

# BRA!N

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 star above it.

Inteligência  
estratégica para  
organizações

 [\(41\) 3243-2880](tel:(41)3243-2880)

The logo for GEO BRAIN, featuring a stylized white "G" icon on the left and the words "GEO" and "BRAIN" stacked vertically in a white, sans-serif font on the right.

Plataforma de  
georreferenciamento  
imobiliário

 [\(41\) 3243-2880](tel:(41)3243-2880)

The logo for Global Talent, featuring a stylized white "G" icon on the left and the words "Global" and "Talent" stacked vertically in a white, sans-serif font on the right.

Gestão de pessoas  
e processos para  
organizações

 [\(11\) 93341-2071](tel:(11)93341-2071)

## 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.



**20**

anos de  
empresa



**900**

idades  
brasileiras



**8.500**

estudos de  
mercado



**50.000**

entrevistas  
anualmente



R\$ **200bi**

em VGV  
pesquisados





**+15.000**  
empreendimentos  
ativos



**+300**  
cidades  
brasileiras



Tenha maior agilidade e assertividade em suas decisões, com o acesso a dados qualificados de empreendimentos imobiliários de diversas cidades do país.



# COMO ESTÁ A INTENÇÃO DE COMPRA DE IMÓVEIS?

---

1º trimestre | 2024

# METODOLOGIA



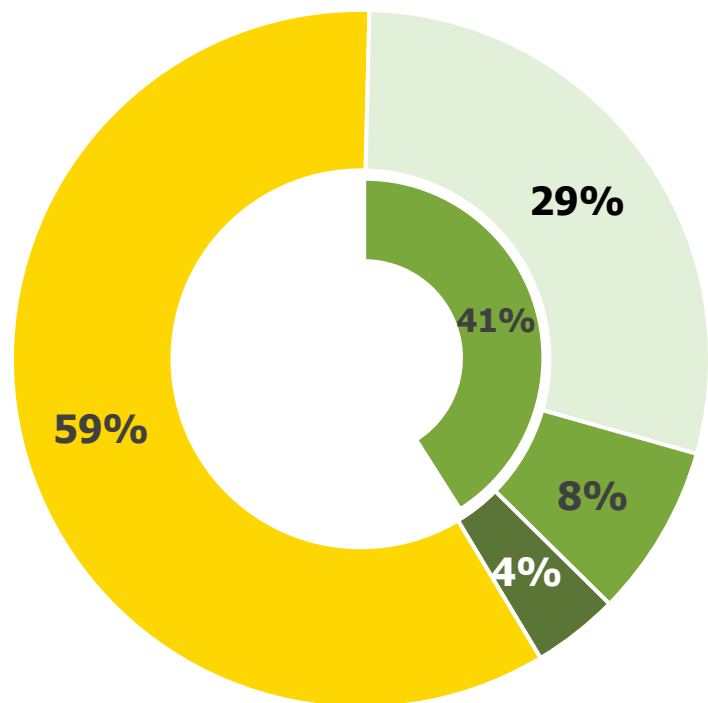
- ✓ 1.400 entrevistas
- ✓ Faixa etária: entre 21 e 71 anos
- ✓ Renda: acima de R\$ 2.000
- ✓ Amostragem realizada de maneira proporcional às regiões do Brasil com seleção aleatória de participantes
- ✓ Data de realização: Março/2024

# INTENÇÃO DE COMPRA

**BRA!N**  
Inteligência Estratégica



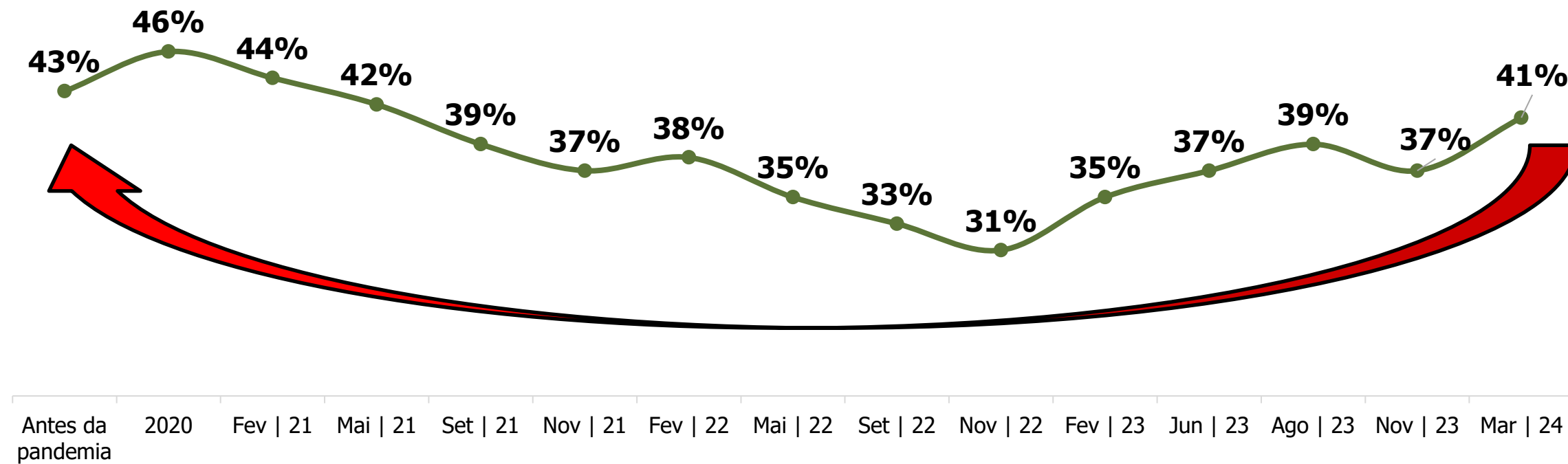
# INTENÇÃO DE COMPRA



- Não pretende comprar imóvel neste período
- Pretende comprar, mas ainda não começou a procurar
- Pretende comprar e já está procurando na internet
- Pretende comprar e já começou a visitar imobiliárias, stands de vendas e imóveis



