

Economia

INVESTIMENTOS

Obras vão valorizar 30 bairros

A construção de novas rodovias, shopping e escola vai aumentar o valor dos imóveis em até 200% em algumas regiões

Joyce Meriguetti

A realização de obras públicas e privadas na Grande Vitória nos próximos cinco anos vai aumentar o valor do metro quadrado (m²) dos imóveis em 30 bairros, que podem atingir índices de valorização de até 200%.

É o caso da região de São Pedro, que será beneficiada com a construção de um corredor central que vai cortar a região, encurtando a distância entre o centro de Vitória e a Reta da Penha. A intervenção viária faz parte de um projeto ainda maior, o da Quarta Ponte, que vai ligar a capital a Cariacica.

“São Pedro tem vazios urbanos para a expansão. Com a melhoria na mobilidade, a tendência é valorizar. O valor médio do m² de uma área, hoje em R\$ 150, pode chegar a R\$ 450”, exemplifica o consultor imobiliário, José Luiz Kfuri.

Outro projeto que promete dar “cara nova” à capital é a revitalização do Centro, que já começou com a demolição de prédios na região da Ilha do Príncipe. Segundo a secretária de Gestão Estratégica de Vitória, Lenise Loureiro, isso irá estimular o desejo de morar no Centro e o retorno de moradores.

Em Viana, está em construção no bairro Vila Bethânia a Escola



RODRIGO GAVINI/AT

MUDANÇA

No lucro

Ailton Borini Júnior, 29, comprou um imóvel ainda na planta em Campo Grande, Cariacica, apostando na valorização da região com as obras do Estádio Kleber Andrade.

A intenção era investir, mas o desenvolvimento do local despertou nele e na namorada, Ketila Kirmse, 21, o desejo de morar no condomínio, o Villaggio Campo Grande, da Lorenge.

“Vou esperar o imóvel ser entregue para decidir se uso para morar, alugo ou vender”, conta Ailton, que diz ter certeza de que fez boa escolha: “O imóvel valorizou cerca de 15% e a tendência é valorizar mais.”

Técnica da Rede Estadual, que vai impulsionar o desenvolvimento no bairro e no entorno, conta o secretário de Desenvolvimento da cidade, Henrique Casamata.

Já em Cariacica, lançamentos de torres residenciais tendem a verticalizar algumas regiões onde atualmente predominam casas, além de “estimular o crescimento do comércio”, diz o secretário de Desenvolvimento Econômico e Turismo do município, Paulo Barbosa.

Em Vila Velha, a construção do Shopping Vila Velha, no bairro Boa Vista, promete elevar o valor dos imóveis não só do bairro, mas também do entorno. “Vai criar novos centros de negócios e elevar o padrão de moradias”, pontua a secretária de Desenvolvimento Urbano da Serra, Ana Cláudia Buffon.

Na Serra, a construção do Contorno do Mestre Álvaro também promete transformar regiões, ao desviar o trânsito de veículos pesa-

dos de Carapina e Laranjeiras. As mudanças acontecerão também na zona rural por onde a rodovia vai passar. “A região terá atividades de baixo impacto e alto valor agregado, como unidades de ensino”, diz a secretária de Desenvolvimento Urbano da Serra, Ana Cláudia Buffon.

“Ao deixar de ser área rural para ser área urbana, a valorização pode chegar a 200%”, explica o presidente do Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado, Ary Bastos.

OS NÚMEROS

R\$ 150

é quanto custa atualmente o m² de terreno em São Pedro

R\$ 450

é quanto vai custar o m² depois de intervenções viárias

Entenda a valorização

Infraestrutura e oferta de serviços são alguns fatores que aumentam atratividade

PREÇO SOBE

Quanto maior a quantidade de pessoas que desejam morar no local, mais caros são os imóveis. Os locais que mais despertam o interesse das pessoas, e portanto são mais valorizados, são aqueles que oferecem comodidade, com boa infraestrutura de transporte, serviço, comércio e opções de lazer.

