

Revitalização para resgatar turismo

UM CONJUNTO DE MEDIDAS VAI POSSIBILITAR A MELHORA DA EXPLORAÇÃO TURÍSTICA E DA QUALIDADE DE VIDA EM GUARAPARI

Flávia Fernandes

A Praia do Morro também passará por mudanças em sua estrutura, com a redução do número de quiosques e outras medidas que beneficiarão turistas e moradores

A revitalização da orla de Guarapari é mantida em quatro pilares que enfocam mudanças na área da legislação, desapropriações de alguns imóveis e estudos de projetos de urbanismo e paisagismo.

Na mudança da legislação, a extensão do Plano Diretor Urbano (PDU) para o Plano Diretor Municipal (PDM), com a criação de um Conselho de Desenvolvimento Urbano é um incentivo para a reorganização do solo de Guarapari, incluindo a área rural.

SECRETARIA QUER MORADOR PARTICIPANDO MAIS

Para o secretário de Estado

William Galvão, da Secretaria Extraordinária de Projetos Especiais (Sepes), o Conselho de Desenvolvimento Urbano é um incentivo para a sociedade de Guarapari participar do ainda mais do PDM.

"É uma forma de colocarmos uma instância qualificada, para aprovação de projetos. Queremos a criação de um conselho formado por membros da prefeitura e da sociedade", disse William Galvão.

Em sua opinião, o trabalho do Governo do Estado em Guarapari, não só irá colaborar para o resgate da importância turística, como também irá preservar e valorizar a qualidade de vida do município.

PROJETOS

Entre as funções do Conse-

lho de Desenvolvimento Urbano estão aprovações de projetos e participação intensiva nas decisões sobre a urbanização de Guarapari, com prévia homologação do prefeito.

O secretário William Galvão citou também a criação do Conselho Municipal de Turismo, que tomará posse neste mês de dezembro, como uma das mudanças da revitalização urbana e rural de Guarapari.

"Este conselho irá definir as políticas de desenvolvimento do turismo. Cito também a criação do novo Código de Postura, pois queremos que Guarapari tenha muito mais do que obras estruturais. Queremos que a cidade tenha nível para competir no cenário nacional do turismo", disse William Galvão.

Parque do Atalaia

Com relação às desapropriações, o secretário informou que no Centro de Guarapari será criado o Parque do Atalaia e, na antiga loja da Giacomim, haverá a criação de um mercado de artesanato.

Segundo William Galvão, no estudo de circulação viária, os novos projetos irão permitir melhorias no trânsito da cidade e conseqüente nivelamento das calçadas e calçadões.

SIRIBEIRA E RADIUM HOTEL NA MIRA DO TURISMO

Outra proposta da revitalização de Guarapari é a transformação do Radium Hotel e do Siribeira Clube em âncoras

turísticas da cidade, com projetos urbanísticos que melhorem o aspecto e a funcionalidade.

A Praia do Morro também atravessa um processo de revitalização e seus 58 quiosques serão reduzidos a 34, segundo informações da Sepes. A implantação do Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) é outra ferramenta que possibilitará a organização do trabalho de veraneio.

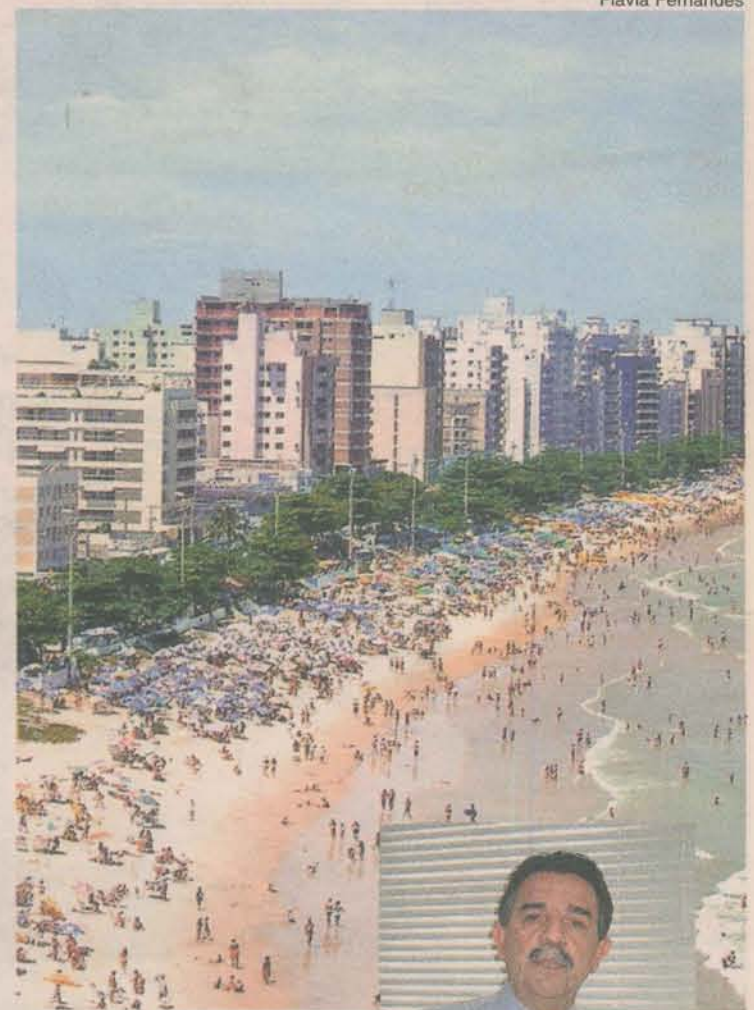
"Ao final de 2006, Guarapari viverá uma nova realidade em termos de organização, obras e conscientização da população quanto à importância do turismo", indicou William Galvão.