# INTENÇÃO DE COMPRA



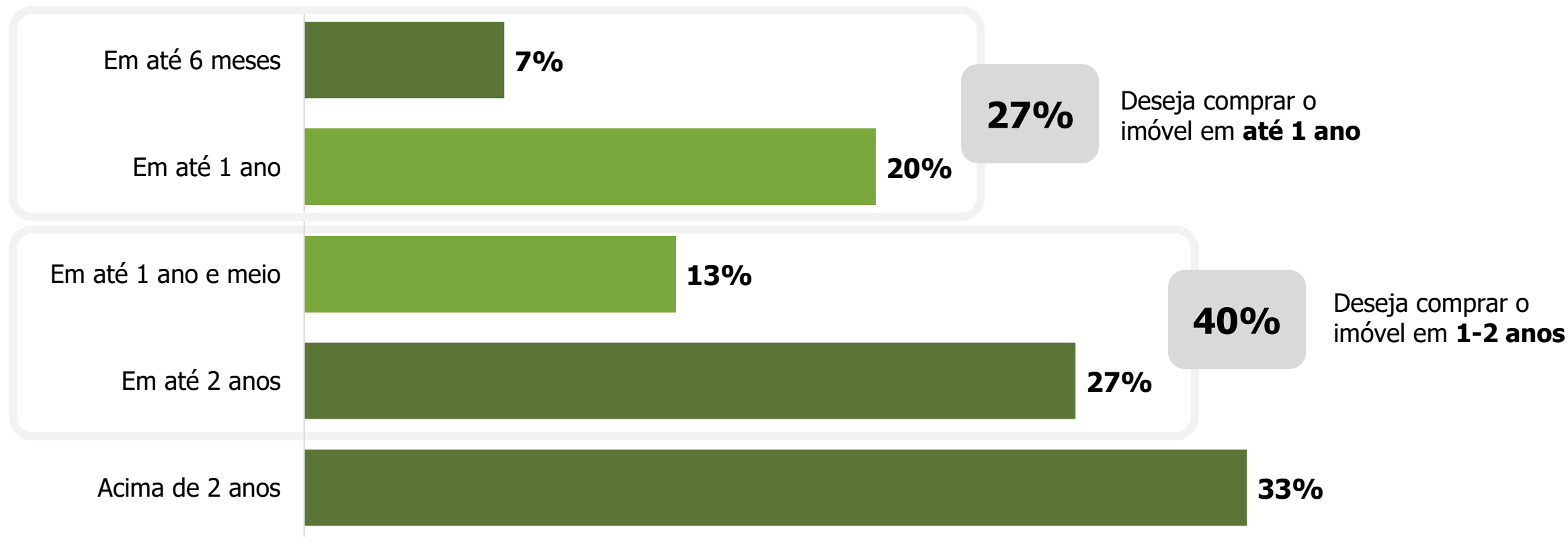
# INTENÇÃO DE COMPRA EM BOA VISTA-RR

53%

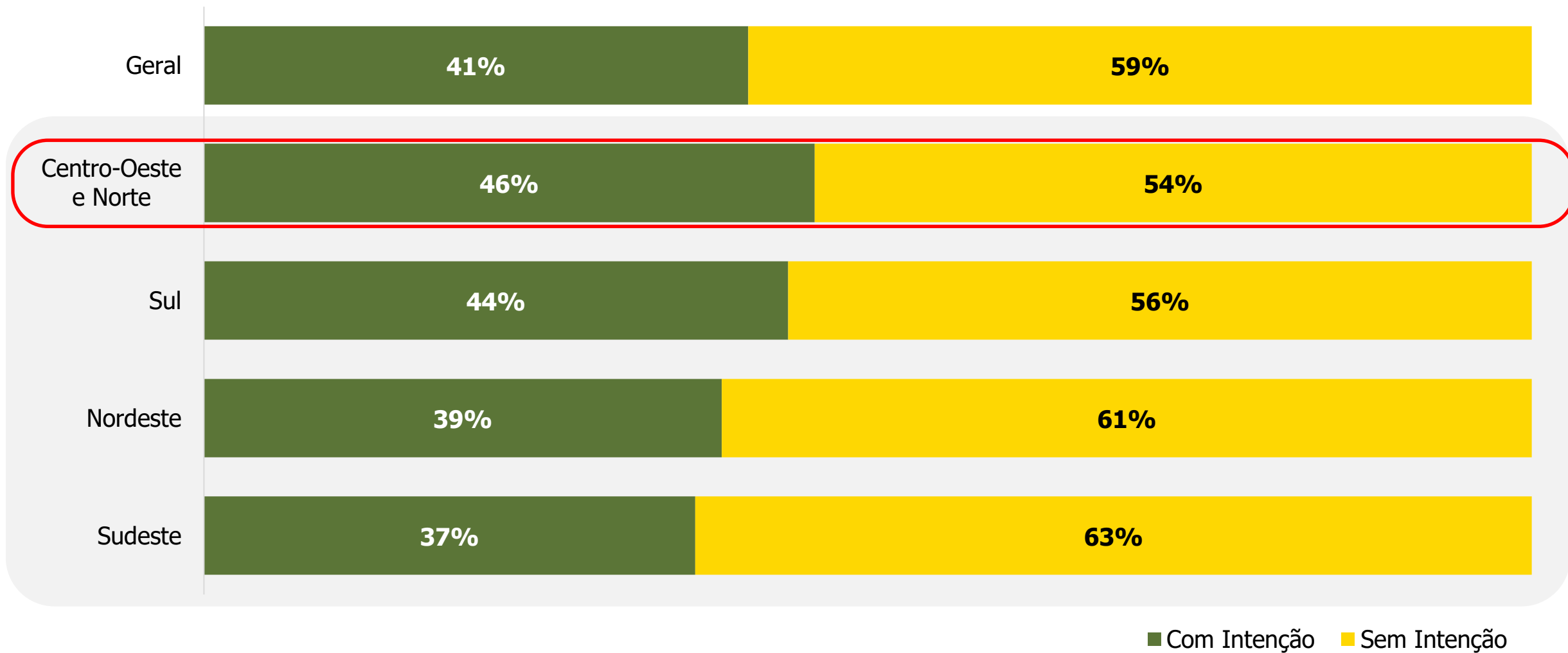


# TEMPO PARA INTENÇÃO DE COMPRA

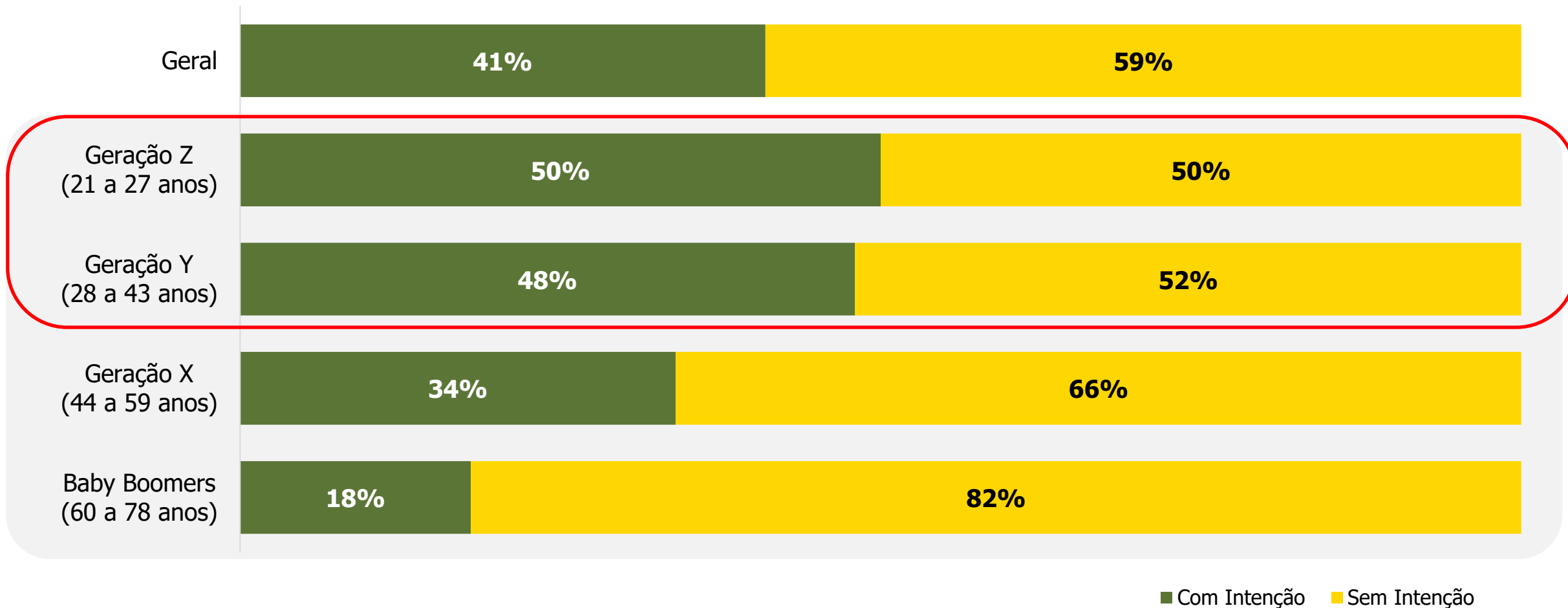
\*distribuição ponderada do tempo de intenção de compra entre aqueles **com intenção até 24 meses**



