SOBRE ESTE RELATÓRIO

Tipo de estudo:

10º CENSO IMOBILIÁRIO

SINDUSCON-RR SEBRAE FIER

Local do estudo:

BOA VISTA

Período de realização:

4º TRIMESTRE 2025

RESUMO EXECUTIVO

Este relatório executivo apresenta um panorama atualizado do mercado imobiliário de Boa Vista, referente ao **4º trimestre de 2025**. 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

4º 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 lançados por trimestre.** Na lateral direita, é exibido o comparativo do acumulado de 12 meses de 2024 e 2025; já no canto superior direito, estão as **variações entre os trimestre**.

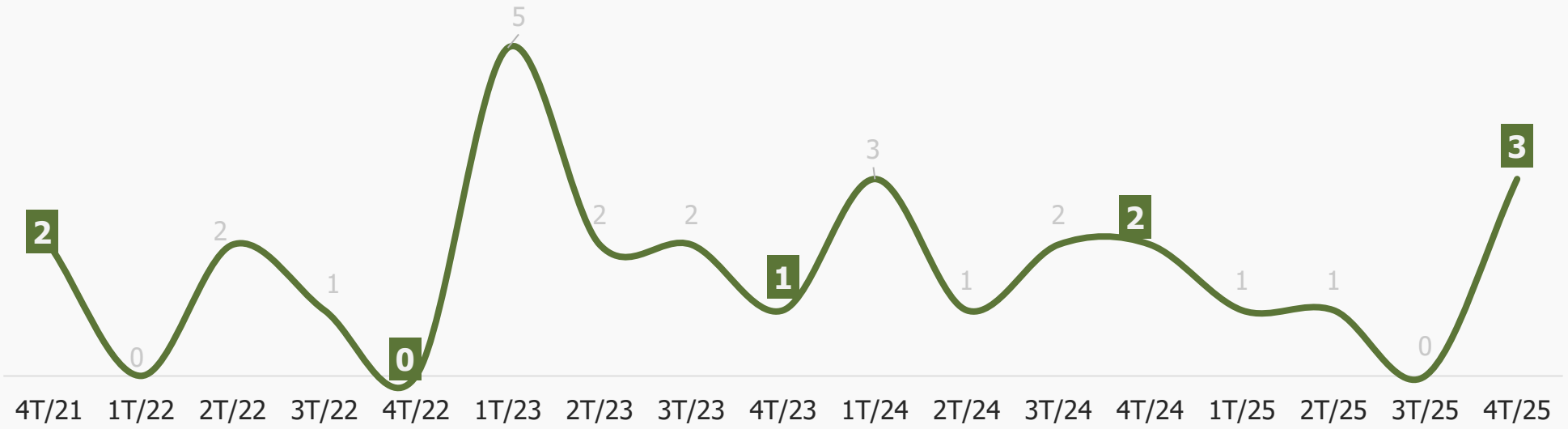
Observa-se que os lançamentos horizontais tiveram aumento: no 4º trimestre de 2024 foram 2 empreendimentos e no 4º trimestre de 2025 foram lançados 3 empreendimentos horizontais.

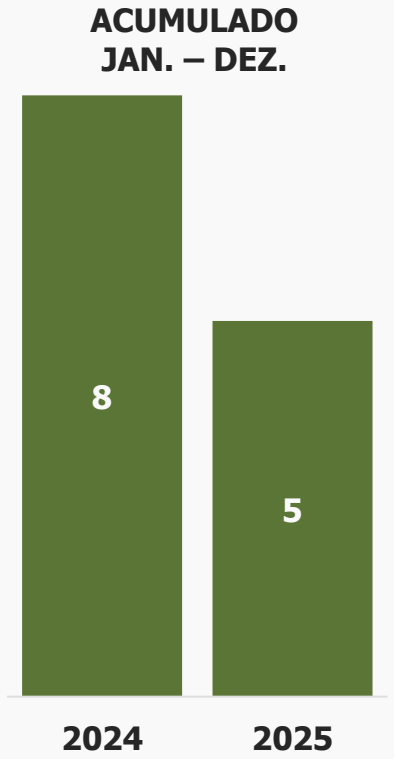
Aumento nos lançamentos horizontais +

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

EMPREENDIMENTOS HORIZONTAIS LANÇADOS

VARIAÇÕES | EMPREENDIMENTOS LANÇADOS			
4T21 x 4T22	4T22 x 4T23	4T23 X 4T24	4T24 x 4T25
-	-	-100%	+ 50%



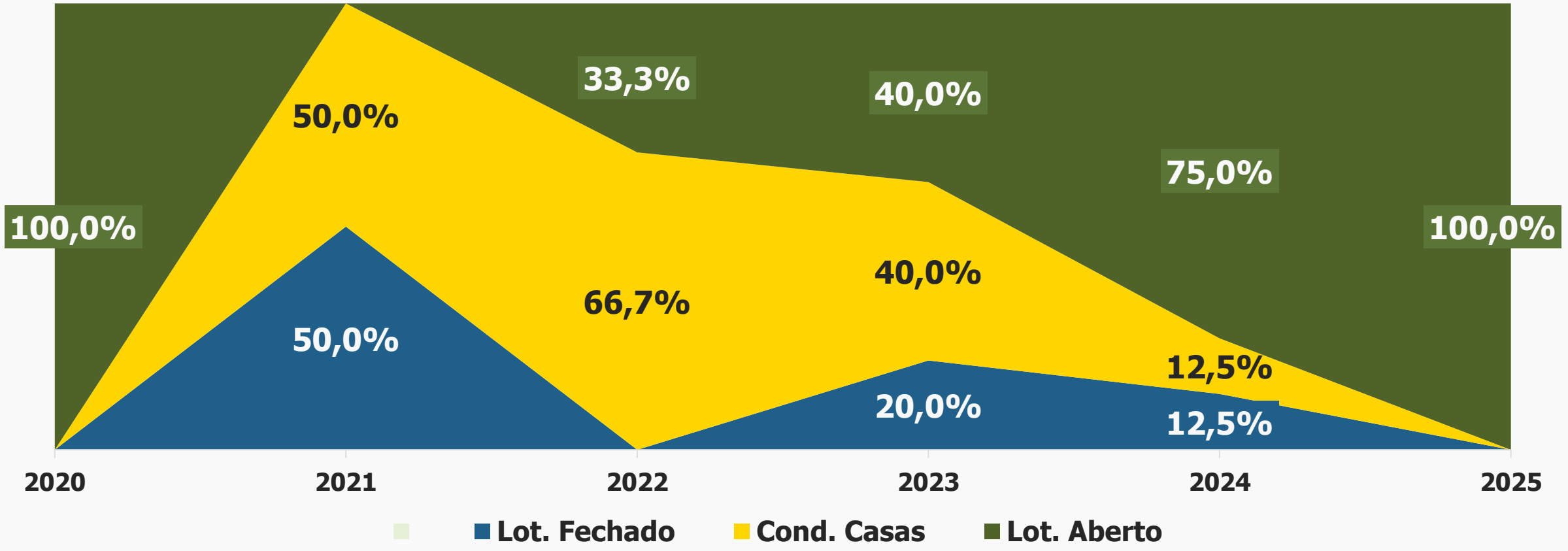


FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

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.



BRAIN Inteligência Estratégica

FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

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

Empreendimentos horizontais lançados acumulados 12 meses

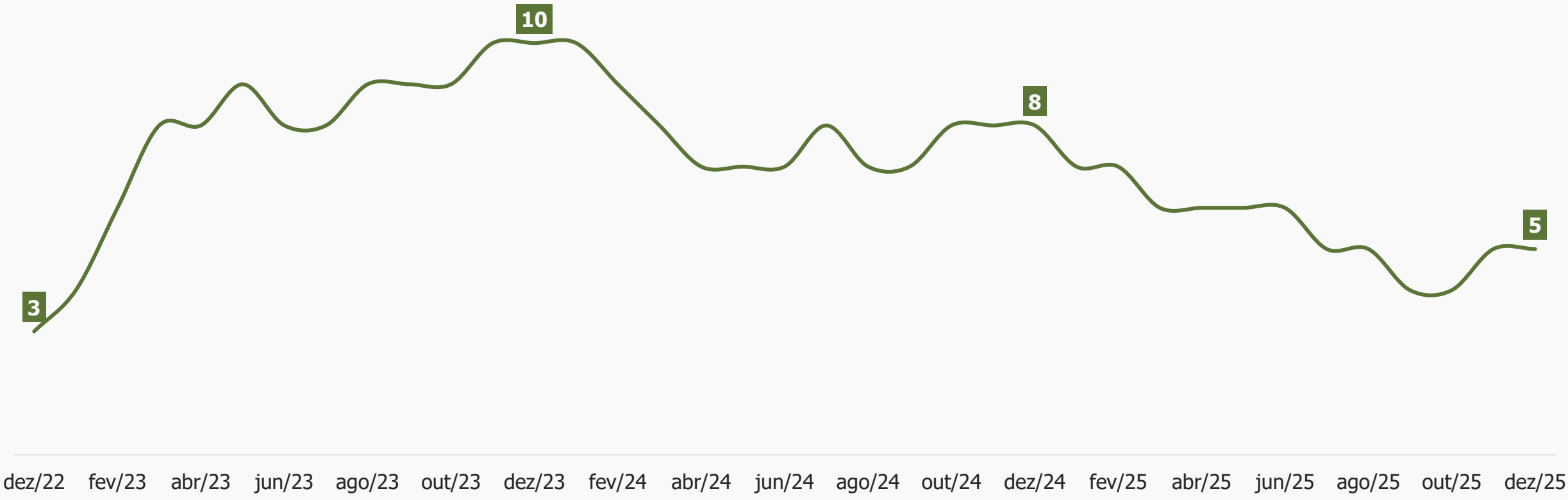
Na página a seguir, apresenta-se o gráfico com os empreendimentos horizontais lançados nos últimos 12 meses, com destaque para o segmento residencial horizontal. Observa-se que no acumulado em dezembro de 2024 foram lançados 8 empreendimentos, em dezembro de 2025 esse número reduziu para 5 empreendimentos.

Ao analisar o acumulado dos últimos 12 meses, observa-se uma queda de 38% entre dezembro de 2024 e dezembro de 2025.

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

EMPREENDIMENTOS HORIZONTAIS LANÇ.
ACUMULADO 12 MESES

VARIAÇÕES | EMPREENDIMENTOS LANÇADOS ACUM.		
DEZ22 X DEZ23	DEZ23 X DEZ24	DEZ24 X DEZ25
+233%	-20%	-38%



BRAIN Inteligência Estratégica

FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

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

Unidades horizontais lançadas

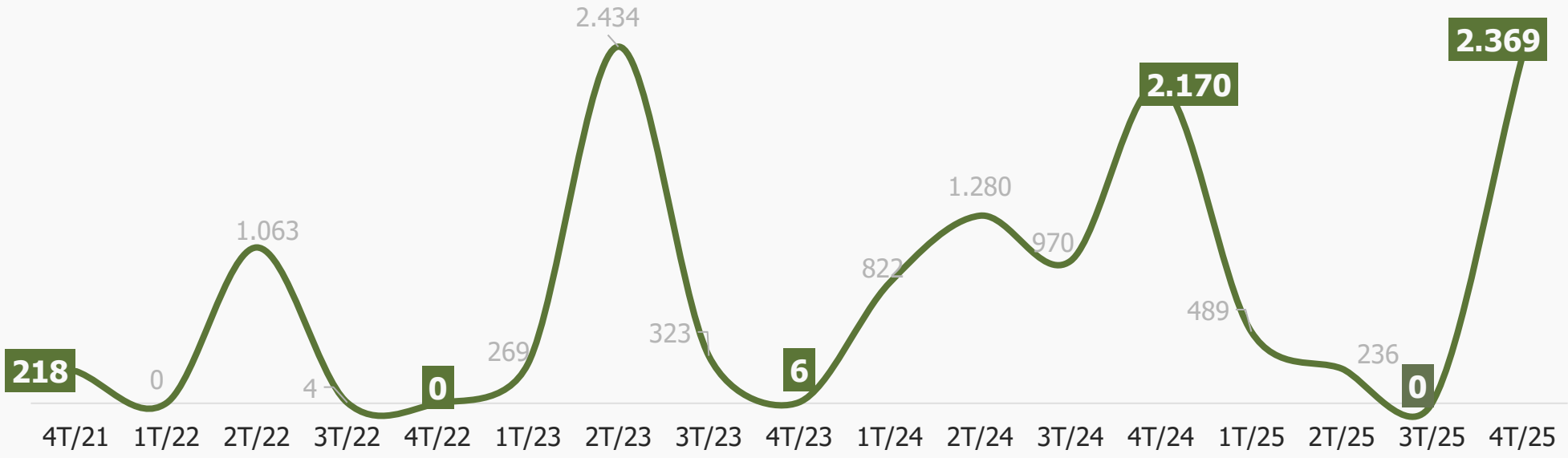
O gráfico a seguir apresenta os dados de unidades horizontais lançadas por trimestre. Na lateral direita, é exibido o comparativo do acumulado de 12 meses de 2024 e 2025; já no canto superior direito, estão as variações entre os trimestres.

