



Área da Nova Manguihos destinada a investimentos

* Aumenta procura por loteamentos

BRUNA LAGE

Além dos condomínios que estão sendo construídos e comercializados na Serra, os loteamentos também estão sendo muito procurados. A Marsanto Imóveis vai lançar, dentro de no máximo seis meses, um loteamento urbanizado de 700 mil M2 entre Laranjeiras e Manguihos, denominado Nova Manguihos. Serão 1,07 mil lotes. "Futuramente também vamos comercializar a área entre o Yahoo e a estrada de Bicanga, que também é nossa", informa Nilo Martins, diretor da Marsanto.

A Cristal Empreendimentos Imobiliários aposta na Serra desde 1996, quando lançou o loteamento Residencial Monte Verde. Atualmente a empresa possui o loteamento Solar de Laranjeiras que está 90% vendido e o Solar do Porto, que foi lançado há um mês e já está com 30% de seus lotes comercializados.

Outra opção de loteamento é o Solar do Porto, em Porto Canoa. Ao todo são 827 lotes, a partir de 200 m2, com desconto de 30% à vista.

O diretor da Cristal, Douglas Vaz da Silva, afirma que a oferta de imóveis na Serra é maior do que em Vitória. "A Prefeitura da Serra tem um Plano Diretor Urbano definido, o município tem um ótimo sistema viário, vias pavimentadas, estações de tratamento de esgoto próximas aos loteamentos e um mix interessante: praia, cidade e zona rural", destaca.

A Cristal em 2004 acontece o lançamento do loteamento Parque da Lagoa, com uma área total de 860 mil M2, localizado em frente à Lagoa Jacuném, uma área de preservação ambiental. O empreendimento está direcionado para a classe média alta. O diferencial é que os clientes vão encontrar um clube pronto, com duas piscinas, quadras de vôlei e de tênis, quatro churrasqueiras, sauna, salão de festas, anfiteatro, heliporto e um píer para embarcação.

A Cristal ainda está com dois projetos de loteamentos em andamento. Um em Nova Almeida, com lotes de 360M2, e outro em Jacaraípe, com lotes de mil M2, ambos voltados para a classe média alta.

Caixa financia compra de imóveis e materiais

A Caixa Econômica Federal lançou a linha de financiamento Carta de Crédito Caixa, suspensa há mais de dois anos. A instituição disponibilizou R\$ 500 milhões em recursos próprios para financiamento da compra de imóveis novos e usados para as classes média e alta.

A taxa de juros, de 13,70% + TR ao ano, está entre as mais baixas do mercado, e o grande diferencial é a inexistência de li-

mite máximo de valor financiado. O prazo é de 180 meses de amortização.

Junto com o Banco do Brasil, a Caixa também está oferecendo linhas de financiamento para compra de material de construção, no valor de até R\$ 10 mil. Serão destinados R\$ 400 milhões e recursos do FAT. A taxa de juros da Caixa é de 1,65% e a do BB, de 1,98%. O trabalhador terá até 36 meses para pagar

EXPEDIENTE

• **Produção:** Dinâmica de Comunicação (3322-7911)
• **Editora:** Fabiana Pizzani

• **Sub-Editora:** Bruna Lage
• **Editoração Eletrônica:** Andressa Rodrigues Machado

OPINIÃO

PDU: responsabilidade social e cidadania

É necessário "repensar" as formas de ocupação e uso do espaço urbano. O Planejamento Urbano fundado em proposta de gestão compartilhada entre poder público, iniciativa privada e sociedade civil organizada, é indiscutivelmente uma ferramenta necessária e, portanto, capaz de assegurar a sustentabilidade social, econômica, política, cultural e ambiental das cidades brasileiras. É deste pacto de cidadania que se espera ser possível enfrentar os alarmantes índices de exclusão social.

No propósito de requalificar as cidades e dar soluções aos problemas herdados ao longo do processo de urbanização do país, torna-se imprescindível considerar a ilegalidade quanto à forma de ocupação e uso dos espaços urbanos, situação esta pontuada pelo Estatuto das Cidades e que precisa merecer a atenção dos gestores públicos a começar pela elaboração e/ou revisão do Plano Diretor Urbano na maioria das cidades brasileiras.

De acordo com o Estatuto das Cidades, na efetividade do Plano Diretor, inúmeros instrumentos urbanísticos, tributários e jurídicos apontam para a definição e implementação de políticas urbanas municipais com-

prometidas com propostas de inclusão social que uma vez fundadas na gestão compartilhada, conseqüentemente poderá resultar em melhores condições de vida para a população das cidades.

Se por um lado a Constituição Federal definiu prazos para a elaboração e/ou revisão dos Planos Diretores para cidades com mais de 20 mil habitantes ou com número inferior em condições específicas, faz-se necessário considerar as dificuldades

de organização, é fator de fundamental importância para a definição do destino das cidades no viés do exercício pleno da cidadania.

Através de levantamentos realizados, descobrimos que diversas são as empresas especializadas e cada vez mais são frequentes as buscas de suporte técnico para assuntos de regularização de loteamentos, elaboração e revisão de PDU assim como na requalificação de áreas degradadas.

Isto vem demonstrar o interesse tanto das prefeituras como de técnicos preocupados não apenas com os prazos estipulados por lei, mas

também com a segurança e qualidade dos serviços relacionados ao planejamento das cidades e o enfrentamento das graves questões sociais que também exigem uma nova postura tanto do mercado imobiliário como de toda a sociedade e do poder público em suas esferas de organização.

