

REPORTAGEM ESPECIAL

Gargalos ameaçam protagonismo do Litoral Norte

PREFEITURA MUNICIPAL DE TRAMANDAÍ/DIVULGAÇÃO/JC



Aumento da população amplia a demanda por saneamento, mobilidade, saúde e segurança, exigindo planejamento para evitar que o crescimento pressione a capacidade das cidades

Pesquisadores defendem que o avanço seja acompanhado por políticas voltadas à inovação, à atividade industrial e à qualificação da economia

Loraine Luz, especial para o JC
De Cidreira

Com R\$ 7,36 bilhões em vendas de imóveis, o Litoral Norte encerrou 2025 superando sua performance no ramo em 23%, ante o ano anterior, conforme o Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Estado do Rio Grande do Sul (Sinduscon-RS). A robusta e consistente performance no ramo – em 2024, a região se consolidou como o segundo maior polo da construção civil do Estado, atrás apenas da Região Metropolitana de Porto Alegre – acena para um viés de progresso. Uma maior circulação de capital e interesse de investidores, no entanto, não garante por si só melhora na qualidade de vida da população, observam especialistas em desenvolvimento regional.

Capão da Canoa, com R\$ 1,9 bilhão em Valor Geral de Vendas (VGV), indicador que representa a soma do valor potencial de comercialização

de um empreendimento imobiliário, e Xangri-Lá, com R\$ 1,7 bilhão (em VGV) lideram esse fluxo. Torres também atingiu o seu bilhão (R\$ 1,052 bilhão em VGV) mas foi superada por Tramandaí, com R\$ 1,2 bilhão em VGV. Imbé, por sua vez, teve o maior crescimento percentual (26% superior a 2024), com R\$ 530 milhões em VGV. Arroio do Sal apareceu na sexta posição entre as praias, com R\$ 320 milhões em VGV.

“Há um risco ao superestimar variáveis do setor imobiliário para indicar desenvolvimento”, explica Dilani Bassan, doutora em Desenvolvimento Regional. Segundo ela, uma alta arrecadação de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) indica, somente, aumento na circulação de capital, interesse de investidores e expansão do mercado de imóveis.

“O crescimento do setor pode ter como causa a especulação imobiliária, sem gerar empregos permanentes, diversificação econômica e ampliação dos serviços públicos”, analisa. “Em alguns casos, a elevação do preço dos imóveis torna difícil o acesso à moradia pela população local”, descreve.

Roberto Moraes, também doutor em Desenvolvimento

Regional e professor na Faccat (Faculdades Integradas de Taquara), observa que, uma vez construído e vendido o imóvel, a receita cessa, restando ao município o IPTU. “Se a cidade não converter essa receita em atração de indústrias, tecnologia e empregos permanentes, o crescimento estagna quando as áreas urbanizáveis escassearem”, projeta.

O professor lembra que estudos de dinâmica demográfica e socioeconômica gaúcha apontam que, apesar do forte crescimento populacional e do PIB da construção civil, o Litoral Norte ainda enfrenta desafios históricos em índices de desenvolvimento humano estrutural, como saúde especializada e educação superior. “O dado imobiliário comemora a venda, mas não calcula o custo público gerado pelo aumento de demanda por saneamento, macrodrenagem e segurança pública”, acrescenta.

O ponto comum na análise dos especialistas é um alerta: crescer não significa o mesmo que se desenvolver. “Ainda é bastante prematuro afirmar que o Litoral Norte se consolidou como um novo polo de desenvolvimento”, atesta Dilani, citando planejamento urbano, geração de emprego, melhor

O panorama das principais cidades à beira-mar

O comportamento do PIB

Xangri-Lá saltou da 3ª posição no crescimento do PIB para a 1ª do PIB per capita. As tabelas mostram valores nominais (unidade: R\$ x1000). São os dados mais recentes do IBGE, divulgados em 2025, referentes ao PIB municipal de 2023. Capão da Canoa, que liderou o crescimento do PIB total (52,35%), ficou em 4º lugar no PIB per capita (29,49%). Torres manteve desempenho elevado nos dois indicadores.

PIB	2020	2023 (revisado)	Var.%
Capão da Canoa	1.698.753,74	2.588.160,82	52,35%
Torres	1.239.246,18	1.835.529,32	48,12%
Xangri-Lá	622.082,32	914.703,99	47,04%
Imbé	552.945,34	762.866,41	37,96%
Arroio do Sal	257.320,55	353.686,79	37,45%
Tramandaí	1.150.735,20	1.579.725,12	37,28%
Bal. Pinhal	255.481,07	333.149,05	30,40%
Cidreira	337.460,49	406.916,43	20,58%

PIB per capita	2020	2023 (revisado)	Var.%
Xangri-Lá	37.083,89	55.561,20	49,82%
Torres	31.723,48	43.963,72	38,58%
Tramandaí	21.863,79	29.046,01	32,85%
Capão da Canoa	31.428,72	40.698,19	29,49%
Arroio do Sal	25.033,62	31.987,59	27,78%
Bal. Pinhal	17.787,44	22.276,77	25,24%
Imbé	23.761,13	28.439,70	19,69%
Cidreira	20.349,79	23.836,71	17,14%

infraestrutura e preservação ambiental entre os desafios desse caminho. Moraes concorda: “Quando a expansão urbana

vem acompanhada da degradação da natureza e perda de fator identitário, por exemplo, isso não é desenvolvimento”.