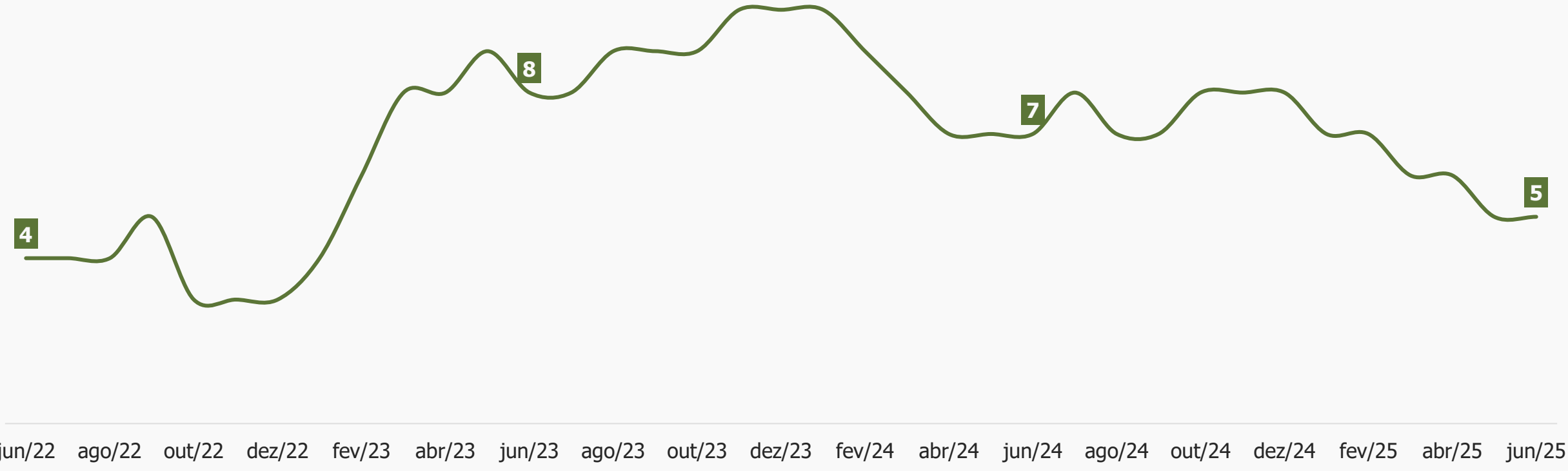
Na página a seguir, você confere um gráfico com os empreendimentos horizontais lançados acumulados nos últimos 12 meses, com um recorte para o padrão residencial horizontal. Nota-se que o acumulado em junho de 2024 era de 7 empreendimentos e em junho de 2025 diminuiu para 5 empreendimentos.

Ao analisar o acumulado dos últimos 12 meses, tivemos queda em 29% comparando junho de 2024 e 2025.

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

EMPREENDIMENTOS HORIZONTAIS LANÇ.
ACUMULADO 12 MESES

VARIAÇÕES | EMPREENDIMENTOS LANÇADOS ACUM.		
JUN22 X JUN23	JUN23 X JUN24	JUN24 X JUN25
+100%	-13%	-29%



BRAIN Inteligência Estratégica

FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

Observação: Consideram-se produtos horizontais os loteamentos abertos, loteamentos fechados e casas em condomínio.

Unidades horizontais lançadas

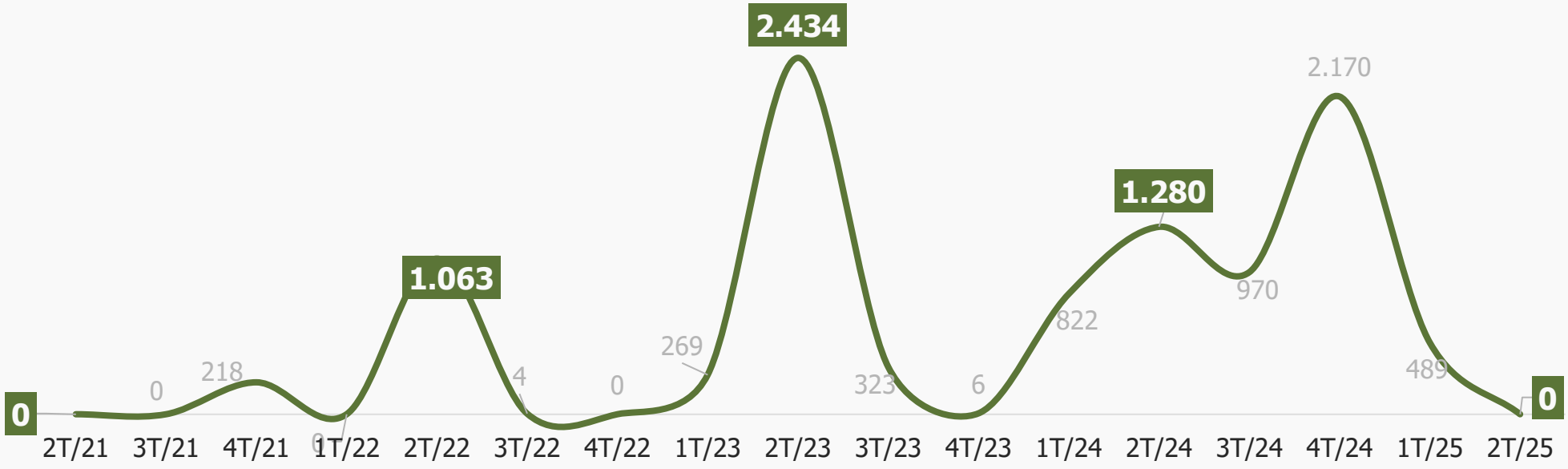
O gráfico a seguir apresenta os dados de unidades horizontais lançadas por trimestre, na lateral direita comparativo do 1º trimestre de 2024 com 1 trimestre de 2025, e na lateral direita o comparativo entre semestres; e na lateral superior direita as variações entre os trimestre.

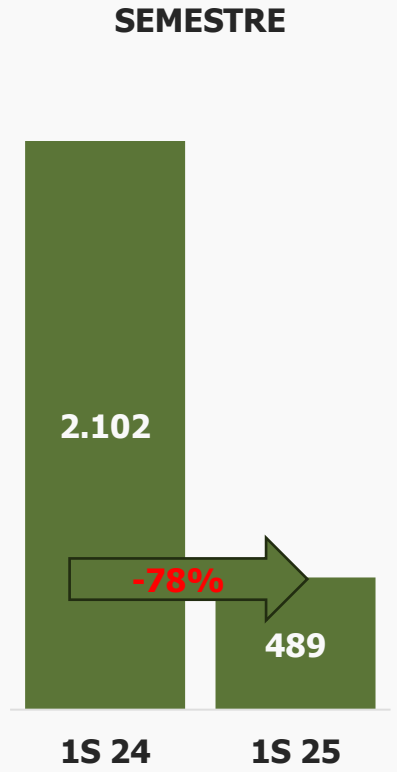
Nota-se queda nas unidades lançadas horizontais, que apresentou 1.280 empreendimento no 2º trimestre do ano anterior e passou para nenhuma unidade no último trimestre.

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

UNIDADES HORIZONTAIS LANÇADAS

VARIAÇÕES | UNIDADES LANÇADAS			
2T21 x 2T22	2T22 x 2T23	2T23 X 2T24	2T24 x 2T25
-	+129%	-47%	-





FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

Observação: Consideram-se produtos horizontais os loteamentos abertos, loteamentos fechados e casas em condomínio.

Unidades horizontais lançados
Acumulado 12 meses

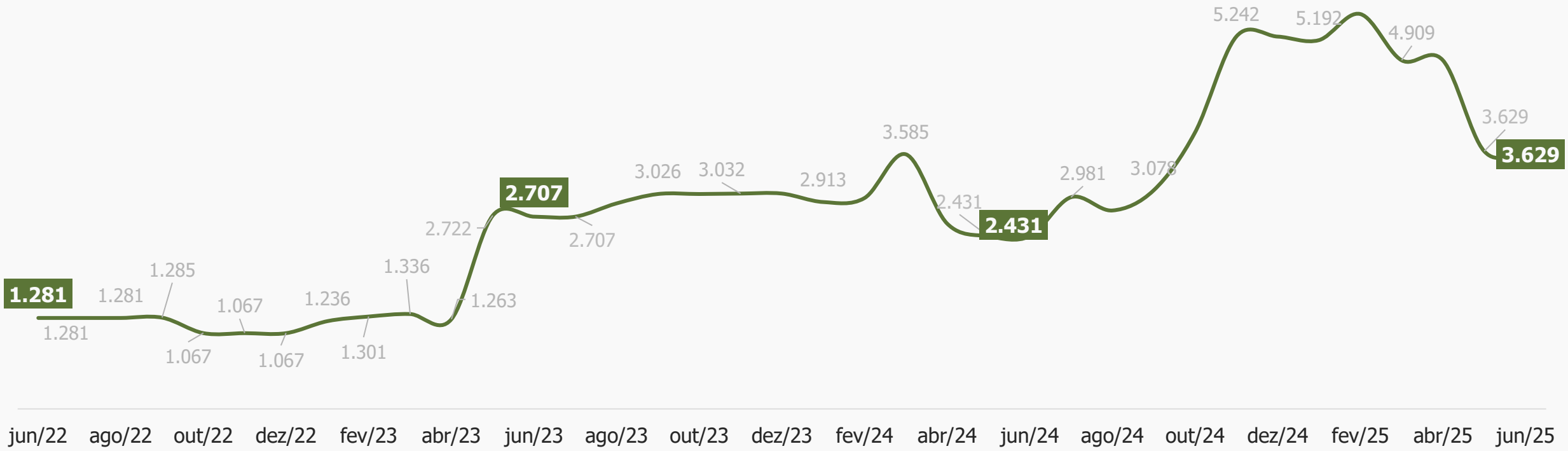
Na página a seguir, você confere um gráfico com as unidades horizontais lançadas acumuladas nos últimos 12 meses. Nota-se que o acumulado em junho de 2024 era de 2.431 unidades e em junho de 2025 aumentou para 3.629 unidades.

Ao analisar o acumulado dos últimos 12 meses, tivemos aumento em 49% comparando junho de 2024 e 2025.

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

UNIDADES HORIZONTAIS LANÇADAS
ACUMULADO 12 MESES

VARIAÇÕES | UNIDADES LANÇADAS ACUMULADAS		
JUN22 X JUN23	JUN23 X JUN24	JUN24 X JUN25
+111%	-10%	+49%



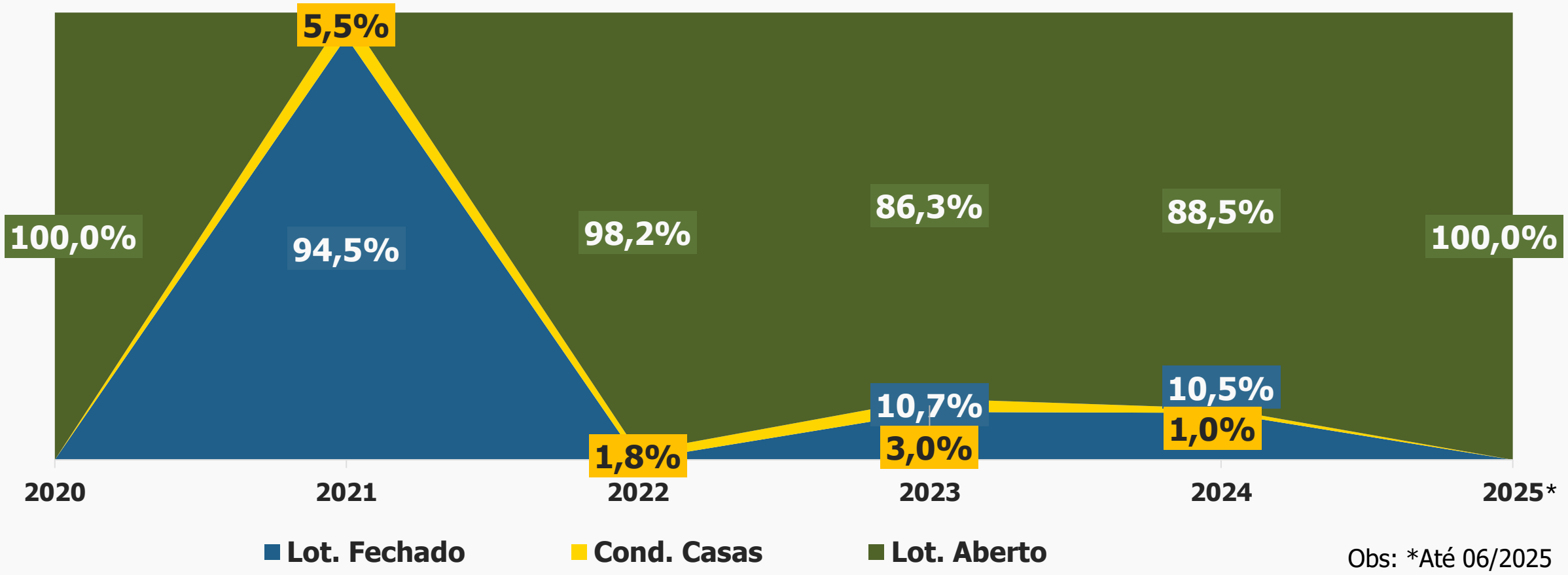
BRAIN Inteligência Estratégica

FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

Observação: Consideram-se produtos horizontais os loteamentos abertos, loteamentos fechados e casas em condomínio.

UNIDADES HORIZONTAIS LANÇADOS

O gráfico abaixo apresenta a participação no total das unidades lançadas por ano e tipo.



