

Desenvolvimento

CRESCIMENTO IMOBILIÁRIO

Jardim Camburi, Laranjeiras e Enseada do Suá terão vida noturna e rede de

ABDO FILHO
afilho@redgazeta.com.br

■ Acolher milhares de novos moradores e mudar de identidade. Esse é novo desafio proposto a vários bairros da Grande Vitória. Só Jardim Camburi deve receber 40 mil pessoas até 2012, somando assim, 100 mil habitantes. A previsão é do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon) do Estado. Esse pessoal não vai para lá só morar, por isso, só no entorno do Shopping Norte Sul, que por sinal já está em expansão, serão abertas cerca de 500 lojas nos próximos três anos. Não dá para negar, é uma verdadeira metamorfose.

E Jardim Camburi não está sozinho nessa empreitada. Passam por situação semelhante Enseada do Suá e toda a região de Laranjeiras. Para os especialistas, esses bairros caminham rumo à modernidade e à qualidade de vida.

“É uma verdadeira mudança de identidade, estão deixando de ter apenas uma vocação e passando a ser bairros mistos. A Enseada, por exemplo,



LARANJEIRAS. Susana Wills e o marido, Edson Roberto Pinheiro, deixaram São Paulo para morar em um condomínio fechado

CARLOS ALBERTO SILVA

Bons números

100 mil habitantes

■ É o número de pessoas que morarão em Jardim Camburi em 2012. Para se ter uma ideia do tamanho da expansão, hoje são 60 mil.

R\$ 1,7 bi vendidos

■ É o valor geral de vendas, só de imóveis novos, esperado para 2009 pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado.

R\$ 1 bilhão de crédito

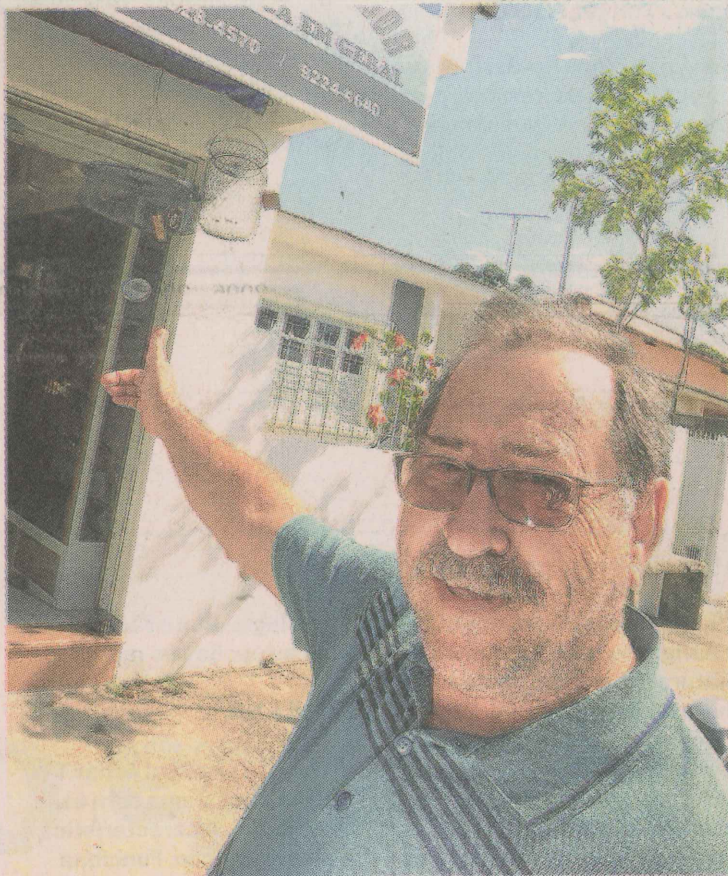
■ É o que a Caixa deve liberar em financiamentos habitacionais até o final de 2009 no Espírito Santo. Até agora já foram R\$ 860 milhões.

que tinha uma vocação quase exclusivamente corporativa, com a inauguração dos empreendimentos residenciais, pasará a abrigar mais comércio e serviços. É o que há de mais moderno, já que as pessoas podem morar, trabalhar e se divertir em um só lugar, sem pegar carro. Imagina o impacto disso na mobilidade urbana”, destaca o consultor imobiliário José Luiz Kfuri.

A mudança de perfil da Enseada do Suá quase que tem data marcada para se consumir. Em 2010, cerca de mil unidades serão entregues. Ou seja, quase quatro mil pessoas vão se mudar para um bairro que hoje quase não possui moradores. O presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi) do Espírito Santo, Juarez Soares, não tem dúvidas que uma profunda renovação está por vir. “A cara do bairro vai ser outra a partir do ano que vem. Com a chegada dos moradores, o comércio vem junto, e a Enseada, que hoje só funciona das 8h às 18h, vai passar a ser também um bairro noturno”.

