



2 ATRIBUNA VITÓRIA, ES, SEXTA-FEIRA, 29 DE OUTUBRO DE 2021

Reportagem Especial

MERCADO IMOBILIÁRIO

Vitória é a capital onde os imóveis mais se valorizam

Cidade superou grandes metrópoles e já tem o quinto metro quadrado mais caro entre as capitais do País, segundo a Fipe

Eliane Proscholdt
Francine Spinassé

Em um cenário de crescimento da venda de imóveis residenciais no País, Vitória tem ganhado destaque, como a capital com maior valorização.

A variação apurada pelo Índice FipeZap em setembro apontou que todas as capitais monitoradas tiveram alta no preço médio de venda dos imóveis, se comparado ao mês anterior.

Os maiores aumentos entre as capitais foram observados em Vitória (2,41%), Campo Grande (1,71%) e Florianópolis (1,38%).

No acumulado de 12 meses, o Índice FipeZap registrou alta de 5,17% no valor dos imóveis no País, enquanto a expectativa para a inflação é de 10,22%.

Já a capital do Estado supera a inflação e a média nacional. No último ano, a variação no preço dos imóveis à venda ficou em 18,33%.

Com relação ao valor do metro quadrado, Vitória é a quinta com o preço mais caro: R\$ 8.276. Ela fica atrás apenas de São Paulo (R\$ 9.622), Rio de Janeiro (R\$ 9.604), Brasília (R\$ 8.544) e Florianópolis (R\$ 8.256).

O diretor da Indústria Imobiliária do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado (Sinduscon-ES), Leandro Lorenzon, fala sobre alguns fatores que contribuem para essa valorização na capital.

Um deles é a escassez de áreas para receber novos empreendimentos. O segundo ponto observado é emprego mais qualificado, já que as sedes de grandes empresas e muitos órgãos públicos estão localizados na capital.

Ele também destaca que já foi demonstrado em pesquisas que Vitória é considerada uma das melhores cidades de se morar, pela qualidade de vida.

O diretor da Associação Empresarial do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES) Ricardo Paiva ressaltou que a valorização dos imóveis demonstra que essa é ainda a melhor opção de investimento.

“É provado que, ao longo dos anos, a valorização tem sido expressiva. Nos últimos 10 anos, a maioria dos imóveis mais que dobrou de preço. É um investimento de baixo risco, se acompanhado por um profissional sério, garantindo rentabilidade e patrimônio.”



Escolha por elevador e sol da manhã

Quem acabou de comprar um apartamento de três quartos em Jardim Camburi, Vitória, foi o comprador aposentado Romildo Pim Junior, de 60 anos. O imóvel está em reforma e a previsão é da família mudar no mês que vem.

Ele contou que mora em uma casa em Regência, Linhares, mas também tinha um apartamento em Jardim Camburi, que foi vendido para comprar um outro no bairro.

“Temos duas filhas, de 23 e 30 anos. Eu e minha esposa nos dividimos entre Regência e Vitória, pois não abrimos mão de ficar perto de-”

las, que moram aqui”. Romildo diz que a família olhou dezenas de apartamentos, mas bateu o martelo por um que tem elevadores, andar alto (7º), duas vagas de garagem soltas, sol da manhã, além de priorizar um bairro que se destaca pela valorização.

Enseada do Suá é a aposta para os próximos cinco anos

A grande aposta em valorização para os próximos cinco anos é a Enseada do Suá, em Vitória.

É o que preveem especialistas do setor, entre os quais o diretor da Indústria Imobiliária do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado (Sinduscon-ES), Leandro Lorenzon.

Ele conta que a Enseada do Suá vem se transformando bastante e tem recebido mais empreendimentos comerciais, além de ganhar empreendimentos residenciais de altíssimo padrão.

“Temos, pelo menos, dois lançamentos e ainda existem outros terrenos que poderão ser lançados. Lá, tem a Praça do Papa, o Cais das Artes, que é uma promessa, entre outros destaques da região”, salientou Leandro Lorenzon.