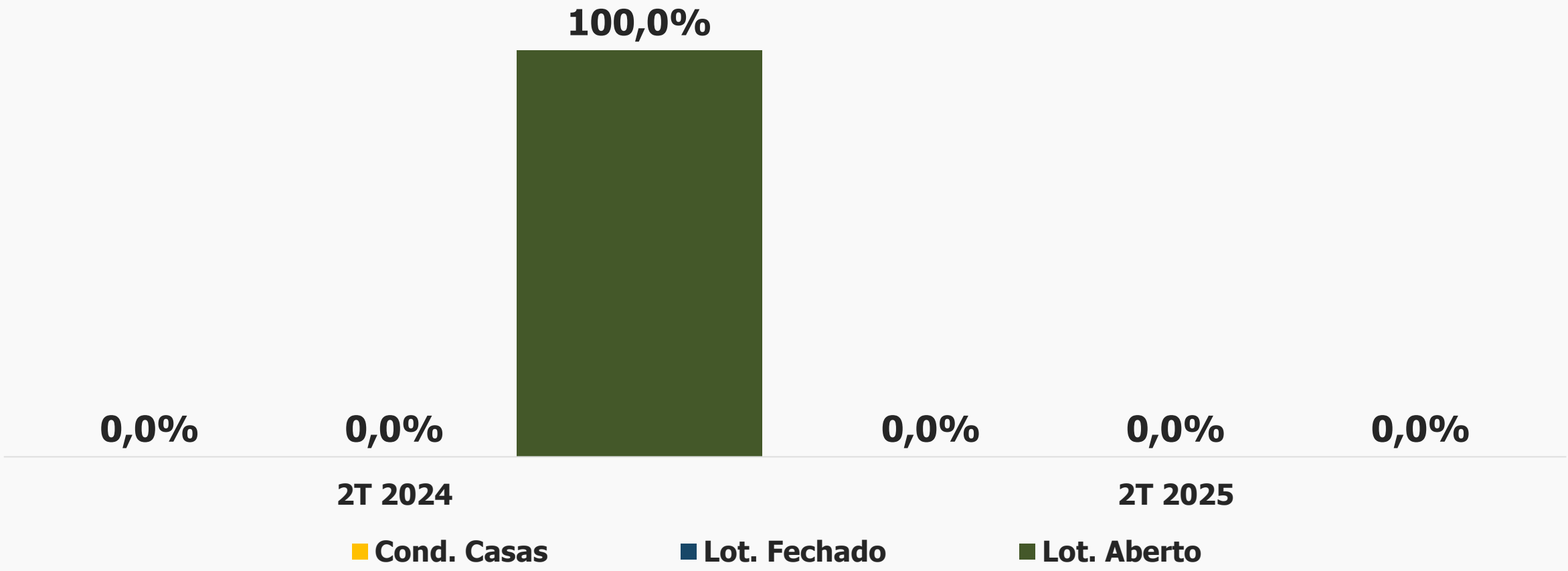
Obs: *Até 06/2025

FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

Observação: Consideram-se produtos horizontais os loteamentos abertos, loteamentos fechados e casas em condomínio.

UNIDADES HORIZONTAIS LANÇADAS
POR TIPO

O gráfico abaixo apresenta a participação no total das unidades lançadas por trimestre e tipo.



FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

Observação: Consideram-se produtos horizontais os loteamentos abertos, loteamentos fechados e casas em condomínio.

VGV lançado horizontal

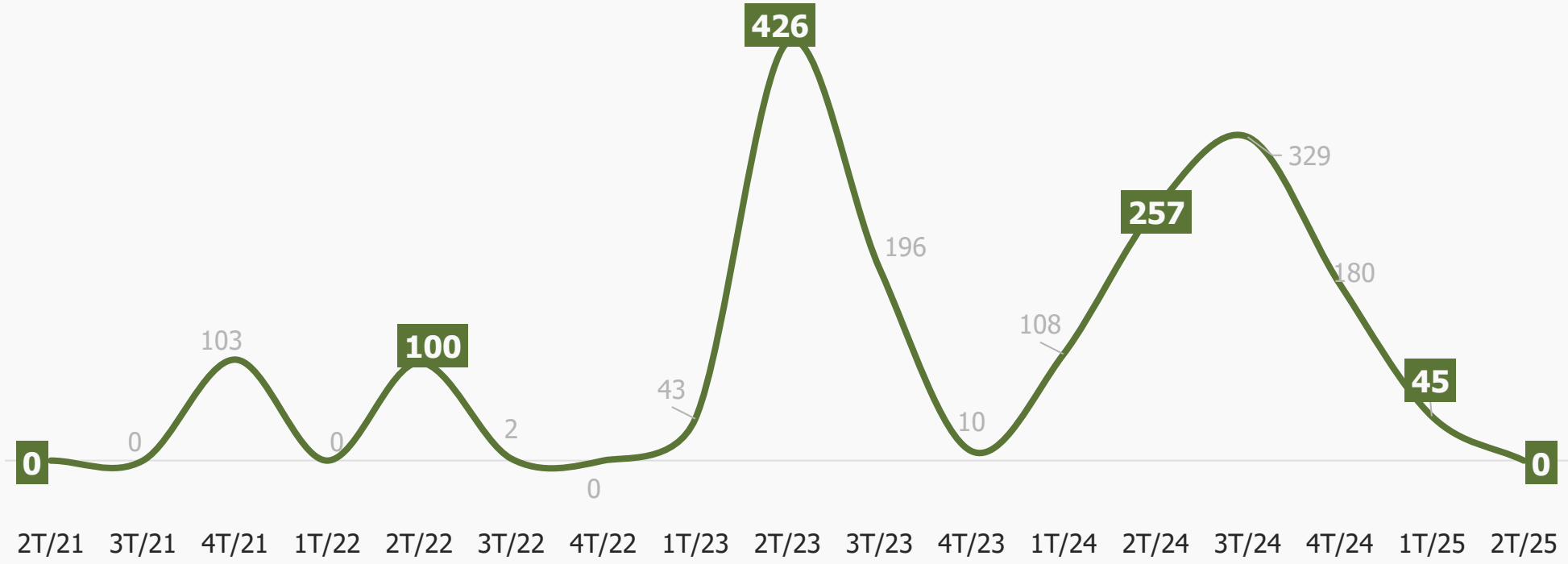
O gráfico a seguir apresenta os dados de valor geral lançado por trimestre, na lateral direita comparativo do 1º semestre de 2024 com 1º semestre de 2025; e na lateral superior direita as variações entre os trimestre.

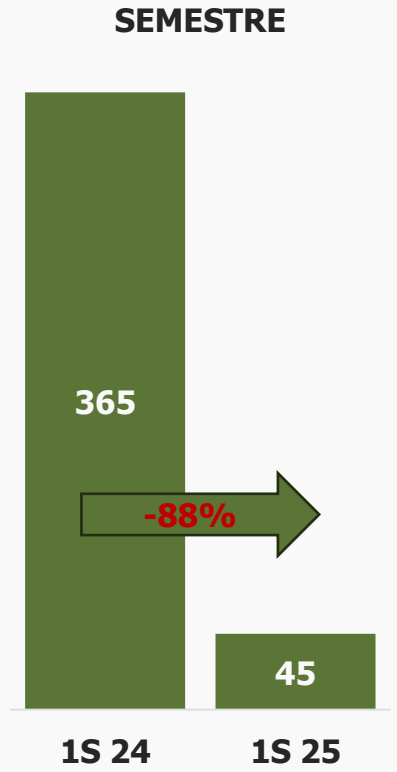
Nota-se queda no VGV lançado horizontal, que apresentou 257 milhões no 2º trimestre do ano anterior e passou para 0 milhão no último trimestre.

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

VGV LANÇADO HORIZONTAL (R$ MILHÕES)

VARIAÇÕES | VGV LANÇADO			
2T21 x 2T22	2T22 x 2T23	2T23 X 2T24	2T24 x 2T25
-	+327%	-40%	-



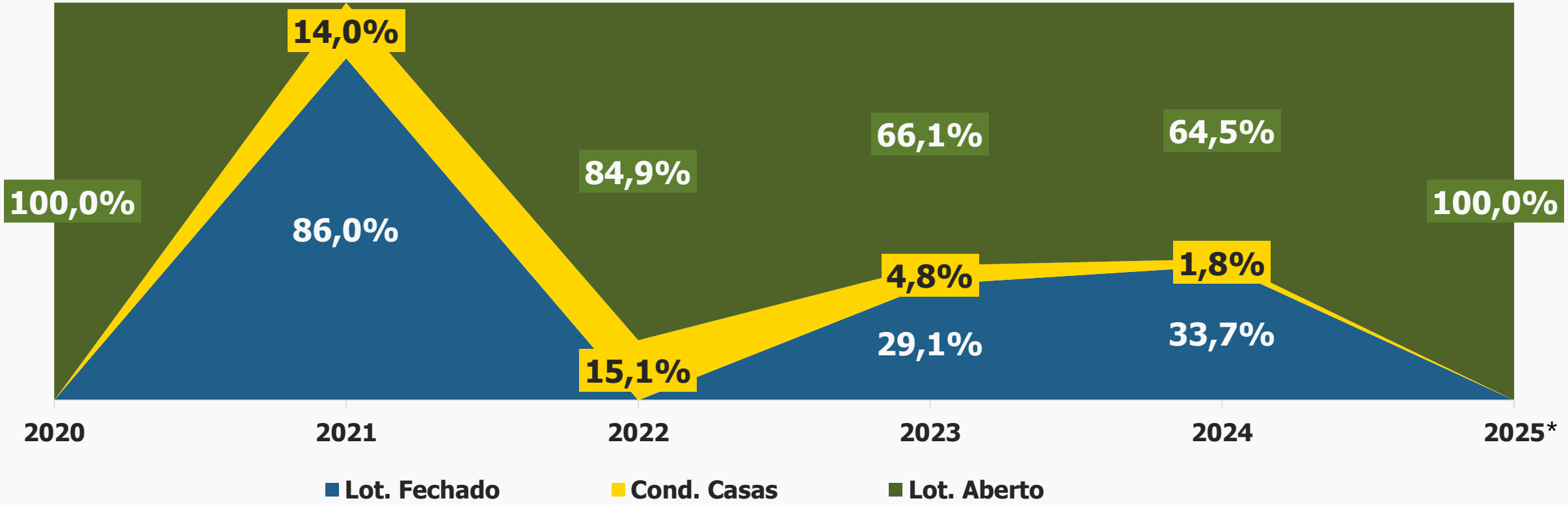


FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

Observação: Consideram-se produtos horizontais os loteamentos abertos, loteamentos fechados e casas em condomínio.

VGV LANÇADO HORIZONTAL

O gráfico abaixo apresenta a participação no total do valor geral de lançamento por ano e tipo.



Obs: *Até 06/2025

FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

Observação: Consideram-se produtos horizontais os loteamentos abertos, loteamentos fechados e casas em condomínio.

VGV lançado horizontal acumulado 12 meses

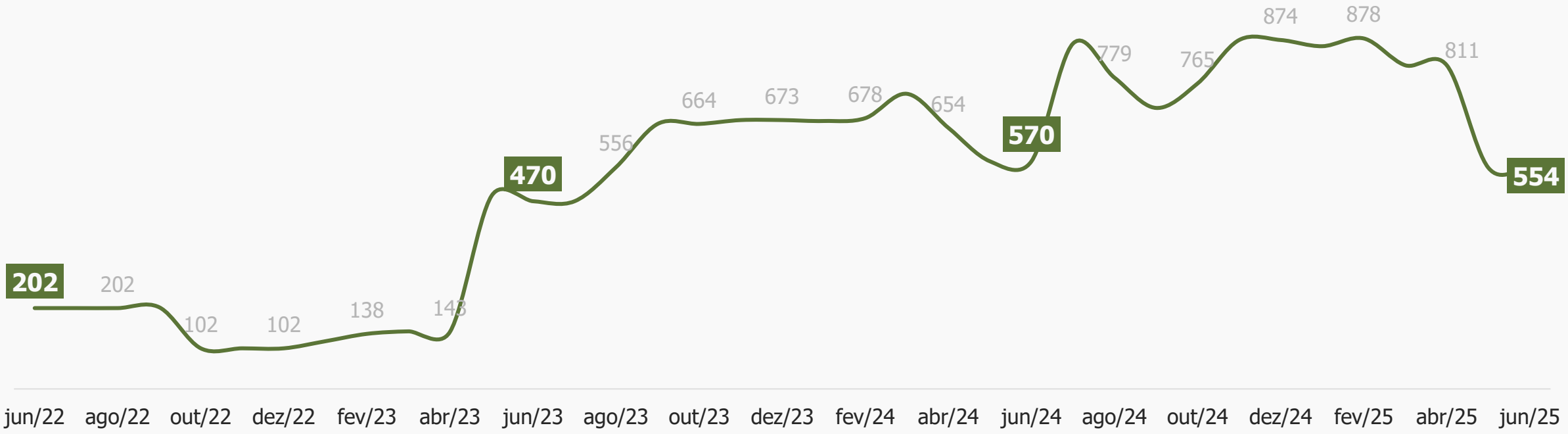
Na página a seguir, você confere um gráfico com o valor geral lançado acumulado nos últimos 12 meses, com um recorte para o padrão residencial horizontal. Nota-se que o acumulado em junho de 2024 era de 570 milhões e em junho de 2025 diminuiu para 554 milhões.

Ao analisar o acumulado dos últimos 12 meses, tivemos queda em 3% comparando junho de 2024 e 2025.

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

VGV LANÇADO HORIZONTAL (R$ EM MILHÕES)
ACUMULADO 12 MESES

VARIAÇÕES | VGV LANÇADO		
JUN22 X JUN23	JUN23 X JUN24	JUN24 X JUN25
+132%	+21%	-3%



VENDAS HORIZONTAIS

Observação: Consideram-se produtos horizontais os loteamentos abertos, loteamentos fechados e casas em condomínio.

Unidades vendidas horizontais

O gráfico a seguir apresenta os dados de unidades horizontais vendidas por ano, na lateral direita comparativo do 2º trimestre de 2024 com 2º trimestre de 2025; e na lateral superior direita as variações entre os trimestre.

