

# Obras que vão valorizar bairros

ANTONIO MOREIRA/AT

**Imóveis e terrenos em 126 regiões da Grande Vitória passam a valer até 400% mais, em função de investimentos públicos**

SANDRINE LUCHI

Com os investimentos públicos previstos do governo do Estado e das prefeituras capixabas, a expectativa de consultores imobiliários é de que 126 bairros da Grande Vitória sejam valorizados, seja na área comercial, residencial ou industrial.

Especialistas apontam que, em algumas regiões, as áreas já se valorizaram até 70%, podendo alcançar patamares ainda maiores. Na região de Itaparica, em Vila Velha, por exemplo, os imóveis valorizaram em até 400%, em função do terminal do Transcol que está previsto para ser inaugurado até o final do mês.

De acordo com especialistas, a construção de escolas e postos de saúde, obras de saneamento básico e iluminação agregam valor aos bairros, mas são as obras de infraestrutura, como asfaltamento de vias, duplicação de rodovias e construção de terminais, que realmente valorizam as regiões.

O consultor imobiliário José Luiz Kfuri explica que essa valorização acontece em três fases: no anúncio do investimento, quando começa a especulação dos preços dos imóveis; durante a obra; e na inauguração.

“Além da valorização das áreas de influência primária, vários empreendimentos serão realizados



gerando desenvolvimento econômico em cadeia, seja residencial, comercial, de prestação de serviço ou entretenimento”, diz.

O presidente da Associação de Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi), Rodrigo Almeida, afirma que, quando se faz uma melhoria em estrada, por exemplo, ela traz o desenvolvimento e, em consequência, a valorização da área.

“As pessoas começam a ser atraídas para morar em regiões que recebem os investimentos”, diz o presidente do sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado (Sinduscon-ES), Aristóteles Passos Costa Neto.

Segundo o diretor-coordenador da Associação dos Empresários da Serra (Ases), Djalma Quintino Malta Filho, a melhoria da infraestrutura também é uma oportunidade para atrair empresas.

“Na Serra, não há como perder um investimento. Em oito anos, terrenos no Civit II valem seis vezes mais que o preço original. Em Laranjeiras, em um ano, um terreno dobra de preço, principalmente nas áreas comerciais” afirma.

## Estradas atraem investidores

A construção de novos terminais e rodovias são os principais pontos para a valorização dos bairros.

Segundo consultores imobiliários, a rodovia Leste-Oeste, que vai ligar Vila Velha a Cariacica; a conclusão da Ponte da Passagem e a ampliação da última etapa da avenida Fernando Ferrari; e o túnel entre Vitória e Vila Velha vão ser as obras responsáveis pelas maiores valorizações nos bairros, em média, de até 70%.

“Só de anunciar as obras do túnel, bairros como Ilha de Santa Maria, Bento Ferreira e Jucutuquara, em Vitória, já começam a ganhar valores de especulação de

mercado, já que serão valorizados devido à melhoria da mobilidade”, afirma o secretário municipal de Desenvolvimento de Vitória, Kleber Frizzera.

“A região do corredor Leste-Oeste era uma área que não tinha nada. Agora, saindo uma estrada, isso abre um setor novo de expansão. Pode-se dizer que a Leste-Oeste é uma nova Terceira Ponte para Vila Velha, neste caso para Cariacica e Viana também”, diz o secretário de Estado de Transportes e Obras Públicas, Neivaldo Bragato.

De acordo com o presidente do Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado (Sindimóveis), Ary Barbosa Bastos, no bairro Vale Encantado, em Vila Velha, que será beneficiado com a construção da Rodovia Leste-Oeste, terrenos que antes do anúncio da obra custavam R\$ 40 o metro quadrado, hoje são vendidos por R\$ 80 o metro quadrado.

Os terminais de Itaparica e de São Torquato, em Vila Velha, e o de Jardim América, em Cariacica, também contribuem com o aumento do valor dos imóveis de bairros próximos onde estão instalados.

“Os terminais valorizam a região onde se instalam, pois facilitam o acesso aos bairros, além de atrair novos negócios”, diz o diretor de economia e estatística do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado (Sinduscon-ES), Renato Menezes.



## OPORTUNIDADE DE NEGÓCIOS

O empresário Feliciano Cunha, de 54 anos, está ampliando os negócios de sua empresa em função da duplicação da rodovia Darly Santos, em Vila Velha, e da construção da Rodovia Leste-Oeste, que vai ligar o município a Cariacica.

Proprietário da Eurotêxtil, empresa de importação e distribuição de tecidos, localizada no bairro Araçás, ele acredita que

as obras do governo do Estado vão melhorar a logística e valorizar ainda mais a região.

Segundo o secretário de Desenvolvimento de Vila Velha, Octaciano Neto, a logística de uma região é decisão fundamental para empresários se instalarem.

