## SOBRE ESTE RELATÓRIO

**Tipo de estudo:**

# 11º CENSO IMOBILIÁRIO

SINDUSCON-RR SEBRAE FIER

**Local do estudo:**

**BOA VISTA**

**Período de realização:**

**1º TRIMESTRE 2026**

# RESUMO EXECUTIVO

Este relatório executivo apresenta um panorama atualizado do mercado imobiliário de Boa Vista, referente ao **1º trimestre de 2026**. O documento consolida as principais informações do estudo desenvolvido pela **Brain Inteligência Estratégica** para o **Sebrae Roraima**.

O estudo estruturado com base em **três objetivos centrais**:

1. **Realizar uma pesquisa sobre os mercados vertical e horizontal**, com foco em uma avaliação censitária abrangente do município;

2. **Apresentar a evolução analítica dos principais indicadores imobiliários**, como lançamentos, oferta inicial e atual, vendas e evolução de preços;

3. **Entregar uma análise de mercado aprofundada**, considerando o comportamento e as tendências identificadas nesses indicadores.

Nas próximas páginas, você encontrará os **principais dados, métricas e *insights*** extraídos deste estudo. Esperamos que este material ofereça **informações estratégicas** e **apoie decisões mais assertivas** em seus negócios.

**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

## 1º TRIMESTRE DE 2026

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 lançados por trimestre.** No canto superior direito, estão as **variações entre os trimestre**.

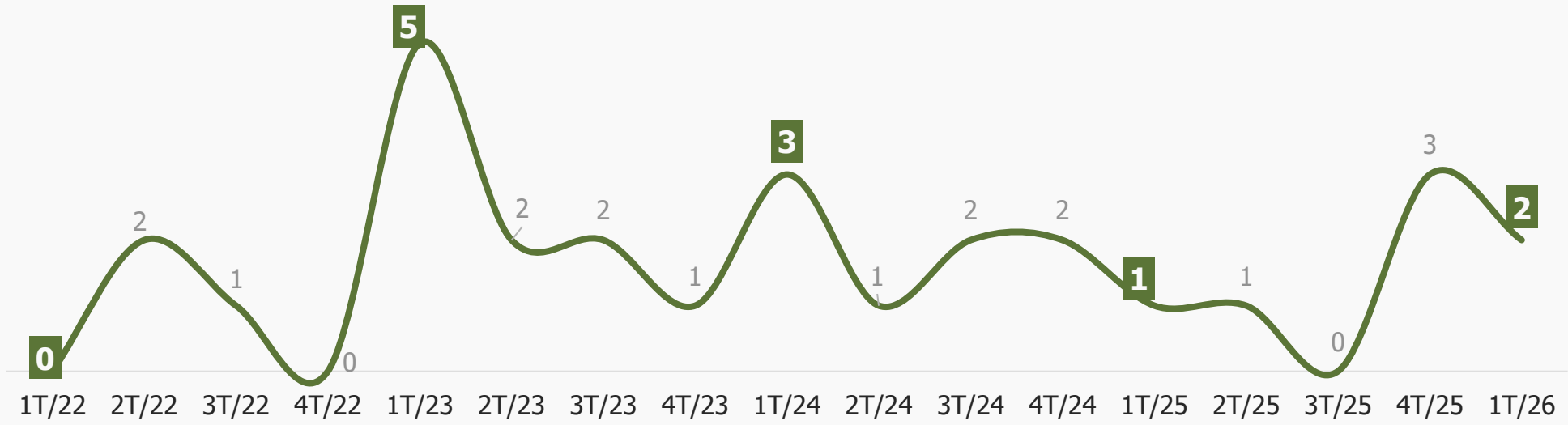
Observa-se que os lançamentos horizontais tiveram aumento: no 1º trimestre de 2025 foi 1 empreendimento e no 1º trimestre de 2026 foram lançados 2 empreendimentos horizontais.

**Aumento nos lançamentos horizontais** +

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

# EMPREENDIMENTOS HORIZONTAIS LANÇADOS

| VARIAÇÕES \| EMPREENDIMENTOS LANÇADOS | | | |
|---|---|---|---|
| 1T22 x 1T23 | 1T23 x 1T24 | 1T24 X 1T25 | 1T25 x 1T26 |
| - | -40% | -67% | + 100% |

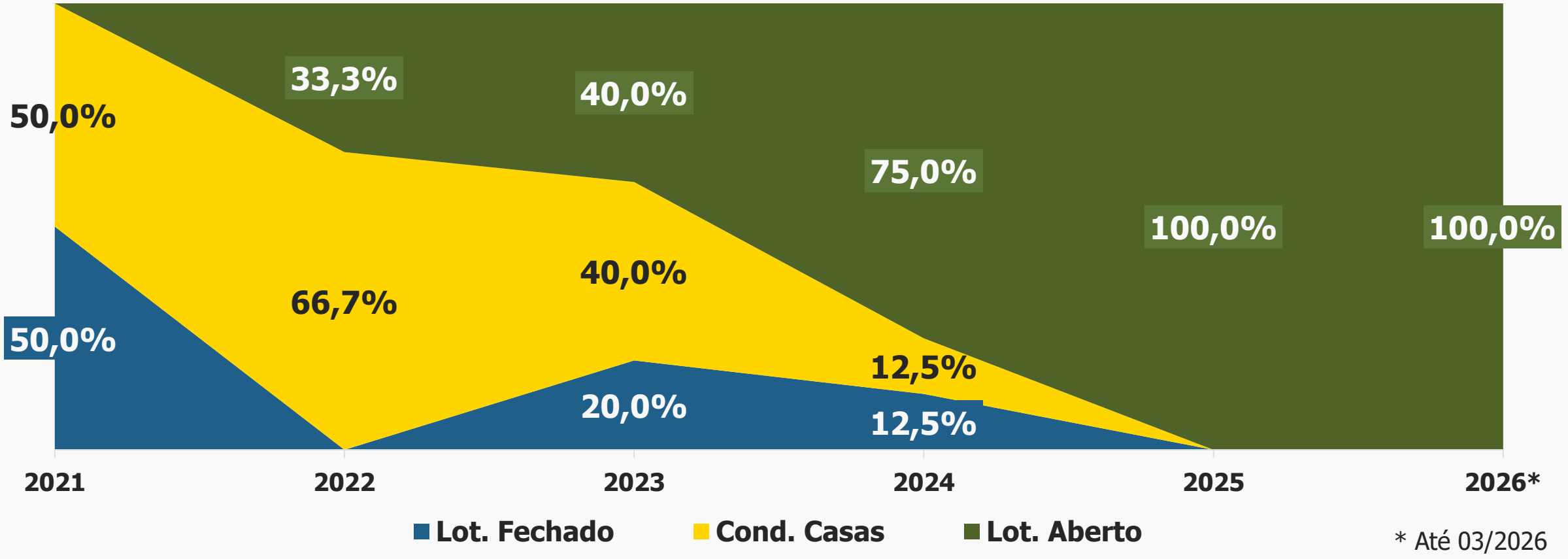



FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

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.




* Até 03/2026

FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

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

# Empreendimentos horizontais lançados acumulados 12 meses

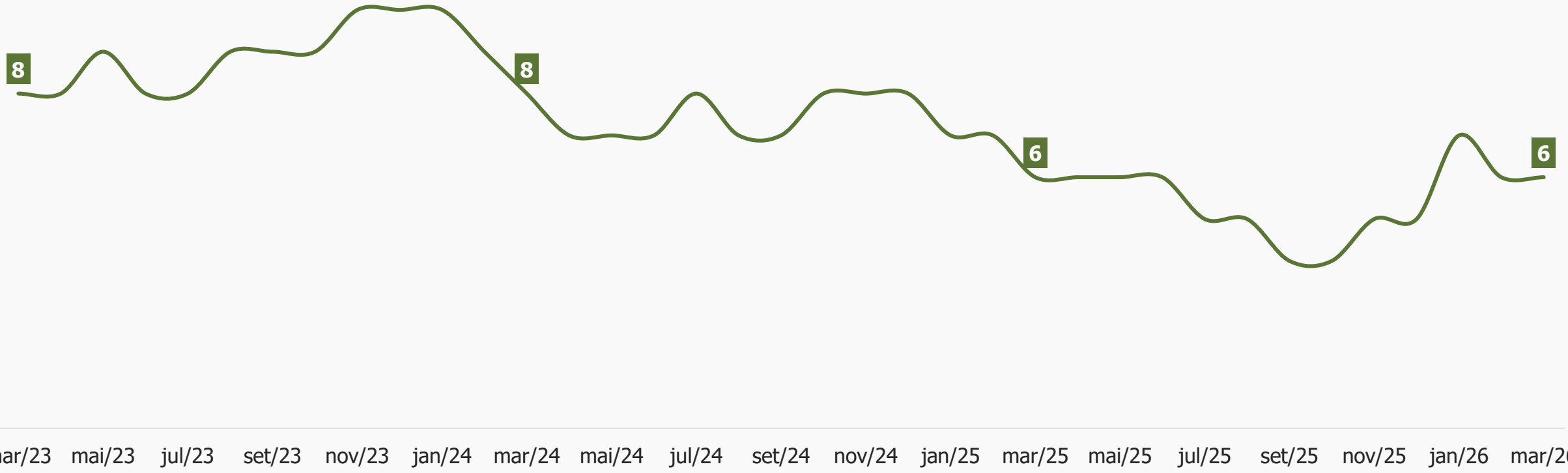
Na página a seguir, apresenta-se o gráfico com os empreendimentos horizontais lançados nos últimos 12 meses, com destaque para o segmento residencial horizontal.

Observa-se que no acumulado em março de 2025 foram lançados 6 empreendimentos, em março de 2026 esse número se manteve.

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

# EMPREENDIMENTOS HORIZONTAIS LANÇ.
## ACUMULADO 12 MESES

| VARIAÇÕES \| EMPREENDIMENTOS LANÇADOS ACUM. | | |
|---|---|---|
| MAR23 X MAR24 | MAR24 X MAR25 | MAR25 X MAR26 |
| - | -25% | - |




BRAIN Inteligência Estratégica

FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

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

# Unidades horizontais lançadas

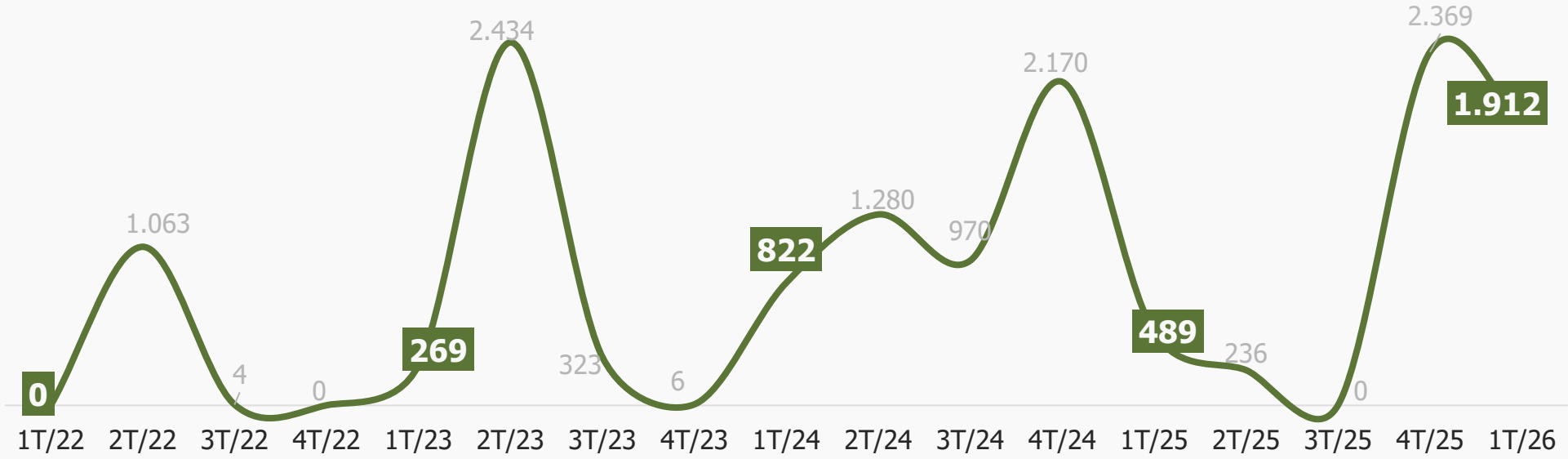
O gráfico a seguir apresenta os dados de unidades horizontais lançadas por trimestre. No canto superior direito, estão as variações entre os trimestres.