MERCADO IMOBILIÁRIO

O secretário comentou que,

quanto ao mercado imobiliário, o PDM estabelecerá condições para o desenvolvimento de Guarapari, com criação de áreas de expansão urbanística, o que abrirá um mercado para a própria indústria da construção civil. "Tudo isso com preservação da qualidade de vida", observou o secretário.

William Galvão disse, ainda, que no Centro de Guarapari o adensamento imobiliário trouxe prejuízos para o turismo. "Em algumas praias, há sombra dos edifícios. Como influência para o desenvolvimento do turismo, temos a criação do Resort Três Praias, que já está na fase de estudo e de licenciamento ambiental".



William Galvão diz que a participação dos moradores será muito importante para o projeto de revitalização

ESPECIAL

Coordenador de Cadernos Especiais
José Carlos Corrêa
jccorrea@redgazeta.com.br

Publicidade
Vitória: (27) 3321-8346
Cachoeiro: (28) 3522-8705 - (28) 3522-8544
Colatina: (27) 3721-0882 - (27) 3721-4979
Linhares: (27) 3371-0408 - (27) 3371-4118
Guarapari: (27) 3361-1835 - (27) 3362-0448
S. Mateus: (27) 3763-2567 - (27) 3763-1833

Editor
Paulo Maia
pmaia@redgazeta.com.br
Editor de Arte
Paulo Nascimento
Diagramador
Jairo Freitas

Empreendimentos e euforia

Flávia Fernandes

Aeuforia com novidades e investimentos no Estado acrescenta otimismo na direção do Sindicato da Indústria da Construção Civil de Guarapari (Sindicig). Informações dão conta de que 20% do mercado interno da cidade adquirem imóveis na própria região.

"Antes, dependíamos mais do mercado externo mas, hoje, de cada 10 apartamentos vendidos, dois são para a população de Guarapari", disse o presidente Marcos Macedo, da MJ Engenharia, que tomou posse no sindicato no último dia 18.

NOVOS INVESTIMENTOS INCREMENTAM O MERCADO

Para Marcos Macedo, os novos investimentos em áreas como petróleo, mineração, siderurgia, celulose e do próprio Governo do Estado, beneficiarão o aumento do poder aquisitivo da população de Guarapari, contribuindo, conseqüentemente, para o êxito da indústria da construção civil.

"A população de Guarapari irá triplicar em 10 anos e como o Espírito Santo atrai mão-de-obra qualificada, a população economicamente ativa será responsável pela movimentação do mercado imobiliário da cidade", avaliou Marcos Macedo.

A mesma opinião foi compartilhada pelo ex-presidente do Sindicig, Emerson Macedo, da Arton Engenharia, que apontou Guarapari como um cartão de visitas do Estado, devido às suas belezas naturais e atrações turísticas.

PRÓXIMOS 10 ANOS

Planejar a cidade e seu de-



Marcos Macedo (D) vê mercado com otimismo, mas acha que setor tem que ser disciplinado em Guarapari

envolvimento para os próximos 10 anos é a meta da nova diretoria do Sindicig. A intenção é criar áreas de expansão urbana, com índices e maior regulamentação da ocupação do solo.

"Queremos praças, bosques e áreas de lazer em Guarapari e, para isso, o Sindicig quer elaborar um projeto urbanístico", disse o presidente Marcos Macedo.

Há 13 anos atuando, o Sindicig possui 30 empresas associadas. "Nossa intenção é manter um constante diálogo com nossos associados, para melhorar a estrutura de qualificação das empresas e o aprimoramento técnico", disse o presidente do sindicato.

DEMANDA

Segundo Emerson Macedo, existe uma demanda muito grande para imóveis comerciais em Guarapari, mas o município ainda mantém a caracte-

rística de imóveis residenciais e comerciais, com construção de prédios verticais e grandes centros comerciais.

O Sindicig informou que somente na Praia do Morro, são 25 mil unidades cadastradas, o que torna o local responsável por 70% das moradias de Guarapari. "Em segundo lugar vem o Centro, responsável por 20% das moradias e, em terceiro, a região de Nova Guarapari, com 10% das moradias", esclareceu Marcos.

PDU e PDM abrem novos horizontes para a cidade

O projeto de elaboração do Plano Diretor Urbano (PDU) e Plano Diretor Municipal (PDM) é bem avaliado pelo Sindicig. Na opinião de Marcos Macedo, a discussão dos dois planos veio no momento certo, pois há uma necessidade de se criar áreas de desenvolvimento urbano em Guarapari.

"Há áreas rurais dentro de áreas urbanas, como acontece no Lameirão e na Praia do Ipiranga", apontou Marcos Macedo, indicando o problema de loteamento irregular que Guarapari atravessa.

LOTEAMENTO

Nas décadas de 50 e 60, o loteamento de Guarapari era de lotes com proporção entre 300 e 360 m². "Hoje,

o conceito moderno seria de 500 m², a mil m²", disse o presidente do Sindicig.

Para Marcos Macedo, o PDU irá ajudar a nortear a questão dos loteamentos irregulares. "Ao mesmo tempo, o poder público tem que provocar essa situação, para evitar a ocupação desordenada. Precisamos mudar o perfil da cidade, mas só poderemos fazer alguma coisa, com leis determinantes. Precisamos de leis modernas", enfatizou.

Sobre o progresso de Guarapari, o presidente do Sindicig disse que o processo tem de ser democrático e progressivo, e não impactante. "É preciso que haja continuidade de um conceito responsável pela cidade. A construção civil não é a vilã", frisou.



