

Economia

MERCADO IMOBILIÁRIO

Bairros para investir e lucrar

KADIDJA FERNANDES/AT

Especialistas e prefeituras apontam as regiões da Grande Vitória com potencial de valorização para ter retorno em cinco anos

Márcia Menezes

Terrenos em oferta, melhorias em infraestrutura e o crescimento da demanda por comércio de produtos e serviços em bairros da Grande Vitória têm feito com que as regiões sinalizem potencial para investir na compra de lotes ou imóveis, com retorno previsto para cinco anos.

“Esse prazo é real, devido ao pacote de inaugurações previstas para os próximos anos, como o novo Estádio Kleber Andrade, que em Cariacica vai aguçar a abertura de novos negócios e valorizar os imóveis”, explicou o secretário municipal de Desenvolvimento Econômico e Turismo, Carlos Renato Oliveira.

De acordo com ele, essa realidade torna os bairros de Rio Branco, Dom Bosco, Sotema, Itaquari, Cariacica Sede, Prolar, Jardim América, entre outros, regiões com potencial imobiliário para investir. Na capital, a Grande São Pedro, Estrelinha, Santo Antônio e Tabuazeiro são as áreas que sinalizam valorização de terrenos e de imóveis nos próximos anos, segundo o secretário de Turismo, Trabalho e Renda de Vitória, Leonardo Krohling.

Ele acredita que os moradores têm demandado, cada vez mais, locais para ofertar produtos e serviços, tornando o investimento em imóveis, com finalidade comercial, promissor dentro de cinco anos.

“Acredito que essa demanda é resultado, principalmente, da maior renda da população. Isso os torna mais exigentes e eles querem morar em um lugar com boa oferta de comércio”, explicou.

Em Guarapari, o bairro Parque Areia Preta está entre as áreas promissoras. De acordo com o secretário adjunto de Desenvolvimento e Expansão Econômica, Danilo Bastos, essa previsão é resultado da intensificação do comércio.

“Os estabelecimentos tradicionais do Centro se expandiram para lá, fazendo com que a região apresente um potencial de valorização imobiliária”, explicou.

VIANA

Em Viana, empresas chegam nos próximos anos e vão intensificar a valorização imobiliária em Bom Pastor e Viana Sede, segundo o secretário municipal de Desenvolvimento Econômico, Henrique Casamata.

“A chegada de novas empresas no Cívít III, Cercado da Pedra e Mestre Álvaro farão com que esses locais, como o entorno, apresentem um potencial de crescimento”, avaliou o diretor da Superintendência dos Projetos de Polarização Industrial (Suppin), Carlos Roberto Rafael.



“Comprei um lote comercial para erguer um prédio de alto padrão e lucrar nos próximos anos”

Leandro Pinheiro, 30 anos, arquiteto

“Adquiri dois terrenos. A intenção é lucrar com eles no futuro”

Luciano Magalhães, 45 anos, empresário

“Comprei um lote comercial para investir. Vou abrir a primeira padaria do Alphaville”

João Paulo Cucco, 40 anos, empresário

“Comprei lotes residenciais e comerciais para investir”

Wanderley Facco, 46 anos, diretor comercial da Golden House Imóveis

REGIÕES DE DESTAQUE

BIANCA PIMENTA - 15/05/2008



CARIACICA

Os investimentos do setor imobiliário em imóveis com finalidade comercial tendem a atrair novas demandas na área de prestação de serviços para os moradores.

Bairros com potencial

- > RIO BRANCO
- > DOM BOSCO
- > SOTEMA
- > ITAQUARI
- > CARIACICA-SEDE
- > PROLAR
- > JARDIM AMÉRICA
- > CASTELO BRANCO
- > BELA VISTA
- > MARACANÃ
- > VILA ISABEL

Previsão da valorização

- > IMÓVEIS COMERCIAIS são oportunidade interessante para abrir negócios.

JUSSARA MARTINS - 26/12/2011



GUARAPARI

O comércio se expande para outros bairros e há áreas com previsão de receber novas empresas ou indústrias. Com isso, imóveis para abrigar o novo comércio tendem a ser requisitados.

Além disso, a cidade recebe muitos turistas, que aumentam a necessidade por comércio e serviços na alta temporada.

Bairros com potencial

- > NOVA GUARAPARI
- > PARQUE AREIA PRETA
- > OLARIA
- > ITAPEBUSSU
- > SANTA ROSA
- > JARDIM EUROPA
- > SANTA MÔNICA

Previsão da valorização

- > IMÓVEIS COMERCIAIS, sendo oportuno para os investidores interessados em unidades que possam abrigar negócios.

LEONE IGLESIAS - 22/10/2012



VIANA

Tem atraído novas indústrias e empresas. Com isso, mais moradores devem se instalar no município e a demanda por produtos e serviços tende a crescer.

Bairros com potencial

- > GRANDE BETHÂNIA
- > MARCÍLIO DE NORONHA
- > BOM PASTOR
- > VIANA-SEDE

Previsão da valorização

- > IMÓVEIS RESIDENCIAIS e comerciais, com oportunidades para alugar e investir, além de novos negócios.

SERRA

Considerada um dos eixos de desenvolvimento econômico do Estado, a Serra tem atraído novas indústrias e

ADEMIR RIBEIRO - 08/08/2013



VITÓRIA

Consolidada com grandes centros residenciais e comerciais, ainda há demanda por opções de entretenimento, produtos e serviços nos bairros onde o poder aquisitivo da população cresce.