# INTENÇÃO DE COMPRA POR REGIÃO

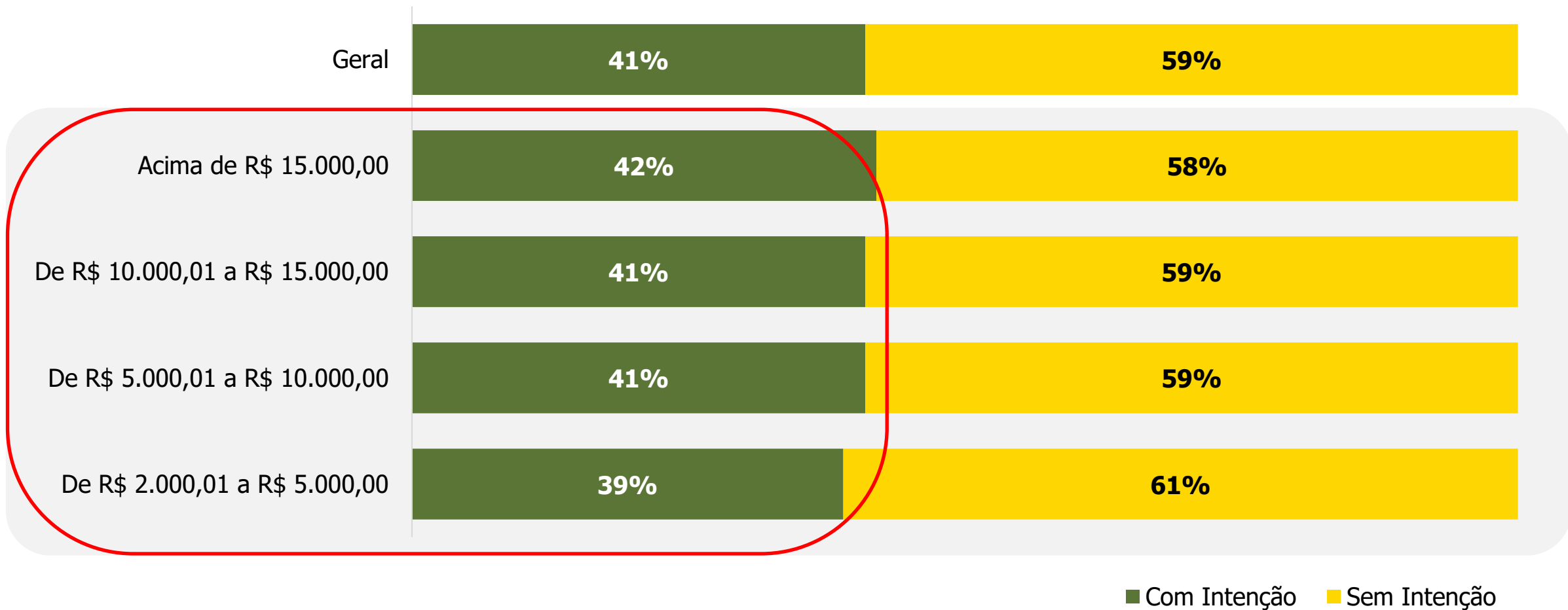


# INTENÇÃO DE COMPRA POR GERAÇÃO





# INTENÇÃO DE COMPRA POR RENDA | HISTÓRICO

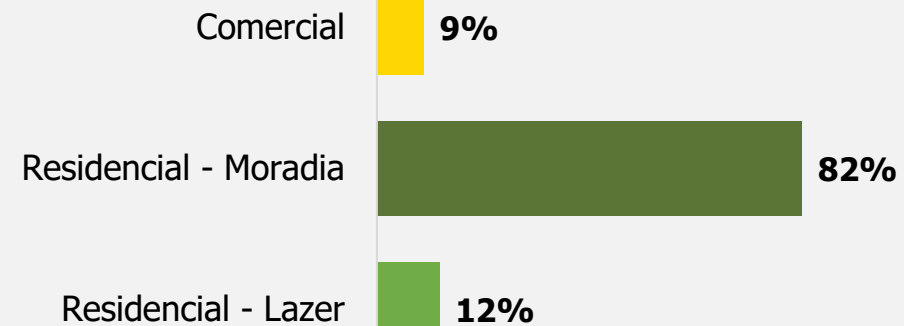


# CARACTERÍSTICAS DO DESEJO DE COMPRA

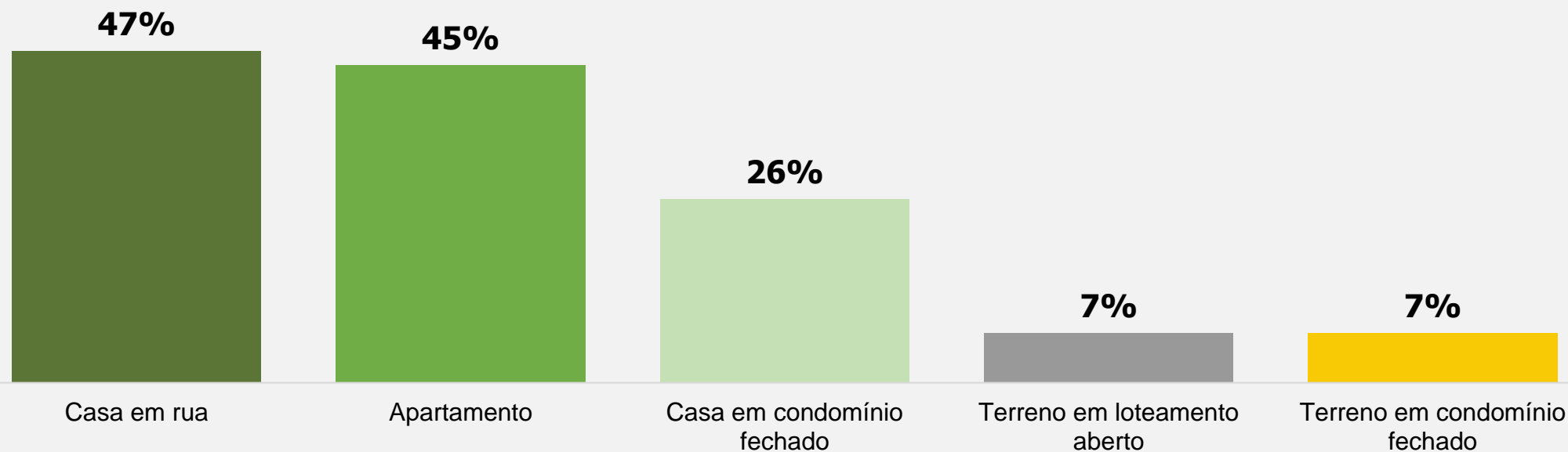
**BRAIN**  
Inteligência Estratégica



# TIPO DE IMÓVEL DESEJADO



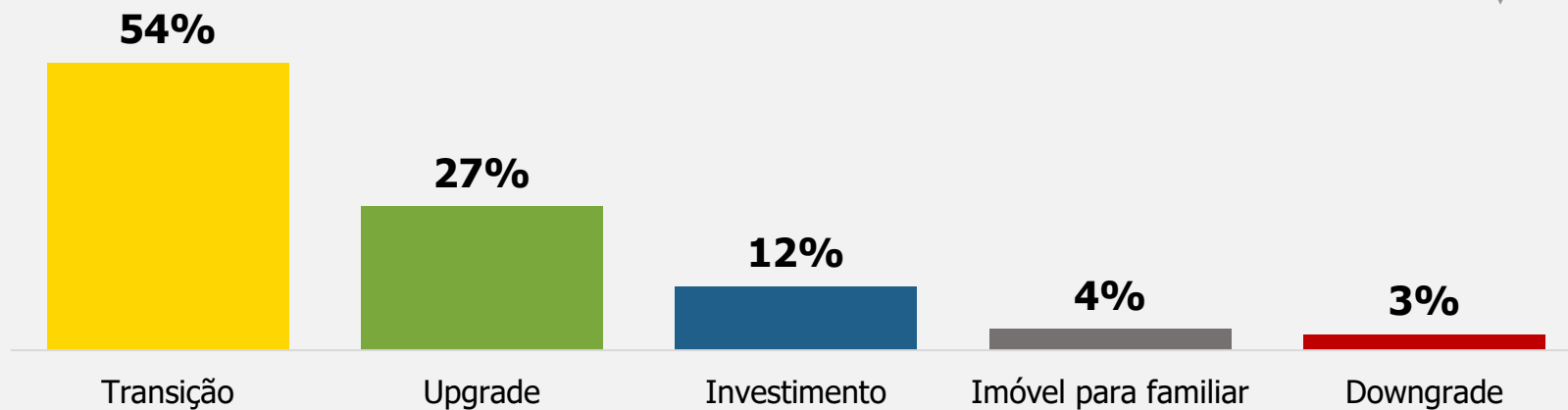
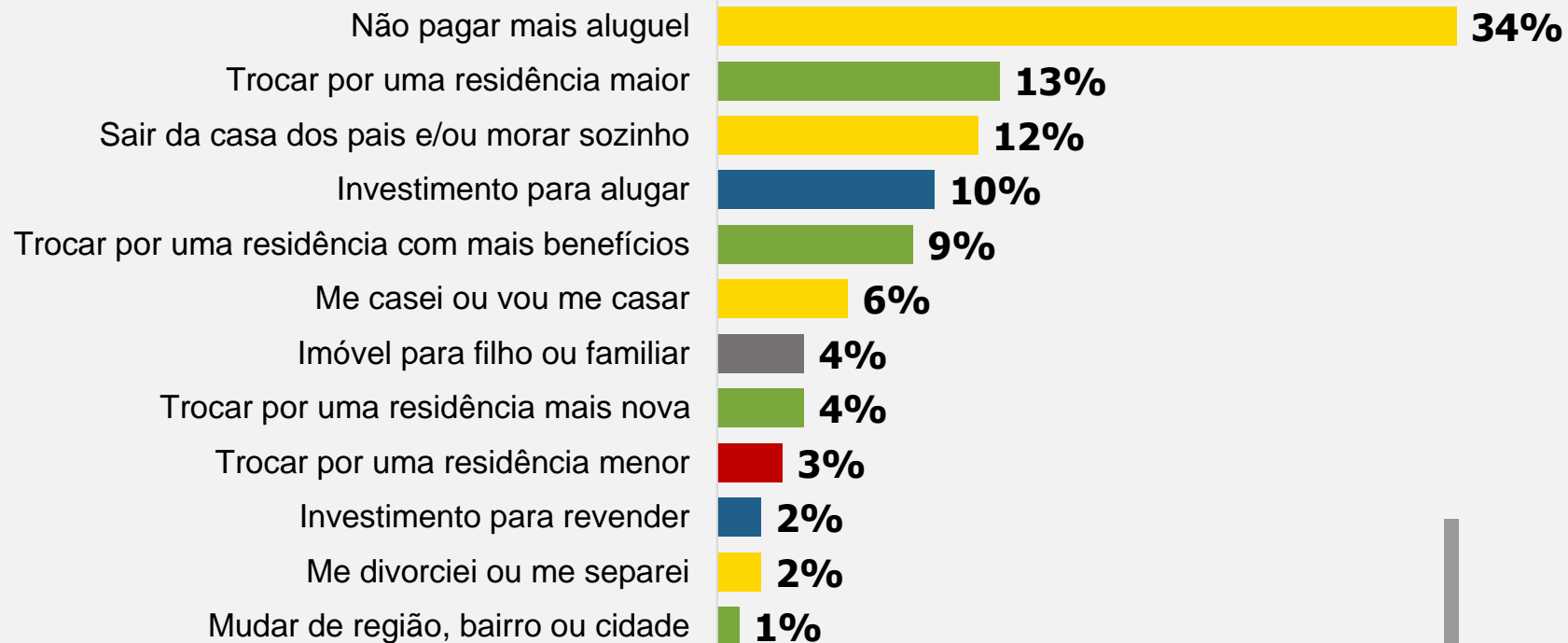
## RESIDENCIAL