PDU vai à Câmara neste mês

Flávia Fernandes

A proposta da lei municipal que autoriza a concretização do Plano Diretor Urbano (PDU) de Guarapari poderá ser encaminhada neste mês, para a Câmara Municipal. Segundo o secretário de Obras Públicas Carlos Ailton Sabadini, o prefeito Antonico Gotardo está analisando a proposta, para posterior encaminhamento à Câmara.

"Há uma reunião quinzenal do conselho deliberativo e consultivo, formado por 42 pessoas e seis comitês setoriais", informou Sabadini, que também é presidente do conselho do PDU.

PDM TAMBÉM ESTÁ SENDO ANALISADO PELO PREFEITO

A prefeitura também aprecia o Plano Diretor Municipal (PDM), de autoria do Governo do Estado, com o grupo gestor da Secretaria de Projetos Especiais. "Esse projeto envolve a parte rural de Guarapari e políticas urbanas para ordenação do território e desenvolvimento econômico social", disse Sabadini.

Ele informou, ainda, que o PDU, em desenvolvimento desde 2003, envolve estudos de impacto de vizinhança para

os empreendimentos de entretenimento, com instrumentos de políticas urbanas. Assim, fatores como gabarito das obras, código das obras, paisagismo e urbanismo serão melhor ordenados para a cidade de Guarapari.

"É importante ressaltar que a prefeitura está fazendo o ordenamento no Centro e na Praia do Morro, dando prioridade ao turista. Além disso, estamos com uma operação tapa buracos na cidade, prevenindo o fluxo de turistas no verão. Também esta-

PRAIAS

"A maior preocupação do PDU é quanto à ocupação das praias de Guarapari, como Setiba, que ainda não possui construção de prédios. Lá, o gabarito será de quatro andares", informou o vereador. Além do gabarito, Ricardo Conde informou que o PDU abrangerá legislação sobre ocupação dos terrenos e sobre o tipo de empreendimento que poderá ser construído em determinadas áreas.

mos pintando as faixas de pedestre e implantando novos semáforos, para valorização da cidade", informou o secretário municipal de Obras.

CÂMARA

O presidente da Câmara Municipal, vereador José Raimundo Dantas (PAN), informou que, quanto ao PDU, haverá uma audiência pública dentro de 15 dias, para ampliação das discussões.

"Por não possuir PDU, Guarapari foi mal planejada. Assim, saíram prejudicados tanto os moradores, quanto a atividade turística e o mercado imobiliário", avaliou o presidente.

O vereador Ricardo Conde (PV) informou que o projeto do PDU está na fase de elaboração da lei e há grande expectativa quanto ao envio do projeto para a Câmara ainda este ano.

"O que se quer é uma ocupação mais racional do solo", disse o vereador. Segundo ele, faltam ainda cinco reuniões dos conselhos organizadores para a finalização do projeto do PDU. Posteriormente, haverá repasse de tal projeto para uma comissão contratada pelo Governo do Estado.



José Raimundo Dantas (PAN), presidente da Câmara Municipal, informou que uma audiência pública ampliará as discussões sobre o PDU

Capixaba lidera em Nova Guarapari

Diferentemente da Praia do Morro e do Centro, a região de Nova Guarapari tem seu mercado aquecido pelo comprador da Grande Vitória. Segundo o engenheiro e sócio-proprietário da Construtora Santana, Augusto Freire Santana, 80% das vendas são destinadas a esse público.

A Construtora Santana, fundada há 23 anos, atua especificamente na região de Nova Guarapari, com prédios construídos sempre de frente para o mar. Entre os produtos mais apreciados, apartamentos de três quartos, com dependência de empregada e duas vagas de garagem, construídos com alto padrão de acabamento, são os prediletos dos investidores.

OBRAS DE URBANIZAÇÃO ACELERAM O MERCADO

Na região, o metro quadrado, segundo informações da Construtora Santana, custa entre R\$ 2



Flávia Fernandes

O Residencial Náutilus, com obras em fase de fundação, terá 2 torres e 4 apartamentos por andar, totalizando 36 unidades

mil e R\$ 2,5 mil. Já a média de preço dos apartamentos varia de R\$ 250 mil a R\$ 300 mil.

"Houve aceleração do mercado nos últimos anos, devido à urbanização de toda orla de Nova Guarapari", informou o empresá-

rio Augusto Freire Santana.

Ele disse ainda que os produtos mais requisitados pelos compradores, nos apartamentos de alto padrão, são rebaxamento em gesso decorado, aquecimento solar, vidro e esquadrias

em alumínio colorido.

PDU E PDM

Para Augusto Freire Santana, a concretização do Plano Diretor Urbano (PDU) e do Plano Diretor Municipal (PDM) irá organizar o espaço urbano de Guarapari. "É uma das necessidades do município, pois a construção civil deseja um crescimento sustentável de forma planejada. Outra preocupação do setor é quanto ao saneamento básico, que precisa de ações decisivas".

A Construtora Santana está com o edifício Exclusive em fase final de acabamento, na praia de Peracanga, com 203 m² de área privativa para os apartamentos tipo. Ao todo, são 10 apartamentos, sendo oito tipo e duas coberturas. Um diferencial do empreendimento é o elevador panorâmico e o sistema de aquecimento solar.

"São dois apartamentos por andar, mais duas coberturas, todos com três vagas de gara-

gem para cada apartamento e dependência completa para empregada", completou Augusto Freire Santana.