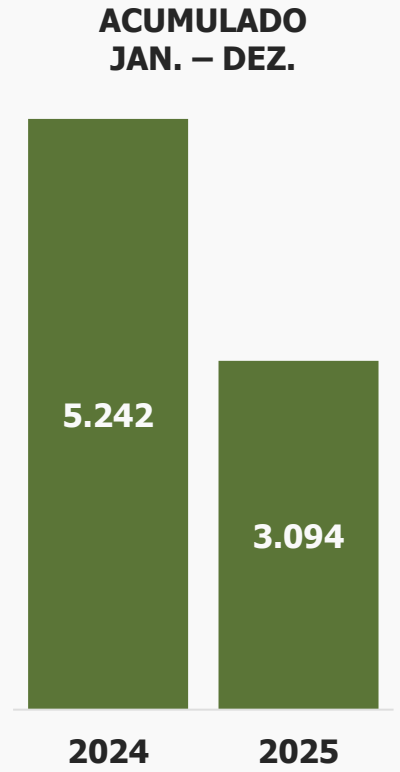
Observa-se aumento nas unidades horizontais lançadas: 4º trimestre do ano anterior foram registradas 2.170 unidades, enquanto no último trimestre foram 2.369 unidades.

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

UNIDADES HORIZONTAIS LANÇADAS

VARIAÇÕES | UNIDADES LANÇADAS			
4T21 x 4T22	4T22 x 4T23	4T23 X 4T24	4T24 x 4T25
-	-	+	+9%





FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

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

Unidades horizontais lançados
Acumulado 12 meses

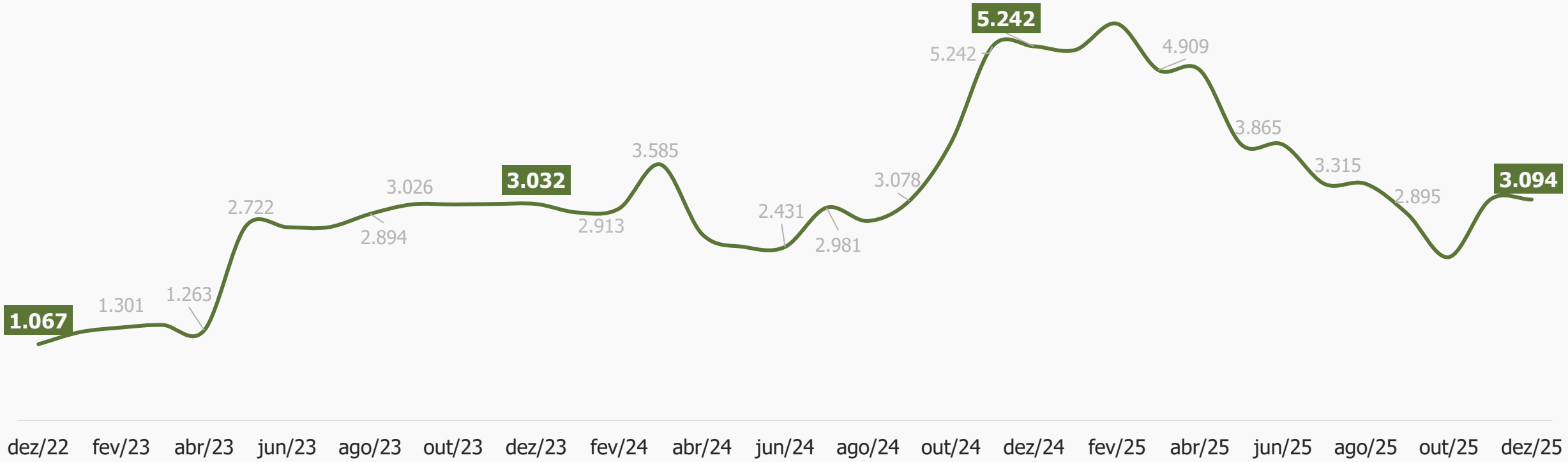
Na página a seguir, apresenta-se o gráfico com as unidades horizontais lançadas **acumuladas nos últimos 12 meses**. Observa-se que no acumulado, em dezembro de 2024 foram lançadas 5.242 unidades, em dezembro de 2025 esse número reduziu para 3.094 unidades.

Ao analisar o acumulado dos últimos 12 meses, observa-se uma queda de 41% comparando dezembro de 2024 e 2025.

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

UNIDADES HORIZONTAIS LANÇADAS
ACUMULADO 12 MESES

VARIAÇÕES | UNIDADES LANÇADAS ACUMULADAS		
DEZ22 X DEZ23	DEZ23 X DEZ24	DEZ24 X DEZ25
+184%	+73%	-41%



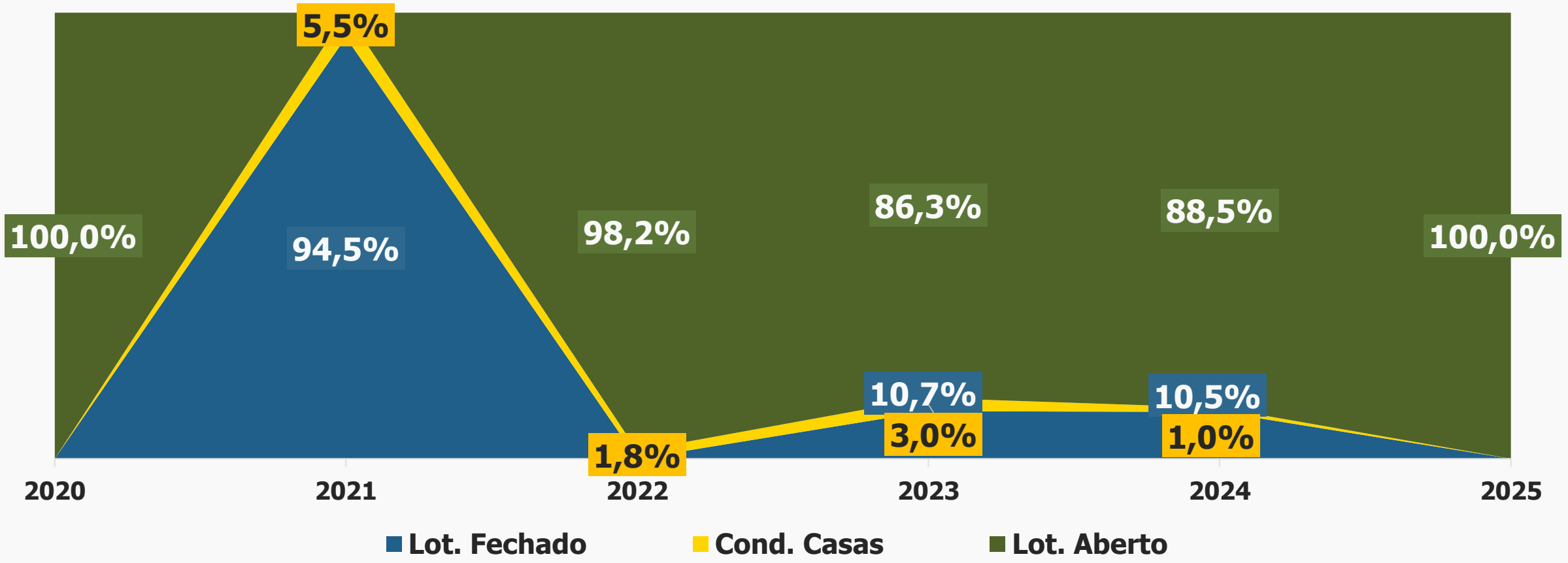
BRAIN Inteligência Estratégica

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.



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

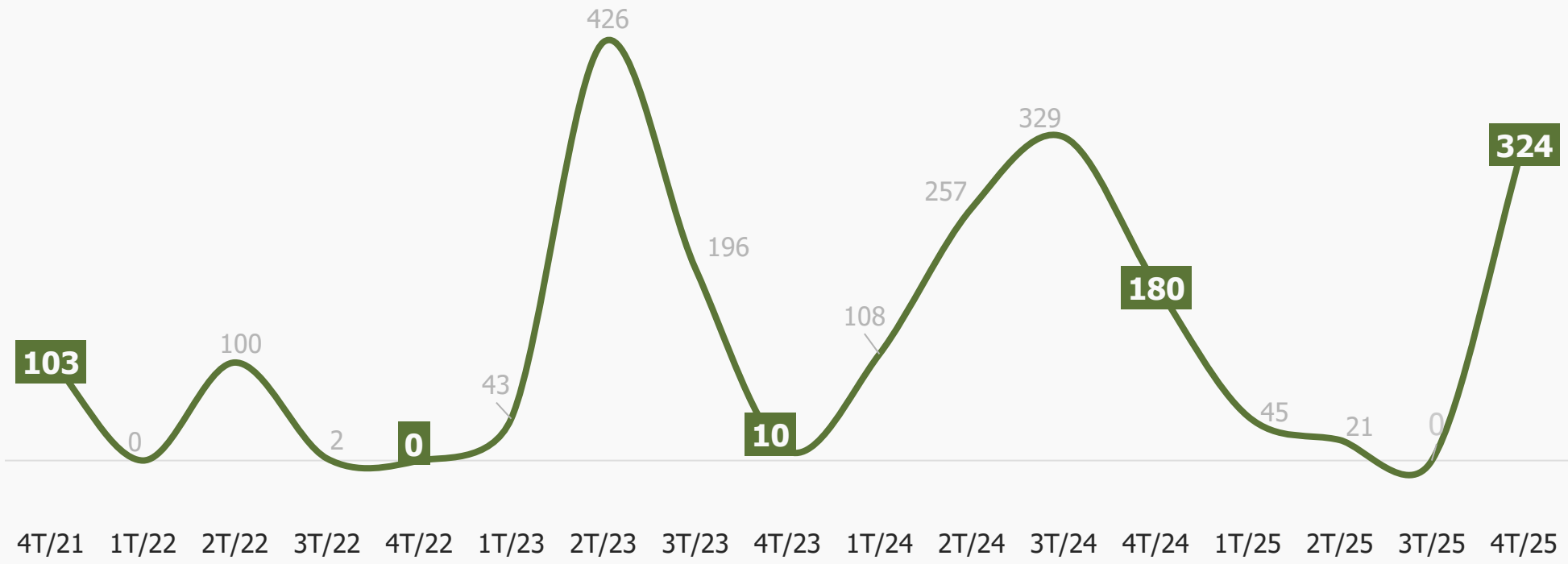
O gráfico a seguir apresenta o valor geral de vendas (VGV) lançado por trimestre. Na lateral direita, é mostrado o comparativo do acumulado de 12 meses de 2024 e 2025, enquanto no canto superior direito constam as variações percentuais entre os trimestres.

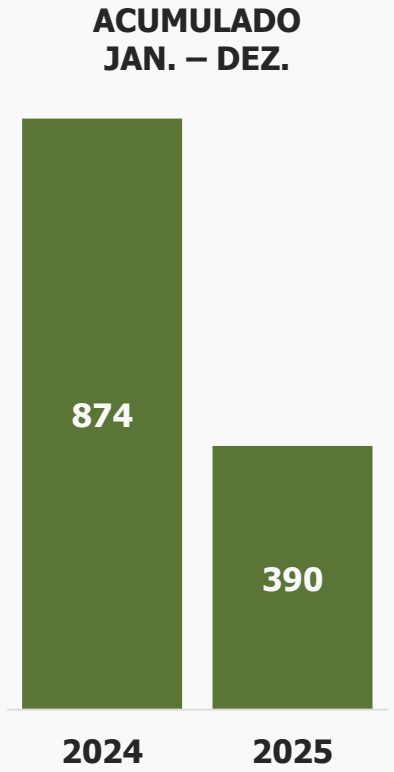
Nota-se aumento de 80% no VGV lançado no segmento horizontal, que passou de R$180 milhões no 4º trimestre de 2024 para R$324 no 4º trimestre de 2025.

