

# Laranjeiras cresce e aparece

O bairro tem o metro quadrado mais caro do Estado, de acordo com pesquisa divulgada pelo Sindicon

CLÉSIO MORAES  
ALINE NUNES

O bairro de Laranjeiras, na Serra, tem o metro quadrado de terreno mais caro do Estado. Segundo o presidente do Sindicato da Construção Civil do Estado (Sindicon-ES), Aristóteles Passos Costa Neto, o metro quadrado do terreno custa em média R\$ 2 mil. Segundo ele, um lote de 250 metros quadrados no bairro pode chegar a R\$ 600 mil.

Recentemente alguns bancos procuraram esse tipo de terreno para comprar no bairro e não encontraram, revela Aristóteles Passos. Ele explica que está acontecendo uma "explosão" de novas construções de casas em Laranjeiras.

Pelo levantamento do Sindicon estão em construção 218 apartamentos de três quartos e 281 casas. O bairro tem um potencial muito de grande de crescimento e deve ser a vedete nos próximos anos para o crescimento dos negócios da indústria da construção civil, juntamente com Jardim Camburi (Vitória) e Itaparica (Vila Velha).

"Hoje, Laranjeiras tem vida própria, o morador do bairro não precisa sair da região para estudar, se divertir, fazer as compras e consultar com um bom médico ou dentista", frisa.

A procura por imóveis na re-

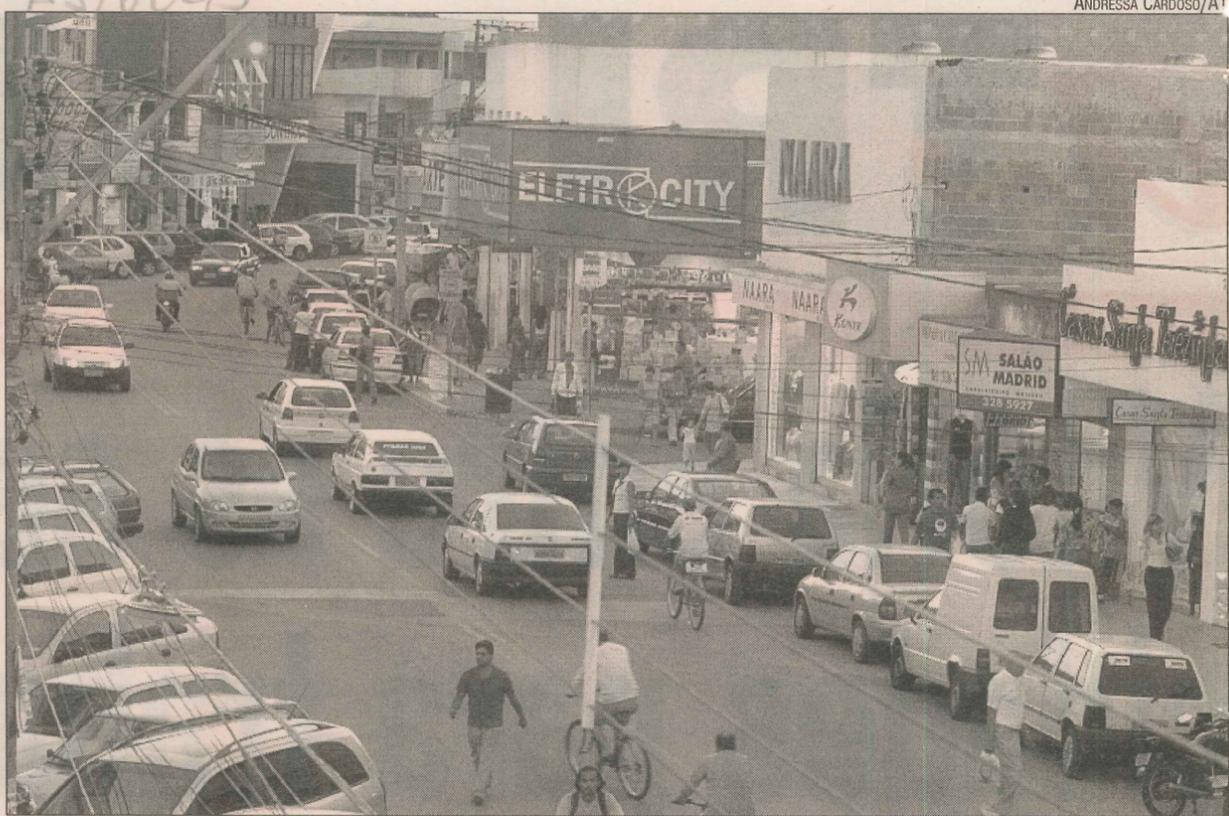
gião é tanta que 58% das construções em oferta já foram comercializadas. Restam apenas 42% para serem vendidas, segundo levantamento feito pelo Sindicon.