Resposta múltipla, total superior a 100%

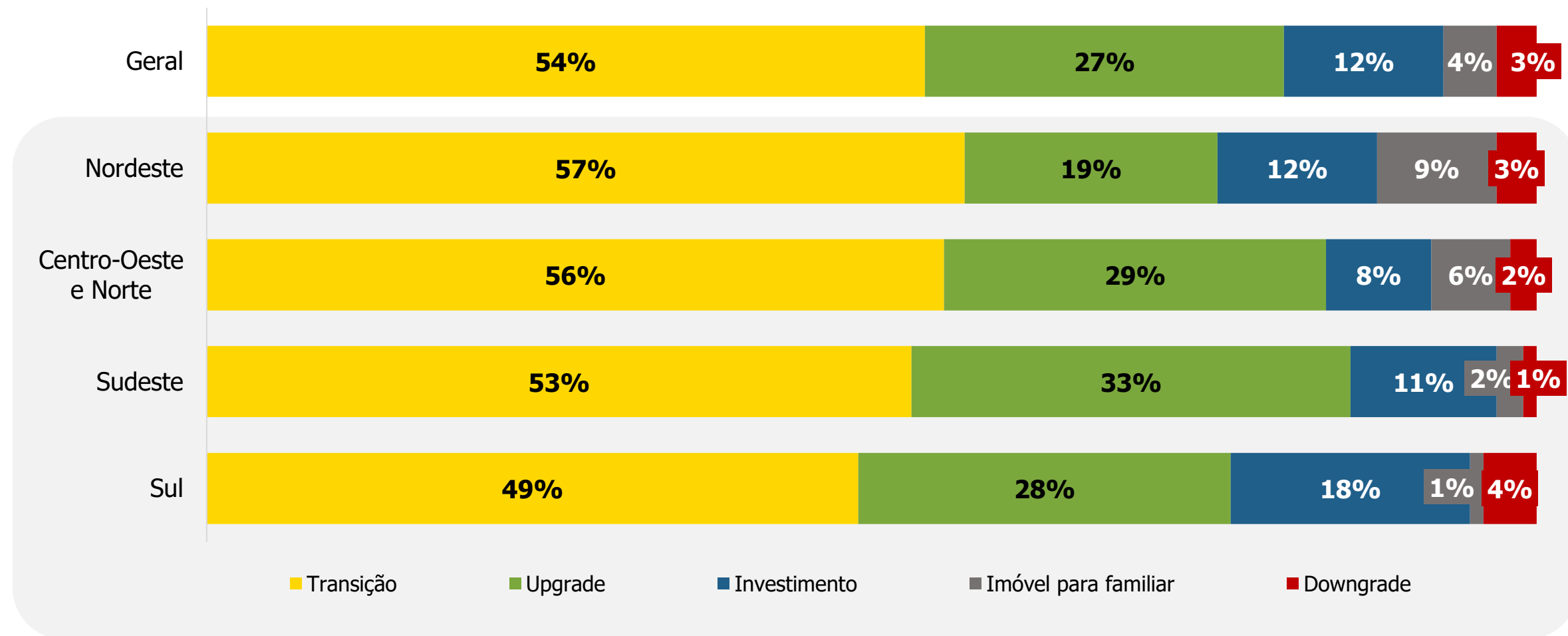
# MOTIVO DA COMPRA

## Geral



# MOTIVO DA COMPRA

## REGIÃO





# DOMICÍLIOS POR CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO

CONDIÇÃO DE OCUPAÇÃO	Brasil		Estado RR		Boa Vista	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
Próprio	53.092.202	73,3%	130.036	73,3%	82.797	69,6%
Alugado	13.274.452	18,3%	30.436	17,2%	26.334	22,1%
Cedido	6.080.091	8,4%	16.865	9,5%	9.880	8,3%
<b>Total</b>	<b>72.446.745</b>	<b>100%</b>	<b>177.337</b>	<b>100%</b>	<b>119.011</b>	<b>100%</b>

**36.214**  
**Domicílios**  
**(Alugado+Cedido)**

FONTE: IBGE 2022 | ELABORAÇÃO: BRAIN

## SOBRE ESTE RELATÓRIO

Tipo de estudo:

**PANORAMA MERCADO IMOBILIÁRIO**

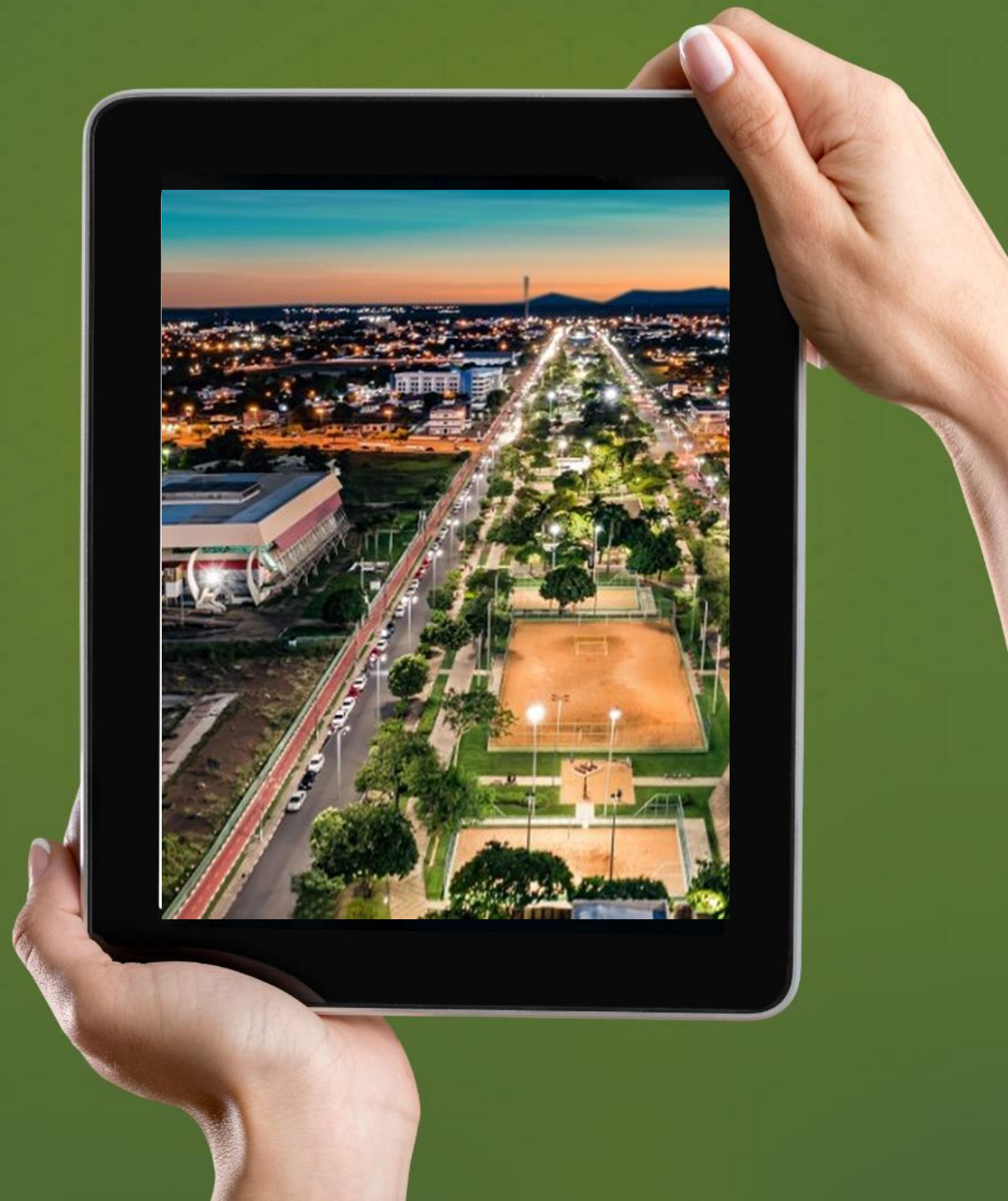


Local do estudo:

**BOA VISTA**

Período de realização:

**1º TRIMESTRE 2024**



# Sumário



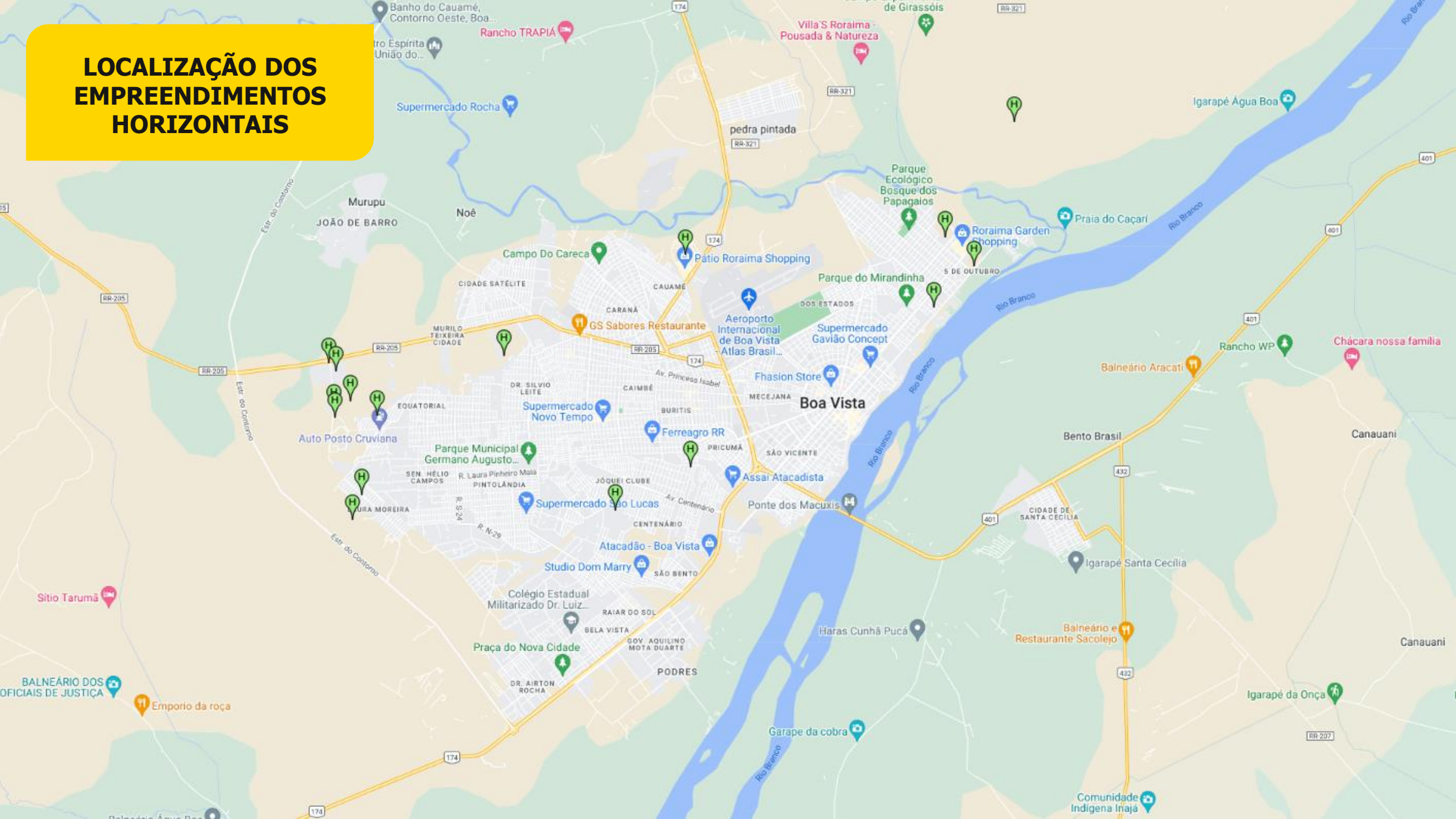
1. Mapas empreendimentos de venda primária
2. Lançamentos e vendas por trimestre
3. Análise do mercado residencial horizontal
4. Análise do mercado residencial vertical
5. Análise do VGV
6. Consultores do estudo
7. Apêndice
8. Glossário

# MAPAS EMPREENDIMENTOS DE VENDA PRIMÁRIA



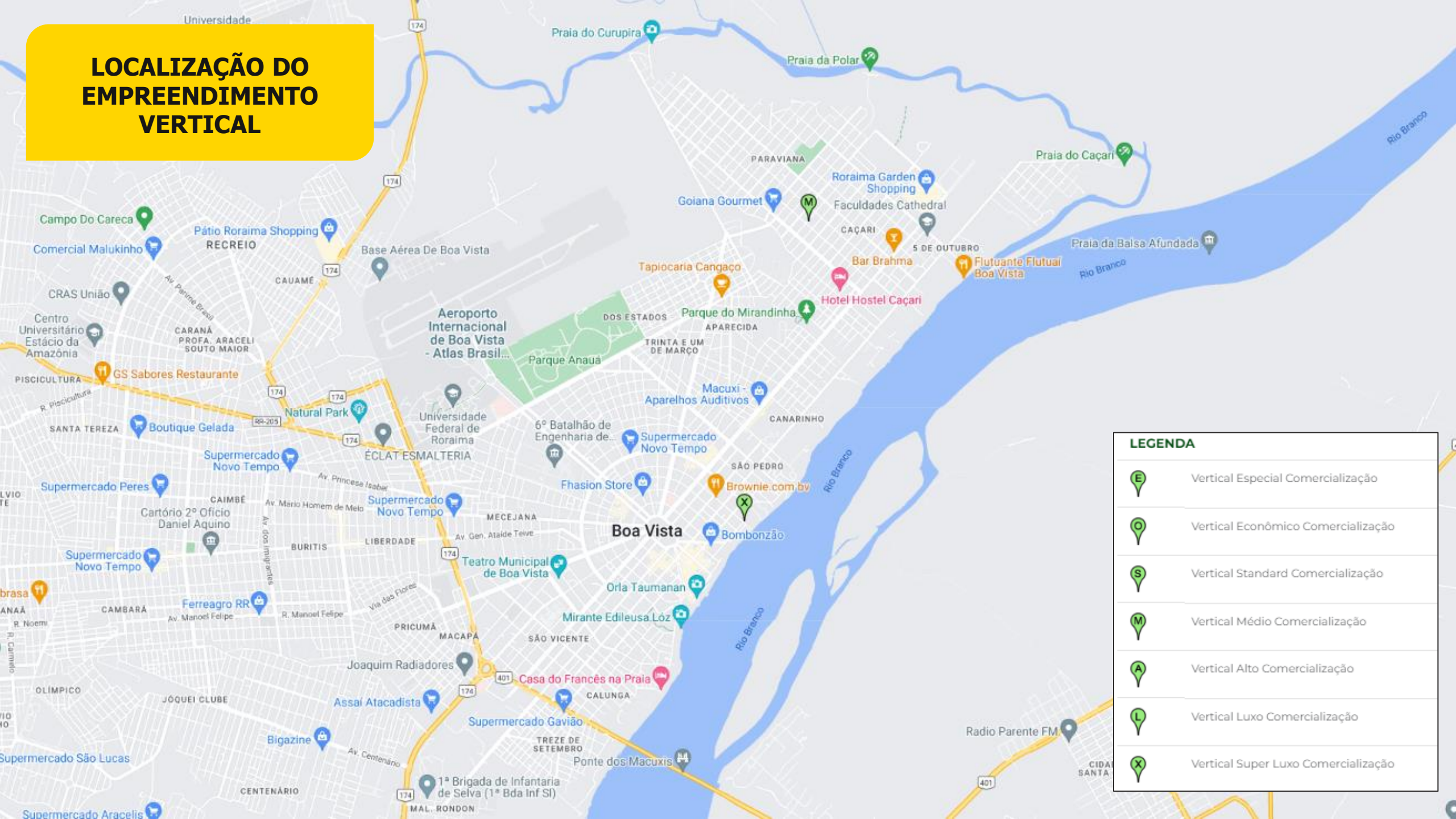


# LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS HORIZONTAIS





# LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO VERTICAL



LEGENDA	
	Vertical Especial Comercialização
	Vertical Econômico Comercialização
	Vertical Standard Comercialização
	Vertical Médio Comercialização
	Vertical Alto Comercialização
	Vertical Luxo Comercialização
	Vertical Super Luxo Comercialização



# LANÇAMENTOS E VENDAS POR TRIMESTRE



# LANÇAMENTOS POR TRIMESTRE



**BRA!N**



# DADOS DE LANÇAMENTOS POR TRIMESTRE

	Tipo do Imóvel	1T 2022	1T 2023	1T 2024	1T 2023-1T 2024
EMPREENDIMENTOS	Residencial Vertical	0	0	1	-
	Residencial Horizontal	0	4	3	-25,0%
	<b>Total Mercado</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>0,0%</b>
UNIDADES	Residencial Vertical	0	0	8	-
	Residencial Horizontal	0	100	822	722,0%
	<b>Total Mercado</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>830</b>	<b>730,0%</b>
VGL (R\$ milhões)	Residencial Vertical	0	0	7,1	-
	Residencial Horizontal	0	24,5	108,3	342,0%
	<b>Total Mercado</b>	<b>0,0</b>	<b>24,5</b>	<b>115,4</b>	<b>371,0%</b>