Exemplo de valorização

> BAIRRO COLINA DE LARANJEIRAS

> VALOR DO M² DO TERRENO:
R\$ 100 (Há 10 anos)
R\$ 500 (Hoje)

> VALORIZAÇÃO DE 400%

1 ACESSO

Há 10 anos, a implementação da malha viária na região de Colina de Laranjeiras, na Serra, despertou a atenção de investidores.

2 ESTRUTURA

A partir de 2005, começaram a surgir loteamentos no bairro e empresas lançaram condomínios de casas e apartamentos.



OBS.:

As redes de água, esgoto e energia são feitas pelas concessionárias, mas, no caso dos loteamentos, as empresas é que implementam essa infraestrutura.

OBRAS

O QUE VALORIZA:

- > Shoppings
- > Escolas e hospitais
- > Construção de novas vias

O QUE DEPRECIA:

- > Cemitério
- > Presídio
- > Estação de tratamento de esgoto

COMO FUNCIONA

Etapas

- > EXISTEM três estágios de valorização. Assim que um empreendimento é anunciado, os imóveis da região onde ele vai ser construído é grande. É a chamada valorização especulativa.
- > QUANDO as obras começam, os preços se estabilizam, e podem até cair em relação aos valores praticados na época do anúncio da construção.
- > JÁ EM UM TERCEIRO momento, quando a obra é finalizada, há um novo pico de valorização, mas não significa que os valores



ANTONIO MOREIRA - 21/10/2013

TERRENO: preço sobe mais

sejam os mesmos do primeiro momento.

Imóveis

- > OS TERRENOS são os que mais se valorizam, pois é um produto “in natura”, que será transformado em produto acabado.
- > NO IMÓVEIS comerciais apresentam um bom retorno, pois é possível ganhar tanto na valorização imobiliária quanto com a rentabilidade do aluguel.
- > JÁ NOS IMÓVEIS residenciais, o prazer de morar no local também conta como valorização.



SALA comercial: retorno

Economia

AS OBRAS QUE VÃO MUDAR REGIÕES

VITÓRIA



Revitalização do Centro

> **JÁ COMEÇARAM** as demolições de prédios na Ilha do Príncipe, o que faz parte do projeto de revitalização do centro de Vitória. Depois de concluída, a tendência é atrair novo moradores e novas empresas.
> **BAIRRO:** Centro de Vitória
> **VALORIZAÇÃO:** até **100%**