LANÇAMENTO

Como lançamento, a Construtora Santana apresenta o Residencial Náutilus, cujas obras estão em fase de fundação. Com duas torres, Green Tower e Blue Tower, o Náutilus possui quatro apartamentos por andar, totalizando 36 unidades nas duas torres, todos com duas vagas de garagem e dependência completa para empregada. "A Construtora Santana possui mais de 15 obras entregues na região entre Meaípe e Nova Guarapari", informou Augusto Freire Santana.

O que vai acelerar o mercado

PARA A CONSTRUTORA ANDA, OS INVESTIMENTOS E A REVITALIZAÇÃO DO CENTRO E DA PRAIA DO MORRO VÃO ACELERAR O MERCADO IMOBILIÁRIO

O ano de 2006 será de boas expectativas para a Anda Construtora, com relação ao mercado. O motivo são as notícias sobre a exploração de petróleo, expansão da Samarco e projetos da CVRD.

Segundo Fernando Otávio Campos da Silva, sócio-proprietário, a previsão é de que Guarapari triplique o número de habitantes em função dos grandes projetos industriais que estão em andamento.

EMPRESÁRIO ACHA QUE POPULAÇÃO CHEGARÁ A 300 MIL EM 10 ANOS

"Acredito que a cidade abrigará 300 mil habitantes em dez anos", disse. Atualmente, segundo ele, Guarapari possui 100 mil habitantes, com uma média de cinco imóveis para cada morador.

Fernando Otávio comentou que há cinco anos a procura era por imóveis baratos, mas que de dois anos para cá, o nível da qualidade dos empreendimentos subiu o que, conseqüentemente, contribuiu para facilitar a venda de imóveis mais caros.

"Está sendo mais fácil vender imóvel mais caro do que os de preço menor", afirmou Fernando Otávio. Uma das contribuições para o setor foi a abertura de crédito para habitação pela Caixa Econômica Federal. "Isso trouxe boas perspectivas quanto à venda de imóveis", disse o construtor.

Fernando Otávio diz que é mais fácil vender imóveis caros

TENDÊNCIAS

A Anda Empreendimentos trabalha com construção, incorporação e vendas. Na preferência do cliente, Fernando Otávio destacou que as novas tendências do design indicam o uso do branco, vidro e alumínio.

"São produtos mais leves. Geralmente a construção civil de Guarapari utiliza materiais que não exigem manutenção, pelo fato de o imóvel ter perfil de segunda moradia. Uma novidade é o uso de esquadrias e varandas em PVC", comentou Fernando Otávio.

Flávia Fernandes



Empresário acredita, com ressalvas, no PDU

A elaboração do Plano Diretor Urbano (PDU) de Guarapari é vista com bons olhos por Fernando Otávio, no entanto, quanto à redução do gabarito das obras, o empresário fez uma ressalva.

"A redução do gabarito terá um efeito no mercado, pois irá reduzir também, a oferta imobiliária, aumentando a qualidade e o preço das moradias. Isso irá exigir, imediatamente, melhorias nos investimentos de infraestrutura pública", observou Fernando Otávio.

CORRETOR DIZ QUE HÁ SETE ANOS SE VENDIA MAIS NA PLANTA

Ele também fez uma ressalva quanto ao ritmo da construção civil em Guarapari: "O nível de construção continua o mesmo, porém,

há sete anos, vendia-se mais imóveis na planta".

Segundo o sócio-proprietário da Anda Construtora, há alguns anos, logo no lançamento de um prédio, era possível vender 30% de seus apartamentos.

"Hoje, terminamos a obra e temos quase 50% do prédio para vender", comentou. Apesar das barreiras, a maior procura tem sido por imóveis de três quartos, com garagem e vista para o mar, cuja média de valor é R\$ 250 mil.

Em 30 anos, a Anda Construtora construiu mais de 25 prédios e, até 2008, irá tocar as obras de mais quatro. No momento, estão em andamento as obras do residencial Lobato Lemos, na Enseada Azul, e do edifício Fraga-ta, na Praia do Morro.

JOSSANE
CORRETOR DE IMÓVEIS

Antes de comprar ou vender seu imóvel, consulte-nos.

Temos as melhores opções do mercado!!!

(27) 3362-7150
9981-0157

Visite nosso site:
www.jossaneimoveis.com.br

C/33292

Você de frente para o mar da Enseada Azul neste verão.

Jubarte



Clandestinos: combate é difícil

A fiscalização da profissão é uma das maiores queixas dos corretores de imóveis e Antônio Alberto Coutinho, conselheiro do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci-ES), 13ª região, há 21 anos, informou que o Creci tem atuado dentro de sua capacidade para exercer a fiscalização, mas ainda sem expressividade e força necessárias para coibir os falsos corretores.

"A gente vem dando ênfase a isso, dentro das possibilidades, mas acredito que com muita ordenação isso poderá ser uma realidade. Assim, levaremos para o mercado somente pessoas credenciadas para exercer a função de corretor de imóveis".

CRECI DIZ QUE NÚMERO DE CORRETORES NO ESTADO CHEGA A 4,7 MIL

O Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Espírito Santo (Creci-ES) informou que são, em média, 4,7 mil cor-

retores no Estado e, aproximadamente, 226 corretores atuando em Guarapari. "Desses 4,7 mil corretores, apenas 50% estão em atuação", ressaltou Antônio Alberto Coutinho.

Em sua opinião, o mercado imobiliário está em movimento, conquistando vendas, mas atingindo apenas 20% de sua capacidade e se restringindo a imóveis de pequeno valor. "Os imóveis de grande valor não estão em negociação, com raríssimas exceções, é claro", afirmou o conselheiro.

