

IMÓVEIS

VITÓRIA, ES | QUARTA-FEIRA, 17 DE FEVEREIRO DE 2010

Melhores bairros para investir em usados

Praia do Canto, Praia da Costa, Jardim da Penha, Jardim Camburi Itaparica e Centro oferecem apartamentos maiores e conservados

Joyce Meriguetti

Costando, em média, 30% a menos que um imóvel novo, os apartamentos usados são uma alternativa para quem procura plantas amplas, com metro quadrado a custo mais baixo, mesmo em locais supervalorizados.

Praia do Canto, Jardim da Penha, Jardim Camburi e o Centro, em Vitória, além da Praia da Costa e Itaparica, em Vila Velha, concentram as melhores unidades usadas de acordo com valorização, tamanho e estado de conservação.

A Praia do Canto, em Vitória, lidera o ranking dos bairros mais visados por quem quer uma opção ampla e bem localizada.

Segundo um levantamento feito pela Castello Netimóveis, que considerou o valor de metro quadrado e as características de cada imóvel, o tamanho médio das unidades, na Praia do Canto, vai de 80 m² quadrados (dois quartos) a 130 m² (quatro quartos). O preço médio varia de R\$ 250 mil a R\$ 580 mil.

Com demanda equivalente à da Praia do Canto está a Praia da Costa, em Vila Velha. Em ambos os bairros, os imóveis têm cerca de 20 anos de uso.

Ainda no quesito tamanho, os imóveis do centro de Vitória são, disparados, os maiores, porém perdem em valorização. Para se ter noção, a área média de um imóvel de quatro quartos no bairro é de 300 m².

O presidente do Sindicato dos

“Na Grande Vitória, os apartamentos usados custam, em média, 30% a menos em relação aos imóveis novos”

Francis Rocha, diretor da Ademi-ES

Corretores de Imóveis do Espírito Santo (Sindimóveis-ES), Ary Barbosa Bastos, destaca que o Centro só não está no topo da lista dos bairros disputados porque peca em infraestrutura e os imóveis, em geral, foram construídos há mais de 20 anos.

Quando o item analisado é o estado de conservação, Jardim da Penha, em Vitória, se destaca. Na região há desde opções mais compactas a unidades maiores, com cerca de 15 anos de uso.

Na sequência estão os bairros Jardim Camburi, em Vitória, e Itaparica, em Vila Velha, empatados. Embora a metragem média das unidades localizadas nestes bairros seja menor, esses imóveis são mais modernos e conservados.

“Na Grande Vitória os apartamentos usados custam, em média, 30% a menos em relação aos imóveis novos. Mas, em Vila Velha, essa diferença pode chegar a 40%”, aponta o diretor da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES), Francis Rocha.

SAIBA MAIS

Fuja de armadilhas

- > **ANTES** de assinar qualquer contrato verifique a certidão negativa de ônus do imóvel e documentação pessoal do proprietário. Solicite uma declaração condominial de que o imóvel não possui nenhum débito.
- > **AO COMPRAR** o imóvel exija uma descrição detalhada em contrato de quais itens que constam na unidade irão permanecer. Isso inclui desde

- armários a persianas e maçanetas.
- > **AO VISITAR** o imóvel observe se não há nenhum tipo de depreciação grave, como rachaduras e vazamentos.
- > **CONVERSE** com o síndico para colher informações sobre a rotina do prédio. Aproveite para confirmar o valor da taxa de condomínio.

Fonte: Gilmar Pereira Custódio, advogado

ONDE ESTÃO AS OPÇÕES MAIS DESEJADAS

Praia do Canto, Vitória

- > **COM IMÓVEIS** amplos e valorizados, o bairro lidera a lista dos locais mais disputados por quem está em busca de imóvel bem localizado. As unidades mais antigas do bairro têm cerca de 20 anos de construção.
- > **DOIS QUARTOS** de 80 m²: custo, em média, de R\$ 250 mil
- > **TRÊS QUARTOS** de 110 m²: custo, em média, de R\$ 375 mil
- > **QUATRO QUARTOS** de 130 m²: custo, em média, de R\$ 580 mil

FERNANDO RIBEIRO - 02/01/2007



JARDIM CAMBURI: conservação

Praia da Costa, Vila Velha

- > **DA MESMA** forma que a Praia do Canto, o bairro possui imóveis amplos e em pontos nobres. O tempo aproximado de construção das unidades mais antigas é de 20 anos.
- > **DOIS QUARTOS**, de 85 m²: custo, em média, de R\$ 180 mil
- > **TRÊS QUARTOS** de 125 m²: custo, em média, de R\$ 220 mil
- > **QUATRO QUARTOS** de 180 m²: custo, em média, de R\$ 350 mil

Jardim da Penha, Vitória

- > **O TAMANHO** médio das unidades se aproxima dos apartamentos da Praia do Canto, mas a média de preço é menor, embora o bairro tenha uma boa valorização. Os imóveis mais antigos do bairro têm cerca de 15 anos.
- > **DOIS QUARTOS** de 65 m²: custo, em média, de R\$ 200 mil
- > **TRÊS QUARTOS** de 110 m²: custo, em média, de R\$ 320 mil

- > **QUATRO QUARTOS** de 130 m²: custo, em média, de R\$ 485 mil

Centro, Vitória

- > **OS MAIORES** imóveis estão no Centro, porém a valorização dessas unidades é menor. Em geral, necessitam de vários reparos por serem mais antigas, com mais de 20 anos.
- > **DOIS QUARTOS** de 90 m²: custo, em média, de R\$ 160 mil
- > **TRÊS QUARTOS** de 250 m²: custo, em média, de R\$ 155 mil
- > **QUATRO QUARTOS** de 300 m²: custo, em média, de R\$ 260 mil

Jardim Camburi, Vitória

- > **EMBORA** a metragem média dos apartamentos seja menor, esses imóveis possuem bom estado de conservação e plantas mais modernas. As unidades mais antigas do bairro têm cerca de 10 anos.
- > **DOIS QUARTOS** de 60 m²: custo, em média, de R\$ 140 mil
- > **TRÊS QUARTOS** de 90 m²: custo, em

ELA VISITOU MAIS DE 50 APARTAMENTOS

JOYCE MERIGUETTI



Três quartos em área nobre

Foram quatro meses de procura e mais de 50 imóveis visitados, entre novos e usados, até a consultora ambiental Elisa Azevêdo encontrar o apartamento com as características que queria.

Ela adquiriu, por meio da Lopes, uma unidade de três quartos usada, com cerca de 150 m², em um dos pontos mais nobres da Praia do Canto, na faixa de R\$ 300 mil.

Entre os atrativos do imóvel que seduziram Elisa estão as duas vagas de garagem, armários nos quartos e na cozinha, fechamento de varanda em vidro e elevador.

Ela conta que analisou a taxa de condomínio e, por isso, fez a opção por um edifício sem área de lazer.

“O fato de poder mudar imediatamente também pesou na minha escolha por um usado”, afirma.



PRAIA DO CANTO lidera a procura por imóveis usados pela boa localização

Fontes: levantamentos realizados pela Castello Netimóveis e Francisco Rocha Imóveis

MARCELO ANDRADE - 25/05/20