

Economia

MERCADO IMOBILIÁRIO

Bairros campeões de valorização

Levantamento mostra as regiões que mais vão crescer em cinco anos na Grande Vitória, com atração de negócios e valorização de imóveis

Beatriz Seixas

Instalação ou ampliação de empresas, construção de empreendimentos habitacionais e investimentos em infraestrutura são alguns dos pontos que estão contribuindo para a valorização de bairros da Grande Vitória.

Para identificar os locais com maior potencial de crescimento e valorização da região metropolitana, **A Tribuna** fez um levantamento junto a prefeituras, especialistas, e entidades do mercado imobiliário e do setor da construção civil para saber quais são as promessas para os próximos cinco anos.

O consultor imobiliário José Luiz Kfuri explica que a projeção de valorização acontece nos 12 meses seguintes ao anúncio de um investimento ou com o início das obras. "No caso desses bairros que são apostas, a expectativa de valorização é de 10% a 30%."

No ranking dos campeões de valorização, em primeiro lugar está o

município de Vila Velha, com destaque para os bairros Vale Encantado, Terra Vermelha, Santa Paula, Parque das Gaivotas, Cobilândia e Santa Inês.

O secretário de Desenvolvimento Urbano do município, Carlos Henrique Casamata, afirma que algumas regiões que têm uma grande área livre estão sendo procuradas por empresas interessadas em construir imóveis residenciais dentro do programa Minha Casa, Minha Vida.

"Em Terra Vermelha, são aproximadamente 2.500 unidades que estão em fase de viabilização ou construção. Com isso, hipermercados e redes de farmácias já entram em contato com a prefeitura interessados em investir no local."

O presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado (Sinduscon), Constantino Dadalto, afirma que obras como a construção da rodovia Leste-Oeste, de empreendimentos como o estádio Kleber Andrade e a instalação de polos logísticos influenciam para agregar valor aos imóveis.

O presidente do Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais no Estado (Inocopes), Aristóteles Passos Costa Neto, destaca que a valorização tende a ser maior nas áreas urbanas menos populosas.

RESTAURANTE



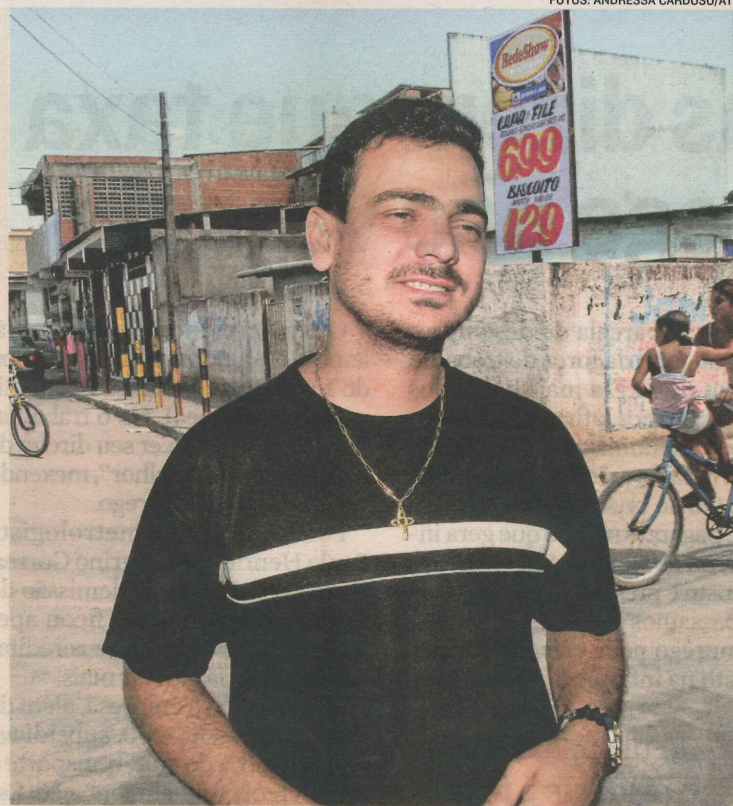
Expansão do negócio

O bairro Santa Inês, em Vila Velha, foi o local escolhido pelos empresários Alexandre Passamani, 44 anos, e Gilson Cândido de Santana, 40, para abrirem um restaurante e self-service com churrasco. A inauguração foi em fevereiro deste ano.

