

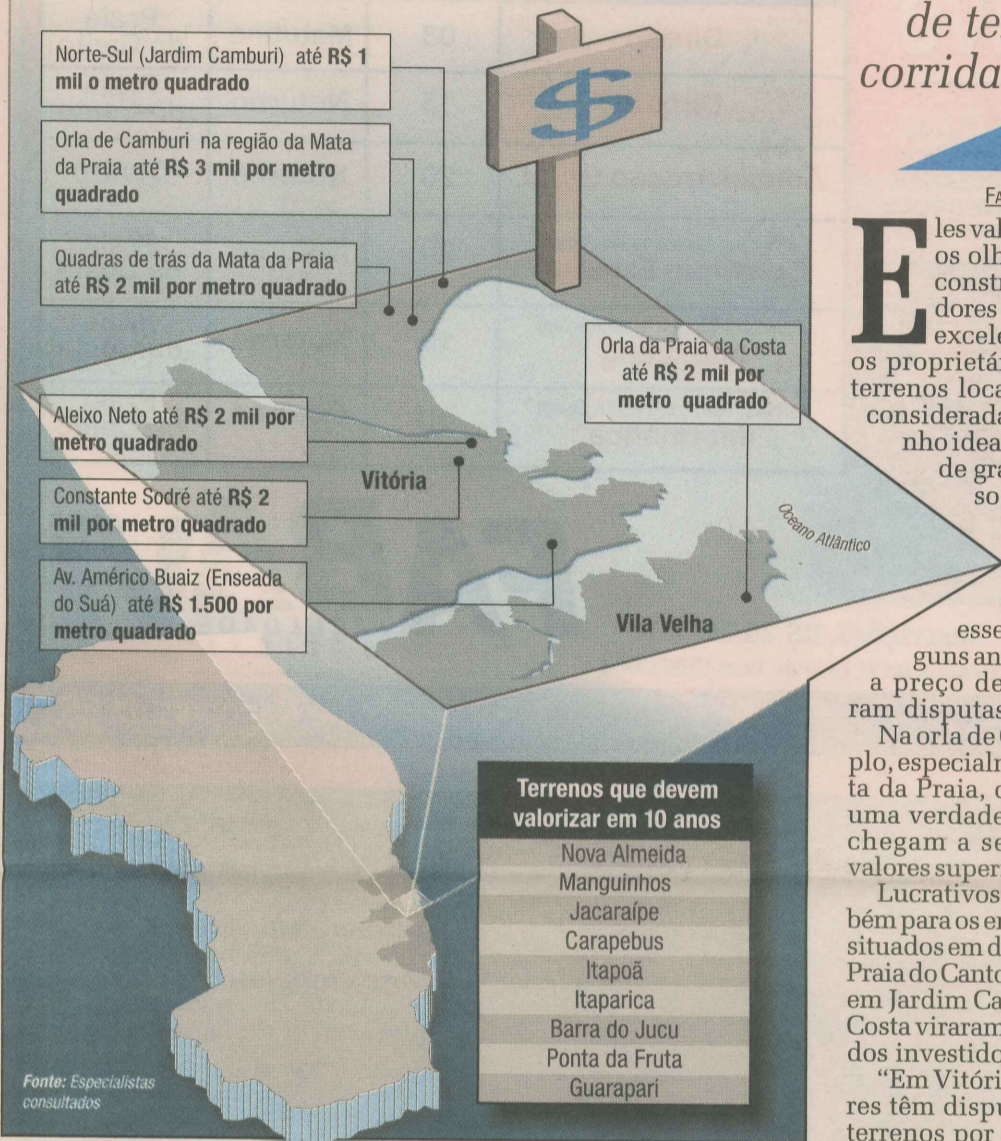
Disputa milionária por terrenos

TERRENOS QUE VALEM OURO

Estevão/Editoria de Arte

Normalmente, as negociações entre os proprietários e as construtoras acontecem por meio de permutas. Por exemplo, o proprietário recebe o pagamento em imóveis, que podem ser apartamentos do próprio edifício que será construído.

