

2 ATRIBUNA VITÓRIA, ES, QUARTA-FEIRA, 05 DE ABRIL DE 2023

Reportagem Especial



MATA DA PRAIA está entre os bairros que se destacaram na valorização: maior aumento de preços foi em imóveis comprados na planta ou em construção

VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Preço de imóveis na capital sobe 80% em cinco anos

Valor médio do metro quadrado residencial saltou de R\$ 5.854 em 2018 para R\$ 10.223 no último mês. Enseada do Suá é um dos destaques

Eliane Proscholdt
Gustavo Andrade

Em cinco anos, o preço médio do metro quadrado residencial em Vitória deu um salto de cerca de 80%: de R\$ 5.854, em 2018, para R\$ 10.223 em março deste ano, segundo o Índice FipeZAP, divulgado pelo DataZAP+.

Enseada do Suá, Mata da Praia, Barro Vermelho, Santa Luíza,

Praia do Canto, Jardim Camburi, Jardim da Penha e Bento Ferreira, em Vitória, são alguns dos bairros que se destacam em valorização.

Larissa Gonçalves, economista do DataZAP+, explica que nos últimos 12 meses, Vitória acumula alta de +11,25% no Índice FipeZAP+ de Venda Residencial, o que se deve à grande valorização da região que começou no "boom imobiliário" de 2020, em razão das baixas taxas de juros.

"No período, algumas características da capital, como estar próximo à natureza, passaram a ser muito desejadas, favorecendo o mercado imobiliário da região", afirmou a economista.

Já o presidente da Associação Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi), Eduar-

do Fontes, observa que a maior valorização no período foi de imóveis comprados na planta ou em construção.

"É o imóvel usado também teve uma valorização muito boa porque tínhamos um período de juros muito baixos, um crédito imobiliário muito pujante. Então, tivemos recorde de concessão de financiamentos em 2021 e 2022 para compra da casa própria".

Atualmente, ele percebe que desde o terceiro trimestre do ano passado o volume de lançamentos diminuiu. Ainda assim, a surpresa é que as vendas continuam aquecidas. "Isso mostra que se eu tenho menor número de lançamento e continuo com um ritmo de vendas bom, em breve teremos um novo ciclo de lançamentos com preços

maiores, já que a oferta está de novo menor que a demanda".

O presidente do Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado (Sindimóveis-ES) Erivelton Moreira, destaca que os municípios Vila Velha, Serra e Guarapari não ficam de fora quando o assunto é valorização imobiliária.

"Principalmente pelo investimento em prédios com excelentes localizações com lazer, garagem e segurança, além disso a facilidade de financiamento direto com a construtora tem dado mais facilidade na aquisição de imóveis novos a classe de pessoas de médio e baixo padrão. Já a capital tem tido mais investimento em médio e alto padrão e as vendas não param de crescer", finaliza Erivelton Moreira.

Aluguel dispara e locação por temporada é um dos motivos

O mercado de locação de imóveis também é destaque, já que o preço do aluguel disparou sobretudo o de temporada.

O fim da pandemia, o aquecimento do comércio e o turismo em alta principalmente no último verão, contribuíram para que a procura por aluguéis disparasse", segundo o presidente do Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado do Espírito Santo (Sindimóveis-ES) Erivelton Moreira.

"Já existe até fila de espera em alguns imóveis, como por exemplo em Jardim da Penha está difícil conseguir apartamentos de dois quartos, entre outros bairros. Com isso o preço só tende a subir".

Os índices de reajuste de aluguel anual, segundo ele, se mantiveram durante alguns anos em alta, o que também refletiu nos valores hoje ofertados para locação.

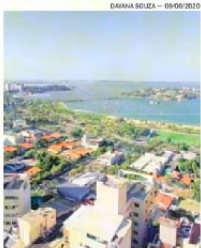
"A locação por temporada tem crescido muito no Brasil e aqui não é diferente. Com isso, o cliente não assume um compromisso contratual burocrático, não enfrenta o reajuste, algumas vezes não precisa mobilizar. O rendimento para o locador é maior do que a locação anual e o custo para o locatário é menor".

