

SOBRE ESTE RELATÓRIO

Tipo de estudo:

PANORAMA MERCADO IMOBILIÁRIO



Local do estudo:

BOA VISTA

Período de realização:

1º TRIMESTRE 2025



RESUMO EXECUTIVO

Este relatório executivo reúne informações sobre o mercado imobiliário de Boa Vista referente ao 1º 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	<u>Boa Vista Roraima</u>
06	<u>Lançamentos horizontais</u>
22	<u>Vendas horizontais</u>
32	<u>Oferta</u>
37	<u>VSO/ IVV</u>
42	<u>Variação de preços</u>
47	<u>Apêndices</u>
65	<u>Conclusão</u>





BOA VISTA RORAIMA





BOA VISTA RORAIMA

1º TRIMESTRE DE 2025

A cidade analisada nesse estudo representam:

65% da população

89% do potencial de consumo do estado



LANÇAMENTOS HORIZONTAIS



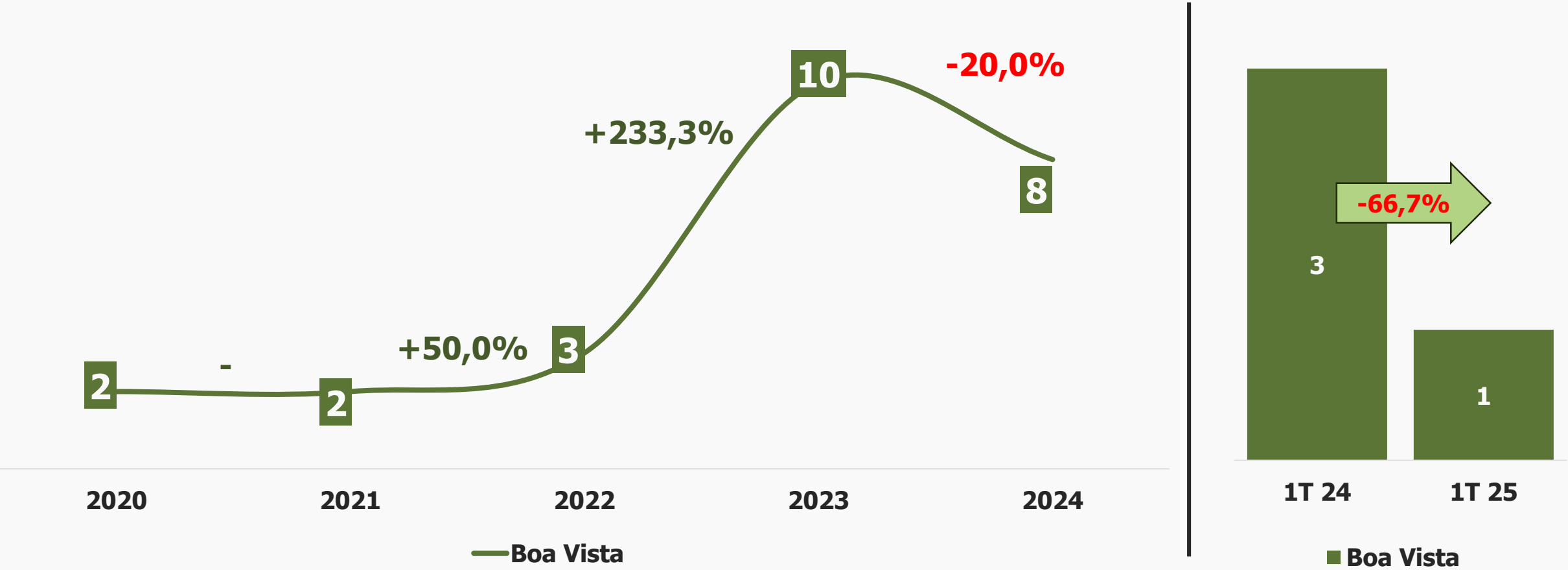
Empreendimentos horizontais lançados

O gráfico a seguir apresenta os dados de empreendimentos horizontais lançadas por ano; e na lateral direita comparativo do 1º trimestre de 2024 com 1 trimestre de 2025.

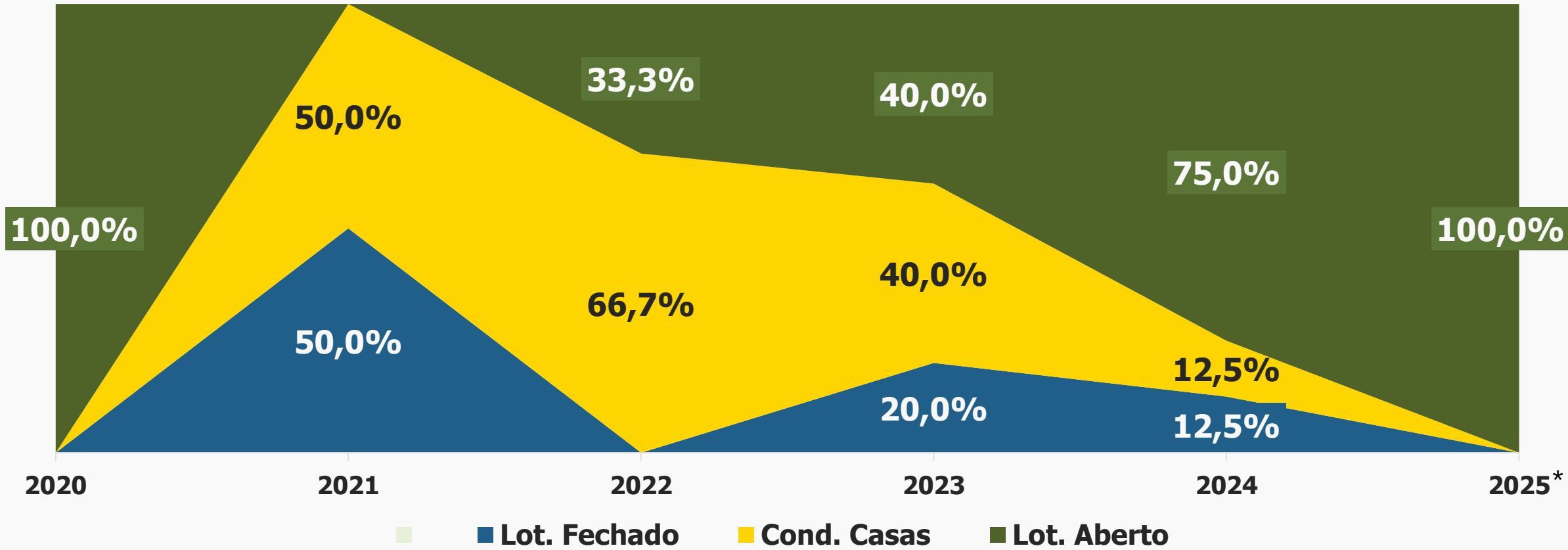
Queda nos lançamentos horizontais

Nota-se queda nos lançamentos horizontais, que apresentou 3 empreendimento no 1º trimestre do ano anterior e passou para 1 empreendimento no último trimestre.

EMPREENDIMENTOS HORIZONTAIS LANÇADOS



EMPREENDIMENTOS HORIZONTAIS



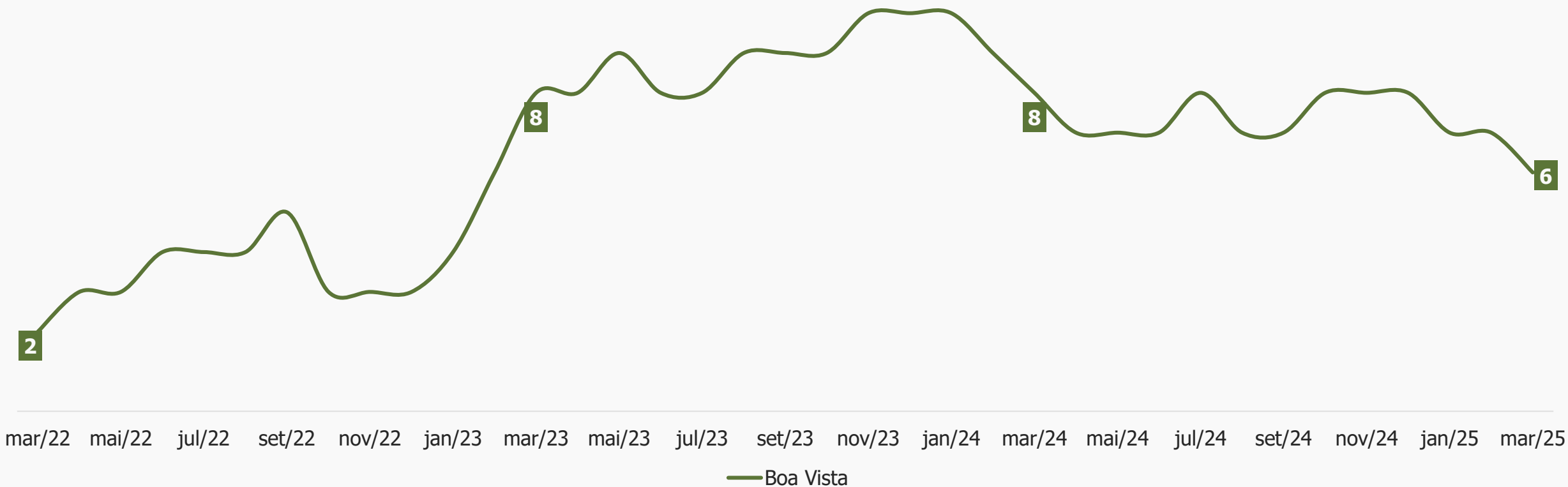
Obs: *Até 03/2025

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 março de 2024 era de 8 empreendimentos e em março de 2025 diminuiu para 6 empreendimentos.

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

EMPREENDIMENTOS HORIZONTAIS LANÇADOS ACUMULADO 12 MESES

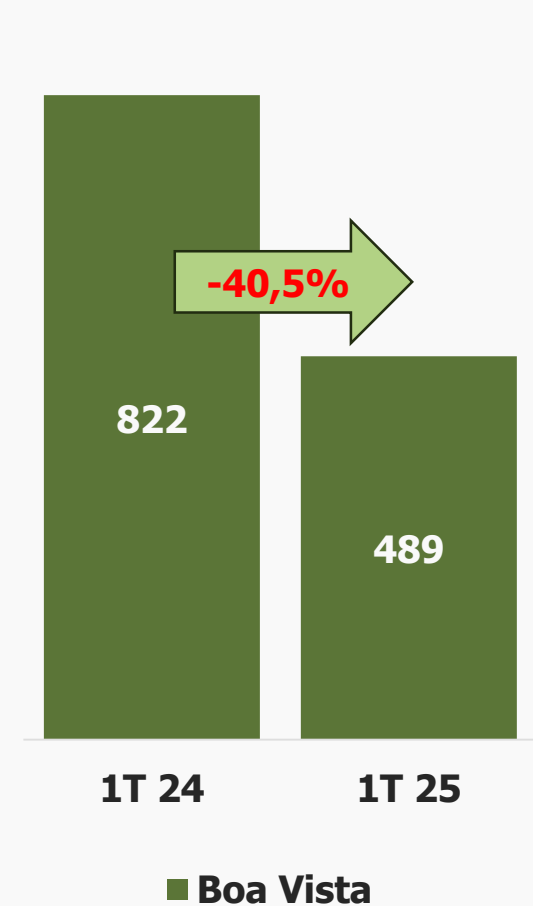
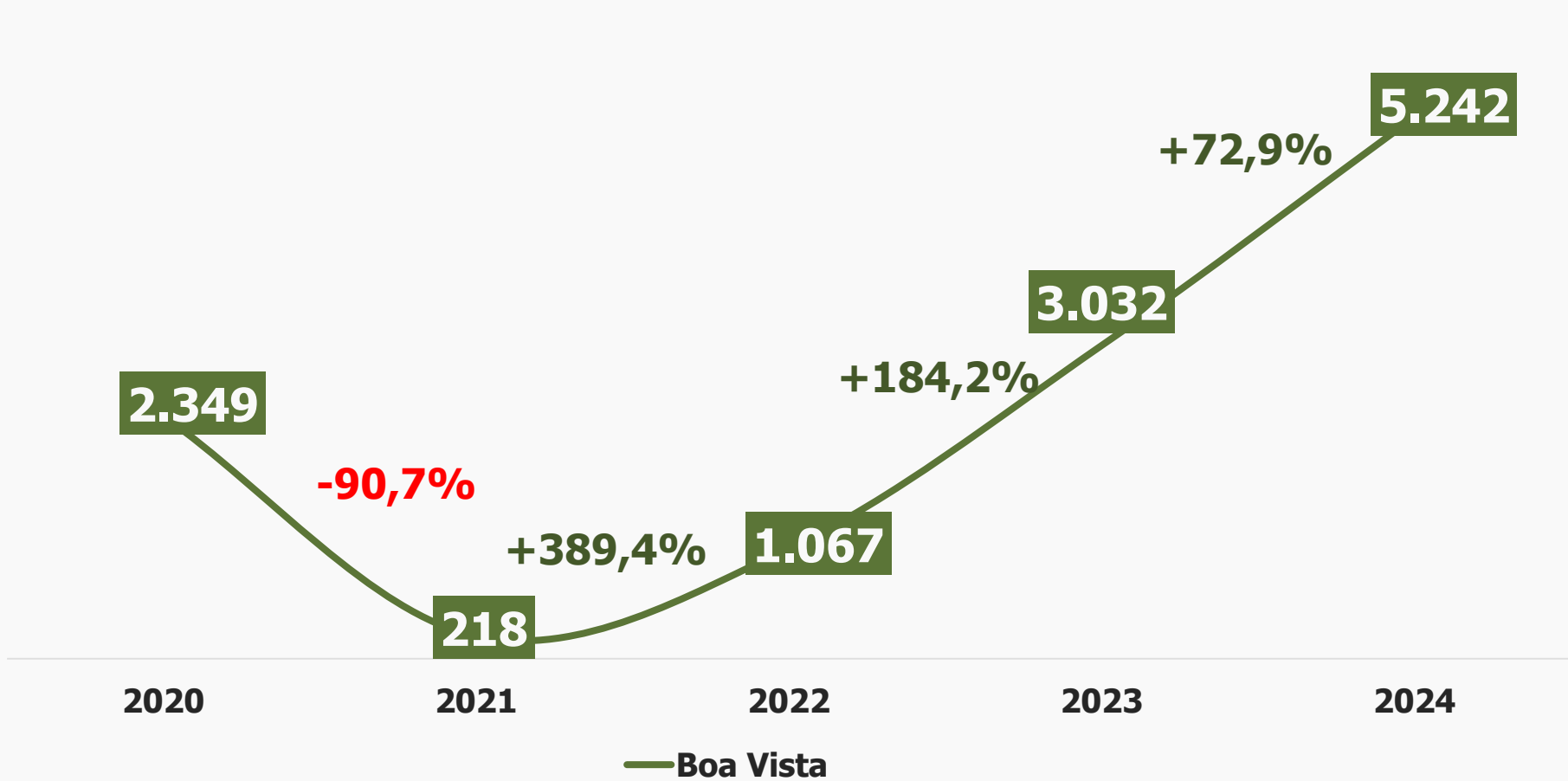


Unidades horizontais lançadas

O gráfico a seguir apresenta os dados de unidades horizontais lançadas por ano; e na lateral direita comparativo do 1º trimestre de 2024 com 1 trimestre de 2025.

Nota-se queda nas unidades lançadas horizontais, que apresentou 822 empreendimento no 1º trimestre do ano anterior e passou para 489 unidades no último trimestre.

