

AS ÁREAS NOBRES DA PERIFERIA

Antônio Moreira



Porto Canoa: de longe a melhor opção a médio prazo

Distância ainda é o maior obstáculo

Porto Canoa, junto com Barcelona e Mata da Serra, são os melhores exemplos da mudança de comportamento de quem ainda têm algum poder aquisitivo. Esses novos bairros da Serra estão tendo um desenvolvimento e crescimento indicativos de uma tendência para, no futuro, se tornarem locais nobres em termos de valorização imobiliária.

Têm supermercados, açougues, padarias, farmácias, butiques, casas em estilo colonial, muito verde nas ruas bem arborizadas, consultórios médicos e dentários, comércio florescente e toda a infraestrutura de uma pequena cidade. Incluindo nisso escolas, praças e barzinhos que garantem lazer noturno. Além de fácil acesso.

INCONVENIENTE

A maior dificuldade fica por conta da distância. Todos eles distam entre 26 e 29 quilômetros do centro da capital. Em São Paulo ou Rio de Janeiro seria uma distância mínima e, consideradas as condições de moradia, excelentes locais de classe média. Mas para o capixaba, acostumado às pequenas distâncias, a localização ainda é inconveniente.

Mas, entre todos os corretores de imóveis ouvidos, uma coisa é certa. Hoje, quem puder, ou quiser optar por uma moradia própria — ou investir em imóveis — tem nesses bairros serranos a melhor opção.

O crescimento e evolução neles são evidentes. E se traduzem melhor pela observação do comerciante José da Silva Oliveira, o *Nego Veio*, como gosta de ser chamado e é conhecido.

Morador de Serra Dourada III, a quase dois quilômetros de Porto Canoa, observa que o bairro, existindo há sete anos e servido por vias asfaltadas, não evoluiu.

“Outros bairros como Barcelona, Mata da Serra e Porto Canoa são mais novos e estão evoluindo mais. O pessoal aqui não acreditou no lugar, não fez melhorias”, diz.

Oliveira tem um mini-mercado em Serra Dourada, tendo ampliado seu imóvel para diversificar o atendimento.

Ereni Cavati, a corretora que luta por transformar Porto Canoa num local ideal para morar, diz que no princípio foi difícil, mas resolveu acreditar e lutar.

Hoje ela já conseguiu instalar no bairro um Posto de Atendimento do Banestes, uma Casa Lotérica e montar um mini-shopping onde não falta nada.

Consciente de que não poderia morar na Praia do Canto, Barro Vermelho, nas ilhas do Boi e Frade ou na Mata da Praia, ela resolveu que Porto Canoa seria uma das novas áreas nobres da Grande Vitória.

E apostou na beleza e no verde do local. O mesmo está acontecendo com os bairros Barcelona e Mata da Serra, todos originários de conjuntos construídos pelo Inocoop. E que hoje possuem imóveis com valor estimado em até NCz\$ 100 mil.

Morar perto do centro está ficando difícil. E a classe média já sabe que a periferia também tem seus encantos

José Maria Batista

A classe média, empurrada pela inflação e sem outras opções, está mudando de comportamento em termos de moradia. Locais tradicionais como Praia do Canto, Mata da Praia, Bento Ferreira e Jardim da Penha estão sendo trocados por bairros como Mata da Serra, Barcelona e Porto Canoa, na Serra.

Lugares que, além de terem o custo do terreno — e residencial — muito mais barato, estão se transformando em opções de moradia para quem luta pela casa própria.

No entender de uma corretora de imóveis, Ereni Maria Cavati Cordeira, que trabalha somente com imóveis nos novos bairros da Serra, “a tendência da classe média hoje é procurar a periferia da Grande Vitória”.

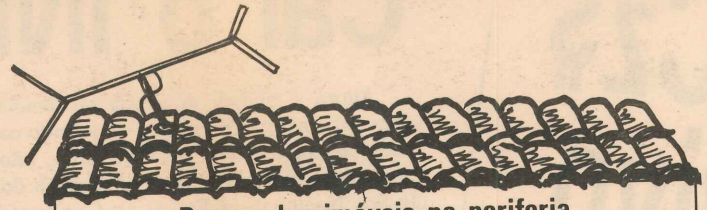
MUDANÇAS

Segundo Ereni Cavati, devido ao alto custo das chamadas “áreas nobres” em Vitória, a classe média tende agora, mais do que nunca, a morar em bairros longe do centro, como Porto Canoa, Mata da Serra, Barcelona etc.

Mas esse êxodo não se verifica somente em direção à Serra. Em Vila Velha, na área atingida pela Terceira Ponte, verifica-se idêntico comportamento.

José Turra, da Colorado Imóveis, que trabalha em Vila Velha comenta, por exemplo, que há 15 dias aumentou a procura de imóveis na Praia de Itapoã e em Coqueiral de Itaparica. Vitor Hugo, da Alan Imóveis, também atuando em Vila Velha, admite igualmente estar havendo boa procura de imóveis na área periférica.