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

VGL LANÇADO HORIZONTAL (R$ MILHÕES)

VARIAÇÕES | VGL LANÇADO			
4T21 x 4T22	4T22 x 4T23	4T23 X 4T24	4T24 x 4T25
-	-	+%	+80%



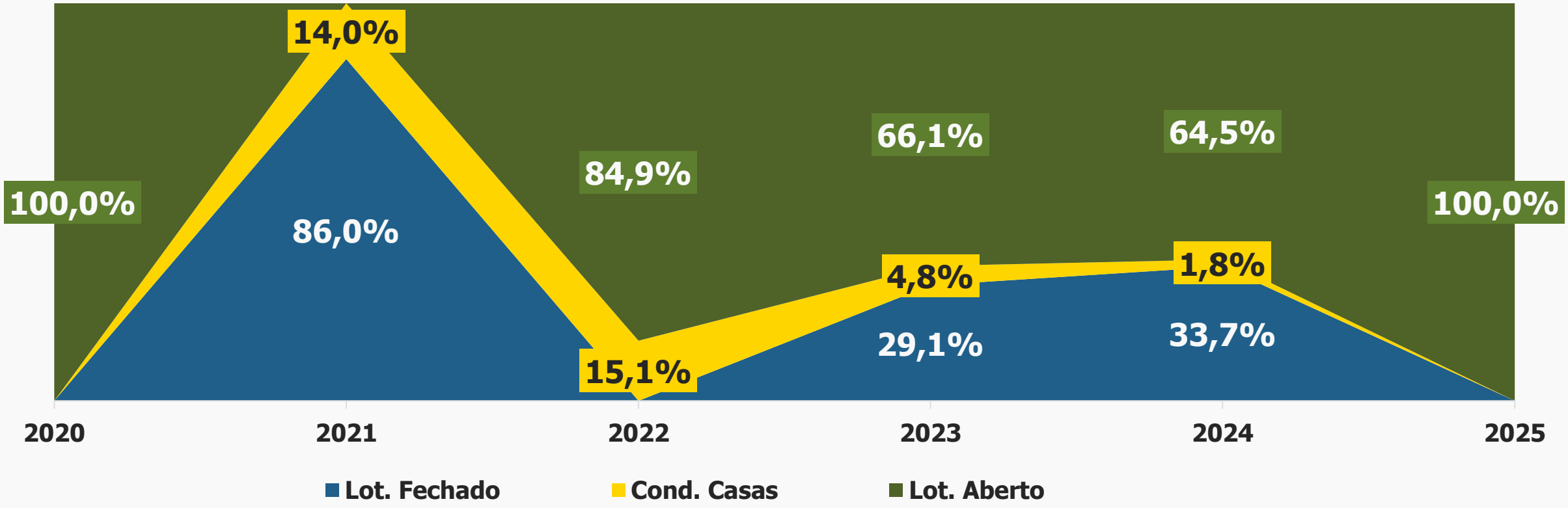


FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

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.



FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

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

VGV lançado horizontal acumulado 12 meses

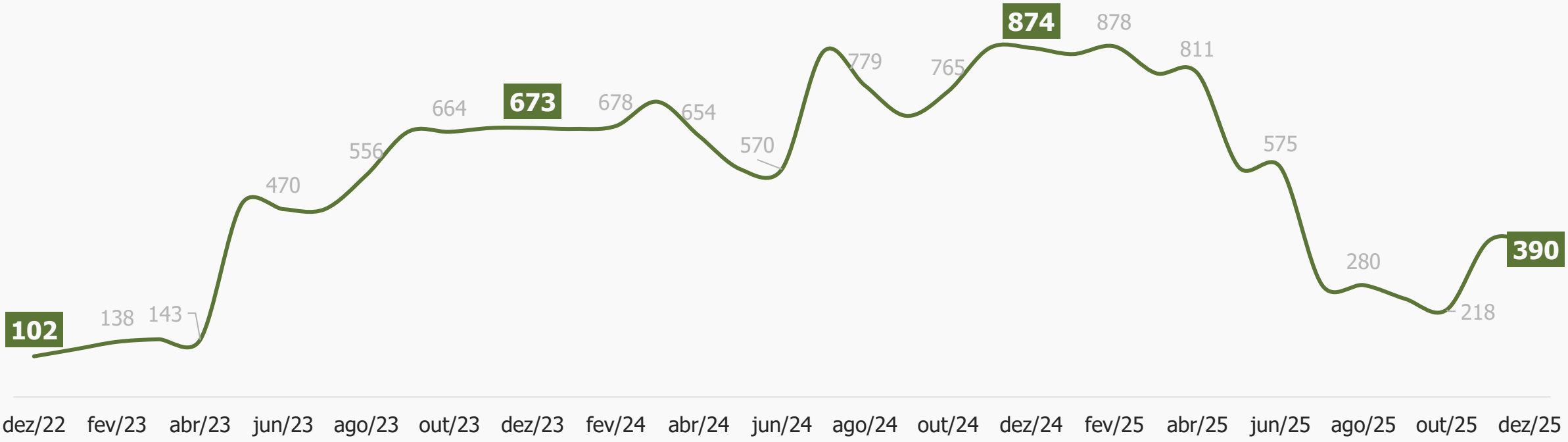
Na página a seguir, apresenta-se o gráfico com o Valor Geral Lançado (VGL) acumulado nos últimos 12 meses, considerando especificamente o segmento residencial horizontal. Observa-se que, em dezembro de 2024, O VGL acumulado era de R$874 milhões, enquanto em dezembro de 2025 reduziu para R$390 milhões.

Ao analisar o acumulado dos últimos 12 meses, observa-se uma queda de aproximadamente 55% comparando dezembro de 2024 e 2025.

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

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

VARIAÇÕES | VGL LANÇADO		
DEZ22 X DEZ23	DEZ23 X DEZ24	DEZ24 X DEZ25
+562%	+30%	-55%



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, na lateral direita comparativo do acumulado de 12 meses de 2024 e 2025; e na lateral superior direita as variações entre os trimestres.

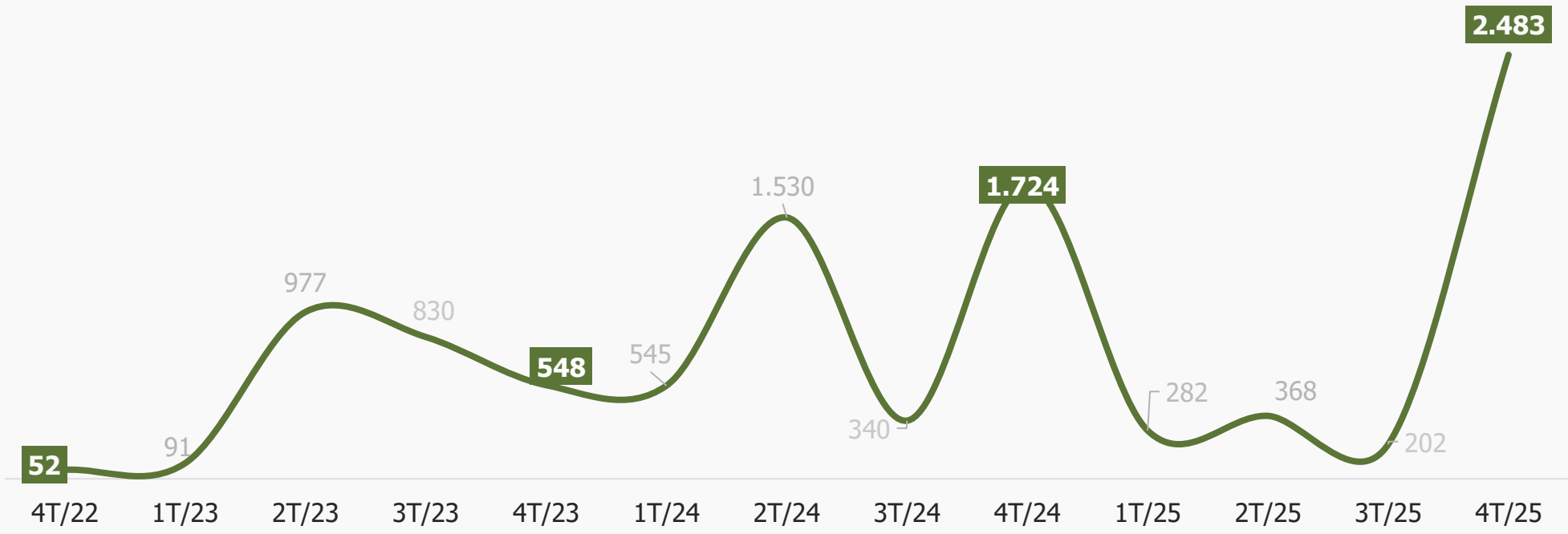
Aumento nas vendas horizontais

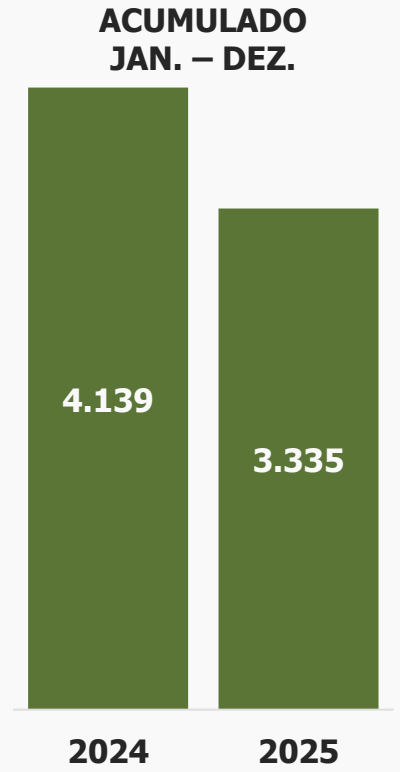
Nota-se aumento nas vendas horizontais, que apresentou 1.724 unidades vendidas no 4º trimestre do ano anterior e passou para 2.483 unidades vendidas no último trimestre.

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

UNIDADES HORIZONTAIS VENDIDAS

VARIAÇÕES | UNIDADES VENDIDAS		
4T22 X 4T23	4T23 X 4T24	4T24 x 4T25
+	+215%	+44%





Obs: Boa Vista passou a ser monitorada a partir de 09/22 (4T22)

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

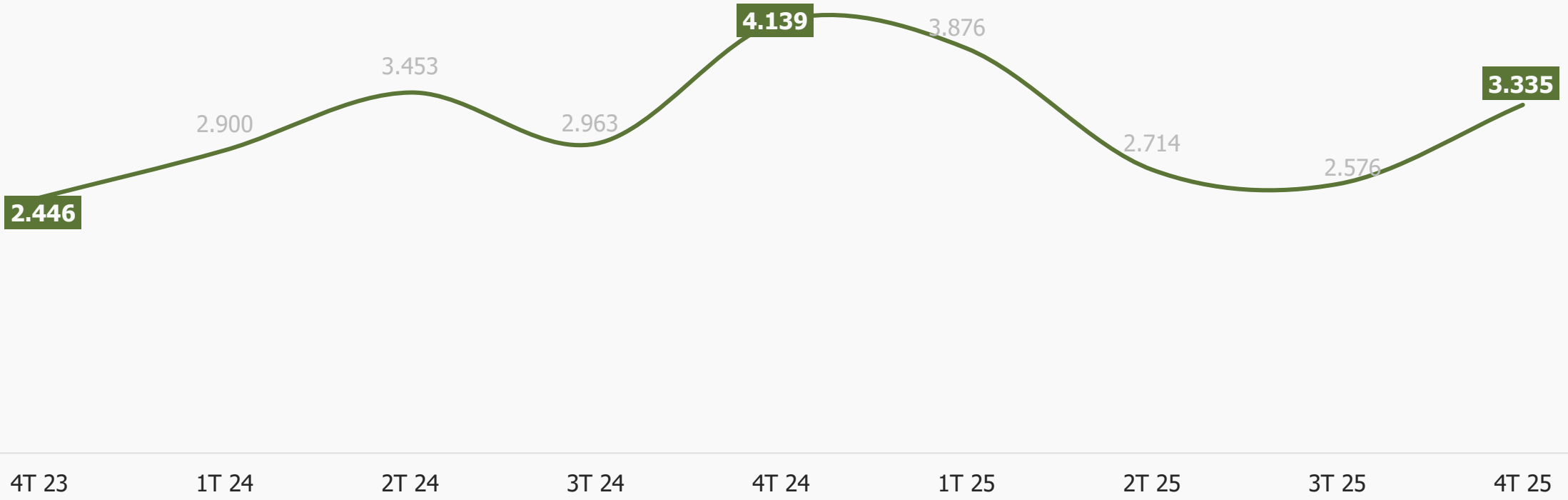
Na página a seguir, você confere um gráfico com as unidades vendidas horizontais acumuladas nos últimos 12 meses. Nota-se que o acumulado o 4º trimestre de 2024 era de 4.139 unidades e no 4º trimestre de 2025 diminuiu para 3.335 unidades.

Ao analisar o acumulado dos últimos 12 meses, tivemos queda em 19% comparando dezembro de 2024 e 2025.

