

## Economia

## CRESCIMENTO IMOBILIÁRIO

## Condomínios vão mudar bairros

Dez bairros na Grande Vitória são os que vão receber maior número de moradores e, com isso, mais mudanças na infraestrutura

Joyce Meriguetti

**A** intensa atividade da construção civil capixaba está transformando a Grande Vitória em um grande canteiro de obras, mas as mudanças mais significativas ainda estão por vir.

Isso porque, daqui a cinco anos, quando os condomínios atualmente em obras já estiverem prontos, surgirão também novos moradores e veículos circulando pelas ruas.

Esse aumento populacional será sentido de forma mais intensa em 10 bairros, localizados nos municípios de Vitória, Vila Velha, Serra e Cariacica, onde se concentra o maior número de imóveis em construção.

São eles Jardim Camburi, Bento Ferreira, Itaparica, Praia da Costa, Itapoã, Laranjeiras, Colina de Laranjeiras, Jardim Limoeiro, Jacaraípe e Campo Grande.

Como forma de minimizar os efeitos do adensamento populacional no trânsito dessas regiões, as prefeituras já preparam abertura de novas ruas, como é o caso de Colina de Laranjeiras, Laranjeiras, Jardim Limoeiro e Jacaraípe.

Já em locais onde não é possível

## TRÊS CARROS PARA ATENDER A FAMÍLIA



RODRIGO GAVINI/AT

## Futuro

“Ter três carros é uma questão de necessidade para a nossa família. Não dá para abrir mão”, diz a representante de vendas, Claudia Egídio de Souza.

Ela, que mora em Colina de Laranjeiras, na Serra, junto com o marido e quatro filhos, está atenta ao crescimento e às necessidades do bairro relacionados à mobilidade.

“Ainda não sofremos com engarrafamento no bairro, mas o trânsito precisa ser planejado desde já para que os moradores não tenham problemas no futuro”, observa.

ampliar vias, a solução encontrada é transformar avenidas paralelas de mão dupla em vias de sentido único. É o que vai acontecer com ruas de Jardim Camburi, em Vitória, e com a avenida Aracruz e a Rodovia do Sol, em Itaparica, Vila Velha.

Já em Cariacica, a estratégia a ser adotada é desviar o fluxo de

veículos para transporte de cargas do bairro Campo Grande, que vai receber uma leva de novos condomínios residenciais, convertendo um trecho da BR-262 em avenida.

Mas, na avaliação de especialistas, para evitar que os bairros cresçam de forma desordenada e sofram um “colapso”, é preciso planejar melhor as cidades..

O arquiteto e urbanista Gregorio Repsold ressalta a necessidade de induzir a oferta de comércio e serviços para que os moradores não precisem se deslocar para terem atendidas as suas necessidades.

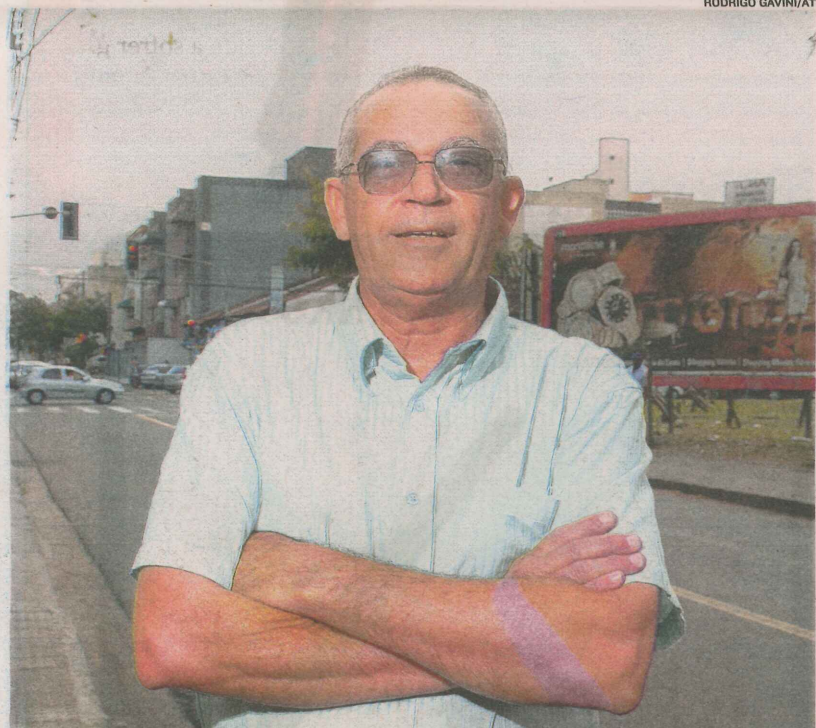
Na visão arquiteto e urbanista Heliomar Venâncio é preciso mudar o modelo de aprovação de projetos pelas prefeituras. “O planeja-

mento da cidade não deve considerar só a altura dos prédios e, sim, o adensamento populacional”.