# VENDAS POR TRIMESTRE



**BRA!N**

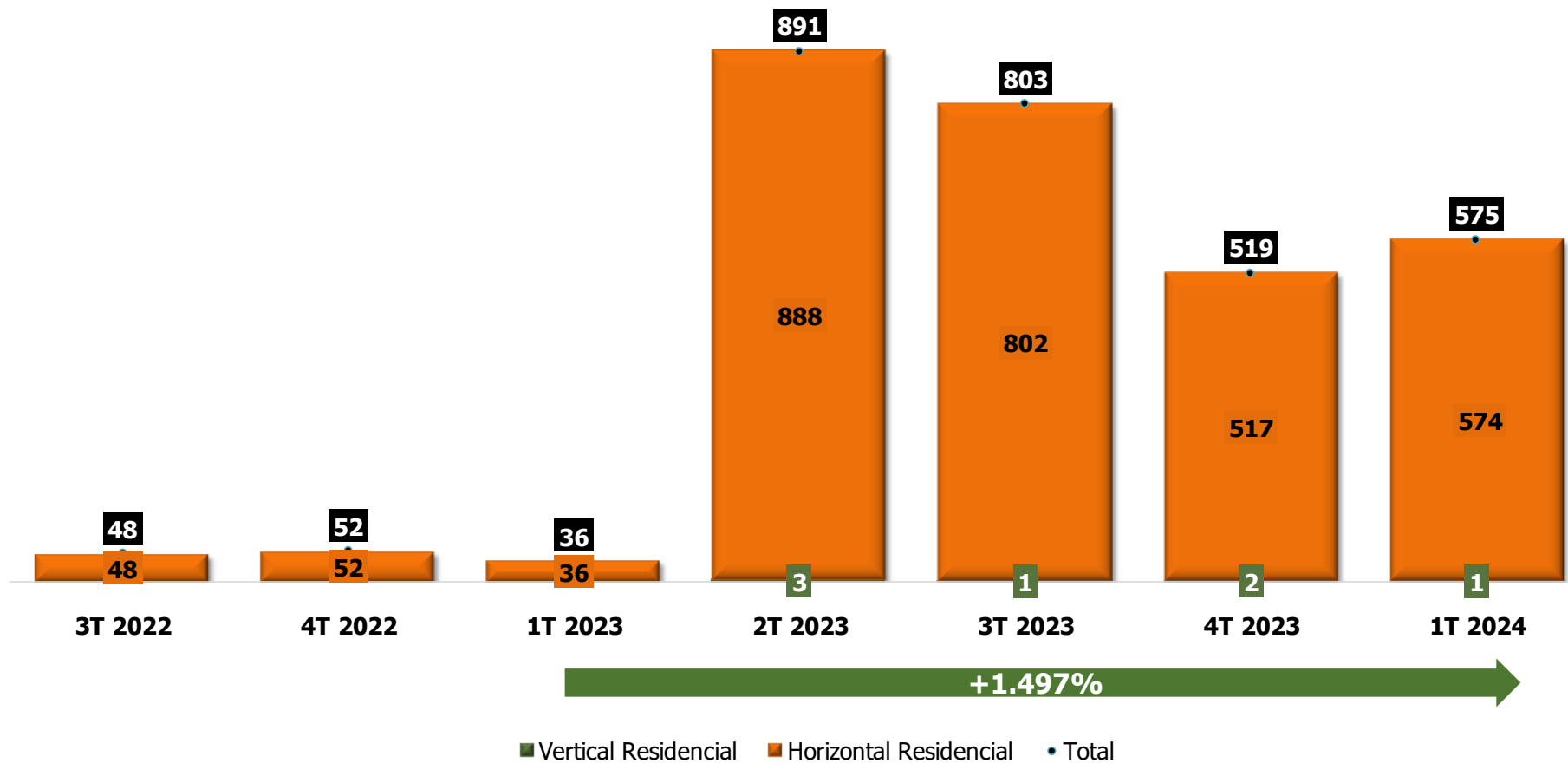


# DADOS DE VENDAS POR TRIMESTRE

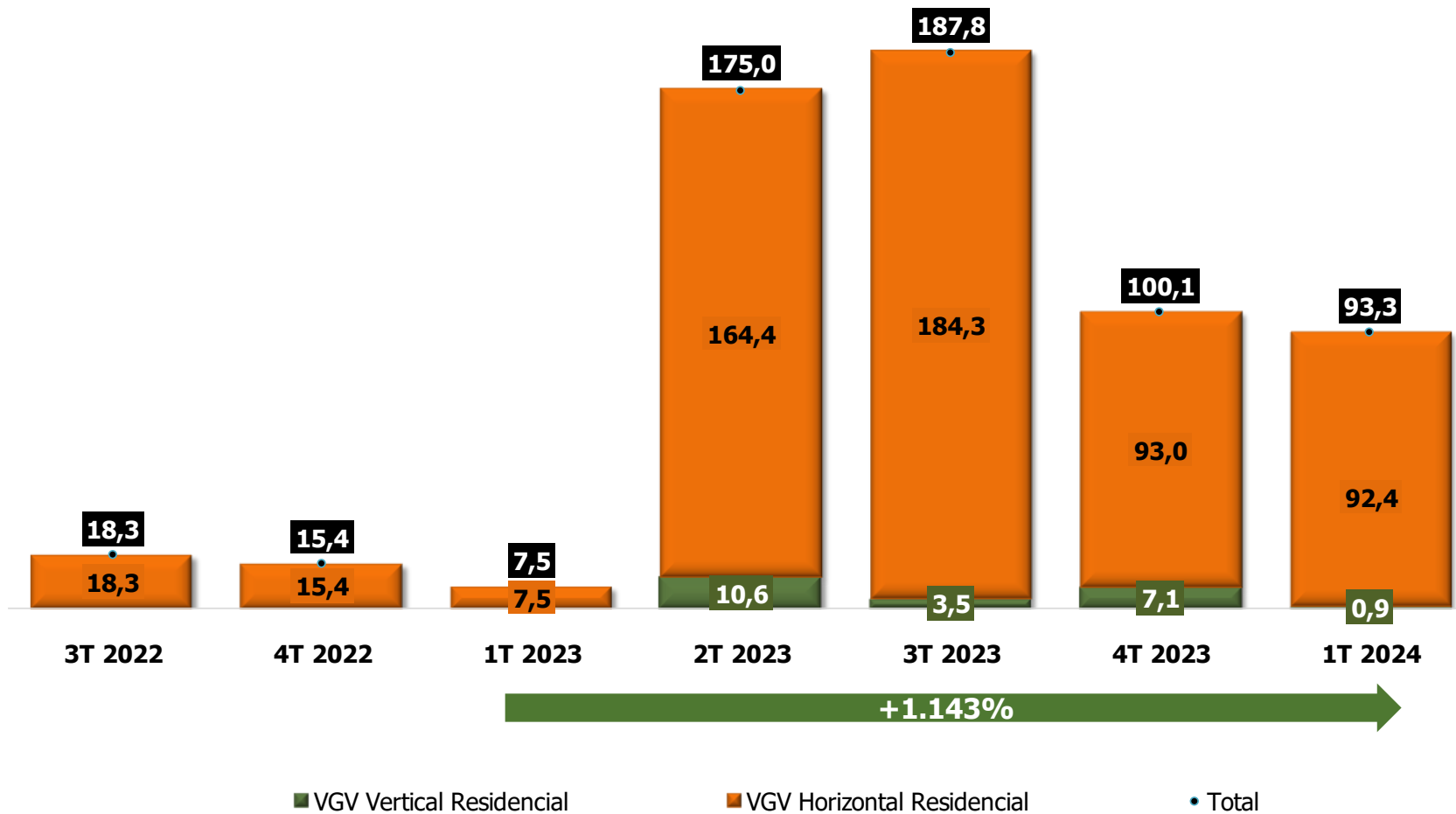
	Tipo do Imóvel	1T 2023	1T 2024	1T 2023-1T 2024
UNDADES	Residencial Vertical	0	1	-
	Residencial Horizontal	36	574	1494,4%
	<b>Total Mercado</b>	<b>36</b>	<b>575</b>	<b>1497,2%</b>
VGV (R\$ milhões)	Residencial Vertical	0,0	0,9	-
	Residencial Horizontal	7,5	92,4	1132,0%
	<b>Total Mercado</b>	<b>7,5</b>	<b>93,3</b>	<b>1144,0%</b>



