

Potencial. Barra do Jucu e Manguinhos têm áreas disponíveis para a construção de grandes condomínios

Onde estão as oportunidades no setor imobiliário no Estado

Instituto Jones dos Santos Neves
Biblioteca

AGOS 39 L

Municípios localizados nos extremos norte e sul da Grande Vitória despontam como bons investimentos

ABDO FILHO
afilho@redgazeta.com.br

■ ■ A crise financeira mundial deve continuar forte neste ano, mas, ao contrário do que poderá ocorrer com outros setores produtivos, há estimativas otimistas para o mercado de imóveis.

Especialistas do setor afirmam que ainda é preciso construir mais 200 mil unidades habitacionais no Espírito Santo para suprir a demanda dos novos moradores, recém-chegados de outros Estados, e o déficit habitacional hoje existente.

O motivo para tanto otimismo são os pólos de desenvolvimento (áreas que concentram grandes empresas e projetos) no Estado, que devem atrair milhares de trabalhadores.

“Há novos casais constituindo família, que não são poucos. Temos gente querendo melhorar sua qualidade de vida, trocando seu imóvel por um maior porque a família au-

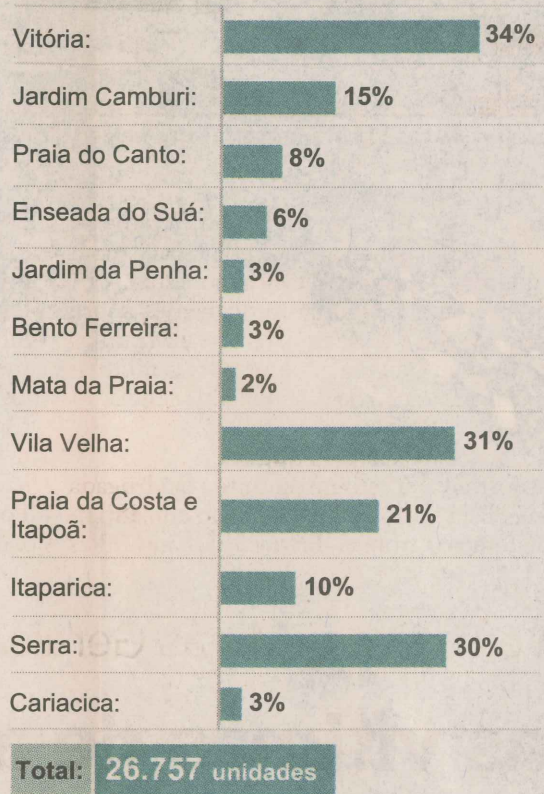
Uma nova metrópole

Veja para onde caminha a expansão imobiliária do Espírito Santo:



Fonte: Censo imobiliário do Sinduscon-ES e especialistas

Ranking das unidades em construção*



Ranking dos lançamentos*



um maior porque a família aumentou, ou querendo morar mais próximo ao trabalho, por conta da mobilidade”, explica o consultor José Luiz Kfuri.

Por conta da absoluta falta de grandes espaços disponíveis na Capital, esses investimentos devem se espalhar. Além dos já tradicionais Itapoã, Itaparica, Praia da Costa e Laranjeiras, bairros como Barra do Jucu e Manguinhos começam tomar posição de destaque.

O último censo imobiliário, divulgado no dia 19 de dezembro de 2008, mostra claramente o estancamento de empreendimentos em Vitória. Dos 5.443 imóveis lançados entre julho e novembro, 39% estão em Vila Velha, 37% na Serra e apenas 24% na Capital.

“Temos diversas áreas dis-

poníveis em vazios urbanos próximos aos grandes pólos de desenvolvimento na Grande Vitória. Posso citar o Litoral Sul, de Vila Velha a Anchieta, e a Região Norte, de Vitória a Aracruz. Além disso, temos Colatina, Linhares, São Mateus e Região Serrana, com Domingos Martins, Marechal Floriano e Venda Nova”.

URGENTE

Para Kfuri, outro município bem cotado para os próximos anos, por contar com muitos espaços ainda disponíveis, é Cariacica.

“Temos necessidade de construir em praticamente todos as cidades do Estado. Todos os municípios têm espaço para crescer, em diferentes escalas, mas Cariacica precisa

Lançamentos

**16%
em 2008**

■ ■ É quanto cresceu o número de lançamentos imobiliários entre maio de novembro de 2008, segundo o 14º Censo Imobiliário.