DIFICULDADES

Na avaliação de Coutinho, o ano de 2005 foi marcado por dificuldades, devido à falta de moeda circulante no mercado. "No passado, o mineiro era o maior investidor de nossa cidade, mas hoje, o capixaba lidera as compras do setor imobiliário".

Para o conselheiro, o fato de os capixabas se interessarem pe-



Flávia Fernandes

Antônio Alberto Coutinho disse que a entidade não tem meios para um combate mais eficiente aos falsos corretores

los imóveis de Guarapari garante facilidades para o corretor de imóveis. "O contato torna-se mais fácil. O capixaba se conscientizou de que Guarapari é sua segunda opção de moradia".

TURISMO

Coutinho considera o setor imobiliário como a alavanca principal para o turismo. "Quando há aumento na venda de imóveis, o setor turístico passa a vender mais também. Uma coisa puxa a outra".

Segundo ele, a valorização imobiliária de Guarapari chega a 17% ao ano. "É um ponto de referência muito bom. O imóvel é ainda a aplicação mais segura e traz, para o investidor, uma possibilidade de êxito em termos de lucratividade

mas, para isso, é preciso saber comprar bem", indicou.

Para 2006, Coutinho aponta a esperança de ver o comércio imobiliário com sinais favoráveis para o desenvolvimento urbano de Guarapari.

"Devido aos investimentos da Samarco, Petrobras e Governo do Estado, a procura por aluguel de imóveis em Guarapari poderá aumentar em até 30%. Em termos de compra, acredito, o percentual será maior em 10%".

Locação anual é fortalecida

A locação anual começa a ser uma realidade em Guarapari, principalmente devido ao deslocamento de engenheiros de outros estados para o Sul do Espírito Santo. Coutinho informou que atualmente é difícil negociar tal locação, pois a

entrada do verão impede a queda de preços.

"No verão, as diárias de apartamentos são mais convidativas, mas a partir de fevereiro as coisas mudam e aí poderemos atender à procura pela locação anual", afirmou.

Shopping está em expansão

O COORDENADOR DAS OBRAS DIZ QUE O SHOPPING AGREGA VALOR À REGIÃO

A expansão do Shopping Guarapari, com inauguração para o dia 9 deste mês, no Centro da cidade, é mais uma prova de que o mercado imobiliário é crescente na região. Como primeiro e único shopping da cidade, o empreendimento promete agregar valor às áreas ao seu redor", disse Marconi Vasconcelos, coordenador da expansão do shopping.

Construído em 1997, com apenas um pavimento e 44 lojas, o Shopping Guarapari passou a ter três pavimentos em sua expansão, reunindo mais de 100 lojas, três cinemas e três praças de alimentação.

PROCURA POR ESPAÇOS MAIORES MOTIVOU OBRAS

"Tivemos procura de muitas lojas por espaços maiores, como ocorreu com a Casa dos Brinquedos", contou Marconi Vasconcelos. No terceiro pavimento, o Shopping Guarapari contará com novos atrativos como fraldário, restaurante de comida árabe e Lan House. No segundo pavimento, a Casa dos Brinquedos irá usufruir de uma área de 600 m2.

Ainda no segundo piso, o shopping terá a Laser Discos, a Livraria Nobel, a farmácia de manipulação Manipulart, a mais tradicional de Guarapari, e uma franquia de roupa infantil, chamada Feito Criança.

"Teremos ainda algumas lojas de surfwear, além de outras lojas de roupas femininas", disse Marconi Vasconcelos. O Shopping está em negociação com o Mc Donalds, que deve se instalar nas proximidades das três salas de cinema do grupo Cine Ritz, duas com 100 lugares e uma com 260 lugares.

O empreendimento conta com cinco escadas fixas, dois elevadores e uma escada rolante, o que extingue a chamada "área morta" dentro de um shopping. Para Marconi Vasconcelos, o mercado imobiliário de Guarapari tem crescido.

"Há dificuldade de se conseguir lojas nas ruas mais badaladas da cidade, como a Joaquim Silva Lima e a Roberto Calmon, que cresceu junto com o nosso empreendimento. O Shopping Guarapari valorizou a Rua Roberto Calmon que, em minha opinião, se tornou a melhor rua da cidade", avaliou.



O shopping ainda tem lojas disponíveis em seus vários pavimentos

Estacionamento terá 140 vagas

O Shopping Guarapari está com um projeto de construção de uma área de estacionamento com, aproximadamente, 140 vagas na Rua Mercedes Costa Pimentel. "Temos também projeto de revitalização nas ruas de nosso novo acesso".

Com a expansão, a Ricardo Eletro, uma das âncoras, passou a ter duas entradas, que irão facilitar o acesso ao Shopping Guarapari. Outras lojas de peso são Elmo, Wind Summer, Taco, Próton e Óticas Guarapari.

NOVOS INVESTIMENTOS ESTÃO NA MIRA

Marconi Vasconcelos revelou que o grupo está

em negociação com agências de turismo, uma imobiliária, Banesfácil (Banestes), além de duas lojas de telefonia e informática. Em sua reinauguração, o shopping irá contar com o funcionamento da nova loja de... no piso.

"A população deve visitar o Shopping Guarapari em sua inauguração e após também, pois o empreendimento é de alta qualidade, tal qual a cidade merece. A sociedade terá boas surpresas", disse Marconi Vasconcelos.

"Há ainda quatro lojas disponíveis no primeiro piso, três lojas no segundo piso e outras três no terceiro piso", avisou.