# UNIDADES VENDIDAS | POR TRIMESTRE



# VGV (milhões) | POR TRIMESTRE





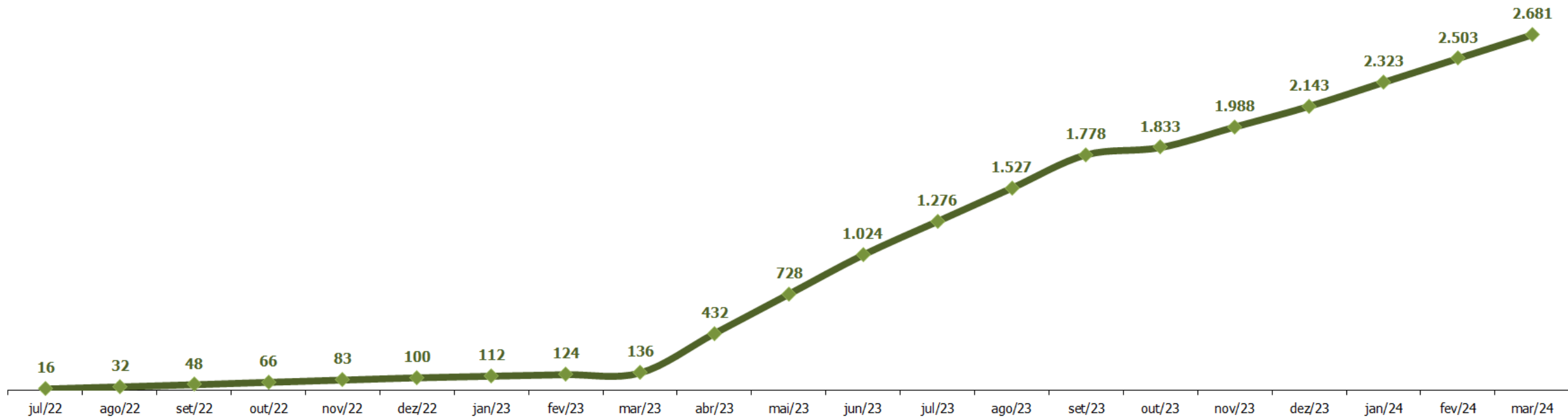
# ANÁLISE DO MERCADO RESIDENCIAL HORIZONTAL



**BRA!N**

# UNIDADES VENDIDAS HORIZONTAIS

## ACUMULADO ÚLTIMO 12 MESES



# OFERTA LANÇADA E FINAL | POR TIPOLOGIA

Tipologia	Nº de Empreend.	(%)	Oferta Lançada	(%)	Oferta Final	(%)	Venda s/ O.L.	Disponibilidade s/ O.L.
Lotes em Condomínio	3	18,8%	1.060	13,1%	73	5,0%	93,1%	6,9%
Casas em Condomínio	5	31,3%	107	1,3%	48	3,3%	55,1%	44,9%
Loteamento Aberto	8	50,0%	6.946	85,6%	1.331	91,7%	80,8%	19,2%
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>100%</b>	<b>8.113</b>	<b>100%</b>	<b>1.452</b>	<b>100%</b>	<b>82,1%</b>	<b>17,9%</b>

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

Obs.: 4 empreendimentos foram esgotados, e incluídos 3 empreendimentos retroativos.

- A maior oferta lançada dos empreendimentos em comercialização é de loteamento aberto, com 6.946 unidades lançadas (85,6%);
- A maior absorção em relação a oferta é de lotes em condomínio, uma vez que há somente 6,9% 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 2018	1	6,3%	667	8,2%	7	0,5%	99,0%	1,0%
2019	1	6,3%	11	0,1%	0	0,0%	100,0%	0,0%
2020	2	12,5%	2.396	29,5%	343	23,6%	85,7%	14,3%
2021	1	6,3%	206	2,5%	0	0,0%	100,0%	0,0%
2022	1	6,3%	1.048	12,9%	80	5,5%	92,4%	7,6%
2023	7 *	43,8%	2.963	36,5%	451	31,1%	84,8%	15,2%
2024	3	18,8%	822	10,1%	571	39,3%	30,5%	69,5%
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>100,0%</b>	<b>8.113</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.452</b>	<b>100,0%</b>	<b>82,1%</b>	<b>17,9%</b>

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

\* Até 03/2024

- A maior oferta horizontal lançada, com oferta ativa, ocorreu em 2023, com 2.963 unidades;
- A menor disponibilidade de unidades lançadas são de lançamentos ocorridos em 2019 e 2021, com a oferta esgotada.



# PREÇO E ÁREA MÉDIA | POR TIPOLOGIA

Tipo Imóvel	Preço Médio	m <sup>2</sup> Privativo	R\$/m <sup>2</sup> privativo
Lotes em Condomínio	341.735	368	929
Loteamento Aberto	122.823	275	447
<b>Média Loteamentos</b>	<b>138.331</b>	<b>281</b>	<b>492</b>
Casas em Condomínio	363.542	66	5.528

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

O preço médio por metro quadrado dos lotes em condomínio em Boa Vista é 108% superior ao preço dos loteamentos abertos.