UNIDADES HORIZONTAIS LANÇADAS

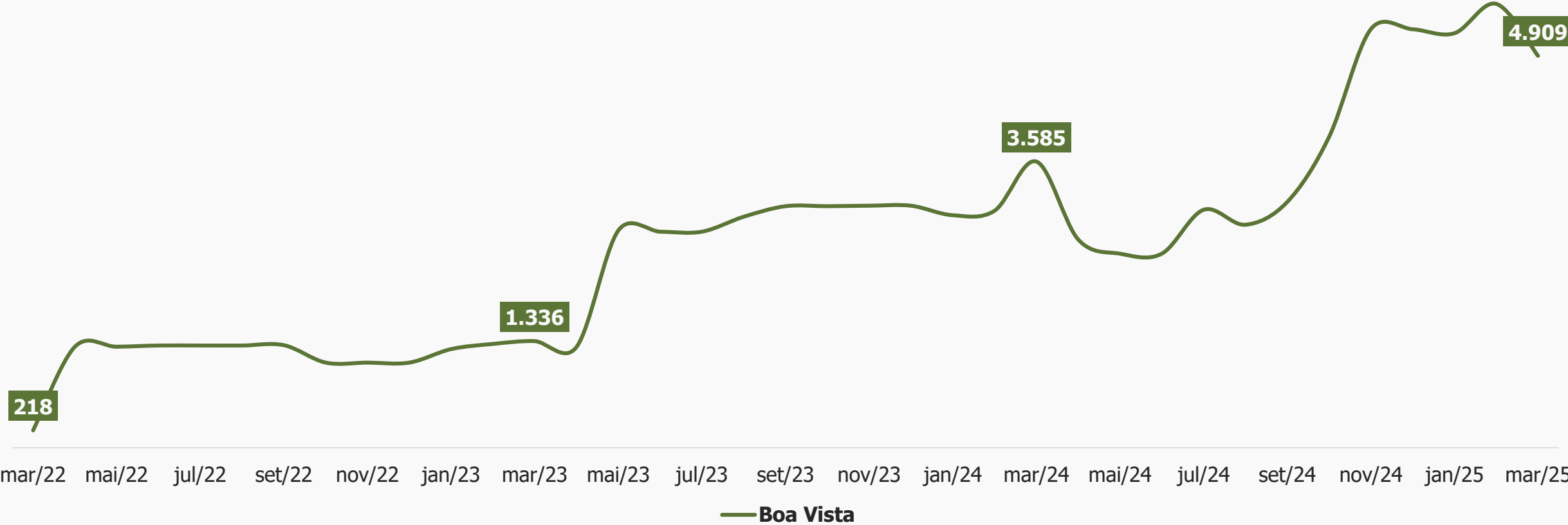


Unidades horizontais lançados Acumulado 12 meses

Na página a seguir, você confere um gráfico com as unidades horizontais lançadas acumuladas nos últimos 12 meses. Nota-se que o acumulado em março de 2024 era de 3.585 unidades e em março de 2025 aumentou para 4.909 unidades.

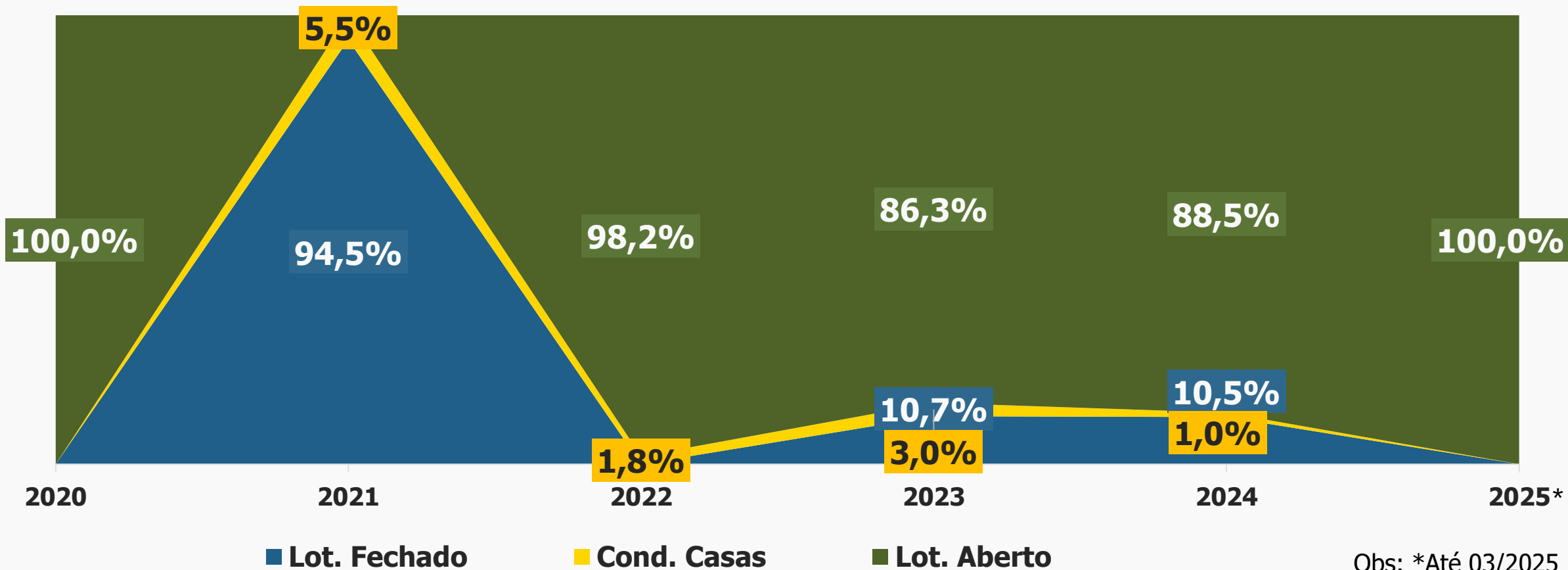
Ao analisar o acumulado dos últimos 12 meses, tivemos aumento em 37% comparando março de 2024 e 2025.

UNIDADES HORIZONTAIS LANÇADAS ACUMULADO 12 MESES



UNIDADES HORIZONTAIS LANÇADOS

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

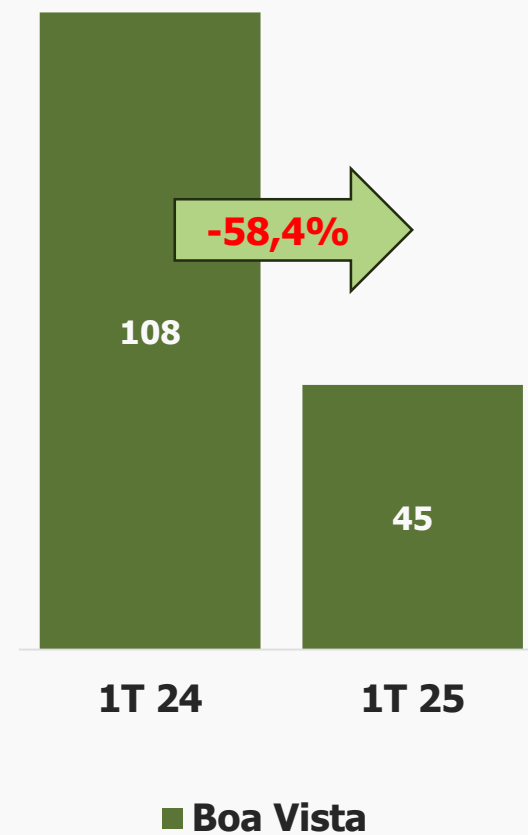
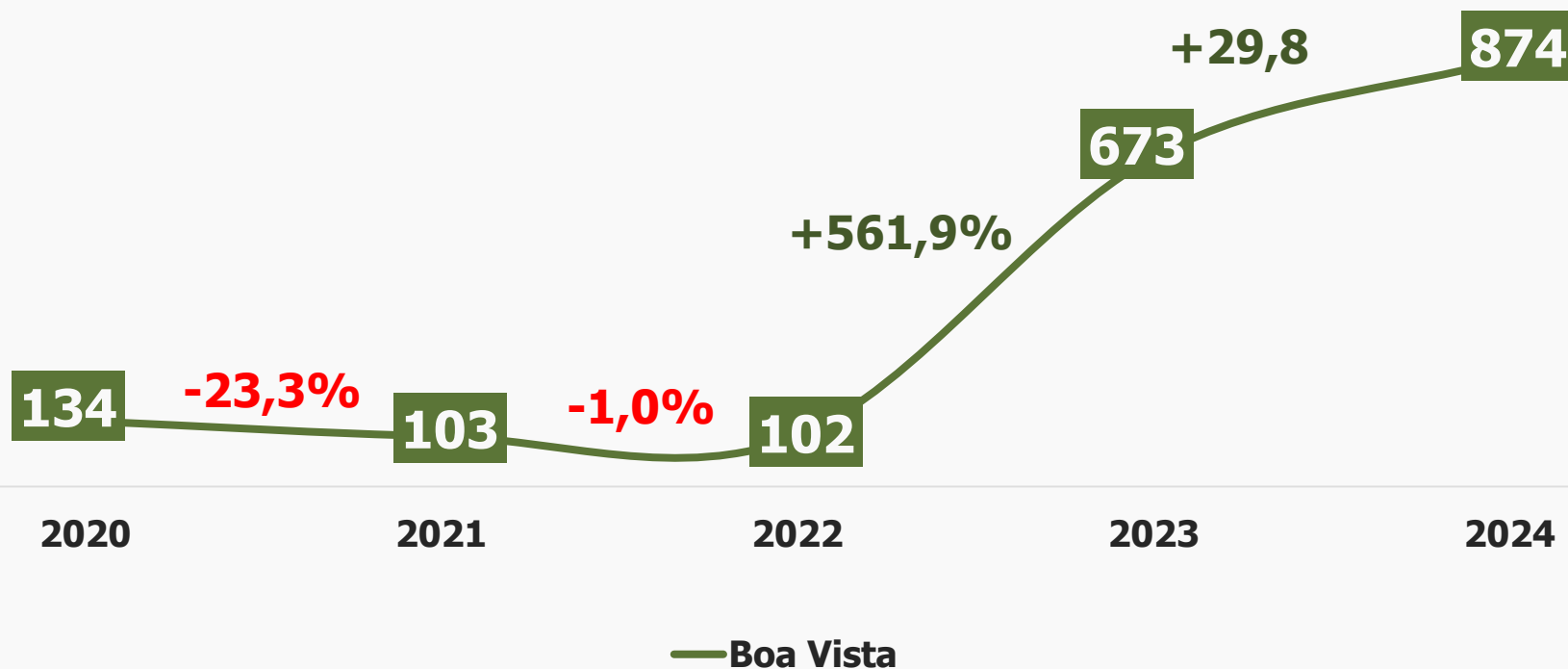


VGV lançado horizontal

O gráfico a seguir apresenta os dados de valor geral lançado por ano; e na lateral direita comparativo do 1º trimestre de 2024 com 1º trimestre de 2025.

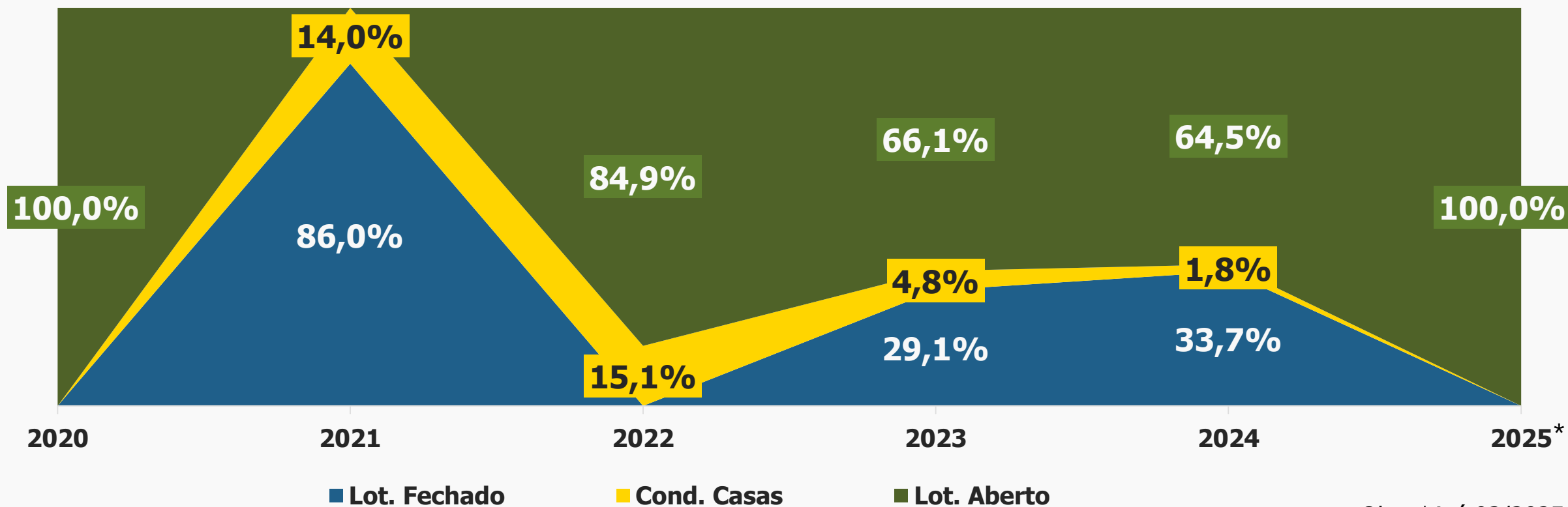
Nota-se queda no VGV lançado horizontal, que apresentou 108 milhões no 1º trimestre do ano anterior e passou para 45 milhões no último trimestre.

VGW LANÇADO HORIZONTAL (R\$ MILHÕES)



VGv LANÇADO HORIZONTAL

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



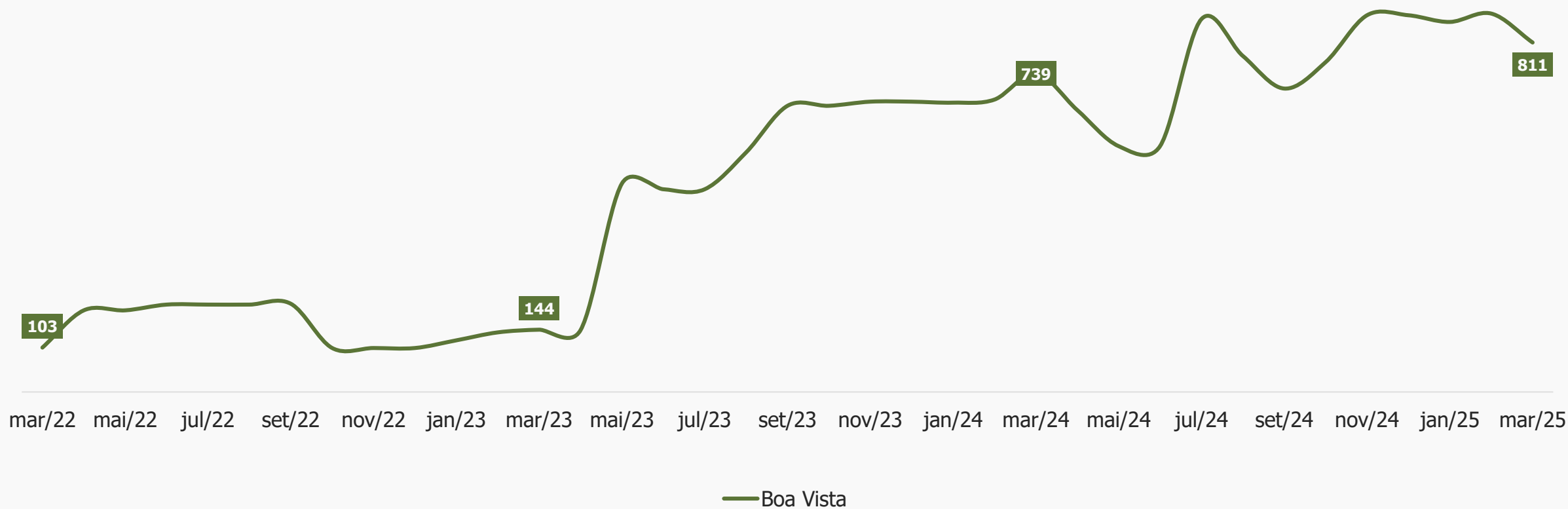
Obs: *Até 03/2025

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 março de 2024 era de 739 milhões e em março de 2025 aumentou para 811 milhões.

Ao analisar o acumulado dos últimos 12 meses, tivemos aumento em 10% comparando março de 2024 e 2025.

