

BRAIN

Inteligência Estratégica



GRUPO BRAIN

The logo for BRAIN, featuring the word "BRAIN" in a bold, white, sans-serif font. The letter "I" is replaced by a stylized white brain icon with a small dot in the center.

**Inteligência
estratégica para
organizações**

 (41) 3243-2880

The logo for GEO BRAIN, featuring a stylized white circular icon with a square cutout on the left side, followed by the words "GEO" and "BRAIN" in a white, sans-serif font.

**Plataforma de
georreferenciamento
imobiliário**

 (41) 3243-2880

The logo for TREE, featuring a stylized white icon of a tree with three branches, followed by the word "TREE" in a white, sans-serif font.

**Conexão do
mercado imobiliário
com outros setores**

 (11) 96467-2557

SOBRE A BRAIN

Atuamos a nível nacional com a promoção de **inteligência estratégica para organizações**, através de estudos, pesquisas, treinamentos e consultorias especializadas. Somos amplamente reconhecidos por nossa expertise no mercado imobiliário e pela realização de pesquisas mercadológicas de opinião.



22

anos de
empresa



950

idades
brasileiras



8.500

estudos de
mercado



50.000

entrevistas
anualmente



R\$ **250bi**

em VGV
pesquisados

PAUTA



- Pesquisa de Intenção de Compras – Nacional
- Indicadores Nacionais - CBIC
- 8º Censo Imobiliário de Boa Vista/RR

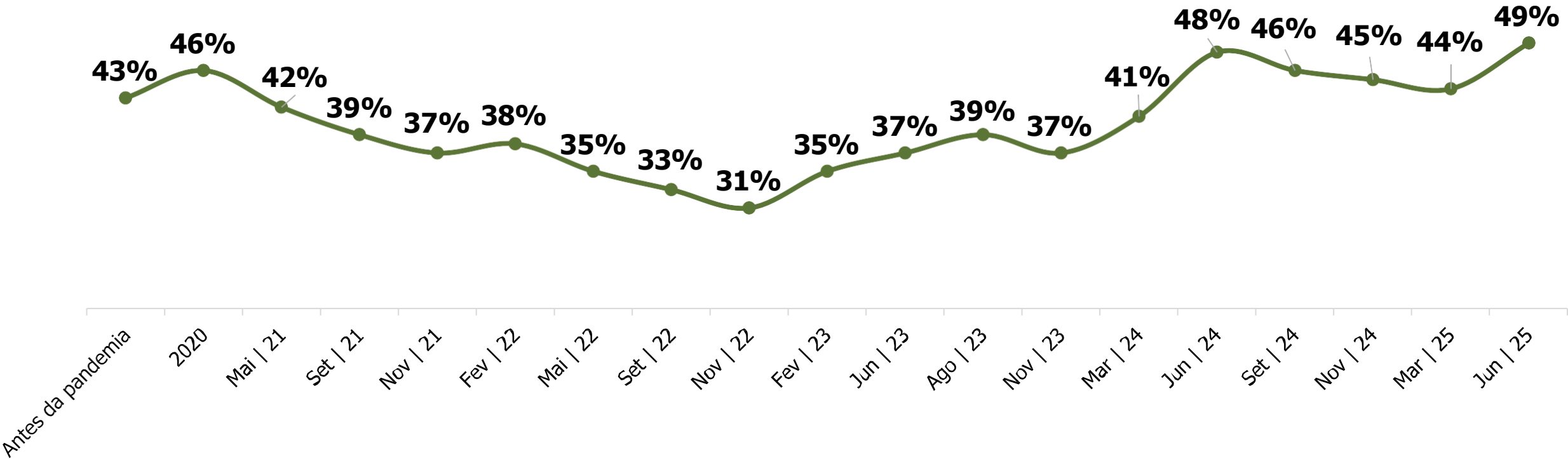
COMO ESTÁ A INTENÇÃO DE COMPRA DE IMÓVEIS?

2º trimestre | 2025

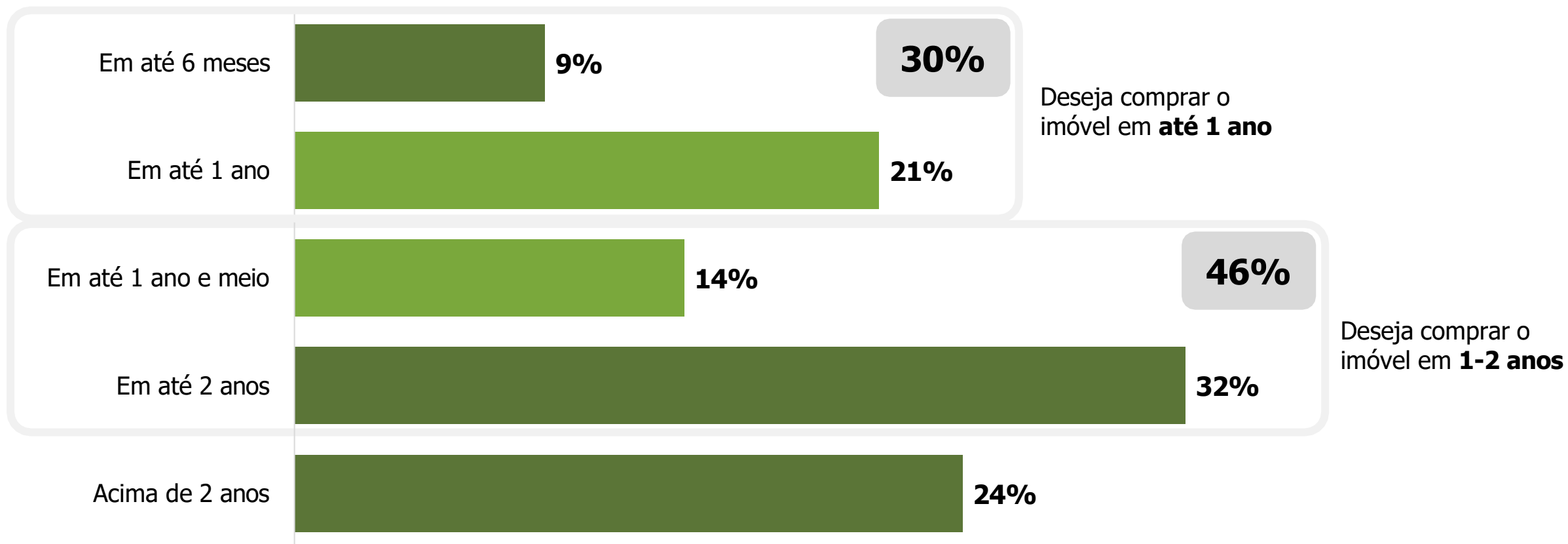
INTENÇÃO DE COMPRA



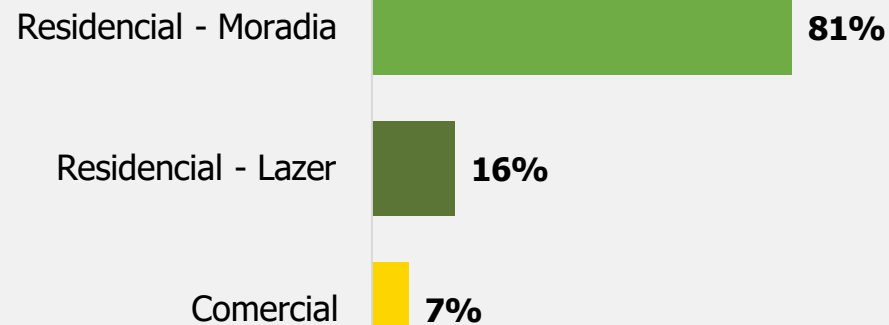
A intenção de compra de imóveis atingiu em junho de 2025 o **maior nível da série histórica, chegando a 49%.**