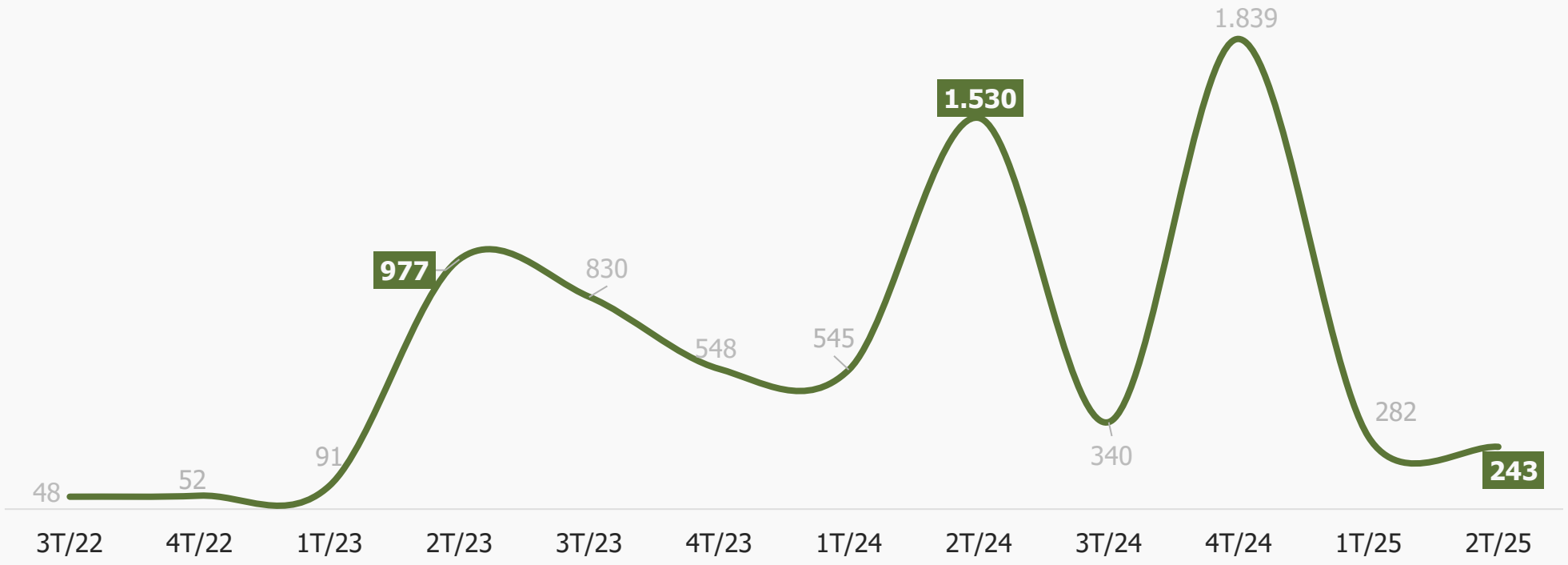
Queda nas vendas horizontais

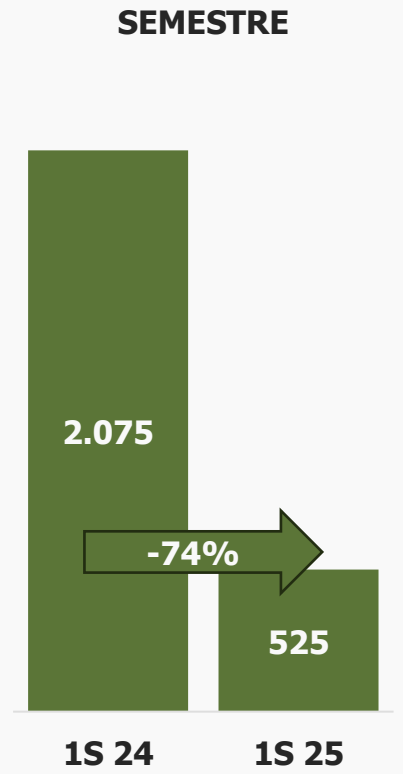
Nota-se queda nas vendas horizontais, que apresentou 1.530 unidades vendidas no 2º trimestre do ano anterior e passou para 243 unidades vendidas no último trimestre.

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

UNIDADES HORIZONTAL VENDIDAS

VARIAÇÕES | UNIDADES VENDIDAS	
2T23 X 2T24	2T24 x 2T25
+57%	-84%





Obs: Boa Vista passou a ser monitorada a partir de 09/22 (3T22)

FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

Observação: Consideram-se produtos horizontais os loteamentos abertos, loteamentos fechados e casas em condomínio.

Unidades vendidas horizontais
Acumulado 12 meses

Na página a seguir, você confere um gráfico com as unidades vendidas horizontais acumuladas nos últimos 12 meses. Nota-se que o acumulado o 2º trimestre de 2024 era de 3.453 unidades e no 2º trimestre de 2025 diminuiu para 2.704 unidades.

Ao analisar o acumulado dos últimos 12 meses, tivemos queda em 22% comparando junho de 2024 e 2025.

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

UNIDADES HORZITONAIS VENDIDAS
ACUMULADO 12 MESES

VARIAÇÕES | UNIDADES VENDIDAS ACUM.	
2T23 X 2T24	2T24 X 2T25
+196%	-22%

Obs: Boa Vista passou a ser monitorada a partir de 09/22 (3T22)

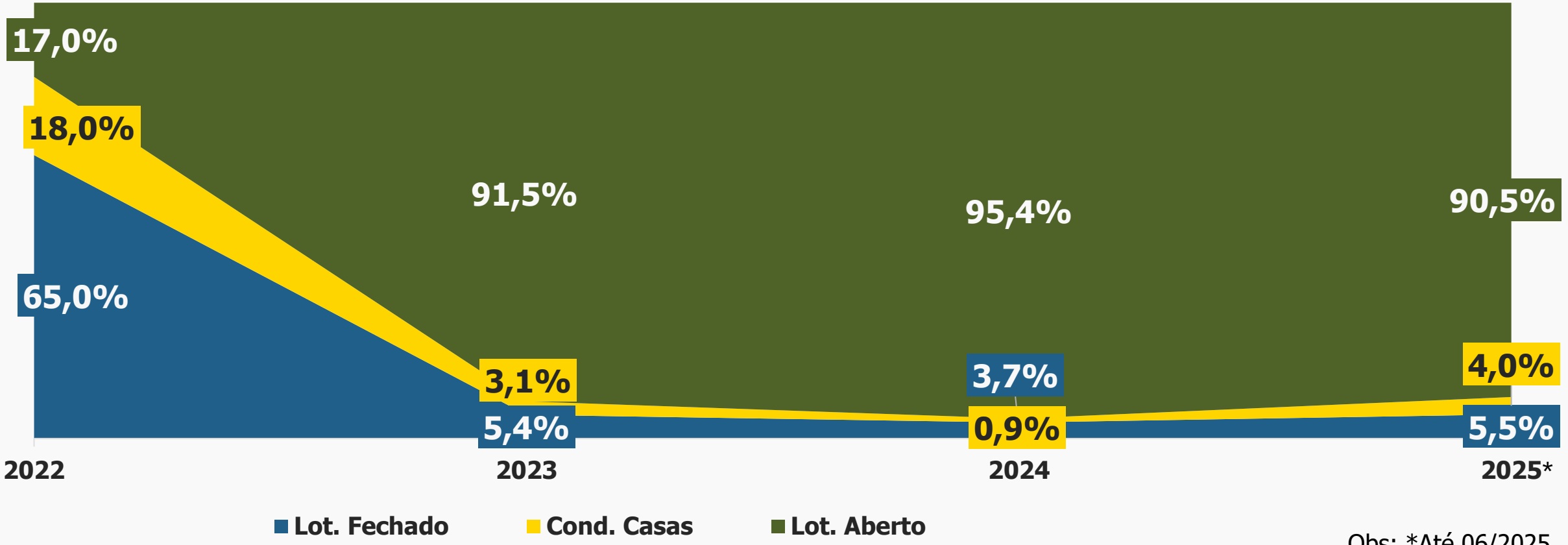
BRAIN Inteligência Estratégica

FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

Observação: Consideram-se produtos horizontais os loteamentos abertos, loteamentos fechados e casas em condomínio.

UNIDADES HORIZONTAIS VENDIDAS

O gráfico abaixo apresenta a participação no total das unidades vendidas por ano e tipo.



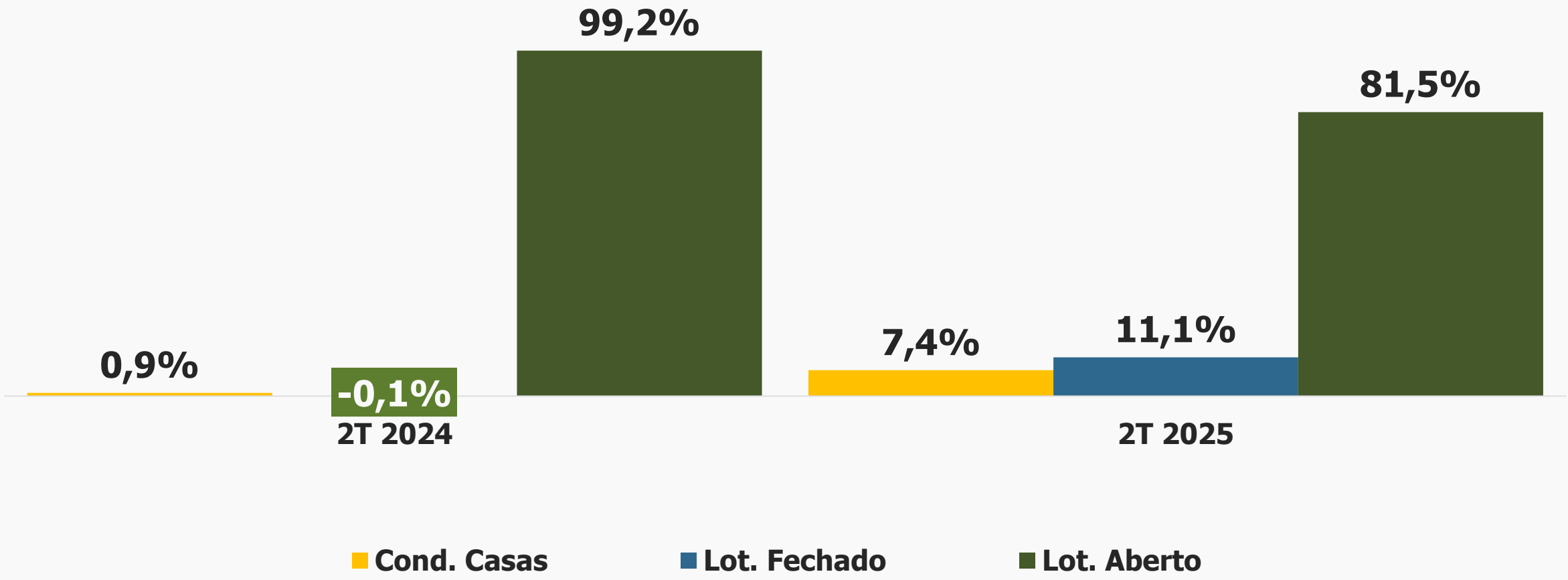
Obs: *Até 06/2025

FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

Observação: Consideram-se produtos horizontais os loteamentos abertos, loteamentos fechados e casas em condomínio.

UNIDADES HORIZONTAIS LANÇADAS
POR TIPO

O gráfico abaixo apresenta a participação no total das unidades vendidas por trimestre e tipo.



FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

Observação: Consideram-se produtos horizontais os loteamentos abertos, loteamentos fechados e casas em condomínio.

VGV vendido horizontal

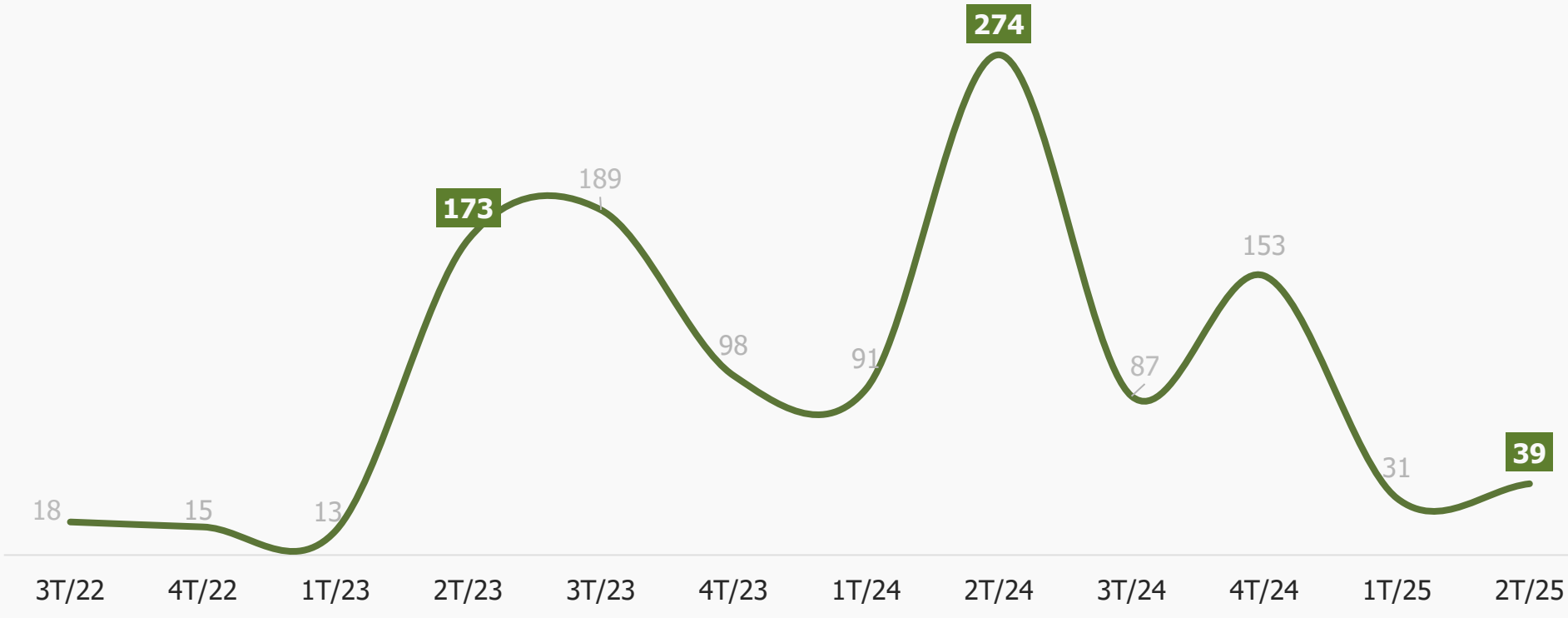
O gráfico a seguir apresenta os dados de valor geral vendido por trimestre, na lateral direita comparativo do 1º semestre de 2024 com 1º semestre de 2025; e na lateral superior direita as variações entre os trimestre.

