

Cariacica tem boa oferta de loteamentos e imóveis

Dôra Dalmásio

Por abrigar os migrantes que chegavam à Grande Vitória à procura de emprego e viviam à margem do processo de produção, Cariacica ficou conhecida, a partir dos anos 70, como "o espaço dos rejeitados". O bairro de Campo Grande também foi chamado de "cidade dormitório", domicílio dos trabalhadores que trabalhavam em outro município da região metropolitana, e que, devido à baixa renda familiar, optaram pelo bairro. "Paraíso dos corretores desonestos e inescrupulosos", que vendiam lotes clandestinos e irregulares mais de uma vez, e "lugar feio e violento", foram outras designações de Cariacica.

Mas, hoje, o município não pode mais ser assim compreendido. Com grande potencialidade de desenvolvimento, começa a transcender e derrubar esses estigmas. Basta dizer que possui o ponto comercial considerado mais estratégico, formado por uma área de 10 quilômetros quadrados na região do Contorno, reservada para projetos industriais, de apoio e estações aduaneiras, devido ao fácil acesso rodoviário e ferroviário aos três maiores portos do Estado: Tubarão, Praia Mole e Vitória.

A ocupação de seu espaço urbano passa por um processo de organização, apesar de ainda não ter Plano Diretor Urbano (PDU). As edificações são regulamentadas pelo Código de Obras do Município. O lançamento, nos últimos oito anos, de loteamentos dotados de infra-estrutura, em conformidade com a lei de parcelamento do solo - ruas de tamanho padrão, áreas para equipamentos comunitários, com água, luz e esgotamento sanitário e servidos por transporte coletivo - vem atraindo, inclusive, moradores de Vitória, fugindo do aluguel ou mesmo retornando às suas origens. São eles os migrantes dos anos 90.

Segundo as empresas que atuam na área de loteamento no município, as imobiliárias desonestas já não estão mais no mercado. E violência, essa não é exclusividade da periferia de Cariacica.

Comércio

É em torno de Campo Grande, grande pólo de comércio varejista, que se localizam os loteamentos mais valorizados, como o residencial Morada de Campo Grande e São Conrado, com melhores níveis de construção, onde as casas e muros só podem

ser de alvenaria e os telhados, de laje ou telha colonial. Nos loteamentos populares, as construções podem ter telhados de eternit e cerca de arame.

- Campo Grande não oferece mais espaço imobiliário e as pessoas que querem morar perto do bairro, procuram os loteamentos vizinhos - diz Valdecir Torezani, da Torezani Empreendimentos Imobiliários. Ele avalia que Cariacica tem grande potencial de áreas e "cresceu 20 anos em dois, em termos de infra-estrutura dos bairros, principalmente, no item pavimentação de ruas". Esse fato, aliás, vem sendo estímulo para o novo visual dos bairros antigos, onde as construções simples passam por reformas, dando lugar a outras de padrão melhorado, como prédios com varandas.

Para Valdecir, os loteamentos caracterizam um melhor nível de moradia, mesmo os destinados à população de menor poder aquisitivo, que encontra em Cariacica grande oferta de lotes e condições de pagamentos facilitados, com financiamento de 12 a 84 meses.

A Cristal Empreendimentos Imobiliários está há 18 anos no mercado e comercializa 18 loteamentos em Cariacica. O sócio-gerente da empresa, Douglas Vaz da Silva, destaca que o residencial Morada de Campo Grande foi projetado em função de Campo Grande, "um empreendimento que desse origem a novo bairro, mas, também, um prolongamento daquele". Destinado à classe média de Cariacica, o loteamento possui mansões sofisticadas, com até 450 metros quadrados de construção, semelhantes à dos bairros nobres da capital. Os cadastros da Cristal revelam um dado interessante: as pessoas que estão se deslocando para os loteamentos de Cariacica procedem, também, de bairros de Vitória, como Jardim Camburi, Tabuazeiro e Maruípe, que moravam de aluguel.

Segundo Douglas, como os loteamentos são lançados próximos a áreas já estruturadas, com viabilidade técnica de instalação de infra-estrutura, o empreendimento tem custo menor e não corre o risco de ficar encalhado. Ele lamenta a falta de atenção do Governo estadual para com o município, ressaltando que Cariacica, ao contrário de Vitória, Vila Velha e Serra, que contam com a vantagem de serem litorâneos, não tem o seu lado evidenciado. E enumera alguns itens: Campo Grande, tem um pólo comercial mais movimentado que o centro de Vitória e Vila Velha; tem, ainda, o pólo industrial de Cariacica, com suas incontáveis indústrias; grande número de bairros organizados; Ceasa, com grande fluxo de pessoas do interior do Estado, além, é claro, da série de loteamentos, atraente alternativa para grande parcela de consumidores da Grande Vitória.

Futuro

O loteamento São Conrado, em fase de formação é, na opinião do sócio da Imobiliária Universal, Valdecir Torezani, "o futuro de Cariacica", atraindo, segundo ele, pessoas de maiores recursos da Praia do Canto, Bento Ferreira e Jardim da Penha, em Vitória, com engenheiros e aposentados da CST e CVRD, que lá compram quatro, cinco lotes. Também para São Conrado e para o residencial Morada de Campo Grande se dirigem as pessoas de melhor poder aquisitivo de Jardim América, Alto Laje e Itaquari, outrora refúgio da elite do município. Com a experiência do trabalho com 89 loteamentos em Cariacica, alguns em conjunto com outras empresas, Valdecir comenta que, nos últimos quatro anos, um grande número de ruas foi pavimentado - umas em função do sistema Transcol - e, com isso, está ocorrendo um deslocamento domiciliar.

