

REPORTAGEM ESPECIAL

Força imobiliária impulsiona construção no Litoral Norte

Em 2024, o volume de vendas de imóveis na região atingiu um recorde histórico de mais de R\$ 6 bilhões, segundo dados do ITBI

Lorraine Luz

Motor da construção civil no Litoral Norte gaúcho, o mercado imobiliário chega ao fim de 2025 com vigor, maturidade e valorização de sobra. Representantes do setor reafirmam a solidez graças à força econômica dos lançamentos imobiliários, em continuidade aos excelentes resultados do ano passado, quando a região assumiu o posto de segundo maior mercado de imóveis do Estado, ficando atrás apenas da Região Metropolitana. Em 2024, o volume de vendas de imóveis atingiu um recorde histórico de mais de R\$ 6 bilhões, segundo dados do ITBI (Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis), superando em 20% o ano anterior.

"Economicamente, o mercado da região tende a ganhar escala com novos investimentos em infraestrutura e aumento da base consumidora local. Enquanto outras regiões sofrem retrações, o Litoral Norte segue absorvendo novos empreendimentos. Mesmo com queda pontual de unidades lançadas no primeiro semestre de 2025 (48% frente ao mesmo período de 2024), o VGV acumulado é expressivo (R\$ 948 milhões no semestre), evidenciando a prefe-

rência do mercado por produtos de maior valor e menor risco", analisa Rafael Goellner Garcia, vice-presidente do Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Rio Grande do Sul (Sinduscon-RS) e vice-coordenador do Conselho da Indústria da Construção (Consic) da Fiergs.

Os dados citados por ele estão em estudo assinado pela Brain Inteligência Estratégica e apresentado no final de novembro pelo Sinduscon-RS em parceria com o Consic, envolvendo 11 regiões do Estado, além de um censo da Região Sul do País. Garcia destaca em especial a oferta relevante de empreendimentos verticais (2.577 unidades em estoque), com preço médio de R\$ 16,3 mil/m². O panorama detalhado dos lançamentos, das vendas, dos preços e da composição da oferta no primeiro semestre do ano mostra que o Litoral Norte está entre os mercados mais caros do Sul do País, com um estoque muito voltado a médio e alto padrão e com tíquete médio elevado. Para representar o Litoral Norte, foram considerados os mercados das cidades de Torres, Capão da Canoa, Xangri-Lá e Tramandaí.

"Do ponto de vista econômico, o Litoral Norte consolida uma janela de investimentos imobiliários com alto efeito multiplicador, movimentando uma cadeia produtiva que compreende mais de 90 outros segmentos econômicos e atraindo capital privado novo para a região", complementa Garcia. Renan Martinello, à frente do escritório regional Litoral Norte do Sinduscon-RS, projeta evolução para 2025 em

comparação a 2024: "A gente deve ter um aumento em torno de 20% a 23% em relação a todo 2024."

Para o CEO da Brain, Fábio Tadeu Araújo, a região tem uma característica especial: misturar apartamentos com loteamentos de uma maneira quase que equivalente, com participação significativa no mercado imobiliário. De acordo com ele, a Brain identificou forte alta de 2022 para 2023, tanto em lotes quanto apartamentos, com mais peso para esses últimos, que voltaram a performar bem na comparação 2023 para 2024. Araújo observa ainda que o principal momento de venda de lotes e de apartamentos acontece em novembro, dezembro e janeiro, o que torna o segundo semestre mais significativo para o mercado imobiliário.

O cerne da vitalidade imobiliária do Litoral Norte está no eixo Capão-Xangri-Lá, apoiado por Torres, que tem contribuições significativas sob o prisma do alto padrão de empreendimentos verticais. É por isso que agosto de 2023 pode ser considerado um ponto de virada para a região. Em agosto daquele ano, um acordo homologado na Justiça Federal fez com que a prefeitura de Capão da Canoa pudesse voltar a emitir alvarás para a construção de novas edificações, verticais ou horizontais. A suspensão estava em vigor desde dezembro de 2018, resultante de uma ação civil pública movida por conta da insuficiência dos sistemas de tratamento de esgoto. Até então as únicas obras em andamento diziam respeito a licenças anteriores.

res. "Em função disso, 2023 foi um ano muito positivo, e essa liberação está mostrando os resultados agora", pontua Martinello. "Com o fim do embargo, muitos projetos foram destravados na região e tivemos o início de obras fundamentais pela Corsan", observa, referindo-se às melhorias na infraestrutura de tratamento de esgoto.

O fluxo de pessoas para o Litoral Norte desde a pandemia é mais um componente que mantém o mercado ativo. Segundo o IBGE, o Litoral Norte lidera o crescimento populacional do Estado: alta de quase 26% entre os censos de 2010 e 2022, enquanto que o Estado como um todo cresceu pouco menos de 2%.

