

Valorização nos balneários

ANDRESSA CARDOSO/AT



O empresário **Ciro Fonseca**, com a família, investiu em uma cobertura em Guarapari

Praia do Morro, Manguinhos e Iriri são os lugares onde os imóveis lideram como bons investimentos

FERNANDA LOZER

Para alguns, o litoral é sinônimo de praia, diversão e férias, já para outros os balneários significam oportunidades de investimentos em imóveis e lucratividade. Um levantamento realizado por **A Tribuna** constatou que entre os melhores locais para quem procura rendimento em imóveis estão Praia do Morro (Guarapari), Manguinhos (Serra) e Iriri (Anchieta).

O motivo da valorização desses balneários está ligado a novos investimentos que essas regiões estão recebendo e a reformulação de alguns pontos das cidades, como é o caso do calçadão da Praia do Morro, em Guarapari.

Entre os locais que mais valorizaram nos últimos três anos estão Guarapari (com as áreas da Praia do Morro e Enseada Azul), Manguinhos e Iriri, que ocupam as primeiras posições do ranking traçado de acordo com um levantamento feito com corretores de imóveis que atuam no litoral do Estado.

Dos balneários do Norte do Estado, as principais praias em

valorização seriam Guriri (São Mateus) e Barra do Sahy (Aracruz). Os fatores responsáveis pela valorização dos imóveis são a ampliação da Aracruz Celulose e do Portocel, em Aracruz, e os investimentos da Petrobras, em São Mateus, segundo os corretores de imóveis.

Eles destacam que essas regiões abrigam uma grande concentração de funcionários dessas empresas, que necessitam de imóveis.

O corretor de imóveis Carlos Sandri explicou que Manguinhos, na Serra, é hoje considerado a primeira opção de moradia no município.

"Há três anos uma casa de três quartos podia ser encontrada por R\$ 50 mil. Hoje, a mesma residência é vendida por R\$ 250 mil. Em Manguinhos encontramos terrenos com 1,2 mil metros quadrados sendo vendidos por R\$ 650 mil e aluguéis mensais de casas por R\$ 10 mil", contou Sandri.

Em Guarapari, o corretor de imóveis Marconi Amaral Braga destacou muitos clientes estão procurando apartamentos para investimento. "Com os projetos previstos para a cidade, acredito que os investidores terão retorno garantido", destacou.

Foi pensando na rentabilidade, que o empresário mineiro **Ciro Fonseca Filho** decidiu investir em uma cobertura em Guarapari. Hoje seu imóvel está avaliado em R\$ 900 mil.

"Já tive um rendimento em três anos de 80% do valor. Vou aguardar chegar aos 100% de rendimento para vender e investir em imóveis em construção também no balneário", contou.

A VALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

1 CONCEIÇÃO DA BARRA

Atualmente o metro quadrado de um lote é comercializado por R\$ 270,00. Há três anos, com a mesma metragem, o terreno era vendido por R\$ 160,00 o metro quadrado.

Já o valor do metro quadrado de imóveis construídos são comercializados, em média, por R\$ 400,00, sendo que há três anos o metro quadrado construído era vendido por R\$ 280,00.

2 SÃO MATEUS

Guriri

Atualmente o valor do metro quadrado de um terreno, que fica a quatro quadras da praia, é comercializado em média por R\$ 65,00. Há três anos o mesmo local era vendido por R\$ 40,00.

O metro quadrado de um imóvel construído é encontrado atualmente pelo valor médio de R\$ 420,00, já há três anos o metro quadrado era comercializado por R\$ 240,00.

3 ARACRUZ

Barra do Sahy

Há três anos o metro quadrado na região era comercializado por R\$ 35,00. Hoje o metro quadrado é vendido pelo valor médio de R\$ 70,00.

Em imóveis construídos o valor do metro quadrado é vendido atualmente por R\$ 155,00. Há três anos o metro quadrado na região era comercializado por R\$ 125,00.

4 SERRA

Manguinhos

Em algumas áreas do bairro, o metro quadrado de um terreno chega a custar R\$ 285,00, sendo que há três anos a mesma área era vendida por R\$ 120,00 o metro quadrado.

Já para áreas construídas, há três anos o metro quadrado era comercializado por R\$ 250,00 e hoje o mesmo local é encontrado por R\$ 470,00 o metro quadrado.

5 GUARAPARI

O metro quadrado de um lote na Praia do Morro e na Enseada Azul pode ser encontrado hoje pelo valor de R\$ 300,00. Há três anos, o mesmo local, era comercializado por R\$ 120,00 o metro quadrado.