- As pessoas estão retornando para Cariacica, para suas propriedades ou comprando lotes, para morar junto de suas famílias ou seus negócios. É uma volta às origens, às raízes - destaca Valdecir. Também na sua análise, as grandes empresas - fábricas, lojas, concessionárias de veículos, e outras - vêm contribuindo para o aquecimento imobiliário do município, comprando lotes, construindo ou alugando moradias para seus gerentes.

Segundo ele, as intermináveis obras da BR-262 paralisaram, de certa forma, o desenvolvimento do município, particularmente, o comércio de restaurantes ao longo do trecho. "Mas, com as obras hoje em andamento e a expectativa de que sejam concluídas, as perspectivas são as melhores possíveis", diz. Na verdade, algumas edificações que margeiam o trecho da rodovia no município, já aparecem com nova roupagem, como que antecipando a inauguração das obras.

A Universal, cuja visão é também lançar loteamentos dando sequência aos perímetros urbanos já existentes, divisa novos nichos de expansão imobiliária em Cariacica: a região de Rio Marinho, próxima à antiga Metalpen e a área situada nos fundos da Queóps e Mercedes Benz. E se prepara para futuros lançamentos, sendo um deles o Morada do Conde, com 1.780 unidades, a 2,5 mil metros da praça de Campo Grande.

- Tirando a parte violenta da periferia, o resto é excelente - garante Gerson Paulo da Silva, corretor da Universal. Ele lembra, também, que além de novos loteamentos, Cariacica possui bairros de classe média - classe média de Cariacica, frisa - além de Campo Grande, tranquilos e aconchegantes.

Dentre eles, destacam-se: São Geraldo, todo asfaltado, onde mora o prefeito do município; Cruzeiro do Sul, a 800 metros de Campo Grande; Vila Capixaba, com 90% de ruas pavimentadas; Rosa da Penha, onde o nível de construção vem melhorando; Bela Aurora, de mansões sofisticadas, com piscina, dotada de bom comércio e iniciado por pessoas do interior; São Francisco I, criado há 18 anos, em frente à Ceasa, a seis quilômetros de Campo Grande, com mansões, escolas particulares, concentração de moradores ligados a atividades comerciais na Ceasa; Porto de Santana, urbanizado; Bairro União, 80% ligado em rede de esgoto, sendo a única área com estação de tratamento de esgoto do município.

Foto de Gildo Loyola



Campo Grande hoje é chamada de "Big Field" pelos moradores

Campo Grande atrai migrantes

Tudo começou a partir da década de 70, com a chegada de migrantes do interior do Estado que, ao se instalarem na região, foram abrindo pontos comerciais. A BR-262 e a Ceasa deram mais oxigênio, impulsionando a expansão comercial do bairro, hoje considerado o maior shopping aberto do Estado.

A apenas seis quilômetros de Vitória, Campo Grande é o centro nervoso do município de Cariacica. Seu principal acesso, a avenida Expedito Garcia, estende-se por cerca de 1,5 mil metros abrangendo, de ponta a ponta, um comércio varejista intenso e diversificado. A movimentação em torno das inúmeras lojas, agências bancárias e supermercados, ao longo da avenida é, na opinião de alguns, maior que a do centro de Vitória e de Vila Velha, além de oferecer preços mais baratos, em média de 30% a 50%.

O presidente da Associação de Mo-

radores do bairro, Paulo Marchesi, cita que a atividade comercial de Campo Grande tem uma característica própria. É um comércio de qualidade, porém sem luxo. Realmente, na Expedito Garcia, são encontradas lojas que também estão instaladas no Shopping Vitória, como Dadalto, Eletrocity e Surreal Boutique. O visual dos estabelecimentos, entretanto, é simples, sem sofisticação, voltado para seus consumidores formados, em grande parte, pelas pessoas que vêm do interior do Estado a negócios na Ceasa.

Além do comércio ativo, Marchesi cita outras vantagens do bairro. "Constitui excelente acesso para os municípios vizinhos e está bem próximo da região de lazer montanhoso do Estado, a apenas 46 quilômetros de Domingos Martins", frisa. Uma outra peculiaridade interessante tem o local, que a conturbada vida urbana não afetou. "É a união de seus moradores", diz Marchesi.

CARIACICA - PRINCIPAIS LOTEAMENTOS

Loteamento	Preços (à vista) Em R\$	Dimensão (metros quadrados)
Res. Morada de Campo Grande	6,3 mil a 17,5 mil	300 a 1.000
São Conrado	6 mil a 16,4 mil	300 a 744
Emídio Paiva	5,5 mil a 8 mil	252 a 350
Santa Bárbara	4,5 mil	300
Nelson Ramos	3,6 mil a 5,2 mil	252 a 360
Parque de Cariacica	3,5 mil a 6,2 mil	252 a 500
Santo Amaro	3,4 mil a 10,4 mil	252 a 500
Campo Verde	3,3 mil a 7,7 mil	252 a 500
Campina Verde	3,09 mil a 4,4 mil	252 a 350
Vista Dourada	2,7 mil a 3,4 mil	240 a 300
Monte Claro	2,4 mil a 5,4 mil	267 a 500
Planeta	a partir de 3 mil	252 a 500
Novo Jardim	2 mil a 4,5 mil	252 a 500

Fonte: Imobiliárias e corretoras