Em áreas consideradas nobres, como Mata da Praia e Praia do Canto, o valor da permuta pode chegar a 30% do valor do empreendimento. Se for um prédio de 10 andares com 10 apartamentos de R\$ 200 mil cada um, o proprietário do terreno receberá três apartamentos, ou seja, R\$ 600 mil.



Valorização de áreas na Grande Vitória provoca supervalorização de terrenos na corrida imobiliária

FABRÍCIA KIRMSE

Elas valem milhões, enchem os olhos das empresas de construção e empreendedores comerciais e rendem excelentes negócios para os proprietários. Tratam-se dos terrenos localizados em regiões consideradas nobres, com tamanho ideal para investimentos de grande porte e, por isso, supervalorizados.

Raros na Grande Vitória por causa do incessante crescimento urbano, esses imóveis que, há alguns anos, eram comprados a preço de banana, hoje, geram disputas milionárias.

Na orla de Camburi, por exemplo, especialmente, no bairro Mata da Praia, os lotes constituem uma verdadeira mina de ouro e chegam a ser negociados por valores superiores a R\$ 5 milhões.

Lucrativos para os donos e também para os empresários, terrenos situados em determinadas ruas da Praia do Canto, na Enseada do Suá, em Jardim Camburi e na Praia da Costa viraram a menina dos olhos dos investidores.

“Em Vitória, os empreendedores têm disputado mesmo esses terrenos por causa do potencial comercial e residencial. Principalmente, os que estão localizados de frente para o mar”, destacou o empresário Paulo Sardenberg, proprietário da imobiliária que leva seu nome.

As negociações, em 90% das ocasiões, de acordo com Sardenberg, são feitas por meio de permutas. Ou seja, o proprietário recebe o pagamento em imóveis já prontos ou unidades que serão construídas no terreno vendido. Dessa forma, as construtoras não se descapitalizam antes de iniciar o empreendimento.

“Na regiões consideradas nobres em Vitória, como Praia do Canto, Mata da Praia e Praia da Costa, essa permuta pode ultrapassar 30% do valor do empreendimento”, disse.

Só para se ter uma idéia, um lote de frente para o mar, na Mata da Praia, onde foi construído um prédio de 13 andares com 13 apartamentos avaliados, hoje, em cerca de R\$ 1,2 milhão cada um – na época, vendidos por R\$ 900 mil – rendeu para o proprietário pelo menos R\$ 3,6 milhões, na ocasião do negócio.

Se, por acaso, aplicasse esse montante na poupança, receberia a quantia de R\$ 36 mil por mês para o resto da vida.

O proprietário da construtora Dacaza, Pedro Zamborlini, afirmou que restam apenas três terrenos de frente para o mar, na Mata da Praia, avaliados, atualmente, em cerca de R\$ 3 milhões.



Zamborlini disse que restam poucos terrenos em áreas nobres

Potencial valoriza Laranjeiras

Tão importante quanto a região em que o terreno está localizado é o potencial de construção que possui esse lote, seja para empreendimentos residenciais ou comerciais.

Segundo o presidente da Associação de Mercado Imobiliário (Ademi) do Espírito Santo, Rodrigo Gomes de Almeida, o metro quadrado da Avenida Central, em Laranjeiras, na Serra, por exemplo, é um dos mais caros na Grande Vitória para construções comerciais, podendo custar R\$ 1,5 mil. Assim como os lotes da Enseada do Suá, em Vitória, e da Expedito Garcia, em Camo Grande.

Outra questão a ser considerada na compra de um terreno, segundo Gomes de Almeida, é o Plano Diretor Urbano (PDU) da localidade, que regulamenta o que pode ou não ser feito em determinada área e, em alguns casos, impede a construção de um empreendimento de grande porte.

Ele pontuou ainda que estão sendo estudadas mudanças no PDU de Vitória e não se sabe ainda se as alterações deixarão o plano mais rigoroso.