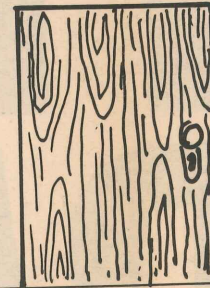
Mas ele não acha que a Terceira



Preços dos imóveis na periferia

Tipos de residências				
Locais	Original		Reformada	
	2 qtos	3 qtos	2 qtos	3 qtos
Porto Canoa *	8/10 mil	15 mil	15 mil	30 mil
Barcelona *	7/9 mil	13,5 mil	14/16 mil	25 mil
Mata Serra *	9/11 mil	16 mil	16,5 mil	27 mil
Itapoã **	18 mil	25 mil	35 mil	45/50 mil
Itaparica ***	15 mil	25 mil	—	—
Novo México, Araças, Ibes e outros	18 mil	20 mil	40 mil	45 mil

Obs.: * — Cessão de direitos de casas e apostando na sub-rogação, como nos demais casos. Não há praticamente casas quitadas nesses bairros. Prestações baixas.
 ** — Casas construídas pelo Inocoop e dependendo do nível de reformas efetuadas.
 *** — Apartamentos construídos pelo Inocoop e que correm o risco de estarem invadidos por terceiros.
 Nos prédios de 12 andares existentes em Itaparica o preço mínimo é de NCz 45 mil.



Fonte: Pesquisa A Tribuna

Ponte tenha influenciado em alguma coisa. Admite até que antes dela ser aberta ao tráfego, em função da expectativa, tenha havido aumento nos negócios imobiliários.

Mas considera o ano de 89 bem pior que o de 88. Naldo dos Santos, da Betinho Imobiliária, acredita que as perspectivas do mercado imobiliário sejam melhores, a longo prazo, na Serra.

Naldo comenta que em Vila Velha, hoje, há muita velocidade nos ne-

gócios. E diz que a procura por apartamentos e casas em Coqueiral de Itaparica e na Praia de Itapoã são grandes. “Os imóveis colocados à venda lá têm saída muito rápida, por causa da supervalorização desses locais devido à Terceira Ponte”.

Mas, também no entender dele, o bom negócio continua sendo adquirir imóveis na Serra. E cita duas áreas em especial: Valparaíso e Laranjeiras, que estão crescendo com a valorização.

A saga de quem chegou primeiro

Com o custo da habitação e o preço dos aluguéis disparando entre 1.000% e 1.200%, a saída tem sido procurar novas alternativas. E foi por isso que Ereni Cavati optou por morar em Porto Canoa e acabou como corretora imobiliária e uma das incentivadoras do bairro.

Ela garante que como o preço da terra disparou a construção civil terá que procurar novos locais, onde o custo do terreno é mais barato, para atender àqueles que não terão mais condições de morar em áreas consideradas nobres. “Hoje — diz — quem paga aluguel na Praia do Canto provavelmente terá que se mudar para Jardim da Penha”.

“Por isso — continua — quem morava em Jardim da Penha acaba tendo que procurar bairros como Goiabeiras, Maruípe ou então ir para conjuntos habi-

tacinais distantes”. Comprar um imóvel nesses locais está praticamente fora das possibilidades da classe média, entende Ereni Cavati.

Porto Canoa tem hoje 15 mil habitantes e cerca de 80% deles têm renda familiar superior a cinco salários mínimos. O restante ganha acima de 10 mínimos. Ereni diz que não foi fácil ir morar em Porto Canoa. Não havia nada no início. Mas ela e a família decidiram lutar para transformar o bairro num local habitável.

Ela lutou mais de um ano para conseguir um posto do Banestes, que hoje funciona em uma loja de sua propriedade e tem carência de três anos para o aluguel. Como não podia nem sonhar em morar na Praia do Canto — ela morava em Jucutuquara — resolveu ir para a Serra e lutar pelo crescimento de Porto

Canoa.

Hoje não se arrepende. Crê no futuro do bairro. E quase não dá conta, como corretora de imóveis, do atendimento aos clientes. “São mais de dez por dia querendo visitar casas, comprar um imóvel aqui. Hoje estão todos procurando encontrar um canto para morar e aqui é o ideal”.

Destaca que a realocação da classe média vai crescer ainda mais. E faz uma observação: “Hoje, procurar um canto não é só no sentido geográfico. É no sentido de estar afastado da confusão urbana e optar por uma melhor qualidade de vida proporcionada por uma infraestrutura que, por enquanto, só existe em alguns poucos lugares da periferia. Porto Canoa, Barcelona e Mata da Serra já oferecem essa condição”.

CONSULTORIA

- 1 Seu micro está parado?
- 2 Seu programador foi embora?
- 3 Todos os sistemas estão parados?

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

- ★ Implantação de sistemas
- ★ Desenvolvimento de sistemas
- ★ Manutenção em sistemas existentes

DATAVIX INFORMÁTICA LTDA
F. (027) 222-2799



ÁGUA MINERAL HIPOTERMAL

INGÁ

ÁGUA PURA DA MONTANHA

INGAZINHO C/ GARRAFÃO

INF. 225-0711