Segundo Juliano Florczak Almeida, chefe da Seção de Informação e Pesquisa da Fundação Gaúcha de Trabalho e Ação Social (FGTAS), o mercado de trabalho da construção civil na região mantém um padrão consistente desde 2021: saldo positivo de contratações entre julho e outubro, seguido por quedas nos dois últimos meses do ano.

De janeiro a outubro de 2025, houve alta de contratações de mais 18% em relação a igual período do ano passado. O desligamento também aumentou, mas em grau menor, de 5%. Almeida destaca ainda um avanço de 8% sobre o estoque de dezembro de 2024. No mesmo período, o comércio fechou 7% dos vínculos. "O padrão se repete: saldo positivo de meio de ano e queda em novembro e dezembro. E, ano após ano, a construção tem sido o

segmento com maior crescimento relativo nos primeiros 10 meses do ano, conclui.

Para o representante da Fiergs, a participação do Litoral Norte no valor geral de vendas (GVG), em 2024, reflete a migração de renda e patrimônio das regiões metropolitanas para produtos de maior valor agregado, gerando emprego, consumo e arrecadação. "Esse movimento reforça a região como ativo estratégico no portfólio econômico do Rio Grande do Sul, com tendência de crescimento mesmo em um ambiente macroeconômico desafiador", analisa Garcia. Mesmo que 2025 não repita os números extraordinários de 2024, a tendência é manter um patamar saudável e atrativo. Entre os desafios que a região apresenta, ele destaca a necessidade de planejamento urbano, integração público-privada e foco em sustentabilidade: "Quando saneamento, mobilidade, preservação ambiental e capacitação profissional caminham juntos, transformamos o ciclo atual em desenvolvimento de longo prazo, com impacto positivo social e econômico".

Para o representante do Sinduscon-RS na região, eventuais críticas a projetos com base em receios de prejuízos ambientais não têm fundamentação: "Somos muito cobrados pelos órgãos competentes. Assim que a questão do saneamento estiver operando a pleno, o Litoral Norte será referência nacional. É um orgulho para nós. Só critica quem não conhece o processo", garante Martinello.

O perfil do mercado imobiliário do Litoral Norte gaúcho

Unidades verticais lançadas

No primeiro semestre do ano, o Litoral Norte ficou na 5ª posição entre as regiões, que no total somam 8.814
 2022..... 1.368
 2023..... 1.345
 2024..... 2.313
 ▶ 1º semestre 2024: 1.178
 ▶ 1º semestre 2025: 613
 -48% ante igual período do ano anterior

GVG lançado (em R\$ milhões)

Litoral tem o segundo mais alto entre as regiões no primeiro semestre do ano
 2022..... 1.688
 2023..... 1.589
 2024..... 3.628
 ▶ 1º semestre 2024: 1.621
 ▶ 1º semestre 2025: 948
 -42% na comparação entre primeiros semestres

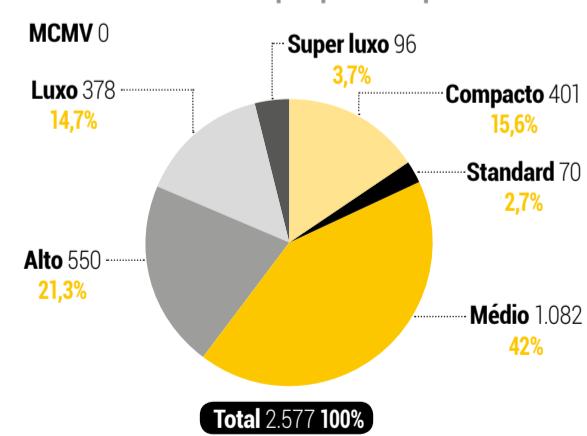
Oferta final (estoque)

Por tipologia	Número de unidades
1 dormitório	541 unidades (15,5%)
2 dormitórios	1.156 unidades (9,8%)
3 dormitórios	775 unidades (18,6%)
4 dormitórios	105 unidades (2,5%)
Total:	2.577 unidades em estoque

Participação de 13,1% no total das regiões analisadas, atrás apenas de Porto Alegre e Região Metropolitana

Por padrão

Número de unidades por perfil do produto



Indicadores de preço e metragem

- Tíquete médio vertical: R\$ 1.479 (é o maior do estudo, superando Gramado e Canela)
- Área privativa média vertical: 90 m² (é a maior entre as regiões pesquisadas)
- Preço/m² médio vertical: R\$ 16.357/m² (é o segundo maior, atrás somente de Gramado/Canela)