TEMPO PARA INTENÇÃO DE COMPRA

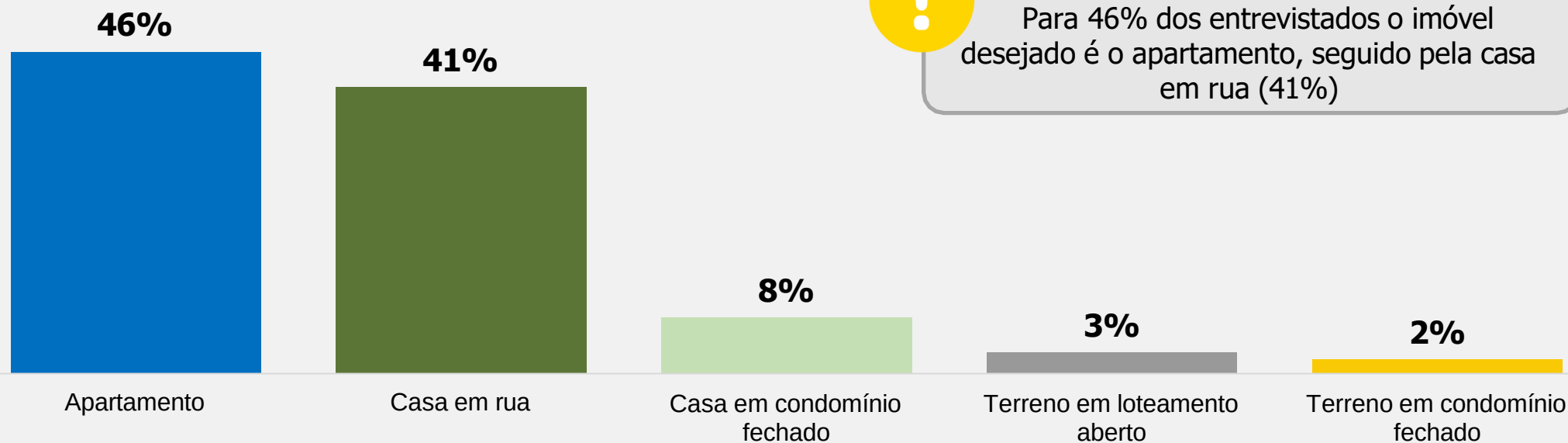


TIPO DE IMÓVEL DESEJADO



RESPOSTAS MÚLTIPLAS, TOTAL SUPERIOR A 100%

RESIDENCIAL

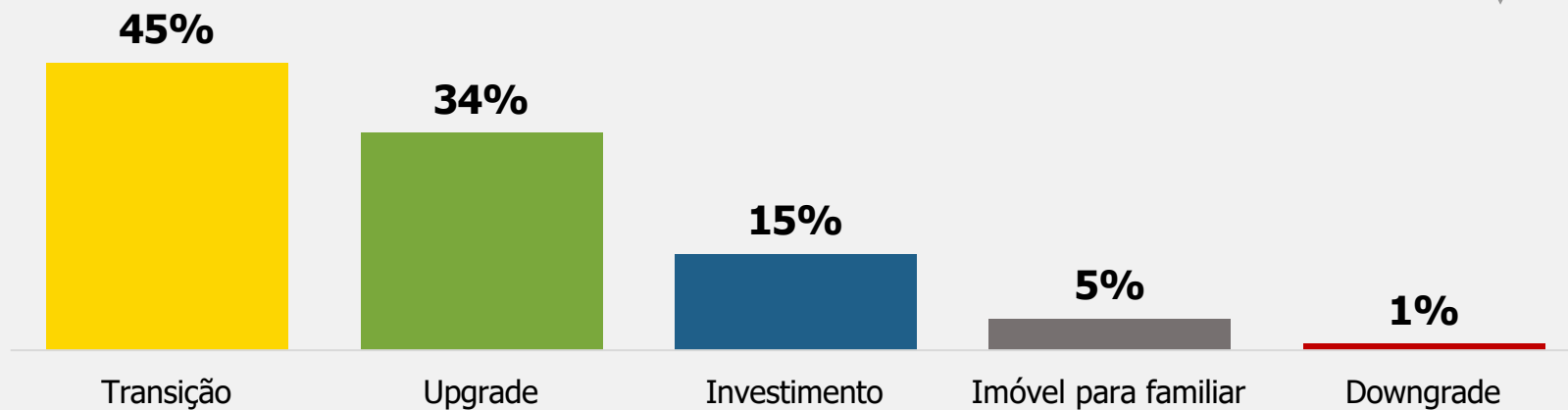
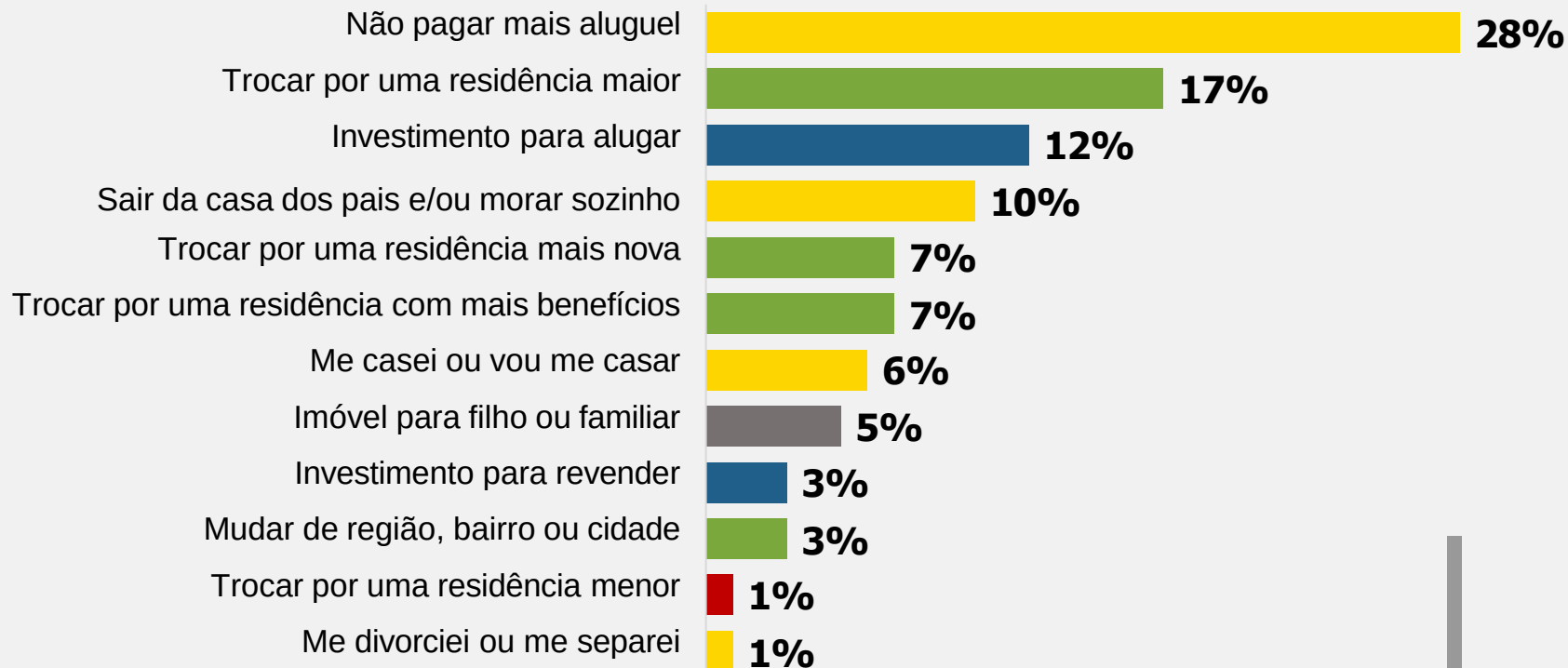


Para 46% dos entrevistados o imóvel desejado é o apartamento, seguido pela casa em rua (41%)

MOTIVO DA COMPRA

Geral

45% da amostra vive momentos de transição, ou seja está saindo da casa dos pais, se casando, deseja comprar o primeiro imóvel e sair do aluguel. **34% estão em upgrade** e **15% pretendem comprar imóvel para investimento**.