Ainda na capital, ele lembra que Jardim Camburi continua sendo destaque no quesito valorização. “É um bairro com vida própria, dá para fazer tudo a pé, tem o calçadão. O perfil de quem escolhe o bairro para viver, é, em sua maioria, jovens solteiros ou casados, com um ou dois filhos”.

Jardim da Penha, Mata da Praia, Praia do Canto e Barro Vermelho também continuam valorizados. O perfil da maioria dos moradores é a partir de 45 anos.

Na Serra, a região de Laranjeiras já é consagrada, especialmente pelo comércio e continua sendo valorizada. Quem pega carona com esse desenvolvimento é Colina de Laranjeiras e Valparaíso. O que também impulsiona o município na valorização é o polo industrial.

Já em Cariacica, o destaque fica por conta de Campo Grande, e o entorno, como Alto Dona Augusta.

O diretor da Associação Empresarial do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES) Ricardo Paiva apontou as regiões de Itaparica e do Jockey entre as com maior valorização, em Vila Velha.

“Em Itaparica, além de espaço para expansão, temos comércio forte, a proximidade com a praia e ainda preços melhores que outras regiões mais consolidadas.”

Na Serra, além de Colina de Laranjeiras, ele enfatiza a valorização expressiva no Alphaville Jacuhy.

SAIBA MAIS

Valorização

AUMENTO do valor de imóveis nas capitais entre agosto e setembro



VITÓRIA: vista da Fonte Grande

CAPITAL	AUMENTO
Vitória	2,41%
Campo Grande	1,71%
Florianópolis	1,38%
Maceió	1,32%
Goiania	1,28%
Curitiba	0,9%
João Pessoa	0,78%
Fortaleza	0,58%
Porto Alegre	0,56%
Manaus	0,48%
Brasília	0,48%
Belo Horizonte	0,38%
Recife	0,33%
São Paulo	0,2%
Rio de Janeiro	0,2%

Para Venda

Variação do valor

O preço do metro quadrado em setembro, com relação ao mês de agosto, apresentou maior alta na Enseada do Suá, em Vitória. Já quanto ao valor do metro quadrado, o maior é o da Praia do Canto.

VITÓRIA

BAIRRO	PREÇO (M²)	VARIAÇÃO
Enseada do Suá	R\$ 7.762,21	3,77%
Praia do Canto	R\$ 10.140,20	3,53%
Jardim da Penha	R\$ 6.621,46	2,35%
Mata da Praia	R\$ 8.895,04	2,31%
Barro Vermelho	R\$ 9.262,14	1,62%
Barro Ferreira	R\$ 6.847,63	1,45%
Santa Lúcia	R\$ 6.586,97	1,41%
Jardim Camburi	R\$ 6.744,65	1,27%
Santa Helena	R\$ 7.472,28	0,18%
Centro	R\$ 2.643,22	-2,75%

VILA VELHA

BAIRRO	PREÇO (M²)	VARIAÇÃO
Praia da Costa	R\$ 6.219,05	2,70%
Praia de Itaparica	R\$ 6.651,33	2,21%
Itapuá	R\$ 6.290,36	1,97%
Coqueiral de Itaparica	R\$ 3.135,59	1%
Centro	R\$ 3.316,48	1,16%
Jockey de Itaparica	R\$ 3.910,40	0,16%

Outros municípios da Grande Vitória

Bairros valorizados

- SERRA**
- > LARANJEIRAS
 - > COLINA DE LARANJEIRAS
 - > VALPARAÍSO
 - > MANCUNINHOS
 - > ALPHAVILLE JACUHY

- CARIACICA**
- > CAMPO GRANDE
 - > ALTO DONA AUGUSTA

- Guarapari**
- > ENSEADA AZUL
 - > PRAIA DO MORRO

- Região Serrana**
- > DOMINGOS MARTINS, COMO PEDRA AZUL E ENTORNO

- Interior**
- > LINHARES
 - > CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM
 - > COLATINA
 - > ARACRUZ



ENSEADA DO SUÁ: destaque

Fonte: DataZAP e FipeZAP, com base nos anúncios dos portais ZAP e Viva Real, e especialistas consultados.

