

Infra-estrutura é diferencial no bairro

O sucesso de vendas tem despertado a atenção dos construtoras que vêem na região como a mais nova área nobre de Vitória

A Mata da Praia foi um dos primeiros bairros que surgiu em Vitória fruto de um planejamento urbano ordenado, com definições de gabarito, taxa de ocupação de terreno e edificações. Em meados da década de 70, a construtora Sena em parceria com herdeiros da família Klasco iniciaram a construção dos condomínios de casas e apartamentos. Na época, a Mata da Praia foi apresentada por um gabarito que garantia edificações de até 15 pavimentos na super quadras em frente da Praia de Camburi, desde que fosse mantido o recuo de 16 metros entre os prédios.

A empresa construtora ficou também responsável pela urbanização e infra-estrutura do loteamento. As ruas transversais foram planejadas de modo que todas terminam numa pracinha. As casas foram projetadas em dois andares e os prédios edificados em condomínios. O comércio ficou restrito a um pequeno centro comercial.

Nestes vinte anos, Mata da Praia cresceu de modo ordenado. Os prédios previstos na época de sua construção estão hoje sendo lançados e construídos. Tudo está sendo feito como foi planejado há cerca de vinte anos. Quando o novo Plano Diretor Urbano de Vitória foi aprovado no ano passado, os moradores da região temiam que a taxa de ocupação dos terrenos fosse reduzido pelo Câmara de Vitória ou mesmo pelo Conselho do PDU.

Boom

Os construtores e incorporadores são unânimes em afirmar que a Mata da Praia desponta como a área mais nobre de Vitória dada a infra-estrutura e o planejamento

urbano que oferece. Mesmo com 60 a 70 mil metros quadrados a serem edificados, o bairro deverá manter sobre controle, por algum tempo, "boom" imobiliário. É que, segundo os construtores consultados pelo Caderno de Imóveis, apesar da valorização imobiliária, Mata da Praia não corre os mesmos riscos que uma Itaparica ou Itapoã, em Vila Velha, já que a região está totalmente urbanizada e preparada para a ocupação urbana. Além disso, a especulação vem sendo controlada por duas grandes incorporadoras da região. O grupo da Mata da Praia, herdeiro de 80% dos terrenos ainda não edificados, e a construtora Dacaza apostam num crescimento ordenado previsto pelo plano urbanístico de 1975.

Segundo o diretor da Dacaza e presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário, Pedro Zamborlini, os herdeiros de grande parte dos terrenos da Mata da Praia mantêm o compromisso de garantir qualidade de vida aos moradores.

A Mata da Praia vem atraindo para a região grandes construtoras, como a Lorenge, Metron, Albamar, Star e mais recentemente a Sigma Engenharia. Segundo o diretor de Marketing, Roberto Puppin, a Sigma chega na Mata da Praia com um produto diferenciado: um quatro quartos com duas suítes em frente a Praia de Camburi. Aliado a boa localização, a Sigma promete balançar o mercado da tranquila Mata da Praia com uma campanha de marketing agressiva no lançamento do edifício Pallazzo Venezia.

Diferencial

Os folhetos de publicidade em lançamento não só trazem



A Mata da Praia desponta como a área mais nobre de Vitória, com edificações de alto luxo

mapas de localização, como destacam a distância de um prédio para outro. O PDU estabelece para a região o recuo de 16 metros e 30% de taxa de ocupação do terreno. Além de garantir a ventilação entre os edifícios, permite que prédios mais atrás da orla da Praia tenham um visão privilegiada da praia de Camburi.

Para o diretor comercial da Lorenge, Celso Siqueira, o bairro Mata da Praia além de ter uma localização privilegiada, próximo ao comércio de Jardim da Penha e bairro República, goza ainda do que há de melhor da orla de Camburi. O tamanho dos terrenos também oferece a edificação de prédios de alto padrão de acabamento, com apartamentos mais espaçosos.

Segundo Celso Siqueira, a Mata da Praia ficou com que há de melhor da Praia do Canto e Jardim da Penha. Está longe e ao mesmo tempo próximo ao comércio dos seus vizinhos. "Muitos serviços são bem-vindos quando estão próximos, mas não na porta da casa", afirma ele.