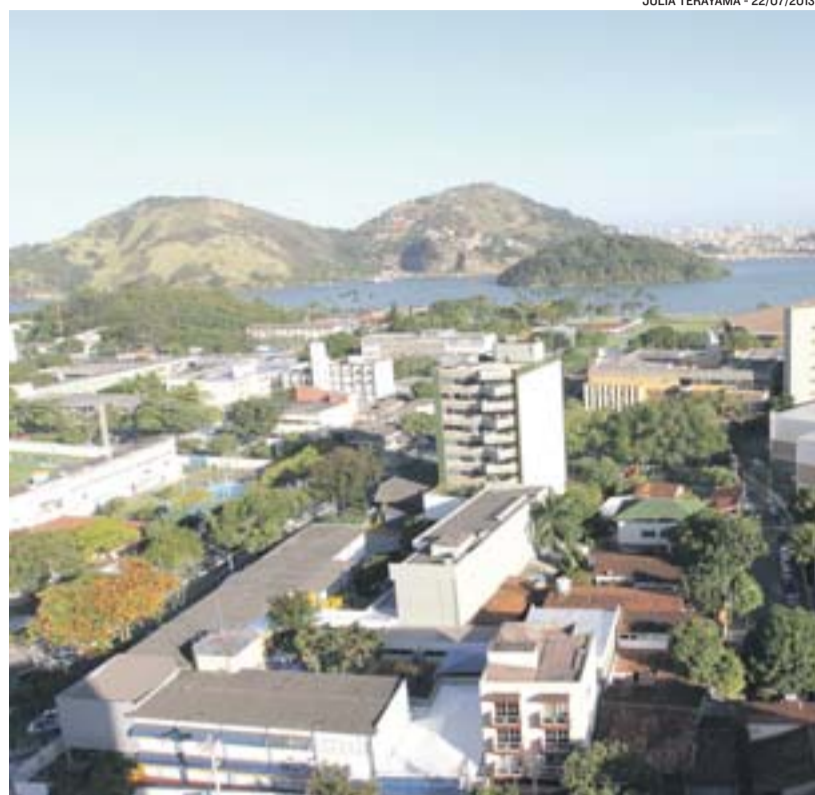
Corredor Central

> **A PROPOSTA** é de construção de um corredor central, que vai cortar a região de São Pedro, ligando o Centro e a Reta da Penha. A via faz parte do projeto da Quarta Ponte, que vai ligar Vitória a Cariacica.
> **BAIRROS:** São Pedro e Santo Antônio
> **VALORIZAÇÃO:** até **200%**

Centro de Convenções

> **SERÁ** o maior espaço para a realização de eventos da capital, impulsionando o turismo na região, além de ampliar novos

pontos de comércio, lazer e serviços no entorno.
> **BAIRROS:** Bairro República e Mata da Praia.
> **VALORIZAÇÃO:** **25%**



BENTO FERREIRA é um dos bairros que em breve vão ganhar novo perfil

VILA VELHA



Shopping Vila Velha

> **OCUPANDO** inicialmente uma área de 148 mil m², em Boa Vista, o shopping vai estimular a construção de imóveis de alto padrão na região, além de integrar novos centros de negócios.
> **BAIRROS:** Boa Vista e Divino Espírito Santo
> **VALORIZAÇÃO:** até **40%**

Rodovia Leste-Oeste

> **A VIA**, que vai ligar Cariacica e Vila Velha, terá o trecho canela-verde inaugurado ainda neste primeiro semestre. A região vai ganhar imóveis com padrão mais elevado.
> **BAIRROS:** Rio Marinho, Araçás e Vale Encantado.
> **VALORIZAÇÃO:** até **60%**

VIANA



Escola Técnica

> **A ESCOLA TÉCNICA** da Rede Estadual, em Vila Bethânia, será estimular a instalação de novos centros comerciais e de residências na região.
> **BAIRROS:** Vila Bethânia e Santa Cecília.
> **VALORIZAÇÃO:** **30%**

Expresso Serrano

> **O POLO LOGÍSTICO** vai ficar no bairro Bom Pastor e para atender ao empreendimento serão necessários restaurantes e oficina.
> **BAIRROS:** Bom Pastor e Perobas
> **VALORIZAÇÃO:** **35%**

CARIACICA



Serra do Anil

> **O EMPREENDIMENTO** terá 28 torres, totalizando 2.660 apartamentos. O empreendimento começa a mudar o perfil da região, que é de casas, e vai implementar o comércio e serviços na região.
> **BAIRROS:** Vila Capixaba e Santa Cecília
> **VALORIZAÇÃO:** **30%**

Shopping Moxuara

> **NO ENTORNO** vai surgir um novo centro de negócios e imóveis de padrão médio-alto.
> **BAIRROS:** Campo Grande, Cruzeiro do Sul e Vila Capixaba
> **VALORIZAÇÃO:** **40%**



Kleber Andrade

> **COM A CONCLUSÃO** das obras, prevista para julho, todo o entorno vai ser valorizado, já que o projeto inclui a

pavimentação de ruas e a construção de viaduto.
> **BAIRROS:** Rio Branco, Oriente, Dom Bosco e Itacibá
> **VALORIZAÇÃO:** **35%**