4 ATRIBUNA VITÓRIA, ES, SEXTA-FEIRA, 29 DE OUTUBRO DE 2021

Reportagem Especial

MERCADO IMOBILIÁRIO

Grande Vitória tem 113 prédios em construção

São 13.713 novos apartamentos em Vitória, Serra, Cariacica e Vila Velha, que lidera em obras e vai receber 49 empreendimentos

Eliane Proscholdt Francine Spinassé

Diferente de outros setores, a construção civil se manteve aquecida na pandemia da covid-19. Exemplo disso é que a Grande Vitória conta com 14.065 unidades em construção, sendo 13.713 residenciais.

Isso significa que a região vai ganhar mais 113 prédios. Na liderança em quantidade de empreendimentos, está Vila Velha, com 49. A capital vem em seguida, com 45,

sendo acompanhada pela Serra, com 16, e Cariacica, com 3.

É o que revela o 37º Censo Imobiliário do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado (Sinduscon-ES), com base em dados do 1º semestre deste ano.

O diretor da Indústria Imobiliária do Sinduscon-ES, Leandro Lorenzon, ressalta que Vila Velha é o município que conta com o maior número de unidades. Em segundo lugar, destaque para Vitória.

Ele conta que a pesquisa traz uma série histórica do número de unidades em produção desde 2002. Nela, observa-se um pico em 2012: 36.461 unidades.

Mas ele volta ao passado e lembra que a economia começa a "sa-cudir" no Brasil e os prejuízos se acumulam, especialmente com a crise econômica, em 2016.

Já no pré-pandemia, em janeiro de 2020, haviam 10.524 unidades



PROJEÇÃO do interior de apartamento do empreendimento Joaquim Lírio, em construção na Praia do Canto

em construção. De lá pra cá, o número volta a decolar: de janeiro a junho deste ano, o aumento atingiu o patamar de 40%, já que na pandemia, com as pessoas mais em casa, o olhar se voltou para o mercado imobiliário.

O diretor da Associação Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES) Ricardo Paiva explica que o mercado imobiliário vive hoje uma tendência de

alta, mas as construtoras ainda não lançaram todos os empreendimentos que estão previstos.

"Muitas construtoras colocaram o pé no freio, principalmente por causa do alto custo do material de construção. A tendência é que novos empreendimentos sejam lançados no início de 2022."

Ele enfatiza que para quem pensa em comprar um imóvel para morar ou investir o momento é

agora. "A previsão é de um aumento entre 10% a 20% nos valores dos imóveis. Entre os pontos que contribuem para isso está a tendência de alta da Selic (taxa básica de juros), impactando nos juros de financiamento".

Entre os empreendimentos em construção na Capital está o edifício Joaquim Lírio 333, na Praia do Canto, uma realização da RS Construtora.

Programa com novas regras e juros menores

Sucessor do Minha Casa, Minha Vida, o programa Casa Verde e Amarela tem novas regras. As mudanças, que passaram a valer ontem, trazem juros mais baixos e um novo teto para os imóveis de habitação popular.

As novas condições foram aprovadas em setembro pelo Conselho Curador do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço).

Com a alteração, foi elevado o valor máximo dos imóveis que podem ser financiados no programa e reduzidas as taxas de juros. O crédito habitacional do Casa Verde e Amarela pode ser utilizado para famílias que tenham renda bruta de até R\$ 7.000.

Na maioria dos casos, o aumento do teto foi de 10%. Nos municípios com população entre 50 mil e 100 mil habitantes, a elevação do limite foi de 15% em todos os estados brasileiros. Há situações em que o limite não foi alterado (como nas cidades com menos de 20 mil habitantes que não integram regiões metropolitanas).

No caso de Vitória, classificada como metrópole, o teto do valor de venda ou investimento dos imóveis que se enquadram como habitação popular passou de R\$ 215 mil para R\$ 236,5 mil.