Já o diretor do Instituto Brasileiro de Estudos do Trânsito (Ibetran), Paulo Lindoso, e o consultor de transporte João Renato Prandina, defendem que é preciso atualizar o planejamento de trânsito dos bairros.

## TRANSFORMAÇÃO

RODRIGO GAVINI/AT



## Caranguejos e cavalos nas ruas

Morador de Jardim Camburi há 30 anos, José Silvério de Almeida, 62, acompanhou de perto o crescimento do maior bairro de Vitória, em número de habitantes.

“Quando me mudei só tinham duas ruas pavimentadas. O resto era estrada de chão e mangue. Víamos caranguejo, boi e cavalos

pelo bairro”, lembra ele que, ainda hoje, mora em um dos primeiros conjuntos habitacionais construídos na região.

“Na época, optei por Jardim Camburi porque era onde tinha condições financeiras de morar. Hoje, não troco o bairro por nenhum outro”, afirma.

## Futuro dos bairros Valorização de 17,2% em Bento Ferreira

ANDRESSA CARDOSO - 28/03/2011

## Vitória

## 1 Jardim Camburi

VAI GANHAR MAIS 10.485

MORADORES ATÉ 2017

39.157 pessoas residem no bairro atualmente

2.505 apartamentos estão em construção em novos condomínios no bairro

R\$ 3.495 é o valor do metro quadrado dos apartamentos de dois quartos

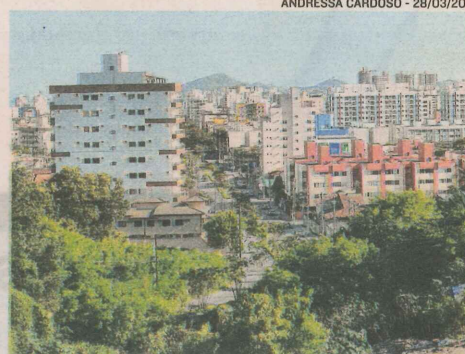
3,3% de valorização foi registrada nos últimos seis meses

## ENTENDA

➤ CONSIDERADO o maior bairro de Vitória, Jardim Camburi, vai ganhar novos condomínios, moradores e, consequentemente, terá mais carros circulando pelas ruas. Somente um dos residenciais contará com 1.200 vagas de garagem.

## ALGUMAS MUDANÇAS

- RUAS DE JARDIM CAMBURI, que são de mão dupla, vão ser adaptadas para ter sentido único, quando as obras de drenagem pluvial, em andamento, terminarem.
- PARA UMA ÁREA cedida pela



**JARDIM CAMBURI:** 2.505 apartamentos estão em construção em novos condomínios no bairro

LEONE IGLESIAS - 20/04/2012

## 2 Bento Ferreira

VAI GANHAR MAIS 2.145

MORADORES ATÉ 2017

5.569 pessoas residem no bairro atualmente

715 imóveis estão em construção

R\$ 4.052 é o valor do metro quadrado dos apartamentos de dois quartos

17,2% de valorização registrada nos últimos seis meses

**BENTO FERREIRA:** mudanças

## ANÁLISE

**Paulo Lindoso,** diretor do Instituto Brasileiro de Estudos do Trânsito

## Atualização

“O planejamento de trânsito de Jardim Camburi atual está ultrapassado.

É urgente implantar um sistema de mão única nas ruas de grande movimento.

Em Bento Ferreira, é interessante disciplinar a utilização do espaço viário, com áreas para carga e descarga de mercadoria.

É importante ainda liberar vagas no entorno de escolas no horário de entrada e saída de alunos.”

Infraero ao município, localizada próximo ao Shopping Norte Sul, está prevista a construção de uma nova rua paralela à rodovia Norte-Sul. O projeto está em estudo pela prefeitura.

➤ JÁ A OBRA de cobertura da galeria Jair Etienne Dessauze, em Bento Ferreira, vai abrir um novo acesso da avenida Beira-Mar em direção à Avenida Vitória, passando pelo bairro.