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

UNIDADES HORIZONTAIS VENDIDAS
ACUMULADO 12 MESES

VARIAÇÕES | UNIDADES VENDIDAS ACUM.	
4T23 X 4T24	4T24 X 4T25
+69%	-19%



Obs: Boa Vista passou a ser monitorada a partir de 09/22 (4T22)

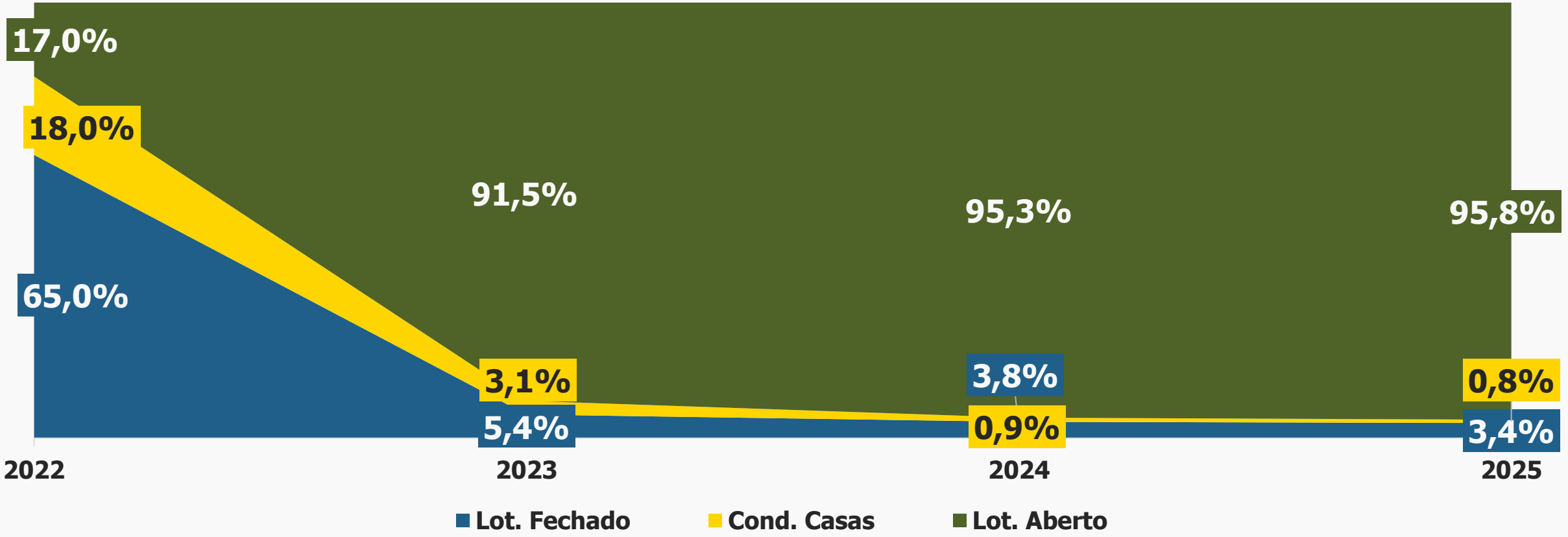
BRAIN Inteligência Estratégica

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.

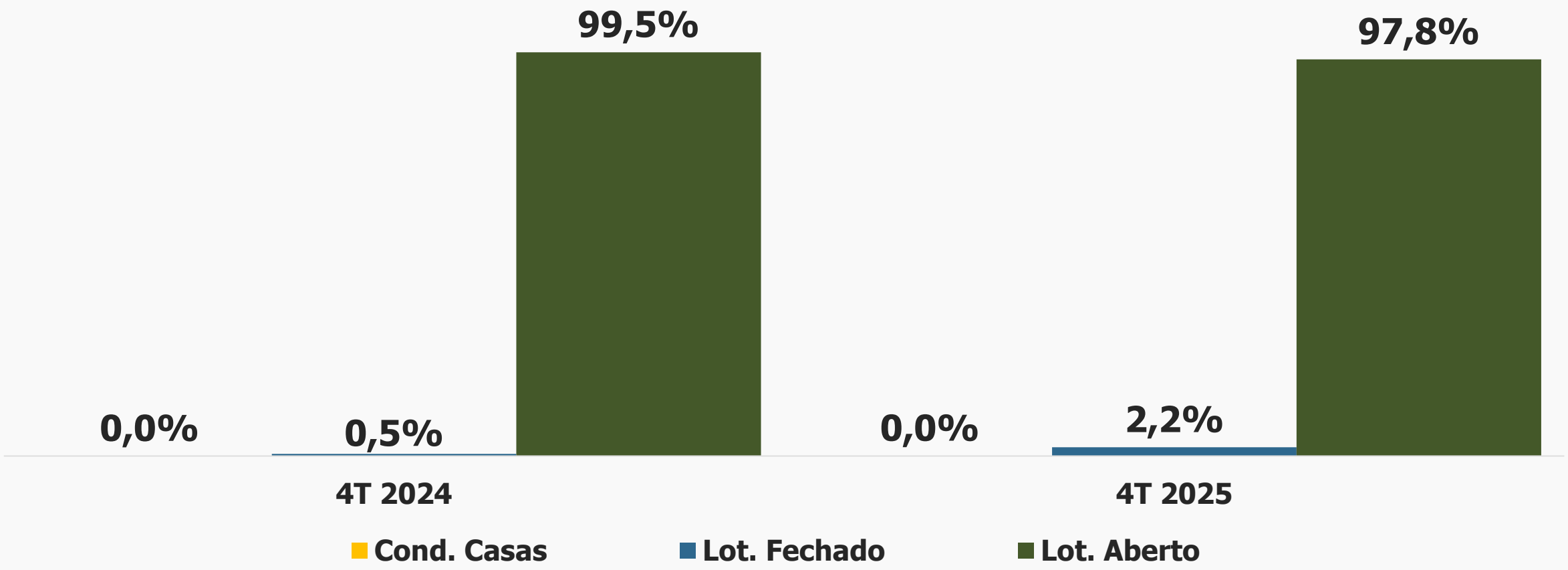


FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

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

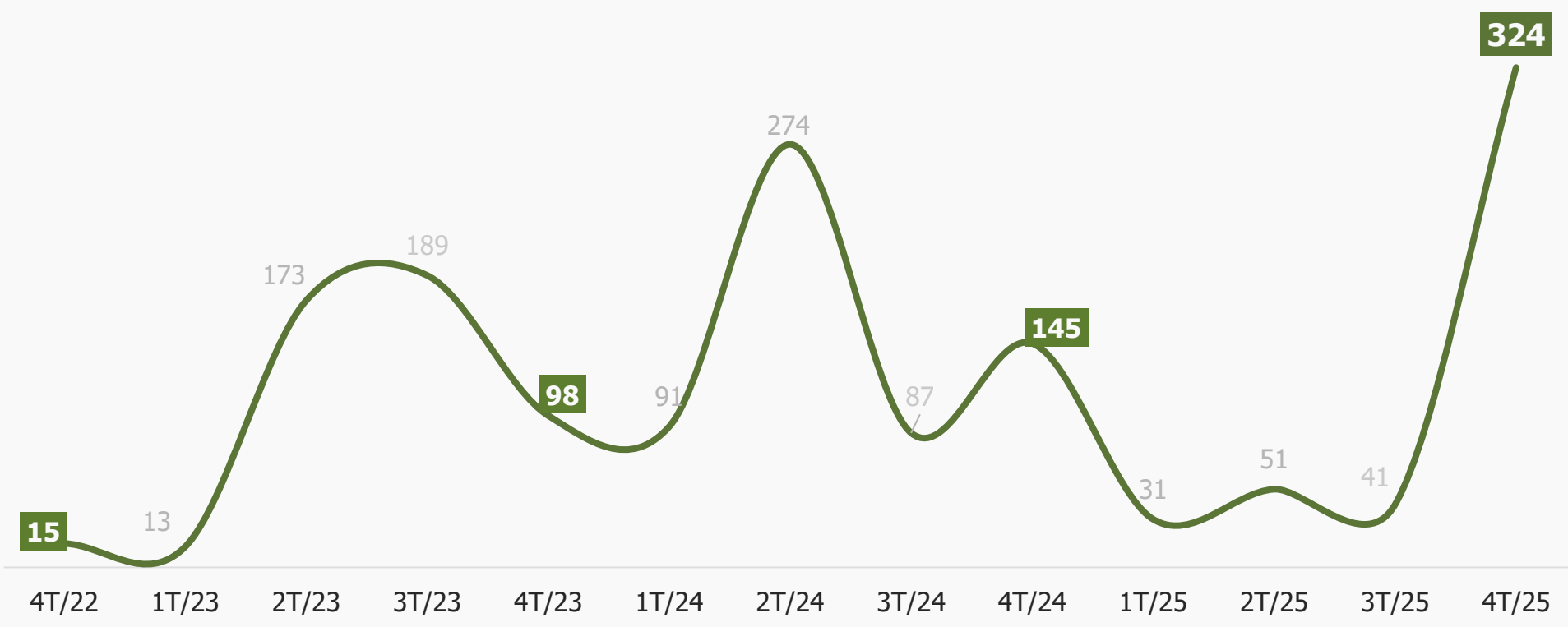
O gráfico a seguir apresenta os dados de valor geral vendido por trimestre, na lateral direita comparativo do acumulado de 12 meses de 2024 e 2025; e na lateral superior direita as variações entre os trimestres.

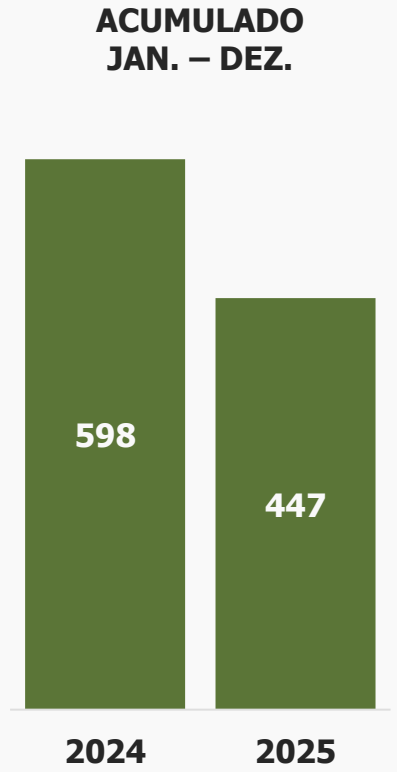
Nota-se aumento no VGV vendido horizontal, que apresentou 145 milhões no 4º trimestre do ano anterior e passou para 324 milhões no último trimestre.

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

VGV VENDIDO HORIZONTAL (R$ MILHÕES)

VARIAÇÕES | VGV VENDIDO		
4T22 X 4T23	4T23 X 4T24	4T24 x 4T25
+	+48%	+123%





Obs: Boa Vista passou a ser monitorada a partir de 09/22 (4T22)

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

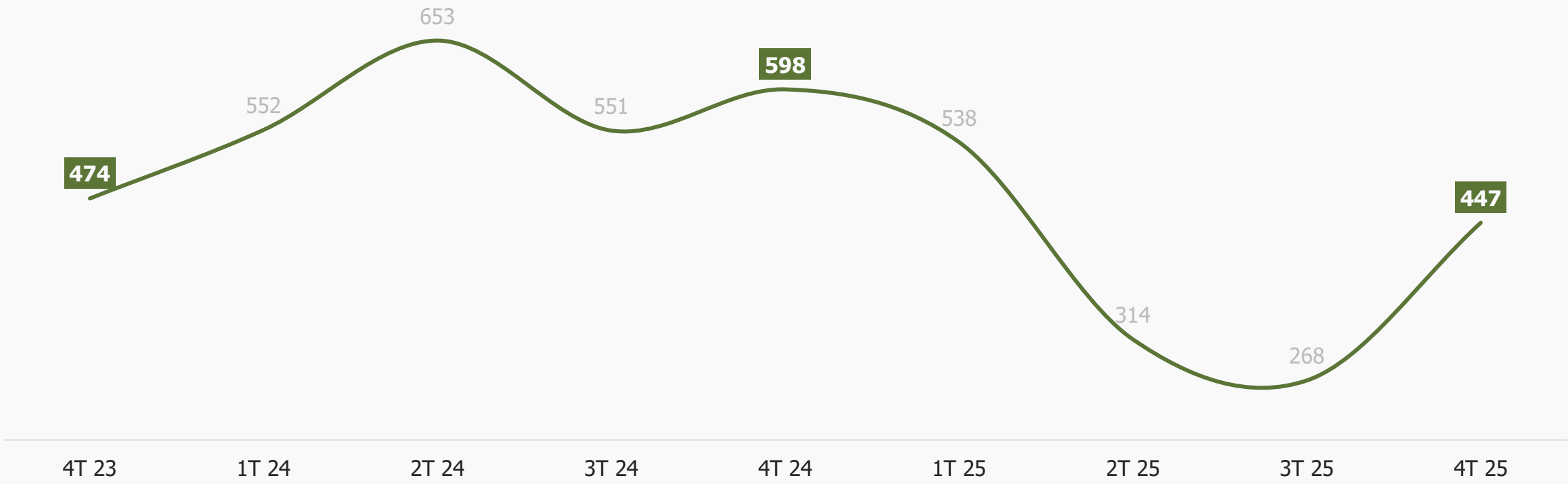
Na página a seguir, você confere um gráfico com o valor geral vendido acumulado nos últimos 12 meses, com um recorte para o padrão residencial horizontal. Nota-se que o acumulado no 4º trimestre de 2024 era de 598 milhões e no 4º trimestre de 2025 diminuiu para 447 milhões.

Ao analisar o acumulado dos últimos 12 meses, tivemos queda de 25% comparando dezembro de 2024 e 2025.

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

VGV UNIDADES VENDIDAS HORIZONTAIS
ACUMULADO 12 MESES

VARIAÇÕES | VGV VENDIDO ACUMULADO	
4T23 X 4T24	4T24 X 4T25
+26%	-25%



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.