SERRA

Mestre Álvaro

> **O CONTORNO** vai tirar o trânsito pesado de Laranjeiras e Carapina, valorizando imóveis nesses bairros e também na zona rural.
> **BAIRROS:** Carapina, Serra Sede, zona rural
> **VALORIZAÇÃO:** até **200%**



Atacadão

> **O HIPERMERCADO**, em Colina de Laranjeiras, terá ciclovia. A melhoria na mobilidade vai elevar o valor do m².
> **BAIRROS:** Colina de Laranjeiras, Jardim Tropical, José de Anchieta e Taquara.
> **VALORIZAÇÃO:** até **25%**

Global Center

> **O COMPLEXO**, em Laranjeiras, terá shopping, hotel, salas e apartamento. Isso vai impulsionar o comércio também em Morada de Laranjeira.
> **BAIRROS:** Laranjeiras, Morada de Laranjeiras
> **VALORIZAÇÃO:** **40%**

INVESTIMENTOS

Mais áreas nobres na Grande Vitória

Com os bairros nobres da Grande Vitória chegando ao nível de ocupação máxima, as construtoras têm buscado regiões alternativas para construir seus imóveis.

A previsão é que nos próximos anos surjam pelo menos 10 novas áreas onde os imóveis de alto padrão serão predominantes.

Segundo o presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES), Juarez Gustavo Soares, esse é um fenômeno natural.

“Para a indústria da construção civil, a matéria-prima é área e, à medida que vai havendo ocupação e uma dificuldade de reposição, é natural que as empresas busquem novos espaço para os empreendimentos”, ressaltou Juarez.

Mas ele ressalta: para que isso aconteça, é fundamental a ação conjunta entre o poder público e o poder privado. “Essa interação é importante para a definição das leis, implantação de infraestrutura e segurança jurídica”, pontua.

O presidente do Sindicato do Corretores de Imóveis do Estado (Sindimóveis-ES), Ary Barbosa Bastos, aponta que o surgimento de bairros nobres pode acontecer de duas formas, com bairros mais simples ganhando residências de padrão mais elevado e com a cons-

trução de grandes empreendimentos, formando novos bairros.

Entre os bairros já existentes que vão ganhar novo perfil, ele cita Bento Ferreira, em Vitória, e a região de Colina de Laranjeiras, na Serra: “Há uma movimentação de empresas e imóveis de alto padrão.”

Outras regiões, como as margens da Leste-Oeste, na altura de Vale Encantado, em Vila Velha, prometem formar um novo bairro nobre, com a construção de condomínio de luxo com a “grife” Alphaville.

O presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil, Aristóteles Passos Costa Neto, ressaltou que, com a consolidação de alguns bairros, lançamentos de condomínios de alto padrão em regiões mais periféricas é uma tendência.

LUGARES PROMISSORES

REGIÃO	CIDADE
Bento Ferreira	Vitória
Colina de Laranjeiras	Serra
Morada de Laranjeiras	Serra
Vale Encantado	Vila Velha
Barra do Jucu	Vila Velha
Interlagos	Vila Velha
Barramares	Vila Velha
Área do Alphaville	Vila Velha
Boa Vista	Vila Velha
Entorno do Shopping Moxuara	Cariacica

FONTES: ADEMI, SINDUSCON, SINDIMÓVEIS.

ANÁLISE

“A ilusão de que o mercado não tem limites é errada”

A ilusão de que o crescimento do mercado imobiliário com novas unidades residenciais e comerciais não tem limites é equivocada.

A cidade necessita de investimentos públicos na melhoria da infraestrutura urbana e construção de equipamentos para incorporar

novos bairros e empreendimentos sem causar impacto urbano.

Existe um limite na malha urbana que deve ser observado. O descompasso entre novos empreendimentos e a necessária infraestrutura poderá aumentar o caos urbano, afetando a qualidade de vida.

Antonio Chalhub, arquiteto urbanista, mestre em urbanismo, pós-graduado em Políticas Públicas