**10%
em 2009**

■ ■ É o crescimento no número de lançamentos imobiliários esperado pelo Sinduscon-ES, entre dezembro de 2008 e maio de 2009.

acontecer com mais urgência. É necessário ter um projeto de atratividade de empreendimentos para este local, que tem excelente demanda em todos os segmentos”.

O diretor da Indústria Imobiliária do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon) do Espírito Santo, Constantino Dadalto, acredita em um 2009 marcado pela cautela na hora de investir e consumir e também diz acreditar em uma expansão rumo às regiões Norte e Sul da Grande Vitória.

“Tenho a impressão de que 2009 será de lançamentos cautelosos. A crise e a negativa do governo para a Baosteel deram uma esfriada no mercado e nas expectativas. Mas já existem muitos estudos e empreendi-

mentos programados tanto ao sul de Vila Velha como ao norte da Serra. Essas são as apostas para o futuro”, ressaltou.

Dadalto só faz uma ressalva em relação a expansão imobiliária de Cariacica.

“Também acho que Cariacica vai ser palco de uma grande expansão, mas isso vai acontecer quando o mercado conseguir fazer imóveis com preços mais baixos, menos de R\$ 100 mil. No momento atual, com uma tributação de 40% em cima do valor do imóvel, complica. Para 2009, acho difícil de haver uma grande expansão. Creio que isso só vai acontecer depois de uma reestruturação do mercado e da aprovação da PEC (Proposta de Emenda à Constituição) da Habitação”, finalizou.

Crise aumenta chances de um bom negócio

■ ■ A crise foi mais do que suficiente para acabar com o ânimo de empresários, investidores e trabalhadores. Mas para alguns setores, quanto pior, melhor. Negócios na área de tecnologia, consultorias e escritórios de advocacia também são exemplos de quem ganha com a crise. “Com a crise aumentaram as oportunidades de aquisição. Os preços melhoraram e tem mais gente à venda”, resumiu Carlos Fonseca, executivo do Banking and Trading Group (BTG), empresa de estruturação de negócios.

Lei beneficia habitação popular

Governo federal quer reduzir déficit de unidades no país, estimado em oito milhões de moradias

■ ■ Está em tramitação no Congresso Nacional, desde o início de agosto de 2008, uma Proposta de Emenda à Constituição (PEC 285/2008) que garante a destinação de 2% das receitas da União e de 1% das receitas de Estados e dos municípios para a habitação de interesse social.

O objetivo é reduzir gradual-

mente o déficit habitacional do Brasil, que hoje está estimado em cerca de 8 milhões de moradias e continua crescendo.

A PEC da Habitação era para ter sido votada pela Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ) no dia 17 de dezembro, mas o deputado federal Roberto Magalhães Melo (DEM-PE) pediu vista da proposta. Por conta disso, a votação ficou para 2009.

Depois de ser aprovada na comissão, a PEC deverá ser primeiro apreciada por uma Comissão Especial para, na sequência, ir a plenário, em

votação por todos os deputados. A CCJ voltará a se reunir somente em fevereiro.

A aprovação da PEC da Habitação faz parte da Campanha Nacional pela Moradia Digna, que envolveu em uma causa única todos os movimentos populares em favor da moradia, representantes do poder público, parlamentares, entidades de trabalhadores e de empresários e outros segmentos relacionados à habitação.

No início de setembro, foi instalado, em Vitória, o Comitê Estadual da Campanha pela Moradia Digna.

ESTOQUES REGULAM O MERCADO LOCAL

Análise

JOSÉ LUIZ KFURI
Consultor imobiliário

■ ■ Novas unidades precisam ser construídas porque precisamos ter imóveis prontos, em estoque, para que o mercado seja mais competitivo e o cliente seja beneficiado, tendo

um leque maior de opções. É saudável para o mercado a negociação do imóvel usado como parte de pagamento, como acontece com o setor automobilístico. Não temos estoques de imóveis prontos. Setenta por cento das unidades lançadas são vendidas na planta, e o restante, em sua maioria, sai durante a obra. O que fica em estoque é muito pouco para re-

regular o mercado e fazer as transformações necessárias. Caso consigamos fazer os lançamentos, vendendo 40% na planta e 30% durante a obra, teríamos um estoque para operações de prateleira (o mesmo que um estoque regulador do mercado). Precisamos, também, ter estoque para atender à locação, nicho que não é pequeno, principalmente em se tratando do residencial. E também há um filão forte de salas comerciais. Como podemos ver, o mercado imobiliário do Estado é, indiscutivelmente, cheio de oportunidades.