Bairros com potencial

- > GRANDE SÃO PEDRO
- > ESTRELINHA
- > SANTO ANTÔNIO
- > TABUAZEIRO

Previsão da valorização

- > IMÓVEIS COMERCIAIS, com perspectiva de investir em áreas diversificadas, seja com produtos ou serviços.

empresas. Por isso, bairros como Mestre Álvaro e Cívít III demandam imóveis com finalidade comercial.

MERCADO IMOBILIÁRIO

Infraestrutura torna regiões mais atrativas

A intensa procura por imóveis para morar ou abrigar um ponto comercial, infraestrutura e a chegada de novas indústrias ou empresas são alguns dos fatores que potencializam a valorização imobiliária em um bairro.

Além disso, a proximidade da região com outros centros já consolidados tornam a área atrativa, pois minimiza os problemas com a mobilidade urbana.

“Um terreno vazio, por exemplo, se for permitida uma utilização diversificada, tanto para fins residenciais, comerciais ou zona turística, a valorização também é maior”, acrescentou o diretor de Indústria Imobiliária do Sindicato da Indústria da Construção do Estado do Espírito Santo (Sinduscon-ES), José Elcio Lorenzon.

Segundo ele, esses fatores, quando somados a um entorno favorável, isto é, a outros bairros próximos que oferecem uma indústria sustentável, bem planejada, e uma boa logística urbana, elevam ainda mais a valorização de um imóvel.

“Quando há a escassez de oferta, sem dúvida as áreas de investimento imobiliário são mais procuradas”, apontou o também diretor do Sinduscon-ES, Eduardo Borges.

Ele explicou que um dos pontos altos para a valorização no mercado imobiliário é a lei da oferta e da procura.

“Naturalmente, se um bairro tem muita procura e é baixa a oferta, os preços serão mais altos, justificando para quem pode fazer um investimento e garantir o aluguel”.

De acordo com Borges, é importante ter expectativas equilibradas na hora de decidir comprar um imóvel pronto, por exemplo.

“Isto porque, se o bairro for pouco ocupado, mais vazio, a valorização vai acontecer, mas de forma bem mais lenta”, alertou.

O advogado especializado em Direito Imobiliário Diovano Rosetti recomenda ter clareza sobre o perfil do imóvel que deseja, pois trata-se de um investimento a longo prazo.

“Por isso, a pessoa precisa ter em mente qual o objetivo dela ao ad-



JOSÉ ÉLCIO LORENZON explicou que o entorno do bairro traz valorização

quirir aquele imóvel ou terreno para evitar complicações futuras”, explicou o advogado.

Por isso, ele orienta checar as características dos bairros, tais como: se terá um perfil comercial nos próximos anos, saber junto aos órgãos públicos o que poderá se construir etc.

“E é fundamental checar se o imóvel ou terreno está livre de pendências judiciais”.

“Naturalmente, se um bairro tem muita procura e é baixa a oferta, os preços serão mais altos”

Eduardo Borges, diretor do Sinduscon

SAIBA MAIS

Oferta de serviços é determinante Em qual bairro investir?

DEMANDA POR COMÉRCIO

> **NAQUELES** que têm uma demanda crescente de imóveis para morar ou abrigar um comércio.

ESTRUTURA E DESENVOLVIMENTO

> **REGIÕES COM** infraestrutura, tais como de esgoto, água e praças.

> **BAIRROS ONDE** o entorno recebe novas indústrias ou empresas.

LOCALIZAÇÃO

> **LOCAIS PRÓXIMOS** a outros centros urbanos já consolidados.

SERVIÇOS

> **BAIRROS PRÓXIMOS** ao comércio, a escolas, shoppings, entre outros, para minimizar a mobilidade urbana.

Fonte: Diretor do Sinduscon-ES José Elcio Lorenzon e advogado Diovano Rosetti.

ANÁLISE

“Grande Vitória tem muito potencial de crescimento”

Gilmar Pereira Custódio,
diretor da
Ademi-ES



A Grande Vitória tem muito potencial para crescimento. Na Serra, acredito que todo o entorno das avenidas Central e Civit, por exemplo, terão uma valorização mais acentuada. Hoje, elas já oferecem um preço elevado e, no futuro, será ainda maior.

Em Cariacica, Campo Grande é destaque, pois a região já experimenta uma boa valorização e tem tudo para crescer ainda mais nos próximos anos. São novos investimentos, como shoppings, rodovias, entre outros negócios, que vão encarecer o preço dos imóveis residenciais e comerciais margeados no entorno desses projetos.

Na capital, Jardim Camburi permanece na rota de valorização, pois possui um volume expressivo de áreas ociosas ou terrenos propícios

para desapropriações, saindo na frente de outras regiões de Vitória.

Esse diferencial acarretará em novos lançamentos e, consequentemente, na elevação do preço.

Somado a isso, o bairro ainda é o que oferece o melhor custo e benefício aos moradores, se comparado à Enseada do Suá e Praia do Canto.

Este fator também favorece a proliferação de investimentos imobiliários, pois há demanda. Vila Velha continua a se destacar com Itaparica, que está em consolidação e vive uma fase de expansão no entorno da Rodovia do Sol.

Por conta dos diversos lançamentos residenciais, o bairro já concentra a oferta de lojas e salas comerciais programadas para atender às demandas dos novos moradores.