Observa-se aumento nas unidades horizontais lançadas: 1º trimestre do ano de 2026 anterior foram registradas 1.912 unidades, enquanto no 1º trimestre de 2025 foram 489 unidades.

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

# UNIDADES HORIZONTAIS LANÇADAS

| VARIAÇÕES \| UNIDADES LANÇADAS | | | |
|---|---|---|---|
| 1T22 x 1T23 | 1T23 x 1T24 | 1T24 X 1T25 | 1T25 x 1T26 |
| - | + | -41% | + |




FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

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

# Unidades horizontais lançados
# Acumulado 12 meses

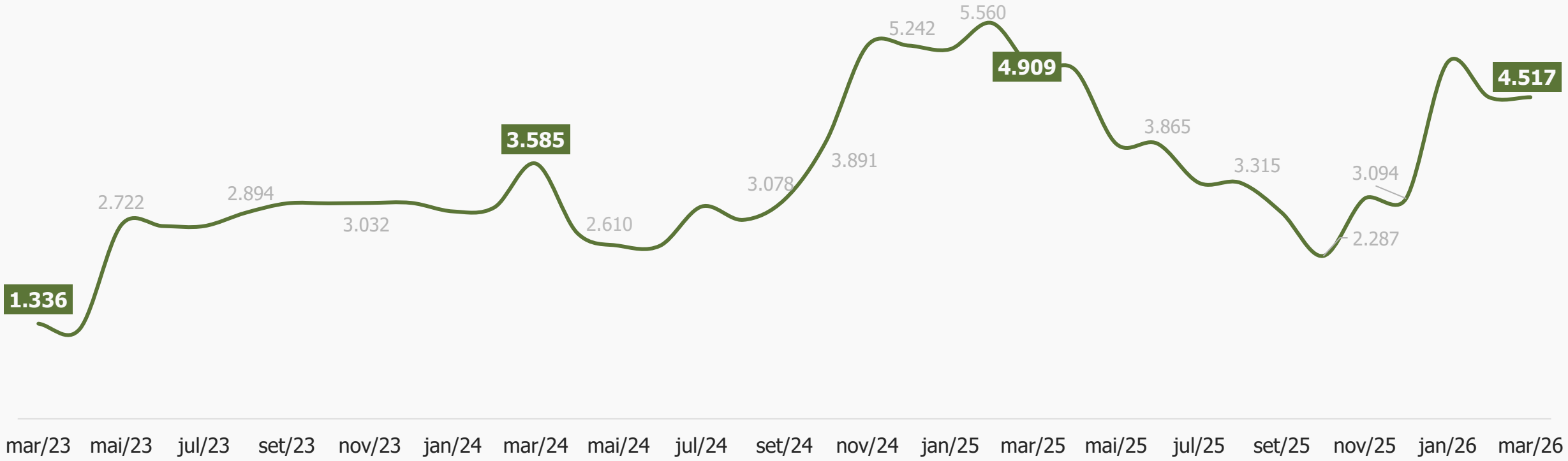
Na página a seguir, apresenta-se o gráfico com as unidades horizontais lançadas **acumuladas nos últimos 12 meses**. Observa-se que no acumulado, em março de 2025 foram lançadas 4.909 unidades, em março de 2026 esse número reduziu para 4.517 unidades.

Ao analisar o acumulado dos últimos 12 meses, observa-se uma queda de 8% comparando março de 2026 e 2025.

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

# UNIDADES HORIZONTAIS LANÇADAS
## ACUMULADO 12 MESES

| VARIAÇÕES \| UNIDADES LANÇADAS ACUMULADAS | | |
|---|---|---|
| MAR23 X MAR24 | MAR24 X MAR25 | MAR25 X MAR26 |
| +168% | +37% | -8% |



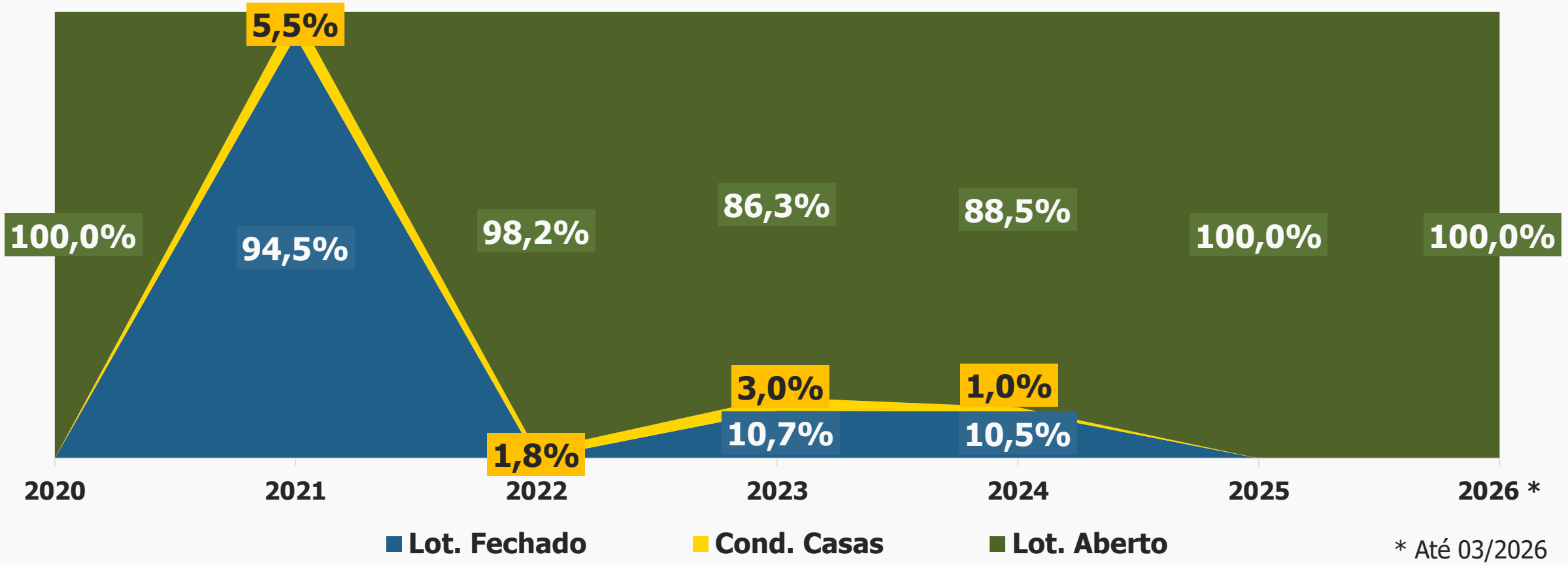

BRAIN Inteligência Estratégica

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.




* Até 03/2026

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 o valor geral de vendas (VGV) lançado por trimestre. No no canto superior direito constam as variações percentuais entre os trimestres.

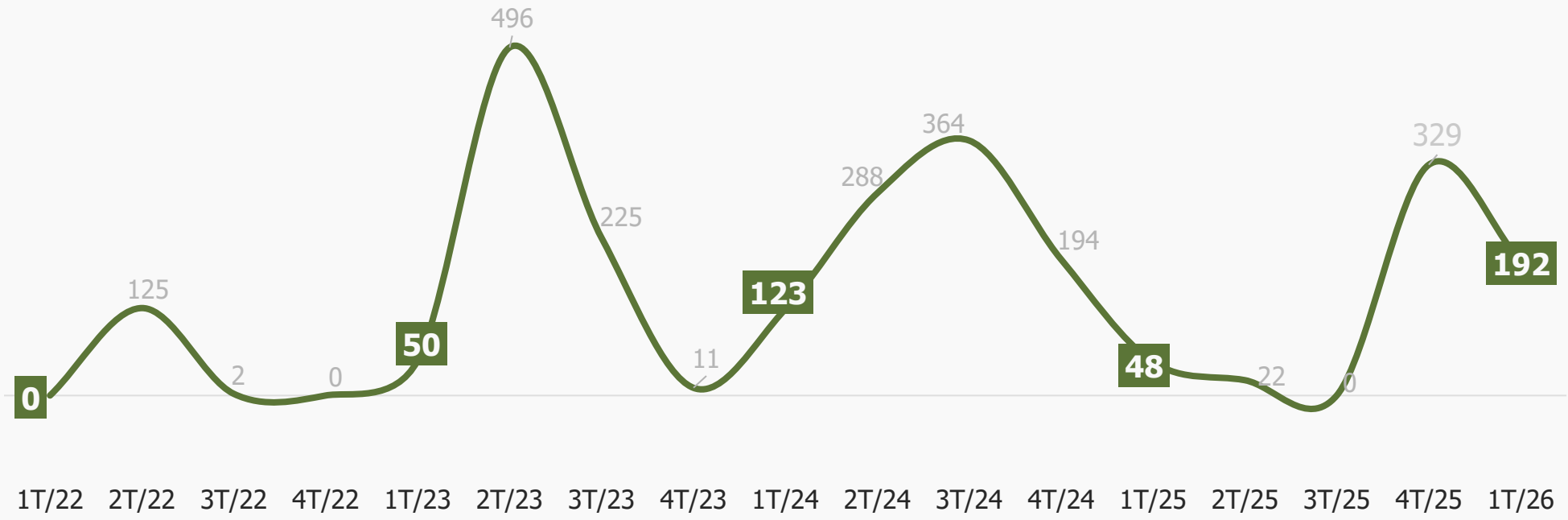
Nota-se aumento no VGV lançado no segmento horizontal, que passou de R$48 milhões no 1º trimestre de 2025 para R$192 no 1º trimestre de 2026.

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

# VGL LANÇADO HORIZONTAL (R$ MILHÕES)

| VARIAÇÕES \| VGL LANÇADO | | | |
|---|---|---|---|
| 1T22 x 1T23 | 1T23 x 1T24 | 1T24 X 1T25 | 1T25 x 1T26 |
| - | +146% | -61% | +% |

Valores atualizados pelo INCC



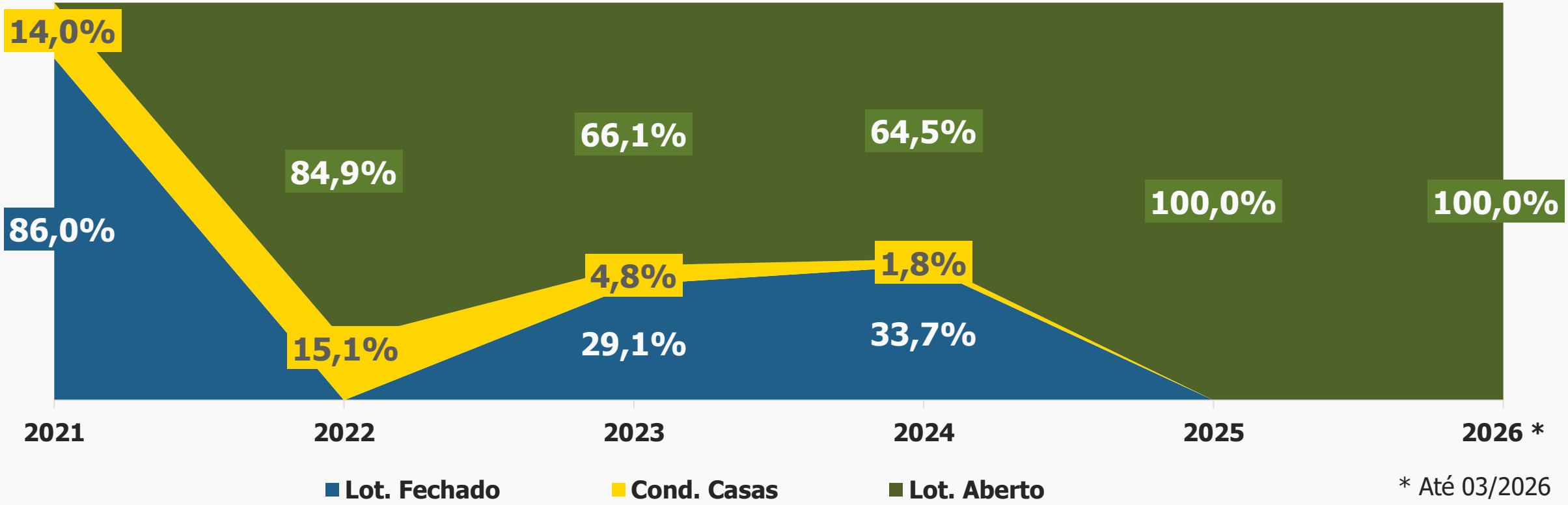

BRAIN Inteligência Estratégica

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.




