

Futuro. Uma nova área como a Enseada do Suá vem sendo projetada para o final da Praia de Itaparica

Escritórios não cabem mais em Vitória. Agora vão para Vila Velha

FÁBIO VICENTINI

Pesquisa nacional mostra que Capital tem 100% de ocupação nas salas tipo "classe A"

ABDO FILHO
afilho@redgazeta.com.br

■ Vitória registrou um fato inédito no mercado de escritórios do país. A capital capixaba é a única do país que não tem salas corporativas disponíveis para locação. É o que mostram os dados de um levantamento feito pela consultoria Cushman & Wakefield, líder mundial em serviços imobiliários. O estudo é voltado para os empreendimentos de alto padrão.

Hoje, Vitória possui 89 mil metros quadrados de escritórios "classe A" e não há nenhum metro quadrado vago. A pesquisa levou em consideração empreendimentos da Enseada do Suá, do centro da Capital e da Mata da Praia. Sem espaço em Vitória, o rumo parece ser Vila Velha. Um projeto da prefeitura da cidade prevê uma nova área, similar à da Enseada do Suá, na região norte do município, entre a Praia de Itaparica e a Rodovia Darly Santos. A expectativa é que até o primeiro semestre de 2010 sejam lançadas 10 mil salas corporativas no município.

Essa é a primeira vez que Vitória entra na pesquisa da Cushman & Wakefield. "Muitas empresas estão expandindo sua atuação além do eixo Rio-São Paulo, conduzindo muitas construtoras e incorporadoras a se diversificarem geograficamente. Vitória cresce economicamente, mas ainda está engati-

nhando neste mercado de salas corporativas", afirma Milena Morales, gerente de Pesquisa de Mercado da multinacional para a América do Sul.

Para o presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon) do Estado, Aristóteles Passos Costa Neto, a falta de terrenos é o problema. O último censo imobiliário feito pelo Sinduscon, em novembro do ano pas-

sado, mostrou que das 1.167 unidades comerciais que estavam sendo construídas na época, 829 já estavam vendidas. Na Enseada do Suá, bairro que se destaca pela oferta deste tipo de empreendimento, das 548 salas em construção, 543 já estavam vendidas.

PREÇO MAIS EM CONTA

Para Aristóteles, falta a cultura de construir para alugar as salas corporativas. "Hoje, poucos constroem para alugar e quase todos os empreendimentos comerciais são feitos de unidades pequenas. Quem quiser instalar uma grande empresa precisa comprar o andar inteiro. Os primeiros empreendimentos fora desta realidade estão saindo agora", explicou.

Embora faltem empreendimentos comerciais, entre as cidades pesquisadas pela Cushman - Vitória, São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Salvador, Curitiba e Porto Alegre -, a capital capixaba é a que possui o segundo valor de locação mais baixo, chegando a R\$ 30,50 o metro quadrado útil por mês. Só perde para Salvador, onde a média é de R\$ 27,77 o metro quadrado. Para se ter uma ideia, em São Paulo, cidade que possui o metro quadrado comercial mais caro do país, a média é de R\$ 85,24 por mês.

Para Milena Morales, o viés é de alta no preço do aluguel das salas da Grande Vitória. "A tendência é que esse valor seja inflacionado nos próximos anos. O mercado ainda está muito comprimido, as empresas estão chegando e uma hora ele vai ter que deslanchar".



“Uma sala de 40 metros quadrados até se encontra, mas uma empresa que precisa de 100 metros quadrados não vai encontrar nada”

ARISTÓTELES PASSOS
PRESIDENTE DO SINDUSCON

Preço

R\$ 30,50
por m²

■ É valor cobrado em Vitória nos aluguéis de salas comerciais, um dos mais baratos do país



VISUAL. Vila Velha deve ganhar polo de escritórios entre a Praia de Itaparica e a Rodovia Darly Santos

10 mil salas comerciais já em 2010 na nova Enseada

Plano Diretor será alterado para que Itaparica, Jóquei, Praia da Costa e Centro recebam os projetos

■ ■ Esse vácuo de empreendimentos comerciais no mercado imobiliário capixaba já desperta a atenção de prefeituras e de construtoras. Em Vila Velha, já há um projeto pronto para atrair exclusivamente projetos comerciais. A expectativa de lançamentos não é nada conservadora: 10 mil unidades até o final do primeiro semestre de 2010.

Os bairros Itaparica, Jóquei, Praia da Costa e Centro receberão os novos empreendimentos. Para que a expectativa vire realidade, a prefeitura de

Vila Velha já se movimenta para mudar o Plano Diretor Municipal (PDM) e reservar a região entre os últimos prédios da orla e o terminal de Itaparica exclusivamente para imóveis comerciais.

Além disso, segundo adiantou o secretário de Desenvolvimento Econômico do município, Octaciano Neto, a prefeitura vai enviar um projeto à Câmara dos Vereadores propondo um desconto de 50% no IPTU destes novos escritórios por cinco anos. “É uma política de incentivos. A intenção é atrair os empreendimentos com salas corporativas, voltados para empresas, para a região da Darly Santos, e os empreendimentos com as salas tradicionais serão direcionados para o Centro e para

a Praia da Costa”, explicou.

O presidente do Sinduscon, Aristóteles Passos Costa Neto, elogiou a iniciativa. “É um projeto ousado e que vem ao encontro do momento que estamos vivendo. A Grande Vitória precisa de novas salas, principalmente corporativas. Não há nada para alugar ou vender. É um nicho que vale a pena e as construtoras também já estão de olho”, assinalou.

Octaciano Neto já vislumbra o que vem por aí. “Com a conclusão da rodovia Leste-Oeste ficará muito fácil e rápido chegar à BR 262. Ter uma empresa naquela região e manter a sede administrativa em Vila Velha será a melhor opção. Será a nossa Enseada do Suá”.