Por fim, Erivelton Moreira orienta: "É preciso cautela, pesquisando e tentando acordar o melhor preço possível, porque ainda com os índices em baixa queda o locatário deve lembrar que daqui a um ano terá aumento novamente".



ERIVELTON: vendas não diminuíram

SAIBA MAIS



VISTA da Praia do Canto: aumento

Variação de valores desde 2018

OS DADOS do Índice FipeZAP+, divulgados pelo DataZAP+, mostram um recorde do preço médio do metro quadrado de venda de imóveis residenciais por bairros de Vitória e a variação anual (%) dos últimos cinco anos.

O ÍNDICE é calculado com base em anúncios de imóveis para venda.

É possível observar a valorização de bairros como Enseada do Suá e Mata da Praia.

A Enseada do Suá fechou 2018 com preço médio do metro quadrado em R\$ 6.386 e, no dado de março, lidera a lista dos bairros com metro quadrado em R\$ 13.160. Já a Mata da Praia variou de R\$ 6.888 para R\$ 13.067, respectivamente.

PREÇO MÉDIO DO M²

MARÇO/2023	
Média de Vitória	R\$ 10.223
Enseada do Suá	R\$ 13.160
Mata da Praia	R\$ 13.067

Barro Vermelho	R\$ 11.418
Santa Luíza	R\$ 12.265
Praia do Canto	R\$ 10.842
Jardim Camburi	R\$ 8.823
Jardim da Penha	R\$ 8.075
Bento Ferreira	R\$ 7.977
Santa Lúcia	R\$ 7.343
Centro	R\$ 2.741
2022	
Média de Vitória	R\$ 10.481
Enseada do Suá	R\$ 13.248
Mata da Praia	R\$ 12.639
Praia do Canto	R\$ 12.075
Barro Vermelho	R\$ 11.494
Santa Luíza	R\$ 11.241
Jardim Camburi	R\$ 8.490

Jardim da Penha	R\$ 8.515
Santa Lúcia	R\$ 8.111
Bento Ferreira	R\$ 7.683
Centro	R\$ 2.612
2021	
Média de Vitória	R\$ 8.562
Praia do Canto	R\$ 10.082
Mata da Praia	R\$ 8.654
Barro Vermelho	R\$ 8.489
Enseada do Suá	R\$ 8.799
Aeroporto	R\$ 8.035
Santa Lúcia	R\$ 7.052
Jardim da Penha	R\$ 6.938
Bento Ferreira	R\$ 6.879
Jardim Camburi	R\$ 6.793
Centro	R\$ 2.633

Reportagem Especial

VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Parcela de moradia na planta mais cara

Um engenheiro civil, de 27 anos, comprou um apartamento na planta no valor de R\$ 373 mil em agosto de 2020, em Jardim Camburi, Vitória.

Em dois anos, as prestações subiram a tal ponto que o custo do imóvel aumentou em quase R\$ 93 mil, segundo ele por conta do Custo Unitário Básico (CUB) da construção civil, que no período de um ano variou 18,47%.

O CUB por metro quadrado é um indicador de custos do setor que acompanha a evolução dos preços de materiais de construção, mão de obra, despesas administrativas e aluguel de equipamentos.

Com as informações recebidas das construtoras, o CUB é calculado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado (Sinduscon-ES).

Quando foi comprar o apartamento, o engenheiro pesquisou os preços nas plantas e o que variava no valor era o CUB.

“Até então variava abaixo de 0,5%. Na época o corretor até usou isso de argumento. Só que em 12 meses de compra do apartamento houve um reajuste sobre o valor em 18,47%, sendo que em maio de

2021 chegou a ser de 4,33%”, explicou.

Na época, período de pandemia, lembra o engenheiro, houve uma supervalorização dos imóveis. “Um imóvel que compramos por R\$ 373 mil na planta, período em que não há juros bancários pelo financiamento, somente a correção do CUB o reajustou em R\$ 92 mil. Aumentou a valorização do imóvel, mas também a nossa dívida”.