INDICADORES IMOBILIÁRIOS NACIONAIS

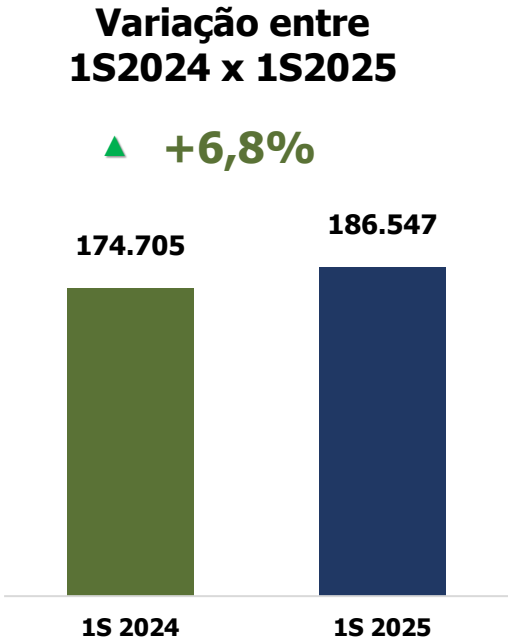
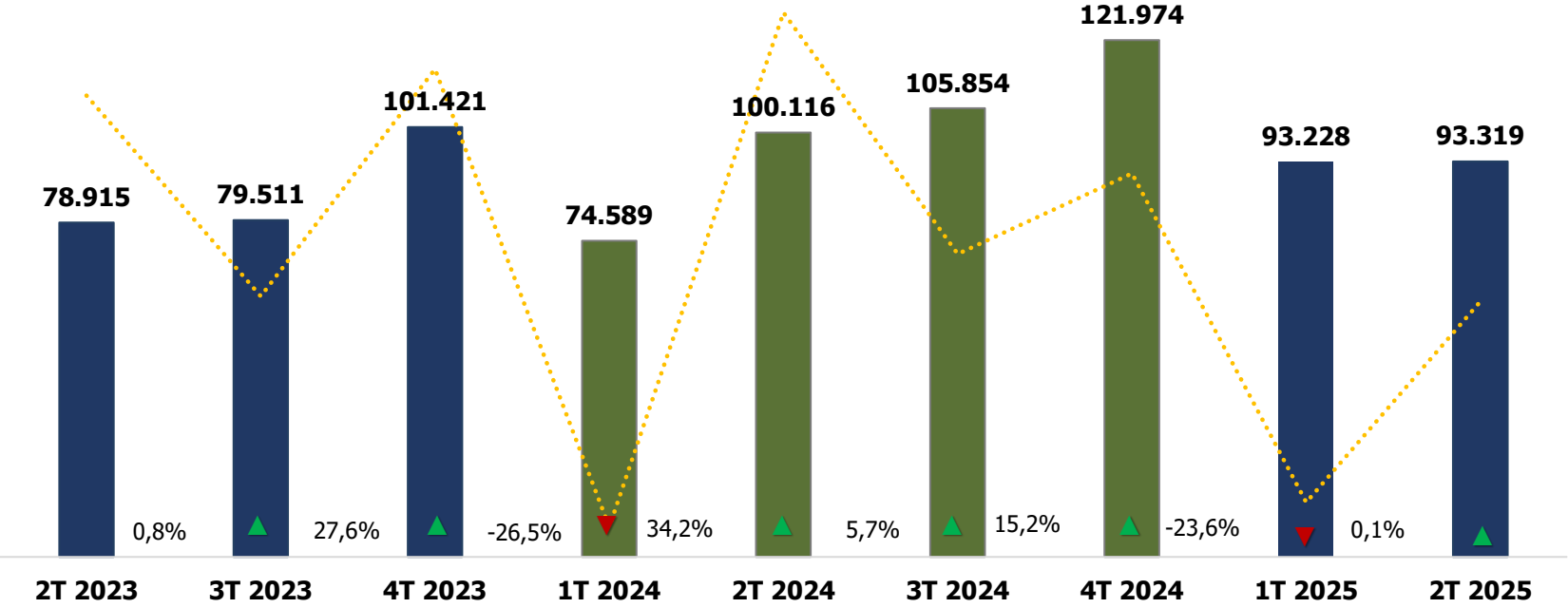


DESTAQUES: LANÇAMENTOS, VENDAS E OFERTA FINAL

	LANÇAMENTOS	VENDAS	OFERTA FINAL
1T 2025 X 2T 2025	0,1% 	-1,1% 	-3,4% 
2T 2024 X 2T 2025	-6,8% 	2,6% 	-4,1% 
1S 2024 X 1S 2025	6,8% 	9,6% 	-4,1% 

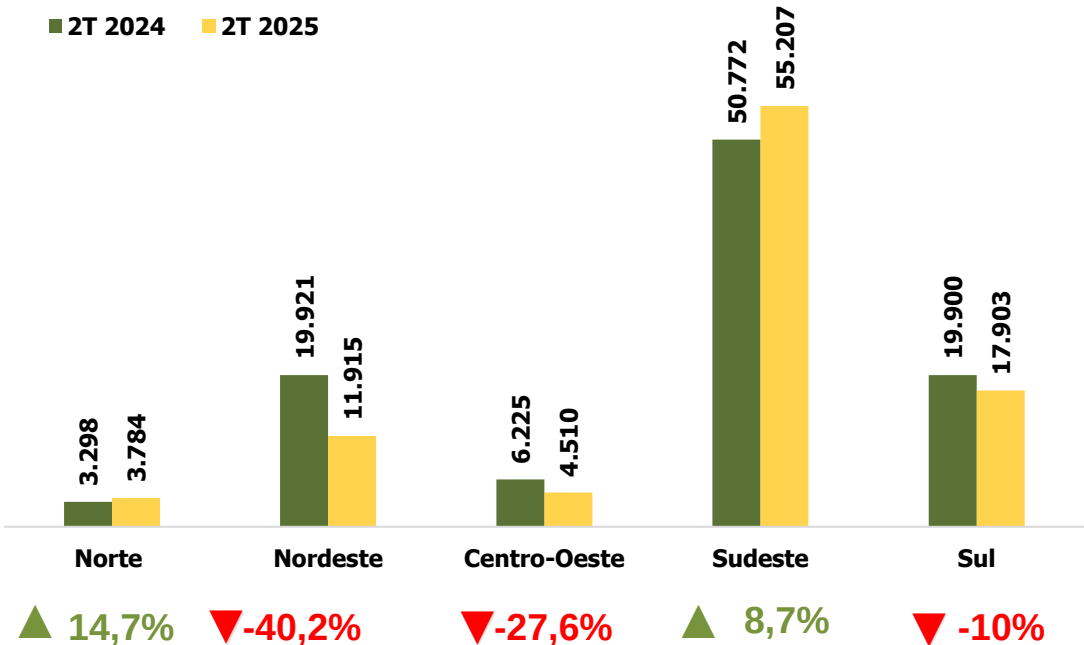
Na comparação com o segundo trimestre de 2024, houve **queda de 6,8% dos lançamentos**. **As vendas aumentaram em 2,6%** e a oferta final teve queda de 4,1%.