VGW LANÇADO HORIZONTAL (R\$ EM MILHÕES) ACUMULADO 12 MESES





VENDAS HORIZONTAIS



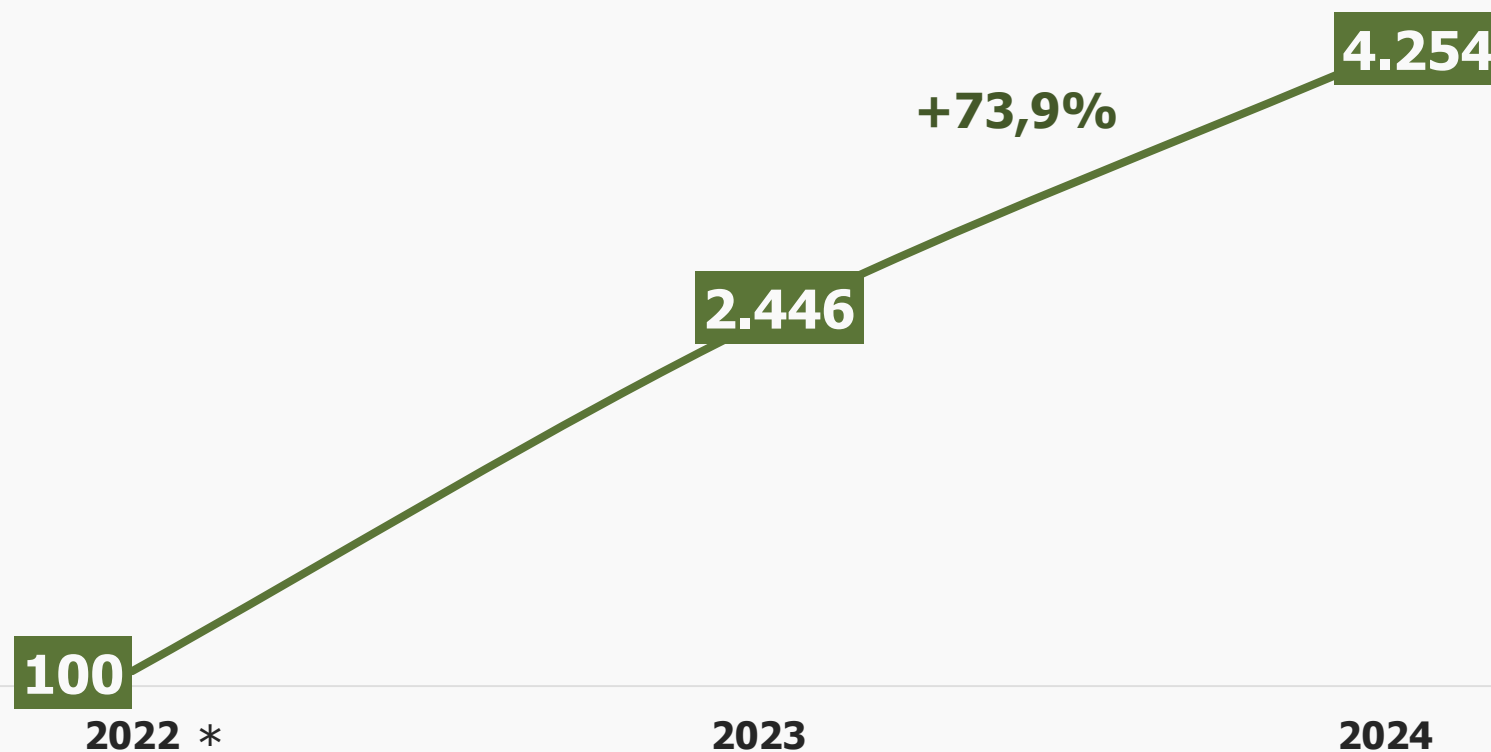
Unidades vendidas horizontais

O gráfico a seguir apresenta os dados de unidades horizontais vendidas por ano; e na lateral direita comparativo do 1º trimestre de 2024 com 1 trimestre de 2025.

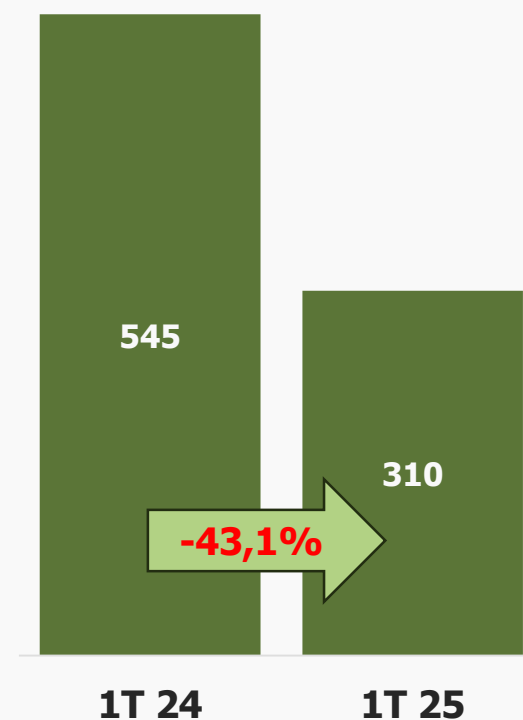
Nota-se queda nas vendas horizontais, que apresentou 545 unidades vendidas no 1º trimestre do ano anterior e passou para 310 unidades vendidas no último trimestre.

Queda nas vendas horizontais

UNIDADES VENDIDAS HORIZONTAIS



Boa Vista



Boa Vista

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

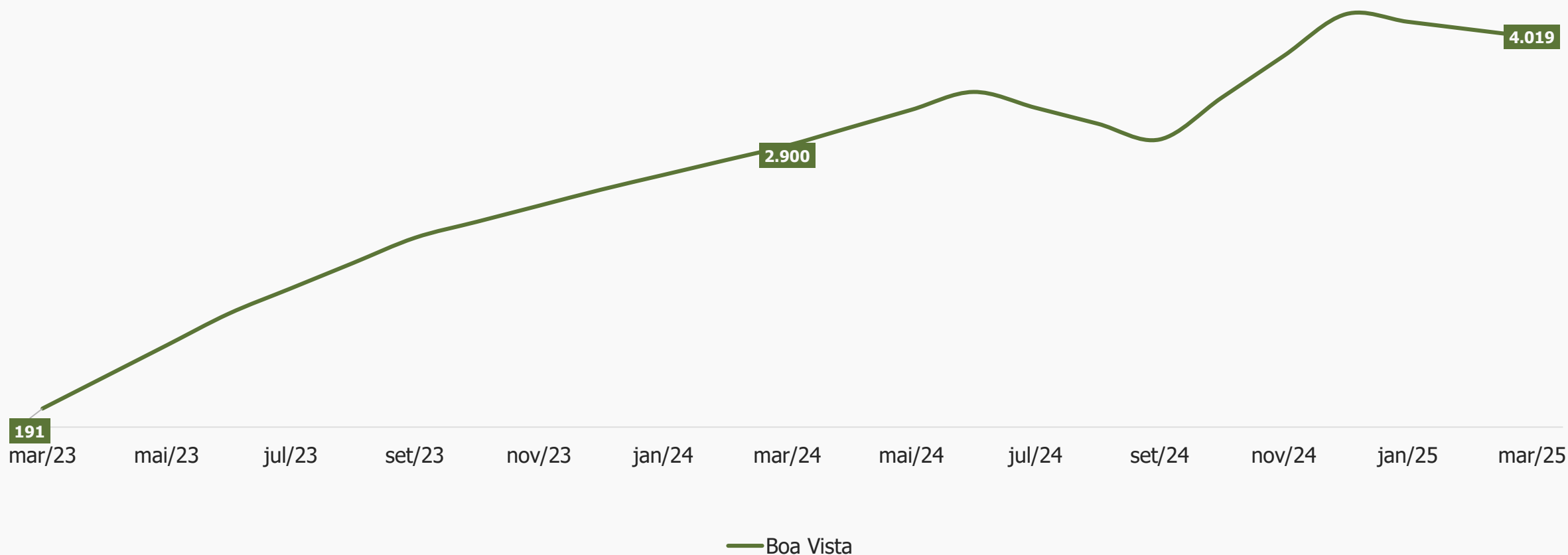
Unidades vendidas horizontais

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 em março de 2024 era de 2.900 unidades e em março de 2025 aumentou para 4.019 unidades.

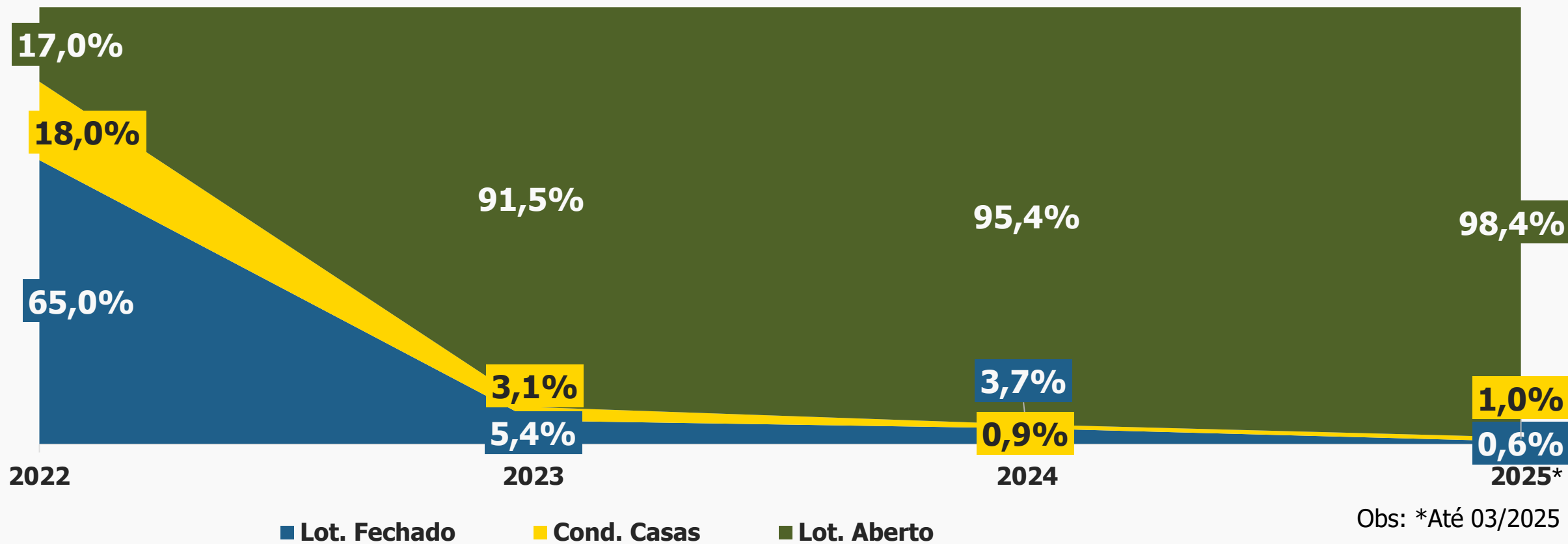
Ao analisar o acumulado dos últimos 12 meses, tivemos aumento em 39% comparando março de 2024 e 2025.

UNIDADES VENDIDAS HORIZONTAIS ACUMULADO 12 MESES



UNIDADES HORIZONTAIS VENDIDAS

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

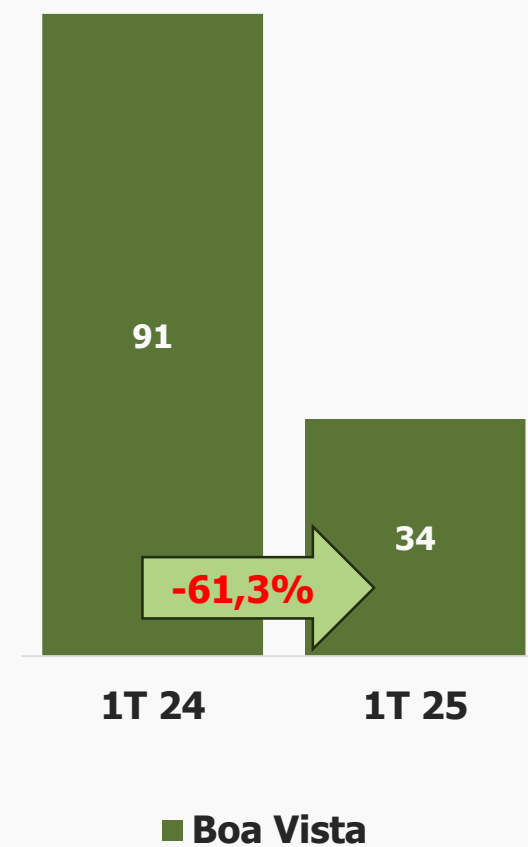
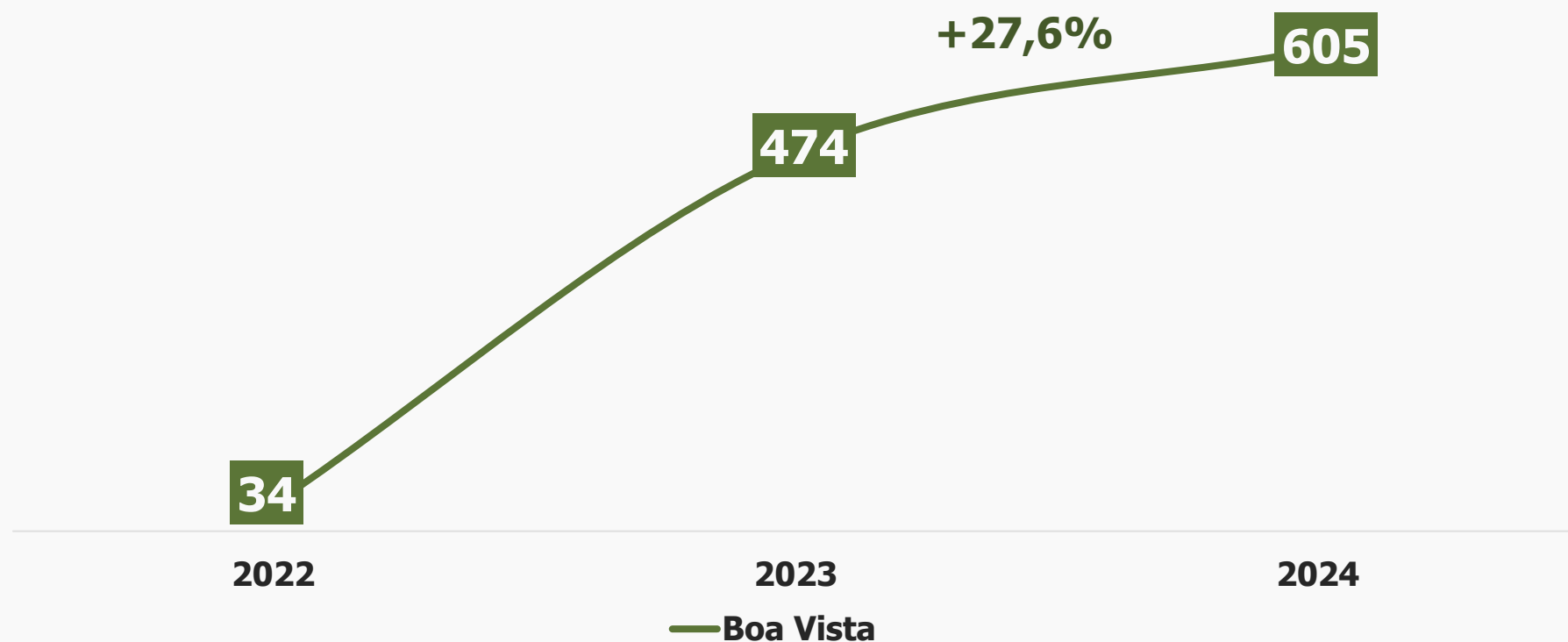


VGV vendido horizontal

O gráfico a seguir apresenta os dados de valor geral vendido por ano; e na lateral direita comparativo do 1º trimestre de 2024 com 1º trimestre de 2025.

Nota-se queda no VGV vendido horizontal, que apresentou 91 milhões no 1º trimestre do ano anterior e passou para 34 milhões no último trimestre.

VGv VENDIDO HORIZONTAL (R\$ MILHÕES)



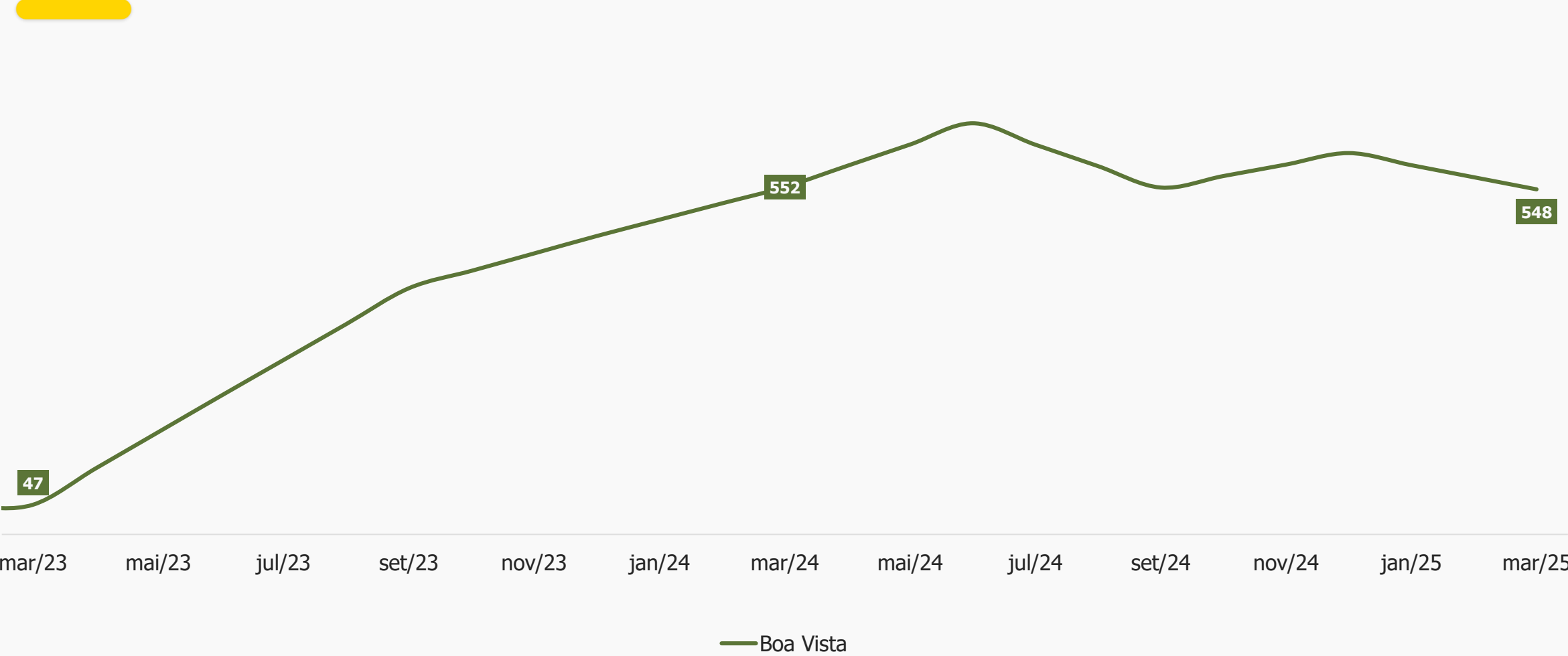
VGV unidades vendidas horizontais

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 em março de 2024 era de 552 milhões e em março de 2025 diminuiu para 548 milhões.