O bairro de Laranjeiras surgiu há 30 anos, quando foram construídas 1.855 casas por cooperativas habitacionais. Hoje algumas incorporadoras e imobiliárias vêm no bairro, o filão para os seus negócios.

O corretor de imóveis Williams Roger Lemos, que atua em Laranjeiras, disse que praticamente não existe mais imóveis para serem comercializados na parte mais nobre da avenida Central do bairro.

Os bancos estão tendo dificuldades para comprar terrenos na região porque os imóveis tem apenas 270 metros quadrados e as instituições financeiras precisam de um espaço superior a 300 metros quadrados. O aluguel de uma loja de 270 metros quadrados chega a R\$ 6 mil na avenida Central de Laranjeiras.

Na região da Enseada do Suá, a valorização dos imóveis é para os apart-hotéis construídos em prédios inteligentes, onde foi empregado equipamentos de alta tecnologia. De outubro de 2003 a maio de 2004, o preço do metro quadrado desses imóveis saltou de R\$ 4.384,00 a R\$ 5.001,00. O metro quadrado das salas chega a R\$ 3.835,00.



Avenida em Laranjeiras: crescimento provoca valorização de imóveis em todo o bairro

## Loteamentos facilitam negócios

Para quem sonha com o imóvel próprio, mas vê dificuldades em adquirir uma casa ou apartamento, a alternativa pode ser a aquisição de lotes, nos quais a construção é feita gradativamente. Na Grande Vitória, há diversas opções de loteamento em condições facilitadas.

"Infelizmente nem todos podem comprar um imóvel e, por isso, os lotes tornaram-se um produto mais acessível. Se um apartamento baratinho sai na faixa de R\$ 28 mil, um lote urbanizado é encontrado por R\$ 17 mil", exemplificou Aristóteles Passos Costa Neto, presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sindicon) e do Inocoop-ES.

A demanda para loteamentos tem se mostrado crescente, segundo Passos, e por essa razão o Inocoop-ES vai lançar mais 600 unidades em Laranjeiras, na Serra, onde já comercializou 500 e tem outras 100 prestes a serem vendidas.

O presidente falou que também será feito um investimento em lotes no bairro Nossa Senhora da Penha, em Vila Velha, voltado para uma classe com menor poder aquisitivo. A procura já superou o número de ofertas apenas com uma placa indicando que vai ser lançado o loteamento.

Na Serra, como Laranjeiras está bastante valorizado, um bairro

que está ganhando terreno é Porto Canoa. "A Serra é a direção do crescimento. A classe média está se mudando para lá. E Porto Canoa tem preços mais acessíveis", ponderou Antônio Demuner do Nascimento, corretor da Eldorado.

Embora não trabalhe com loteamentos, a Vix Imóveis buscou um novo público, com renda menor, e está lançando casas populares na Barra do Jucu, em Vila Velha, onde o mercado aponta um potencial de crescimento nos próximos anos. São imóveis com prestações a partir de R\$ 290,00, segundo Enrico Rocha Barbosa, diretor da empresa.

### PARQUE RESIDENCIAL LARANJEIRAS\*

- População: 8.271 habitantes
- Área: 1.629 quilômetros quadrados
- Domicílios: 2.310 unidades
- Comércio: 629 estabelecimentos

- Indústria: 4

(\*)Censo de 2000, com exceção do comércio cujo levantamento é deste ano.

Fonte: Assessoria da Prefeitura da Serra.