Para áreas já construídas, o valor médio do metro quadrado hoje é de R\$ 520,00, sendo que há três anos o valor era de R\$ 240,00 o metro quadrado.

6 ANCHIETA

Centro

O metro quadrado de um terreno há três anos era comercializado por R\$ 90,00. Hoje, os lotes comercializados na região são vendidos com o valor médio de R\$ 165,00 o metro quadrado.

Já os imóveis construídos eram cotados há R\$ 160,00 o metro quadrado há três anos. Hoje, são comercializados por R\$ 190,00 o metro quadrado, em média.

Iriri

Atualmente um lote de 200 metros quadrados pode ser encontrado à venda por R\$ 50 mil, dependendo da localização, ou seja, o valor do metro quadrado é de R\$ 250,00. Há três anos, com a mesma metragem, o terreno era vendido por R\$ 125,00 o metro quadrado.

Os imóveis construídos também sofreram reajuste no valor do metro quadrado. De R\$ 250,00 subiu para R\$ 400,00, em média.

7 PIUMA

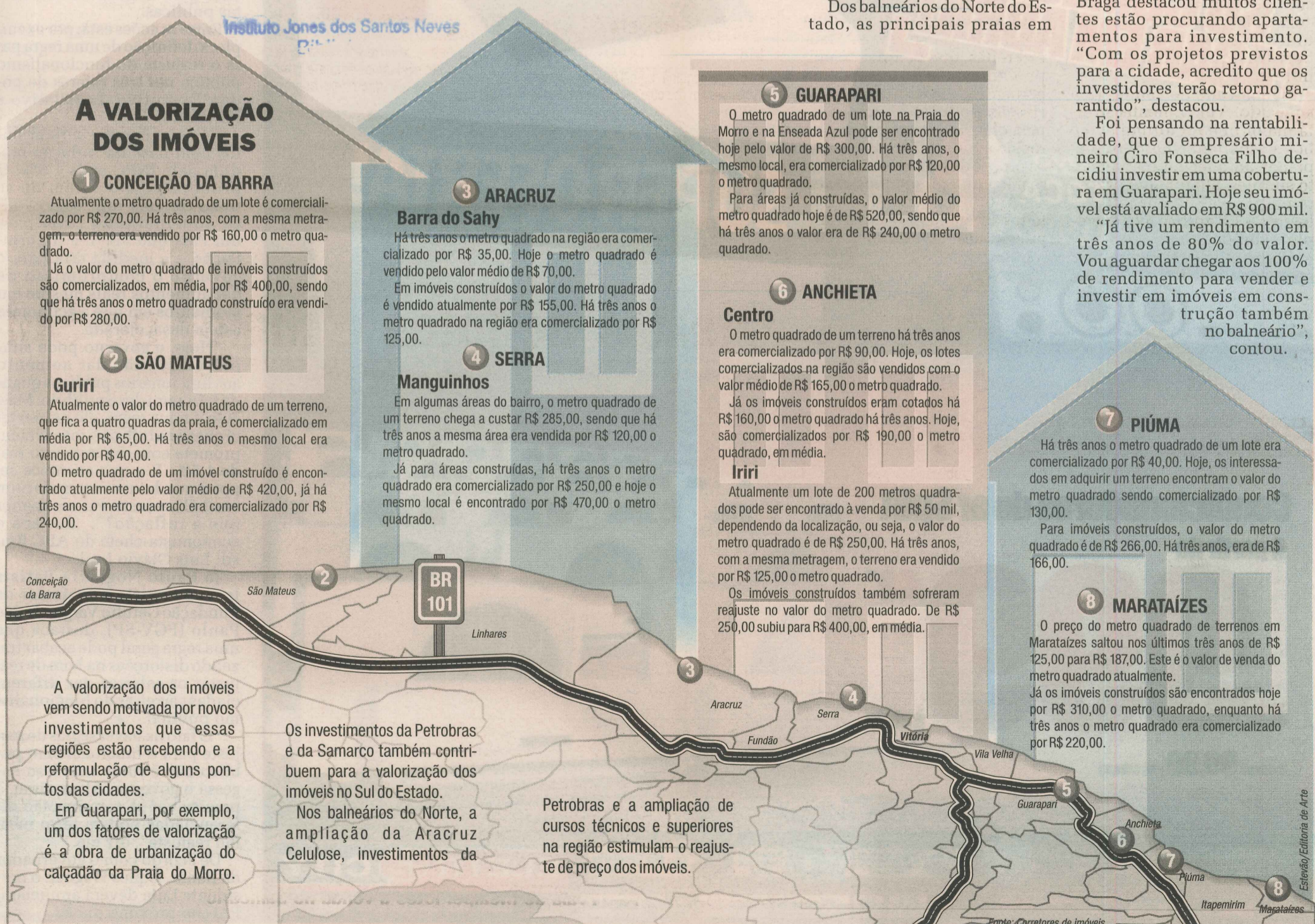
Há três anos o metro quadrado de um lote era comercializado por R\$ 40,00. Hoje, os interessados em adquirir um terreno encontram o valor do metro quadrado sendo comercializado por R\$ 130,00.