O presidente da Ademi lembrou que o tamanho do lote também é um indicador fundamental da viabilidade da constru-

ção. “Existem construtoras que trabalham no máximo com 400 metros quadrados. Para outras, entretanto, menos de 800 e até mil metros quadrados torna o negócio inviável”.

Para ele, em alguns bairros, já está se tornando complicado encontrar lotes com potencial para grandes construções, dada a alta concentração urbana. “Laranjeiras é um bairro que ainda tem possibilidade de abrigar condomínios horizontais”, assinalou.

Gomes de Almeida apontou outro problema que pode emperrear a edificação de importantes empreendimentos: os chamados terrenos de marinha, que são patrimônio da União.

“Em Bento Ferreira, que é um bairro excelente, as construtoras esbarram nessa questão. Por isso, não é uma área tão procurada pelos empreendedores”.

Moradores de áreas que têm grande potencial de valorização já reconheceram as dificuldades criadas por causa das taxas de marinha e estão tentando negociações junto ao Congresso Nacional para reverterem a situação.

O governo quer aplicar um reajuste de 50%, em média, nas taxas de marinha, além de incluir regiões que hoje não têm cobrança deste tributo.

Valor emperra negociações

Alguns terrenos milionários da Grande Vitória continuam com as negociações emperradas, seja pelo preço cobrado ou mesmo por causa do próprio projeto, que ainda não obteve aprovação.

Um dos casos é o da Chácara Von Schilgen, na Praia do Canto: uma área de 54,7 mil metros quadrados.

O projeto para a região – viabilizado pela construtora Blokos – prevê a construção de quatro prédios ocupando 7,1 mil metros quadrados, sendo dois edifícios de 19 andares, um de 18 e outro com 15 pavimentos.

Os 47,6 mil metros quadrados restantes serão destinados à criação de um parque municipal, aberto à visitação pública.

A proposta ainda não foi colocada em prática porque o Plano Diretor Urbano (PDU) atual só permite a construção de um condomínio fechado, com 12 a 16 prédios de até 5 andares cada um.

O projeto para a Chácara, já foi, entretanto, aprovado pelos conselhos do PDU e da Defesa do Meio Ambiente, e agora, segundo o vereador José Carlos Lyrio Rocha, presidente da Associação de Moradores da Praia do Canto, depende apenas do encaminhamento do prefeito de

Vitória, Luiz Paulo Vellozo Lucas.

Ele destacou que, na região, de todas as casas, somente duas não serão demolidas quando as construções forem iniciadas. “As negociações dos lotes serão feitas entre a Blokos e os proprietários”, afirmou o vereador.

Outro caso é o do terreno de cerca de 100 mil metros quadrados da Escola de Medicina da Santa Casa de Misericórdia (Emescam), que ainda está à venda. Na área, poderiam ser construídos, por exemplo, 10 estádios de futebol como o Maracanã.

O lote é conhecido como Chácara Paraíso e Morro do Barro Vermelho e fica na Reta da Penha, em Vitória.

De acordo com o diretor da Emescam, Nilo Fernando Rezende Vieira, existem propostas para a compra e as negociações estão em andamento. Inicialmente, a venda teria sido cogitada por R\$ 18 milhões.

Mas, segundo especulações do mercado, o valor já ultrapassa o montante de R\$ 35 milhões.

O diretor não confirma essa informação, mas diz que, assim que for fechado algum negócio, a venda será divulgada.

“Basta aparecer um candidato disposto a negociar que vamos vender. A região é muito valorizada”, destacou.

HELSON MOURA/AT

Mercado é movimentado por trocas

Proprietários são cautelosos na hora de negociar e preferem imóveis a dinheiro por causa da valorização

Permuta. Esse é o nome da moeda que movimentou a venda de pelo menos 90% dos terrenos a empreendedores. O dono do bem recebe o pagamento em unidades construídas pela empresa compradora.