Ao analisar o acumulado dos últimos 12 meses, tivemos queda em 0,7% comparando março de 2024 e 2025.

VGv UNIDADES VENDIDAS HORIZONTAIS ACUMULADO 12 MESES





OFERTA



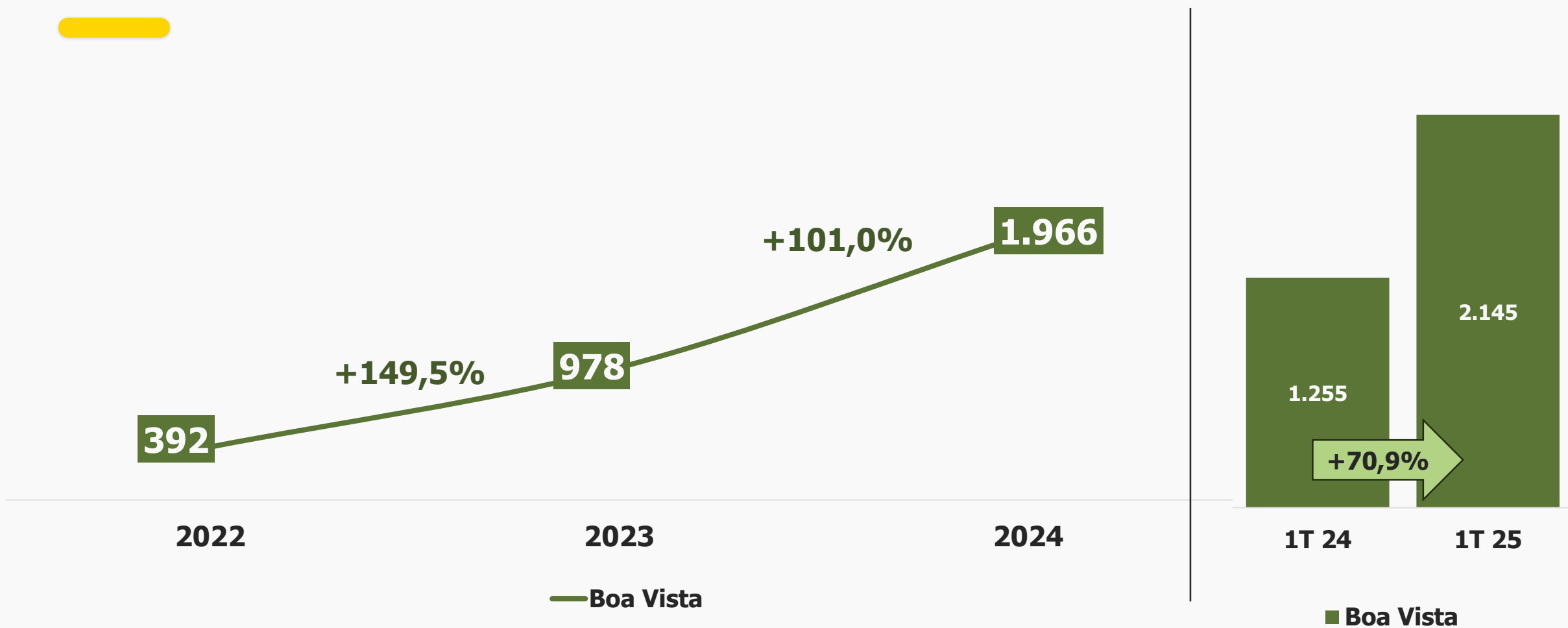
Oferta final horizontal

O gráfico a seguir apresenta os dados de oferta final horizontal em unidade por ano; e na lateral direita comparativo do 1º trimestre de 2024 com 1 trimestre de 2025.

Aumento na oferta final

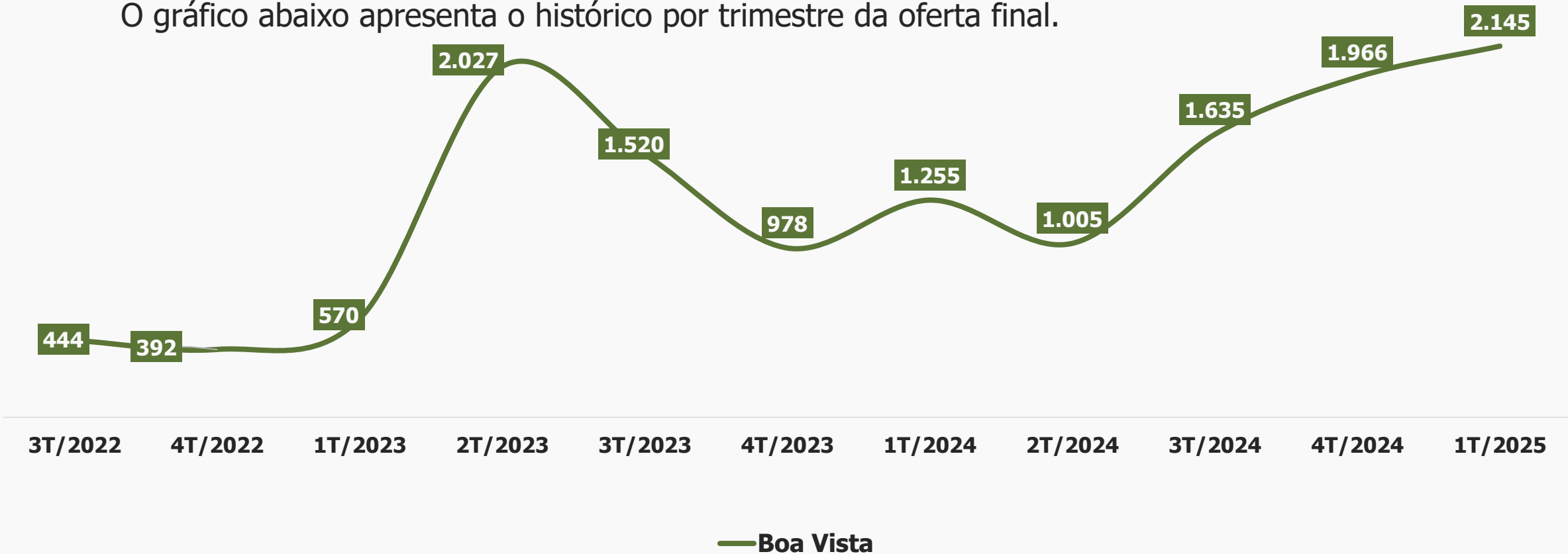
Nota-se aumento na oferta final de horizontais, que apresentou 1.255 unidades no 1º trimestre do ano anterior e passou para 2.145 unidades em estoque no último trimestre.

OFERTA FINAL HORIZONTAL



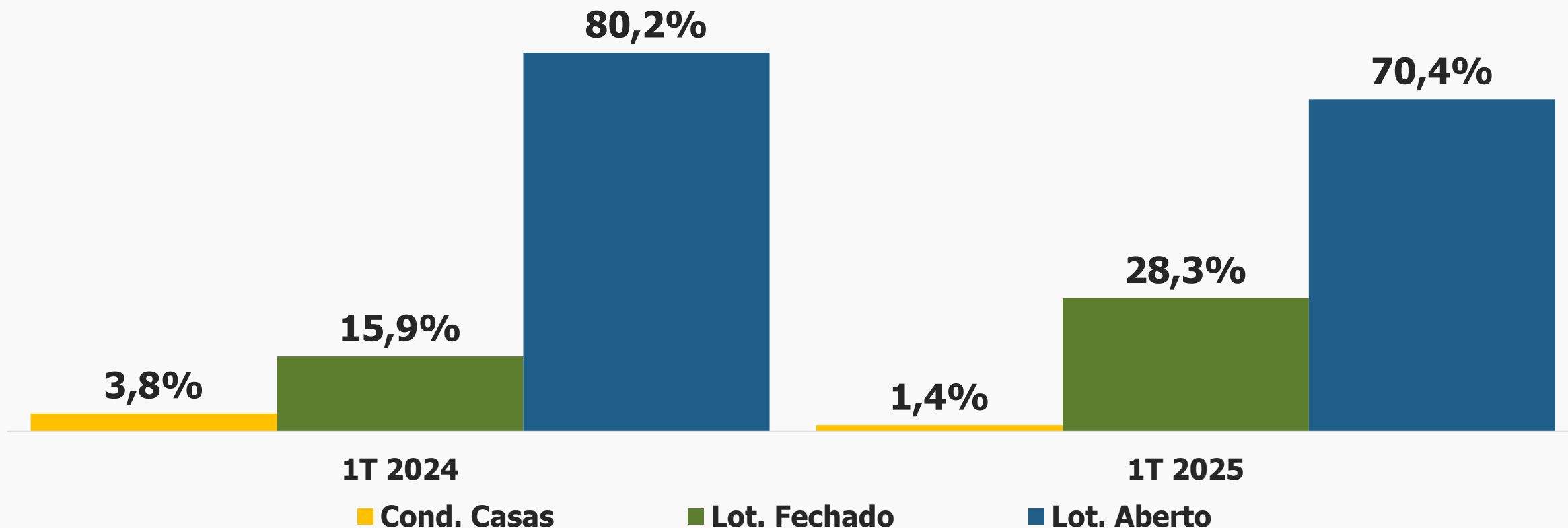
OFERTA FINAL HORIZONTAL HISTÓRICO

O gráfico abaixo apresenta o histórico por trimestre da oferta final.



OFERTA FINAL POR TIPO

Os gráficos abaixo apresentam a participação da oferta final por tipo no 1º trimestre de 2024 e 1º trimestre de 2025; ambos predominando o loteamento aberto.



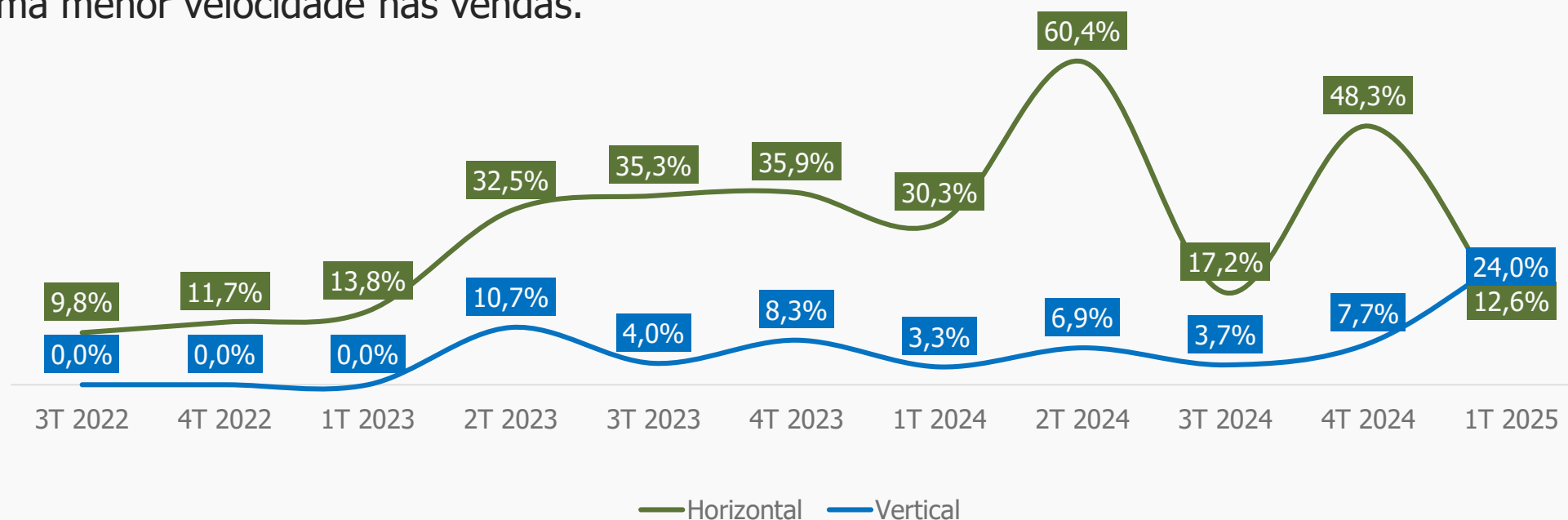


VSO / IVV



IVV (%)

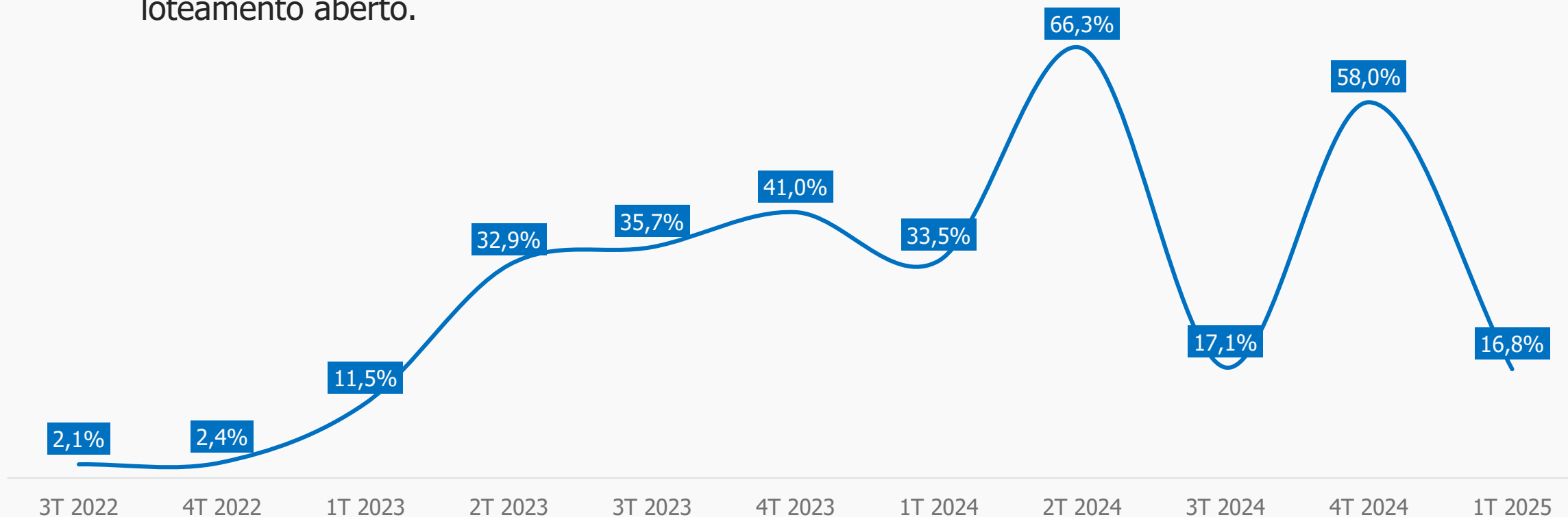
O gráfico abaixo apresenta a evolução trimestral do Índice de Velocidade de Vendas (IVV) para os empreendimentos dos tipos horizontal e vertical. Percentuais mais elevados de IVV indicam que as vendas tiveram um bom escoamento. Por outro lado, quando o IVV está baixo, isso sinaliza uma menor velocidade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