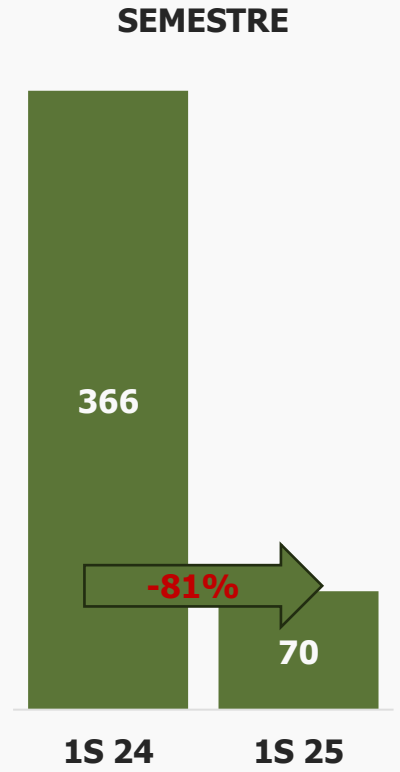
Nota-se queda no VGV vendido horizontal, que apresentou 274 milhões no 2º trimestre do ano anterior e passou para 39 milhões no último trimestre.

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

VGV VENDIDO HORIZONTAL (R$ MILHÕES)

VARIAÇÕES | VGV VENDIDO	
2T23 X 2T24	2T24 x 2T25
+59%	-86%





Obs: Boa Vista passou a ser monitorada a partir de 09/22 (3T22)

BRAIN Inteligência Estratégica

FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

Observação: Consideram-se produtos horizontais os loteamentos abertos, loteamentos fechados e casas em condomínio.

VGV unidades vendidas horizontais
Acumulado 12 meses

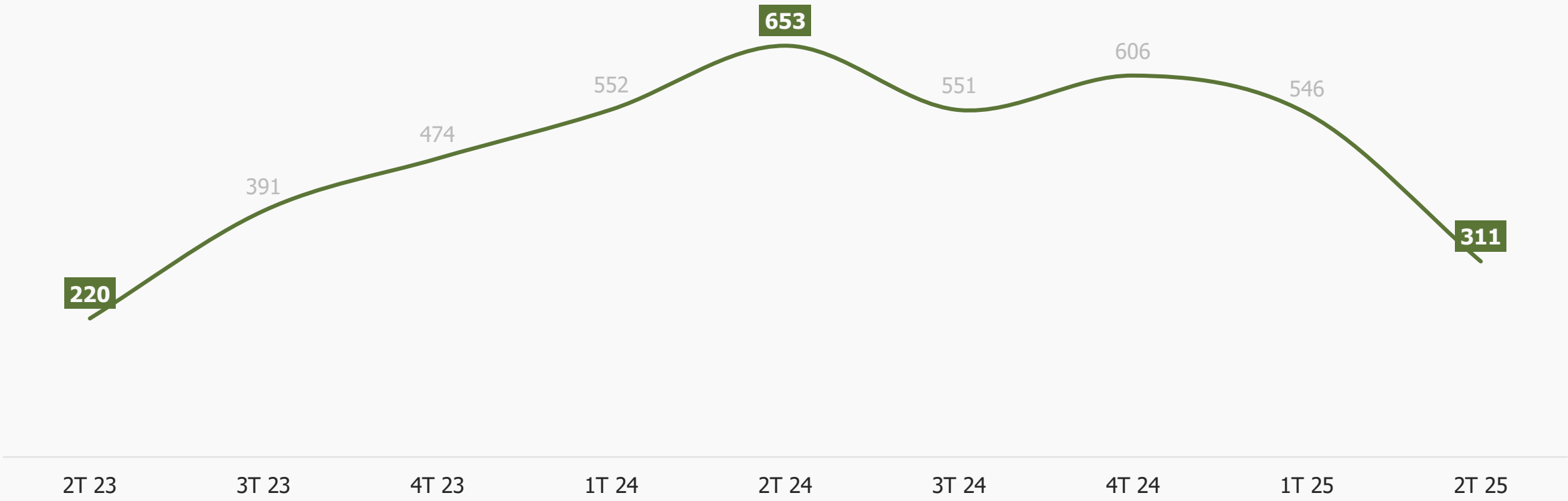
Na página a seguir, você confere um gráfico com o valor geral vendido acumulado nos últimos 12 meses, com um recorte para o padrão residencial horizontal. Nota-se que o acumulado no 2º trimestre de 2024 era de 653 milhões e no 2º trimestre de 2025 diminuiu para 311 milhões.

Ao analisar o acumulado dos últimos 12 meses, tivemos queda de 53% comparando junho de 2024 e 2025.

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

VGV UNIDADES VENDIDAS HORIZONTAIS
ACUMULADO 12 MESES

VARIAÇÕES | VGV VENDIDO ACUMULADO	
2T23 X 2T24	2T24 X 2T25
+ 197%	-53%



BRAIN Inteligência Estratégica

FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

Observação: Consideram-se produtos horizontais os loteamentos abertos, loteamentos fechados e casas em condomínio.

OFERTA

BRAIN
Inteligência Estratégica

Oferta final horizontal

O gráfico a seguir apresenta os dados de oferta final horizontal em unidade por trimestre; e na lateral direita comparativo do 1º semestre de 2024 e 2025; e na lateral superior direita as variações entre os trimestre.

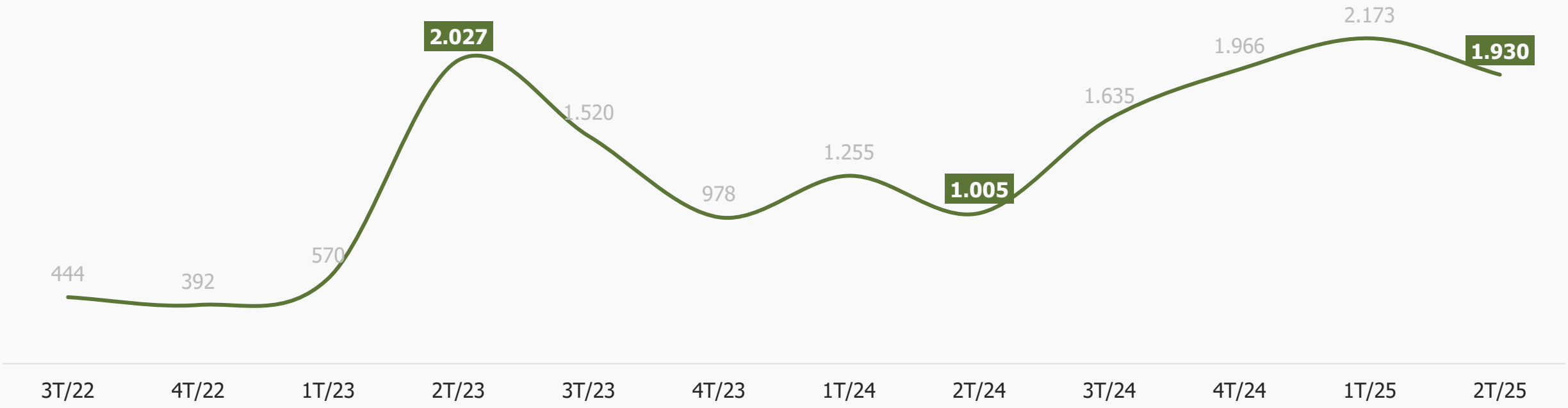
Aumento na oferta final

Nota-se aumento na oferta final de horizontais, que apresentou 1.005 unidades no 2º trimestre do ano anterior e passou para 1.930 unidades em estoque no último trimestre.

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

OFERTA FINAL HORIZONTAL

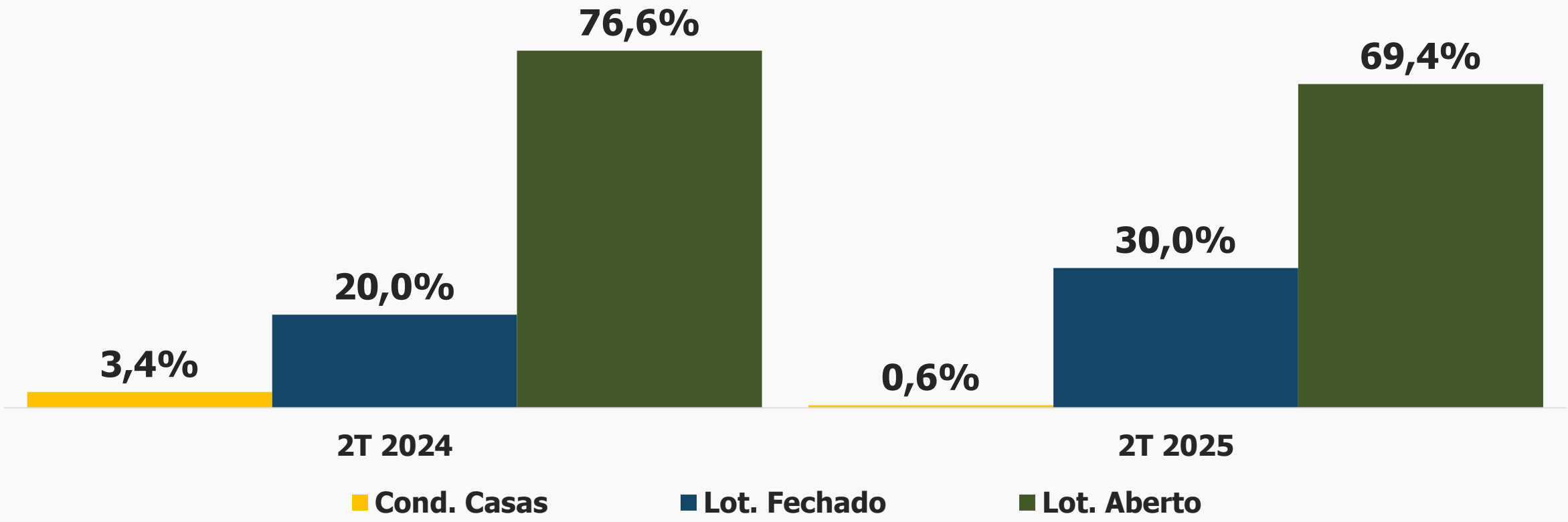
VARIAÇÕES | OFERTA FINAL	
2T23 X 2T24	2T24 x 2T25
-50%	+92%



Obs: Boa Vista passou a ser monitorada a partir de 09/22 (3T22)

OFERTA FINAL POR TIPO

Os gráficos abaixo apresentam a participação da oferta final por tipo no 2º trimestre de 2024 e 2º trimestre de 2025; ambos predominando o loteamento aberto.



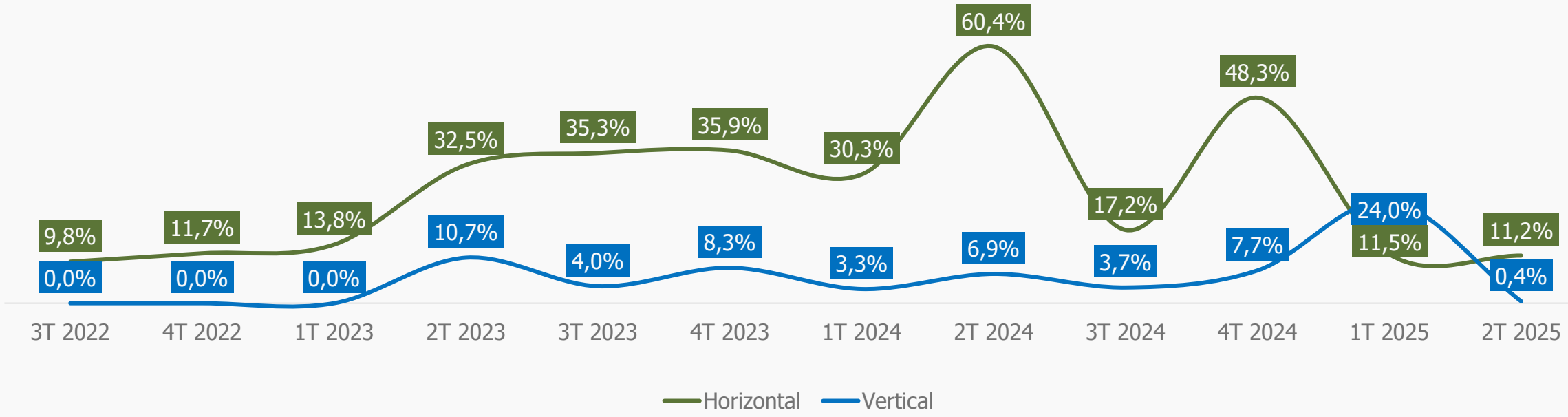
FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

Observação: Consideram-se produtos horizontais os loteamentos abertos, loteamentos fechados e casas em condomínio.

VSO / IVV

IVV (%)

O gráfico abaixo apresenta a evolução trimestral do Índice de Velocidade de Vendas (IVV) para os empreendimentos dos tipos horizontal e vertical. Percentuais mais elevados de IVV indicam que as vendas tiveram um bom escoamento. Por outro lado, quando o IVV está baixo, isso sinaliza uma menor velocidade nas vendas.