Para imóveis construídos, o valor do metro quadrado é de R\$ 266,00. Há três anos, era de R\$ 166,00.

8 MARATAÍZES

O preço do metro quadrado de terrenos em Marataízes saltou nos últimos três anos de R\$ 125,00 para R\$ 187,00. Este é o valor de venda do metro quadrado atualmente.

Já os imóveis construídos são encontrados hoje por R\$ 310,00 o metro quadrado, enquanto há três anos o metro quadrado era comercializado por R\$ 220,00.



A valorização dos imóveis vem sendo motivada por novos investimentos que essas regiões estão recebendo e a reformulação de alguns pontos das cidades.

Em Guarapari, por exemplo, um dos fatores de valorização é a obra de urbanização do calçadão da Praia do Morro.

Os investimentos da Petrobras e da Samarco também contribuem para a valorização dos imóveis no Sul do Estado.

Nos balneários do Norte, a ampliação da Aracruz Celulose, investimentos da

Petrobras e a ampliação de cursos técnicos e superiores na região estimulam o reajuste de preço dos imóveis.

Preços sobem mais a partir de março

Instituto Jones dos Santos Neves
Biblioteca

Corretores alertam que investimentos nas regiões de balneários vão provocar novas valorizações

Os interessados em comprar um imóvel no litoral devem ficar atentos para o aumento de até 30% nos preços previsto a partir março. O reajuste já movimentou o mercado e atraiu até mesmo interessados em imóveis avaliados em R\$ 1,8 milhão.

A informação é do corretor Marconi Amaral Braga que destacou que o reajuste de 30% será motivado, em Guarapari, pela reformulação do calçamento da Praia do Morro e, na região Sul do Estado, pelos investimentos da Petrobras e da Samarco previstos.

Braga acrescentou que atualmente os interessados encontram desde apartamentos com dois quartos sendo vendidos por R\$ 58 mil, até coberturas que valem R\$ 1,8 milhão.

“O mercado de vendas está aquecido. A movimentação está maior que no último ano e hoje encontramos desde o comprador que quer um apartamento simples, até um que procura um imóvel luxuoso no valor de R\$ 1,8 milhão, por exemplo”, contou.

O corretor destacou que o apartamento de R\$ 1,8 milhão, que está atraindo muitos investidores, está localizado na Praia do Morro, em Guarapari, e possui quatro quartos – todos com suítes –, dois closets, área de lazer completa (piscina,

sauna e churrasqueira) e três vagas na garagem.