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

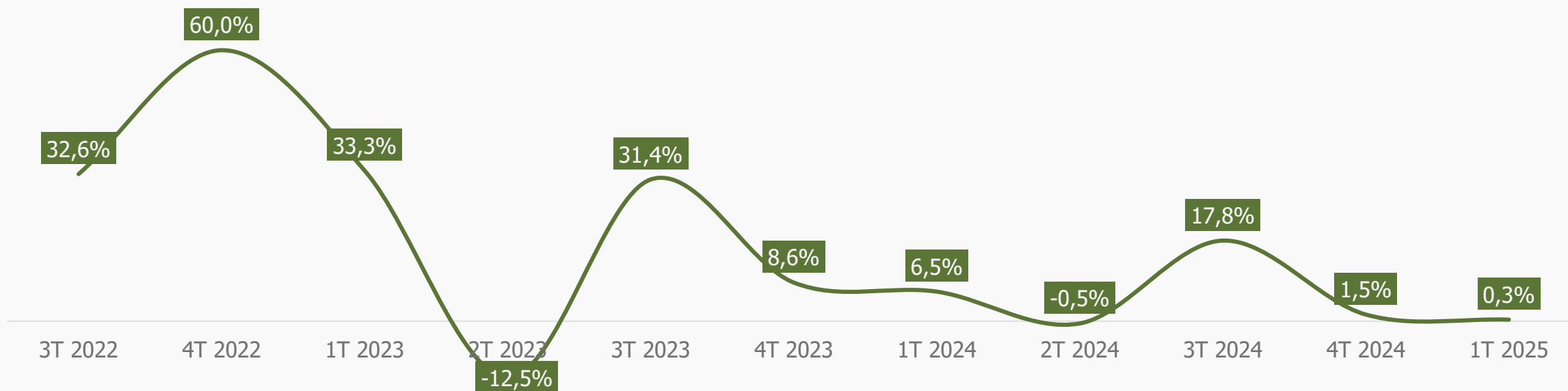
IVV (%) LOT. ABERTO

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



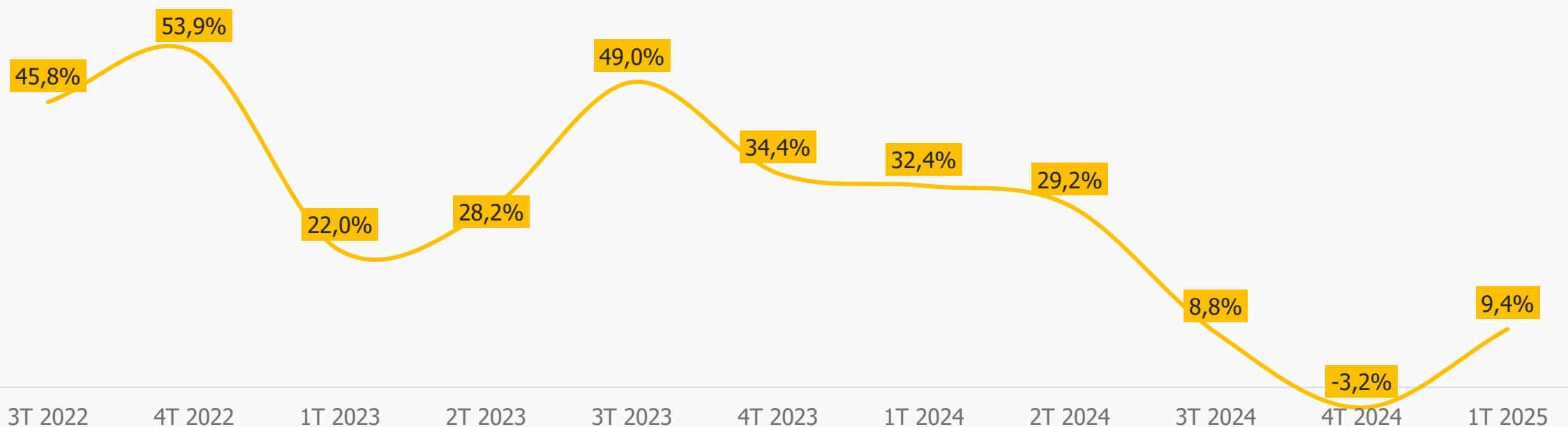
IVV (%) LOT. FECHADO

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



IVV (%) COND. CASAS

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



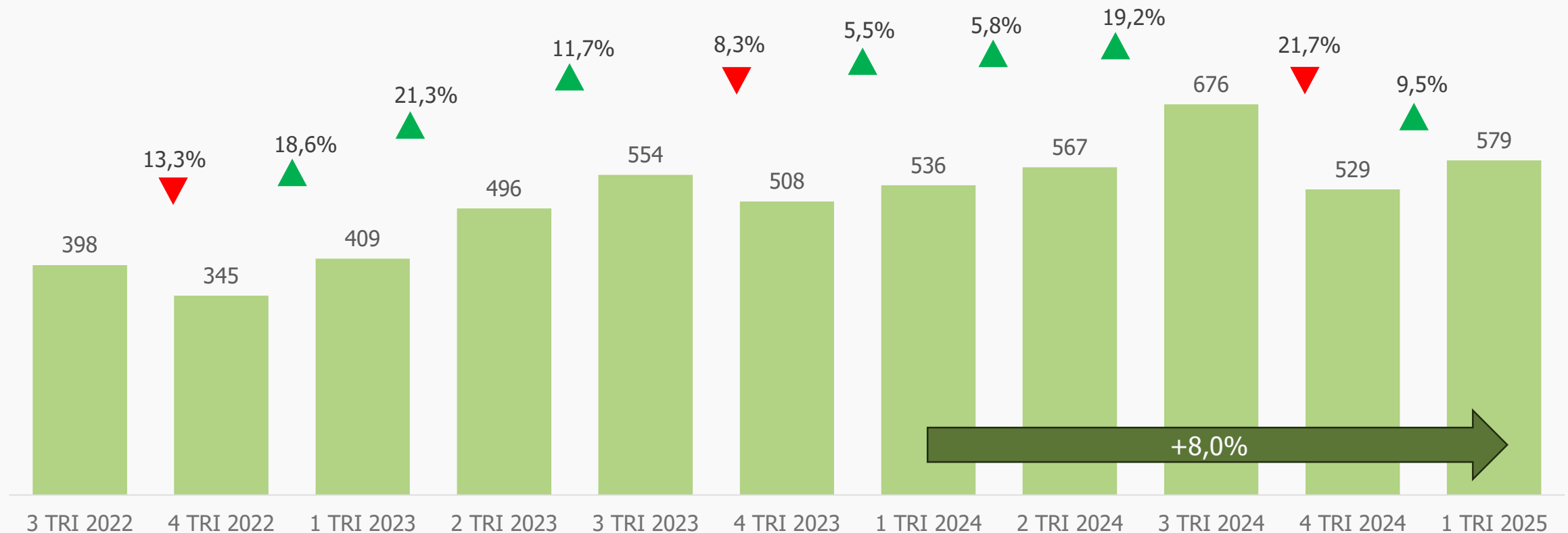


VARIAÇÃO DE PREÇOS



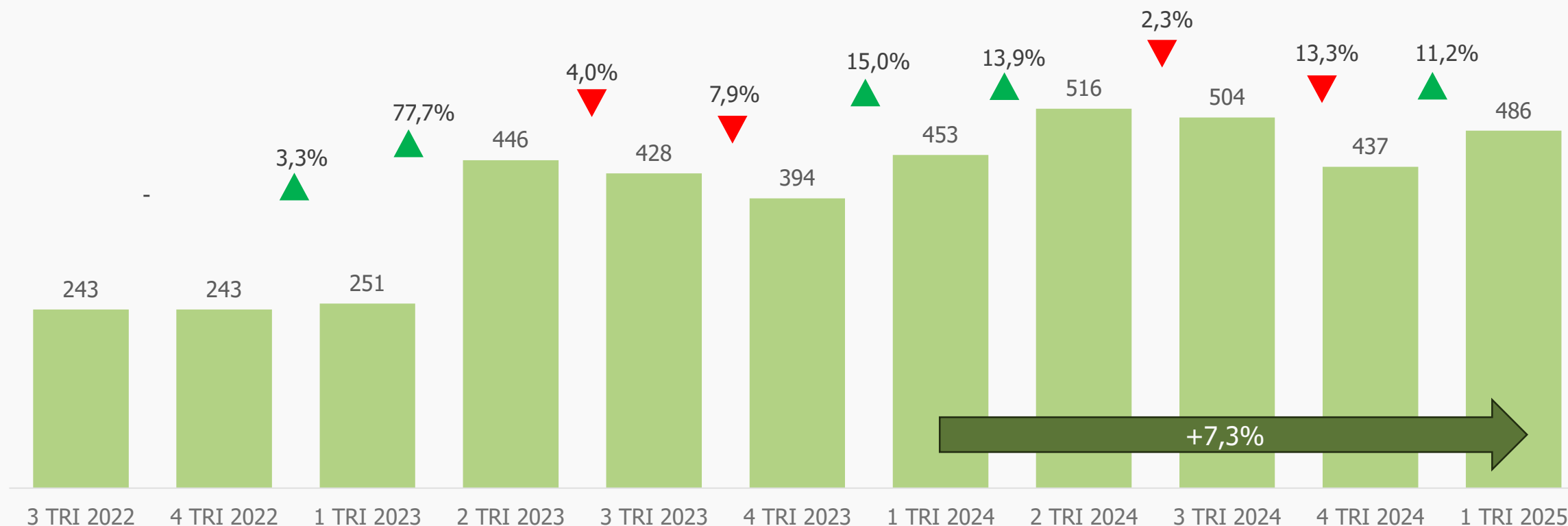
EVOLUÇÃO DOS PREÇOS – R\$/M² HORIZONTAL

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



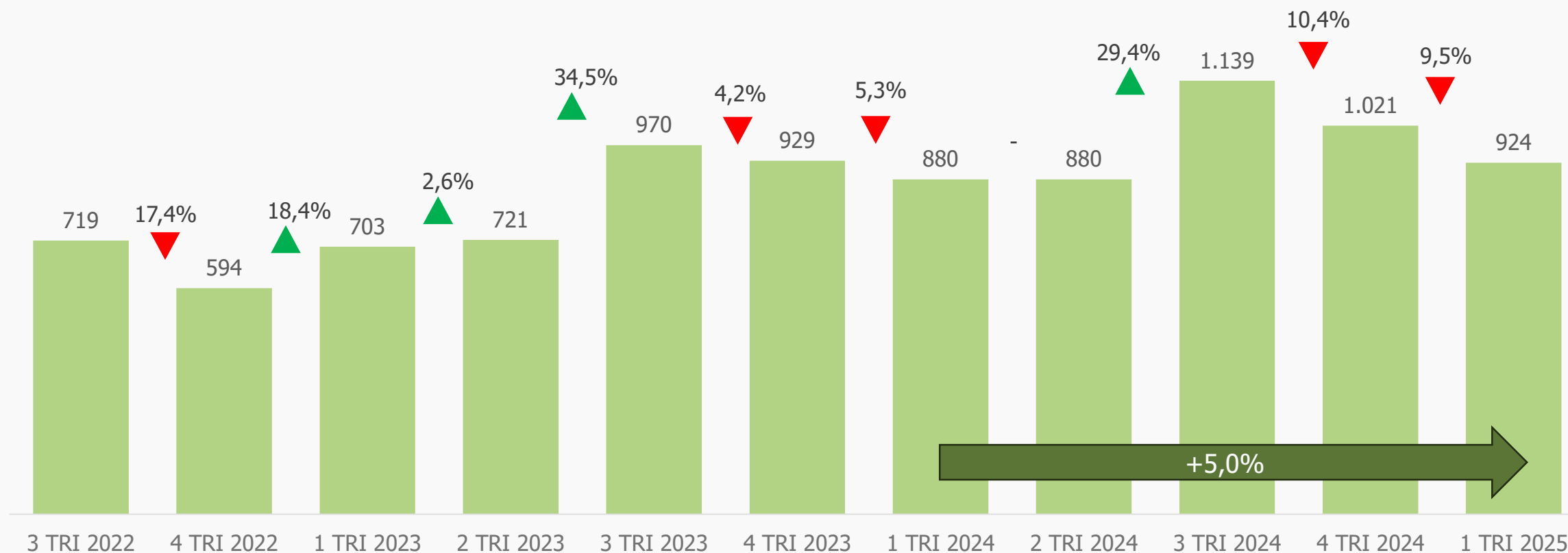
EVOLUÇÃO DOS PREÇOS – R\$/M² HORIZONTAL

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



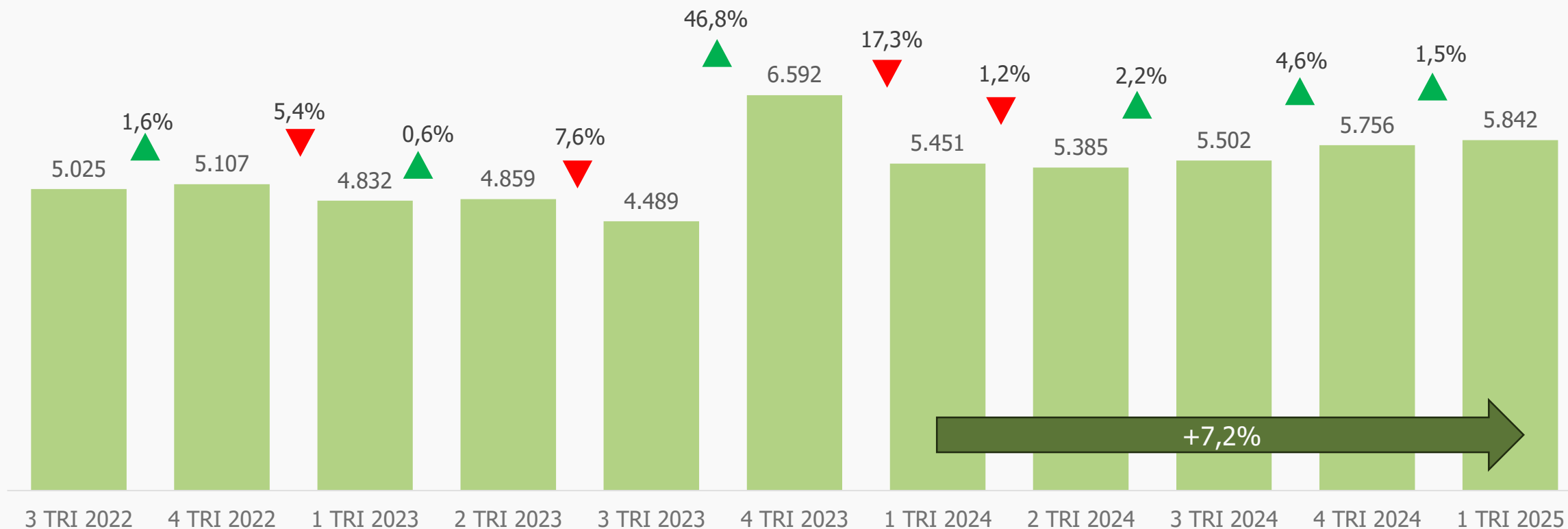
EVOLUÇÃO DOS PREÇOS – R\$/M² HORIZONTAL

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.