Laranjeiras é outro a convi-

CARLOS ALBERTO SILVA



ANTIGO. Clóvis Gumiero é o 23º morador do bairro da Serra

Proposta é reunir trabalho, lazer e moradia num só lugar

“Essa história de monofuncional, ao estilo Brasília, não existe mais”, disse secretário de Vitória

■ Quando você vê um prédio de arquitetura arrojada e pensa que isso é o que há de mais moderno quando o assunto é expansão imobiliária, engana-se. Quem entende do assunto garante que moderno mesmo são os bairros mistos, onde estão reunidos comércio, serviço, lazer e moradia. Para os especialistas, essa mistura significa qualidade de vida.

Para o secretário de Desenvolvimento de Vitória, Kléber Frizzera, cidades parecidas com Brasília, onde cada bairro tem sua função,

estão completamente fora do que manda o bom senso da mobilidade urbana.

“Essa história de monofuncional, ao estilo Brasília, não existe mais. O moderno é plurifuncionalidade, não podemos separar as atividades, temos um grave problema de mobilidade urbana. Quanto mais as pessoas ficarem no mesmo lugar melhor”.

Por esse motivo é que em Vitória está sendo incentivada a organização de bairros mistos. “É o que está acontecendo no mundo todo e também em Vitória. Se as pessoas puderem ter lazer, trabalho e moradia num mesmo lugar, dificilmente elas sairão dali e, conseqüentemente, serão menos carros nas avenidas e menos problemas com a mobili-

dade”, sublinhou Frizzera. Para ele, Jardim Camburi e Enseada do Suá são os grandes exemplos dessa nova adequação na cidade.

Para o consultor imobiliário José Luiz Kfuri, bairros como Ilha do Boi e Ilha do Frade vão contra as regras de uma mobilidade urbana sustentável. “As pessoas só moram lá, precisam de carro para qualquer coisa. Imagine se todos os bairros tivessem essa mesma formatação. Como estaria o já caótico trânsito da Região Metropolitana de Vitória?”.

Para eles, Bento Ferreira deve ser o próximo bairro misto de Vitória. “É um bairro com essas características. É de fácil acesso, abriga grandes obras, agora falta intensificar o comércio”, concluiu Frizzera.

Eles chegaram há 30 anos, em busca de qualidade de vida

Gente que mora em Laranjeiras há muito tempo assiste de perto à mais forte mudança recente no bairro

■ É comum hoje ir a Laranjeiras e encontrar muitos moradores que estão lá há mais de 30 anos, ou seja, praticamente inauguraram o bairro, e outros tantos que chegaram há muito pouco tempo, vieram junto com a forte expansão imobiliária dos últimos anos. Esses dois grupos assistem hoje, lado a lado, à expansão do que é hoje o principal vetor de crescimento da Serra.

O casal Roberto e Susana é um exemplo dos novos moradores. O mineiro Edson Roberto Pinheiro e a paulistana Susana Wills residem em um dos novos condomínios de casas do bairro desde janeiro e não se arrependem da opção que fizeram. "Vim visitar um cunhada que mora aqui há muito tempo e me encantei pelo lugar. A qualidade de vida é muito grande. Lá fora temos um ótimo comércio e aqui dentro parece que estamos no interior", diz Susana.

Eles estão impressionados

com a metamorfose por que passa Laranjeiras. "É realmente de impressionar, parece até que dá para ver o progresso. São os novos empreendimentos imobiliários, novas lojas, novos centros de compra. É bom que cresça, mas tomara que não acabe com a nossa tranquilidade", torce Roberto.

Vigésimo terceiro morador do bairro, o aposentado Clóvis Gumiero, vive um dilema: não sabe se fica alegre com a valorização do bairro ou se fica triste com a chegada dos problemas comuns de qualquer grande centro urbano. "É claro que nós, os moradores antigos, nos beneficiamos com a valorização do bairro, mas tenho muita saudade do tempo em que podíamos deixar tudo aberto sem nos preocuparmos com a insegurança. Tudo tem seu lado bom e seu lado ruim", pondera o aposentado.

Mesmo vivendo esse dilema, Clóvis, que mora numa rua paralela à avenida Central, principal via de Laranjeiras, não perdeu tempo e ocupou parte da residência com uma loja de pesca. "Também quero ganhar com esse crescimento do bairro".