"Fizemos uma pesquisa no bairro e percebemos que havia uma carência para um restaurante com esse concei-

to. Além de várias opções no cardápio, temos espaço para a criançada se divertir. A casa já fica lotada, imagine isso aqui com a chegada de novos empreendimentos e moradores", comemora Alexandre.

O sucesso foi tanto que Gilson, que já tinha experiência vendendo frango na pracinha do Ibes, e o sócio já pensam em abrir uma filial.



FOTOS: ANDRESSA CARDOSO/AT

POSTO DE COMBUSTÍVEL

Pesquisa para investir

Atento ao crescimento que o bairro Terra Vermelha, em Vila Velha, vem tendo e às perspectivas de valorização, o comerciante Solimar Biazutti, 30 anos, já planeja abrir um novo negócio. Ele, que é dono de um supermercado e uma loteria no local, quer apostar em um posto de combustível, e para isso está pesquisando o mercado.

"Contratei uma pessoa para ficar quatro dias, das 7 às 19 horas, contando quantos veículos passavam pela avenida onde vai ser o posto, e o movimento médio diário foi de 3 mil carros e motos, o que viabiliza meu projeto."

Biazutti diz também que os comerciantes de Terra Vermelha criaram há pouco tempo uma associação comercial pensando no crescimento. Segundo ele, prova da valorização da região são os preços dos terrenos. "Há nove anos, comprei um lote de 600 metros quadrados por R\$ 15 mil, mas agora na mesma avenida o metro quadrado chega a valer R\$ 1 mil."

Confira as apostas

Especialistas do mercado imobiliário mapearam os bairros com maior expectativa de valorização da Grande Vitória

CARIACICA

EXPECTATIVA DE VALORIZAÇÃO **20%**

CARIACICA SEDE

VAI RECEBER empreendimentos residenciais. Construtoras estão apostando no bairro para construir imóveis dentro do programa Minha Casa, Minha Vida. São cerca de 2 mil unidades já em processo de licenciamento. Além disso, com a construção da rodovia Leste-Oeste, o bairro deve ter uma dinâmica maior.

EXPECTATIVA DE VALORIZAÇÃO **25%**

CAMPO GRANDE

O BAIRRO já vem registrando valorização nos últimos anos, mas com a construção do Shopping Cariacica e Estádio Kleber Andrade, a expectativa é que o local valorize ainda mais. Bairros do entorno, como São Geraldo e Cruzeiro do Sul, também são apostas.

EXPECTATIVA DE VALORIZAÇÃO **20%**

PADRE GABRIEL

A VALORIZAÇÃO é resultado da construção da rodovia Leste-Oeste e do polo logístico previsto no Plano Diretor do município. Além disso, o bairro tem empreendimentos do Minha Casa, Minha Vida e do programa Nossa Casa, com total de 1.365 unidades a serem construídas.

EXPECTATIVA DE VALORIZAÇÃO **30%**

SANTA INÊS

CONSTRUTORAS estão apostando em imóveis com perfil do programa Minha Casa, Minha vida, mas também já existem empreendimentos de maior valor agregado, como o Aquarelle Condomínio Clube, da Comprofar. As unidades de três quartos vão ser vendidas com preços a partir de R\$ 240 mil. Além disso, o bairro vai servir de apoio aos serviços que vão ser demandados com a rodovia Leste-Oeste.

VILA VELHA

VALE ENCANTADO

COM A CONSTRUÇÃO do empreendimento Orange Park (que tem 8 milhões de metros quadrados), a expectativa é que haja uma valorização no bairro que vai estar no entorno do empreendimento. O Orange Park vai contar com hospital, escola, supermercados, área logística, rodoviária, sede da prefeitura, entre outros serviços. Além disso, a construção da rodovia Leste-Oeste vai contribuir para essa valorização, já que empresas do setor logístico tendem a se instalar ao longo da rodovia que liga Vila Velha a Cariacica.