GUARAPARI, DE FRENTE PARA O MAR

Aumenta procura por imóveis comerciais

A procura por empreendimentos de nível comercial foi confirmada pela Chamoun Imóveis, especializada em corretagem e venda. Segundo o proprietário e corretor Adriano Zouain Chamoun, antes de 2003, tal tendência já havia sido percebida.

Segundo Chamoun, os empreendimentos residenciais estão vindo conjugados com áreas comerciais, como shoppings e cinemas, principalmente na Praia do Morro.

PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS COMERCIAIS MIGRAM PARA A ORLA MARÍTIMA

"A orla da Praia do Morro está se tornando bastante comercial e há migração de quem tem comércio nas ruas intermediárias para a orla. O Centro de Guarapari está mais voltado para a área residencial", diferenciou o corretor.

Adriano Chamoun informou que, no Centro, o metro quadra-

do varia de R\$ 2 mil a R\$ 2,2 mil, para residências e entre R\$ 6 mil e R\$ 7 mil, para empreendimentos comerciais.

Na orla do Centro, no entanto, os valores aumentam. "O metro quadrado de um apartamento de frente para o mar, no Centro, em construções mais modernas, custa de R\$ 3,5 mil a R\$ 4 mil", avaliou.

Na Praia do Morro, o metro quadrado varia de R\$ 1 mil a R\$ 3 mil, segundo a Chamoun Imóveis. Já na Enseada Azul, onde desde o ano 2000 houve aquecimento do mercado da construção civil de Guarapari, o corretor informou que o metro quadrado chega a valer R\$ 4 mil.

Chamoun explicou que, na Enseada Azul, o comprador é mais decidido para a compra. "Muitas pessoas que tinham imóveis no Centro de Guarapari, de classe média e alta, venderam esses imóveis em busca da tranquilidade e privacidade da Enseada Azul".

Flávia Fernandes



Adriano Chamoun disse que os empreendimentos residenciais estão vindo conjugados com áreas comerciais

Falsos corretores tornam mercado desleal

A além de suas belezas naturais, Guarapari é conhecida também pela quantidade de corretores de imóveis por metro quadrado. Segundo a Chamoun Imóveis, são 180 corretores credenciados e 80 imobiliárias.

"Há concorrência desleal, com amadores que se passam por corretores, como síndicos, porteiros e, até mesmo, salva-vidas. Alguns donos de imobiliárias também trabalham com pessoas não credenciadas", alertou Chamoun.

Ele frisou que, alugando imóveis com falsos corretores, o cliente pode ser lesado, por não ter a quem recorrer caso haja algum transtorno. "É quando o barato pode sair caro", disse.

A Chamoun Imóveis possui matriz no Centro de Guarapari e duas filiais: uma na Enseada Azul e outra na Praia do Morro. "Breve iremos abrir outra filial em Vila Velha, na Praia da Costa. Somos a única imobiliária com representação nas três regiões de Guarapari", salientou Adriano Chamoun.

No momento, a imobiliária atende a muitos pedidos de aluguel para temporada, principalmente em decoração do réveillon e do Carnaval. "A procura está acelerada e compatível a 2004, porém, com uma ligeira melhora. Guarapari sobrevive devido às suas belezas naturais", avaliou o corretor.

Migração é realidade

VÁRIOS EDIFÍCIOS DE LUXO ESTÃO EM FASE DE CONCLUSÃO, COM ENTREGA PREVISTA PARA 2006

O aquecimento do mercado imobiliário de Guarapari fez com que algumas grandes construtoras, com tradição no mercado de Vitória e Vila Velha, migrassem para aquela cidade. Foi o que aconteceu com as construtoras Abaurre, Mazzini Gomes e Galwan.

A construtora Abaurre, por exemplo, entregará a obra do Residencial Acquamarine, localizado de frente para o mar da Praia das Castanheiras, em novembro de 2006. A obra inovou o mercado de Guarapari, por mesclar um residencial com serviços.

EMPRESA ESPERA VENDER NO VERÃO AS ÚLTIMAS UNIDADES DO EDIFÍCIO

"É para quem for veranear, pois oferecemos lazer e serviços como lavanderia, coffee shop etc. Existem algumas unidades à venda, que a gente espera negociar ainda no verão. São apartamentos de dois quartos com duas vagas de garagem e duas suítes", comentou Márcio Abaurre, sócio-gerente da Abaurre Construtora.

A empresa, que já possui 7 empreendimentos em Guarapari, a princípio, só atuava na Praia das Virtudes. "Guarapari é um mercado que sempre respondeu bem aos nossos lançamentos. O desenvolvimento do Porto de Ubu aqueceu muito o mercado", disse Márcio Abaurre.

O primeiro empreendimento da Construtora Abaurre data de 1985 e, desde então, a empresa não parou de investir em tal mercado. "Nossa perspectiva é finalizar o Residencial Acquamarine e, acreditando nos investimentos anunciados, acompanharemos o crescimento de Guarapari", disse Márcio Abaurre.



Flávia Fernandes

O Residencial Acquamarine, da Construtora Abaurre, na Praia das Castanheiras será entregue em novembro de 2006

MAZZINI GOMES

Para Fernanda Ventura, gerente de marketing e vendas da Mazzini Gomes, o mercado de Guarapari está em nítida expansão. Segundo ela, há uma migração para a Praia do Morro, Centro e Enseada Azul, em decorrência da valorização dos imóveis.

A Mazzini Gomes está finalizando seu primeiro empreendimento em Guarapari, o Edifício

Jubarte, que fica pronto em dezembro deste ano e já está com 70% de suas unidades vendidas.