* Até 03/2026

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, apresenta-se o gráfico com o Valor Geral Lançado (VGL) acumulado nos últimos 12 meses, considerando especificamente o segmento residencial horizontal. Observa-se que, em março de 2025, O VGL acumulado era de R$895 milhões, enquanto em março de 2026 reduziu para R$543 milhões.

Ao analisar o acumulado dos últimos 12 meses, observa-se uma queda de aproximadamente 39% comparando março de 2026 e 2025.

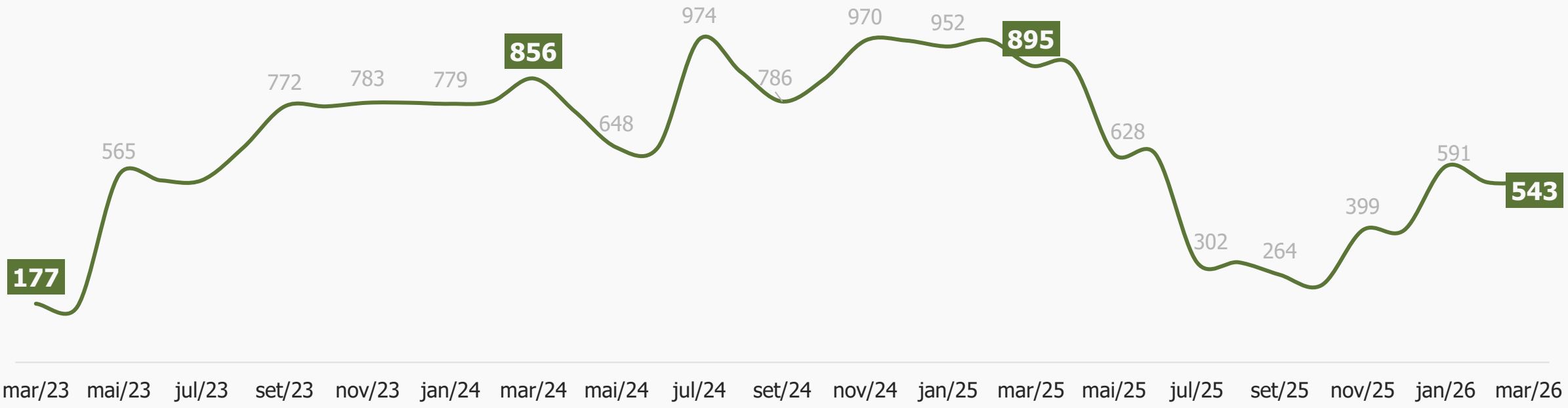
Fonte: Brain Inteligência Estratégica

# VGL LANÇADO HORIZONTAL (R$ EM MILHÕES)

## ACUMULADO 12 MESES

| VARIAÇÕES \| VGL LANÇADO | | |
|---|---|---|
| MAR23 X MAR24 | MAR24 X MAR25 | MAR25 X MAR26 |
| + | +5% | -39% |

Valores atualizados pelo INCC




BRAIN Inteligência Estratégica

FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

# 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, e na lateral superior direita as variações entre os trimestres.

**Aumento nas vendas horizontais**

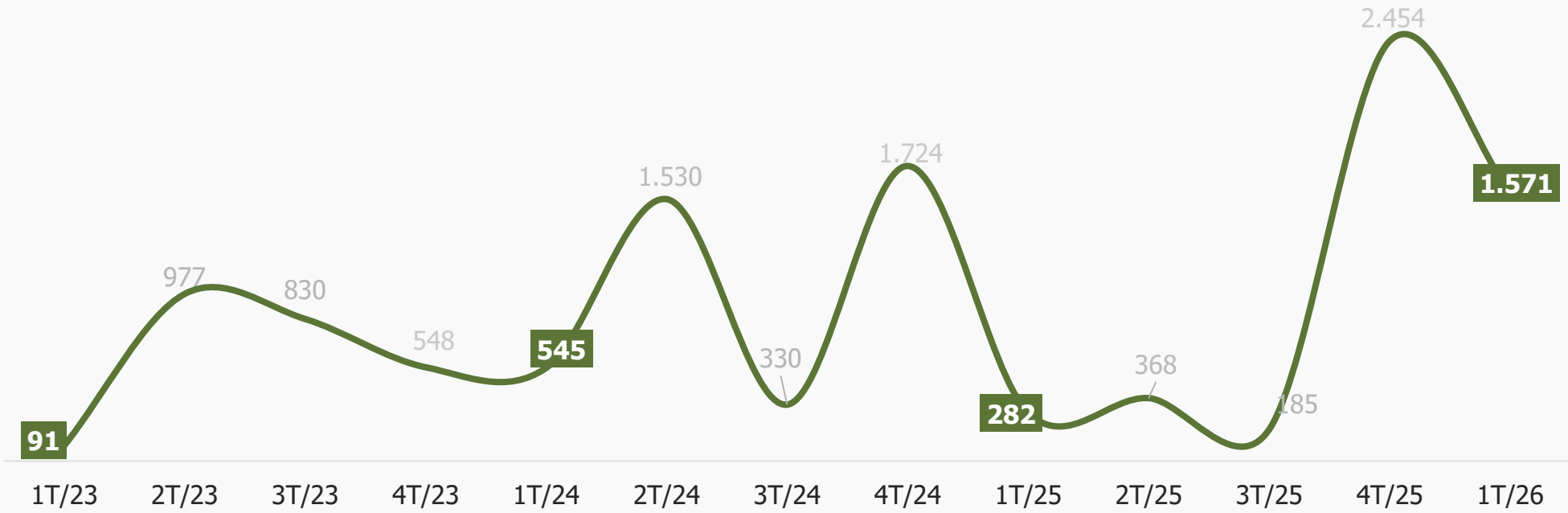
+

Nota-se  aumento nas vendas horizontais, que apresentou 282 unidades vendidas no 1º trimestre do ano anterior e passou para 1.571 unidades vendidas no último trimestre.

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

# UNIDADES HORIZONTAIS VENDIDAS

| VARIAÇÕES \| UNIDADES VENDIDAS | | |
|---|---|---|
| 1T23 X 1T24 | 1T24 X 1T25 | 1T25 x 1T26 |
| + | -48% | + |




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

BRAIN Inteligência Estratégica

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 1º trimestre de 2025 era de 3.866 unidades e no 1º trimestre de 2026 aumentou para 4.578 unidades.

Ao analisar o acumulado dos últimos 12 meses, tivemos aumento em 18% comparando março de 2026 e 2025.

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

# UNIDADES HORIZONTAIS VENDIDAS
## ACUMULADO 12 MESES

| VARIAÇÕES \| UNIDADES VENDIDAS ACUM. | | |
|---|---|---|
| 1T23 X 1T24 | 1T24 X 1T25 | 1T25 X 1T26 |
| -12% | +33% | +18% |

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

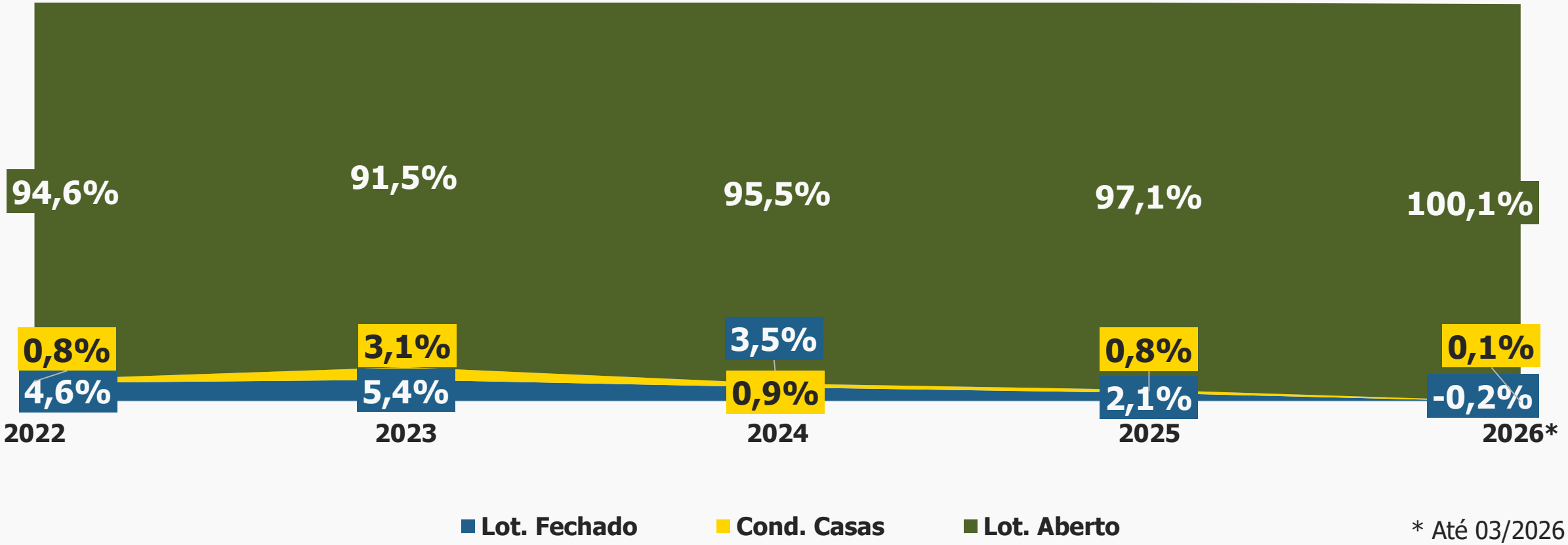
BRAIN Inteligência Estratégica

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.




* Até 03/2026

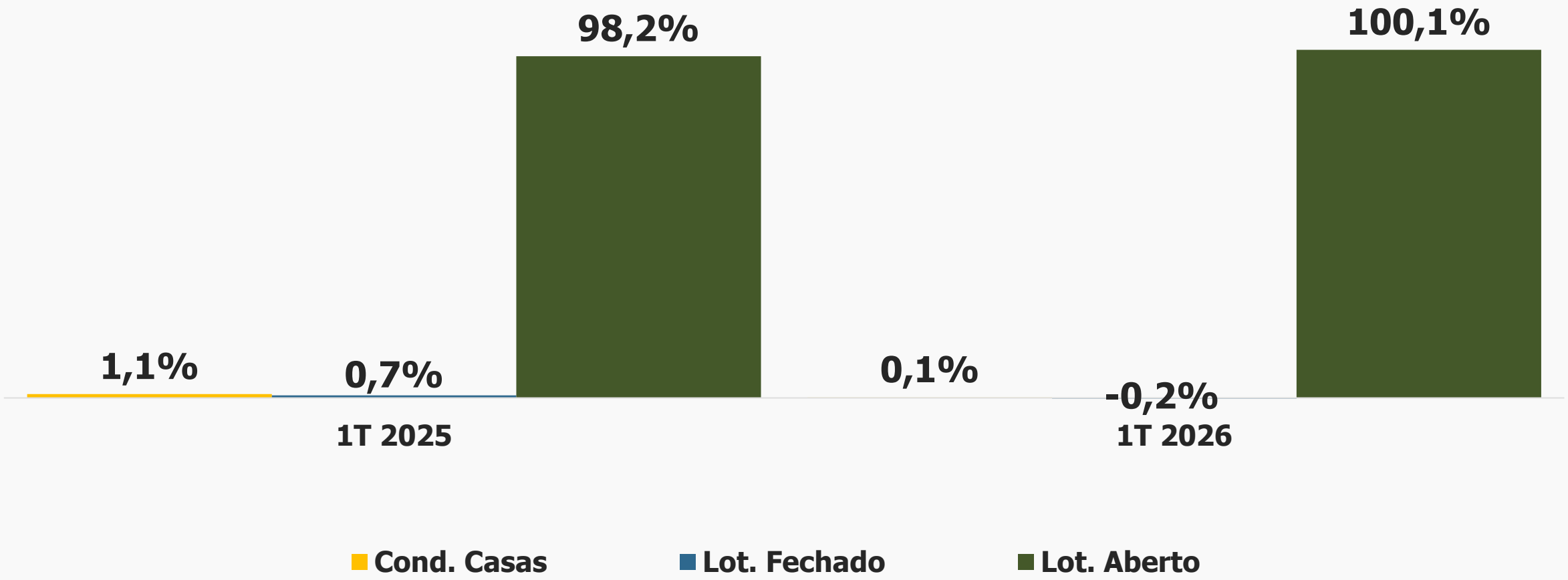
**Obs: Boa Vista passou a ser monitorada a partir de 09/22 (3T22)**
Houve ajustes retroativos

FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

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

# UNIDADES HORIZONTAIS VENDIDAS
## 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, e na lateral superior direita as variações entre os trimestres.

