

IMÓVEIS

LIGUE E ANUNCIE
3321-8600

AJ05403

Instituto Jones dos Santos Neves
Biblioteca

Editora: Lúcia Gonçalves - lucia@redegazeta.com.br - Tel.: (27) 3321-8244

Seu bairro está valorizado?

ORIENTAÇÃO Censo do Sindicon mostra, para quem quer comprar um imóvel ou investir, em que áreas da Grande Vitória o metro quadrado é mais caro e o motivo

ELAINE VIEIRA

Que o Espírito Santo está passando por um ótimo momento no setor imobiliário, todo mundo já sabe, mas é interessante notar que esse crescimento se dá de formas diferentes, de acordo com a região da Grande Vitória onde está localizado um bairro.

A 11ª edição do Censo Imobiliário - estudo feito pelo Sindicato das Empresas da Construção Civil do Estado (Sindicon-ES) - aponta essas diferenças e pode servir de base para quem pretende comprar um imóvel, seja para morar ou investir.

O Censo, assim como os investimentos no setor, se

concentra na Grande Vitória e traz muitas novidades em relação ao último levantamento, feito em novembro do ano passado.

A região da Enseada do Suá é a grande aposta para este ano. Em seis meses, a chegada de empresas de fora do Estado aumentou de 52 para

910 o número de unidades em construção no bairro.

APOSTAS. Ao lado da Enseada, outros dois bairros tiveram destaque. Boa infraestrutura viária e de serviço, comércio completo e espaço para crescer estão fazendo de Jardim Cambu-

ri, em Vitória, e de Laranjeiras, na Serra, os grandes pólos de atração de novos empreendimentos.

Nessas regiões, a valorização do preço do metro quadrado na planta passou de 20% e a tendência é que isso se estenda ao proprietário na

hora de revender o imóvel. "O financiamento imobiliário trouxe maior prazo e facilidade de pagamento. Por isso temos mais procura, um aumento na velocidade com que as vendas são feitas e valorização em todos os bairros listados pelo censo", ressalta o presidente do Sindicon, Aristóteles Passos Costa Neto.



DETALHES DO CENSO

■ **Mais lançamentos.** Em relação ao número de empreendimentos, Jardim Camburi detém a maior parcela do mercado, com 26% dos 320 lançamentos.

■ **Unidades em construção.** Já em número de unidades em construção, a região de Praia da Costa e Itapoã concentram a maioria, com 23%, ou seja, 3.990 unidades.

■ **Crescimento.** Laranjeiras, que no censo anterior respondia por 5% das unidades em oferta, esse ano passou para 10%. O mesmo crescimento foi notado na Enseada do Suá, que de 6% em novembro de 2006, passou a concentrar 11% das unidades em construção.

■ **Número total.** Em maio deste ano, o número de unidades imobiliárias em construção em dez bairros da Grande Vitória atingiu o número de 17.207. Desse total, 12.732 já estão vendidas.

O MAPA DA MINA



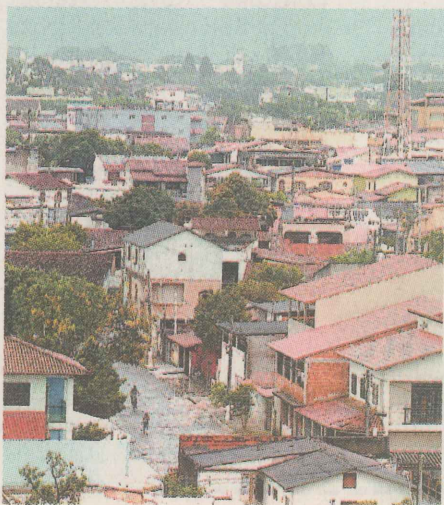
REGIÃO 1: PRAIA DO SUÁ, SANTA LÚCIA E BENTO FERREIRA

■ O destaque é Bento Ferreira, tradicionalmente um bairro residencial e que deve passar por uma intensa verticalização nos próximos anos, graças à mudança no Plano Diretor Urbano (PDU) da Capital, que possibilita que as construtoras utilizem uma porcentagem maior dos terrenos na hora de construir. A maioria dos empreendimentos da região (123) é de três quartos e ainda está em construção. As empresas que atuam na região têm apostado em imóveis mais luxuosos e com área de lazer completa.



REGIÃO 5: JARDIM CAMBURI

■ O bairro tem mais de 25 mil unidades em construção. A procura maior é feita por pessoas solteiras e/ou casais jovens, no início da vida profissional. Em sua maioria, as construções são de dois e três quartos. A região tem completa infra-estrutura e ainda possui muitos terrenos disponíveis para crescer. A valorização do metro quadrado chega a 49% nos imóveis de quatro quartos e a 23% e 20% nos de três e dois quartos, respectivamente. O índice chama a atenção, principalmente, se levarmos em conta que a valorização se dá em um momento em que há muita oferta, ou seja, não é a falta de unidades que faz o preço subir.



REGIÃO 2: PRAIA DO CANTO, BARRO VERMELHO E PRAIA DE SANTA HELENA

■ Já consolidada como área nobre da Capital, a região tem cerca de 2 mil unidades em construção, privilegiando os apartamentos de três e quatro quartos. O valor do metro quadrado é um dos mais caros – entre R\$ 3 mil e R\$ 4 mil – e variou cerca de 10% de maio de 2006 até agora. Apesar da maioria dos empreendimentos em construção estarem situados na Praia do Canto, Barro Vermelho aparece com destaque no que se refere a grandes empreendimentos.