JUROS

As novas taxas de juros foram definidas de acordo com a faixa de renda das famílias contratantes. Na faixa 2 do programa, que abrange as famílias cuja renda mensal bruta seja de até R\$ 2.000 por mês, as novas taxas são de



SETOR de crédito imobiliário

4,75% ao ano nas regiões Norte e Nordeste e de 5% nas demais regiões do País. A queda, segundo a Caixa Econômica Federal, foi de 0,25 ponto percentual em ambos os casos.

Já para as famílias que tenham renda mensal bruta entre R\$ 4.000 e R\$ 7.000, a nova taxa de juros foi fixada em 7,66% ao ano, uma redução de 0,5 ponto percentual em relação à praticada anteriormente.

A Caixa informa que as contratações do financiamento habitacional do Casa Verde e Amarela já podem ser feitas nas agências e, além do aplicativo Habitação Caixa. O banco também tem um simulador para o cidadão em seu site oficial (<https://www.caixa.gov.br/Paginas/home-caixa.aspx>).

SAIBA MAIS

Unidades em construção na Grande Vitória
> RESIDENCIAIS: 13.713
> COMERCIAIS: 352
> TOTAL: 14.065

Quantidade de prédios em construção
> 113 na Grande Vitória

VISTA da Reta da Penha: Praia do Canto e Santa Lúcia



CONSTRUÇÕES RESIDENCIAIS POR BAIRROS

VITÓRIA	UNIDADES	SERRA	UNIDADES
BAIRROS		BAIRROS	
Bento Ferreira e Monte Belo	141	Centro	57
Praia do Canto, Enseada do Suá, Barro Vermelho, Praia do Suá, Santa Helena, Santa Lúcia e Santa Luzia	846	Maringá, Planície da Serra e Porto Canoá	714
Jardim Camburi	776	Morada de Laranjeiras, Jardim Limeiro, Camará, Guaraciaba, Jardim Tropical e Parque Residencial Laranjeiras	1.428
Jardim da Penha e Mata da Praia	715	Colina de Laranjeiras e Jardim Carapina	188
Total	2.478	Balneário de Carapebus e Bicanga	464
		Praia da Baleia	520
VILA VELHA		Total	3.371
BAIRROS	UNIDADES		
Praia de Itaparica, Praia da Costa, Itapuã, Jockey de Itaparica, Divino Espírito Santo e Residencial Coqueiral	4.462	CARIACICA	
Santa Inês, Nossa Senhora da Penha, Cocal e Darly Santos	1.212	BAIRROS	UNIDADES
Ataide e Arribi	468	Itacibá, Rio Branco e Tucum	320
Vale Encantado	512	São Francisco, Campo Grande, Morada de Santa Fé e Vila Capitaba	198
Santa Paula II	352	Jardim de Alah	340
Total	7.006	Total	858

Fonte: 37º Censo Imobiliário do Sinduscon-ES.

ANÁLISE

"Compro para investir ou compro por extrema necessidade"

"Investir em imóveis é sempre um bom negócio, independente dos preços advindos de sua manutenção. Taxas de financiamento altas ou inadimplência e depredação causadas por alguns inquilinos perdem para a valorização no longo prazo.

Mas com a alta da Selic os juros estão voltando aos patamares anteriores e as prestações passam a não

caber no orçamento da maioria dos brasileiros. O pensamento passa a ser outro: ou compro para investir ou compro por extrema necessidade. Nesse caso, pesquisador pode ser a 'chave' do negócio.

As taxas de financiamento estão subindo e o valor dos imóveis também. No último ano, a média de va-

lorização dos imóveis no Estado passou dos 30% puxado pelos reajustes de preço na construção civil e a alta demanda por imóveis. Se o financiamento ficou caro, comprar também ficou.

A expectativa do governo é frear o consumo para conter a inflação, enquanto isso vamos sonhando porque sonhar não paga."

Fabrizio Nunes Azevedo, professor de Finanças da UVV e consultor financeiro