“Com a instalação das empresas, gera-se emprego e renda para os moradores de

bairros da região. Queremos valorizar a área comercial para que Vila Velha não continue sendo apenas cidade-dormitório, mas também lugar de trabalho”, diz.

Para quem deseja abrir um negócio, o momento é ideal, já que, junto com novas rodovias, assim como terminais, surge a necessidade de padarias, farmácias, supermercados, lojas e escolas.

## BAIRROS ONDE HAVERÁ VALORIZAÇÃO

### CARIACICA

Alto Laje  
Alzira Ramos  
Bairro Expedito  
Bairro Liberdade  
Bandeirantes  
Bela Aurora  
Bela Vista  
Boa Sorte  
Caçaroca  
Campo Belo I  
Campo Belo II  
Campo Grande  
Castelo Branco  
Cofavi  
Flexal I  
Flexal II  
Itacibá  
Itapemirim  
Jardim América  
Jardim Botânico  
Jardim de Aлах  
Loteamento Riomar  
Maracanã  
Morada de Campo Grande  
Nova Canaã  
Padre Gabriel  
Porto de Santana  
Presidente Médico  
Rio Marinho  
Rosa da Penha  
Santa Bárbara  
São Conrado  
São Geraldo  
Sotelândia  
Vale Esperança  
Valparaíso  
Vera Cruz  
Vila Isabel

### SERRA

Bicanga  
Cidade Pomar  
Costa Bela  
Eldorado  
Jacaraípe (Loteamentos Portal de Jacaraípe, Castelândia, São Patrício, Residencial Ja-

caraipe)  
Jardim Carapina  
Laranjeiras  
Manguinhos  
Novo Horizonte  
Novo Porto Canoa  
São Francisco  
Serra Dourada I  
Serra Dourada II  
Serra Dourada III

### VIANA

Areinha  
Arlindo Vilaschi  
Canaã  
Eldorado  
Marçílio de Noronha  
Soteco  
Universal  
Vila Betânia

### VILA VELHA

13 de Maio  
Aeroclube  
Alecrim  
Alvorada  
Araçás  
Argolas  
Aribiri  
Atalide  
Barra do Jucu  
Centro  
Cidade da Barra  
Cobi de Baixo  
Cobi de Cima  
Cobilândia  
Conjunto Darly Santos  
Dona Normília  
Glória  
Ilha da Conceição  
Ilha das Flores  
Interlagos  
Ipressa  
Itanhangá  
Itaparica  
Jardim Marilândia  
Jardim Praia da Concha  
João Goulart

Jockey de Itaparica  
Loteamento Estrela  
Loteamento Mangal  
Loteamento Praia Sol  
Loteamento Santa Paula II  
Morada do Sol  
Nova América  
Novo México  
Paul  
Planalto  
Ponta da Fruta  
Portal das Garças  
Praia D'Ulê  
Praia da Costa  
Praia das Garças  
Prainha  
Retiro do Congo  
Rio Marinho  
Riviera da Barra  
Sagrada Família  
Santa Rita  
São Conrado  
São Torquato  
Terra Vermelha  
Ulisses Guimarães  
Vale Encantado  
Vasco da Gama  
Vila Batista  
Vila Garrido  
Vila Maria Ortiz

### VITÓRIA

Bento Ferreira  
Enseada do Suá  
Goiabeiras  
Ilha de Santa Maria  
Jardim Camburi  
Jardim da Penha  
Jucutuquara  
Maria Ortiz  
Mata da Praia  
Nova Palestina

Fonte: Especialistas consultados, governo do Estado e prefeituras.

## Desenvolvimento com novas vias, pontes e aterro

Assim como os novos investimentos públicos estão valorizando bairros da Grande Vitória, importantes projetos do passado trouxeram desenvolvimento a algumas regiões.

A construção da Terceira Ponte fez com que a cidade de Vila Velha ganhasse mais moradores, já que, com o acesso rápido, muitas pessoas se mudaram para o município e continuaram a trabalhar em Vitória.

A construção da Rodovia Norte-Sul, em Vitória, valorizou o bairro de Jardim Camburi. Com isso, a região atraiu novos negócios que movimentam a economia do bairro, como o shopping Norte Sul, restaurantes, bares, escolas e facultades.

O aterro na Enseada do Suá permitiu mais tarde empreendimentos como a construção do Shopping Vitória. O empreendimento, por sua vez, ajudou a deslocar a movimentação econômica, antes concentrada no centro de Vitória, para a região.

“As obras do passado mostraram que os bairros se desenvolvem em função das melhorias feitas pelo setor público. E esse deve ser o caminho, já que novos negócios também são atraídos”, enfatizou o consultor imobiliário Paulo Ferreira.

ANTONIO MOREIRA - 13/03/2009



Obra do Terminal de Itaparica