## Economia

## Futuro dos bairros Itaparica é o bairro que mais vai crescer

## Vila Velha

## 3 Itaparica

VAI GANHAR MAIS 17.070 MORADORES ATÉ 2017  
11.648 pessoas residem no bairro atualmente  
5.690 imóveis estão em construção em novos condomínios  
R\$ 3.352 é o valor do m<sup>2</sup>  
9,8% de valorização foi registrada nos últimos seis meses



**ITAPARICA:**  
9,8% de valorização foi registrada nos últimos seis meses

## 4 Praia da Costa

VAI GANHAR MAIS 12.882 MORADORES ATÉ 2017  
31.083 habitantes no bairro  
4.294 imóveis estão em construção em novos condomínios  
R\$ 3.739 é o valor do m<sup>2</sup> dos apartamentos de dois quartos  
11,3% de valorização foi registrada nos últimos seis meses

## 5 Itapoã

VAI GANHAR MAIS 6.870 MORADORES ATÉ 2017  
22.808 habitantes no bairro  
2.290 imóveis estão em construção em novos condomínios  
R\$ 3.739 é o valor do m<sup>2</sup> dos apartamentos de dois quartos  
11,3% de valorização foi registrada nos últimos seis meses

## ENTENDA

> **ITAPARICA** é o bairro da Grande Vitória que vai receber o maior número de moradores nos próximos 5 anos. Um dos condomínios terá 336 apartamentos e receberá mais de 1.000 moradores.

## ALGUMAS MUDANÇAS

> **UM PROJETO** que vai dar fluidez ao trânsito na região de Itaparica é o do binário sul, que vai transformar a avenida Aracruz e a Rodovia do Sol em mão única.  
> **O TRÂNSITO** na Avenida Aracruz vai seguir no sentido de Vila Velha a Guarapari, enquanto que na Rodovia do Sol o fluxo será inverso.

> **A PERIMETRAL** é uma rodovia que vai fazer o prolongamento da alça da Terceira Ponte até a Darly Santos na altura do bairro Araçás, passando por cima do Canal do Guaranhús. O projeto, em fase de licitação, será executado em 2013. Essas intervenções vão ajudar a desafogar o trânsito em Itapoã e Praia da Costa.

## Serra

## 6 Colina de Laranjeiras

VAI GANHAR MAIS 15.441 MORADORES ATÉ 2017  
1.363 pessoas residem no bairro atualmente  
5.137 imóveis estão em construção em novos condomínios  
R\$ 2.715 é o valor do m<sup>2</sup> dos apartamentos de dois quartos  
19,6% de valorização registrada nos últimos seis meses

apartamentos, onde vão morar cerca de 11.400 pessoas.

## 7 Laranjeiras

VAI GANHAR MAIS 5.601 MORADORES ATÉ 2017  
13.502 pessoas residem no bairro atualmente  
1.867 imóveis estão em construção em novos condomínios  
R\$ 2.715 é o valor do m<sup>2</sup> dos apartamentos de dois quartos  
19,6% de valorização registrada nos últimos seis meses



COLINA DE LARANJEIRAS

trada nos últimos seis meses

## 8 Jardim Limoeiro

VAI GANHAR MAIS 5.730 MORADORES ATÉ 2017  
6.594 habitantes no bairro  
1.910 imóveis estão em construção em novos condomínios  
R\$ 3.121 é o valor do m<sup>2</sup> dos apartamentos de dois quartos  
35,7% de valorização registrada nos últimos seis meses

## 9 Jacaraípe

VAI GANHAR MAIS 5.355 MORADORES ATÉ 2017  
4.419 pessoas residem no bairro atualmente  
1.785 imóveis estão em construção em novos condomínios  
R\$ 2.263 é o valor do m<sup>2</sup> dos apartamentos de dois quartos  
40,8% de valorização registrada nos últimos seis meses

## ENTENDA

> **COLINA DE LARANJEIRAS** começa agora a ganhar a atenção do mercado imobiliário e já tem grandes projetos previstos. No bairro, serão construídos um shopping e um condomínio residencial, que terá 3.800

viando o fluxo de veículos de Laranjeiras e ajudando na mobilidade de vai de Jardim Limoeiro em direção à BR 101.

## ALGUMAS MUDANÇAS

> **ESTÃO EM FASE FINAL** as obras de uma nova via que liga o bairro Colina de Laranjeiras à Laranjeiras, passando por dentro do bairro. Outra avenida será construída para ligar Colina de Laranjeiras à Avenida Civit II.  
> **TAMBÉM ESTÁ** sendo finalizada uma nova via que vai ligar a rodovia Norte-Sul à BR-101, des-

> **PARA FAZER** o trajeto de Jacaraípe à BR-101, sem ter que passar por Jardim Guanabara, será feito um viaduto ligando a BR-101, na altura de Serra-Sede, à estrada Serra-Jacaraípe.