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS

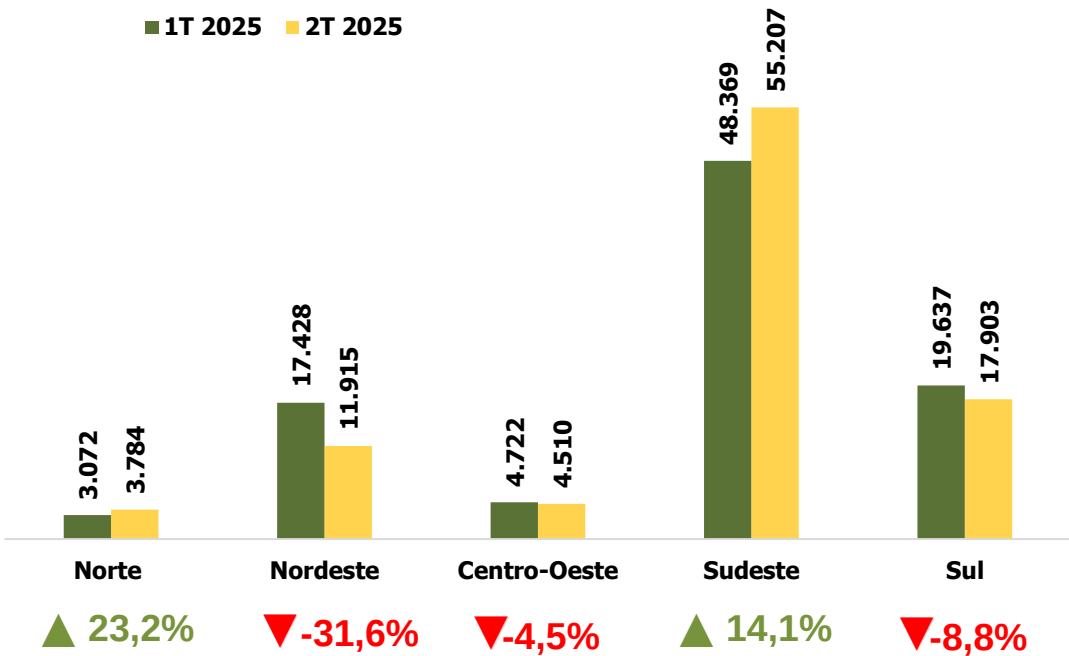


UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS POR REGIÃO

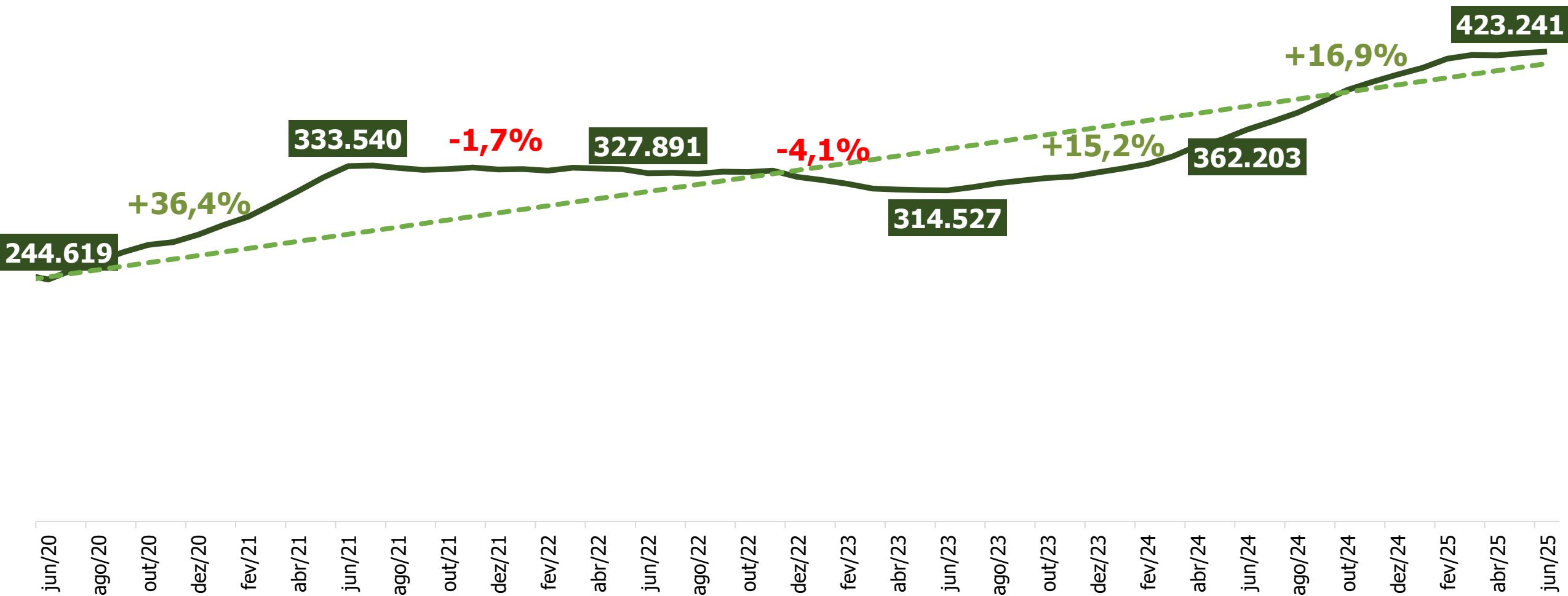
Comparativo Unidades Lançadas por Região 2T24 x 2T25



