

REPORTAGEM ESPECIAL

Investimentos estão mudando o perfil da região da Grande Terra Vermelha – que reúne onze bairros –, considerada de periferia na cidade

VILA VELHA

O ENDEREÇO DO

NOVO ELDORADO

PRISCILLA THOMPSON
ppessini@redgazeta.com.br

Imagine morar em uma rua sem calçamento, drenagem e saneamento e ver, de uma hora para outra, o valor do seu terreno subir mais de três vezes, bem ao lado do que será um empreendimento residencial de alto padrão. Isso é o que estão começando a viver os moradores de uma região de Vila Velha apelidada pelo próprio secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano, Carlos Henrique Casamata, de “o novo Eldorado” do município.

A região 5, que compreende 21 bairros que vão da Barra do Jucu até a divisa com Guarapari, está mudando de perfil. Nos próximos anos, deverá receber empreendimentos com características diferenciadas do restante da Grande Vitória. Lá, já começaram a ser estabelecidos loteamentos de alto padrão, voltados para a classe A e AB. Três já foram aprovados pela prefeitura, e outros três estão em análise.



O autônomo Leomar viu a sua rua, em Santa Paula I, ser asfaltada para receber um loteamento que será um condomínio fechado

GABRIEL LORDÉLLO

CONTRASTE

A proposta dos empreendimentos – voltados para a construção de casas de luxo – contrasta com a realidade de parte dos cerca de 80 mil habitantes da região. Dos 21 bairros, 11 pertencem à Grande Terra Vermelha, conhecida pelos altos índices de violência e pela carência de serviços essenciais, como saneamento básico. Em alguns

bairros faltam, inclusive, postos de saúde e escolas.

Em nenhum outro município da Grande Vitória há tantos terrenos com possibilidades de construções amplas como em Vila Velha, afirmam consultores imobiliários e construtoras. “Algo parecido começou a ocorrer na Serra, mas, lá, a possibilidade de expansão não é tão grande”, diz o sócio-proprie-

tário da Alcântara Empreendimentos Imobiliários, Elias Alcântara, que aguarda a aprovação do seu projeto para iniciar um loteamento em Santa Paula I – próximo à Grande Terra Vermelha.

Além dos amplos terrenos, na região está localizado o Parque Estadual de Jacarenema, que conta com diversas lagoas, um dos maiores atrativos para os

investidores. A maioria das instalações deverão ocorrer ao longo da Rodovia do Sol, outro importante atrativo.

PERIFERIA

A ocupação da região 5 se deu a partir da década de 80, quando moradores do entorno migraram para o que, então, se tornaria a periferia de Vila Velha. Em muitos casos, não foram

feitos contratos de compra e venda, e uma parcela da população não possui registro dos seus imóveis.

É o caso do autônomo Leomar Alves Pereira, 45 anos, que há um ano viu a sua rua, em Santa Paula I, ser asfaltada para receber um loteamento que, no futuro, se tornará um condomínio fechado com lotes de, no mínimo, 600 m².

Agora, teme perder a casa que construiu, há 18 anos, com direito a quintal amplo e pomar. “Nunca vi nem esgoto ser feito aqui. Agora, dizem que vão construir uma praça no meu terreno. Gosto muito do meu bairro, mas não sei como vai ser daqui para frente”, explica.

O processo de expansão imobiliária, reconhece o diretor da Associação das

RAIO-X DA REGIÃO

AJ18941-2

POPULAÇÃO

A região 5 de Vila Velha é formada por 21 bairros e possui cerca de 80 mil habitantes

Os bairros



INVESTIMENTOS

O Governo do Estado deverá investir mais de **R\$ 200 milhões** em infraestrutura, saúde e educação na Grande Terra Vermelha

A prefeitura de Vila Velha também tem melhorias previstas para o local:

- Até o final deste ano, os bairros João Goulart, Normília da Cunha, Ulisses Guimarães e Terra Vermelha vão receber **18km** de redes coletoras de esgoto e cinco estações de bombeamento
- Todas as ruas do bairro 23 de Maio, além de algumas ruas da Barra do Jucu, de Ulisses Guimarães, de Barramares e de Santa Paula II vão passar por drenagem e pavimentação
- Serão construídos campos de futebol nos bairros Barramares e Normília da Cunha
- Até o final de 2012, a Barra do Jucu vai ganhar uma escola para atender **900** alunos no ensino fundamental. Além disso, Cidade da Barra e Residencial Jabaeté vão ganhar uma unidade de ensino infantil cada, ainda em fase de licitação
- Estão previstas um pronto-atendimento em Riviera da Barra e uma unidade de Saúde da Família em Barramares

VALORIZAÇÃO

O valor do metro quadrado na região subiu de cerca de **R\$ 100** para **R\$ 250**, nos últimos dois anos

O valor venal de um terreno na Barra do Jucu passou de **R\$ 45** para **R\$ 120** o metro quadrado

EMPREENDEIMENTOS PREVISTOS

Residenciais: três empreendimentos já aprovados e outros três em análise para aprovação