APÊNDICES



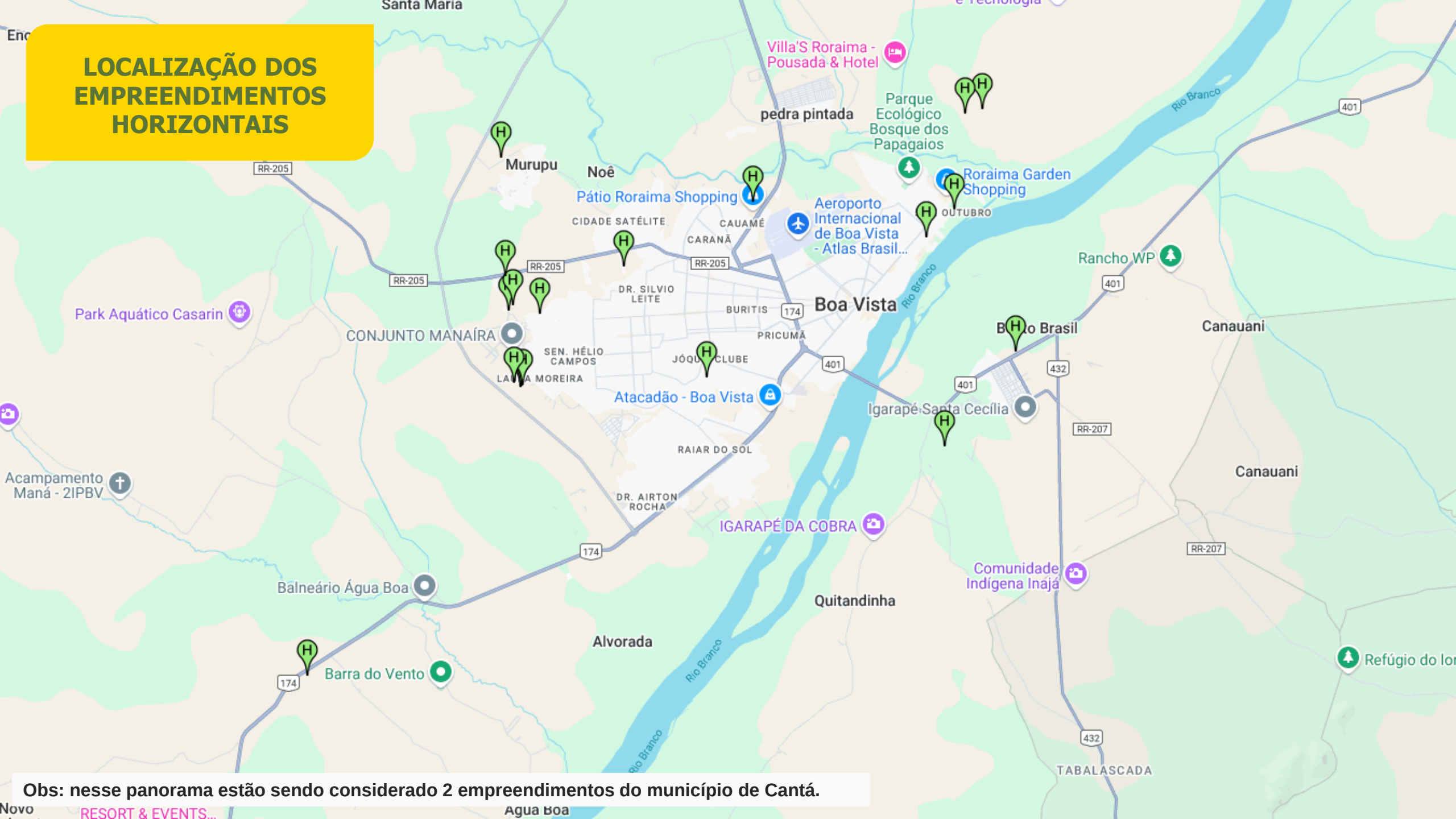


APÊNDICE 1

MAPAS EMPREENHIMENTOS DE VENDA PRIMÁRIA

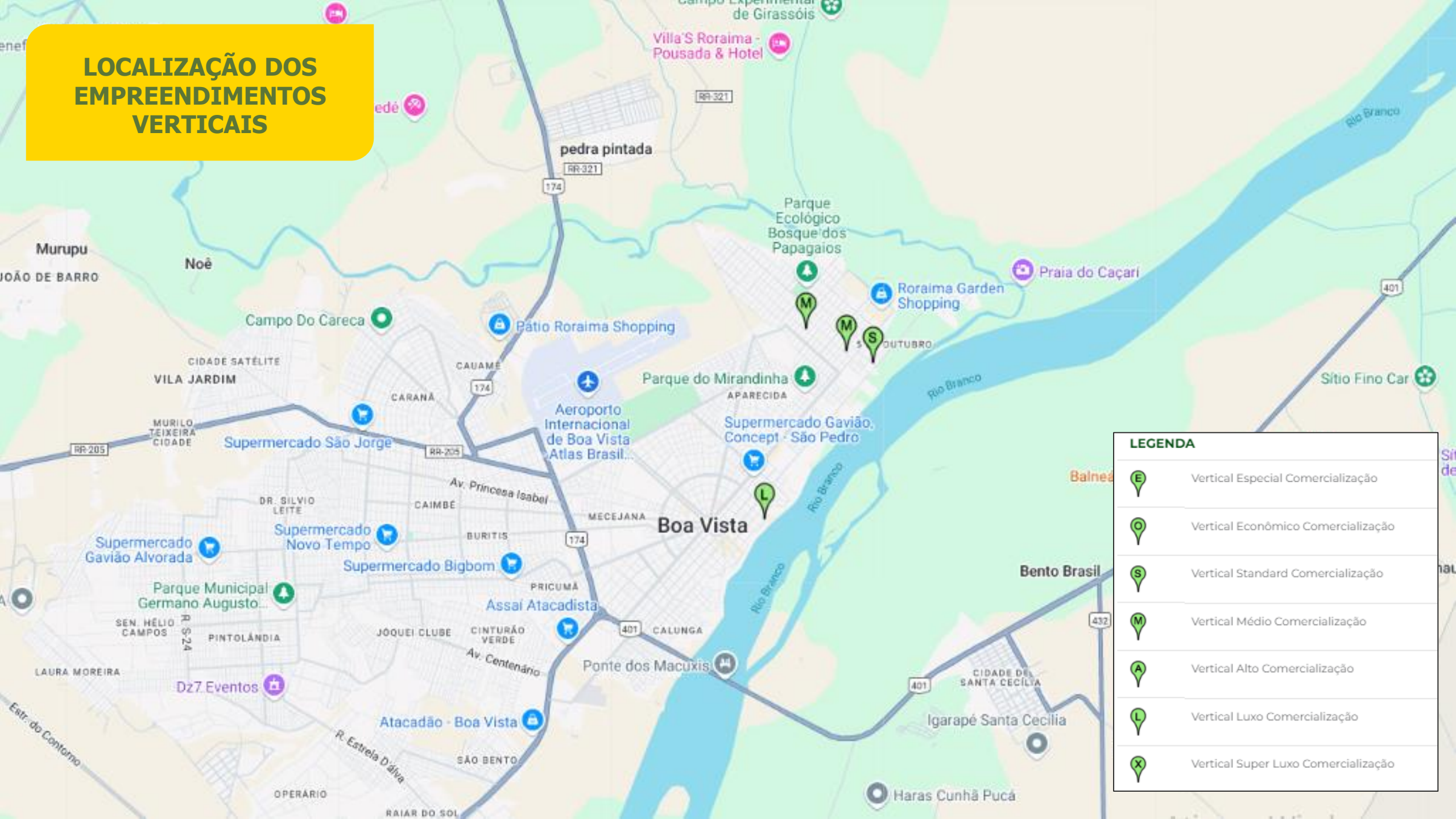


LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDEIMENTOS HORIZONTAIS



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

LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS VERTICAIS





ANÁLISE E INSIGHTS





LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS



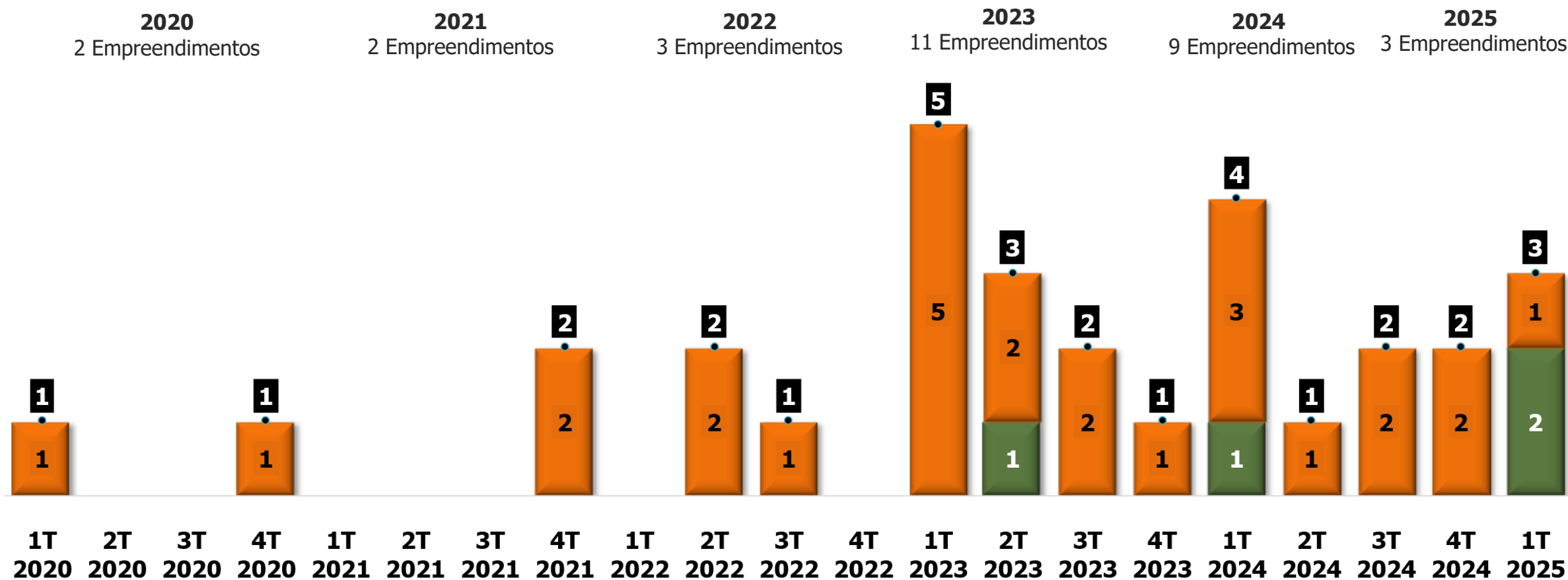
Empreendimentos lançados por trimestre

O gráfico a seguir apresenta os dados de empreendimentos lançadas por trimestre.

Aumento nos lançamentos verticais

Nota-se um aumento nos lançamentos verticais, que apresentou nenhum empreendimento no 4º trimestre do ano anterior e passou para 2 empreendimentos no último trimestre.

EMPREENDIMENTOS LANÇADOS | POR TRIMESTRE



■ Empreendimento Vertical Residencial

■ Empreendimento Horizontal Residencial

• Total

Unidades lançadas por trimestre

O gráfico a seguir apresenta os dados de unidades lançadas por trimestre.

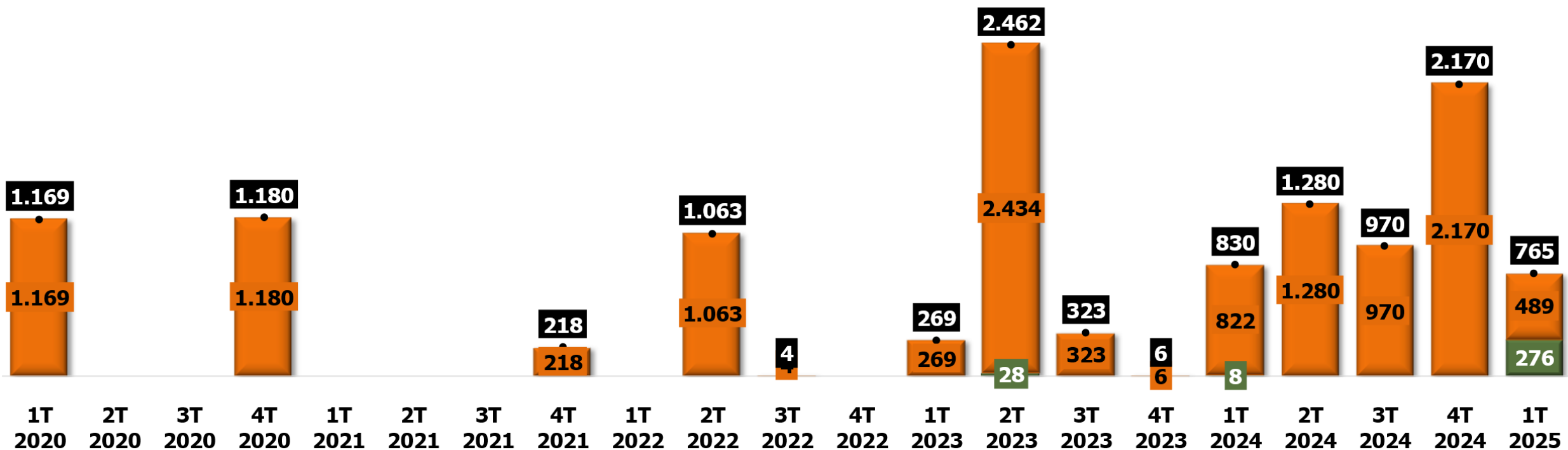
Aumento nos lançamentos verticais

Nota-se um aumento nos lançamentos verticais, que apresentou 0 unidades no 4º trimestre do ano anterior e passou a 276 unidades no último trimestre.

Nota-se aumento também, de 350% nos lançamentos verticais deste trimestre, em relação ao período anterior. Em números brutos, estes lançamentos passaram de 8 unidades no 1º trimestre de 2024 para 276 unidades no 1º trimestre de 2025.

UNIDADES LANÇADAS | POR TRIMESTRE

2020 2.349 Unidades 2021 218 Unidades 2022 1.067 Unidades 2023 3.060 Unidades 2024 5.520 Unidades 2025 765 Unidades



■ Unidade Vertical Residencial ■ Unidade Horizontal Residencial • Total

VGV lançado por trimestre em milhões de reais

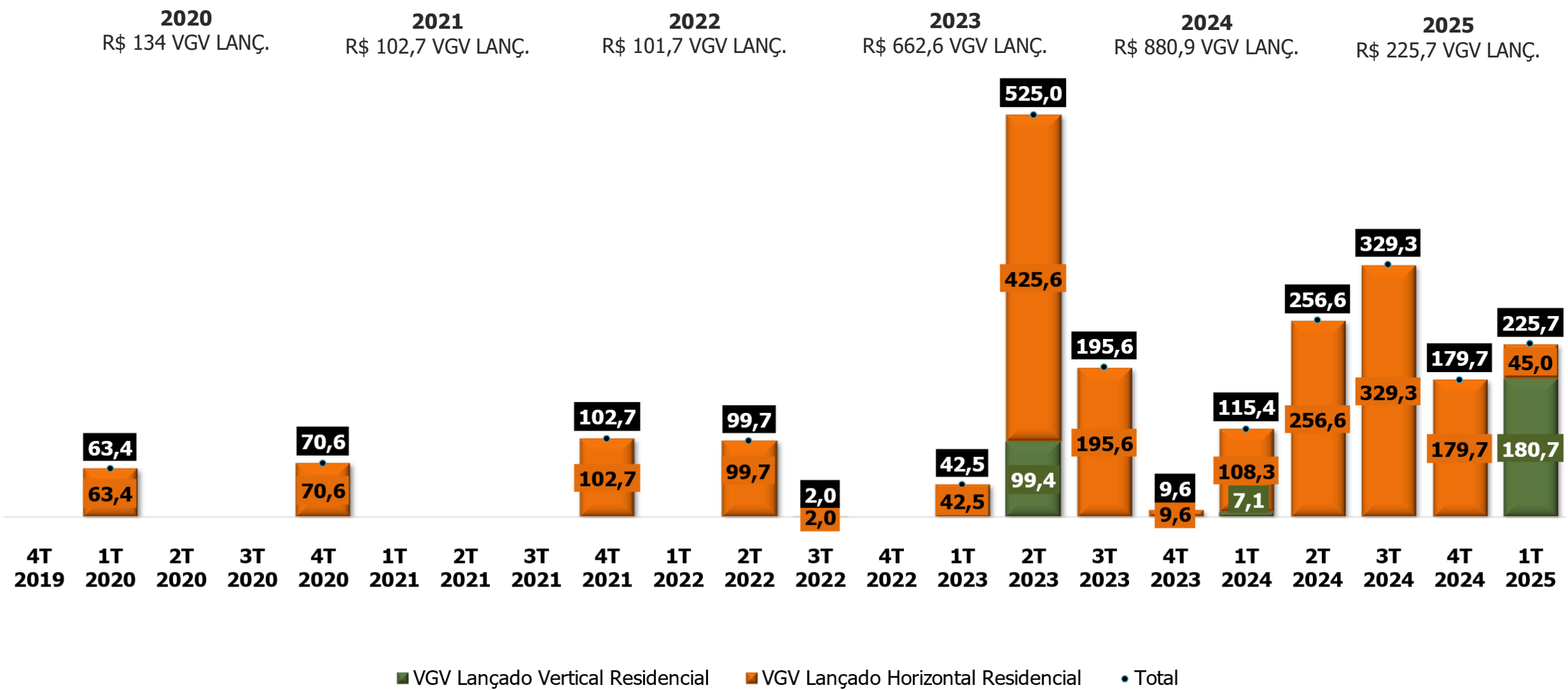
O gráfico na página a seguir apresenta os dados de VGV lançado por trimestre.

VGV lançado no 1º trimestre de 2025

Nota-se um aumento no VGV vertical lançado, que era de 0 milhão de reais no 4º trimestre do ano anterior e passou a 180,7 milhões no último trimestre.