O custo da construção civil se elevou muito na pandemia, quando faltou materiais de construção, mas o setor foi um dos poucos que não pararam, segundo o presidente do Sinduscon-ES, Douglas Vaz. “Houve alta no valor de materiais, como ferragens, frete, combustíveis, prestação de serviços”, justificou.

Mas ele disse que o CUB está estável, e que não deve subir mais. Ontem o Sinduscon-ES divulgou dados atualizados. A variação nos últimos 12 meses é de 7,45% e a variação mensal de março é de 0,28%.

Dentre os materiais, os que mais subiram no mês foram tinta látex PVA, brita nº 2 e esquadria de correr. O valor do custo médio é de R\$ 2.244,12.



MATERIAIS de construção em loja: aumento de preços com a pandemia

FALA, LEITOR!

ELIANE PROSCHOLDT
“ Moro de aluguel em Vitória e meus planos são comprar um imóvel na capital. Apesar de ser mais caro, aqui é perto de tudo!”

VÂNIA ALVES, 43 ANOS, DOMÉSTICA
“ Eu tenho uma casa alugada em Vitória. O valor que recebo do imóvel ajuda a pagar o aluguel na Serra, de um apartamento!”

JOSÉ ANTÔNIO DE AZEVEDO, 83, CONSTRUTOR
“ Eu moro em Vitória e percebo a valorização imobiliária na capital, tanto na compra quanto no valor do aluguel!”

LUCIENE PEREIRA, 32 ANOS, DONA DE CASA
“ Observo que os imóveis em Vila Velha também são valorizados. Temos dois apartamentos em Itapuaí alugados!”

WESLEY LUBE, 42 ANOS, AUTÔNOMO
“ Dos bairros valorizados na capital, a Ilha de Santa Maria é um deles. A região vem ganhando espaços públicos e até prédio de luxo!”

JEFFERSON DA SILVA, 53, FUNCIONÁRIO PÚBLICO

Qualidade de vida atrai compradores

Vitória agora é a quarta cidade brasileira com metro quadrado mais valorizado, ficando atrás apenas de Balneário Camboriú, Itapema, ambos em Santa Catarina, e São Paulo, capital.

Entre os fatores que justificam esses valores estão a escassez de terrenos e construção, bem como a qualidade de vida.

“A localização de Vitória frente ao Sudeste, ela é estratégica, com qualidade de vida que poucas outras capitais têm. Há também o fato da economia capixaba crescer acima da média da economia brasileira. Então, você tem diversos galpões logísticos. Com essas empresas se instalando aqui no Espírito Santo, as pessoas tendem a



FONTES: localização estratégica

querer se instalar sempre na capital”, disse o presidente da Associação Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi), Eduardo Fontes.

O advogado do Direito Imobiliário Diovano Rosetti também destaca que a qualidade de vida é determinante para atrair moradores e, consequentemente, subir preços, junto com a escassez de áreas para construir.

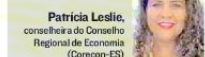
“Outro fator é que Vitória, apesar de ser uma capital, ela não tem 400 mil habitantes e guarda uma característica de cidade pequena, além de ser próximo dos grandes centros, como Rio de Janeiro, Belo Horizonte (MG). A capital é considerada um lugar de excelência para

morar, tem estrutura, como hospitais, clínicas, restaurantes, lazer, infraestrutura, e outros exemplos”.

Mas o custo de vida se aproxima de grandes centros, sobretudo no caso de alguns produtos. “Temos alguns problemas pontuais em função da logística, como arroz, óleo de soja, derivados de milho e de trigo. Há uma logística bastante distante. Então, isso afeta o nosso mercado também”.

Mas de um modo geral, como complementa, os preços aqui não são tão diferentes com os do Rio de Janeiro, São Paulo, Belo Horizonte. “Ficam próximos. Lógico que alguns um pouco mais em função disso. Mas de um modo geral, o consumidor daqui é privilegiado”.