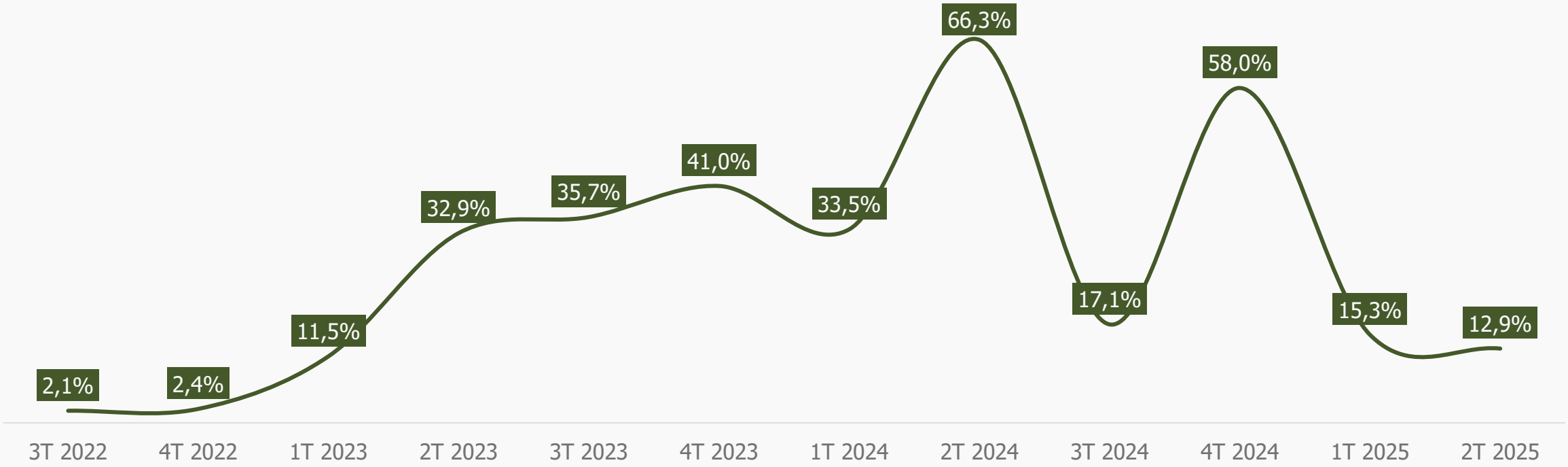


Cálculo do índice de velocidade de vendas: $\frac{\text{vendas líquidas trimestre atual}}{\text{oferta final trimestre anterior + unidades lançadas trimestre atual}}$

FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

IVV (%) LOT. ABERTO

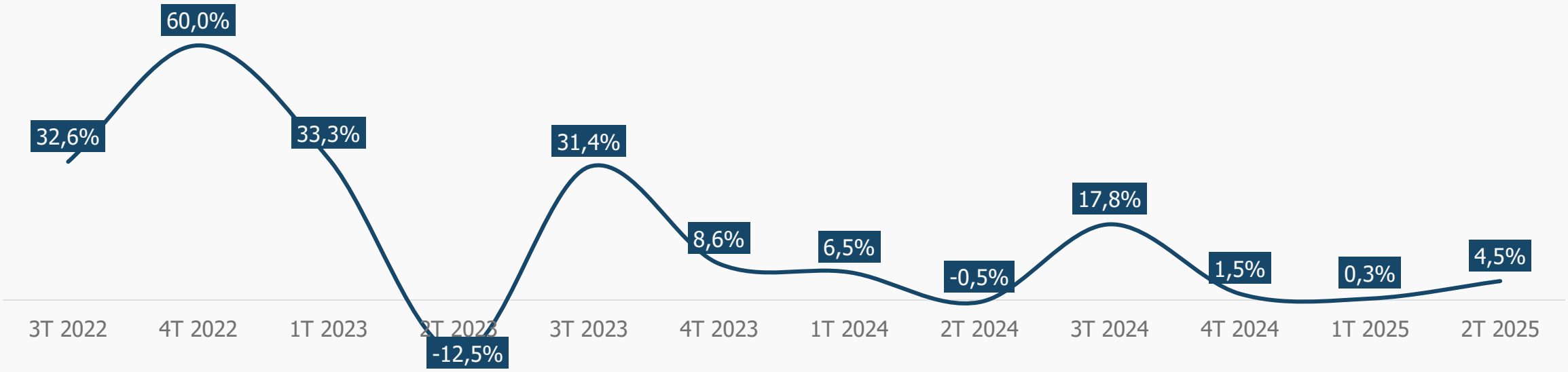
O gráfico abaixo apresenta o histórico por trimestre do índice de velocidade de vendas de loteamento aberto.



FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

IVV (%) LOT. FECHADO

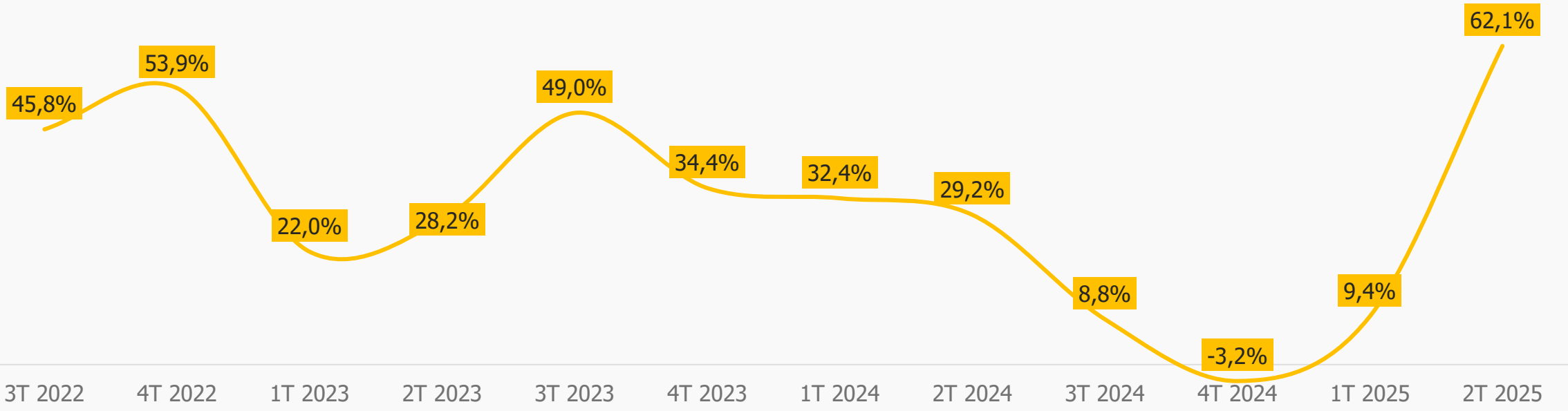
O gráfico abaixo apresenta o histórico por trimestre do índice de velocidade de vendas de loteamento fechado.



FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

IVV (%) COND. CASAS

O gráfico abaixo apresenta o histórico por trimestre do índice de velocidade de vendas de casas em condomínio.



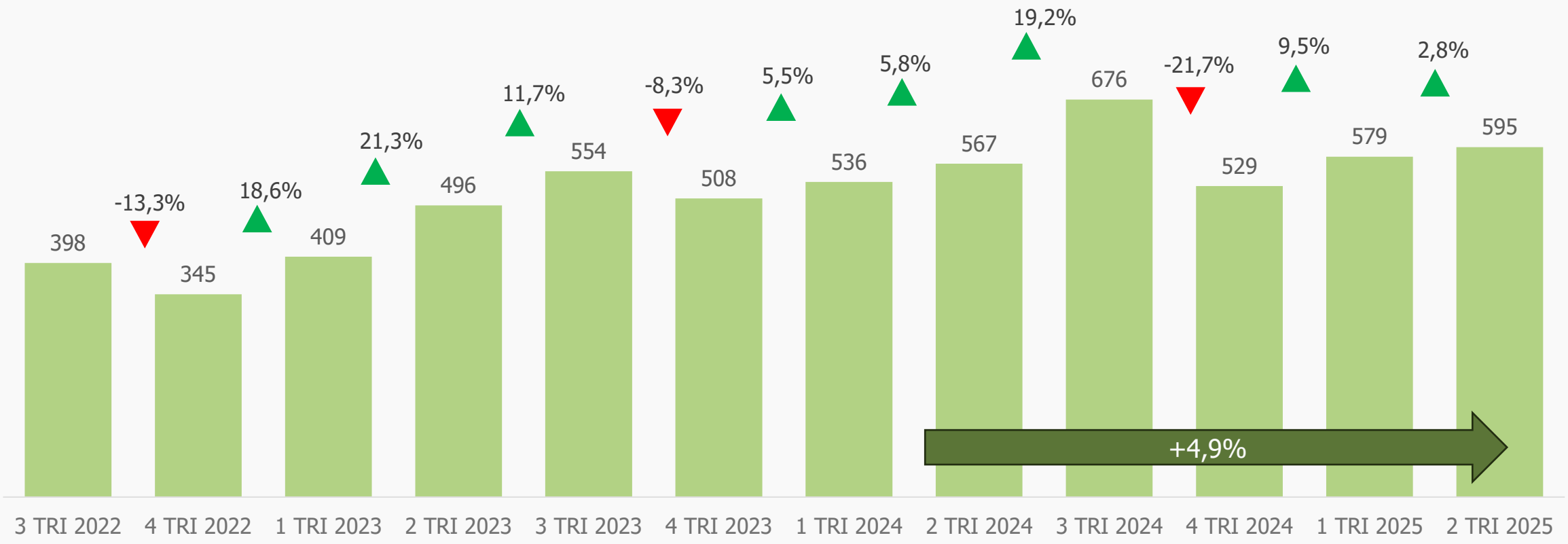
FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

VARIAÇÃO DE PREÇOS

BRAIN
Inteligência Estratégica

EVOLUÇÃO DOS PREÇOS – R$/M² HORIZONTAL

O gráfico abaixo apresenta o histórico de preço por m² por trimestre do padrão horizontal.



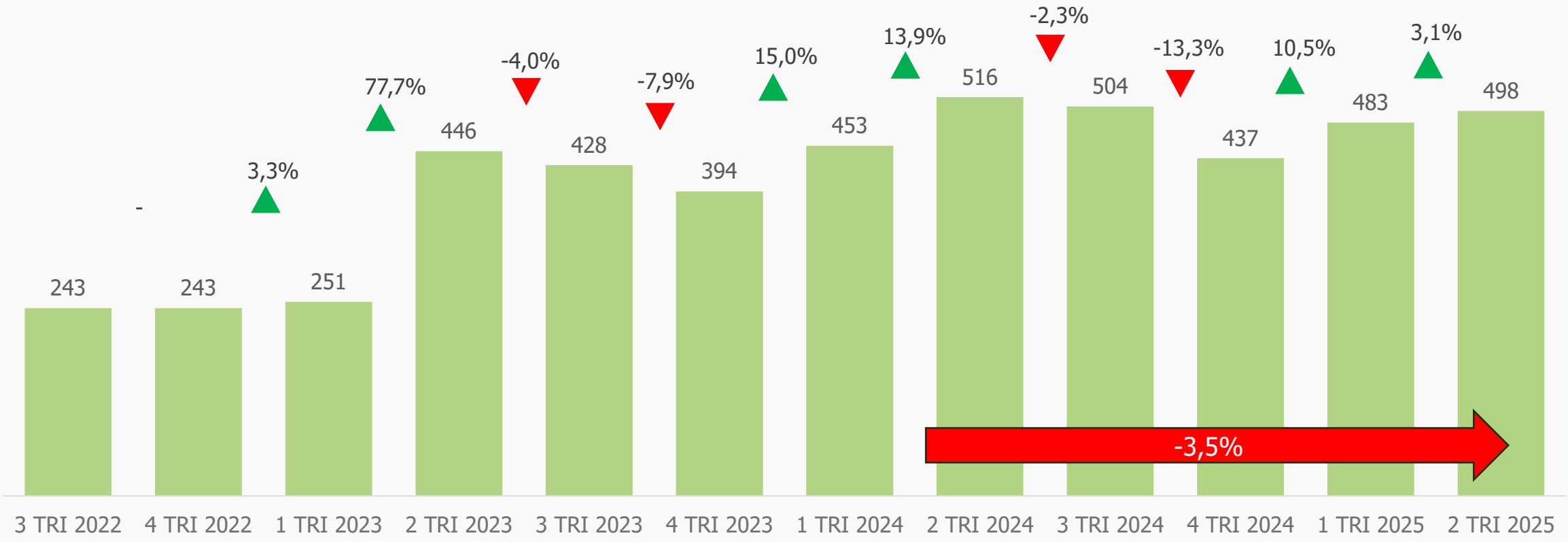
BRAIN Inteligência Estratégica

FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

Observação: Consideram-se produtos horizontais os loteamentos abertos, loteamentos fechados e casas em condomínio.

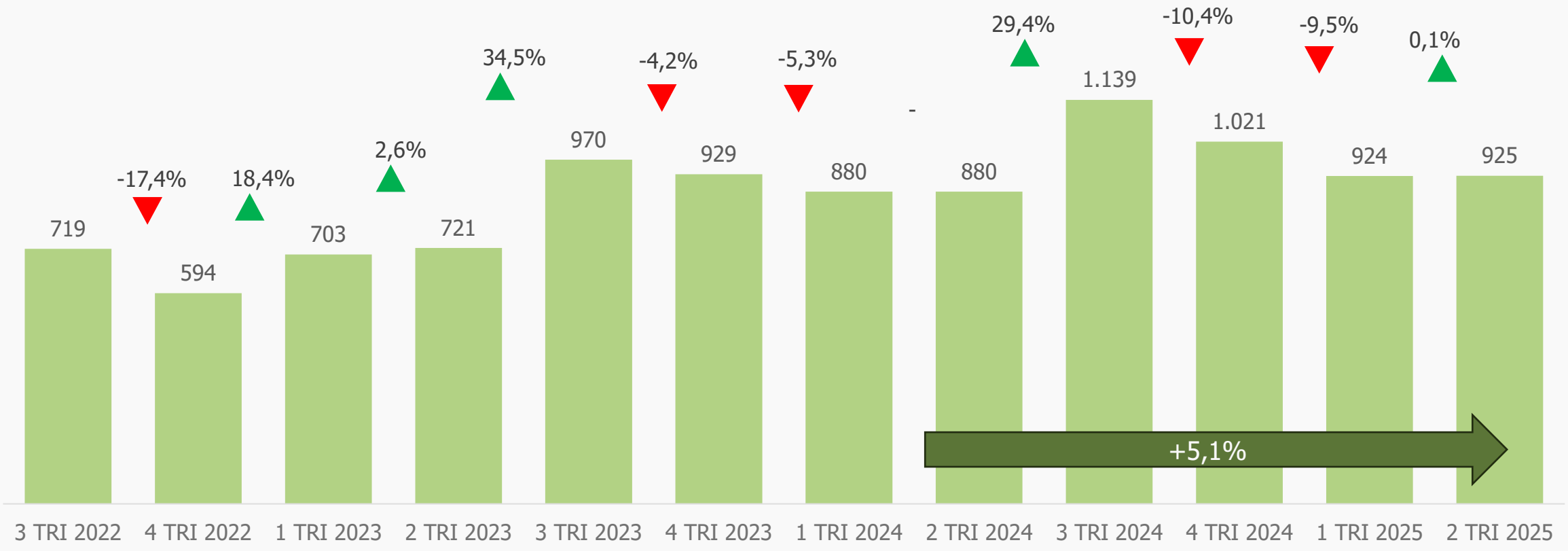
EVOLUÇÃO DOS PREÇOS – R$/M² HORIZONTAL

O gráfico abaixo apresenta o histórico de preço por m² por trimestre do tipo loteamento aberto.



