

REPORTAGEM ESPECIAL

Imóveis de Capão, Xangri-Lá e Torres têm alta valorização

Estudo também reuniu dados da Região Sul do Brasil e colocou Torres e Capão da Canoa no ranking das 10 cidades mais caras

Loraine Luz

Com um estoque total de mais de 2,5 mil unidades a um preço médio de R\$ 16.357 o metro quadrado vertical, perdendo apenas para Gramado e Canela, e liderando o tíquete médio vertical, com R\$ 1.479, o Litoral Norte se consolida como um dos territórios mais valorizados do Rio Grande do Sul. Além disso, é uma das regiões com maior presença de médio, alto, luxo e super luxo combinados dentro do Estado.

Os dados fazem parte de um estudo da Brain Inteligência Estratégica apresentado pelo Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Rio Grande do Sul (Sinduscon-RS), em parceria com o Conselho da Indústria da Construção (Consic) da Fiergs. Foi analisada a performance de mercados de 11 regiões gaúchas, no primeiro semestre do ano. Outro indicativo da presença de empreendimentos verticais diferenciados no Litoral Norte é a área privativa média de 90 metros quadrados, a maior entre todas as regiões pesquisadas.

O estudo também reuniu dados da Região Sul do país e colocou Torres e Capão da Canoa no ranking das 10 cidades mais caras. O valor médio do metro qua-



Torres (foto) e Capão da Canoa estão entre as 10 cidades com o metro quadrado mais caro no Sul do Brasil

drado de Torres está na sexta posição, anotando pouco mais de R\$ 18,4 mil, enquanto que o de Capão da Canoa chega bem perto dos R\$ 15 mil (penúltima posição). O valor é referente a junho deste ano. "O Litoral Norte é com certeza um local promissor para o mercado imobiliário, como tem se demonstrado já, nos últimos períodos, com o forte aumento de lançamentos entre 2022 e 2024, que já são os anos com dados completos, em especial em Capão da Canoa e em Torres", afirma Fábio Tadeu Araújo, CEO da Brain.

Para Duani Teixeira, CEO da D1 Empreendimentos, o mercado local caminha para um ciclo de amadurecimento e sofisticação. "Os próximos anos devem ser marcados

por produtos mais completos e multifuncionais, unindo lazer, serviços, marinas, rooftop e espaços de convivência que funcionem o ano inteiro. Também haverá a tendência maior para os condomínios 4.0, conectando mobilidade náutica", projeta o empresário.

A D1 conquistou o Sinduscon Premium 2025 em duas categorias, sendo uma delas o melhor empreendimento de grande porte do Estado: o Occhi Marina Club, na beira da Lagoa dos Quadros. Atualmente, a D1 tem seis empreendimentos em fase de licenciamento, quatro projetos em construção, dois em fase de lançamento e sete em desenvolvimento.

Planilha compartilhada pelo escritório Regional do Sinduscon-

-RS no Litoral Norte lista mais de 200 empreendimentos em construção nas principais praias, envolvendo 113 incorporadoras e/ou construtoras, conforme levantamento recente. Mais de 80% das obras são verticais, com concentração em Capão da Canoa e Torres. O padrão luxo e super luxo está identificado em 22% dos empreendimentos, especialmente em Torres e Xangri-Lá.

De acordo com Atilar Gilberto Gerstner Filho, vice-presidente da Associação dos Corretores e Imobiliárias de Capão da Canoa (Acica), e conselheiro do Creci no Litoral Norte, há aproximadamente 40 empreendimentos já lançados desde janeiro, de Cidreira a Torres, tanto verticais quanto horizontais. "Temos uma expectativa de lança-

mento imobiliário, no transcorrer de dezembro e janeiro, de aproximadamente outros 20 empreendimentos", destaca.

Com base no trânsito que tem no setor e o fato do eixo Capão da Canoa-Xangri-Lá ser determinante nos resultados, o representante da Acica é otimista para os próximos anos. "O mercado imobiliário seguirá aquecido. A gente acredita que a população do Litoral Norte vai crescer em números estratosféricos em 20 anos", aposta. "Sem demérito a nenhuma outra região do Estado, mas o que nós estamos vendendo é exclusividade em todos os sentidos, em especial à qualidade de vida", completa.

Presidente da Actor, a Associação das Incorporadoras e Construtoras de Torres, Ramon Krás destaca os diferenciais da região: "Cada vez mais pessoas buscam morar, investir e empreender em cidades litorâneas que oferecem estrutura, natureza e qualidade de vida."

Ainda que fatores como turismo e crescimento populacional demandem positivamente a construção civil, para o representante do Sinduscon-RS no Litoral Norte, Renan Martinello, a explicação para a consistência do setor é basicamente uma: o mercado imobiliário exhibe resultados. "Passamos por várias crises, sejam as chuvas da enchente histórica do ano passado, antes ainda teve a pandemia, a crise no setor agrícola e tudo mais, mas o mercado aqui continua se mantendo sólido. O que explica isso é que o litoral apresenta resultado positivo de valorização dos imóveis".

A performance de cada cidade segundo a Brain

A pedido da reportagem, a Brain Inteligência Estratégica compartilhou, individualmente, os dados das cidades que compõem o Litoral Norte no panorama do mercado imobiliário gaúcho vertical para o primeiro semestre de 2025 apresentado no final de novembro pelo Sinduscon-RS, em parceria com o Conselho da Indústria da Construção (Consic) da Fiergs.

Torres e Capão da Canoa apresentam uma dinâmica forte. Tramandaí mostra pouca participação no VGV total das quatro cidades no período analisado. Já o mercado de Xangri-Lá, é fortemente baseado em condomínios horizontais de alto padrão; e o estudo ficou restrito a empreendimentos verticais.

VGV Lançado (em milhões de Reais)

Potencial de vendas que entrou no mercado

Cidade	2022	2023	2024	(1s)2025
Capão da Canoa	657,2	1.222,8	1.341	416,9
Torres	862,2	366,2	2.155,1	531,2
Tramandaí	140,4	0,0	85,3	0,0
Xangri-Lá	28,5	0,0	46,7	0,0
Total	1.688,3	1.589	3.628,1	948,1

VGV Vendido (em milhões de Reais)

A demanda efetiva, o que o mercado absorveu

Cidade	2022	2023	2024	(1s)2025
Capão da Canoa	268,1	360,4	1.872,3	825
Torres	331,3	95,3	2.097,2	610,7
Xangri-Lá	2,5	25,8	48,6	17,3
Total	601,9	481,5	4.018,1	1.453

Unidades Lançadas

Cidade	2022	2023	2024	(1s)2025
Capão da Canoa	667	1.036	1.060	296
Torres	492	309	1.126	317
Tramandaí	185	0	118	0
Xangri-lá	24	0	9	0
Total	1,368	1,345	2,313	613

Unidades Vendidas

Cidade	2022	2023	2024	(1s)2025
Capão da Canoa	291	355	1.543	557
Torres	140	81	1.169	343
Xangri-lá	3	46	64	9
Total	434	482	2.776	909

TOP 5

O Litoral é a 2ª região mais cara do Estado. Considerando as 11 regiões do estudo, o preço do metro quadrado vertical tem média geral de R\$ 11,7 mil. O dado faz parte do estudo da Brain Inteligência Estratégica para o Sinduscon-RS.

Região ► Preço/m² médio vertical

Gramado/Canela ► R\$ 17.033

Litoral Norte ► R\$ 16.357

Porto Alegre ► R\$ 14.751

Santa Cruz do Sul ► R\$ 9.455

Caxias do Sul ► R\$ 9.103