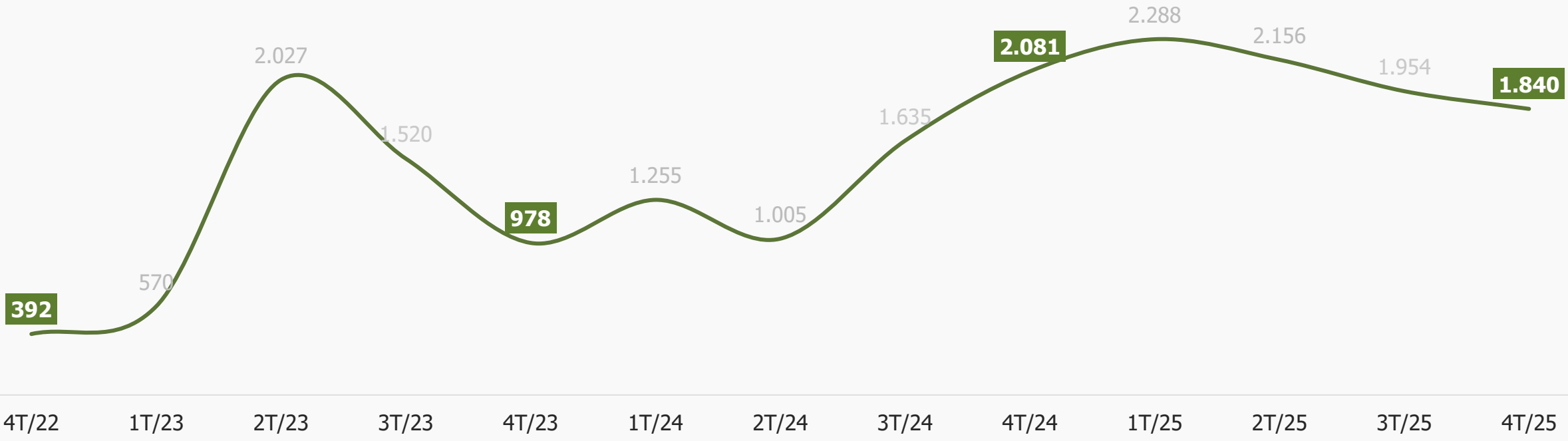
Queda na oferta final

Nota-se queda na oferta final de horizontais, que apresentou 2.081 unidades no 4º trimestre do ano anterior e passou para 1.840 unidades em estoque no último trimestre.

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

OFERTA FINAL HORIZONTAL

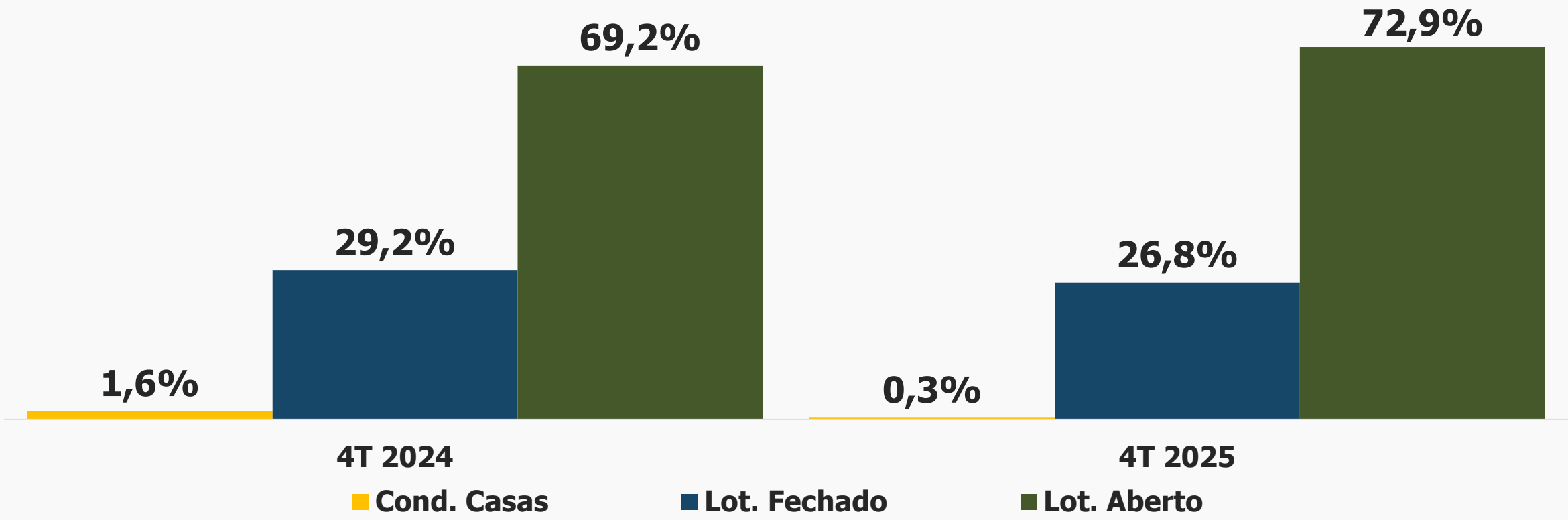
VARIAÇÕES | OFERTA FINAL		
4T22 X 4T23	4T23 X 4T24	4T24 x 4T25
+149%	**+113%**	**-12%**



Obs: Boa Vista passou a ser monitorada a partir de 09/22 (4T22)

OFERTA FINAL POR TIPO

Os gráficos abaixo apresentam a participação da oferta final por tipo no 4º trimestre de 2024 e 4º trimestre de 2025; ambos predominando o loteamento aberto.



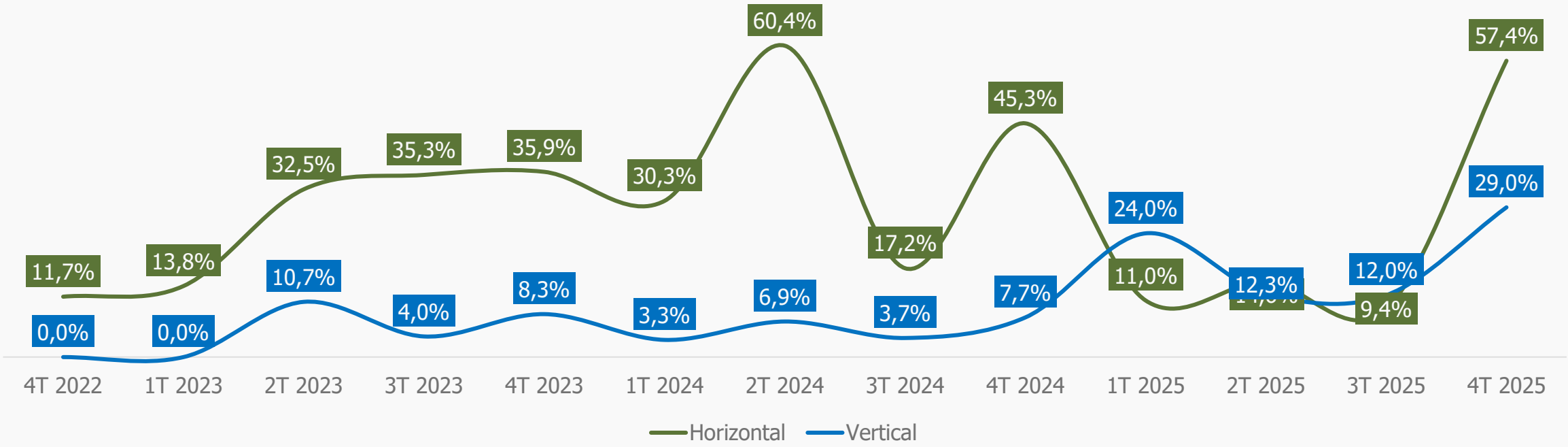
FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

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.

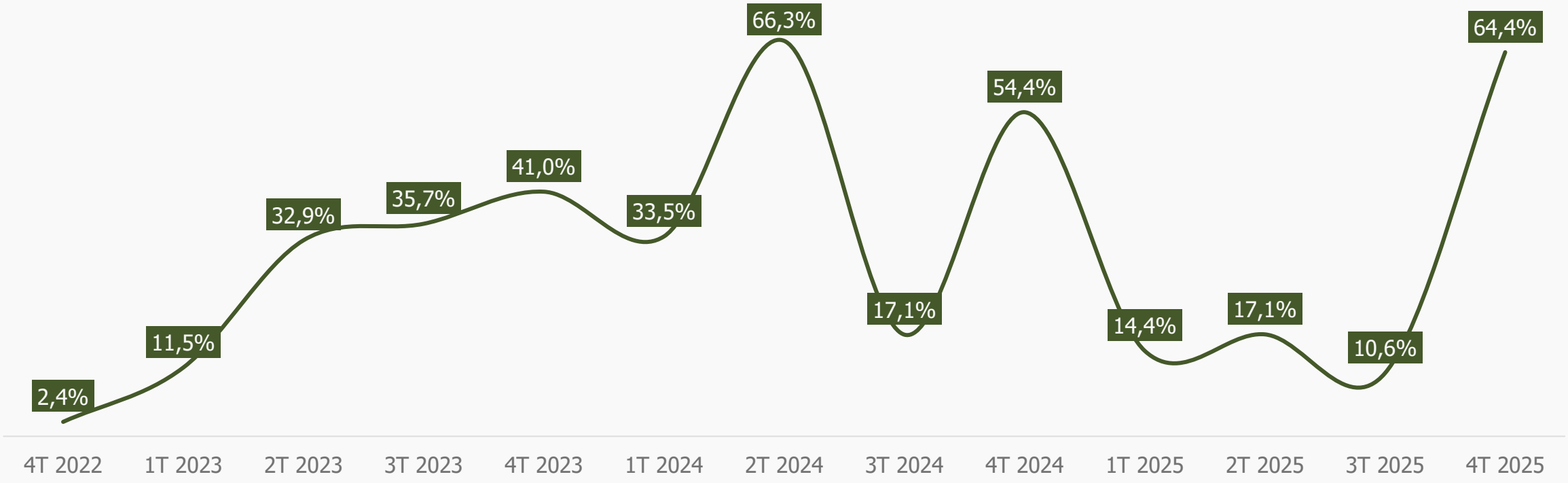


Cálculo do índice de velocidade de vendas: $\frac{\text{vendas líquidas trimestre atual}}{\text{oferta final trimestre anterior + unidades lançadas trimestre atual}}$

FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

IVV (%) LOT. ABERTO

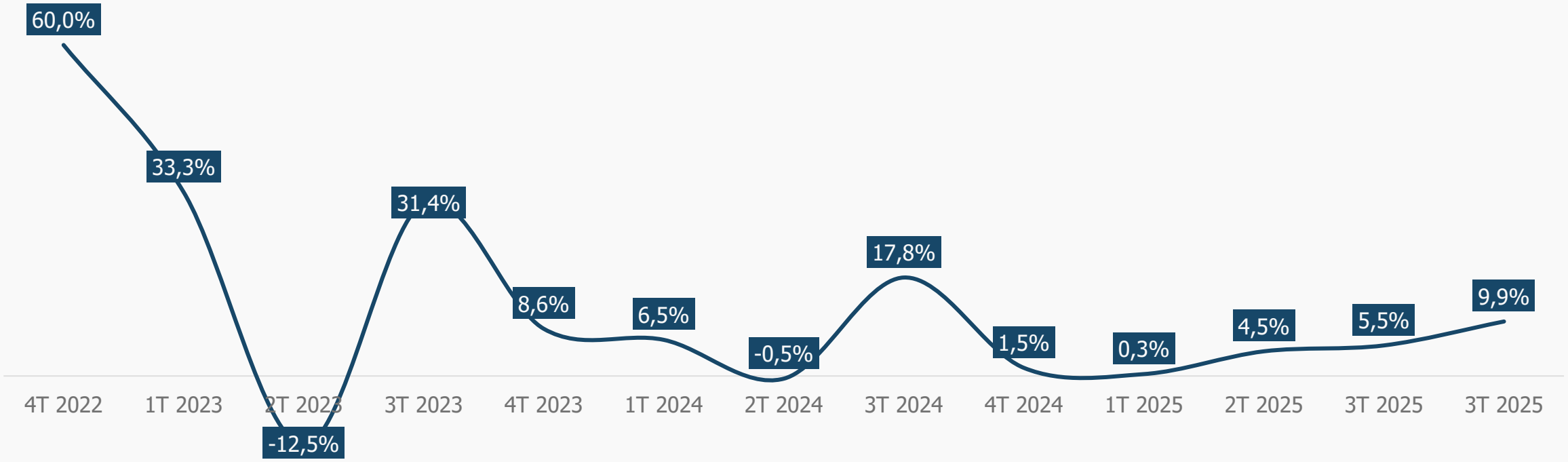
O gráfico abaixo apresenta o histórico por trimestre do índice de velocidade de vendas de loteamento aberto.



FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

IVV (%) LOT. FECHADO

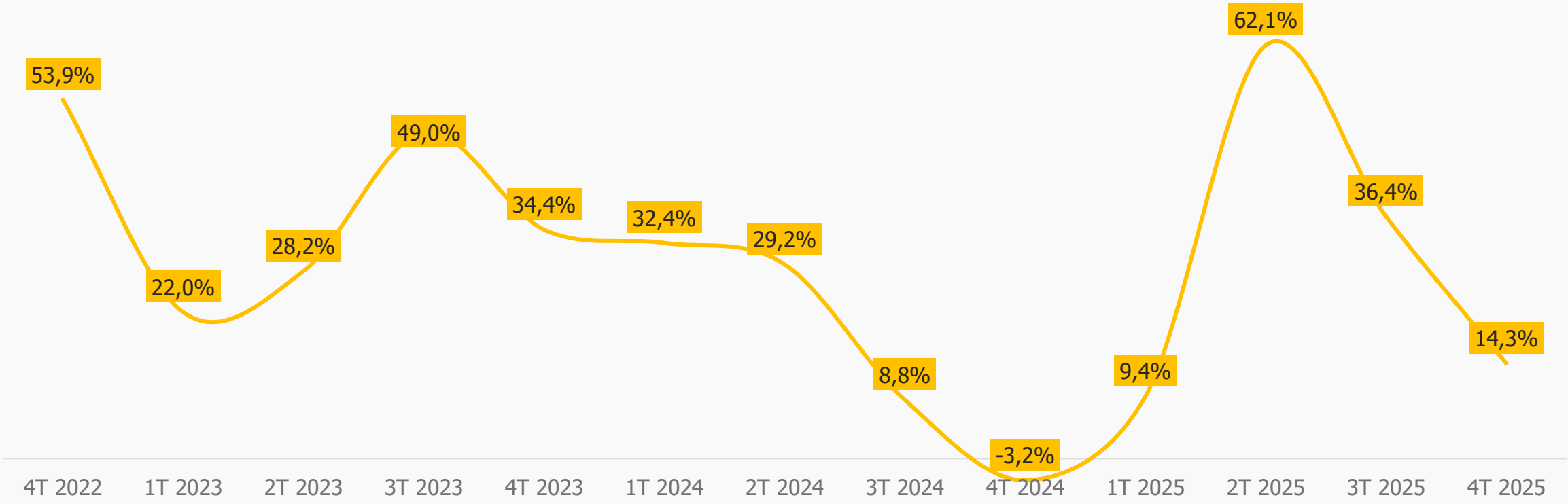
O gráfico abaixo apresenta o histórico por trimestre do índice de velocidade de vendas de loteamento fechado.



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.



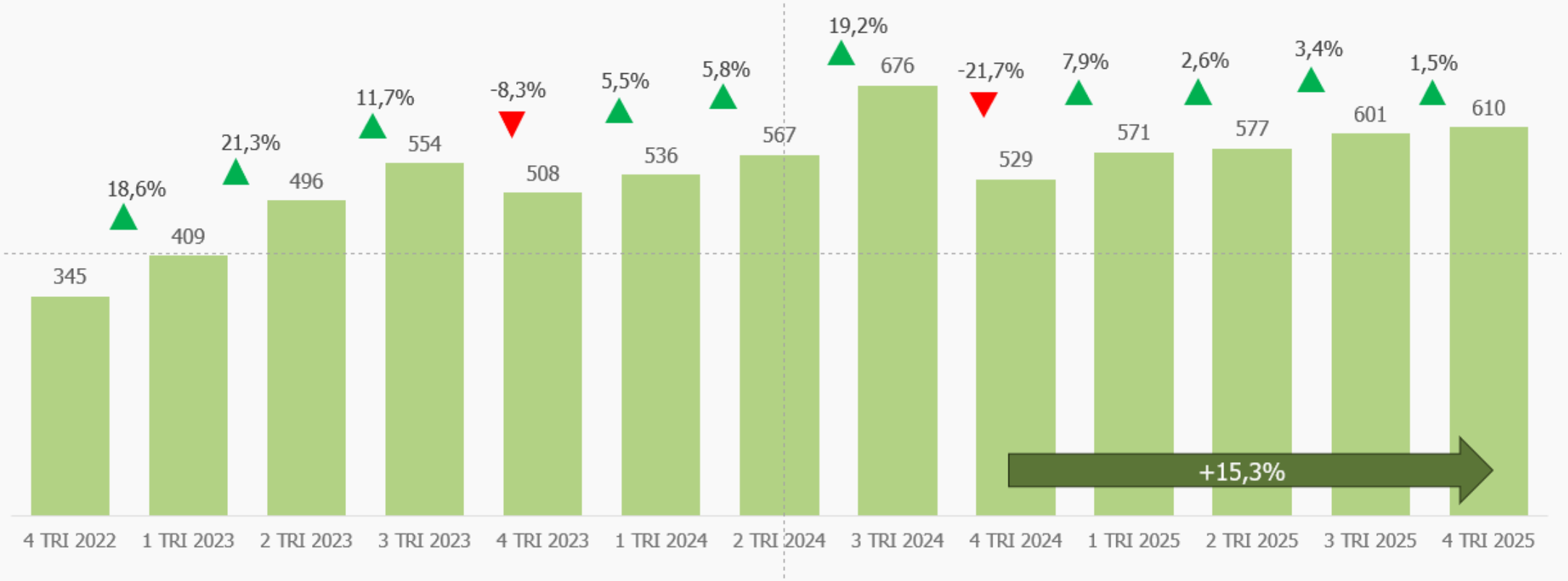
FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

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.

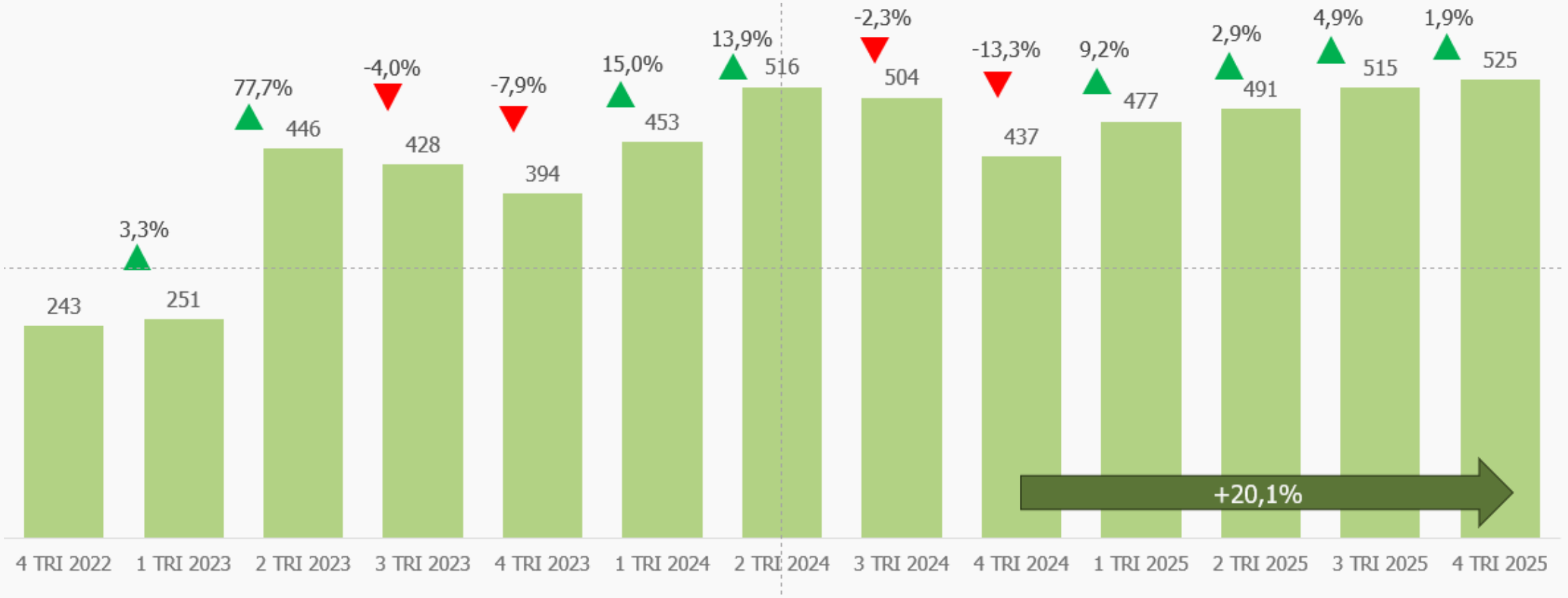


FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

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

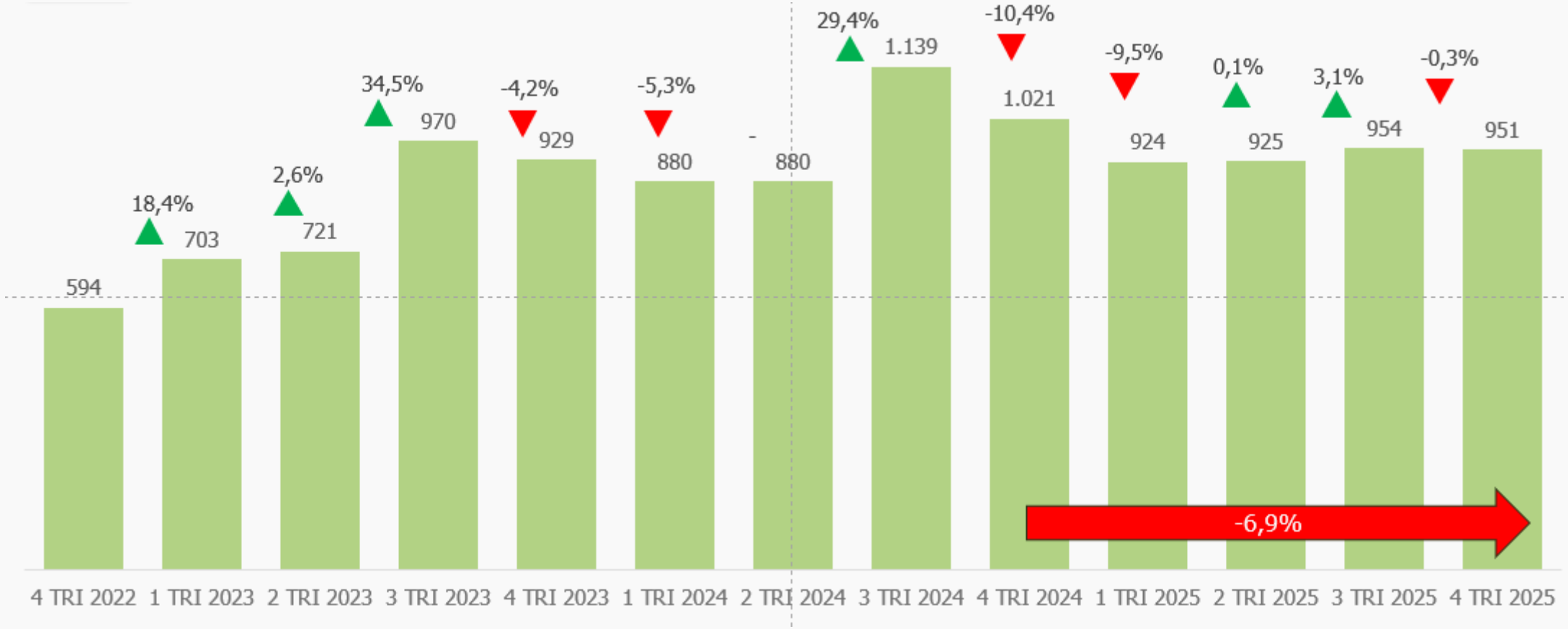
EVOLUÇÃO DOS PREÇOS – R$/M² HORIZONTAL

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



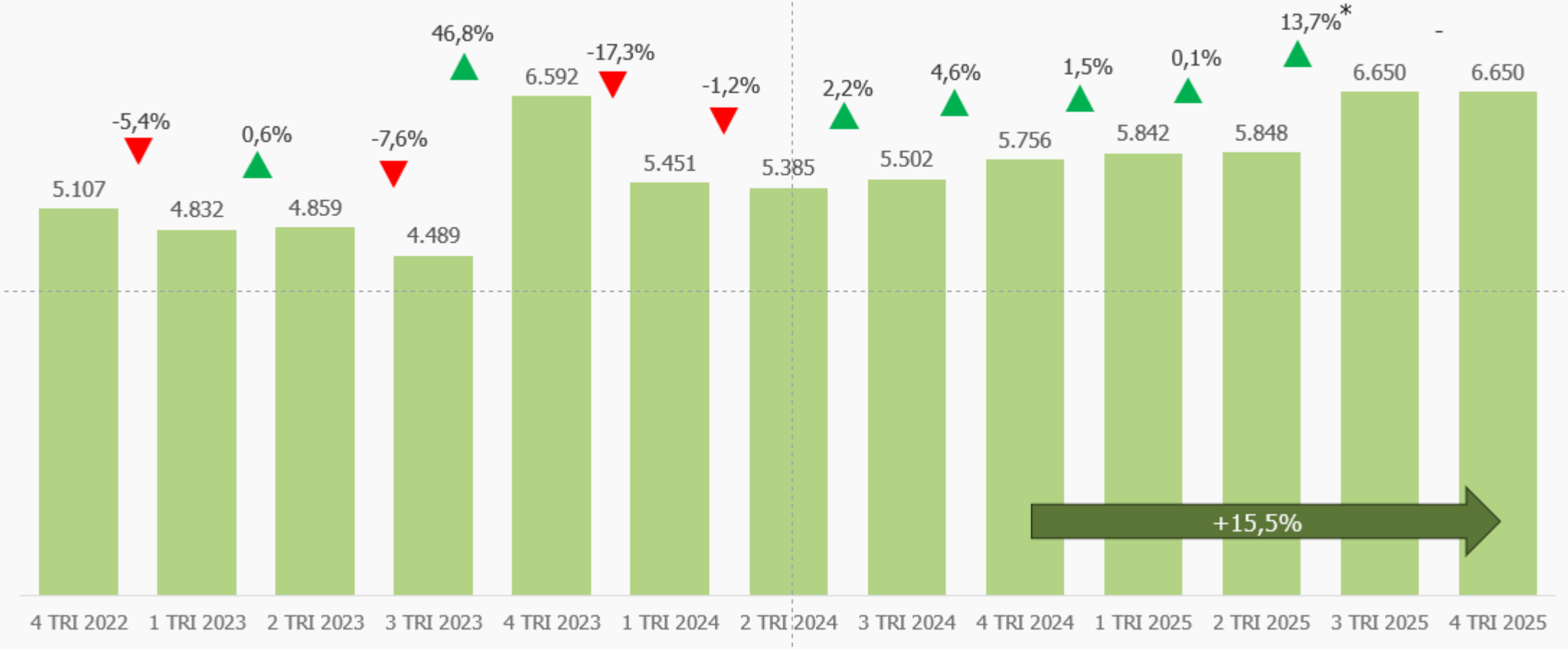
EVOLUÇÃO DOS PREÇOS – R$/M² HORIZONTAL

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.