EXPECTATIVA DE VALORIZAÇÃO **30%**

EXPECTATIVA DE VALORIZAÇÃO **25%**

SANTA PAULA

BAIRROS QUE estão ao longo da Rodovia do Sol no sentido Sul tendem a ter grande valorização. Santa Paula ainda concentra grandes áreas livres para a construção de condomínios residenciais.

Fonte: Presidente do Sinduscon, Constantino Dadalto; presidente do Inocopes, Aristóteles Passos Costa Neto; secretário de Estado de Desenvolvimento, Márcio Félix; secretários municipais Jessé Moura Marques, Carlos Henrique Casamata, Ricardo Vereza, Kleber Frizzera; e consultor imobiliário José Luiz Kfuri.

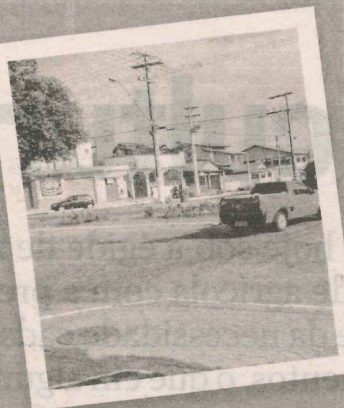
Economia

SERRA

EXPECTATIVA
DE VALORIZAÇÃO
25%

PORTO CANOA

É UM BAIRRO que tende a desenvolver um comércio voltado para os moradores. A expectativa é que seja um eixo de desenvolvimento residencial e comercial. Há estudos para construção de um empreendimento dentro do programa Minha Casa, Minha Vida.



SERRA-SEDE

EXPECTATIVA
DE VALORIZAÇÃO
15%

A EXPECTATIVA é de que os polos logísticos Serra Norte e Serra Log valorizem a região, já que muitas empresas vão se instalar nesses polos industriais. Inclusive, construtoras já procuraram a prefeitura interessadas em construir empreendimentos residenciais que atendam trabalhadores desses polos.

EXPECTATIVA
DE VALORIZAÇÃO
15%SÃO DIOGO E
CHÁCARA PARREIRAL

NESES BAIRROS as construtoras estão apostando em imóveis e condomínios de médio e alto padrão.

EXPECTATIVA
DE VALORIZAÇÃO
15%VALPARAÍSO E
JARDIM LIMOEIRO

ESSES BAIRROS estão recebendo muitos empreendimentos de empresas do Estado e do País para construção de imóveis residenciais, a maioria de dois quartos voltados para o programa Minha Casa, Minha Vida.

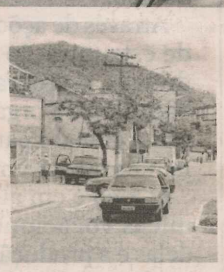
EXPECTATIVA
DE VALORIZAÇÃO
25%COLINA DE
LARANJEIRAS

COM A CONSTRUÇÃO do Contorno do Mestre Álvaro (rodovia que vai ligar o contorno de Vitória à BR-101, e passar por trás do Mestre Álvaro), a expectativa é que haja uma valorização no bairro e um incremento no comércio e nos serviços locais.

EXPECTATIVA
DE VALORIZAÇÃO
20%

TABUAZEIRO

BAIRRO vai receber 248 unidades habitacionais do Minha Casa, Minha Vida. Vai ser o primeiro bairro de Vitória a receber o projeto do governo federal para famílias que ganham de um a três salários mínimos. Com isso, a expectativa é que aumente o número de lojas voltadas para o comércio, como farmácias e padarias, por exemplo.

ENSEADA
DO SUÁ

O CRESCIMENTO e a valorização nesse bairro são frutos de investimentos das construtoras em prédios corporativos e residenciais de alto padrão que estão sendo feitos no local.

EXPECTATIVA
DE VALORIZAÇÃO
20%

VITÓRIA

EXPECTATIVA
DE VALORIZAÇÃO
15%

BÊNTO FERREIRA

COM O ESGOTAMENTO de espaços na Praia do Canto, essa é uma região que está se desenvolvendo bastante, até pela boa localização que possui na cidade. Construtoras estão apostando no bairro, e a tendência é crescer também a oferta de serviços, como padarias, supermercados, academias e lojas de roupas no local.