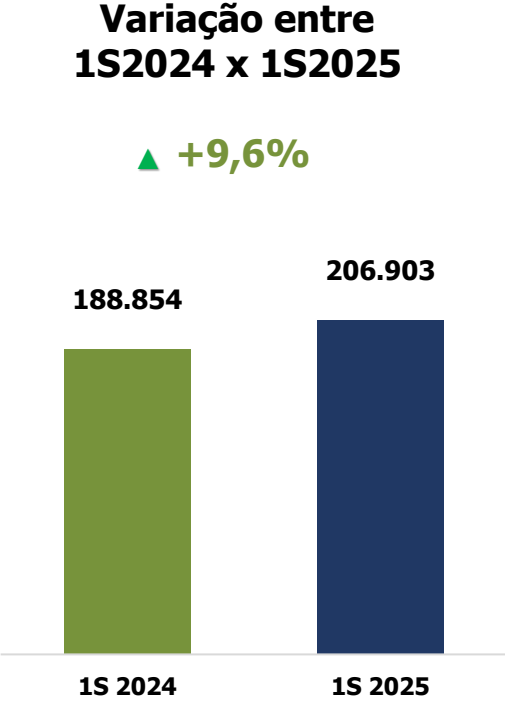
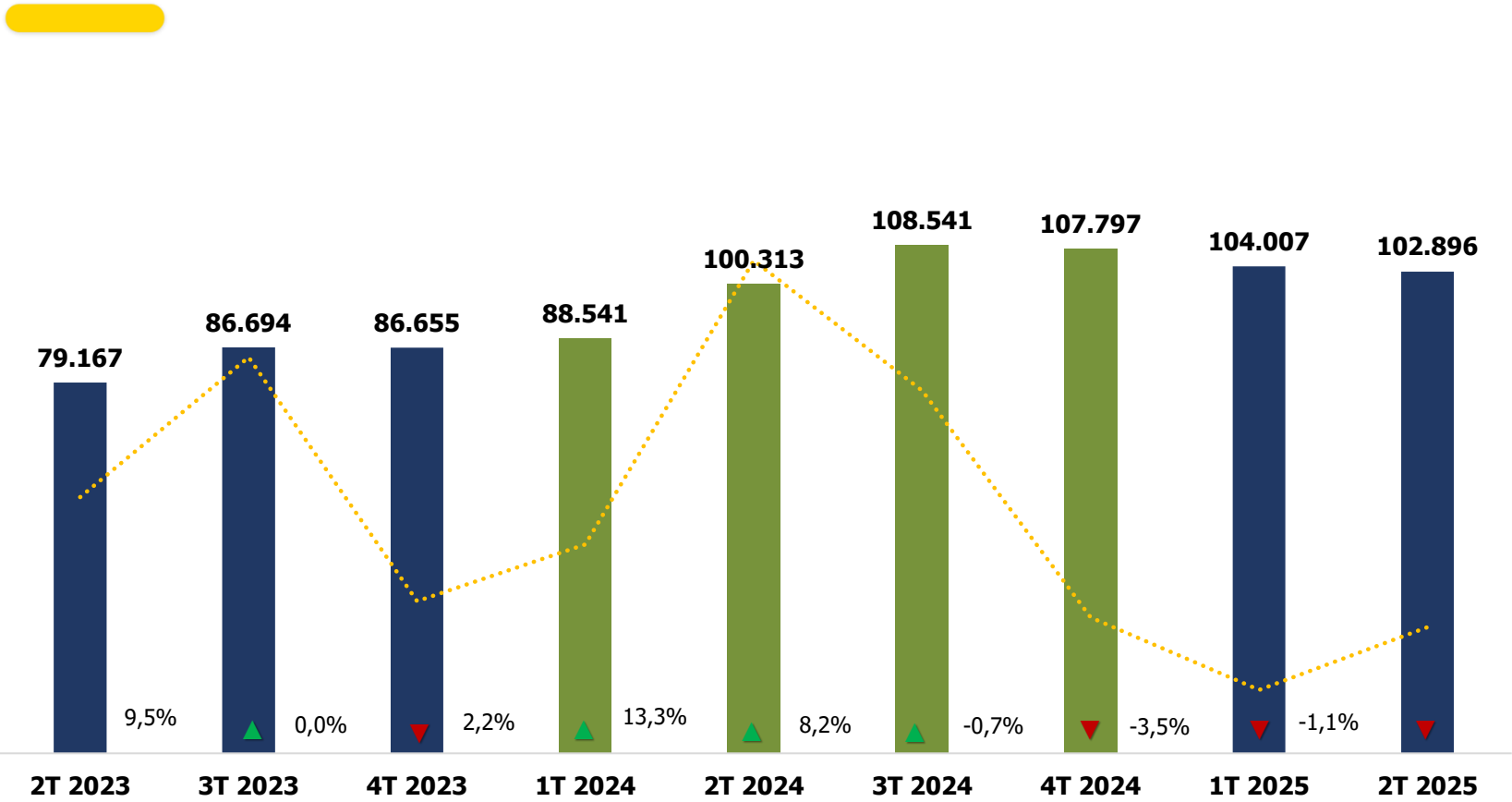
Comparativo Unidades Lançadas por Região 1T25 x 2T25



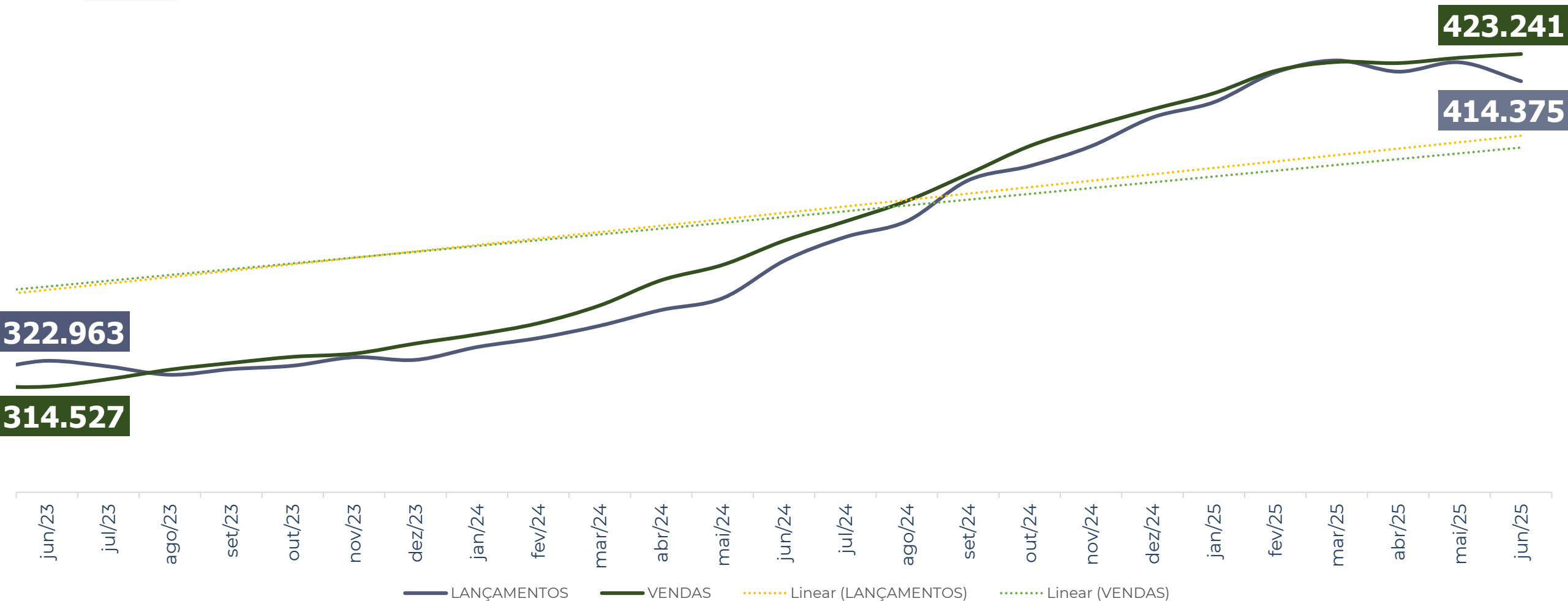
UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS ACUMULADO 12 MESES