TRADIÇÃO

Com tradição no mercado de Vitória, principalmente no bairro Praia do Canto, a Mazzini Gomes investiu na Enseada Azul devido à tranquilidade do local, infra-estrutura de lazer e condições favoráveis do

trânsito de veículos.

"Estamos com uma moderna proposta de condomínio residencial, com serviços a oferecer, como restaurante e lavanderia. O Jubarte oferece apartamentos de um, dois e de três quartos", disse Fernanda Ventura.

Com vista de frente para o mar, o edifício Jubarte tem atraí-

do, principalmente, os investidores da Grande Vitória, segundo informou a gerente de marketing e vendas da Mazzini Gomes.

"Há também compradores do Rio de Janeiro e dois clientes italianos, além de um português. No entanto, a maioria dos clientes interessados é da Grande Vitória", revelou Fernanda Ventura.

Galwan entrega prédio em dezembro de 2006

O Edifício Moacyr Côrtes, da Construtora Galwan, está com entrega prevista para dezembro de 2006. Já com 80% das unidades vendidas, o empreendimento, localizado à Rua Joaquim da Silva Lima, no Centro de Guarapari, possui 32 apartamentos, todos com três quartos, sendo duas suítes.

"São 133 m2 de área útil e todos os apartamentos possuem duas vagas de garagem e dependência completa de empregada", disse Romário Guimarães Setúbal, gerente comercial da Galwan.

ESTRUTURA

O Moacyr Côrtes também possui quatro lojas comerciais e cobertura coletiva, com três piscinas, duas churrasqueiras, salão de jogos e sauna. "Cada unidade está com preço médio inicial de R\$ 250 mil", informou o gerente comercial.

Outro empreendimento da Galwan é o Jardins da Enseada, localizado na Enseada Azul. O prazo de entrega está previsto para de-

zembro de 2006 e, ao todo, são 37 apartamentos.

"Há uma unidade à venda, de quatro quartos, duas suítes, com 162 m2 de área interna, cujo valor está em torno de R\$ 332 mil. Há também duas coberturas à venda, uma delas é a Cobertura 4, que possui três quartos, uma suíte e três vagas de garagem, totalizando 183m2 de área interna, com valor de R\$ 409 mil", disse Romário Setúbal.

A outra cobertura, de número 5, possui quatro quartos, duas suítes, três vagas de garagem e 339 m2 de área útil, com valor de R\$ 655 mil.

No Jardins da Enseada, existe uma área de lazer comum, com três piscinas, duas churrasqueiras, salão de jogos e sauna. O prédio possui quatro elevadores.

"O Moacyr Côrtes e o Jardins da Enseada são os primeiros empreendimentos da Galwan em Guarapari, cujo mercado é impulsionado pelo movimento de turistas durante o verão e feriados prolongados", avaliou o gerente comercial da Galwan.

As vantagens da compra na planta

ARoma Imóveis, cujo foco é a venda de moradias, aponta grande procura, em Guarapari, por imóveis de três e quatro quartos à beira-mar, com disponibilidade de mais de uma vaga de garagem.

"Um imóvel à beira-mar, com três quartos ou mais, tem que ter, no mínimo, duas vagas de garagem, devido ao poder aquisitivo do proprietário", disse o diretor Wilson da Costa Silva.

VARIEDADE E ALTA DO PODER AQUISITIVO ESTIMULAM VENDAS

Segundo Costa Silva, o mercado de Guarapari tem se tornado atrativo devido à variedade de imóveis ofertados e suas facilidades de pagamento. O aquecimento da economia do Estado também foi outro fator positivo apontado por Silva, para a construção civil.

"Devido a esses fatores e investimentos econômicos de grandes empresas no Estado, a valorização de um imóvel em Guarapari pode passar dos 30% ao ano, dependendo de variantes como a localização".

COMPRA NA PLANTA

O diretor da Roma Imóveis sempre indica para seus clientes a compra de um imóvel na planta, devido à certeza de valorização, de acordo com a tabela da construtora.

"Um imóvel comprado na planta apresenta desconto entre 15% e 20% no valor, de acordo com a tabela da construtora. Além disso, ao comprar na planta, o poder de negociação do cliente fica maior e há mais facilidade de pagamento, com parcelas em maior pra-

zo", avaliou Wilson da Costa Silva.

Ele disse, ainda, que em certos casos algumas construtoras aceitam um imóvel, até mesmo em outro Estado, como parte da negociação na venda de um apartamento ainda na planta.

"Como disse, quando a negociação é feita ainda na planta, o poder de negociação do cliente fica maior e, dependendo das condições de um imóvel usado, há condições de permuta".

Flávia Fernandes



Wilson Costa Silva aconselha clientes a comprarem imóveis na planta



Flávia Fernandes

Para Peixoto, no mercado imobiliário de Guarapari não há mais lugar para aventureiros

Vendas não caem no inverno

Comprovando que o mercado imobiliário de Guarapari mantém-se aquecido durante todo o ano, o corretor de imóveis José Augusto Peixoto, mais conhecido como Peixoto Corretor, informou que, apesar de a cidade ter como atrativo o verão, as vendas durante o inverno são, muitas vezes, melhores.

Segundo ele, há um mito em Guarapari de que o inverno espanta a venda de imóveis mas, na verdade, o que acontece é a mudança no perfil do comprador.

PEIXOTO ACHA INVERNO MELHOR ÉPOCA PARA VENDA

"No inverno há um aquecimento nas vendas, porque os clientes têm a falsa impressão de que os preços caem. Para mim, o inverno é a melhor época de se fechar negócio, porque os clientes estão realmente interessados em comprar. Já no verão, há muito comprador curioso", comparou.