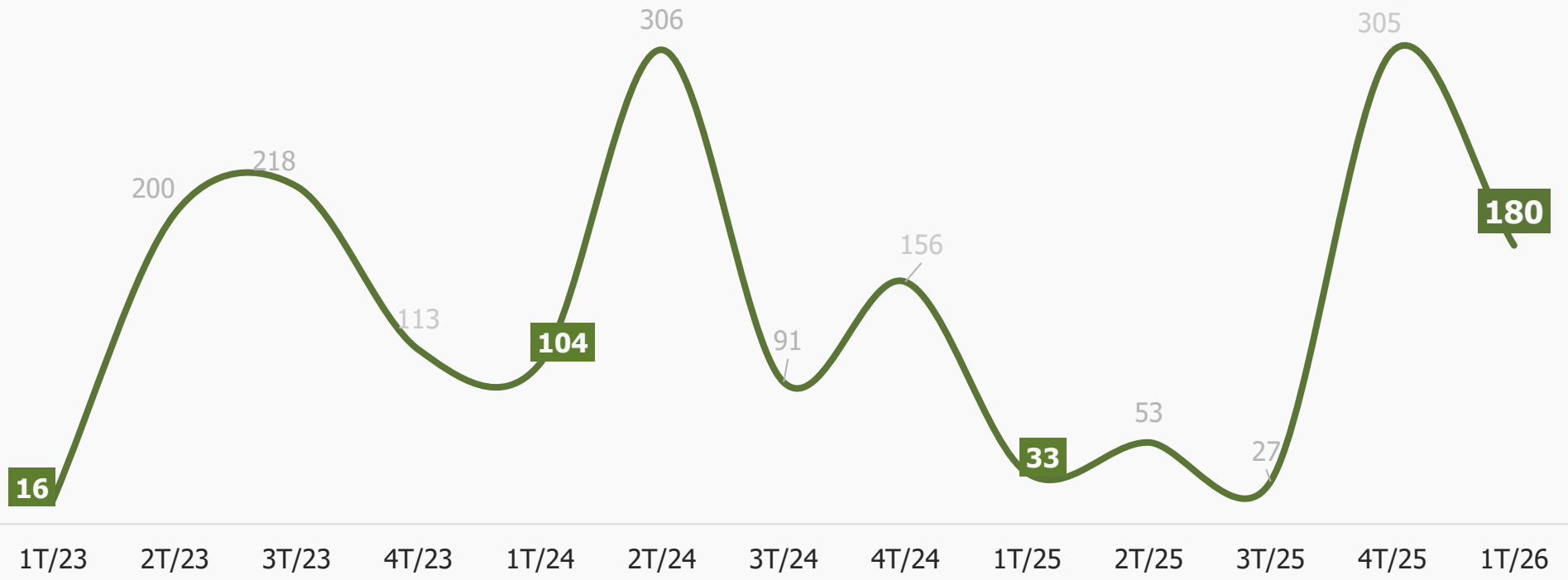
Nota-se aumento no VGV vendido horizontal, que apresentou 33 milhões no 1º trimestre do ano anterior e passou para 180 milhões no último trimestre.

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

# VGV VENDIDO HORIZONTAL (R$ MILHÕES)

| VARIAÇÕES \| VGV VENDIDO | | |
|---|---|---|
| 1T23 X 1T24 | 1T24 X 1T25 | 1T25 x 1T26 |
| + | -68% | + |

Valores atualizados pelo INCC




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

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 1º trimestre de 2025 era de 586 milhões e no 1º trimestre de 2026 diminuiu para 564 milhões.

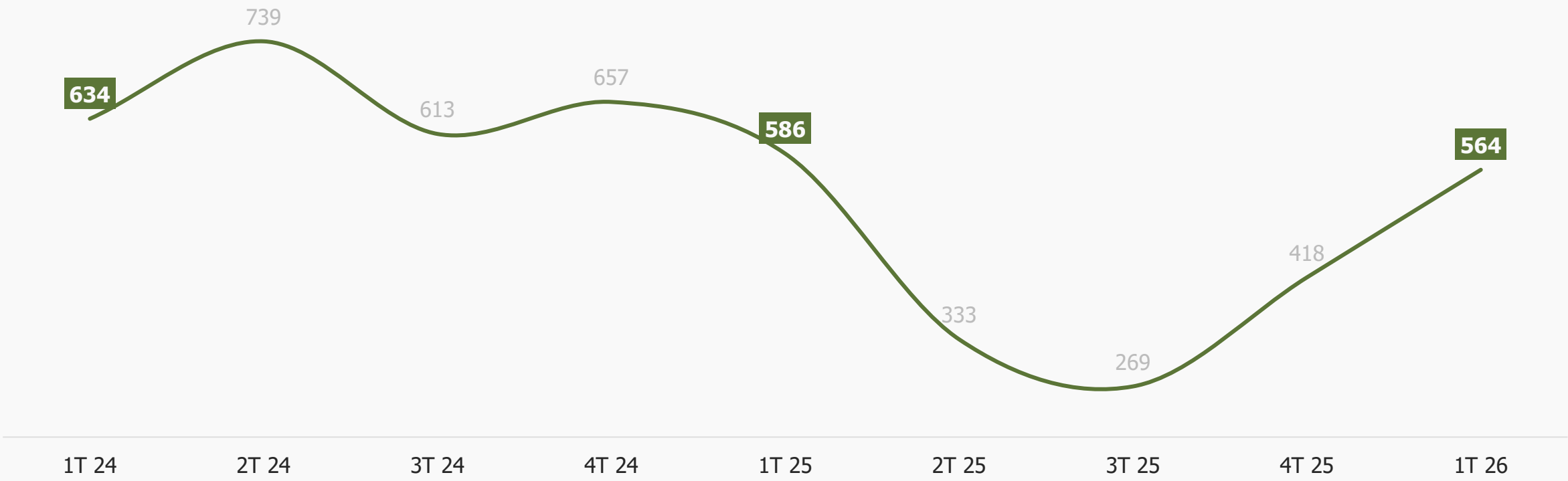
Ao analisar o acumulado dos últimos 12 meses, tivemos queda de 4% comparando março de 2026 e 2025.

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

# VGV UNIDADES VENDIDAS HORIZONTAIS
## ACUMULADO 12 MESES

| VARIAÇÕES \| VGV VENDIDO ACUMULADO | |
|---|---|
| 1T24 X 1T25 | 1T25 X 1T26 |
| -8% | -4% |

Valores atualizados pelo INCC




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

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 unidades por trimestre e na lateral superior direita as variações entre os trimestres.

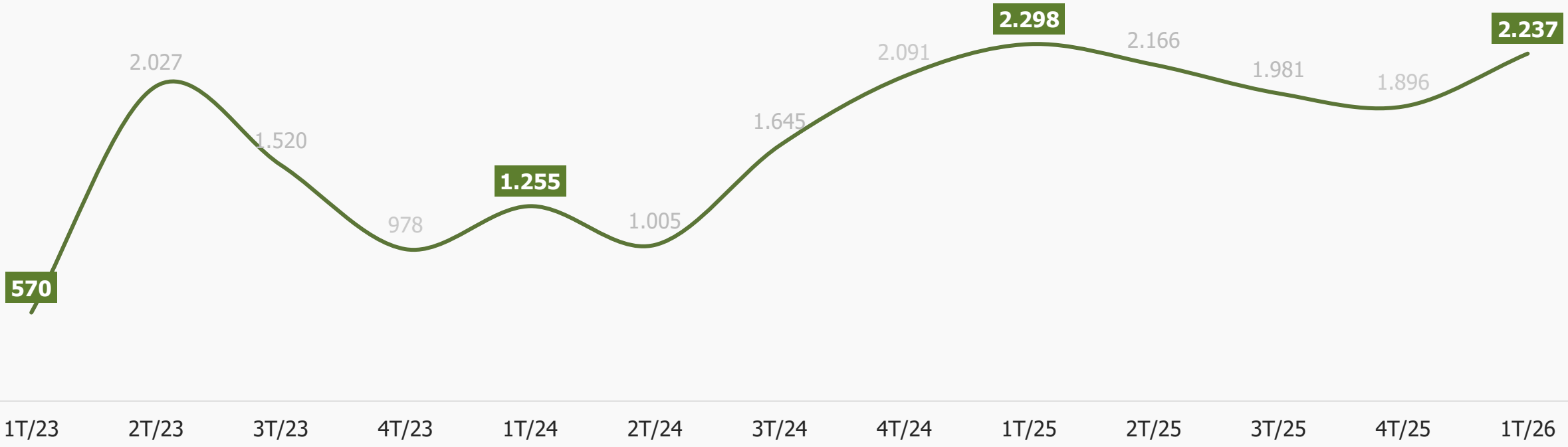
**Queda na oferta final**

Nota-se queda na oferta final de horizontais, que apresentou 2.298 unidades no 1º trimestre do ano anterior e passou para 2.237 unidades em estoque no último trimestre.

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

# OFERTA FINAL HORIZONTAL

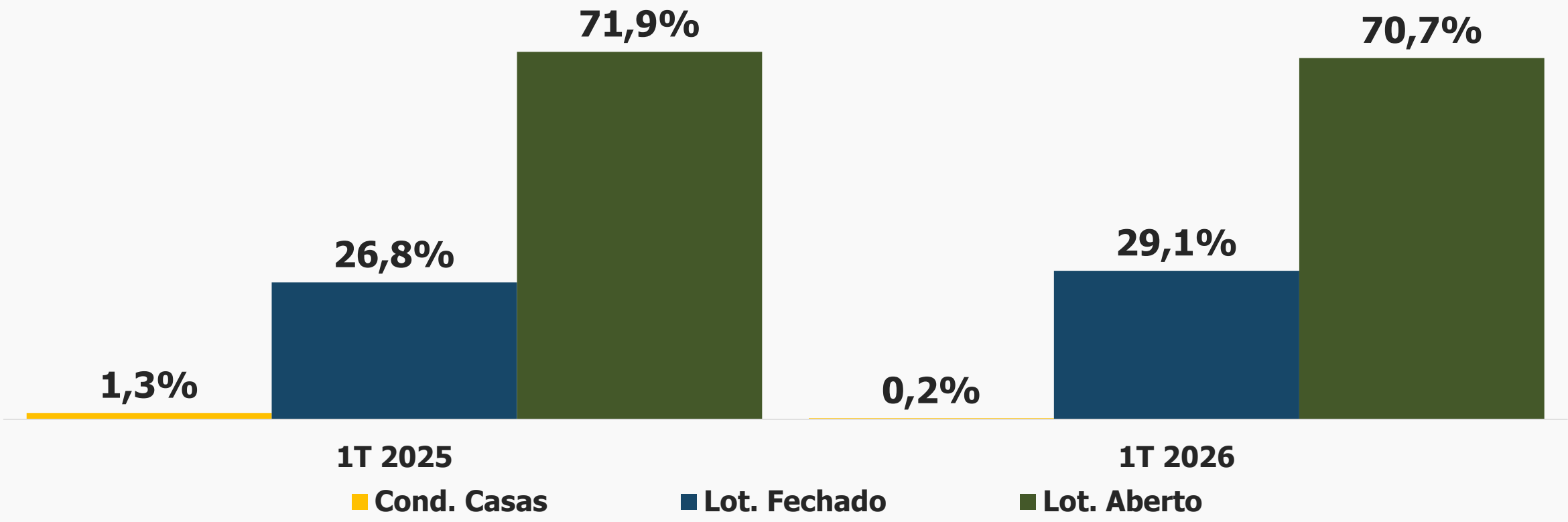
| VARIAÇÕES \| OFERTA FINAL | | |
|---|---|---|
| 1T23 X 1T24 | 1T24 X 1T25 | 1T25 x 1T26 |
| +120% | +83% | -3% |




**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 1º trimestre de 2025 e 1º trimestre de 2026; ambos predominando o loteamento aberto.