EXPECTATIVA
DE VALORIZAÇÃO
15%

JARDIM CAMBURI

BAIRRO PRÓXIMO a Vitória e Serra que oferece vários tipos de comércio e serviços. A expectativa é que cresça o número de negócios voltados para os moradores nos próximos cinco anos. Além disso, está próximo à rodovia Norte-Sul, que está recebendo empreendimentos corporativos, e com isso sendo mais valorizado.

EXPECTATIVA
DE VALORIZAÇÃO
20%TERRA
VERMELHA

ESTÁ RECEBENDO muitos empreendimentos dentro do programa Minha Casa, Minha Vida. São 2.500 unidades que já estão em fase de licença na prefeitura ou em construção. Empresas já têm procurado a prefeitura para construir supermercado, posto de gasolina e farmácia.

EXPECTATIVA
DE VALORIZAÇÃO
25%

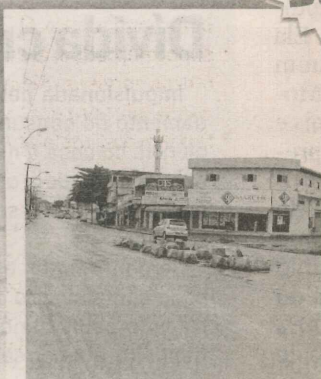
PARQUE DAS GAIVOTAS

A REGIÃO está recebendo estudo da prefeitura municipal para implantação de sistema viário. Além disso, é uma área de interesse das construtoras que querem investir em condomínios residenciais verticalizados voltados para classes média e alta.

EXPECTATIVA
DE VALORIZAÇÃO
30%

COBILÂNDIA

ASSIM COMO Vale Encantado, Cobilândia vai estar localizado de modo a se beneficiar da construção da rodovia Leste-Oeste, com expectativa de atrair empresas de logística. Empreendimentos do programa Minha Casa, Minha Vida também vão contribuir para valorização do bairro.

MERCADO IMOBILIÁRIO
Negócios para
investir e ganhar
dinheiro nos
próximos anos

A expectativa de crescimento e valorização de alguns bairros da Grande Vitória traz também oportunidades para quem tem interesse de montar ou expandir o negócio.

Empreendimentos como padarias, farmácias, academias, supermercados, restaurantes, lojas de confecção e salões de beleza estão na lista dos serviços que vão ser demandados nos próximos anos.

Para a presidente do Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN), Ana Paula Vescovi, esse é o momento das pessoas ficarem atentas ao crescimento para investir.

“Agora é hora de investir. A economia está crescendo de forma ordenada, e os capixabas estão confiantes com os investimentos que estão acontecendo no Estado.”

O presidente do Sinduscon, Constantino Dadalto, afirma que as pessoas querem morar próximas aos seus locais de trabalho e também onde exista boa infraestrutura de serviços. “A valorização de um bairro vai depender inclusive da forma como a região vai desenvolver seu comércio e oferecer qualidade de vida para seus moradores.”

O secretário de Estado de Desenvolvimento, Márcio Félix, frisa que o crescimento de bairros que hoje ainda não estão consolidados “é interessante, uma vez que espalha o desenvolvimento.”

O secretário de Desenvolvimento da Serra, Jessé Moura Marques, explica que no município são 8.647 unidades em licenciamento ou em construção, e que bairros como Jardim Limoeiro e Porto Canoá estão entre aqueles que vão precisar de um comércio diversificado para atender os moradores.

ANÁLISE

Antonio Chalhub, arquiteto, especialista em Planejamento Urbano e autor do livro “Metrópole Capixaba”

Dinamização deve vir
com planejamento

“A metrópole capixaba apresenta um grande dinamismo em sua economia e isso se reflete na ocupação e no uso do solo dos municípios da Grande Vitória.

Já se verifica uma tendência de consolidação policêntrica com novas regiões desenvolvendo atividades de serviços e comércio. Recebemos investimentos que promovem indústrias, transportes, comércio e serviços.

Essa diversidade ajuda a atrair empreendimentos e impulsiona o desenvolvimento, potencializando a demanda por habitação, edifícios comerciais, atividades industriais e logísticas.

A dinamização que a economia capixaba vem experimentando, com reflexos na valorização imobiliária, deve ser acompanhada de estudos e planejamento para que o desenvolvimento seja sustentável econômica, ambiental e socialmente.”