ANÁLISE



Patricia Leslie, conselheira do Conselho Regional de Economia (Corecon-ES)

“Polo do turismo de negócios e de lazer”

“A valorização do metro quadrado na cidade de Vitória está relacionada com a escassez de terrenos cada vez maior na ilha. Essa situação vem sendo demonstrada pela valorização crescente do metro quadro em algumas áreas que, a exceção do Centro de Vitória, se mantêm constante.

O crescimento do setor de serviços, seja público ou privado que a capital oferece, permite esse aumento. Vitória, consolidada-se como um polo do turismo de negócios e de lazer que atrai pessoas com renda.

O IDH municipal é um dos mais altos do País: 0,845. A segunda capital brasileira com os melhores indicadores. Isso alimenta o ciclo de crescimento da valorização do metro quadrado na ilha de Vitória”.

SAIBA MAIS

2020	
Média de Vitória	R\$ 7.109
Santa Lúcia	R\$ 8.803
Praia do Canto	R\$ 8.295
Barro Vermelho	R\$ 8.135
Mata da Praia	R\$ 7.936
Jardim da Penha	R\$ 5.921
Jardim Camburi	R\$ 5.614
Santa Lúcia	R\$ 5.537
Marupe	5.158
Centro	R\$ 2.792

2019	
Média de Vitória	R\$ 6.657
Barro Vermelho	R\$ 7.970
Mata da Praia	R\$ 7.367
Praia do Canto	R\$ 7.269
Enseada do Suá	R\$ 6.754
Santa Helena	R\$ 6.068
Jardim da Penha	R\$ 5.785

Praia do Suá	R\$ 5.622
Santa Lúcia	R\$ 5.604
Jardim Camburi	R\$ 5.052
Centro	2.532

2018	
Média de Vitória	R\$ 5.854
Barro Vermelho	R\$ 7.213
Mata da Praia	R\$ 6.888
Praia do Canto	R\$ 6.655
Enseada do Suá	R\$ 6.386
Bento Ferreira	R\$ 6.031

PREÇO MÉDIO DE VENDA (R\$/M²) NO PAÍS EM MARÇO

O índice é calculado pela Fipe com base em informações de anúncios de apartamentos prontos em 50 cidades brasileiras.

1º Balneário Camboriú (SC)	R\$ 11.876
2º Itapema (SC)	R\$ 11.037
3º São Paulo (SP)	R\$ 10.304
4º Vitória (ES)	R\$ 10.223
5º Florianópolis (SC)	R\$ 9.907
6º Rio de Janeiro (RJ)	R\$ 8.882
7º Itajaí (SC)	R\$ 8.556
8º Barueri (SP)	R\$ 8.849
9º Brasília (DF)	R\$ 8.795
10º Curitiba (PR)	R\$ 8.560
11º Belo Horizonte (MG)	R\$ 7.763
12º São Caetano do Sul (SP)	R\$ 7.511
13º Vila Velha (ES)	R\$ 7.433
14º Maceió (AL)	R\$ 7.349
15º Recife (PE)	R\$ 7.302
16º São José dos Campos (SP)	R\$ 6.994
17º Fortaleza (CE)	R\$ 6.901
18º Osasco (SP)	R\$ 6.857

19º Niterói (RJ)	R\$ 6.793
------------------	-----------

VARIACÃO MENSAL (%) NO BRASIL	
Manaus (AM)	1,75%
Campo Grande (MS)	1,69%
João Pessoa (PB)	1,35%
Maceió (AL)	1,30%
Goiania (GO)	1,22%
Florianópolis (SC)	1,20%
Salvador (BA)	1,20%
Belo Horizonte (MG)	0,74%
Recife (PE)	0,59%
São Paulo (SP)	0,48%
Rio de Janeiro (RJ)	0,06%
Vitória (ES)	-0,15%
Brasília (DF)	-0,17%
Porto Alegre (RS)	-0,20%

Fonte: FIPEZAP (DATAZAP+).