+2445% **Aumento no VGV
Vertical Lançado**

VGV LANÇADO (milhões) | POR TRIMESTRE



FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN
Obs: Incluído 2 empreendimentos retroativos

DADOS DE LANÇAMENTOS

POR TRIMESTRE

		POR TRIMESTRE				
EMPREENDIMENTOS	Tipo do Imóvel	1T 2022	1T 2023	1T 2024	1T 2025	1T 2024 - 1T 2025
	Residencial Vertical	0	0	1	2	100,0%
	Residencial Horizontal	0	5	3	1	-66,7%
	Total Mercado	0	5	4	3	-25,0%
UNIDADES	Residencial Vertical	0	0	8	276	3350,0%
	Residencial Horizontal	0	269	822	489	-40,5%
	Total Mercado	0	269	830	765	-7,8%
VGV LANÇADO (R\$ milhões)	Residencial Vertical	0,0	0,0	7,1	180,7	2445,1%
	Residencial Horizontal	0,0	42,5	108,3	45,0	-58,4%
	Total Mercado	0,0	42,5	115,4	225,7	95,6%



VENDAS IMOBILIÁRIAS



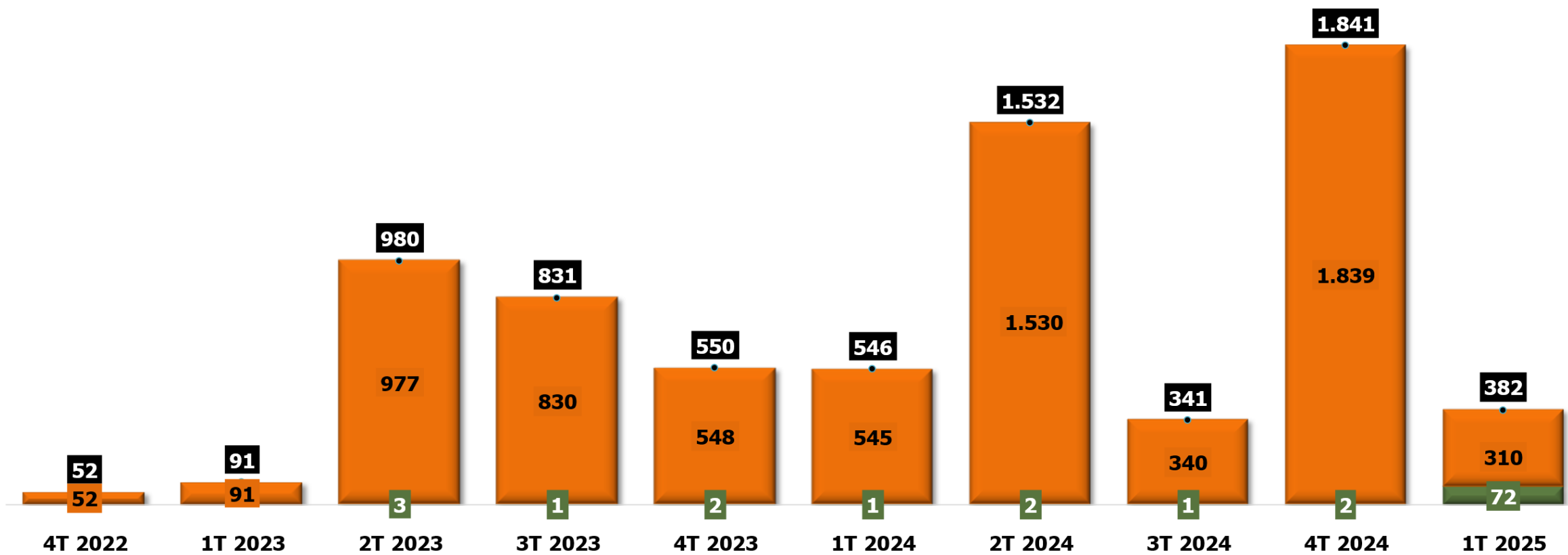
Unidades vendidas por trimestre

O gráfico na página a seguir apresenta os dados de unidades vendidas por trimestre.

Notam-se aumento de unidades vendidas no padrão vertical comparados ao mesmo período do ano anterior, com 7.100%.

As unidades horizontais vendidas neste trimestre diminuiu para 310 unidades, enquanto no 1º trimestre de 2024 foi 545.

UNIDADES VENDIDAS | POR TRIMESTRE



■ Vertical Residencial ■ Horizontal Residencial ● Total

VGV vendido por trimestre em milhões de reais

O gráfico na página a seguir apresenta os dados de VGV vendido por trimestre.

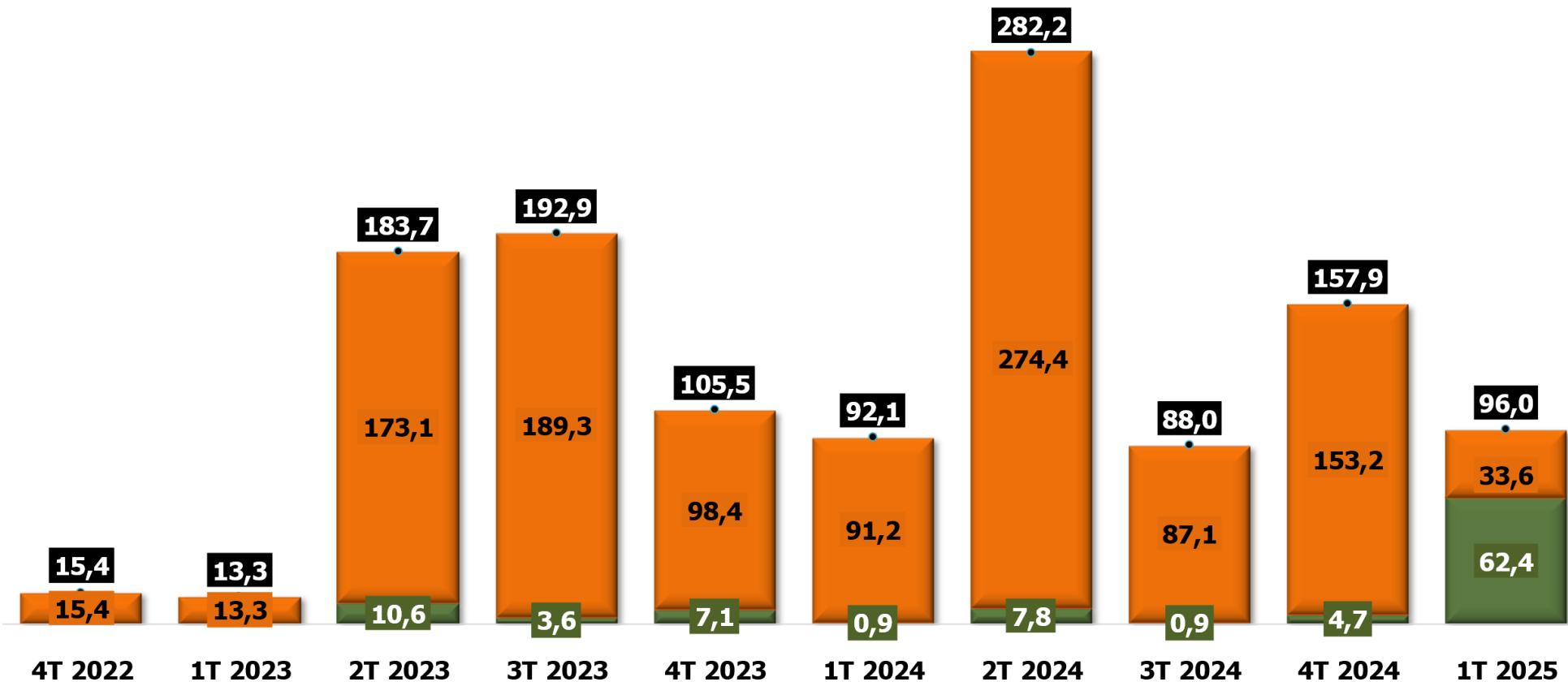
Notam-se aumento de VGV vendido no padrão vertical quando comparados ao mesmo período do ano anterior esse percentual é de 7.100%.

No VGV horizontal vendido, em números brutos, estas vendas passaram de 91,2 milhões de reais em VGV no 1º trimestre do ano anterior para 96,0 milhões de reais no 1º trimestre de 2025.

Unidades verticais tiveram aumento do VGV vendido

O VGV vendido passou de R\$ 157,9 mi para R\$ 96,0 mi, em comparação ao trimestre anterior.

VGV VENDIDO (milhões) | POR TRIMESTRE



■ VGV Vertical Residencial

■ VGV Horizontal Residencial

• Total

DADOS DE VENDAS

POR TRIMESTRE

		POR TRIMESTRE			
UNDADES	Tipo do Imóvel	1T 2023	1T 2024	1T 2025	1T 2024 - 1T 2025
	Residencial Vertical	0	1	72	7100,0%
	Residencial Horizontal	91	545	310	-43,1%
	Total Mercado	91	546	382	-30,0%
VGV (R\$ milhões)	Residencial Vertical	0	0,9	62,4	6833,3%
	Residencial Horizontal	13,3	91,2	33,6	-63,2%
	Total Mercado	13,3	92,1	96,0	4,2%



ANÁLISE DO MERCADO RESIDENCIAL HORIZONTAL



COMPARATIVO UNIDADES LANÇADAS E UNIDADES VENDIDAS



BRA!N



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 1º trimestre de 2024, 4º trimestre de 2024 e 1º trimestre de 2025.

Indicador	1T 24	4T 24	1T 25	1T 24 x 1T 25	4T 24 x 1T 25
Empreendimentos Lançados	3	2	1	-66,7%	-50,0%
Unidades Lançadas	822	2.170	489	-40,5%	-77,5%
Unidades Vendidas (Líquida)	545	1.839	310	-43,1%	-83,1%
Oferta Final	1.255	1.966	2.145	70,9%	9,1%
V.S.O Trimestre	30,3%	48,3%	12,6%	-58,4%	-73,9%

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 60% de unidades vendidas comparando os mesmos períodos de 1º trimestre de 2024 e 1º trimestre de 2025, 508 unidades para 305 unidades.

Ao analisar o mercado de **loteamento fechado**, tivemos queda em 86%, passando de 14 unidades vendidas no 1º trimestre de 2024 para 2 unidades no 1º trimestre de 2025.

No tipo **casas em condomínio** houve queda de 86% nas vendas.

COMPARATIVO UNIDADES LANÇADAS x VENDIDAS

LOTEAMENTO ABERTO				
Faixa de Metragem	1T 24		1T 25	
	Unidades Lançadas	Venda Líquida	Unidades Lançadas	Venda Líquida
Até 200 m²	237	45	0	58
201 m² - 250 m²	323	187	489	126
251 m² - 300 m²	90	186	0	110
Acima de 300 m²	122	90	0	11
Total	772	508	489	305

LOTEAMENTO FECHADO				
Faixa de Metragem	1T 24		1T 25	
	Unidades Lançadas	Venda Líquida	Unidades Lançadas	Venda Líquida
Até 400 m²	0	10	0	0
401 m² - 450 m²	0	1	0	0
451 m² - 500 m²	0	0	0	-2
Acima de 500 m²	0	3	0	4
Total	0	14	0	2

CASAS EM CONDOMÍNIO				
Faixa de Metragem	1T 24		1T 25	
	Unidades Lançadas	Venda Líquida	Unidades Lançadas	Venda Líquida
Até 50 m²	0	-3	0	1
51 m² - 60 m²	0	6	0	0
61 m² - 70 m²	50	18	0	2
Acima de 70 m²	0	1	0	0
Total	50	22	0	3

ANÁLISE MERCADO HORIZONTAL COM VENDA ATIVA PRIMÁRIA



BRA!N



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.	Disp. s/ O.L
Loteamento Fechado	4	21,1%	1.540	12,2%	606	28,3%	60,6%	39,4%
Casas/Sobrados em Condomínio Fechado	3	15,8%	76	0,6%	29	1,4%	61,8%	38,2%
Loteamento Aberto	12	63,2%	10.961	87,2%	1.510	70,4%	86,2%	13,8%
Total	19	100%	12.577	100%	2.145	100%	82,9%	17,1%

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 13,8% 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	16,1%	88,6%	11,4%
2022	1	5,3%	1.047	8,3%	98	4,6%	90,6%	9,4%
2023	6	31,6%	2.783	22,1%	304	14,2%	89,1%	10,9%
2024	8	42,1%	5.242	41,7%	1.072	50,0%	79,5%	20,5%
2025	1	5,3%	489	3,9%	326	15,2%	-	-
Após 2022	15	78,9%	8.514	67,7%	1.702	79,3%	80,0%	20,0%
Total	19	100,0%	12.577	100,0%	2.145	100,0%	82,9%	17,1%

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 9,4%.

ANÁLISE DE PREÇO



BRA!N



Preço e área média por tipologia

O preço médio do m² de loteamentos em Boa Vista é de R\$ 576.

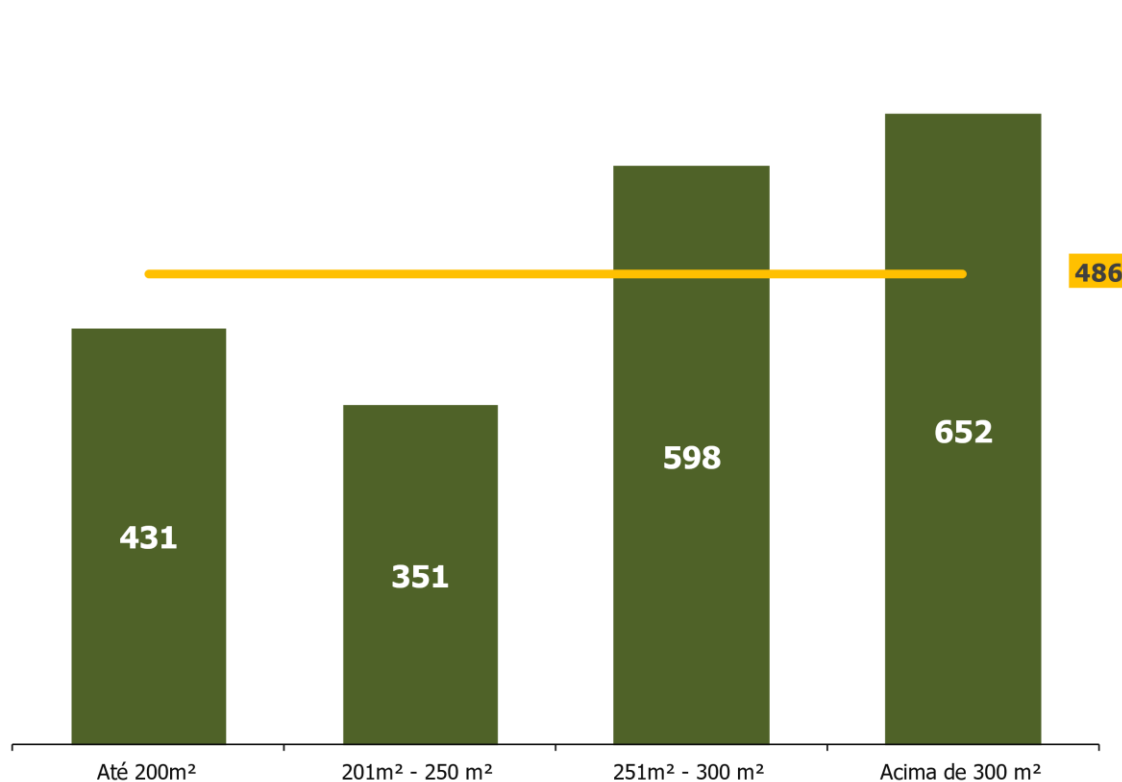
Ao segmentar por tipo, tem-se que o m² mais caro é o de casas em condomínio fechado (R\$ 5.842) seguido de loteamento fechado (R\$ 924).

Tipo Imóvel	Preço Médio	m ² Privativo	R\$/m ² privativo
Loteamento Fechado	404.663	438	924
Loteamento Aberto	131.757	271	486
Média Loteamentos	169.505	294	576
Casas em Cond. Fechado	395.526	68	5.842

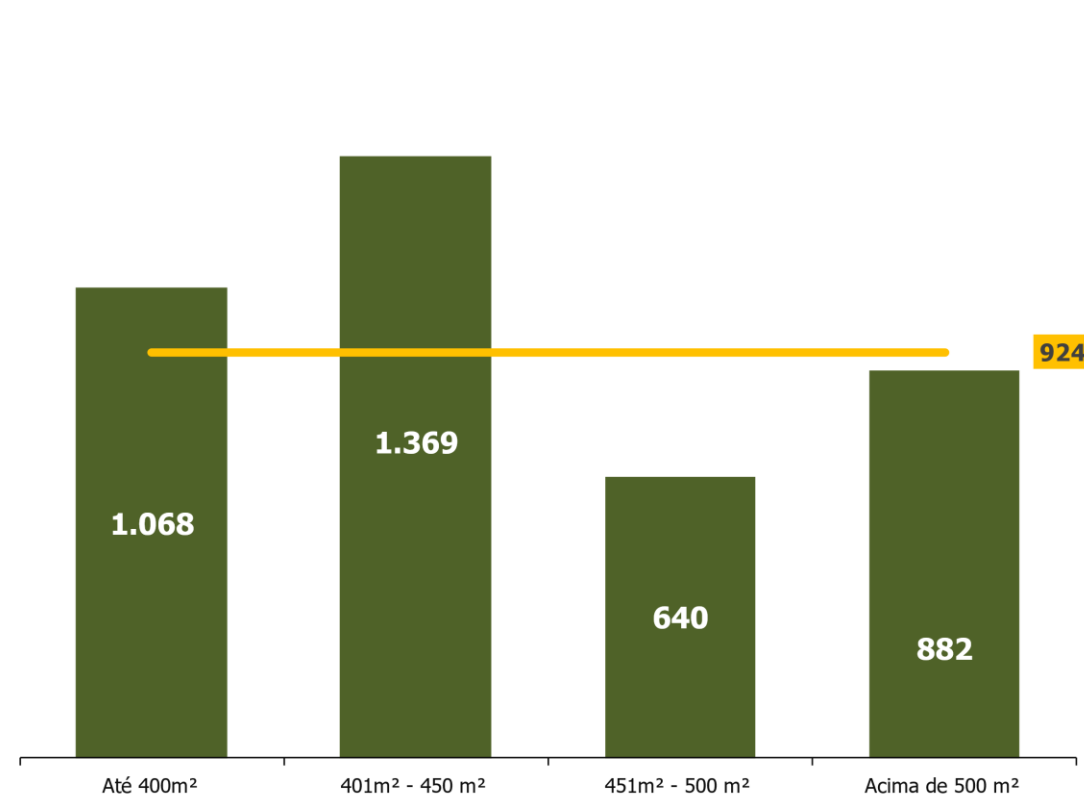
FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

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

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	m ² Privativo	R\$/m ² privativo
Econômico	350.000	65	5.373
Standard	268.000	43	6.233
Médio	1.200.000	171	7.000
Alto	-	-	-
Luxo	-	-	-
Super Luxo	-	-	-

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Mínimo, média e máximo área média e R\$/m² por tipo

A tabela a seguir apresenta as metragens mínimas, médias e máximas, além dos preço por m² mínimo, médio e máximo por tipo.