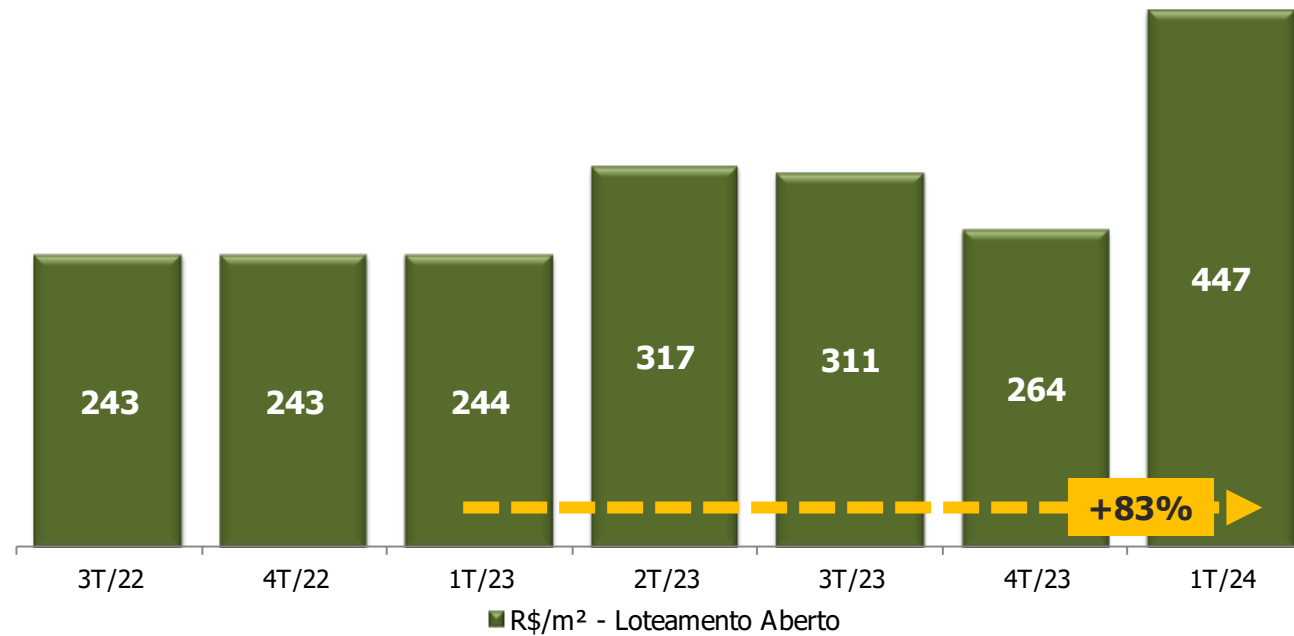


# PREÇO

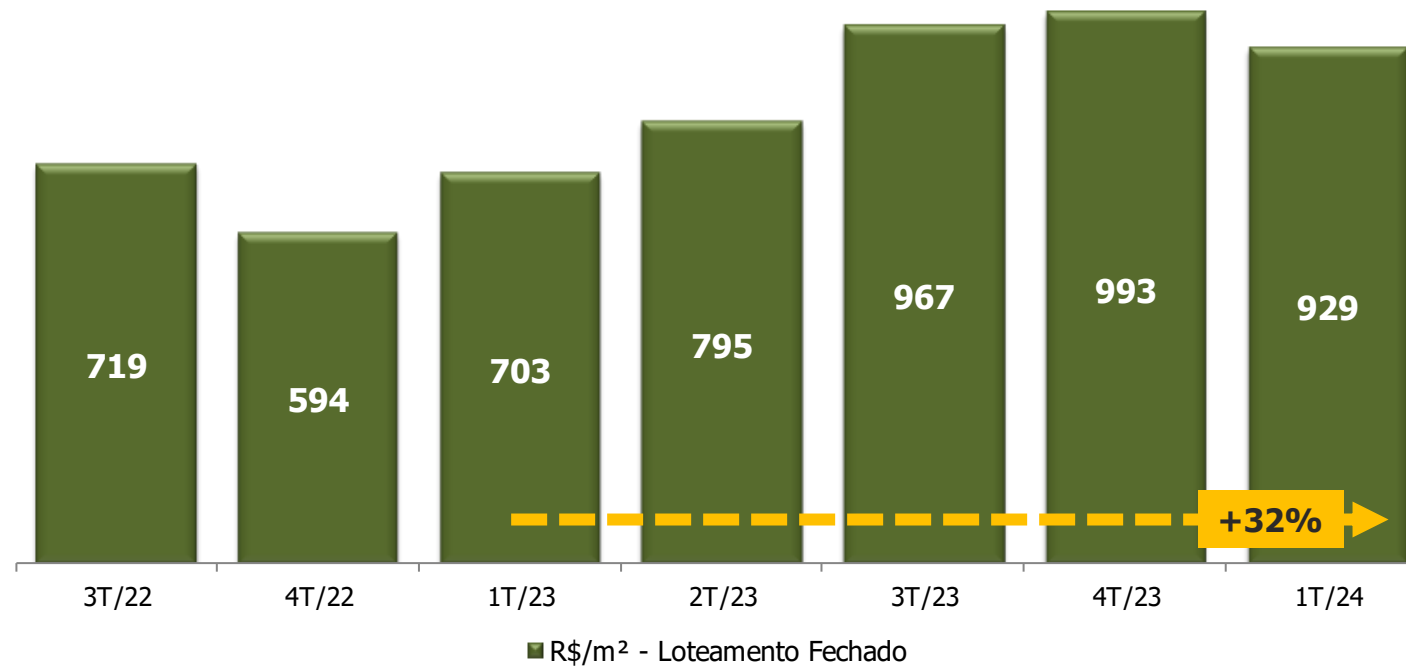


**BRA!N**

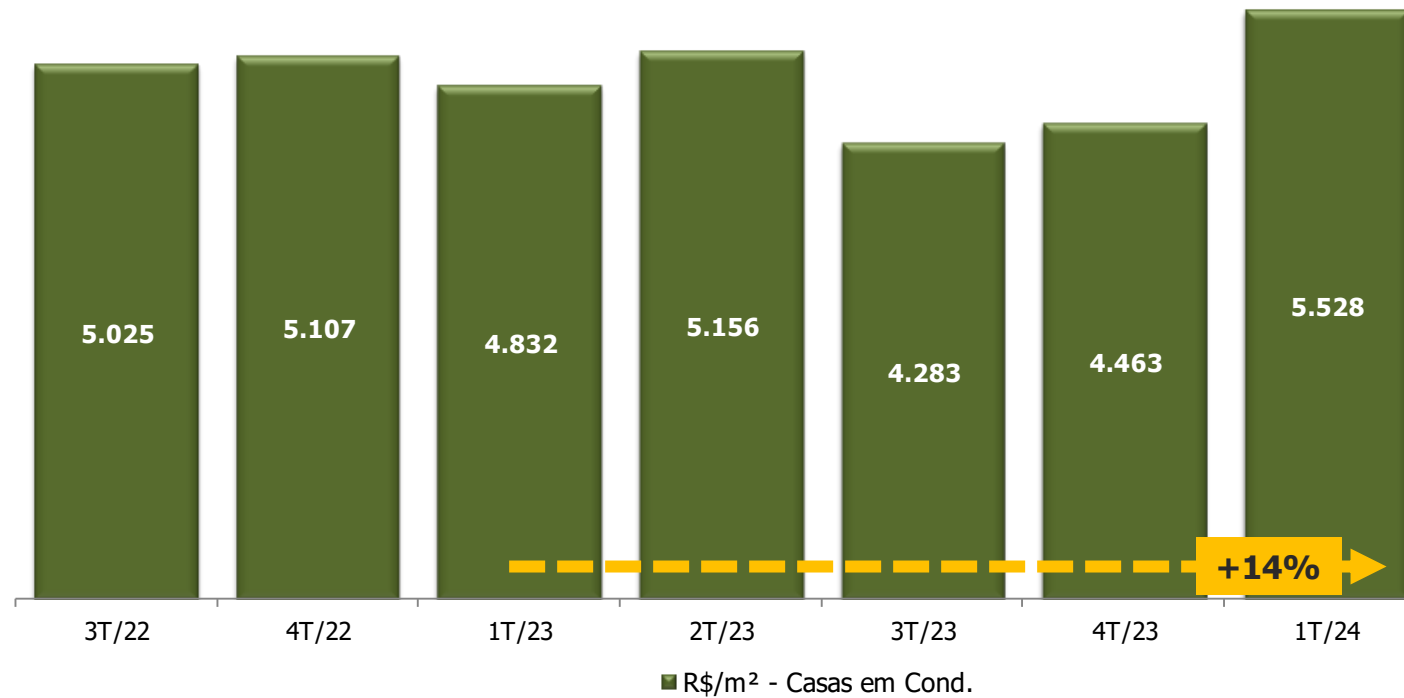
# EVOLUÇÃO DO PREÇO/M<sup>2</sup> - LOT. ABERTO



# EVOLUÇÃO DO PREÇO/M<sup>2</sup> - LOT. FECHADO



# EVOLUÇÃO DO PREÇO/M<sup>2</sup> - CASAS EM COND.





# ANÁLISE DO MERCADO RESIDENCIAL VERTICAL

**BRA!N**





# 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.
Especial	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 350.001 até 700.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
Médio	de 700.001 até 1.000.000	1	50,0%	8	22,2%	7	24,1%	12,5%	87,5%
Alto	de 1.000.001 até 1.500.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
Luxo	de 1.500.001 até 3.000.000	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
Super Luxo	Acima de 3.000.001	1	50,0%	28	77,8%	22	75,9%	21,4%	78,6%
<b>Total</b>		<b>2</b>	<b>100%</b>	<b>36</b>	<b>100%</b>	<b>29</b>	<b>100%</b>	<b>19,4%</b>	<b>80,6%</b>

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

# OFERTA LANÇADA E FINAL | 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 2018	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
2019	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
2020	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
2021	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
2022	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	-	-
2023	1	50,0%	28	77,8%	22	75,9%	21,4%	78,6%
2024*	1	50,0%	8	22,2%	7	24,1%	12,5%	87,5%
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>100%</b>	<b>36</b>	<b>100%</b>	<b>29</b>	<b>100%</b>	<b>19,4%</b>	<b>80,6%</b>

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

\* Até 03/2024

# PREÇO MÉDIO DO M<sup>2</sup> PRIVATIVO | POR TIPOLOGIA

Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m <sup>2</sup> Privativa
1 Dormitório	-	-	-
2 Dormitórios	-	-	-
3 Dormitórios	890.000	91	9.734
4 Dormitórios	3.633.119	252	14.417
<b>Média Geral</b>	<b>3.023.537</b>	<b>216</b>	<b>13.977</b>

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN

# PREÇO MÉDIO DO M<sup>2</sup> PRIVATIVO | POR PADRÃO

Tipo Imóvel	Preço Médio	Área Priv. Média	R\$/m <sup>2</sup> Privativa
Especial	-	-	-
Econômico	-	-	-
Standard	-	-	-
Médio	890.000	91	9.734
Alto	-	-	-
Luxo	-	-	-
Super Luxo	3.633.119	252	14.417
<b>Média Geral</b>	<b>3.023.537</b>	<b>216</b>	<b>13.977</b>

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN



# ANÁLISE DO VGV GERAL



**BRA!N**



# VGW OFERTADO E DISPONÍVEL NO MERCADO

Padrão	Empreendimentos	Ticket Médio	UNIDADES EM OFERTA			OFERTA EM R\$		
			Oferta Lançada	Oferta Final	Vendas	Lançada (R\$ MILHÕES)	Final (R\$ MILHÕES)	Vendas (R\$ MILHÕES)
Especial	0	0	0	0	0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Econômico	0	0	0	0	0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Standard	0	0	0	0	0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Médio	1	890.000	8	7	1	R\$ 7	R\$ 6	R\$ 1
Alto	0	0	0	0	0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Luxo	0	0	0	0	0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Super Luxo	1	3.633.119	28	22	6	R\$ 102	R\$ 80	R\$ 22
<b>Sub-Total Residenciais</b>	<b>2</b>	<b>3.023.537</b>	<b>36</b>	<b>29</b>	<b>7</b>	<b>R\$ 109</b>	<b>R\$ 88</b>	<b>R\$ 21</b>
Horizontal - Lot. Fechado	3	341.735	1.060	73	987	R\$ 362	R\$ 25	R\$ 337
Horizontal - Cond. de casas	8	363.542	107	48	59	R\$ 39	R\$ 17	R\$ 21
Horizontal - Lot. Aberto	5	122.823	6.946	1.331	5.615	R\$ 853	R\$ 163	R\$ 690
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>-</b>	<b>8.149</b>	<b>1.481</b>	<b>6.668</b>	<b>R\$ 1.363</b>	<b>R\$ 294</b>	<b>R\$ 1.070</b>

FONTE: BRAIN | ELABORAÇÃO: BRAIN



**AGRADEÇO SUA ATENÇÃO E  
COLOCO-ME À DISPOSIÇÃO  
PARA ESCLARECER  
QUAISQUER DÚVIDAS**

**Anderson Gonçalves**  
Head Centro-Oeste  
anderson@brain.srv.br  
(62) 98138-8036



## 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**



# BRA!N

Inteligência Estratégica

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