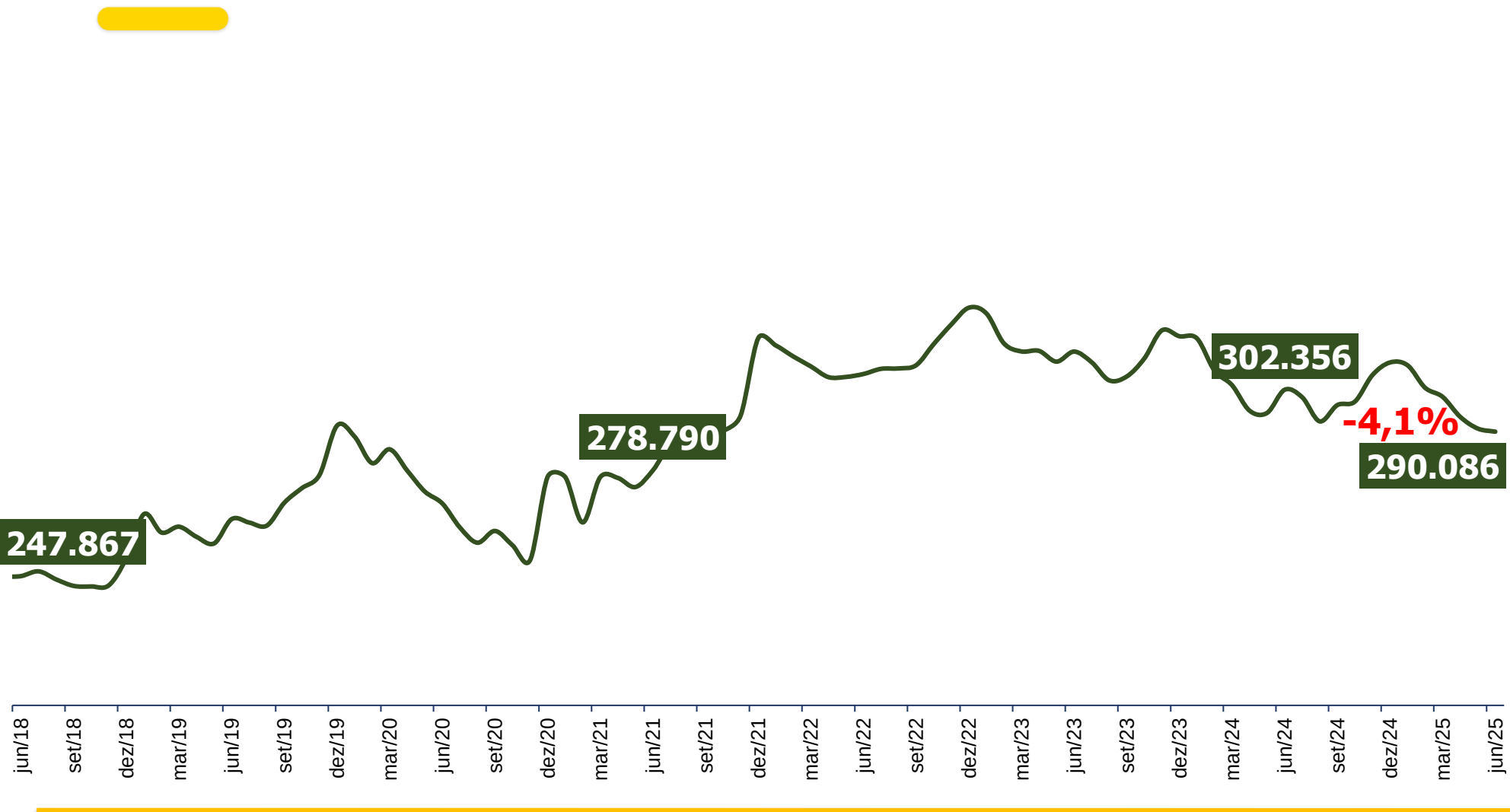
UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS



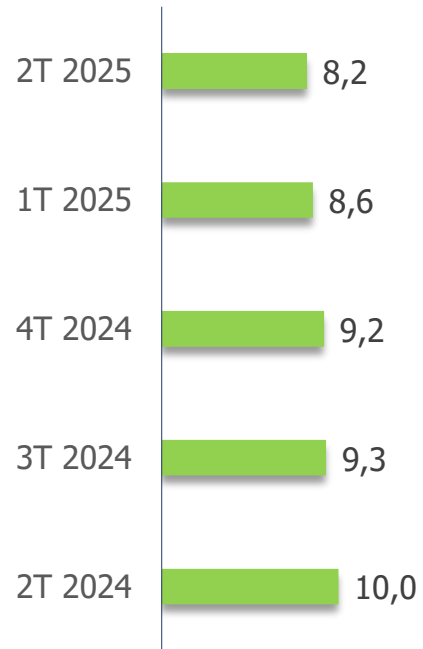
UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS E VENDIDAS ACUMULADO 12 MESES



OFERTA FINAL



Escoamento do Estoque



Considerando a média de vendas dos últimos 12 meses, se não houver novos lançamentos, a oferta final se esgotaria em **8 meses**.



BOA VISTA RORAIMA



PROJEÇÃO DE POPULAÇÃO E DOMICÍLIOS



BRA!N



POPULAÇÃO

LOCALIDADE	População			Variação Anual	
	2000	2010	2024*	2000-2010	2010-2024
Boa Vista	200.383	284.313	426.594	3,6%	2,9%
Roraima	324.152	450.479	658.122	3,3%	2,7%
Brasil	169.590.693	190.755.794	204.765.482	1,2%	0,5%

Por ano

FONTE: IBGE 2022 | ELABORAÇÃO: BRAIN

PROJEÇÃO DO AUMENTO POPULACIONAL | 2025 A 2030

Localidade	Boa Vista	Roraima	Brasil
2025	12.545	18.063	1.039.199
2026	12.914	18.559	1.044.473
2027	13.293	19.069	1.049.774
2028	13.684	19.592	1.055.102
2029	14.087	20.130	1.060.456
2030	14.501	20.682	1.065.838
Média	13.504	19.349	1.052.474
Total	81.023	116.095	6.314.842

FONTE: IBGE 2022 | ELABORAÇÃO: BRAIN

DOMICÍLIOS

LOCALIDADE	Domicílios Ocupados			Variação Anual	
	2000	2010	2024*	2000-2010	2010-2024
Boa Vista	48.913	76.250	123.479	4,5%	3,5%
Roraima	75.503	115.844	184.015	4,4%	3,4%
Brasil	45.021.478	57.324.167	73.942.026	2,4%	1,8%

Por ano

FONTE: IBGE 2022 | ELABORAÇÃO: BRAIN

PROJEÇÃO DO AUMENTO DOMICILIAR | 2025 A 2030

Localidade	Boa Vista	Roraima	Brasil
2025	4.326	6.184	1.356.770
2026	4.477	6.392	1.381.665
2027	4.634	6.607	1.407.018
2028	4.796	6.829	1.432.835
2029	4.964	7.059	1.459.126
2030	5.138	7.296	1.485.900
Média	4.723	6.728	1.420.552
Total	28.336	40.367	8.523.315

FONTE: IBGE 2022 | ELABORAÇÃO: BRAIN

POPULAÇÃO POR FAIXA ETÁRIA

FAIXAS ETÁRIAS	RR		Boa Vista	
	Absoluto	%	Absoluto	%
de 0-19 anos	249.175	37,9%	146.884	34,4%
de 20-24	60.947	9,3%	41.722	9,8%
de 25-34	109.439	16,6%	77.053	18,1%
de 35-49	132.014	20,1%	91.918	21,5%
de 50-59	53.992	8,2%	35.756	8,4%
mais 60	52.555	8,0%	33.261	7,8%
TOTAL	658.122	100%	426.594	100%

FONTE: IBGE 2022 | ELABORAÇÃO: BRAIN

Destaca-se a **população jovem com até 19 anos** que representa **34,4%** do total de Boa Vista.