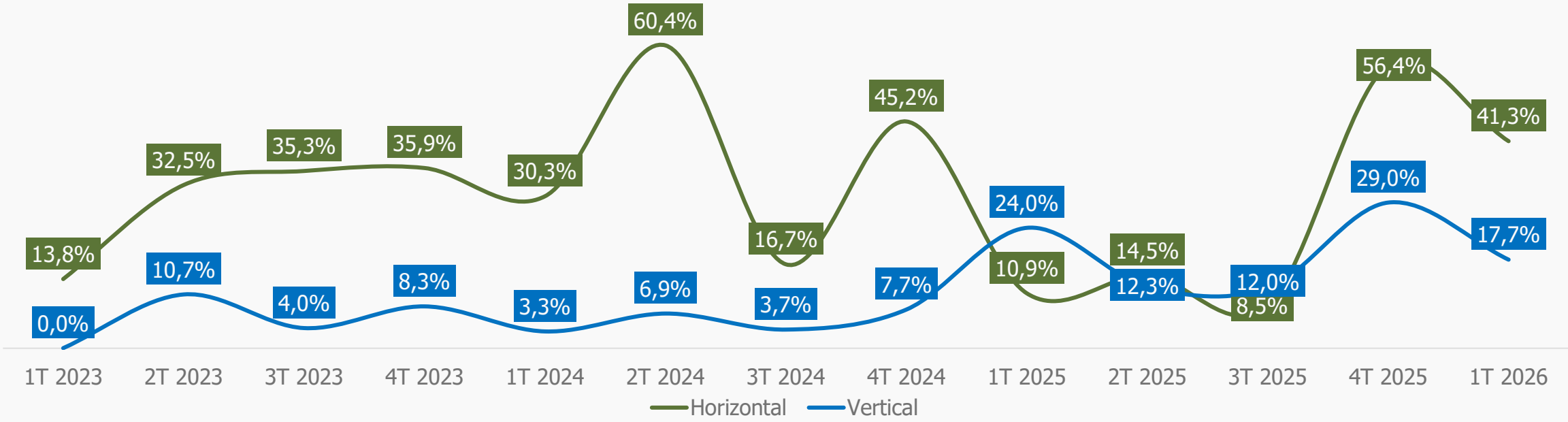

FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

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.

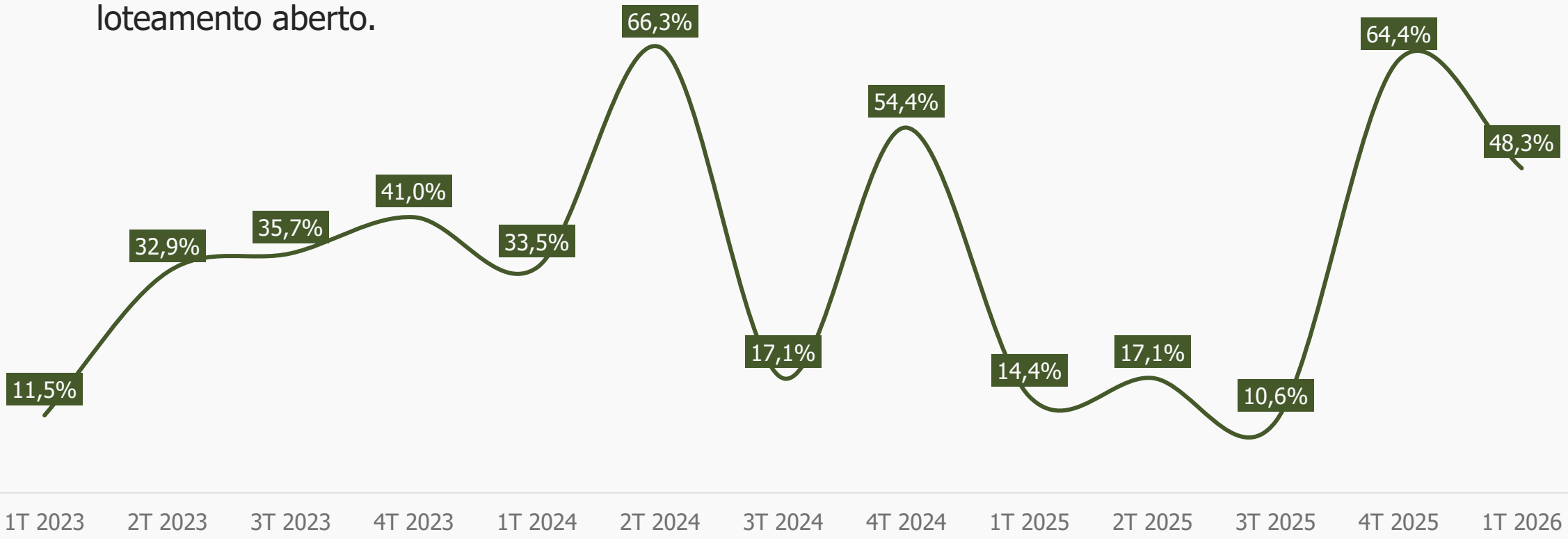



Cálculo do índice de velocidade de vendas: $\frac{\text{vendas líquidas trimestre atual}}{\text{oferta final trimestre anterior + unidades lançadas trimestre atual}}$

FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

# IVV (%) LOT. ABERTO

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

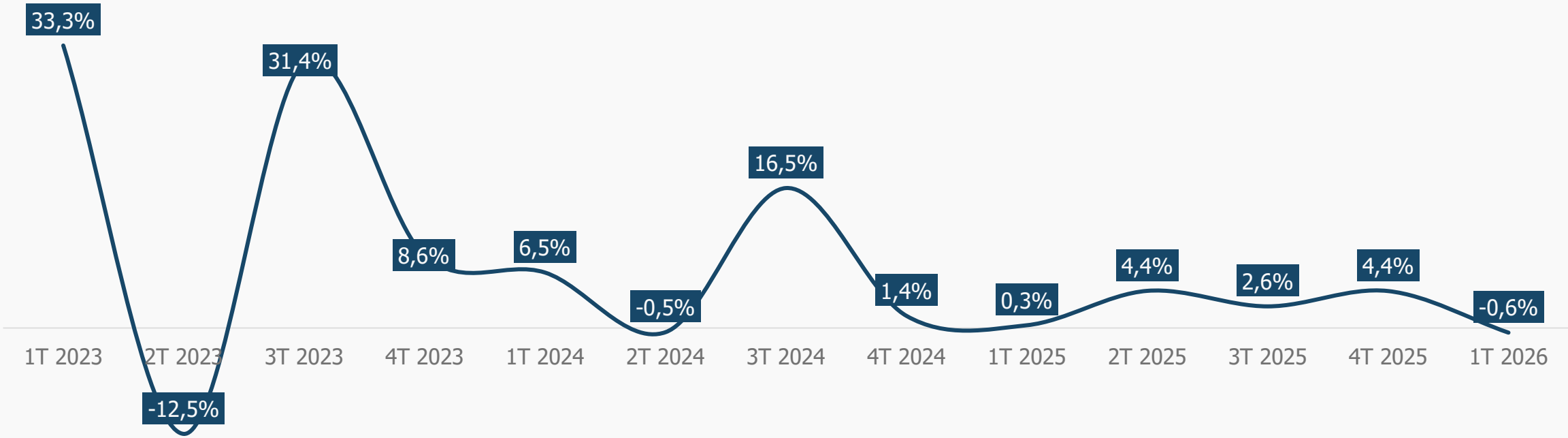





FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

# IVV (%) LOT. FECHADO

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

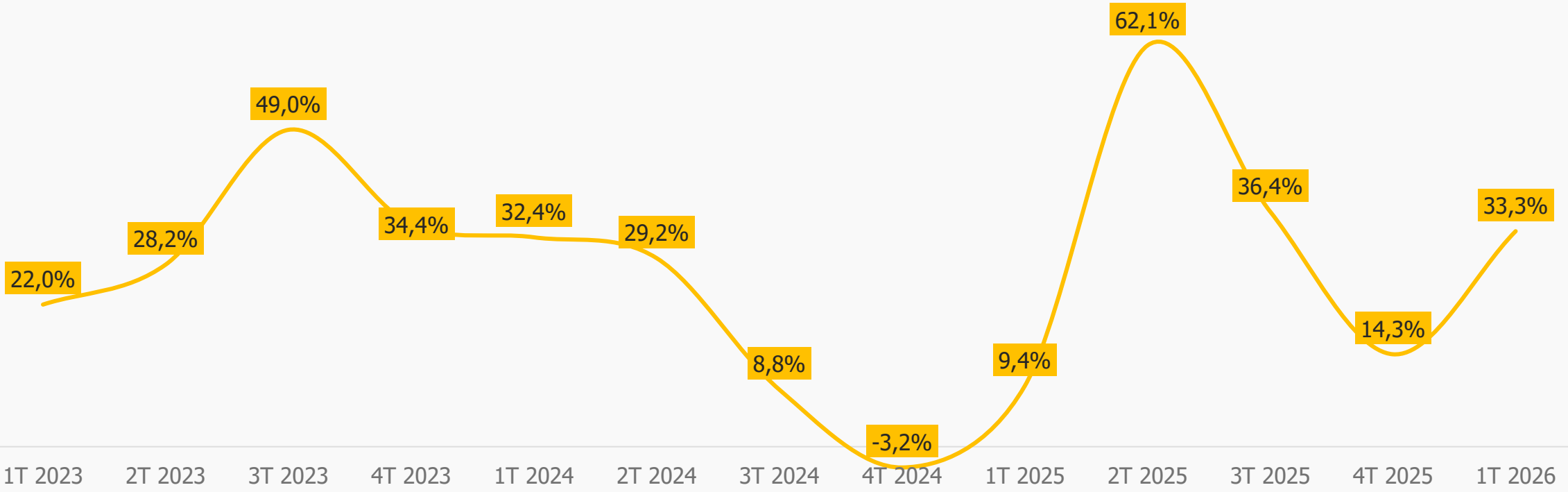





FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

# IVV (%) COND. CASAS

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





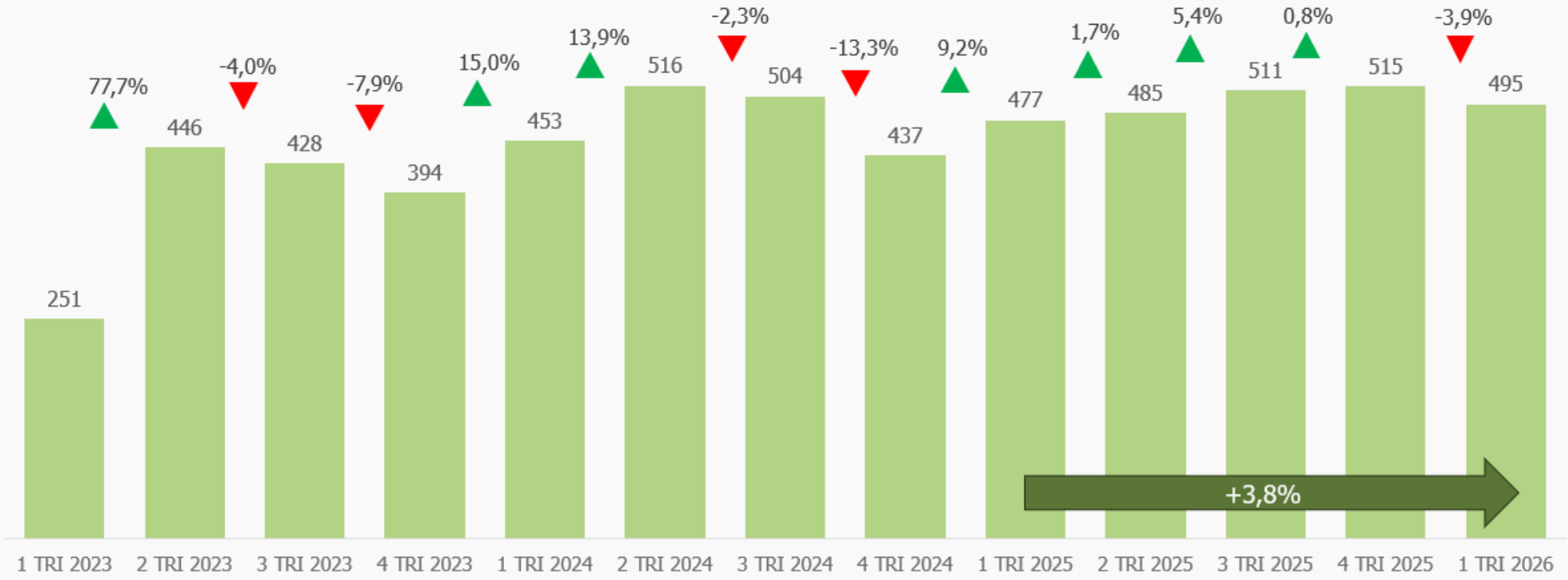

FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

# VARIAÇÃO DE PREÇOS

BRAIN
Inteligência Estratégica

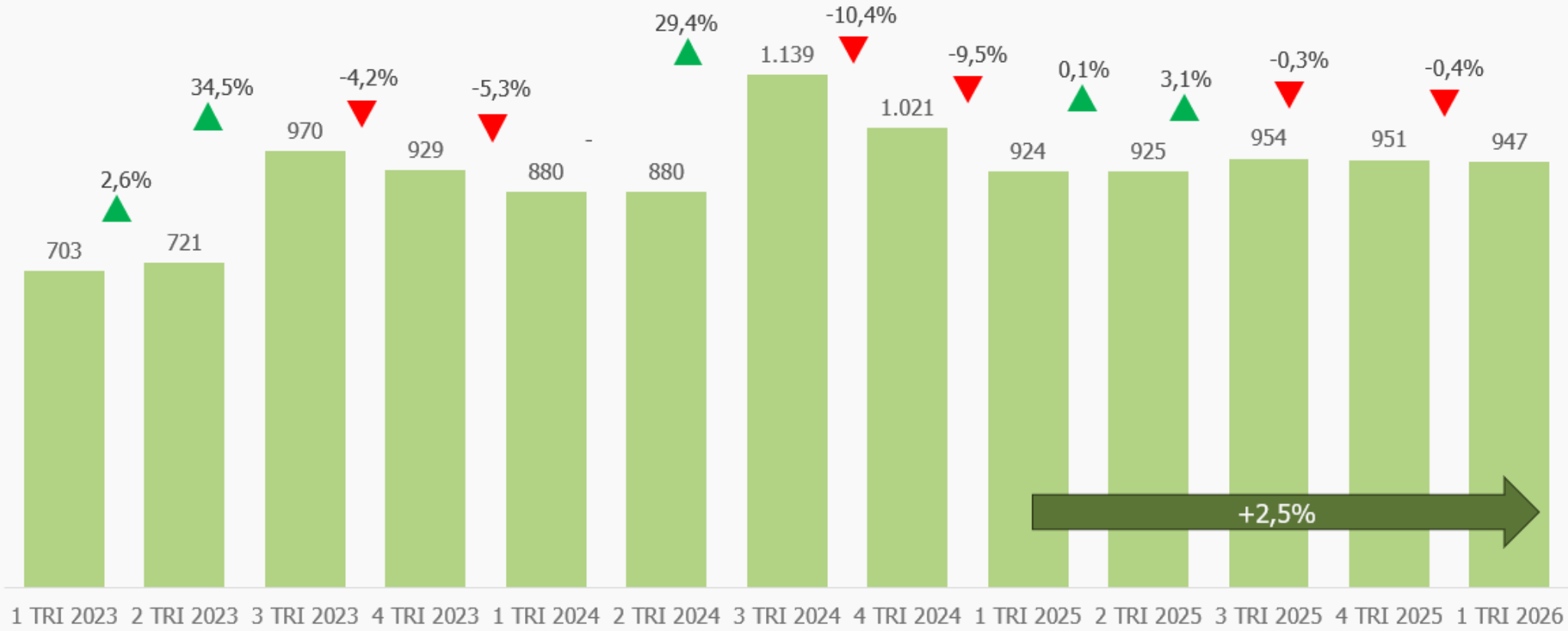
# EVOLUÇÃO DOS PREÇOS – R$/M² HORIZONTAL

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

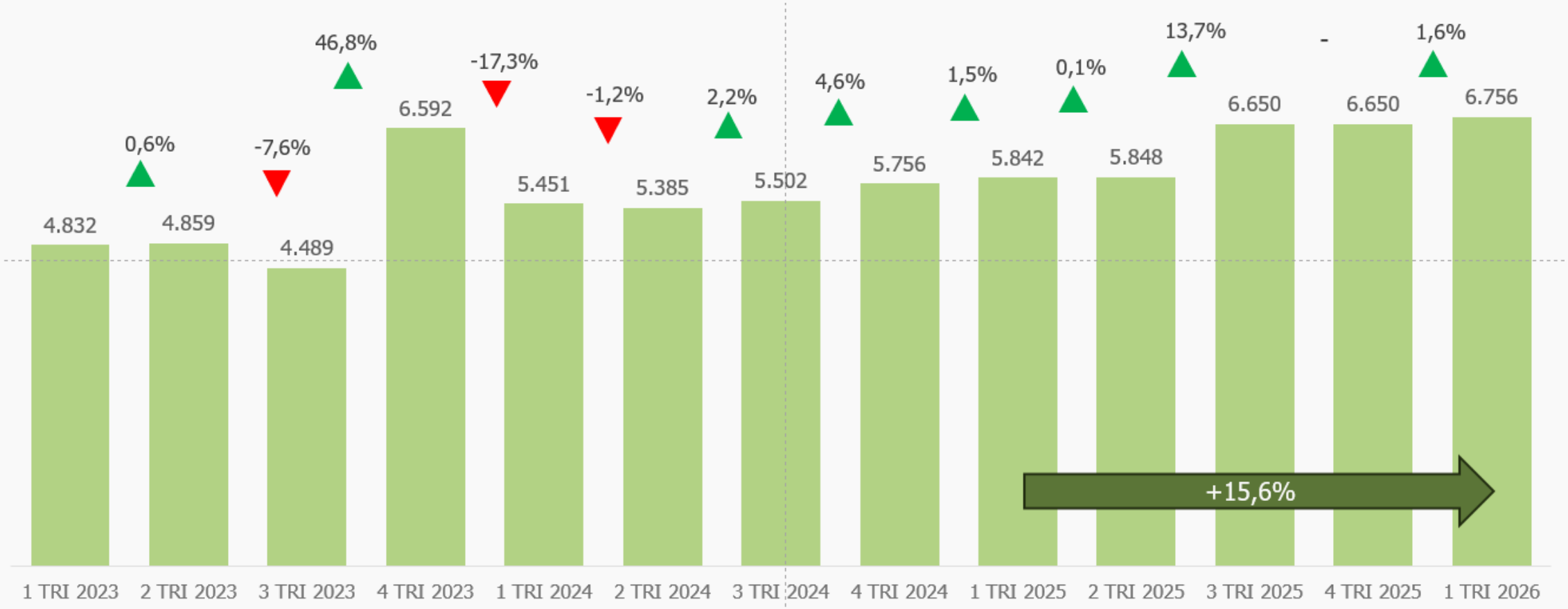





FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

# EVOLUÇÃO DOS PREÇOS – R$/M² HORIZONTAL

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




BRAIN Inteligência Estratégica

FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

*Em razão do esgotamento das unidades de padrão econômico, observou-se um aumento no valor do m²

# 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 2022 | 10 | 0,4% |
| 2023 | 134 | 6,0% |
| 2024 | 825 | 36,9% |
| 2025 | 548 | 24,5% |
| 2026* | 720 | 32,2% |
| **Total** | **2.237** | **100%** |

* Até 03/2026

# 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 | 4 | 0,2% |
| Loteamento Fechado | 552 | 24,7% |
| Loteamento Aberto | 1.681 | 75,2% |
| **Total** | **2.237** | **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 | 0 | - |
| Standard | de 350.000 até 700.000 | 2 | 50,0% |
| Médio | de 700.001 até 1.250.000 | 2 | 50,0% |
| 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** | **-** | **4** | **100%** |

# MÍNIMO, MÉDIA E MÁXIMO DO PREÇO POR TIPOLOGIA

A tabela abaixo apresenta a metragem mínima, média e máxima; 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 Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Mínimo | Média | Máximo | Mínimo | Média | Máximo | |
| Loteamento Fechado | 305 | 436 | 1.000 | 560 | 947 | 1.580 | 552 |
| Loteamento Aberto | 200 | 256 | 579 | 323 | 495 | 738 | 1.681 |
| **Média Loteamentos** | **-** | **282** | **-** | **-** | **596** | **-** | **2.233** |
| Condomínio de Casas | 43 | 73 | 171 | 6.465 | 6.756 | 7.000 | 4 |

# 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 | Oferta Final | Vendidas | Lançada (R$ MIL) | Final (R$ MIL) | Vendidas (R$ MIL) |
| **Loteamento Fechado** | 413.272 | 1.540 | 552 | 988 | R$ 636 | R$ 228 | R$ 408 |
| **Casas em Condomínio** | 490.769 | 26 | 4 | 22 | R$ 13 | R$ 2 | R$ 11 |
| **Loteamento Aberto** | 126.566 | 9.648 | 1.681 | 7.967 | R$ 1.221 | R$ 213 | R$ 1.008 |
| **Total Horizontal** | - | **11.214** | **2.237** | **8.977** | **R$ 1.870** | **R$ 443** | **R$ 1.427** |

