

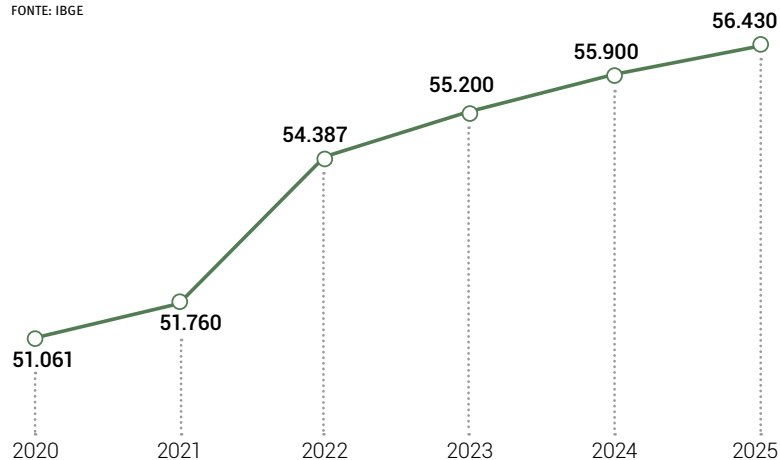
Movimentos ocorridos pós-pandemia e enchente elevaram o número de pessoas residentes na cidade do Litoral Norte



PEDRO BARBOSA/ESPECIAL/CIDADES

Crescimento populacional

FONTE: IBGE



CONSTRUÇÃO CIVIL

Tramandaí vive novo momento com maior população permanente

Pedro Barbosa, de Tramandaí
Especial para o Jornal Cidades

A imagem de Tramandaí como um destino exclusivamente de verão ficou para trás. Nos últimos cinco anos, a cidade do Litoral Norte gaúcho passou por uma transformação silenciosa, mas profunda, impulsionada por mudanças no comportamento da população após a pandemia de Covid-19, pelo avanço da construção civil e pela chegada de novos empreendimentos. O resultado é um mercado imobiliário mais aquecido, marcado pela valorização dos imóveis, pela verticalização e pela ampliação da oferta de projetos voltados a um público cada vez mais exigente.

De acordo com o vice-presidente do Sinduscon-RS e coordenador regional do Litoral Norte da entidade, Ramiro Chaves Laurent, a pandemia, iniciada em 2020, representou um ponto de inflexão para o mercado. Muitas famílias que utilizavam imóveis no litoral apenas durante o verão passaram meses vivendo na região durante o período de isolamento

social e descobriram uma nova forma de morar. “Grande parte das pessoas já tinha uma segunda residência aqui no litoral e, quando fechou tudo em 2020, vieram passar o período de isolamento. Descobriram que viver no litoral era bom o ano inteiro”, comentou.

Segundo Laurent, esse movimento ajudou a acelerar o crescimento populacional permanente de Tramandaí, criando uma demanda contínua por novos imóveis e fortalecendo o setor da construção civil. Embora os dados oficiais apontem uma população de 56.430 habitantes, com crescimento de 3,7% entre 2020 e 2025, Laurent acredita que a quantidade de moradores fixos seja ainda maior, já que muitas pessoas mantêm domicílio registrado em outras cidades.

O vice-presidente explica que esse novo perfil de moradores também mudou o tipo de empreendimento que chega ao município. “Se há alguns anos predominavam edifícios voltados ao veraneio, hoje Tramandaí passa a receber projetos de médio e alto padrão, com áreas de lazer completas, rooftops,

piscinas, espaços gourmet e infraestrutura semelhante à encontrada em grandes centros urbanos”. Segundo ele, empreendimentos com acabamento mais sofisticado e estrutura de lazer completa começam a redefinir o mercado local, acompanhando uma tendência já consolidada em cidades como Capão da Canoa e Torres.

Como exemplo desses novos empreendimentos, Laurent cita o The Roof Residence, localizado no bairro Barra, um prédio de alto padrão com 19 pavimentos, que conta com apartamentos de 1, 2 e 3 dormitórios e tem previsão de entrega para dezembro deste ano. Há também o Lake Bairro Planejado, em Nova Tramandaí, com 1.834 unidades, que tem previsão de entrega da fase 1 em dezembro de 2027. O empreendimento conta com amplas áreas verdes, lagos naturais, ciclovias e espaços de lazer.

O aquecimento do setor também aparece nos preços. Dados citados pelo dirigente, com base em levantamentos do mercado imobiliário, indicam que o valor médio do metro quadrado

em Tramandaí registrou valorização de aproximadamente 58% entre 2020 e 2025, resultado atribuído ao aumento da procura por imóveis e ao crescimento da população permanente. O desempenho acompanha o momento positivo vivido pelo mercado imobiliário do Litoral Norte. Segundo dados divulgados pelo Sinduscon-RS, em 2025, Tramandaí foi a terceira da região com maior Valor Geral de Venda (VGV), com R\$ 1,2 bilhão, atrás apenas de Capão da Canoa e Xangri-Lá. O valor médio das negociações girou em torno de R\$ 250 mil, o que favoreceu o bom resultado, em razão dos valores de metro quadrado terem subido bastante desde a pandemia.

Na avaliação de Laurent, a expansão da construção civil em Tramandaí deverá seguir três caminhos principais nos próximos anos: a continuidade da verticalização da área urbana, a implantação de novos condomínios próximos às lagoas e ao rio Tramandaí e o desenvolvimento de bairros planejados, especialmente na região de Nova Tramandaí.

Para o presidente da Associação das Imobiliárias e Corretores de Imóveis de Tramandaí e Imbé (AICITI) e dirigente do Sinduscon-RS, Thiago Kury, a região vive um novo ciclo, impulsionado pela busca por qualidade de vida, pelo custo de vida e pela proximidade com Porto Alegre e a Região Metropolitana. “Deixamos de ser balneário e nos tornamos cidade polo. O pós pandemia e pós enchentes mudaram a realidade de Tramandaí e Imbé. A chegada de mais investimentos públicos e privados visando a melhoria da infraestrutura ajudam na busca por novos negócios e, por consequência, na migração da população de

forma permanente”.

Essa mudança também se reflete no tipo de imóvel procurado. Na região central de Tramandaí, predominam apartamentos de um, dois e três dormitórios, buscados principalmente por casais sem filhos, aposentados e pessoas que dividem a semana entre o litoral e a cidade de origem. Já as casas, especialmente em condomínios ou com pátio, atraem famílias com filhos pequenos, que procuram mais espaço. “A gente hoje tem uma migração geral, com uma característica bem ampla”, explica Kury. Entre as áreas que concentram a expansão está a Zona Sul, que, segundo Kury, permaneceu por mais tempo desassistida e agora recebe novos empreendimentos acompanhados de melhorias na infraestrutura.

Kury também aponta a necessidade de ampliar serviços como saúde, educação e saneamento para acompanhar a chegada de novos moradores e sustentar o crescimento do setor. “O desafio hoje é continuar com o crescimento ordenado e atrair cada vez mais o investimento privado. Nossa região pode se transformar de forma imediata no destino dos eventos privados, não apenas festas e shows, mas também conferências, congressos e cursos, fomentando o setor de habitação, gastronômico e serviços em geral”. Além disso, ele destaca que Tramandaí pode ser polo para empresas de tecnologia e data center, ensino técnico e universitário, qualificando a mão de obra local e atraindo novas pessoas para migração. “Escolas privadas, clínicas e hospitais privados possuem demanda reprimida na região, pois muitas famílias com poder aquisitivo migraram e não apenas aposentados”.