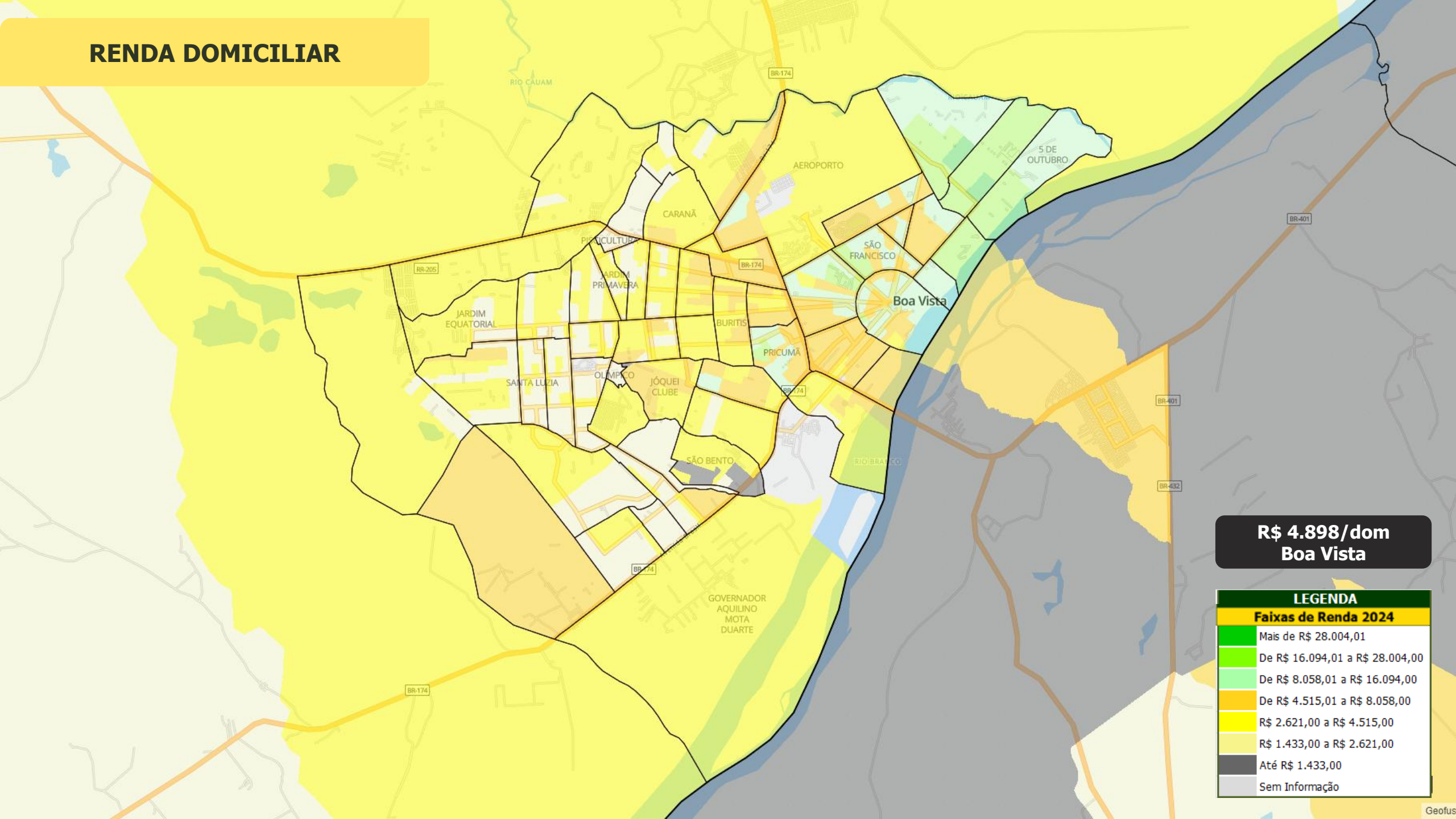
DOMICÍLIOS POR FAIXA DE RENDA

FAIXAS DE RENDA	RR		Boa Vista	
	Nº Dom.	%	Nº Dom.	%
Acima de R\$ 16.186,00	8.137	4,4%	7.490	6,1%
R\$ 13.172,01 a R\$ 16.186,00	2.681	1,5%	2.422	2,0%
R\$ 11.163,01 a R\$ 13.172,00	1.926	1,0%	1.719	1,4%
R\$ 8.150,01 a R\$ 11.163,00	7.636	4,1%	6.861	5,6%
R\$ 5.786,01 a R\$ 8.150,00	8.338	4,5%	6.380	5,2%
R\$ 4.607,01 a R\$ 5.786,00	9.689	5,3%	5.174	4,2%
R\$ 2.713,01 a R\$ 4.607,00	24.085	13,1%	17.076	13,8%
R\$ 1.525,01 a R\$ 2.713,00	39.937	21,7%	28.412	23,0%
Abaixo de R\$ 1.525,00	81.586	44,3%	47.945	38,8%
TOTAL	184.015	100%	123.479	100%

75,6%
93.433 dom.

FONTE: IBGE 2022 | ELABORAÇÃO: BRAIN

RENDA DOMICILIAR



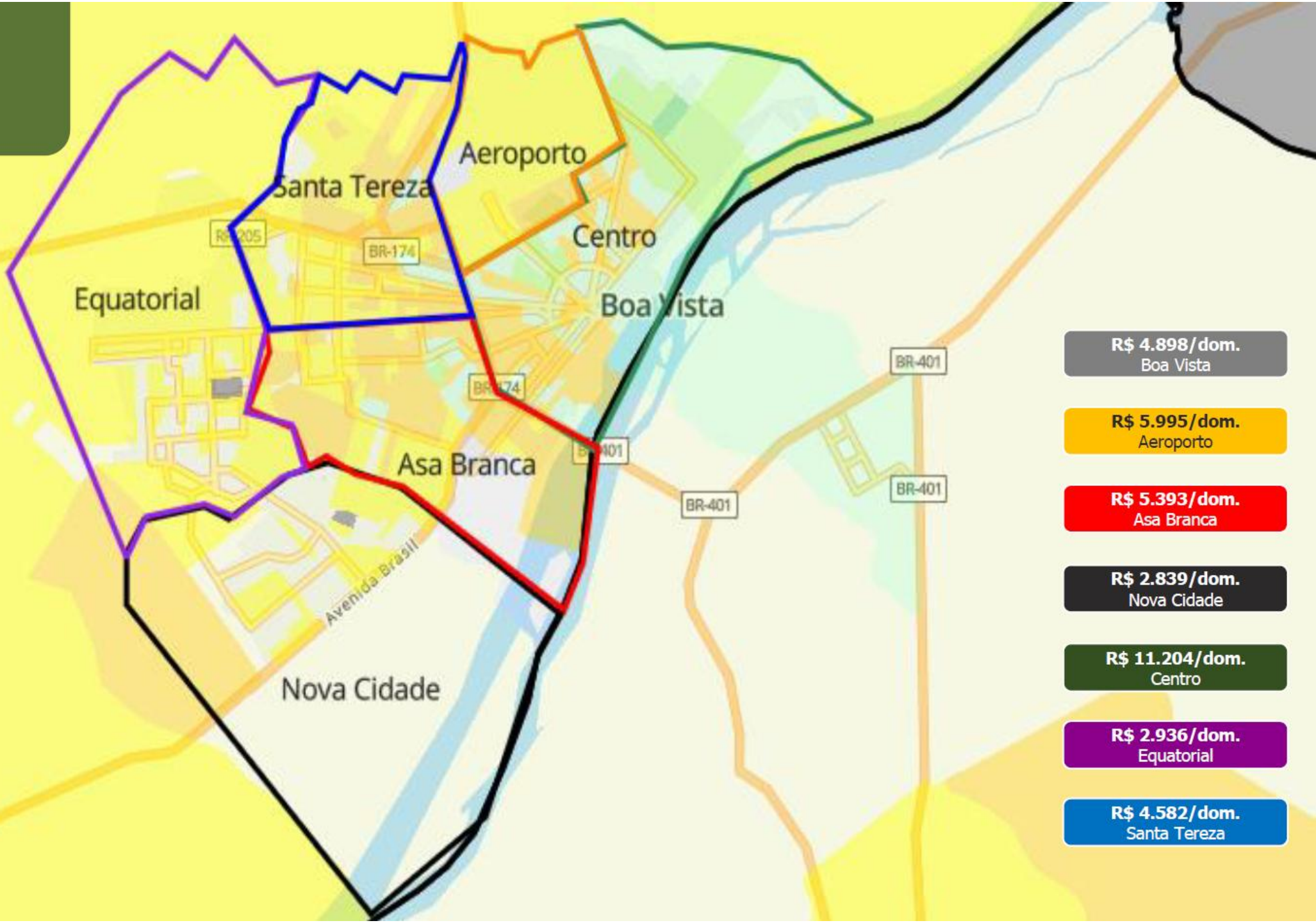
**R\$ 4.898/dom
Boa Vista**

LEGENDA

Faixas de Renda 2024

Mais de R\$ 28.004,01
De R\$ 16.094,01 a R\$ 28.004,00
De R\$ 8.058,01 a R\$ 16.094,00
De R\$ 4.515,01 a R\$ 8.058,00
R\$ 2.621,00 a R\$ 4.515,00
R\$ 1.433,00 a R\$ 2.621,00
Até R\$ 1.433,00
Sem Informação