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

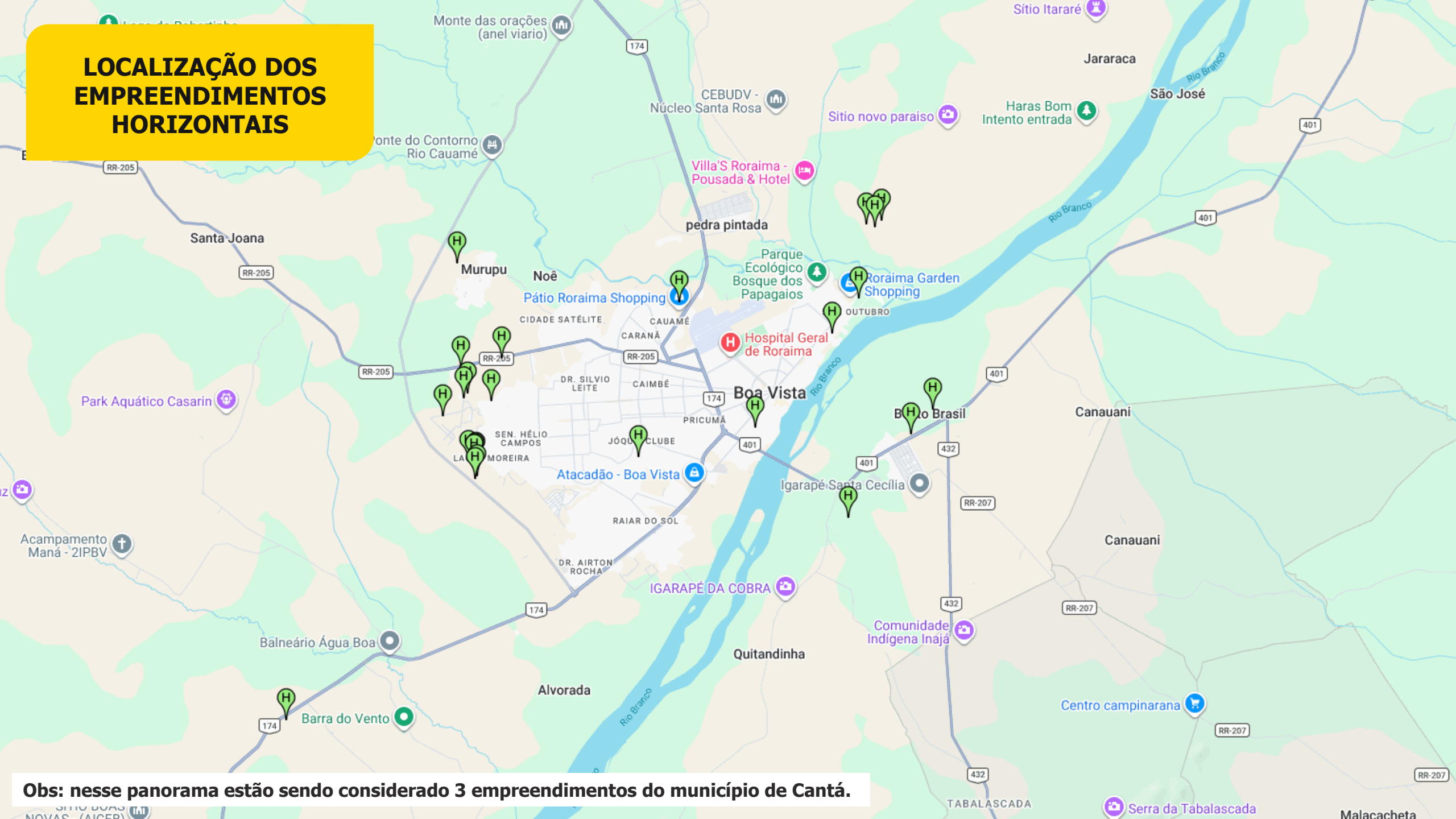
# APÊNDICES

# APÊNDICE 1

# MAPAS EMPREENDIMENTOS DE VENDA PRIMÁRIA

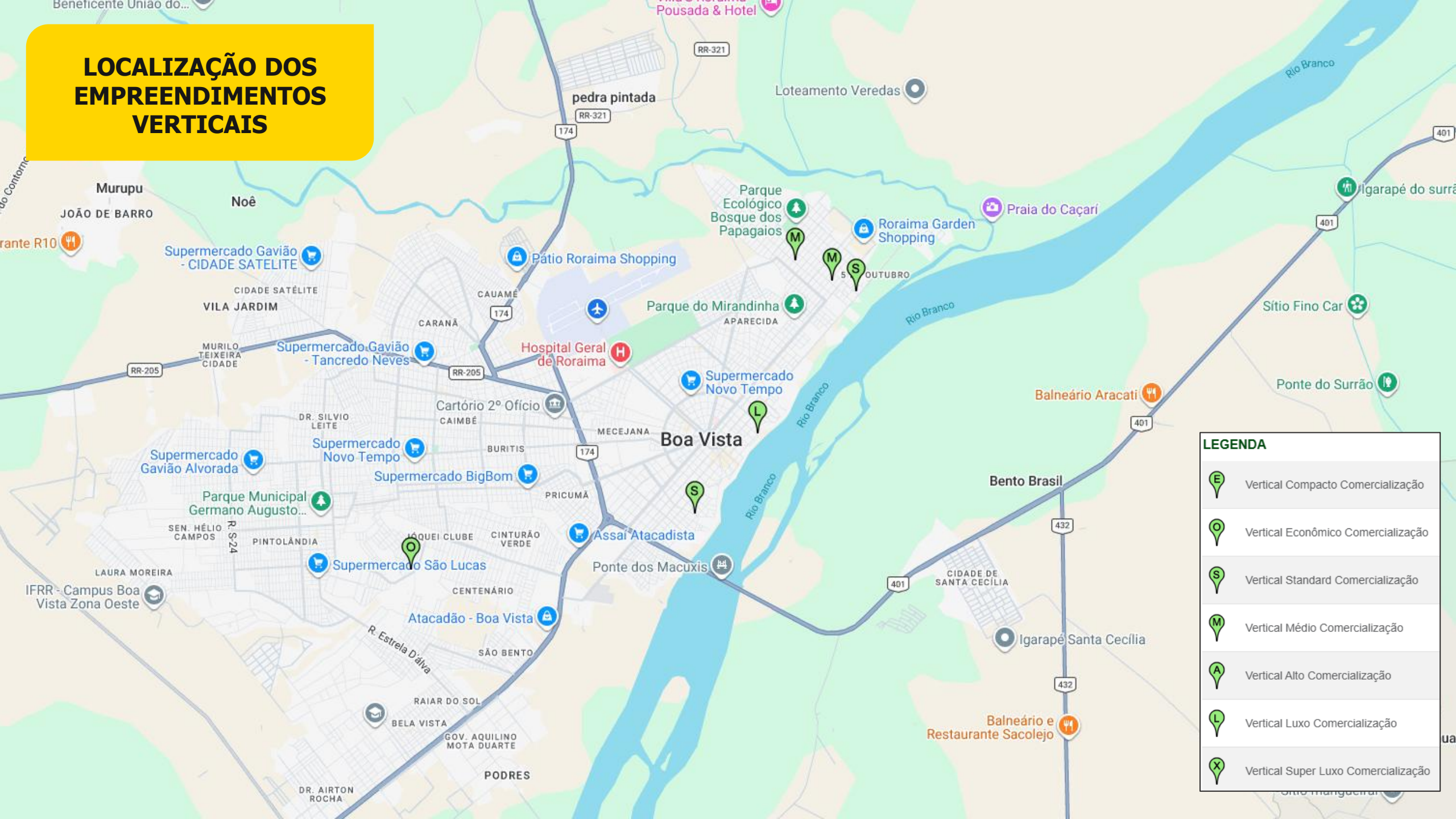
BRAIN
Inteligência Estratégica

# LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS HORIZONTAIS




**Obs: nesse panorama estão sendo considerado 3 empreendimentos do município de Cantá.**

# LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS VERTICAIS




**LEGENDA**

- E — Vertical Compacto 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 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Tipo do Imóvel** | **1T 2023** | **1T 2024** | **1T 2025** | **1T 2026** |
| **EMPREENDIMENTOS** | Residencial Vertical | 0 | 1 | 2 | 1 |
| | Residencial Horizontal | 5 | 3 | 1 | 2 |
| | **Total Mercado** | **5** | **4** | **3** | **3** |
| **UNIDADES** | Residencial Vertical | 0 | 8 | 276 | 96 |
| | Residencial Horizontal | 269 | 822 | 489 | 1.912 |
| | **Total Mercado** | **269** | **830** | **765** | **2.008** |
| **VGV LANÇADO (R$ milhões)*** | Residencial Vertical | 0,0 | 8,1 | 191,2 | 43,1 |
| | Residencial Horizontal | 50,0 | 123,1 | 47,9 | 192,1 |
| | **Total Mercado** | **50,0** | **123,1** | **239,1** | **235,2** |

**FONTE: BRAIN| ELABORAÇÃO: BRAIN**

***Valores atualizados pelo INCC**

# DADOS DE VENDAS

| | | POR TRIMESTRE | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Tipo do Imóvel** | **1T 2023** | **1T 2024** | **1T 2025** | **1T 2026** |
| **UNDADES** | Residencial Vertical | 0 | 1 | 72 | 51 |
| | Residencial Horizontal | 91 | 545 | 282 | 1.571 |
| | **Total Mercado** | **91** | **546** | **354** | **1.622** |
| **VGV (R$ milhões)*** | Residencial Vertical | 0,0 | 1,0 | 65,6 | 26,5 |
| | Residencial Horizontal | 15,6 | 103,6 | 33,0 | 179,6 |
| | **Total Mercado** | **15,6** | **104,6** | **98,6** | **206,1** |

**FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN.**
**Obs: Boa Vista passou a ser monitorada a partir de 09/22 (4T22)**

***Valores atualizados pelo INCC**

# Comparativo trimestral horizontal

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 1º, 2º, 3º e 4º trimestre de 2025 e 1º trimestre de 2026..

| COMPARATIVO HORIZONTAL | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Indicador** | **1T 25** | **2T 25** | **3T 25** | **4T 25** | **1T 26** | **1T 26 x 1T 25** |
| Empreendimentos Lançados | 1 | 1 | 0 | 3 | 2 | 100,0% |
| Unidades Lançadas | 489 | 236 | 0 | 2.369 | 1.912 | + |
| Unidades Vendidas (Líquida) | 282 | 368 | 185 | 2.454 | 1.574 | + |
| Oferta Final | 2.298 | 2.166 | 1.981 | 1.896 | 2.237 | -2,7% |
| V.S.O Trimestre | 11,0% | 14,5% | 8,5% | 56,4% | 41,3% | + |

**FONTE: BRAIN| ELABORAÇÃO: BRAIN**

# 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 aumento de unidades vendidas comparando os mesmos períodos de 1º trimestre de 2026 e 1º trimestre de 2025, 277 unidades para 1.572 unidades.

Ao analisar o mercado de **loteamento fechado,** tivemos queda significativa, passando de 2 unidades vendidas no 1º trimestre de 2025 para 3 distratos no 1º trimestre de 2026.

No tipo **casas em condomínio** houve queda nas vendas.

**FONTE: BRAIN| ELABORAÇÃO: BRAIN.**

# COMPARATIVO UNIDADES LANÇADAS x VENDIDAS

| LOTEAMENTO ABERTO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Faixa de Metragem | 1T 25 | | 1T 26 | |
| | Unidades Lançadas | Venda Líquida | Unidades Lançadas | Venda Líquida |
| Até 200 m² | 0 | 58 | 1.067 | 793 |
| 201 m² - 250 m² | 489 | 106 | 699 | 422 |
| 251 m² - 300 m² | 0 | 102 | 59 | 326 |
| Acima de 300 m² | 0 | 11 | 87 | 31 |
| **Total** | **489** | **277** | **1.912** | **1.572** |

| LOTEAMENTO FECHADO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Faixa de Metragem | 1T 25 | | 1T 26 | |
| | Unidades Lançadas | Venda Líquida | Unidades Lançadas | Venda Líquida |
| Até 400 m² | 0 | 0 | 0 | -1 |
| 401 m² - 450 m² | 0 | 0 | 0 | -5 |
| 451 m² - 500 m² | 0 | -2 | 0 | 3 |
| Acima de 500 m² | 0 | 4 | 0 | 0 |
| **Total** | **0** | **2** | **0** | **-3** |

| CASAS EM CONDOMÍNIO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Faixa de Metragem | 1T 25 | | 1T 26 | |
| | Unidades Lançadas | Venda Líquida | Unidades Lançadas | Venda Líquida |
| Até 50 m² | 0 | 1 | 0 | 2 |
| 51 m² - 60 m² | 0 | 2 | 0 | 0 |
| 61 m² - 70 m² | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Acima de 70 m² | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Total** | **0** | **3** | **0** | **2** |

**FONTE: BRAIN| ELABORAÇÃO: BRAIN**

# ANÁLISE DO MERCADO RESIDENCIAL HORIZONTAL

BRAIN
Inteligência Estratégica

# ANÁLISE MERCADO HORIZONTAL COM VENDA ATIVA PRIMÁRIA

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 | 13,7% | 552 | 24,7% | 64,2% | 35,8% |
| Loteamento Aberto | 13 | 68,4% | 9.648 | 86,0% | 1.681 | 75,1% | 82,6% | 17,4% |
| Casas em Condomínio Fechado | 2 | 10,5% | 26 | 0,2% | 4 | 0,2% | 84,6% | 15,4% |
| **Total** | **19** | **100%** | **11.214** | **100%** | **2.237** | **100%** | **80,1%** | **19,9%** |

**FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN**

- A maior oferta lançada dos empreendimentos em comercialização é de loteamento aberto, com 9.648 unidades lançadas (86%);

- A maior absorção em relação a oferta é de casas em cond. fechado, uma vez que há somente 15,4% 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 2022 | 1 | 5,3% | 667 | 5,9% | 10 | 0,4% | 98,5% | 1,5% |
| 2023 | 4 | 21,1% | 349 | 3,1% | 134 | 6,0% | 61,6% | 38,4% |
| 2024 | 7 | 36,8% | 5.192 | 46,3% | 825 | 36,9% | 84,1% | 15,9% |
| 2025 | 5 | 26,3% | 3.094 | 27,6% | 548 | 24,5% | 82,3% | 17,7% |
| 2026* | 2 | 10,5% | 1.912 | 17,1% | 720 | 32,2% | 62,3% | 37,7% |
| **Após 2023** | **14** | **73,7%** | **10.198** | **90,9%** | **2.093** | **93,6%** | **79,5%** | **20,5%** |
| **Total** | **19** | **100,0%** | **11.214** | **100,0%** | **2.237** | **100,0%** | **80,1%** | **19,9%** |

**FONTE: BRAIN| ELABORAÇÃO: BRAIN**

- A maior oferta horizontal lançada, com oferta ativa, ocorreu em 2024, com 5.192 unidades;

- A menor disponibilidade de unidades lançadas são de lançamentos ocorridos até 2022, com 1,5%.