Segundo avaliou o proprietário da construtora Dacaza, Pedro Zamborlini, o retorno para o dono do imóvel é melhor do que se ele recebesse o valor em dinheiro, no ato da compra.

A Dacaza trabalha lado a lado com o grupo Mata da Praia, que é detentor de boa parte dos terrenos do bairro que leva o mesmo nome. Nessa região, altamente valorizada, a permuta gira em torno de 30%. "Na hora da negociação, a credibilidade da construtora é imprescindível".

Segundo Zamborlini, a construtora ainda tem terrenos, no bairro, para serem trabalhados pelos próximos seis anos. Mas, de frente para o mar, a história é outra. Basta dar uma passada pela orla de Camburi para conferir a quantidade de espigões construídos nos últimos cinco anos na região.

"Na orla, temos apenas três lotes", disse o proprietário da Dacaza, que já estuda a possi-

bilidade de investimentos futuros em outras localidades em ascensão.

Já a construtora Morar chegou a pagar para um proprietário de um terreno na orla de Camburi, na Mata da Praia, uma permuta que passou de 30% e rendeu ao dono do lote cerca de R\$ 5 milhões.

O presidente da Associação de Mercado Imobiliário (Ade-mi) do Espírito Santo, Rodrigo Gomes de Almeida, ressaltou que esse tipo de negócio deve ser feito com cautela. Pode acontecer da construtora fazer uma proposta acima da realidade e não conseguir cumprir com o acordo.

"Por isso, os proprietários, geralmente, preferem negociar com empresas que tenham solidez no mercado. Às vezes, a construtora faz uma oferta inferior à outra, mas é escolhida por garantir segurança", afirmou.

O proprietário de imobiliária Paulo Sardenberg lembrou que, na Grande Vitória, já existiram casos de calote em permuta.

"Hoje, não acontece com frequência, mas já houve situação em que o dono do lote ficou prejudicado porque a construtora não conseguiu terminar a obra".



O mercado aposta na verticalização de áreas valorizadas, como aconteceu em Camburi

Tendência é de sumiço de casas

Há 20 anos, os moradores de Jardim Camburi sequer imaginavam que o crescimento da região aconteceria de forma tão veloz. Considerado o bairro mais promissor da Grande Vitória, é também forte candidato à verticalização residencial, como aconteceu com a Praia do Canto.

A tendência, segundo apontam os especialistas, é que, a médio e longo prazo, muitas casas fiquem apenas na lembrança dos habitantes mais antigos.

Por isso, proprietários de terrenos na localidade, com construção ou não, são os mais favorecidos com a expansão e já começam a receber excelentes propostas das construtoras para seus imóveis.

Entretanto, há quem – pelo menos, por enquanto – não tenha interesse em nego-

ciar seu bem. O aposentado Miltom Pereira Sobrinho, morador de Jardim Camburi há 25 anos, conta que já recebeu uma oferta tentadora pela sua residência.

"Na época, era uma proposta interessante. De 20 apartamentos que seriam construídos, eu receberia quatro. Mas, como minha casa tem grande valor sentimental para mim, não aceitei vendê-la. E, por enquanto, continuo com a mesma opinião", frisou.

Mas o corretor da Imobiliária Hércules & Camburi, Walmyr Deluiz Wanick, há 30 anos no mercado imobiliário, destacou que fechar negócio com uma construtora pode ser uma excelente escolha.

"O valor da permuta aqui no bairro já chega a 20%, o que é considerado um ótimo percentual", avaliou.

Ele assinalou que o loteamento Santa Terezinha, considerado uma extensão de Jardim Camburi, é a área mais valorizada. "Ali, existem terrenos disponíveis para os mais diversos tipos de edificações: comerciais, residenciais e de serviço".

Para Wanick, a construção de edifícios nos lotes onde existem casas é, certamente, o destino do bairro, que começou a ser urbanizado na década de 60, sob iniciativa do empresário José Maria Vivacqua dos Santos.

"Quando começar a minuar o remanescente dos terrenos vazios, o caminho será a demolição de residências".