REGIÃO 6: MATA DA PRAIA

■ Na região onde se concentra uma população de maior poder aquisitivo, os imóveis não sofreram alterações em relação ao censo anterior. São cerca de 400 unidades em construção, cujo valor do metro quadrado passa de R\$ 4 mil. A valorização gira em torno de 15% e se dá, principalmente, por causa da pouca oferta. Os empreendimentos se dividem de forma bem proporcional entre apartamentos de dois, três e quatro quartos. Apenas as casas aparecem em menor número nas construções, sendo apenas 47 unidades.

REGIÃO 9: LARANJEIRAS

■ Um dos grandes destaques do censo, a região tem o maior índice de comercialização, 92%, enquanto a média é de 74%. Diferentemente das outras áreas de destaque, Laranjeiras tem um grande potencial para o crescimento horizontal, concentrando condomínios de casas. Além disso, também é possível encontrar apartamentos de dois e três quartos pelo preço médio de R\$ 2 mil o metro quadrado, inclusive de cooperativas habitacionais, o que faz o preço cair ainda mais. Com grande infraestrutura, o bairro promete independência total em relação à Capital.



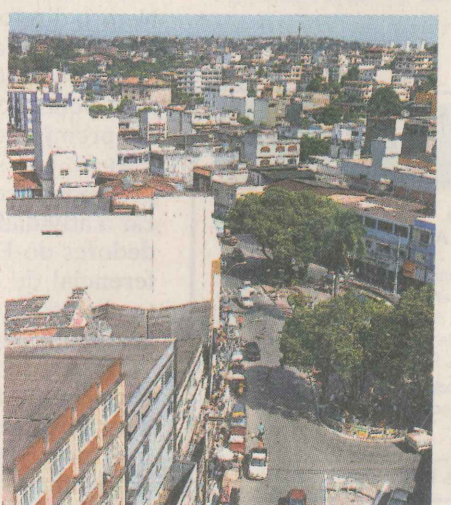
REGIÃO 3: ENSEADA DO SUÁ

■ A região ainda tem poucos empreendimentos, mas muitas unidades disponíveis em cada um deles. Além da área residencial, que começou a ser explorada este ano, a região concentra grande parte das salas comerciais de alto luxo de Vitória, o que deve ser um atrativo maior ainda para imóveis residenciais, com a procura por morar próximo ao trabalho e evitar grandes deslocamentos. A infraestrutura da região e a proximidade com os principais bairros torna a Enseada uma das mais procuradas. O índice de comercialização de imóveis na planta chega a 88%.



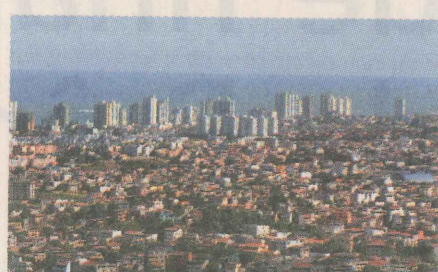
REGIÃO 7: PRAIA DA COSTA E ITAPOÃ

■ Esta região tem o maior volume de construções, caracterizando-se um grande canteiro de obras. São 3.990 unidades em construção, das quais 1.869 (46%) são de três quartos, evidenciando o potencial para atrair as classes média e média alta. O principal destaque é a Praia da Costa, com índice de comercialização de 77%. A valorização teve média de 9%. De caráter prioritariamente residencial, a região concentra algumas lojas e apenas sete salas em construção.



REGIÃO 4: JARDIM DA PENHA

■ Pouco mais de mil unidades estão em construção no bairro, que teve apenas 97 unidades lançadas este ano. O baixo número se deve principalmente à falta de espaço para crescer, uma vez que todos os terrenos já foram ocupados. Jardim da Penha é um bairro de classe média, e que exerce grande atração sobre universitários por causa de sua localização e comodidade. Por isso, entre as unidades em construção predominam os apartamentos de dois quartos, muito utilizados por repúblicas de estudantes.



REGIÃO 8: ITAPARICA E COQUERAL DE ITAPARICA

■ A região tem mais de 2.500 unidades em construção, mas todas antigas, com 87% de comercialização. Nos últimos seis meses, foram poucos os lançamentos nessa área, que concentra apartamentos de dois e três quartos. Depois de um período de intensa procura por novos imóveis, agora a região começa a se estabilizar. Por serem as últimas unidades à venda, os preços do metro quadrado – que gira em torno de R\$ 2 mil – sofreram uma ligeira queda, caracterizando unidades mais baratas, como as de fundos, por exemplo.

REGIÃO 10: CAMPO GRANDE

■ O bairro São Geraldo, na região de Campo Grande, começou a figurar no censo imobiliário apenas em novembro do ano passado, o que se deve ao início da exploração imobiliária no local, que tem muito espaço para crescer. São apartamentos de dois e três quartos, com valor médio de R\$ 1.500 o metro quadrado. Um empreendimento de cooperativa oferece as 192 unidades disponíveis na região. Mais da metade já está vendida e, em seis meses, o índice de valorização chegou a 10%.

Valorização de 25% pode durar mais 10 anos

Para Aristóteles Passos Costa Neto, presidente do Sindicon, os índices de valorização, que chega a 25% no acumulado do ano, não serão permanentes, mas devem durar entre cinco e 10 anos. O rendimento para as construtoras foi superior ao de qualquer investimento financeiro. “Se levarmos em conta que o risco de investir em imóveis é mínimo, esse foi melhor negócio dos últimos meses”, destaca Costa Neto.

O NÚMERO

20%

Esse é o índice médio de valorização do metro quadrado de imóveis na planta nos bairros Enseada do Suá, Jardim Camburi e Laranjeiras.