Comerciais: duas grandes redes de supermercados estão buscando lotes na região para abrirem filiais. O Shopping Boulevard Vila Velha, em construção na Rodovia Daryl Santos, também irá atender aos moradores da região. A previsão de inauguração é final de 2012

Industriais: três empresas de metalmeccânica irão se instalar, nos próximos anos, na região de Xuri, em uma área de 60 mil m2. Outro grupo também estuda a instalação de duas fábricas na Ponta da Fruta

ATRATIVOS

Proximidade com o Centro de Vila Velha e com Guarapari

Lotes com grande extensão e topografia plana

Apelo paisagístico e ambiental, devido à proximidade com o Parque Estadual de Jacarenema e a diversas lagoas

Proximidade com a Rodovia do Sol, a Rodovia Daryl Santos e a futura ES 388, que vai ligar a BR 101 à Rodovia do Sol, próximo ao Aeroclube da Barra do Jucu

AGazeta - Ed. de Arte - Ilvan

Empresas do Mercado Imobiliário do Estado (Ademi-ES), Wilson Calmon, tende a “empurrar” a periferia para outras áreas, devido à valorização dos imóveis. “É natural que isso aconteça. Mas acredito que, em Vila Velha, os investimentos melhorem a qualidade de vida da população, porque também vai gerar emprego”, explica.

Nos últimos dois anos, segundo ele, a valorização imobiliária subiu cerca de 150%. “O metro quadrado de um terreno custava cerca de R\$ 100. Hoje, custa cerca de R\$ 250”, ele cita.

VALORIZAÇÃO

Quem está prestes a se beneficiar com essa valorização é o assessor técnico Altair Lorenzutti, 54 anos. Há quase 20 anos, ele comprou um terreno de 480 m² por apenas R\$ 2 mil. O terreno fica em uma rua próxima à uma área que receberá dois grandes loteamentos residenciais. “Na época, não havia energia elétrica nem telefone aqui”, lembra.

Melhorou tanto que, agora, ele pretende vender a casa que construiu no local por R\$ 230 mil. “Há cinco anos, venderia por quase um terço disso. Ainda vai levar um tempo para o bairro se desenvolver de verdade, mas já estamos no caminho”, afirma.

Os terrenos dos loteamentos previstos devem custar, em média, R\$ 500 mil. O que define o alto pa-



GABRIEL LORDÉLLO

“Quando comprei meu terreno aqui, só havia três outras casas. De cinco anos para cá, minha casa valorizou três vezes mais”

—
ALTAIR LORENZUTTI
54 ANOS, ASSESSOR TÉCNICO

drão não é o preço do terreno, mas o tamanho dos lotes. Para ser considerado de alto padrão, eles devem ter, no mínimo, 600 m². “As casas também têm que atender a algumas condições de construção”, explica o presidente da Galwan, José Luís Galvêas.

A Galwan, em parceria com a Ápia, é uma das construtoras que já começaram a construir na região. Próximo dela, está o loteamento da construtora Teixeira Holzmann, que oferecerá, na área social, um lago privado, academia, cinema e lounge particular, explica o diretor da empresa, Marcos Holzmann. “Essa é uma tendência do mercado, que tem tudo a ver com a região”, resume.

FUTURO

Para o secretário de Desenvolvimento Urbano, Carlos Henrique Casamata, as mudanças só confirmam a vocação da região. “Queremos interiorizar e harmonizar o desenvolvimento da cidade. Esses bairros são cercados por rodovias importantes e vão receber melhorias para atrair ainda mais investimentos residenciais de alto padrão”, comemora.

Além dos condomínios residenciais, a região vai começar a receber grandes indústrias. Já estão confirmadas a instalação de três empresas de metalmeccânica em Xuri, além da possível instalação de duas fábricas na Ponta da Fruta.

ANÁLISE

“Desenvolvimento deve vir para todos”

« A potencialidade da região 5 de Vila Velha para a instalação de condomínios fechados foi vislumbrada desde a década de 1990, na formulação do Plano Diretor Urbano da cidade. Naquela época, já se falava na mudança do padrão de habitação entre a foz do Rio Jucu e Guarapari. Mas, só na

última década, o mercado começou a olhar com interesse para essa região. A mudança de perfil certamente irá afetar a população que mora nesses bairros. Mas, diferentemente do que ocorreu em outros bairros, como Itapoã e Itaparica, não deverá haver um deslocamento em massa dessa popu-

lação para outras áreas periféricas. Principalmente porque muitos moradores não possuem registro dos seus imóveis e terrenos, o que fará com que continuem ali. O desenvolvimento deverá afetar, positivamente, a todos. Além da instalação de residências de alto padrão naquele local, irão

para lá indústrias e empresas que deverão gerar emprego. A região deverá receber todos os tipos de investimento. E esse é o diferencial dos outros bairros. A melhoria da qualidade de vida deverá chegar para todos.”

—
ANTÔNIO CHALHUB
ARQUITETO MESTRE EM URBANISMO