E, como aconteceu com Mata da Praia, Praia do Canto, Jardim da Penha e Praia da Costa, esses lotes deverão ser disputados a preço de ouro.

PERMUTAS MILIONÁRIAS

Zota/Editoria de Arte

Edifício Rio Madeira: Na orla de Camburi, construído em um terreno de 1,7 mil metros quadrados, foi negociado por meio de permuta de 30%. São 13 andares e 2 apartamentos de 250 metros quadrados por pavimento, com quatro vagas de garagem, avaliados, na época, em R\$ 650 mil cada. Hoje, já alcançam a casa dos R\$ 800 mil. Em média, oito unidades foram entregues ao proprietário do lote como forma de pagamento.

Edifício Mar Cáspio: Frente para o mar, na Mata da Praia. A permuta paga pelo terreno foi também de 30%. Estão sendo construídos 13 andares, com dois apartamentos de 265 metros quadrados por andar, cada um com quatro quartos, todos com suite. Ar-condicionado e aquecimento centrais. As unidades estão avaliadas em R\$ 850 mil. O proprietário do terreno vai receber, em média, oito apartamentos como forma de pagamento.

Edifício Mar d'Espanha: Localizado de frente para o mar na Mata da Praia, com 13 pavimentos, um apartamento por andar, o prédio foi construído em um terreno de 1,5 mil metros quadrados. Cada unidade possui 320 metros quadrados, com quatro quartos, todos com suite, ar-condicionado e aquecimento centrais. Cada apartamento, na época, foi avaliado em R\$ 900 mil. O proprietário do terreno recebeu 30% do empreendimento, obtendo, 4 apartamentos na permuta. Hoje, os apartamentos estão avaliados em pelo menos R\$ 1,2 milhão.

Valorização chega a 300%

Um terreno avaliado, há pouco tempo, em R\$ 250,00 o metro quadrado, hoje pode estar valendo até 300% mais – R\$ 1 mil por metro quadrado, no bairro Jardim Camburi, próximo à rodovia Norte-Sul, segundo analisou o consultor imobiliário José Luiz Kfuri.

Isso prova como os empreendimentos construídos no entorno podem valorizar os terrenos. No caso, o Shopping Norte Sul e uma faculdade estão funcionando como verdadeiras alavancas para o desenvolvimento dessa região.

Para Kfuri, o valor de um lote varia de acordo com a oferta e a procura. "Quanto menor a oferta e maior a procura, mais caro sai o terreno. Sem contar a importância do desenvolvimento do entorno", explicou. Para quem pretende investir

nesse tipo de imóvel, pensando em garantir uma boa grana a médio e longo prazo, o empresário cita as avenidas Adalberto Simão Nader e Fernando Ferrari como excelentes regiões de investimento para o futuro próximo, por conta da ampliação do Aeroporto de Vitória.

Jardim Camburi também continua sendo um bom local para comprar terrenos a preços baixos e negociá-los, em pouco anos, com aumento significativo – 300% ou mais.

O presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci) do Estado, Daniel Fernandes Alves, aposta firmemente na região do Contorno, para onde já estão sendo deslocados grandes investimentos.

"Há muita cobiça por parte de grandes indústrias naquela área", afirmou.

Otimista, ele acredita que, em cinco anos, haverá uma valorização "sensacional". Ele aposta, ainda, que, em direção à região de Aracruz, os lotes têm tudo para se tornarem alvos das construtoras.

"Eu mesmo comprei terrenos no Norte do Estado que já valorizaram cerca de 900%", revelou.

Já o proprietário de imobiliária Paulo Sardenberg não titubeia ao afirmar que o melhor investimento, na atualidade, está na rota do petróleo. "De preferência, perto da refinaria", brincou.

Para ele, o entorno na região de atividades petrolíferas vai se tornar um bom negócio. "Tanto para o Norte quanto para o Sul do Estado. Onde houver petróleo, o investimento está garantido", apostou.