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 2021	15	0,8%
2022	0	0,0%
2023	98	5,3%
2024	867	47,1%
2025	860	46,7%
Total	**1.840**	**100%**

FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

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

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	6	0,3%
Loteamento Fechado	493	26,8%
Loteamento Aberto	1.341	72,9%
Total	**1.840**	**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	4	66,7%
Médio	de 700.001 até 1.250.000	2	33,3%
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	**-**	**6**	**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	437	1.000	560	951	1.580	493
Loteamento Aberto	200	257	579	288	525	750	1.341
Média Loteamentos	**-**	**294**	**-**	**-**	**638**	**-**	**1.834**
Condomínio de Casas	43	73	171	6.233	6.650	7.000	6

FONTE: BRAIN INTELIGÊNCIA ESTRATÉGICA.

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	415.192	1.540	493	1.047	R$ 639	R$ 205	R$ 435
Casas em Condomínio	483.077	76	6	70	R$ 37	R$ 3	R$ 34
Loteamento Aberto	138.661	13.566	1.341	12.225	R$ 1.881	R$ 186	R$ 1.695
Total Horizontal	**-**	**15.182**	**1.840**	**13.342**	**R$ 2.557**	**R$ 394**	**R$ 2.164**

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

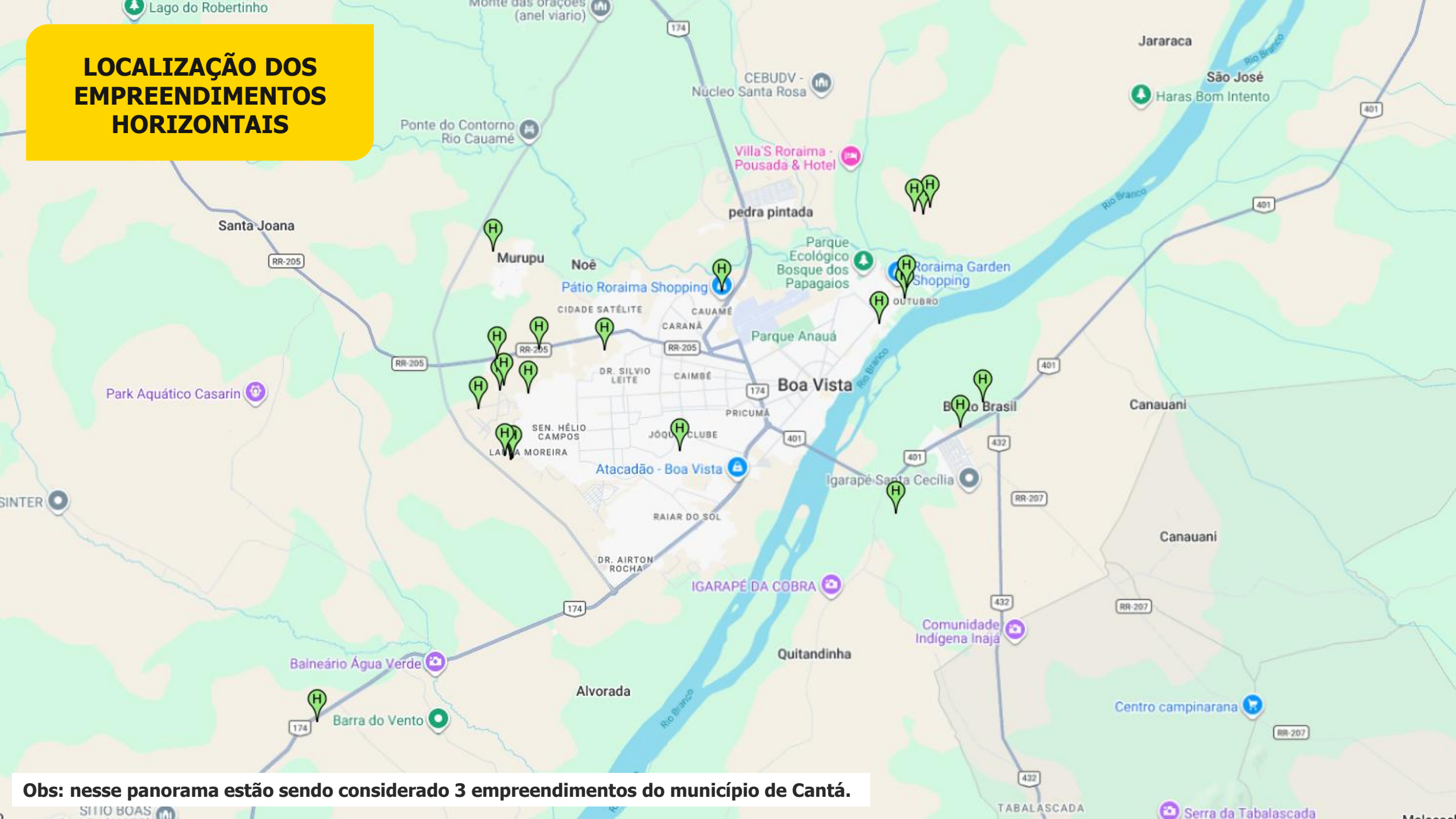
APÊNDICES

APÊNDICE 1

MAPAS EMPREENDIMENTOS DE VENDA PRIMÁRIA

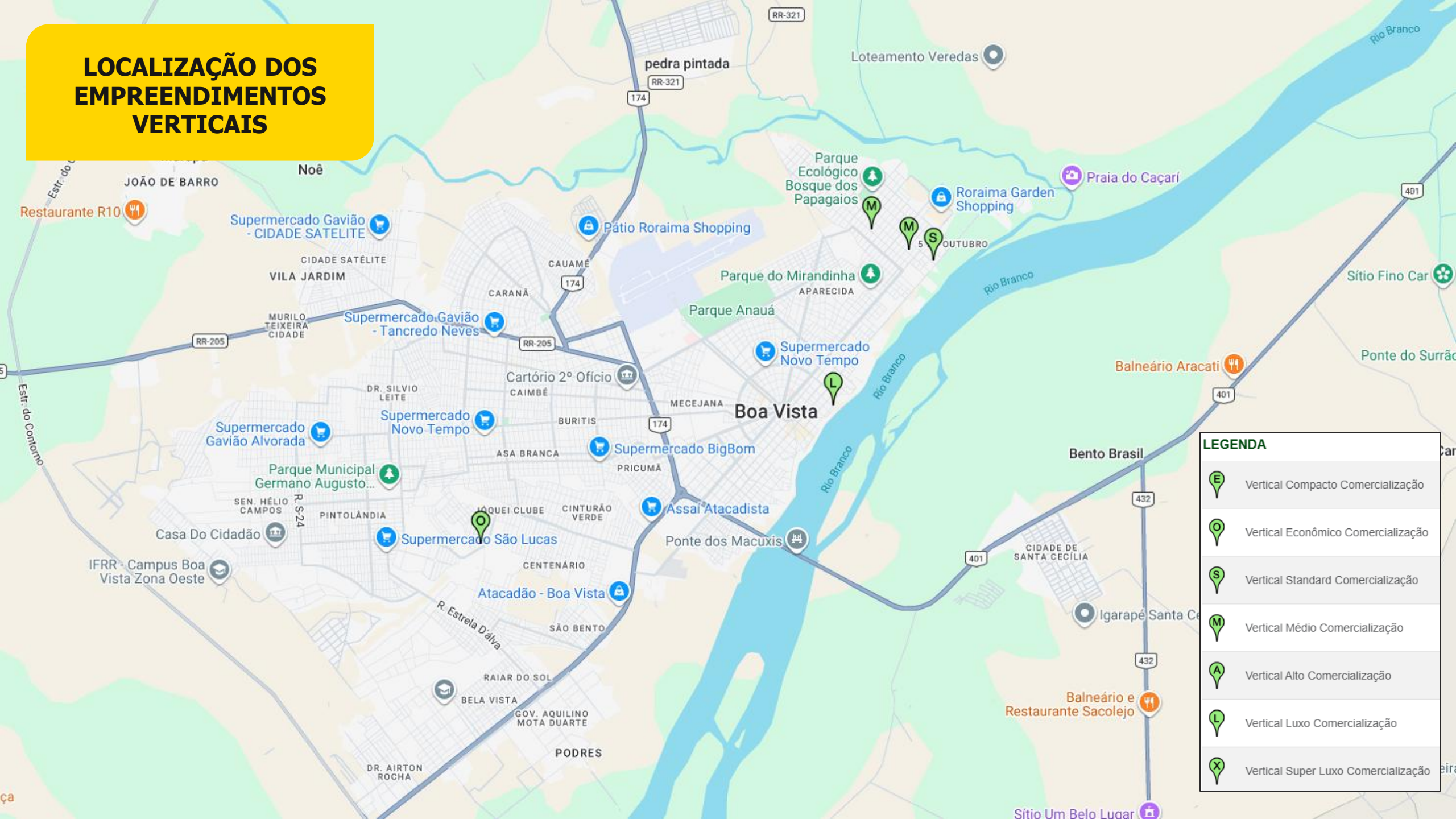
BRAIN
Inteligência Estratégica

LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS HORIZONTAIS



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

LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS VERTICAIS



APÊNDICE 2

LANÇAMENTOS E VENDAS POR TRIMESTRE MERCADO HORIZONTAL

BRAIN
Inteligência Estratégica

DADOS DE LANÇAMENTOS

		POR TRIMESTRE				ACUMULADO 12 MESES	
	Tipo do Imóvel	4T 2022	4T 2023	4T 2024	4T 2025	2024	2025
EMPREENDIMENTOS	Residencial Vertical	0	0	0	1	1	3
	Residencial Horizontal	0	1	2	3	8	5
	Total Mercado	**0**	**1**	**2**	**4**	**9**	**8**
UNIDADES	Residencial Vertical	0	0	0	96	8	372
	Residencial Horizontal	0	6	2.170	2.369	5.242	3.094
	Total Mercado	**0**	**6**	**2.170**	**2.465**	**5.250**	**3.466**
VGV LANÇADO (R$ milhões)	Residencial Vertical	0,0	0,0	0,0	31,3	7,1	212,1
	Residencial Horizontal	0,0	9,6	179,7	323,9	873,8	389,8
	Total Mercado	**0,0**	**9,6**	**179,7**	**355,2**	**881**	**602**

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

DADOS DE VENDAS

		POR TRIMESTRE				ACUMULADO 12 MESES	
	Tipo do Imóvel	**4T 2022**	**4T 2023**	**4T 2024**	**4T 2025**	**2024**	**2025**
UNDADES	Residencial Vertical	0	2	2	79	6	203
	Residencial Horizontal	52	548	1.724	2.483	4.139	3.335
	Total Mercado	**52**	**550**	**1.726**	**2.562**	**4.145**	**3.538**
VGV (R$ milhões)	Residencial Vertical	0	7,1	4,7	40,0	14,3	148,1
	Residencial Horizontal	15,4	98,4	145,2	324,2	598,0	446,7
	Total Mercado	**15,4**	**105,5**	**149,9**	**364,2**	**612,3**	**594,8**

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

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.