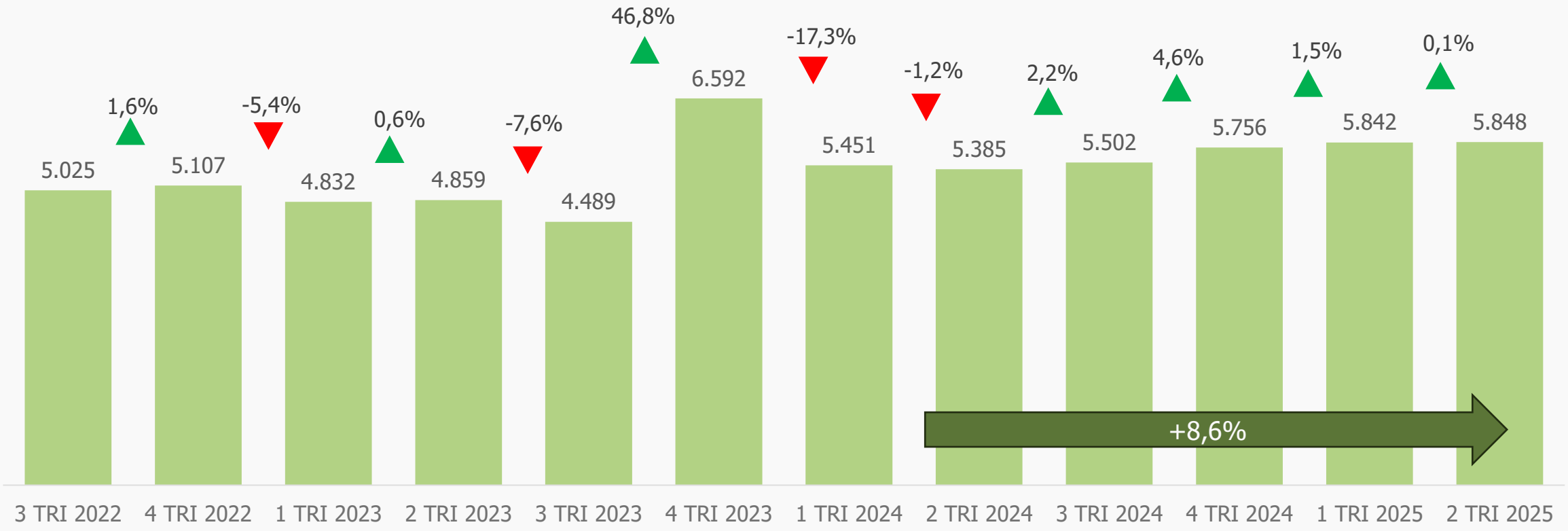
EVOLUÇÃO DOS PREÇOS – R$/M² HORIZONTAL

O gráfico abaixo apresenta o histórico de preço por m² por trimestre do tipo loteamento fechado.



EVOLUÇÃO DOS PREÇOS – R$/M² HORIZONTAL

O gráfico abaixo apresenta o histórico de preço por m² por trimestre do tipo condomínio de casas.



ESTADO ATUAL DO MERCADO RESIDENCIAL HORIZONTAL

BRAIN
Inteligência Estratégica

OFERTA FINAL POR ANO DE LANÇAMENTO

A tabela abaixo apresenta a oferta final por ano de lançamento dos empreendimentos horizontais com venda ativa.

Ano Lançamento	Oferta Final	(%)
Até 2021	345	17,9%
2022	100	5,2%
2023	310	16,1%
2024	955	49,5%
2025*	220	11,4%
Total	**1.930**	**100%**

Obs: *Até 06/2025

OFERTA FINAL POR TIPOLOGIA

A tabela abaixo apresenta a oferta final por tipo de empreendimento horizontal com venda ativa.

Tipologia	Oferta Final	(%)
Condomínio de Casas	11	0,6%
Loteamento Fechado	579	30%
Loteamento Aberto	1.340	69,1%
Total	**1.930**	**100%**

OFERTA FINAL POR PADRÃO
CONDOMÍNIO DE CASAS

A tabela abaixo apresenta a oferta final de casas em condomínio com venda ativa.

Padrão	Faixa de Valor	Oferta Final	(%)
Econômico	até 350.000	4	36,4%
Standard	de 350.000 até 700.000	4	27,3%
Médio	de 700.001 até 1.250.000	3	36,4%
Alto	de 1.250.001 até 2.000.000	-	-
Luxo	de 2.000.001 até 4.000.000	-	-
Super Luxo	Acima de 4.000.000	-	-
Total	**-**	**11**	**100%**

FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

MÍNIMO, MÉDIA E MÁXIMO DO PREÇO POR TIPOLOGIA

A tabela abaixo apresenta a metragem mínima, média e máximo; valor do metro privativo mínimo, médio e máximo e oferta final dos empreendimentos por tipo com venda ativa.

Tipologia	M² Privativo			R$/M² Privativo			Oferta Final
	Mínimo	Média	Máximo	Mínimo	Média	Máximo	
Loteamento Fechado	305	438	1.000	560	925	1.572	579
Loteamento Aberto	200	271	800	266	498	881	1.340
Média Loteamentos	**-**	**294**	**-**	**-**	**587**	**-**	**1.919**
Condomínio de Casas	43	68	171	5.373	5.848	7.029	11

VGV OFERTADO E DISPONÍVEL

A tabela abaixo apresenta resumo para todos os tipos de empreendimentos horizontais com venda ativa em: oferta lançadas, unidades vendidas, oferta final, valor geral de lançamento, venda e oferta final em milhões.

Tipologia	Ticket Médio	UNIDADES EM OFERTA			OFERTA EM VGV		
		Oferta Lançada	Vendidas	Oferta Final	Lançada (R$ MIL)	Vendidas (R$ MIL)	Final (R$ MIL)
Loteamento Fechado	405.107	1.540	579	961	R$ 624	R$ 235	R$ 389
Casas em Condomínio	395.921	76	11	65	R$ 30	R$ 4	R$ 26
Loteamento Aberto	135.012	10.961	1.340	9.621	R$ 1.480	R$ 181	R$ 1.299
Total Horizontal	**-**	**12.577**	**1.930**	**10.647**	**R$ 2.134**	**R$ 420**	**R$ 1.714**

FONTE: BRAIN| ELABORAÇÃO: BRAIN
ESSA ANÁLISE CONSIDERA SOMENTE EMPREENDIMENTOS COM VENDA ATIVA NO MERCADO, SENDO O MAIS ANTIGO LANÇADO EM 2017.

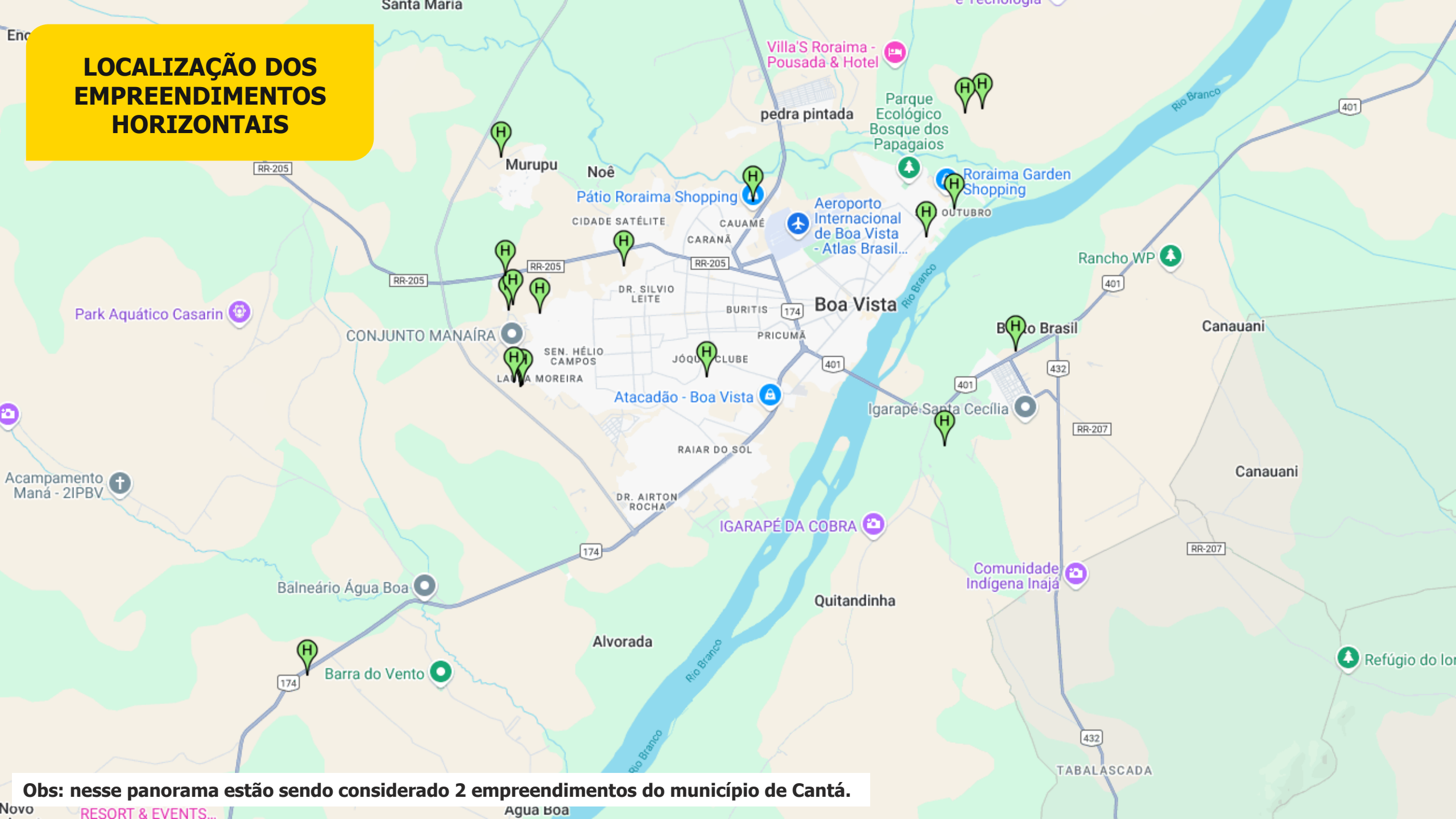
APÊNDICES

APÊNDICE 1

MAPAS EMPREENDIMENTOS DE VENDA PRIMÁRIA

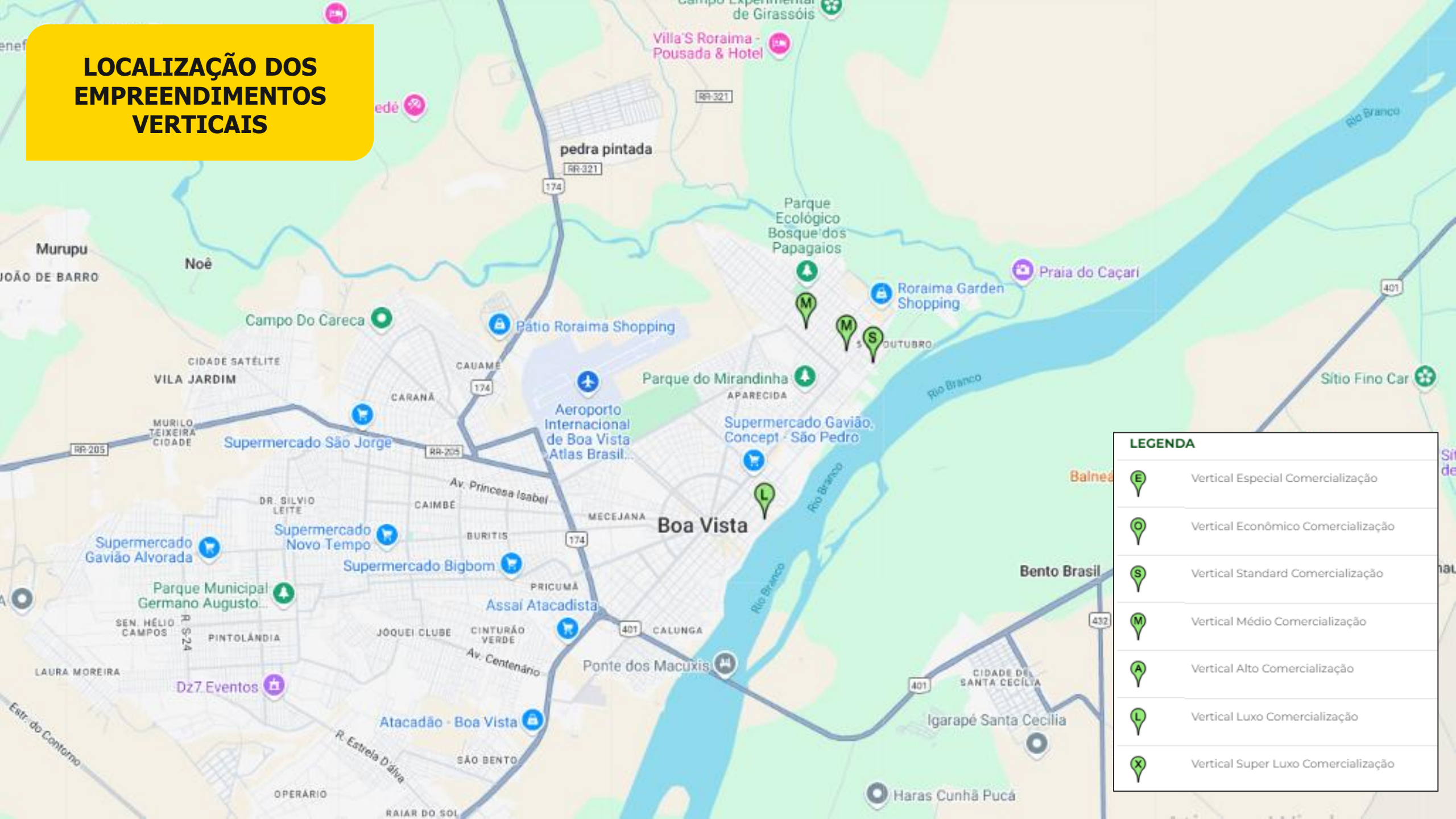
BRAIN
Inteligência Estratégica

LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS HORIZONTAIS



Obs: nesse panorama estão sendo considerado 2 empreendimentos do município de Cantá.

LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS VERTICAIS



LEGENDA

- E — Vertical Especial Comercialização
- O — Vertical Econômico Comercialização
- S — Vertical Standard Comercialização
- M — Vertical Médio Comercialização
- A — Vertical Alto Comercialização
- L — Vertical Luxo Comercialização
- X — Vertical Super Luxo Comercialização

APÊNDICE 2

LANÇAMENTOS E VENDAS POR TRIMESTRE MERCADO HORIZONTAL

BRAIN
Inteligência Estratégica

DADOS DE LANÇAMENTOS

		POR TRIMESTRE				POR SEMESTRE		
	Tipo do Imóvel	**2T 2022**	**2T 2023**	**2T 2024**	**2T 2025**	**1S 2024**	**1S 2025**	**1S 2025 x 1S 2024**
EMPREENDIMENTOS	Residencial Vertical	0	1	0	0	1	0	-100,0%
	Residencial Horizontal	2	2	1	0	4	1	-75,0%
	Total Mercado	**2**	**3**	**1**	**0**	**5**	**1**	**-80,0%**
UNIDADES	Residencial Vertical	0	28	0	0	8	276	3350,0%
	Residencial Horizontal	1.063	2.434	1.280	0	2.102	489	-76,7%
	Total Mercado	**1.063**	**2.462**	**1.280**	**0**	**2.110**	**765**	**-63,7%**
VGV LANÇADO (R$ milhões)	Residencial Vertical	0,0	99,4	0,0	0,0	7,1	45,1	534,8%
	Residencial Horizontal	99,7	425,6	256,6	0,0	364,9	180,7	-50,5%
	Total Mercado	**99,7**	**425,6**	**256,6**	**0,0**	**372**	**226**	**-39,3%**

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

DADOS DE VENDAS

		POR TRIMESTRE				POR SEMESTRE		
	Tipo do Imóvel	**2T 2023**	**2T 2024**	**2T 2025**	**2T 2025 - 1T 2025**	**1S 2024**	**1S 2025**	**1S 2025 x 1S 2024**
UNDADES	Residencial Vertical	3	2	28		3	100	
	Residencial Horizontal	977	1.530	243	-84,1%	2.075	525	-74,7%
	Total Mercado	**980**	**1.532**	**271**	**-82,3%**	**2.078**	**625**	**-69,9%**
VGV (R$ milhões)	Residencial Vertical	10,6	7,7	20,1	160,0%	8,6	82,1	855,0%
	Residencial Horizontal	173,1	274,4	39,1	-85,8%	365,6	70,3	-80,8%
	Total Mercado	**183,7**	**282,1**	**59,2**	**-79,0%**	**374,2**	**152,4**	**-59,3%**

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN.
Obs: Boa Vista passou a ser monitorada a partir de 09/22 (3T22)

Comparativo trimestral

A tabela abaixo apresenta os dados de empreendimentos lançados, unidades lançadas, unidades vendidas líquidas, oferta final e venda sobre oferta dos empreendimentos horizontais nos períodos 4º trimestre de 2024, 1º trimestre de 2025 e 2º trimestre de 2025.

COMPARATIVO					
Indicador	**4T 24**	**1T 24**	**2T 25**	**2T 25 x 4T 24**	**2T 25 x 1T 25**
Empreendimentos Lançados	2	2	0	-100,0%	-100,0%
Unidades Lançadas	2.170	489	0	-100,0%	-100,0%
Unidades Vendidas (Líquida)	1.839	282	243	-86,8%	-13,8%
Oferta Final	1.966	2.173	1.930	-1,8%	-11,2%
V.S.O Trimestre	48,3%	11,5%	11,2%	-76,9%	-2,7%

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

Comparativo unidades lançadas x vendidas

As tabelas a seguir apresentam os dados de unidades lançadas e unidades vendidas líquidas por tipo (loteamento aberto, fechado e casas em condomínio).

No loteamento aberto, tivemos queda de 28% de unidades vendidas comparando os mesmos períodos de 2º trimestre de 2024 e 2º trimestre de 2025, 277 unidades para 198 unidades.

Ao analisar o mercado de **loteamento fechado,** tivemos aumento em 135%, passando de 2 unidades vendidas no 2º trimestre de 2024 para 27 unidades no 2º trimestre de 2025.

No tipo **casas em condomínio** houve aumento de 600% nas vendas.

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

COMPARATIVO UNIDADES LANÇADAS x VENDIDAS

LOTEAMENTO ABERTO				
Faixa de Metragem	2T 24		2T 25	
	Unidades Lançadas	Venda Líquida	Unidades Lançadas	Venda Líquida
Até 200 m²	0	58	0	37
201 m² - 250 m²	489	106	0	150
251 m² - 300 m²	0	102	0	12
Acima de 300 m²	0	11	0	-1
Total	**489**	**277**	**0**	**198**

LOTEAMENTO FECHADO				
Faixa de Metragem	2T 24		2T 25	
	Unidades Lançadas	Venda Líquida	Unidades Lançadas	Venda Líquida
Até 400 m²	0	0	0	17
401 m² - 450 m²	0	0	0	2
451 m² - 500 m²	0	-2	0	3
Acima de 500 m²	0	4	0	5
Total	**0**	**2**	**0**	**27**

CASAS EM CONDOMÍNIO				
Faixa de Metragem	2T 24		2T 25	
	Unidades Lançadas	Venda Líquida	Unidades Lançadas	Venda Líquida
Até 50 m²	0	1	0	1
51 m² - 60 m²	0		0	0
61 m² - 70 m²	0	2	0	16
Acima de 70 m²	0	0	0	1
Total	**0**	**3**	**0**	**18**

FONTE: BRAIN| ELABORAÇÃO: BRAIN

ANÁLISE DO MERCADO RESIDENCIAL HORIZONTAL

BRAIN
Inteligência Estratégica

ANÁLISE MERCADO HORIZONTAL COM VENDA ATIVA PRIMÁRIA

BRAIN

DETALHAMENTO DOS EMPREENDIMENTOS

As tabelas a seguir apresentam os dados dos empreendimentos analisados.

CONDOMÍNIO FECHADO - CASAS

DADOS GERAIS				NÚMERO DE UNIDADES								
Empreendimento	Bairro	Incorporadora	Lançamento	Oferta Lançada	Vendidas	Oferta Final	Disp. (%)	Status	Preço (R$)	m² Privativo	R$ m² Privativo	Padrão
Residêncial Iraci Alves 1	Jardim Equatorial	Alves	fev/23	20	16	4	20,0%	Comercialização	268.000	43	6.233	Standard
Residencial Solaris 3	Caçari	Peta	nov/23	6	3	3	50,0%	Comercialização	1.205.000	171	7.029	Médio
Boulevard Ipê Branco	Murilo Teixeira Cidade	NSI	jan/24	50	46	4	8,0%	Comercialização	350.000	65	5.373	Econômico
TOTAL/MÉDIA				**76**	**65**	**11**	**14,5%**		**395.921**	**68**	**5.848**	

CONDOMÍNIO FECHADO - LOTES

DADOS GERAIS				NÚMERO DE UNIDADES							
Empreendimento	Bairro	Urbanizadora	Lançamento	Oferta Lançada	Vendidas	Oferta Final	Disp. (%)	Status	Preço (R$)	m² Privativo	R$ m² Privativo
Loteamento Pátio Cauamé	Cauamé	Vinhal	jan/17	667	659	8	1,2%	Comercialização	240.000	360	667
								Comercialização	255.000	455	560
Loteamento Cidade Jardim	Caçari	Ribeiro Campos	ago/23	187	142	45	24,1%	Comercialização	415.000	360	1.153
								Comercialização	608.000	444	1.369
								Esgotado	-	571	-
Aeronáutico Rancho Malboro	Rural	Barbosa	set/23	136	25	111	81,6%	Comercialização	815.000	1.000	815
Haras Royal - Fase 1	Cantá	Citizen	jul/24	550	135	415	75,5%	Comercialização	396.500	305	1.300
								Comercialização	564.000	400	1.410
								Comercialização	650.000	500	1.300
								Comercialização	975.000	620	1.572
								Comercialização	1.130.000	723	1.562
								Comercialização	1.200.000	849	1.414
TOTAL/MÉDIA				**1.540**	**961**	**579**	**37,6%**		**405.107**	**438**	**925**

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

DETALHAMENTO DOS EMPREENDIMENTOS

LOTEAMENTO ABERTO											
DADOS GERAIS			NÚMERO DE UNIDADES								
Empreendimento	Bairro	Urbanizadora	Lançamento	Oferta Lançada	Vendidas	Oferta Final	Disp. (%)	Status	Preço (R$)	m² Privativo	R$ m² Privativo
Loteamento Caburaí- 1	Murilo Teixeira Cidade	Recel	mar/20	1.169	1.118	51	4,4%	Comercialização	66.598	250	266
								Comercialização	79.917	300	266
								Esgotado	-	408	-
								Esgotado	-	677	-
Loteamento Caburaí - 2	Murilo Teixeira Cidade	Recel	nov/20	1.180	894	286	24,2%	Comercialização	98.733	250	395
								Comercialização	118.479	300	395
								Esgotado	-	406	-
								Esgotado	-	600	-
								Esgotado	-	1.154	-
Loteamento Caburaí - 3	Murilo Teixeira Cidade	Recel	abr/22	1.047	947	100	9,6%	Comercialização	102.753	250	411
								Comercialização	123.303	300	411
								Comercialização	206.993	504	411
								Comercialização	328.808	800	411
								Esgotado	-	1.359	-
Loteamento Manaíra 3	Laura Moreira	Amazonas	abr/23	975	866	109	11,2%	Comercialização	83.478	250	334
								Esgotado	-	300	-
								Esgotado	-	400	-
								Esgotado	-	512	-
								Esgotado	-	780	-

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

DETALHAMENTO DOS EMPREENDIMENTOS

LOTEAMENTO ABERTO											
DADOS GERAIS				NÚMERO DE UNIDADES							
Empreendimento	Bairro	Urbanizadora	Lançamento	Oferta Lançada	Vendidas	Oferta Final	Disp. (%)	Status	Preço (R$)	m² Privativo	R$ m² Privativo
Veredas Do Rio Branco - 1ª Fase	Caçari	Veredas	mai/23	1.459	1.421	38	2,6%	Comercialização	264.249	300	881
								Comercialização	342.000	452	757
								Esgotado	-	500	-
Parque Buritis	Centenário	Recel	fev/24	121	115	6	5,0%	Comercialização	215.841	300	719
								Esgotado	-	326	-
								Esgotado	-	378	-
								Esgotado	-	461	-
Loteamento Caburaí 4 - 1ª Fase	Lauro Moreira	Recel	mar/24	651	634	17	2,6%	Comercialização	86.672	200	433
								Esgotado	-	250	-
								Esgotado	-	360	-
								Esgotado	-	437	-
								Esgotado	-	1.838	-
Veredas Do Rio Branco - 2ª Fase	Caçari	Veredas	mai/24	1.280	1.170	110	8,6%	Comercialização	196.500	300	655
								Esgotado	-	389	-
								Esgotado	-	423	-
								Esgotado	-	580	-
Loteamento Caburaí 4 - 2ª Fase	Lauro Moreira	Recel	set/24	420	283	137	32,6%	Comercialização	85.952	200	430
								Esgotado	-	305	-
Eldorado	João de Barro	Roraima Habitacional	out/24	813	783	30	3,7%	**Esgotado**	-	200	-
								Comercialização	94.875	275	345
Buena Vista	Cidade Santa Cecilia	Particular	nov/24	1.357	1.121	236	17,4%	Comercialização	89.640	250	359
								Comercialização	107.568	300	359
Loteamento Caburaí 4 - 3ª Fase	Cidade Santa Cecilia	Recel	fev/25	489	269	220	45,0%	Comercialização	92.183	221	416
TOTAL/MÉDIA				**10.961**	**9.621**	**1.340**	**12,2%**		**135.012**	**271**	**498**

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Oferta lançada e final por tipo

A tabela a seguir apresenta os dados completos sobre a oferta lançada e oferta final em Boa Vista para o mercado residencial horizontal, segmentadas por tipo.

Tipologia	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Vendas s/O.L.	Disponibilidade sobre O.L
Loteamento Fechado	4	21,1%	1.540	12,2%	579	30,0%	62,4%	37,6%
Loteamento Aberto	12	63,2%	10.961	87,2%	1.340	69,4%	87,8%	12,2%
Casas em Condomínio Fechado	3	15,8%	76	0,6%	11	0,6%	85,5%	14,5%
Total	**19**	**100%**	**12.577**	**100%**	**1.930**	**100%**	**84,7%**	**15,3%**

FONTE: BRAIN| ELABORAÇÃO: BRAIN

- A maior oferta lançada dos empreendimentos em comercialização é de loteamento aberto, com 10.961 unidades lançadas (87,2%);

- A maior absorção em relação a oferta é de lotes em loteamento aberto, uma vez que há somente 12,2% de unidades disponíveis em comercialização.

Oferta lançada e final por ano

A tabela a seguir apresenta os dados completos sobre a oferta lançada e oferta final em Boa Vista para o mercado residencial horizontal, segmentadas por ano de lançamento.

Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Lançada	Em %	Oferta Final	Em %	Vendas s/O.L.	Disp. s/ O.L.
Até 2021	3	15,8%	3.016	24,0%	345	17,9%	88,6%	11,4%
2022	1	5,3%	1.047	8,3%	100	5,2%	90,4%	9,6%
2023	6	31,6%	2.783	22,1%	310	16,1%	88,9%	11,1%
2024	8	42,1%	5.242	41,7%	955	49,5%	81,8%	18,2%
2025 *	1	5,3%	489	3,9%	220	11,4%	55,0%	45,0%
Após 2022	**15**	**78,9%**	**8.514**	**67,7%**	**1.485**	**76,9%**	**82,6%**	**17,4%**
Total	**19**	**100,0%**	**12.577**	**100,0%**	**1.930**	**100,0%**	**84,7%**	**15,3%**

FONTE: BRAIN| ELABORAÇÃO: BRAIN

- A maior oferta horizontal lançada, com oferta ativa, ocorreu em 2024, com 5.242 unidades;

- A menor disponibilidade de unidades lançadas são de lançamentos ocorridos em 2022, com 9,6%.

ANÁLISE DE PREÇO

BRAIN

Preço e área média por tipologia

O preço médio do m² de loteamentos em Boa Vista é de R$ 587.

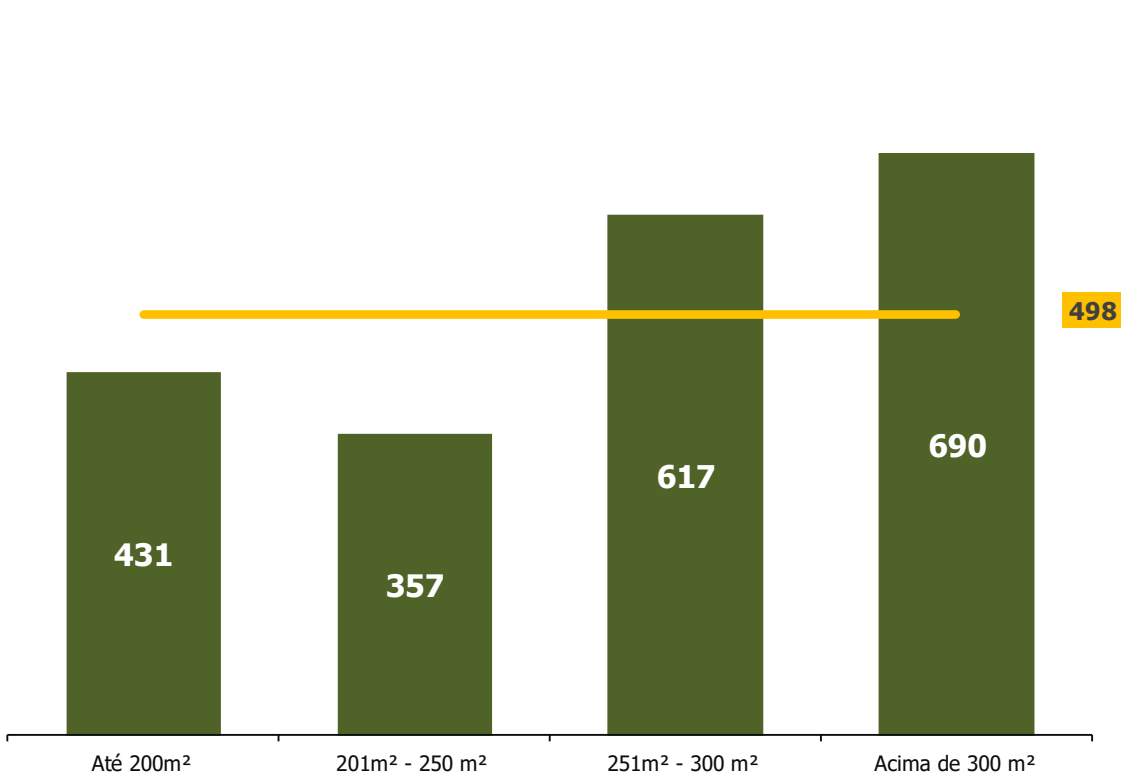
Ao segmentar por tipo, tem-se que o m² mais caro é o de casas em condomínio fechado (R$ 5.848) seguido de loteamento fechado (R$ 925).

Tipo Imóvel	Preço Médio	m² Privativo	R$/m² privativo
Loteamento Fechado	405.107	438	925
Loteamento Aberto	135.012	271	498
Média Loteamentos	**172.490**	**294**	**587**
Casas em Condomínio Fechado	395.921	68	5.848

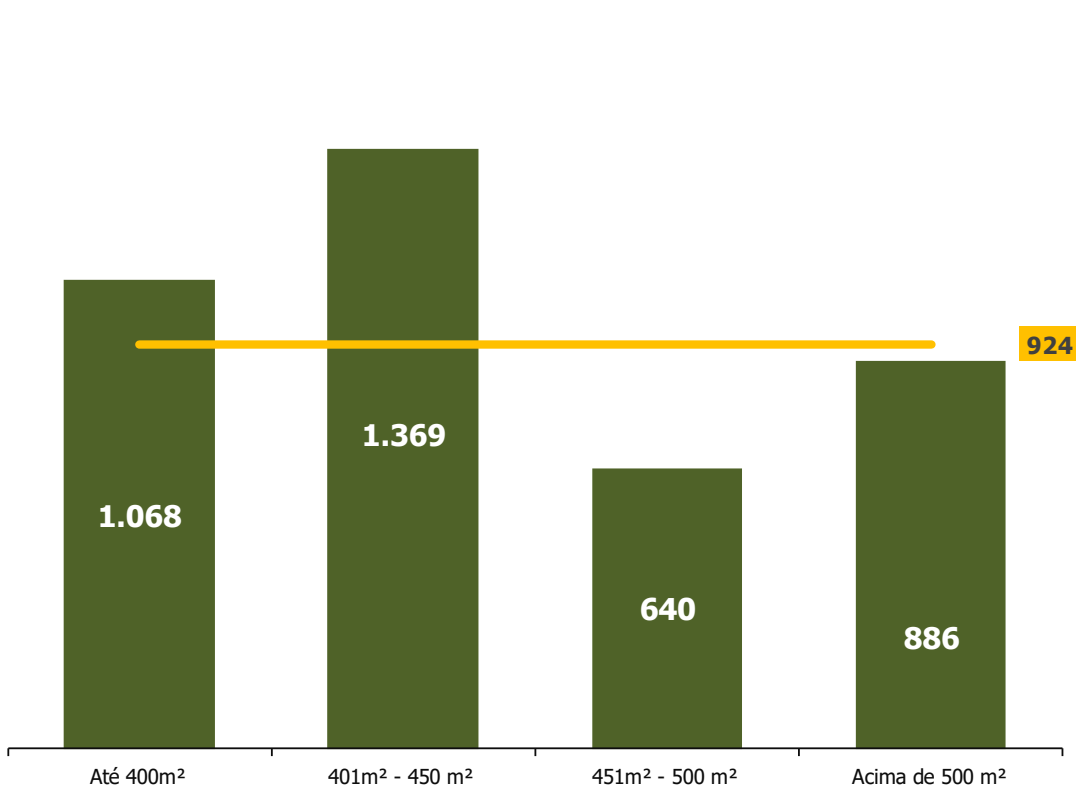
FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

R$/m² privativo - lot. Aberto e fechado

Os gráficos abaixo trazem preços médios do m² em Boa Vista segmentado por tipo e metragem.



LOT. ABERTO



LOT. FECHADO

FONTE: BRAIN| ELABORAÇÃO: BRAIN

Preço e área média por padrão (casas em cond.)

A tabela a seguir apresenta os preços médios, metragens privativas médias e preço do m² médio por padrão de casas em condomínio.

Tipo Imóvel	Preço Médio	m² Privativo	R$/m² privativo
Econômico	350.000	65	5.373
Standard	268.000	43	6.233
Médio	1.205.000	171	7.029
Alto	-	-	-
Luxo	-	-	-
Super Luxo	-	-	-
Média	**395.921**	**68**	**5.848**

FONTE: BRAIN| ELABORAÇÃO: BRAIN

ANÁLISE DO MERCADO RESIDENCIAL VERTICAL

BRAIN
Inteligência Estratégica

DETALHAMENTO DOS EMPREENDIMENTOS

A tabela a seguir apresenta os dados dos empreendimentos analisados.

DADOS GERAIS				NÚMERO UNIDADES							FAIXAS DE PREÇO							% abaixo ou acima da tipologia
Empreendimento	Bairro	Incorporadora	Lançamento	Oferta Lançada	Vendidas	Oferta Final	Disp. (%)	Quartos	Padrão	Unidades por Tipologia	Status	Tipo	Preço (R$)	m² (priv.)	R$/m² (priv.)	R$/m² - sem inflação	Vagas de Garagem	
Residencial Boa Vista	Centro	Unipar	abr/23	28	14	14	50,0%	4	Luxo	28	Comercialização	Padrão	3.723.186	252	14.777	13.314	4	0,0%
Rembrandt	Paraviana	Engerr	mar/24	8	2	6	75,0%	3	Médio	8	Comercialização	Padrão	840.000	91	9.187	8.543	1	-21,8%
Vista Home Club	Terreo	Dalle	mar/25	240	84	156	65,0%	2	Standard	240	Comercialização	Padrão	630.000	70	9.000	9.000	1 Descoberta	-3,2%
Lumina	Caçari	Borthovi	mar/25	36	12	24	66,7%	2	Médio	18	Comercialização	Padrão	983.184	76	13.019	13.019	2	40,0%
								3		18	Comercialização	Padrão	1.094.233	84	12.996	12.996	2	10,5%
Total				**312**	**112**	**200**	**64,1%**	-		**312**				-				-
										Média Apartamento 2 quartos			**654.641**	**70**	**9.301**		-	-
										Média Apartamento 3 quartos			**1.016.007**	**86**	**11.756**			
										Média Apartamento 4 ou mais quartos			**3.723.186**	**252**	**14.777**			

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Oferta lançada e final por padrão

A tabela a seguir apresenta os dados completos sobre a oferta lançada e oferta final em Boa Vista para o mercado residencial vertical, segmentadas por padrão.

Padrão	Faixa de Valor	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Vendas s/O.L.	Disp. s/ O.L.
Compacto	Studio - Loft - 1 quarto	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
Econômico	até 350.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
Standard	de 350.000 até 700.000	1	25,0%	240	76,9%	156	78,0%	35,0%	65,0%
Médio	de 700.001 até 1.250.000	2	50,0%	44	14,1%	30	15,0%	31,8%	68,2%
Alto	de 1.250.001 até 2.000.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
Luxo	de 2.000.001 até 4.000.000	1	25,0%	28	9,0%	14	7,0%	50,0%	50,0%
Super Luxo	Acima de 4.000.001	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
Total		**4**	**100%**	**312**	**100%**	**200**	**100%**	**35,9%**	**64,1%**

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

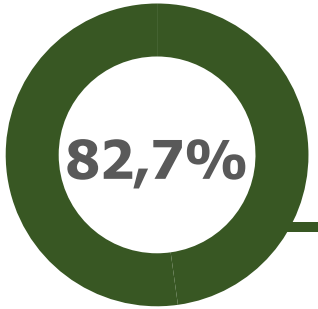
Oferta lançada e final por ano

A tabela a seguir apresenta os dados completos sobre a oferta lançada e oferta final em Boa Vista para o mercado residencial vertical, segmentadas por ano de lançamento.

Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Lançada	Em %	Oferta Final	Em %	Vendas s/O.L.	Disponibilidade s/ O.L.
Até 2021	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
2022	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
2023	1	25,0%	28	9,0%	14	7,0%	50,0%	50,0%
2024	1	25,0%	8	2,6%	6	3,0%	25,0%	75,0%
2025*	2	50,0%	276	88,5%	180	90,0%	34,8%	65,2%
Após 2022	**4**	**100,0%**	**312**	**100,0%**	**200**	**100,0%**	**35,9%**	**64,1%**
Total	**4**	**100%**	**312**	**100%**	**200**	**100%**	**35,9%**	**64,1%**

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Oferta lançada e final por tipologia



2 dormitórios foi a tipologia com maior oferta lançada

Com 258 unidades, os imóveis de 2 dormitórios representam a maior oferta lançada do trimestre (82,7%), seguido pelos imóveis de 4 ou + dormitórios (9%), com 28 unidades lançadas.

Disponibilidade sobre oferta lançada:

2 dormitórios	66,7%
3 dormitórios	53,8%
4 dormitórios	50,0%

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

ANÁLISE DE PREÇO

BRAIN

Preços médios dos imóveis em Boa Vista por padrão

O preço médio dos imóveis em Boa Vista é de R$ 960.137 mil

Ao segmentar por tipologia, nota-se que a tipologia com preço médio mais baixo é a de 2 dormitórios (R$ 654.641 mil).

86 m²

3 dormitórios

R$ 1.016 milhões

252 m²

4 ou + dormitórios

R$ 3.723 milhões

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

Preços médios dos imóveis em Boa Vista por padrão

A tabela ao lado apresenta os dados completos sobre o preço médio dos imóveis em Boa Vista, a metragem da área privativa, e o preço do m² privativo:

Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R$/m² Privativa
Compacto	-	-	-
Econômico	-	-	-
Standard	630.000	70	9.000
Médio	1.002.580	82	12.232
Alto	-	-	-
Luxo	3.723.186	252	14.777
Super Luxo	-	-	-
Média Geral	**960.137**	**88**	**10.909**

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

CONCLUSÃO

BRAIN
Inteligência Estratégica

CONCLUSÃO

Neste relatório executivo, você conferiu um compilado das principais conclusões do estudo realizado pela Brain Inteligência Estratégica para o Sebrae Roraima, acerca do mercado imobiliário de Boa Vista no 2º trimestre de 2025.

Esperamos que esse conteúdo traga valiosos insights para você e sua equipe, além de contribuir para a tomada de decisões mais assertivas em seus negócios.

BRAIN

Inteligência Estratégica

Rua Coronel Airton Plaisant, 307
Curitiba, PR - 80310-160
(41) 3243-2880

SINDUSCON-RR

SEBRAE

FIER