Tipologia	M² Privativo			R\$/m² Privativo			Oferta Final	
	Mínimo	Média	Máximo	Mínimo	Média	Máximo	Absoluto	(%)
Loteamento Fechado	305	438	1.000	560	924	1.572	606	28,3%
Loteamento Aberto	200	271	800	266	486	823	1.510	70,4%
Média de Loteamento	-	294	-	-	576	-	2.116	99%
Casa em Condomínio	43	68	171	5.373	5.842	7.000	29	1,4%
							2.145	100%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

REVENDA DE HORIZONTAIS



BRA!N



Revenda de lotes abertos

Na tabela abaixo temos uma amostra de revenda de lotes aberto em Boa Vista, ordenada do maior preço por m² para o menor.

Lote	Bairro	Preço	Área Priv. (m ²)	Preço por m ² (R\$/m ²)
1	Centro	R\$ 620.000	396	1566
2	Paraviana	R\$ 1.560.000	1.200	1300
3	Centro	R\$ 1.290.000	996	1295
4	Caçari	R\$ 438.000	349	1255
5	Cauamé	R\$ 600.000	500	1200
6	Centro	R\$ 1.200.000	1.020	1176
7	Caçari	R\$ 525.000	450	1167
8	Nossa Senhora Aparecida	R\$ 565.000	525	1076
9	Caçari	R\$ 1.160.000	1.100	1055
10	Paraviana	R\$ 470.000	450	1044
11	Centro	R\$ 1.400.000	1.380	1014
12	Caçari	R\$ 1.000.000	1.000	1000
13	Nossa Senhora Aparecida	R\$ 750.000	811	925
14	Centro	R\$ 650.000	722	900
15	Caçari	R\$ 535.000	600	892
16	Nossa Senhora Aparecida	R\$ 550.000	640	859
17	Paraviana	R\$ 395.000	465	849
18	Caçari	R\$ 390.000	468	833
19	Paraviana	R\$ 495.000	600	825
20	Caçari	R\$ 370.000	468	791
21	Paraviana	R\$ 470.000	600	783
22	5 de Outubro	R\$ 330.000	438	753
23	Caçari	R\$ 330.000	438	753

Lote	Bairro	Preço	Área Priv. (m ²)	Preço por m ² (R\$/m ²)
24	Paraviana	R\$ 580.000	786	738
25	Cinturão Verde	R\$ 245.000	360	681
26	Jardim Floresta	R\$ 260.000	400	650
27	Centenário	R\$ 230.000	360	639
28	Tancredo Neves	R\$ 350.000	604	579
29	Jardim Floresta	R\$ 2.000.000	3.680	543
30	Cinturão Verde	R\$ 210.000	400	525
31	Aeroporto	R\$ 230.000	450	511
32	Cauamé	R\$ 180.000	360	500
33	Paraviana	R\$ 350.000	700	500
34	Centenário	R\$ 1.150.000	2.400	479
35	Cidade Satélite	R\$ 150.000	324	463
36	Aeroporto	R\$ 550.000	1.200	458
37	Cinturão Verde	R\$ 320.000	712	449
38	Cidade Satélite	R\$ 110.000	250	440
39	Monte Cristo	R\$ 120.000	275	436
40	Jardim Tropical	R\$ 170.000	426	399
41	Aeroporto	R\$ 1.100.000	2.880	382
42	Cidade Satélite	R\$ 135.000	375	360
43	Murilo Teixeira Cidade	R\$ 700.000	2.052	341
44	Aeroporto	R\$ 520.000	1.569	331
45	Santa Cecília	R\$ 100.000	463	216
Média		574.511	814	706

Revenda de lotes abertos média por bairro

A tabela abaixo apresenta a segmentação por bairros, indicando o preço médio, m² médio, valor do m² médio e nº de lotes.

Bairro	Preço	M² Privativo	R\$/M²	Nº de Lotes
5 de Outubro	R\$330.000	438	753	1
Aeroporto	R\$600.000	1.525	394	4
Caçari	R\$593.500	609	974	8
Cauamé	R\$390.000	430	907	2
Centenário	R\$690.000	1.380	500	2
Centro	R\$1.032.000	903	1.143	5
Cidade Satélite	R\$131.667	316	416	3
Cinturão Verde	R\$258.333	491	526	3
Jardim Floresta	R\$1.130.000	2.040	554	2
Jardim Tropical	R\$170.000	426	399	1
Monte Cristo	R\$120.000	275	436	1
Murilo Teixeira Cidade	R\$700.000	2.052	341	1
Nossa Senhora Aparecida	R\$621.667	659	944	3
Paraviana	R\$617.143	686	900	7
Santa Cecília	R\$100.000	463	216	1
Tancredo Neves	R\$350.000	604	579	1
MÉDIA	574.511	814	706	45

Revenda de lotes fechados

Na tabela abaixo temos uma amostra de revenda de lotes em condomínio fechado em Boa Vista.

Lote	Condomínio	Preço	Área Priv. (m ²)	Preço por m ² (R\$/m ²)
1	Cidade Jardim	R\$ 415.000	357	1.162
2	Santos Dumont	R\$ 250.000	375	667
Média		332.500	366	915

Revenda de casas em cond.

Na tabela abaixo temos uma amostra de revenda de casas em condomínio em Boa Vista.

Casa	Bairro	Preço	Área Priv. (m²)	Preço por m² (R\$/m²)
1	Caçari	R\$ 1.200.000	169	7.101
2	Caçari	R\$ 1.200.000	171	7.018
3	Jardim Floresta	R\$ 683.000	108	6.324
4	Centenário	R\$ 450.000	72	6.250
5	Paranaviana	R\$ 890.000	158	5.633
6	Centenário	R\$ 385.000	72	5.347
7	Cidade Satélite	R\$ 850.000	170	5.000
8	Jóquei Clube	R\$ 268.000	58	4.621
9	Cidade Satélite	R\$ 450.000	116	3.879
10	Centro	R\$ 500.000	165	3.030
11	Equatorial	R\$ 245.000	180	1.361
Média		647.364	131	5.051

FONTE: IMOBILIÁRIAS | ELABORAÇÃO: BRAIN



ANÁLISE DO MERCADO RESIDENCIAL VERTICAL



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%	179	78,5%	25,4%	74,6%
Médio	de 700.001 até 1.250.000	2	50,0%	44	14,1%	35	15,4%	20,5%	79,5%
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	6,1%	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%	228	100%	26,9%	73,1%

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

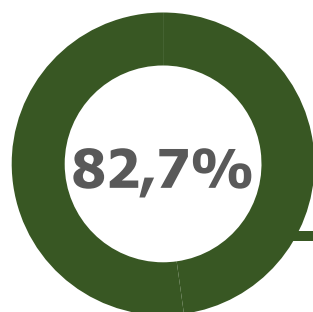
Oferta lançada e final por ano

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	6,1%	50,0%	50,0%
2024	1	25,0%	8	2,6%	5	2,2%	37,5%	62,5%
2025	2	50,0%	276	88,5%	209	91,7%	24,3%	75,7%
Após 2022	4	100,0%	312	100,0%	228	100,0%	26,9%	73,1%
Total	4	100%	312	100%	228	100%	26,9%	73,1%

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

76,0%

3 dormitórios

69,2%

4 dormitórios

50,0%

ANÁLISE DE PREÇO



BRA!N



Preços médios dos imóveis em Boa Vista por padrão

O preço médio dos imóveis em Boa Vista é de R\$ 953,680 mil

Ao segmentar por tipologia, nota-se que a tipologia com preço médio mais baixo é a de 2 dormitórios (R\$ 624,166 mil).

86 m²

3 dormitórios

R\$ 1.078 milhões

252 m²

4 ou + dormitórios

R\$ 3.874 milhões

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\$/m ² Privativa
Compacto	-	-	-
Econômico	-	-	-
Standard	592.500	70	8.464
Médio	1.065.370	82	12.998
Alto	-	-	-
Luxo	3.874.000	252	15.376
Super Luxo	-	-	-
Média Geral	953.680	88	10.835

Fonte: Brain Inteligência Estratégica

REVENDA VERTICAL



BRA!N



APARTAMENTOS DE REVENDA

Apartamento	Condomínio	Bairro	Preço	Área Priv. (m²)	Preço por m² (R\$/m²)	Tipologia
1	Varandas do Rio Branco	Caçari	R\$ 1.800.000	147	13.605	3 Quartos
2	Varandas do Rio Branco	Caçari	R\$ 2.200.000	169	13.018	3 Quartos
3	Jardim Floresta	Caranã	R\$ 250.000	44	6.364	2 Quartos
4	-	São Vicente	R\$ 460.000	90	5.111	2 Quartos
5	-	Canaã	R\$ 170.000	49	3.469	2 Quartos
Média Apartamento 2 quartos			293.333	61	4.809	-
Média Apartamento 3 quartos			2.000.000	158	12.658	

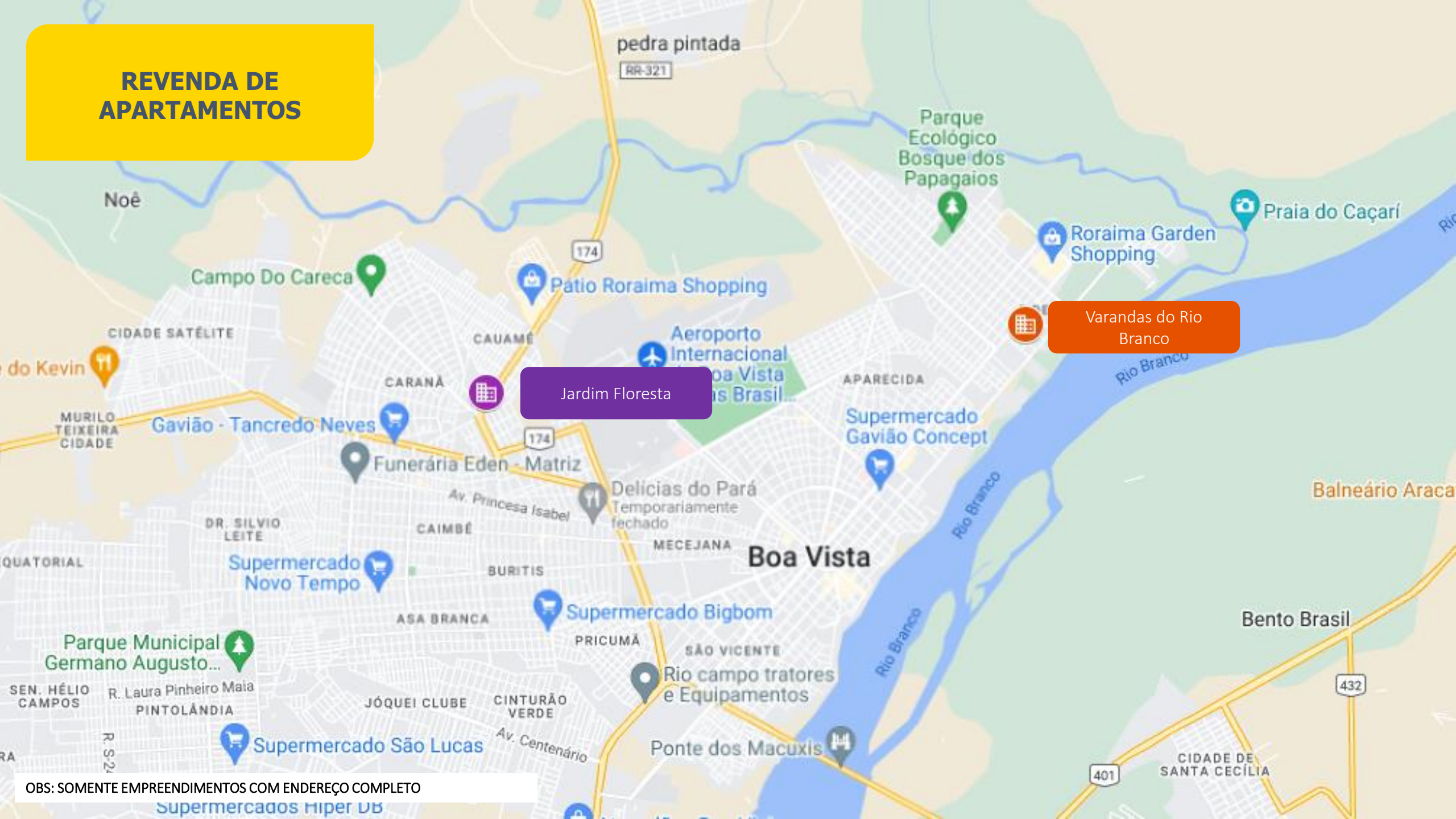
FONTE: IMOBILIÁRIAS | ELABORAÇÃO: BRAIN
Obs.: Considerado apenas unidades acima de R\$ 100.000.

APARTAMENTOS DE REVENDA- MÉDIA POR BAIRRO

Bairro	Preço	M² Privativo	R\$/M²	Nº de Apartamentos
Caçari	R\$2.000.000	158	12.658	2
Canaã	R\$170.000	49	3.469	1
Caranã	R\$280.000	44	6.364	1
São Vicente	R\$460.000	90	5.111	1
MÉDIA	976.000	100	9.780	5

FONTE: IMOBILIÁRIAS | ELABORAÇÃO: BRAIN

REVENDA DE APARTAMENTOS



Jardim Floresta

Varandas do Rio
Branco

OBS: SOMENTE EMPREENDIMENTOS COM ENDEREÇO COMPLETO



ANÁLISE DO VGV MERCADO ATIVO



VGv OFERTADO E DISPONÍVEL NO MERCADO

Na tabela abaixo temos os dados do mercado ativo em Boa Vista, segmentada por padrão; tendo total de 673 mil. disponível em estoque.

Padrão	Empreendimentos	Ticket Médio	UNIDADES EM OFERTA			OFERTA EM R\$		
			Oferta Lançada	Oferta Final	Vendidas	Lançada (R\$ MILHÕES)	Final (R\$ MILHÕES)	Vendidas (R\$ MILHÕES)
Compacto	0	0	0	0	0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Econômico	0	0	0	0	0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Standard	1	592.500	240	179	61	R\$ 142	R\$ 106	R\$ 36
Médio	2	1.065.370	44	35	9	R\$ 47	R\$ 37	R\$ 10
Alto	0	0	0	0	0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Luxo	1	3.874.000	28	14	14	R\$ 108	R\$ 54	R\$ 54
Super Luxo	0	0	0	0	0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Sub-Total Residenciais	4	953.680	312	228	84	R\$ 298	R\$ 217	R\$ 80
Horizontal - Lot. Fechado	4	404.663	1.540	606	934	R\$ 623	R\$ 245	R\$ 378
Horizontal - Cond. de casas	3	395.526	76	29	47	R\$ 30	R\$ 11	R\$ 19
Horizontal - Lot. Aberto	12	131.757	10.961	1.510	9.451	R\$ 1.444	R\$ 199	R\$ 1.245
Total	23	-	12.889	2.373	10.516	R\$ 2.395	R\$ 673	R\$ 1.722

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

ESSA ANÁLISE CONSIDERA SOMENTE EMPREENDIMENTOS COM VENDA ATIVA NO MERCADO, SENDO O MAIS ANTIGO LANÇADO EM 2017.



CONCLUSÃO



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 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.

BRA!N

Inteligência Estratégica

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