RENDA DOMICILIAR



LEGENDA

Faixas de Renda 2024

Mais de R\$ 28.096,01
De R\$ 16.186,01 a R\$ 28.096,00
De R\$ 8.150,01 a R\$ 16.186,00
De R\$ 4.607,01 a R\$ 8.150,00
De R\$ 2.713,01 a R\$ 4.607,00
De R\$ 1.525,01 a R\$ 2.713,00
Até R\$ 1.525,00
Sem Informação

SOBRE ESTE RELATÓRIO

8º CENSO IMOBILIÁRIO



Local do estudo:
BOA VISTA/RR

Período de realização:
2º TRIMESTRE 2025



DESTAQUES: 2023 e 2024

BOA VISTA/RR	2023	2024	VARIAÇÃO (ANO)
LANÇAMENTO unid.	2.102	5.250	+80%
VENDAS unid.	2.446	4.280	+75%
OFERTA FINAL unid.	848*	1.784	+110%
VGv – R\$ milhões	490,6	618,3	+26%

* Início do levantamento do Censo Imobiliário

DESTAQUES: 1S 2024 e 1S 2025

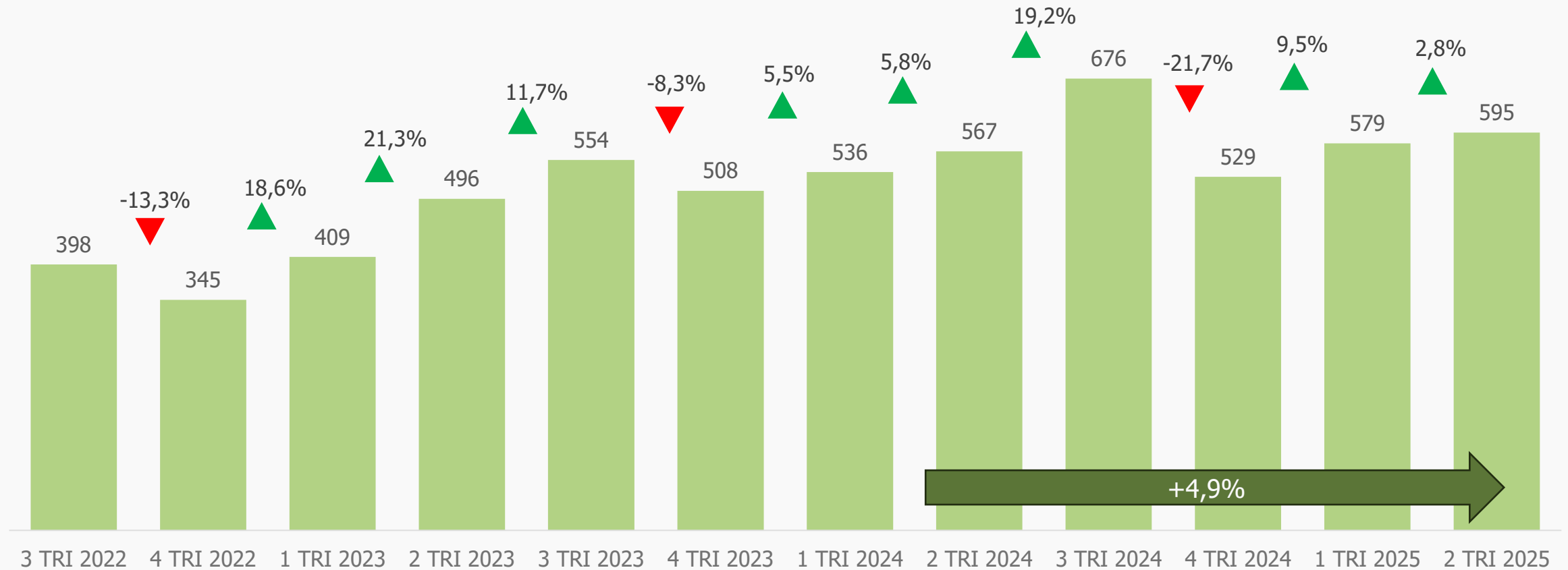
BOA VISTA/RR	1S 2024	1S 2025
LANÇAMENTO unid.	2.924	489
VENDAS unid.	2.075	525
OFERTA FINAL unid.	1.005	1.930
VGv – R\$ milhões	274,0	70,0



VARIAÇÃO DE PREÇOS



EVOLUÇÃO DOS PREÇOS – R\$/M² HORIZONTAL





LANÇAMENTOS E VENDAS POR TRIMESTRE MERCADO DE BOA VISTA/RR



DADOS DE LANÇAMENTOS

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

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

DADOS DE VENDAS

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

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN.

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



ANÁLISE DO MERCADO RESIDENCIAL HORIZONTAL



OFERTA LANÇADA E FINAL | POR TIPOLOGIA

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

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

- A maior oferta lançada dos empreendimentos em comercialização é de loteamento aberto, com 10.961 unidades lançadas (87,2%);
- A maior absorção em relação a oferta é de lotes em loteamento aberto, uma vez que há somente 12,2% de unidades disponíveis em comercialização.

OFERTA LANÇADA E FINAL | POR ANO

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

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

- A maior oferta horizontal lançada, com oferta ativa, ocorreu em 2024, com 5.242 unidades;
- A menor disponibilidade de unidades lançadas são de lançamentos ocorridos em 2022, com 9,6%.



ANÁLISE DO MERCADO RESIDENCIAL VERTICAL



OFERTA LANÇADA E FINAL | POR PADRÃO

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

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

PREÇO MÉDIO DO M² PRIVATIVO | POR TIPOLOGIA

Boa Vista/RR

Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m² Privativa
1 Dormitório	-	-	-
2 Dormitórios	654.641	70	9.301
3 Dormitórios	1.016.007	86	11.756
4 Dormitórios	3.723.186	252	14.777
Média Geral	960.137	88	10.909

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Manaus/AM

Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m² Privativa
1 Dormitório	410.166	33	12.308
2 Dormitórios	275.937	45	6.181
3 Dormitórios	526.107	77	6.822
4 Dormitórios	2.948.176	265	11.113
Média Geral	348.072	53	6.607

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN



Obrigado
pela atenção!

Anderson Gonçalves
Head Centro-Oeste e Norte

+55 (62) 98138-8036
anderson@brain.srv.br



CONSULTORES DO ESTUDO



EQUIPE TÉCNICA



Fábio Tadeu Araújo
CEO



Marcos Kahtalian
Sócio-Fundador



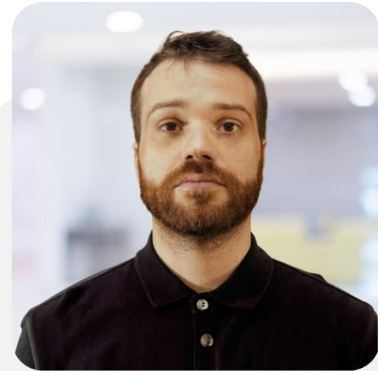
Teresa Cristina
Sócia e Gestora
de Projetos



Anderson Gonçalves
Head Nort e Centro-
Oeste



Luiza Araújo
Inteligência
de Mercado



Henrique Buzatto
Inteligência de
Mercado

FIQUE POR DENTRO

O conhecimento de grandes nomes do mercado a um clique de distância.

Baixe agora mesmo nosso aplicativo.



Aponte a câmera do seu celular para acessar as nossas redes sociais

Android

Download the
App Now

iOS

Download the
App Now





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