## Rumos do crescimento em PDU

O Plano Diretor Urbano (PDU), que define as regras para o crescimento de uma cidade, vai ser determinante para indicar os rumos das construções nos próximos anos.

Em Vitória, por exemplo, que já tem o espaço bastante reduzido para novos empreendimentos, bairros que hoje não são va-

lorizados passarão a ter seu potencial reconhecido.

Para Aristóteles Passos Costa Neto, presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sindicon-ES), Bento Ferreira é um exemplo dessa realidade.

"A prefeitura está preocupada e, pelo PDU, está avaliando quais áreas podem ser desenvolvidas e ainda estão acanhadas para ter uma ocupação preferencial. Bento Ferreira ainda não foi descoberto pelo mercado, que tem investido mais em Jardim Camburi, mas certamente em pouco tempo será valorizado".

Em Laranjeiras, na Serra, o PDU determina com o comércio e serviços ofereçam vagas de garagem aos clientes e, dessa maneira, bancos estão com dificuldades de se instalar na avenida Central, pois precisam adquirir mais de um terreno, tornando o investimento superior a R\$ 1 milhão.

### ALGUMAS OPÇÕES DE LOTEAMENTO

#### SERRA

##### Laranjeiras

O Inocoop-ES vai lançar mais 600 unidades no loteamento Colina das Laranjeiras com pagamento facilitado em até 90 parcelas. Ainda restam poucos lotes do primeiro lançamento.

A Cristal Empreendimentos tem loteamentos de pouco mais de R\$ 27,5 mil. O pagamento também pode ser feito parcelado em até 37 vezes.

##### Civit II

Grandes áreas, para empreendimentos comerciais, são vendidas pela Eldorado por R\$25,00 o metro quadrado.

##### Porto Canoa

Lotes na faixa de R\$ 235,62 mensais são oferecidos pela Cristal.

##### Nova Carapina

No bairro há o loteamento Monte Verde, da Cristal, por R\$ 9.604,53 à vista.

#### CARIACICA

##### Campo Grande

A Cristal tem dois empreendimentos no bairro, com valor à vista a partir de R\$ 5.561,06 ou, então, dividido em até 97 prestações de R\$ 106,46.

##### Cangaíba (Contorno)

Lotes de mil metros quadrados estão sendo vendidos pela Marazul por cerca de R\$ 6 mil.

##### Campo Verde

O loteamento Santo Antônio, da Cristal, está com preço à vista por pouco mais de R\$ 4,9 mil.

##### Novo Brasil

Há opções de lotes, da Marazul, a partir de 300 metros quadrados por aproximadamente R\$ 5 mil.

##### Vila Merlo

Há lotes com prestações a partir de R\$ 77,65 sendo oferecidos pela Cristal.

##### Jardim Botânico

No bairro há um empreendimento da Cristal sendo comercializado por R\$ 5.459,29.

##### Piranema

Loteamento com prestações a partir de R\$ 71,53 ou, à vista, por R\$ 3.736,13, da Cristal.

#### VILA VELHA

##### Ponta da Fruta

Lotes, com área superior a mil metros quadrados por unidade, com custo de R\$ 10,00 o metro quadrado estão sendo comer-

cializados pela Marazul.

##### Nossa Senhora da Penha

O Inocoop-ES vai lançar um loteamento, com 400 unidades, no bairro, com o valor à vista de aproximadamente R\$ 20 mil.

#### GUARAPARI

##### Kubstichek

O loteamento Santa Terezinha, da Cristal, está sendo comercializado em prestações a partir de R\$ 125,45.

##### Santa Mônica

Na praia, lotes de R\$ 7.325,97, à vista, da Cristal.

#### VITÓRIA

##### Mata da Praia

Lote particular está sendo comercializado pela Eldorado por R\$ 250 mil.

#### VIANA

A Marazul vai lançar um loteamento, com valores de R\$ 8 mil a R\$ 10 mil, ao lado da prefeitura do município.

#### DOMINGOS MARTINS

Lotes no condomínio Aldeia da Montanha, com valores de até R\$ 35 mil, da Marazul.

Fonte: Empresas citadas.



Aristóteles: novos bairros

ARQUIVO/AT