

REPORTAGEM ESPECIAL

Arrecadação do ITBI cresce no município de Xangri-Lá

Até 5 de dezembro de 2025, o ITBI somou R\$ 32.309.898,61, superando todo o acumulado de 2024 (R\$ 31.099.904,63)

Loraine Luz

A vocação de Xangri-Lá se mantém associada a condomínios horizontais de alto padrão, segmento que consolida o município como um dos mais valorizados do Litoral Norte. No resultado considerado "extraordinário" em 2024, conquistou o segundo lugar regional, movimentando R\$ 1,6 bilhão em vendas. Para 2025, o escritório regional do Sinduscon-RS aponta um VGV de R\$ 850 milhões no primeiro semestre.

Os indicadores municipais também avançam. Até 5 de dezembro de 2025, o ITBI somou R\$ 32.309.898,61, superando todo o acumulado de 2024 (R\$ 31.099.904,63), conforme informou a prefeitura. O primeiro semestre de 2025 fechou com R\$ 16.979.513,87, acima dos R\$ 14,86 milhões registrados no mesmo período de 2024 (que já era o melhor primeiro semestre em quatro anos). O volume de alvarás de construção mantém estabilidade: 543 emitidos até 30 de novembro, ante 613 em 2024 e 616 em 2023.

Para Adilson Oliveira, dire-



Vocação do município de Xangri-Lá segue associada a condomínios horizontais de alto padrão; cidade tem diversas praias valorizadas do RS

tor-presidente da Alfa do Brasil, a migração intensa para o Litoral nos últimos anos reforça a pressão por demanda imobiliária.

"O Litoral Norte está passando por um ótimo momento no setor imobiliário. O crescimento populacional atrai novos empreendimentos de vários segmentos, exigindo a ampliação da infraestrutura das cidades e dos serviços para acompanhar o desenvolvimento. É uma região com boas perspectivas de valorização e novos investimentos nos próximos anos", projeta.

Com sede em Xangri-Lá, a Alfa do Brasil foi fundada em 1999 e tem foco em projetos residenciais de médio e alto padrão. Nesse período já entregou mais de 1 mil imóveis. O de maior destaque atualmente é o Xangri-Lá Ilhas Resort, à beira-mar, que está em fase de pré-lançamento. O empreendimento será construído no terreno que um dia abrigou o Hotel Termas Xangri-Lá e é

uma parceria da Alfa do Brasil e da Beralv.

À frente da ECL Urbanismo, especializada no desenvolvimento de condomínios e bairros planejados, e com experiência de mais de 25 anos de atuação no setor imobiliário, Eduardo Cruz entende que o mercado imobiliário do Litoral Norte se destaca porque vende para todas as cidades do Estado, seja como segunda residência, seja como opção de investimento.

"O cliente está querendo diversificar investimentos. Nesse momento, com taxa de juros alta no País, os clientes estão utilizando também os lucros de aplicações para comprar imóvel. Por isso, a gente continua vendendo bem no Litoral", explica. A ECL soma mais de 1.900.000 m² de áreas urbanas desenvolvidas. Um dos últimos lançamentos foi o Verano Xangri-lá, em 2025, com 360 lotes praticamente todos vendidos.

Capão da Canoa: "um bairro" da capital gaúcha

A importância dos lançamentos imobiliários na performance da construção civil do Litoral Norte tem em Capão da Canoa uma referência. Segundo o Sinduscon-RS Litoral Norte, o município alcançou R\$ 900 milhões em VGV no primeiro semestre, alta de 23% frente ao mesmo período de 2024. No ano passado, Capão já havia liderado a região com R\$ 1,7 bilhão em vendas, contribuindo para o recorde histórico de R\$ 6 bilhões movimentados no Litoral Norte.

Segundo Atilar Gilberto Gerstner Filho, vice-presidente da Associação dos Corretores e Imobiliárias de Capão da Canoa (Acica), o eixo Capão-Xangri-Lá é responsável por no mínimo 70% dos lançamentos imobiliários de Cidreira

a Torres. Segundo dados do Creci (Conselho Regional de Corretores), Capão da Canoa reúne sozinha 2.095 corretores ativos (a delegacia da região, que abrange outros municípios, incluindo Xangri-Lá, tem o total de 2.991).

Os números da prefeitura de Capão reforçam o bom momento: entre janeiro e novembro de 2025, o município arrecadou R\$ 33.718.175,44 em ITBI. O valor supera todo o montante de 2024 (R\$ 32.220.471,90), mesmo sem contabilizar dezembro. Janeiro e maio de 2025 registraram altas superiores a 40% em comparação com os mesmos meses do ano anterior.

Sócio-fundador da Nazale Incorporadora e Construtora, José Nazareno sintetiza a transforma-

ção da região ao combinar a chegada de novos habitantes desde a pandemia e a concomitante efervescência do mercado imobiliário: "Capão acabou se tornando um bairro da capital gaúcha". O período de maior expansão da construtora – uma das mais tradicionais da cidade, com 40 anos de atuação e mais de 30 empreendimentos entregues – foi justamente no pós-pandemia, quando passou a investir também em condomínios horizontais, não apenas em empreendimentos verticais. "Essa diversificação acompanhou o novo movimento do mercado no Litoral Norte e consolidou um ciclo de forte crescimento para a Nazale", afirma Nazareno. Com 30% das unidades já comercializadas,



Zephyr Tower é um edifício residencial de alto padrão com 15 andares

o Zephyr Tower, um edifício residencial de alto padrão com 15 andares no bairro Navegantes, é um dos destaques. A poucos metros da praia, com 96 apartamentos de duas a quatro suítes, é resultado de um investimento de R\$ 90

milhões. A previsão de entrega é para dezembro de 2027. Além do Víz Home Lake e Harmony Life & Style, que já estão em andamento, a Nazale prepara o lançamento de mais dois projetos na cidade em 2026.