# ANÁLISE DE PREÇO

BRAIN

# Preço e área média por tipologia

**O preço médio do m² de loteamentos em Boa Vista é de R$ 596.**

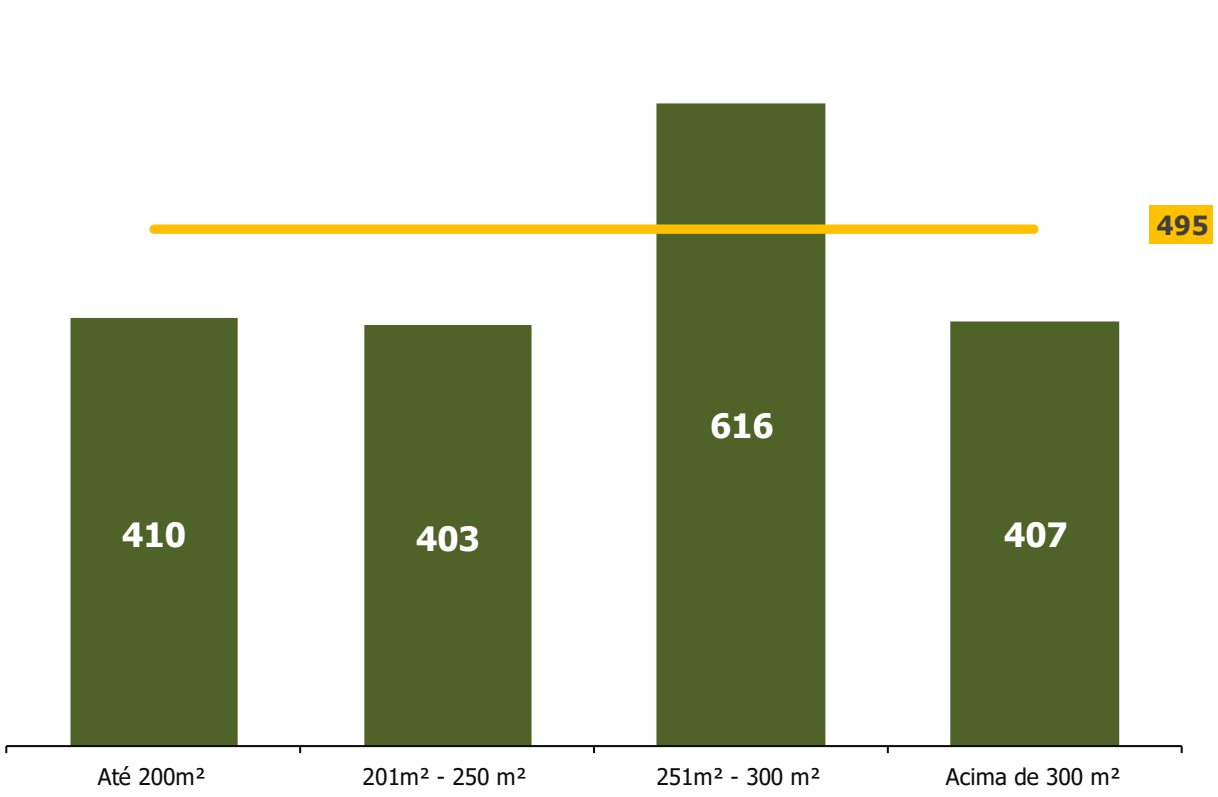
Ao segmentar por tipo, tem-se que o m² mais caro é o de casas em condomínio fechado (R$ 6.756) seguido de loteamento fechado (R$ 947).

| Tipo Imóvel | Preço Médio | m² Privativo | R$/m² privativo |
|---|---|---|---|
| Loteamento Fechado | 413.272 | 436 | 947 |
| Loteamento Aberto | 126.566 | 256 | 495 |
| **Média Loteamentos** | **167.927** | **282** | **596** |
| Casas em Condomínio Fechado | 490.769 | 73 | 6.756 |

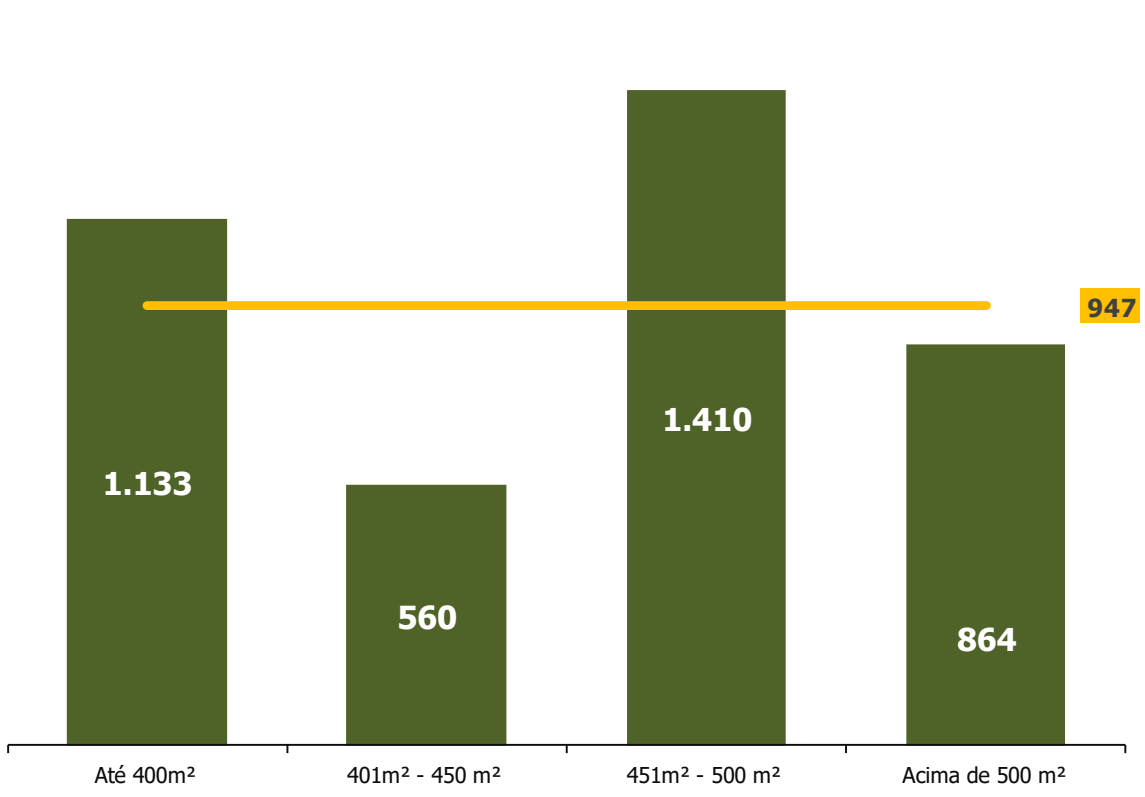
**FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN**

# 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 | - | - | - |
| Standard | 278.000 | 43 | 6.465 |
| Médio | 1.200.000 | 171 | 7.000 |
| Alto | - | - | - |
| Luxo | - | - | - |
| Super Luxo | - | - | - |
| **Média** | **490.769** | **73** | **6.756** |

**FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN**

# ANÁLISE DO MERCADO RESIDENCIAL VERTICAL

BRAIN
Inteligência Estratégica

# 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 | 1 | 16,7% | 96 | 19,0% | 39 | 16,4% | 59,4% | 40,6% |
| Standard | de 350.000 até 700.000 | 2 | 33,3% | 336 | 66,7% | 178 | 74,8% | 47,0% | 53,0% |
| Médio | de 700.001 até 1.250.000 | 2 | 33,3% | 44 | 8,7% | 10 | 4,2% | 77,3% | 22,7% |
| 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 | 16,7% | 28 | 5,6% | 11 | 4,6% | 60,7% | 39,3% |
| Super Luxo | Acima de 4.000.001 | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | - | - |
| **Total** | | **6** | **100%** | **504** | **100%** | **238** | **100%** | **52,8%** | **47,2%** |

**FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN**

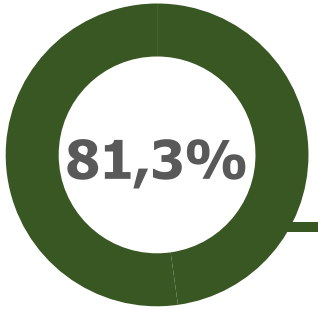
# Oferta lançada e final por ano

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 2022 | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | - | - |
| 2023 | 1 | 16,7% | 28 | 5,6% | 11 | 4,6% | 60,7% | 39,3% |
| 2024 | 1 | 16,7% | 8 | 1,6% | 5 | 2,1% | 37,5% | 62,5% |
| 2025 | 3 | 50,0% | 372 | 73,8% | 156 | 65,5% | 58,1% | 41,9% |
| 2026* | 1 | 16,7% | 96 | 19,0% | 66 | 27,7% | 31,3% | 68,8% |
| **Após 2023** | **5** | **83,3%** | **476** | **94,4%** | **227** | **95,4%** | **52,3%** | **47,7%** |
| **Total** | **6** | **100%** | **504** | **100%** | **238** | **100%** | **52,8%** | **47,2%** |

**FONTE: BRAIN| ELABORAÇÃO: BRAIN**

# Oferta lançada e final por tipologia




**2 dormitórios foi a tipologia com maior oferta lançada**

Com 410 unidades, os imóveis de 2 dormitórios representam a maior oferta lançada do trimestre (81,3%), seguido pelos imóveis de 3 dormitórios (13,1%), com 66 unidades lançadas.

**Disponibilidade sobre oferta lançada:**

| | |
|---|---|
| 2 dormitórios | 44,9% |
| 3 dormitórios | 65,2% |
| 4 dormitórios | 39,3% |

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$ 757.976**

Ao segmentar por tipologia, nota-se que a tipologia com preço médio mais baixo é a de 2 dormitórios (R$ 591.478).

76 m²

3 dormitórios

**R$ 687.141**

252 m²

4 ou + dormitórios

**R$ 3.363 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 | 333.300 | 82 | 4.090 |
| Standard | 624.172 | 69 | 9.068 |
| Médio | 1.048.605 | 82 | 12.794 |
| Alto | - | - | - |
| Luxo | 3.362.954 | 252 | 13.348 |
| Super Luxo | - | - | - |
| **Média Geral** | **757.976** | **83** | **9.180** |

**FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN**

# 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 1º trimestre de 2026.

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