"A qualidade do planejamento das cidades exige uma nova postura tanto do mercado imobiliário, como da sociedade e do poder público"

de muitas prefeituras que mais recentemente passaram também a contar com a assessoria técnica e social de empresas especializadas em planejamento urbano.

No entanto o sucesso das experiências de terceirização dos serviços de consultoria e assistência técnica e social depende não somente da qualidade dos serviços prestados por empresas especializadas, como principalmente da democratização da relação de poder político municipal.

A participação da sociedade, através de suas diversas formas

Douglas Luiz Vaz da Silva é diretor do Sindicato dos Corretores de Imóveis do ES e conselheiro do Creci-ES (crystal.vix@terra.com.br)

IMÓVEIS

PESQUISA DE PREÇOS (R\$) PARA COMPRA, VENDA E ALUGUEL DE IMÓVEIS EM VITÓRIA, VILA VELHA, SERRA, CARIACICA, COLATINA E GUARAPARI

COMPRA E VENDA

| | 1 quarto | 2 quartos | 3 quartos | 4 quartos | Sala comercial (30a35m2) |
|------------------------|--------------|-------------|--------------|---------------------|--------------------------|
| Centro de Vitória | 14 a 25 mil | 25 a 50mil | 50 a 90mil | 70 a 120 mil | 10 a 25 mil |
| Praia do Canto | 35 a 90 mil | 60 a 130mil | 90 a 220mil | a partir de 150 mil | 25 a 50 mil |
| Jardim da Penha | 30 a 70 mil | 50 a 120mil | 70 a 160mil | a partir de 120 mil | 25 a 40 mil |
| Jardim Camburi | 20 a 35 mil | 40 a 80mil | 60 a 150mil | a partir de 100 mil | 15 a 30 mil |
| Mata da Praia | 40 a 120 mil | 60 a 140mil | 120 a 250mil | a partir de 180 mil | 20 a 40 mil |
| Centro de Vila Velha | 14 a 22 mil | 25 a 75mil | 50 a 90mil | 70 a 120 mil | 10 a 30 mil |
| Itapoã | 30 a 120 mil | 40 a 120mil | 60 a 200mil | a partir de 120 mil | 20 a 40 mil |
| Praia da Costa | 30 a 120 mil | 40 a 120mil | 60 a 200mil | a partir de 120 mil | 20 a 50 mil |
| Coqueiral de Itaparica | 14 a 40 mil | 20 a 70mil | 30 a 160mil | 70 a 120 mil | 10 a 25 mil |
| Glória | 14 a 25 mil | 20 a 50mil | 30 a 70mil | 70 a 120 mil | 10 a 25 mil |
| Serra | 18 a 20 mil | 25 a 30 mil | 30 a 35 mil | 50 a 60 mil | 60 a 70 mil |
| Campo Grande | - | 30 a 45 mil | 55 a 80 mil | 60 a 120 mil | 20 a 30 mil |
| Colatina | 18 a 20 mil | 20 a 25 mil | 30 a 35 mil | 50 a 60 mil | 70 a 75 mil |
| Praia do Morro | 60 mil* | 100 mil* | 220 mil* | 380 mil* | 50 mil* |

ALUGUEL

| | 1 quarto | 2 quartos | 3 quartos | 4 quartos | Sala comercial (30a35m2) |
|------------------------|-----------|-----------|---------------|---------------|--------------------------|
| Centro de Vitória | 180 a 280 | 200 a 300 | 280 a 600 | 400 a 800 | 140 a 230 |
| Praia do Canto | 250 a 700 | 350 a 650 | 450 a 900 | 800 a 2,5 mil | 230 a 400 |
| Jardim da Penha | 230 a 500 | 300 a 550 | 400 a 800 | 700 a 1,5 mil | 200 a 300 |
| Jardim Camburi | 200 a 280 | 230 a 350 | 350 a 700 | 500 a 900 | 180 a 250 |
| Mata da Praia | 250 a 700 | 450 a 800 | 500 a 1,2 mil | 900 a 3,5 mil | 230 a 350 |
| Centro de Vila Velha | 200 a 280 | 200 a 400 | 280 a 550 | 400 a 800 | 140 a 280 |
| Itapoã | 200 a 350 | 250 a 500 | 350 a 800 | 700 a 1,8 mil | 180 a 300 |
| Praia da Costa | 200 a 350 | 250 a 500 | 350 a 800 | 700 a 1,8 mil | 200 a 350 |
| Coqueiral de Itaparica | 180 a 280 | 200 a 400 | 250 a 600 | 400 a 800 | 140 a 280 |
| Glória | 160 a 250 | 180 a 350 | 250 a 450 | 400 a 800 | 140 a 280 |
| Serra | 180 a 200 | 200 a 250 | 300 a 350 | 350 a 400 | 150 a 200 |
| Campo Grande | 170 a 200 | 200 a 250 | 300 a 400 | 400* | 170 a 200 |
| Colatina | - | 300 a 350 | 400 a 500 | - | 200 a 500 |
| Praia do Morro | 250* | 400* | 600* | 900* | 350* |

* valores médios

Fontes: Associação das Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi) - 3225-1260, Sindicato da Indústria da Construção Civil de Guarapari (Sindicig) - 3361-3155 e imobiliárias dos municípios.