COMPARATIVO						
Indicador	**1T 25**	**2T 25**	**3T 25**	**4T 25**	**4T 25 x 1T 25**	**4T 25 x 3T 25**
Empreendimentos Lançados	1	1	0	3	200,0%	+
Unidades Lançadas	489	236	0	2.369	384,5%	+
Unidades Vendidas (Líquida)	282	368	202	2.483	780,5%	+
Oferta Final	2.288	2.156	1.954	1.840	-19,6%	-5,8%
V.S.O Trimestre	11,0%	14,6%	9,4%	57,4%	422,2%	513,0%

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 41% de unidades vendidas comparando os mesmos períodos de 4º trimestre de 2024 e 4º trimestre de 2025, 1.716 unidades para 2.428 unidades.

Ao analisar o mercado de **loteamento fechado,** tivemos aumento significativo, passando de 9 unidades vendidas no 4º trimestre de 2024 para 54 unidades no 4º trimestre de 2025.

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

FONTE: BRAIN| ELABORAÇÃO: BRAIN.

COMPARATIVO UNIDADES LANÇADAS x VENDIDAS

LOTEAMENTO ABERTO				
Faixa de Metragem	4T 24		4T 25	
	Unidades Lançadas	Venda Líquida	Unidades Lançadas	Venda Líquida
Até 200 m²	615	610	0	16
201 m² - 250 m²	619	452	1.210	1.654
251 m² - 300 m²	936	617	1.094	698
Acima de 300 m²	0	37	65	60
Total	**2.170**	**1.716**	**2.369**	**2.428**

LOTEAMENTO FECHADO				
Faixa de Metragem	4T 24		4T 25	
	Unidades Lançadas	Venda Líquida	Unidades Lançadas	Venda Líquida
Até 400 m²	0	8	0	15
401 m² - 450 m²	0	-2	0	0
451 m² - 500 m²	0	0	0	0
Acima de 500 m²	0	3	0	39
Total	**0**	**9**	**0**	**54**

CASAS EM CONDOMÍNIO				
Faixa de Metragem	4T 24		4T 25	
	Unidades Lançadas	Venda Líquida	Unidades Lançadas	Venda Líquida
Até 50 m²	0	2	0	0
51 m² - 60 m²	0	0	0	0
61 m² - 70 m²	0	-2	0	0
Acima de 70 m²	0	-1	0	1
Total	**0**	**-1**	**0**	**1**

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	17,4%	1.540	10,1%	493	26,8%	68,0%	32,0%
Loteamento Aberto	16	69,6%	13.566	89,4%	1.341	72,9%	90,1%	9,9%
Casas em Condomínio Fechado	3	13,0%	76	0,5%	6	0,3%	92,1%	7,9%
Total	**23**	**100%**	**15.182**	**100%**	**1.840**	**100%**	**87,9%**	**12,1%**

FONTE: BRAIN| ELABORAÇÃO: BRAIN

- A maior oferta lançada dos empreendimentos em comercialização é de loteamento aberto, com 13.566 unidades lançadas (89,4%);

- A maior absorção em relação a oferta é de casas em cond. fechado, uma vez que há somente 7,9% 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.

GERAL								
Ano Lançamento	Nº de Empreend.	Em %	Oferta Lançada	Em %	Oferta Final	Em %	Vendas s/O.L.	Disp. s/ O.L.
Até 2021	3	13,0%	3.016	19,9%	15	0,8%	99,5%	0,5%
2022	1	4,3%	1.047	6,9%	0	0,0%	100,0%	0,0%
2023	6	26,1%	2.783	18,3%	98	5,3%	96,5%	3,5%
2024	8	34,8%	5.242	34,5%	867	47,1%	83,5%	16,5%
2025	5	21,7%	3.094	20,4%	860	46,7%	72,2%	27,8%
Após 2022	**19**	**82,6%**	**11.119**	**73,2%**	**1.825**	**99,2%**	**83,6%**	**16,4%**
Total	**23**	**100,0%**	**15.182**	**100,0%**	**1.840**	**100,0%**	**87,9%**	**12,1%**

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 a oferta esgotada.

ANÁLISE DE PREÇO

BRAIN

Preço e área média por tipologia

O preço médio do m² de loteamentos em Boa Vista é de R$ 638.

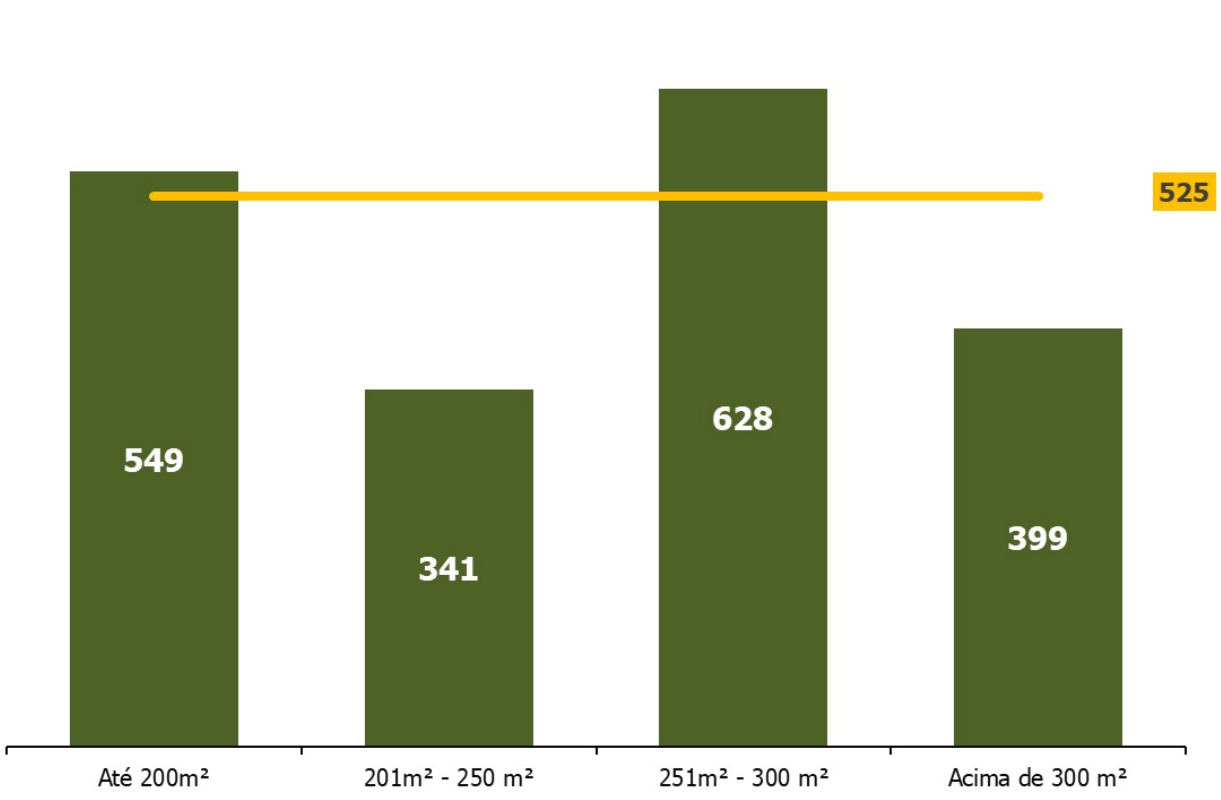
Ao segmentar por tipo, tem-se que o m² mais caro é o de casas em condomínio fechado (R$ 6.650) seguido de loteamento fechado (R$ 951).

Tipo Imóvel	Preço Médio	m² Privativo	R$/m² privativo
Loteamento Fechado	415.192	437	951
Loteamento Aberto	138.661	264	525
Média Loteamentos	**188.089**	**295**	**638**
Casas em Condomínio Fechado	483.077	73	6.650

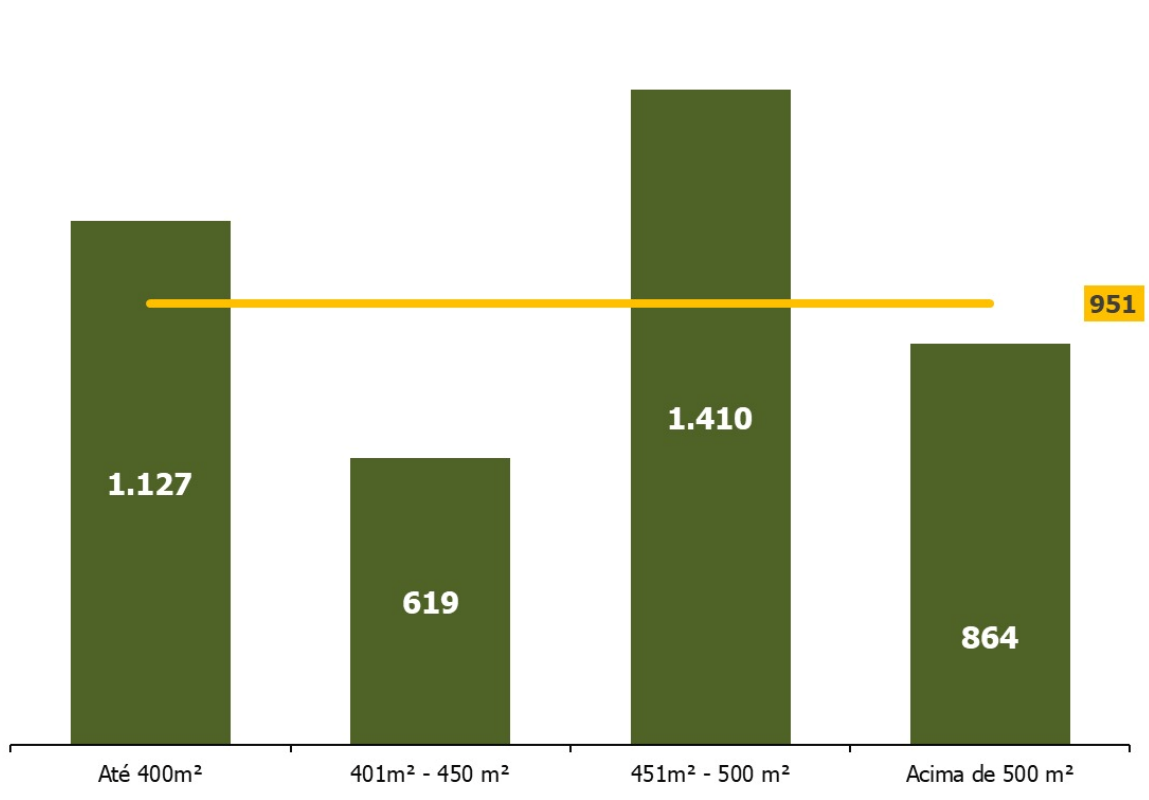
FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

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	268.000	43	6.233
Médio	1.200.000	171	7.000
Alto	-	-	-
Luxo	-	-	-
Super Luxo	-	-	-
Média	**483.077**	**73**	**6.650**

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	20,0%	96	23,5%	51	26,4%	46,9%	53,1%
Standard	de 350.000 até 700.000	1	20,0%	240	58,8%	114	59,1%	52,5%	47,5%
Médio	de 700.001 até 1.250.000	2	40,0%	44	10,8%	17	8,8%	61,4%	38,6%
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	20,0%	28	6,9%	11	5,7%	60,7%	39,3%
Super Luxo	Acima de 4.000.001	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
Total		**5**	**100%**	**408**	**100%**	**193**	**100%**	**52,7%**	**47,3%**

FONTE: BRAIN| ELABORAÇÃO: BRAIN

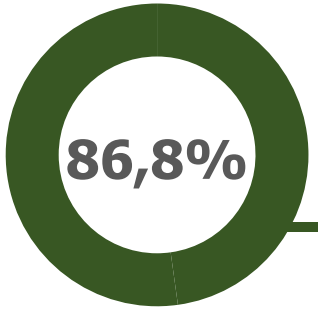
Oferta lançada e final por ano

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	20,0%	28	6,9%	11	5,7%	60,7%	39,3%
2024	1	20,0%	8	2,0%	4	2,1%	50,0%	50,0%
2025	3	60,0%	372	91,2%	178	92,2%	52,2%	47,8%
Total	**5**	**100%**	**408**	**100%**	**193**	**100%**	**52,7%**	**47,3%**

FONTE: BRAIN| ELABORAÇÃO: BRAIN

Oferta lançada e final por tipologia



2 dormitórios foi a tipologia com maior oferta lançada

Com 354 unidades, os imóveis de 2 dormitórios representam a maior oferta lançada do trimestre (86,8%), seguido pelos imóveis de 4 ou + dormitórios (6,9%), com 28 unidades lançadas.

Disponibilidade sobre oferta lançada:

2 dormitórios	49,9%
3 dormitórios	26,9%
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$ 810.544

Ao segmentar por tipologia, nota-se que a tipologia com preço médio mais baixo é a de 2 dormitórios (R$ 576.196).

86 m²

3 dormitórios

R$ 979.159

252 m²

4 ou + dormitórios

R$ 3.617 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	326.400	82	4.005
Standard	649.100	70	9.273
Médio	961.665	82	11.733
Alto	-	-	-
Luxo	3.616.790	252	14.355
Super Luxo	-	-	-
Média Geral	**810.544**	**86**	**9.372**

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 4º 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