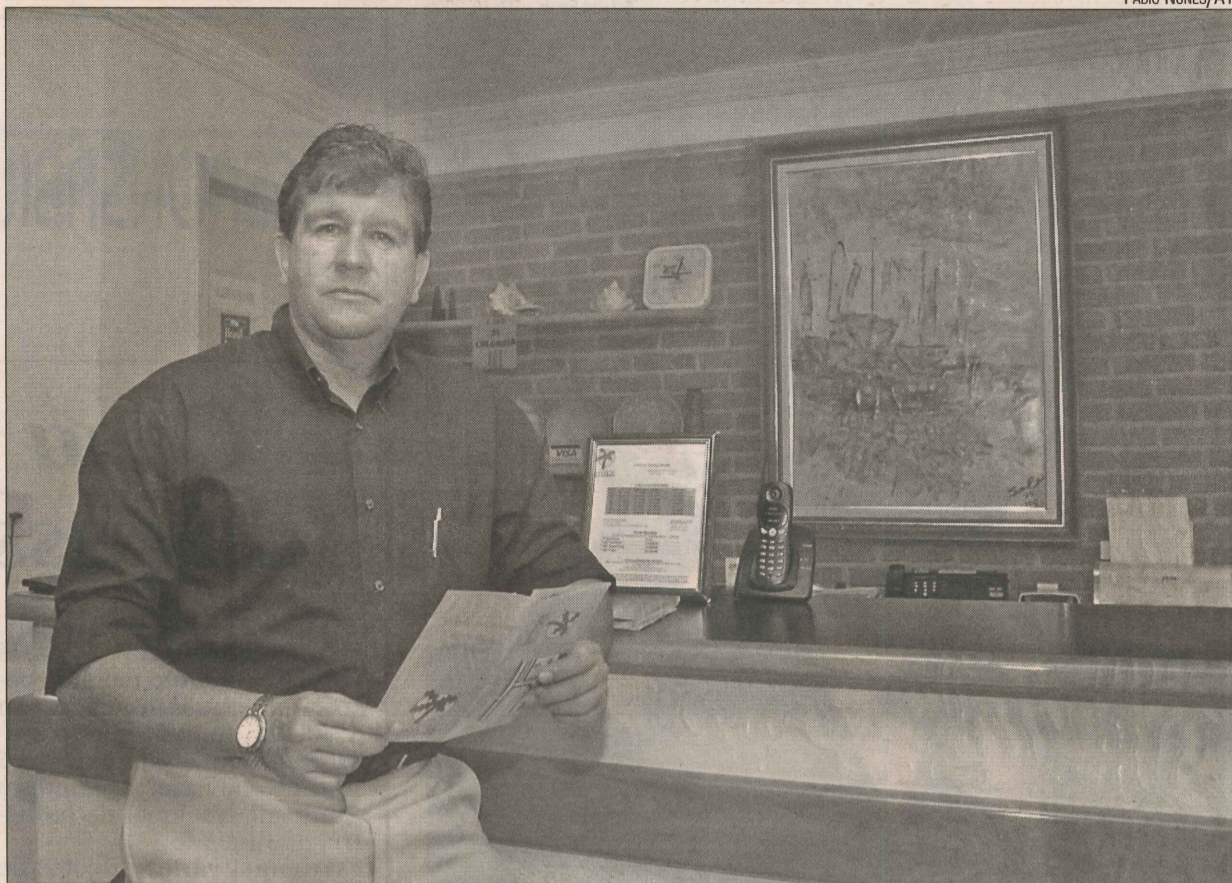
No Norte do Estado, a previsão também é de reajuste nos preços. Em São Mateus e Conceição da Barra, os investimentos da Petrobras são os principais fatores que ditam o aumento.

UNIVERSIDADE

Os corretores do balneário de Guriri, em São Mateus, destacam ainda que a ampliação e o início das aulas na Universidade Federal do Estado (Ufes), na Escola Técnica Federal (Cefet-ES) e na faculdade de Nova Venécia também são fatores de aumento no preço dos imóveis nos próximos meses.

O proprietário da pousada Pomar de Manguinhos, Mauro Freitas, que possui seu empreendimento há 12 anos no balneário, acredita que a valorização do local foi motivada pela chegada de corretores na região e que a tendência é que os preços de terrenos e casas na região aumentem ainda mais.

“Antigamente as vendas eram feitas diretamente com o proprietário do terreno. Hoje, os corretores perceberam o interesse das pessoas pela região e começaram a entrar no mercado, as vendas ficaram mais profissionais, em função disso, acredito que houve e continuará acontecendo uma valorização da área”, informou.



Mauro Freitas, dono de pousada em Manguinhos, confirma valorização da região

CONFIRA ALGUMAS OPÇÕES NO LITORAL

PIÚMA

- Casa cinco quartos, uma suíte, dois banheiros sociais e garagem – R\$ 85 mil
- Apartamento de um quarto, com suíte, área de serviço e garagem – R\$ 50 mil
- Apartamento com três quartos, uma suíte, dois banheiros sociais, e garagem – R\$ 55 mil
- Loteamento Bairro de Lourdes com terrenos – a partir de R\$ 13,2 mil

ANCHIETA

Iriri

- Lote de esquina, com 180 metros quadrados, em rua calçada no Centro – R\$ 50 mil
- Lote com 240 metros quadrados, com vista para o mar, no Bairro de Fátima – R\$ 100 mil
- Lote com 480 metros quadrados, com vista para o mar, no Bairro de Fátima – R\$ 180 mil

GUARAPARI

Praia do Morro

- Apartamento de dois quartos, na Praia do Morro, com garagem – R\$ 58 mil
- Lote com 360 metros quadrados, na Praia do Morro – R\$ 95 mil.
- Apartamento de frente para o mar, com quatro quartos, duas vagas de garagem, piscina, churrasqueira, na Praia do Morro – R\$ 550 mil

Centro

- Apartamento cobertura, na Praia das Castanheiras, quatro quartos – todos com suítes –, dois closets, área de lazer completa (piscina, sauna e churrasqueira), três vagas na garagem – R\$ 1,8 milhão.