Para o diretor da Metron, Luiz Carlos Menezes, tem gente que olha o comércio próximo a casa como desvantagem e vêem na área estritamente residencial a garantia da privacidade. A Mata da Praia

Imóveis novos

Tipologia	Preço
1 quarto/com suíte	R\$ 50 mil
2 quarto/ com suíte	R\$ 75 mil
3 quarto com suíte	R\$120 mil
4 quarto/ com suíte	R\$ 160 mil

fonte: construtoras

desponta como um endereço de status, como os condomínios luxuosos do Rio de Janeiro, que oferecem aos moradores um clube com todo tipo de recreação.

São inevitáveis as comparações com a Praia do Canto, garante o diretor da Star, Carlos Augusto Buaiz. Não há como falar de Mata da Praia se não listar as diferenças que há entre os dois bairros nobres da cidade. Para o diretor da Star, o que é mais grave é o comércio e a proliferação de bares na Praia do Canto que contrapõem com a tranquilidade da Mata da Praia.

Oferta

A vizinhança tem forte influência sobre a definição do tipo de produto a ser ofertado na região. Os prédios edificados no condomínio da Mata da Praia são, em sua maioria, de três e quatro quartos. Os em construção seguem a mesma tipologia. Segundo a pes-

quisa da Ademi, a maioria dos apartamentos ofertados hoje é de quatro quartos.

Para o diretor da Star Construtora, Carlos Augusto Buaiz, o comprador de Mata da Praia conta com mais recursos e está disposto a pagar pela localização e pela qualidade do imóvel a ser adquirido. Além disso, o preço do terreno e o tamanho exigido pelo PDU para edificação, fazem com que as construtoras opinam por empreendimentos mais luxuosos. No ano passado, a Star lançou o edifício Main Flower de três quartos com suíte, no valor de R\$120 mil. Mais de 80% das unidades foram comercializadas e agora a construtora está lançando mais um empreendimento, desta vez um quatro quartos.

Depois do sucesso do edifício Monrealle, a Lorenge planeja lançar em julho mais um quatro quartos com duas suítes e três vagas de garagem. De acordo com o gerente comercial, Celso Siqueira, o resultado de vendas alcançado com Monrealle levou a construtora a planejar mais um lançamento na Mata da Praia dada as características do bairro e do empreendimento.

A Dacaza tem em carteira seis empreendimentos. Dois estão em fase de construção e todas as unidades foram comercializadas. Os outros quatro empreendimentos (Praia de Guarujá, Rio Paraná, Rio Tapajás e Mar de Espanha) estão com taxa de comercialização de 30% a 40%. Os apartamentos de três e quatro quartos estão sendo comercializados a preço de R\$120 mil a R\$ 360 mil. A construtora fez questão de manter os nomes dos edifícios projetados há vinte anos.

EXPEDIENTE

Diagramação: Ivanildo Moura
Fotografia: Edson Chagas
Edição: Alda Cátia e Nacibe Cade
Cadernos Especiais de A TRIBUNA
Correspondência para: Av. Champagne, 620, sala 101, Praia da Costa, Vila Velha - ES

Sigma na Mata da Praia

Localizado de frente para o mar, na Mata da Praia, numa das áreas mais privilegiadas de Vitória, a Sigma lança o Palazzo Venezia com nove pavimentos. Os apartamentos terão quatro quartos, duas suítes, sendo uma master com closed, sala de estar e jantar, sala íntima e ampla varanda.

Além da localização privilegiada, o empreendimento terá toda uma infra-estrutura de lazer, com piscina, home-theatre (sala de vídeo), mini-quadra, salão de festa, play-ground, salão de jogos, sala de ginástica. O condomínio contará ainda com um circuito interno de TV

e com TV por assinatura-TVA.

Segundo o diretor de marketing, Roberto Puppin, o Palazzo Venezia lançará no mercado mais uma novidade: o acabamento dos apartamentos poderá ser escolhido pelos próprios proprietários, a partir de três versões. A presença da Sigma na Mata da Praia vem sedimentar a posição de diversificação que a empresa vem adotando desde o lançamento do Plano 100 no Barro Vermelho, em Vitória.

O apartamento de quatro quartos com duas suítes será comercializado a preço de R\$ 158 mil em 36 meses.