Peixoto ressaltou que a noção de mercado varia para cada imobiliária, mas para ele, que trabalha somente com vendas,

outra curiosidade do mercado de Guarapari se refere ao setor de revendas.

"Há clientes que preferem comprar um imóvel à vista, ao valor de R\$ 180 mil, por exemplo, para revendê-lo, parcelado, a R\$ 300 mil. E esse tipo de cliente encontra comprador com facilidade. Isso mostra como o imóvel em Guarapari sofre rápida valorização", demonstrou Peixoto.

"Há uma carência de imóvel pronto para venda parcelada a longo prazo. Então, alguns empresários compram à vista e revendem com valor maior, em parcelas mensais", completou.

Ele informou, ainda, que nas revendas, 95% dos imóveis são vendidos à vista. "São mais fáceis de serem vendidos imóveis com valor entre R\$ 50 mil e R\$ 150 mil".

DOIS QUARTOS

Na revenda, o produto mais procurado, segundo Peixoto, tem sido o apartamento com dois quartos e garagem, mas se o imóvel tiver vista para o mar, a preferência do comprador muda para apartamentos de três ou quatro quartos.

Real Empreendimentos aposta em 2006

Para a Real Empreendimentos, o ano de 2005 manteve o padrão estável de vendas, porém, 2006 poderá representar um aquecimento de mercado, com muitos lançamentos, devido à melhoria da situação econômica da população local e investimentos do Governo do Estado na região de Guarapari.

A construtora, que trabalha somente com produtos classe A, tem tradição em fazer prédios com quatro quartos e suite. "Atualmente, estamos com 100 mil m2 de obras em construção ou iniciando em 2006", disse o empresário da construção civil, Geraldo Mai.

EMPRESA ANUNCIA TRÊS LANÇAMENTOS PARA 2006

Para 2006, a Real Empreendimentos trabalha com três lançamentos: Three Stars (Centro), Ilha de Comandatuba (Enseada Azul) e Villa Viotti, na Praia do Morro.

Em construção está o Shopping Beira-Mar, na Praia do Morro, com 52 lojas, e mais seis edifícios de quatro e de três quartos,

com área de estacionamento para o comércio e três pavimentos de garagem para os edifícios.

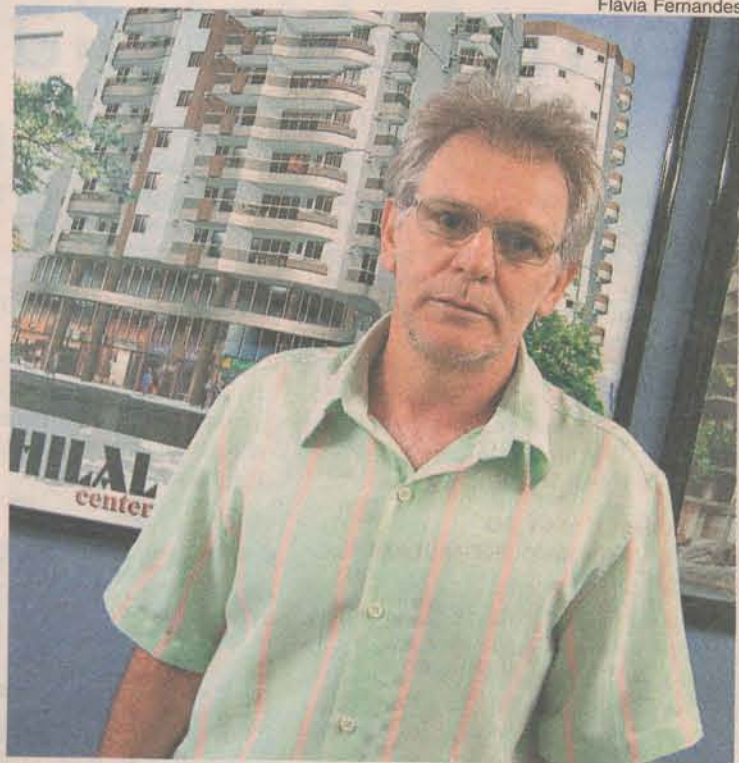
Também em construção encontra-se o Residencial Bernardes, na Praia do Morro, que possui apartamentos de três quartos, com duas vagas de garagem. No Centro de Guarapari, o edifício Hilal Center, na Rua Joaquim Silva Lima, também está com obras em andamento. São 32 lojas, 14 salas e 81 apartamentos de três quartos mais dependência completa de empregada, além de duas vagas de garagem.

Geraldo Mai informou que, em sua construtora, 90% das compras provêm de investidores oriundos da Baixada Fluminense e Campos, assim como da Grande Vitória.

A prática do mercado, segundo Mai, é o parcelamento da compra em até 60 meses. "Estamos fazendo o papel da instituição financeira, construindo e financiando para o nosso cliente. Construtora não foi feita para financiar obra", criticou Geraldo Mai.

PDU

Uma expectativa do empresário é quanto ao PDU. "Desejo que o PDU venha normatizar e organizar a ocupação territorial de Guarapari, oferecendo instrumentos que facilitem o trabalho do setor. É importante a moralização do setor imobiliário, pois isso traz maior credibilidade no produto final", disse. Na opinião de Geraldo Mai, falta cumprimento do código de postura, instrumento criado para deixar a cidade mais limpa e organizada, pois há cobranças quanto à execução dos canteiros de obra. "É preciso também melhoria nas calçadas e nos jardins dos edifícios. Isso tem de virar uma prática do mercado da construção civil", cobrou.



Geraldo Mai disse que grande parte de seus clientes vem da Baixada Fluminense e de Campos, no Estado do Rio