SERRA

Manguinhos

- Lotes com 300 metros quadrados, no loteamento Recanto dos Profetas – a partir de R\$ 35 mil

- Lote com 450 metros quadrados – a partir de R\$ 70 mil (próximo a praia)
- Casa três quartos, com 150 metros quadrados, com suíte, closet, garagem, churrasqueira e jardim – R\$ 170 mil

ARACRUZ

Barra do Sahy

- Lote com 300 metros quadrado – R\$ 30 mil
- Lote no Centro da Barra do Sahy com 300 metros – R\$ 50 mil
- Casa 100 metros quadrado, três quartos – R\$ 85 mil

SÃO MATEUS

Guriri

- Casa duplex, cinco quartos (sendo três suítes), garagem, lote com 300 metros – R\$ 160 mil
- Casa com três quartos, suíte, garagem, próximo ao antigo Clube Praiana – R\$ 80 mil.

Fonte: Bernardo Imóveis, Andrade Corretor de Imóveis, Marconi Imóveis, Carlos Sandri, Imobiliária Rose Garcia e Nelson Corretor de Imóveis.

DICAS NA HORA DE COMPRAR

A compra de um imóvel envolve atenção e cautela por parte do comprador. Seja para um investimento ou para aquisição de moradia própria ou de familiares, quando a compra é realizada com decisões mal tomadas o investimento pode ser sinônimo de dor de cabeça, pendências judiciais, e até mesmo, prejuízos financeiros.

A pedido de **A Tribuna** especialistas destacaram os principais pontos que o comprador deve observar para evitar futuros aborrecimentos.

DOCUMENTAÇÃO – No caso de um imóvel usado o comprador deve verificar toda documentação – não só do imóvel, mas também do vendedor –, checar as condições físicas da casa ou apartamento e realizar a negociação através de uma imobiliária idônea.

VISTORIA – Para verificar as condições físicas do imóvel, o indicado é agendar as visitas durante o dia. Em alguns

imóveis os problemas de construção como rachaduras e mofos são aparentes, mas imperceptíveis aos olhos de um comprador distraído.

DETALHES – Para imóveis localizados no litoral, principalmente, os que ficam fechados durante todo o ano, o comprador deve verificar também a pressão da água abrindo torneiras. Não esqueça também de acender as luzes para conferir algum problema na instalação elétrica.

INFRA-ESTRUTURA – Além do imóvel em si, também é importante se certificar de que o local possui boa infraestrutura, ou seja, opções de serviços, comércio em geral, meios de transporte, além de hospitais e escolas.

PREÇO – Lembre-se sempre que as condições do imóvel, documentação, preço e formas de pagamento, entre outros itens, devem ser avaliados para que você não seja surpreendido.

Ofertas de lotes é maior no Sul

Os investidores que estão procurando áreas ainda não construídas ou em loteamentos fechados devem optar pelo Sul do Estado. Isso porque a região possui um número maior de lotes à disposição, se comparado com o litoral Norte.

O consultor imobiliário André Marques Silva destacou que a oferta de terrenos no Sul do Estado é uma boa opção de investimento para aqueles que planejam construir no futuro.

“Os lotes são boas opções para os investidores que querem comprar agora, mas pensam em só construir no futuro ou quem sabe até mesmo vendê-lo para uma construtora, neste caso, uma boa localização será fundamental”, contou.

O diretor presidente da Cristal Construtora, Douglas Vaz, destacou que assim como a oferta de lotes é maior no Sul do Estado a pro-

cura também é grande. Hoje, segundo ele, os interessados encontram um grande número de lotes em Meaípe (Guarapari), por exemplo, contou.

Os corretores de imóveis do Sul do Estado acreditam ainda que a tendência é que a quantidade de lotes em oferta aumente. Isso porque, segundo os profissionais, os municípios da região possuem grandes áreas que são utilizadas como chácaras, que

podem ser divididas em lotes.

A tendência é que essas áreas de loteamentos que ainda não sofreram obras de infra-estrutura se transformem em condomínios fechados.

FACILIDADES

Para atrair os investidores, as imobiliárias e os corretores de imóveis oferecem facilidades de pagamento e prestações de acordo com o bolso do comprador. As prestações chegam a ser divididas em até 72 vezes para imóveis novos ou usados.

O corretor de imóveis Marconi Amaral Braga contou que, atualmente no mercado, o parcelamento do imóvel é feito de acordo com a forma que o comprador prefere pagar.

“Em regra geral, o mercado trabalha com uma entrada de 20% do valor do imóvel e o restante em até 72 prestações”, contou.



Praia de Meaípe: lotes à venda no balneário

FERNANDO RIBEIRO - 02/01/2006