

Imóvel do IBC

## Galpões do IBC, podem dar lugar a apartamentos e até salas de cinema

Especialistas do mercado afirmam que local é de grande interesse imobiliário por estar localizado na região central de Jardim da Penha. Imóvel faz parte de uma lista de unidades pertencentes à União que serão vendidos nos próximos meses.

**Diná Sanchotene**

Assessoria de Comunicação

Publicado em 22/07/2020 às 18:36  
Atualizado em 22/07/2020 às 18:36



Galpões do IBC em Jardim da Penha. Crédito: Imobiliária

Do galpões do Instituto Brasileiro de Cadeia (IBC), em Jardim da Penha, Vitória, podem dar lugar a um condomínio de apartamentos, lojas, um centro comercial, salas de cinema e até uma área verde. No entanto, a destinação do local vai depender de quem estiver disposto a dar lance pelo valor de R\$ 25 milhões pelo 33 mil m<sup>2</sup> de área.

O imóvel faz parte de uma lista de unidades pertencentes à União que serão vendidos nos próximos meses. Especialistas em imóveis garantem que a região traz novas perspectivas para o mercado, principalmente pelas áreas de Vitória, que oferecem pouco espaço para novos projetos. O governo federal também cotou a venda do campo de Santa Cruz em Santa Lúcia e um terreno de mais de 2,4 mil m<sup>2</sup> na Avenida Vitória.

Do galpões do IBC, hoje de posse da Conasa, sempre foram alvo de especulações imobiliárias por estarem localizados na região central de Jardim da Penha. O local tem um grande potencial para empreendimentos comerciais e aplicativos, segundo especialistas. O edital para a venda está previsto para novembro.

Jardim da Penha, em Vitória, é um dos bairros onde o metro quadrado está entre os mais caros da Capital, ficando apenas para Mata da Praia e Praia do Centro. A metrô está em andamento, em média, R\$ 1 mil. Espera-se também que o Plano Diretor Municipal (PDM) permita a construção de edifícios de até cinco andares.

O presidente da Ademi ES, Sardeni Carlessa, resalta que os imóveis que serão colocados à venda pelo governo federal estão isolados e têm um alto custo de manutenção. O dinheiro arrecadado pela venda dessas unidades poderá ser reinvestido para temas centrais do governo, como saúde, segurança pública e infraestrutura.

"A área do IBC é muito interessante para o mercado, porque está no meio do bairro em que hoje não existe possibilidade de construir grandes empreendimentos por falta de espaço. No local, é possível desenvolver projeto residencial, com condomínio desenvolvido em forma de clube, com ruas entre os edifícios, trazendo uma maior segurança para os moradores. O condomínio também pode contar com outros tipos de serviços para dar ainda mais comodidade a seus moradores. O bairro tem apelo para qualquer tipo de investimento", avalia.

O especialista em mercado imobiliário José Luiz Klut concordou com o potencial residencial e comercial da região, também destacou o potencial para os galpões do IBC se tornarem área cultural.

"A área dos galpões é um objeto de desejo do mercado. É possível construir apartamento, loja, agregando também uma parte de alimentação e parte cultural, como cinema, loja, claro tem muitas outras salas de cinema e essa pode ser uma possibilidade. Pode ser desenvolvido ainda um projeto residencial com um núcleo comercial desenvolvido", afirma Klut.

Santir Ginald, diretor comercial da Rio Realty, que atua como consultoria do mercado imobiliário, aponta a construção de apartamentos com espaço livre para área de lazer. "Todos os tipos de potencialização. Hoje o terreno é bem grande, dá para desenvolver inúmeros projetos", destaca.

O presidente do Sindicato ES, Paulo Barbosa, afirma que o investimento vai depender dos planos de quem adquirir o imóvel. Ele aponta também um potencial para ser usado como espaço para centro comercial no local. "Lojas comerciais e apartamentos também são as opções. A venda dos galpões do IBC e de outros imóveis da União trazem alento para o mercado, além da geração de novos empregos", finaliza.

### OUTROS IMÓVEIS

A União também vai colocar à venda o campo Santa Cruz em Santa Lúcia, localizado em uma região que chama a atenção pelo potencial comercial. Porém, os especialistas destacam que, de acordo com o PDM de Vitória, a unidade está localizada em uma região de preservação ambiental.

"O local onde fica o campo é uma região bastante bonita, mas com dificuldades de acesso. Quem investir no local vai precisar de um projeto urbanístico muito bem estruturado. Se for a construção de um condomínio, por exemplo, terá poucas opções de entrada", analisa o diretor comercial da Rio Realty, Santir Ginald.

O m<sup>2</sup> em Santa Lúcia, segundo especialistas, varia em média, de R\$ 7.500, a R\$ 8.000. O campo está avaliado em R\$ 6,5 milhões e tem uma área de 6.350m<sup>2</sup>.

Ná, ainda, dentre os empreendimentos da União, um terreno de 2.432m<sup>2</sup> na Avenida Vitória, que terá um lance inicial de R\$ 4,8 milhões. O edital está previsto para ser divulgado em agosto deste ano.

"Há um grande potencial nessa região, mas até ainda é pouco explorado. Tradicionalmente, a avenida que corta vários bairros é voltada para a área comercial, mas muitas construtoras já investem em empreendimentos residenciais nessa região. As pessoas procuram comodidade e estar perto do trabalho é uma delas", afirma o especialista no mercado imobiliário e construção civil, Thiago Alves.

Na Avenida Vitória, o metro quadrado varia de R\$ 5,5 mil a R\$ 6,5 mil em média. Em Bento Ferreira, a metrô custa R\$ 7,5 mil.

### MERCADO PÓS-PANDEMIA

A pandemia do novo coronavírus fez crescer a procura por imóveis com mais espaço dentro dos apartamentos. Segundo o diretor comercial da Rio Realty, Santir Ginald, os imóveis mais compactos deverão perder espaço no mercado.

"Como as pessoas estão mais em casa, fazendo exercícios e trabalhando, por exemplo, virou a necessidade de procurar um imóvel com varanda e salas maiores, além de espaço para acomodar melhor o home office. Sem grandes medos e projetos para as áreas internas ficam maiores. As áreas de lazer com academia e piscinas também ganham espaço porque ninguém pode sair. As pessoas estão procurando muito apartamentos de cobertura e condomínios de casas", cita o especialista.

Para o presidente do Sindicato ES, Paulo Barbosa, a aposta do mercado imobiliário deve ser voltada para condomínios com mais prestações de serviços, como lavanderia e área de alimentação.

"Apartamentos com layout a mais e com maior conectividade de internet no condomínio são uma grande tendência", afirma.

O especialista no mercado imobiliário e construção civil Thiago Alves também observa uma mudança no comportamento do consumidor. Ele destaca que, antes da Covid-19, os empreendimentos com maior valor agregado eram aqueles com grandes áreas de lazer.

"Há uma grande chance de reformulação do conceito mercado pós-covid. As pessoas perceberam que a área social dentro de um apartamento deve ser maior do que as áreas. Com as pessoas mais em casa, elas perceberam outras necessidades, ou seja, os espaços terão que ser mais inteligentes. Esse será um grande desafio do mercado imobiliário reverter as áreas privadas", resalta.