## Cariacica

## 10 Campo Grande

VAI GANHAR MAIS 3.024 MORADORES ATÉ 2017  
12.897 pessoas residem no bairro atualmente  
1.008 imóveis estão em construção em novos condomínios  
R\$ 2.714 é o valor do m<sup>2</sup> dos apartamen-

to de dois quartos  
28,2% de valorização foi registrada nos últimos seis meses

## ENTENDA

## ALGUMAS MUDANÇAS

> **JÁ COMEÇOU** a ser executado o projeto de requalificação da avenida Expedito Garcia, com reconstrução de calçadas, instalação de câmeras de vídeo-monitoramento, melhoria da sinalização e mudança de fluxo de veículo para facilitar o acesso a Campo Grande.

> **TAMBÉM SERÁ** desenvolvido um projeto para transformar o trecho da BR-262, que vai de Campo Grande a Jardim América, numa via municipal ou estadual, atraindo para as margens da avenida empreendimentos comerciais e de prestação de serviços e residências.

## ANÁLISE

Heliomar Venâncio  
arquiteto urbanista

## Diversificar

“O planejamento da cidade não deve considerar só a altura dos prédios e, sim, o adensamento populacional, como acontece nos modelos de aprovação europeus, por exemplo.

É preciso ainda descentralizar os investimentos, incentivando para que o crescimento se espalhe para outros bairros, além dos litorâneos.”



SHOPPING BOULEVARD, em construção no bairro Itaparica: crescimento

## CRESCIMENTO IMOBILIÁRIO

## Valorização com novos shoppings

Os principais indutores do crescimento e de valorização imobiliária nos próximos anos serão os novos shoppings centers programados para os municípios da Serra, Vila Velha e Cariacica. É o que apontam os especialistas em mercado imobiliário.

O presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon-ES), Constantino Dadalto, explica que a construção de centros comerciais acaba agregando valor à região porque aumenta o interesse pelo bairro.

“As pessoas querem morar em lugares que ofereçam opções diversificadas de comércio, serviços e lazer, e os shoppings, por contemplarem tudo isso, despertam o interesse”, aponta Dadalto.

Ele também destaca que é a demanda por imóveis no entorno desses shoppings e a pouca oferta que provoca a valorização dos produtos imobiliários.

Por isso, uma das grandes promessas para os próximos anos são

os bairros às margens da Rodovia do Sol, na saída sul de Vila Velha, como Itaparica, Barra do Jucu e Jôquei de Itaparica.

Isso porque eles estão na zona de influência do Shopping Boulevard, que será construído na região de Itaparica. Outro destaque é o bairro Boa Vista, onde está sendo erguido o Shopping Vila Velha.

Em Cariacica, o grande propulsor de desenvolvimento será o Shopping Moxuara, o primeiro do município. Com previsão de entrega para o segundo semestre do próximo ano, ele vai atrair novos negócios para Campo Grande.

“O bairro tende a sofrer grande valorização nos próximos anos. No futuro próximo, o preço dos terrenos terá aumentado muito”, diz o presidente do Sindicato dos Corretores de Imóveis (Sindimóveis-ES), Ary Barbosa Batos.

O mesmo fenômeno está previsto para o bairro Colina de Laranjeiras, que vai ganhar o Shopping Atlantic, com inauguração prevista para 2014.

## ANÁLISE

## “Prefeituras se tornaram máquinas de arrecadação”

“À medida que se constroem mais prédios, aumenta-se a arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Sendo assim, as prefeituras se tornaram máquinas de arrecadação. O problema é que esse dinheiro não é usado no planejamento e gestão da cidade.

Falta profissionalismo porque, em muitos casos, o lugar dos técnicos capacitados para o serviço está sendo ocupado por funcionários comissionados, antigos cabos eleitorais que ajudaram nas campanhas municipais. As prefeituras não podem ser cabides de empregos.

Antonio Chalhub,  
arquiteto especializado  
em Políticas Públicas e  
mestre em Urbanismo



## ANÁLISE

João Renato Prandina  
consultor de transporte e  
professor de Infraestrutura

## Mais espaço

“O ideal é preservar as quadras dos bairros da ocupação máxima.

Assim é possível reservar lotes para estacionamento e fazer pontos de parada dos caminhões de coleta de lixo.

Isso porque o aumento populacional está ligado ao crescimento da frota de veículos.”