Enseada: juntos, há famílias e executivos

■ A fluminense de Petrópolis, região Serrana do Rio de Janeiro, Patrícia de Jesus Chaves, chegou a Vitória este ano e, em maio, abriu, junto com a irmã, um dos primeiros cafés da Enseada do Suá. Elas apostam na transformação que o bairro deve sofrer daqui para frente, dei-

xando de ser uma região apenas corporativa, transformando-se também num lugar para morar. "Hoje nós só abrimos de segunda a sexta-feira porque o movimento ainda é fraco depois do horário comercial e nos finais de semana. A ideia é, no ano que vem, abrir aos sábados e domingos". A empresária confia na mudança de perfil da Enseada. "Investimos agora e vamos acertar no futuro. O bairro ainda é muito frio, mas com a chegada

dos novos moradores isso aqui vai passar a ser muito movimentado. Mesmo com o movimento ainda aquém do esperado, já estamos planejando uma expansão do restaurante. Estamos de olho nos que chegarão aqui". Enquanto não tem movimento de rua, Patrícia se adapta à atual realidade da Enseada. "Faço entrega nos escritórios. As pessoas ligam, e nós mandamos o lanche. Temos de atender o que mercado pede".

ver com as mudanças provocadas pela chegada dos novos moradores. A região abriga o maior número de empreendimentos imobiliários em construção do Espírito Santo. Segundo os dados de maio do censo imobiliário do Sinduscon, são 4.411 unidades em produção. O bairro não chega a viver uma mudança de perfil, já que sempre abrigou comércio e moradias, mas é um exemplo de crescimento e valorização. Uma casa no centro de Laranjeiras não é vendida por menos de R\$1 milhão. A Avenida Central, principal via do bairro, está estrangulada, e os empreendimentos imobiliários se estendem por todo o entorno. Além disso, o bairro começa a receber lojas de alto padrão, caso do Carone Mall, que não eram comuns na região há bem pouco tempo.

Ainda na Serra, chama a atenção dos especialistas as mudanças vividas por um bairro que, muitas vezes, só é lembrado por conta da violência: Feu Rosa. "Para mim é um caso emblemático. Com o lançamento do Boulevard Lagoa, um condomínio de alto padrão, e do Vila Geribás, que está no Minha Casa, Minha Vida, a auto-estima dos moradores melhorou. Muitos moradores do bairro vão se mudar para o Vila Geribás, e quem não vai está se movimentando para deixar a casa arrumada. Com uma vizinhança mais bonita, ninguém quer ficar para trás", finalizou Juarez Soares.

MUDA CARA DOS BAIRROS

serviços e de comércio com a chegada de mais de 45 mil novos moradores

Uma nova realidade

Veja o crescimento dos bairros nas cidades

SERRA

HOJE

A Serra concentra pouco mais de **30%** das unidades em construção na Grande Vitória.

Só na região de Laranjeiras, são **4.411** imóveis em produção.

Em Jardim Limoeiro, Bairro de Fátima, São Diogo e Carapina, são **3.280** unidades.

Serra Sede e Castelândia somam outras **470**.

AMANHÃ

O município serrano será responsável por **40%** das unidades em construção.

A região de Laranjeiras continuará a ser o grande centro de desenvolvimento da cidade, que também está mudando de perfil.

Partindo de Laranjeiras os empreendimentos chegarão em Manguinhos, Porto Canoa e Feu Rosa.

O município vai concentrar a maior parte dos empreendimentos econômicos.

Os especialistas acreditam que com a construção do contorno do Mestre Álvaro, a BR-101 passará a ser a grande avenida do município.

VITÓRIA

HOJE

A capital responde por **34%** dos empreendimentos em construção.

Jardim Camburi tem **3.824** unidades em construção.

A região da Praia do Canto tem **1.727**.

Na Enseada do Suá são **1.526**.

Na região de Bento Ferreira são **587** unidades.

AMANHÃ

Vitória terá **30%** das unidades em construção.

Só Jardim Camburi responderá por **20%** dos imóveis em construção na Grande Vitória.

Até 2012 o bairro receberá mais **40 mil** pessoas.

Em três anos serão quase **100 mil** habitantes.

Até 2011 estima-se que o entorno do Shopping Norte Sul receba cerca de **500** lojas.

Enseada do Suá e Bento Ferreira são os outros dois bairros com grande potencial de crescimento na capital.

Só no ano que vem, serão entregues mais de **mil** imóveis para morar na Enseada.

A atividade comercial deve se intensificar na região.

VILA VELHA

HOJE

31% dos imóveis em construção estão na cidade.

Na Praia da Costa e em Itapoá são **5.778** unidades.

Em Itaparica são 2.657 imóveis.

AMANHÃ

Em 2012, a cidade deve abrigar **25%** das unidades em produção.

Com a rodovia Leste-Oeste, os setores de serviços, de salas corporativas e de estrutura portuária devem se expandir.

A região ao sul da Barra do Jucu deve abrigar empreendimentos econômicos.

CARIACICA

HOJE

O mercado imobiliário ainda é incipiente no município.

São apenas **796** unidades em construção em todo o município, **3%** do mercado total.

AMANHÃ

Os especialistas acreditam que em 2012 o município responderá por **5%** das unidades em construção na Grande Vitória.



SÓ CRESCE

A evolução do mercado imobiliário capixaba

unidades em construção

