

16 ATRIBUNA VITÓRIA, ES, DOMINGO, 28 DE MAIO DE 2023

Economia

FALE COM O EDITOR RAFAEL GUZZO E-MAIL: economista@tribuna.com.br

MERCADO IMOBILIÁRIO

Trinta bairros vão se transformar

Ampliação urbana da Grande Vitória terá imóveis em áreas ainda pouco exploradas, com previsão de valorização em todos os municípios

Rodrigo Péret

Regões que ainda não atraíram a atenção do mercado imobiliário vão receber imóveis e passar por transformações. A reportagem identificou, em consulta a especialistas e empresários do setor, 30 bairros que vão passar por mudanças e se valorizar na região metropolitana.

Todos os principais municípios da Grande Vitória têm regiões que vão passar por esse processo: a Capital, Vila Velha, Serra e Cariacica.

Se durante muito tempo as áreas mais visadas da construção civil em Vitória eram Jardim Camburi, Praia do Canto e outros bairros mais ao Leste e Nordeste de Vitória, agora, o olhar está se voltando para o outro lado: Monte Belo, Bento Ferreira e Ilha de Santa Maria estão se tornando o foco de novos empreendimentos.

"Você tem uma paisagem linda desses bairros, que é a baía de Vitória, e é uma região com mobilidade urbana excelente, com a Avenida Vitória e a Avenida Beira-Mar. Isso precisa ser aproveitado", explica Douglas Vaz, presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon-ES).

Um exemplo de empreendimento na região é o Una Residence, da Grand Construtora. Com uma torre de 37 andares (a



AVENIDA BEIRA-MAR vai receber novos empreendimentos, valorizando bairros como Monte Belo, Ilha de Santa Maria e até mesmo o centro de Vitória

mais alta de Vitória) e apartamentos com três ou quatro suítes, o empreendimento deve ficar pronto até o final de 2026.

Em Vila Velha, o consultor imobiliário José Luiz Kfuri diz que há dois polos imobiliários de expansão: bairros ao redor da Rodovia do Sol e na região da rodovia Leste-Oeste, que inclui Cariacica.

"A expansão imobiliária tem acontecido em diversas frentes, não só com oferta de apartamentos ou condomínios de casas, mas também com loteamentos, além

da redescoberta de áreas que antes estavam esquecidas. O mercado vai descobrindo lugares e reinventando alguns antigos."

Com grande oferta de terrenos, a Serra tem vivido uma expansão imobiliária já nos últimos anos. Bairros como Jardim Limoeiro, Bicanga e Porto Canoas foram alguns dos citados por especialistas do mercado imobiliário e pelas construtoras como regiões onde essa expansão tem ocorrido. Confira abaixo e na próxima página alguns exemplos.



PROJEÇÃO do Una Residence

OS NÚMEROS

158 metros
terá o Taj, mais alto do Estado

37 andares
terá o Una, mais alto de Vitória

2026
previsão de entrega do Una

OS 30 BAIRROS QUE VÃO SE DESTACAR

Vitória

1 Monte Belo

> UM DOS PRIMEIROS BAIRROS citados, é visto pelos especialistas como um das principais regiões da capital que estão em processo de transformação, com a presença de novos empreendimentos imobiliários.

> UM EXEMPLO É O UNA RESIDENCE, lançado pela Grand Construtora. Ele terá uma torre de 37 andares (a mais alta de Vitória) e apartamento com 3 e 4 suítes. A expectativa é de que ele esteja pronto até o final de 2026.

2 Ilha de Santa Maria

> PRÓXIMO a Monte Belo, foi citado como exemplo do bairro que também irá fazer parte de uma expansão imobiliária nos próximos anos.

3 Bento Ferreira

> GEOGRAFICAMENTE PRÓXIMO aos dois já citados anteriormente, é, dos três, o que mais está avançado no processo de expansão citado pelos especialistas.

> TANTO NESTE BAIRRO como nos dois

anteriores, a vista da região para o morro do Penedo e a presença de duas avenidas próximas (Avenida Vitória e a Avenida Nossa Senhora dos Navegantes, conhecida como Beira-Mar) têm sido destacadas por especialistas como fatores que estão atraindo novos empreendimentos na região.

> UM EXEMPLO DE CONSTRUÇÃO já finalizada recentemente em Bento Ferreira é o Parque Jequitibá, da Construtora Mazzini, que conta com 62 apartamentos, sendo duas coberturas.



VISTA da Mata de Serra: Porto Canoas

4 Centro

> ESTA ENTRE os citados como bairro com potencial para desenvolvimento e de interesse das construtoras. Especialistas destacam a possibilidade de prédios comerciais que já existem no local serem, a médio e longo prazos, demolidos para a construção de novos imóveis.

5 Santo Antônio

> A REGIÃO OESTE E NOROESTE da capital também foi citada como uma região com potencial para receber novos investimentos imobiliários. Desse grupo, Santo Antônio foi o mais citado pelos especialistas como provável alvo de transformação pela expansão imobiliária.

6 São Pedro

> A REGIÃO FOI MENCIONADA pelo especialista em gestão pública Aylton Dadoalto como favorita a receber investimentos imobiliários, que seriam motivados pela nova orla do bairro.
> "A NOVA ORLA foi revitalizada, com decks, paisagismo e mirantes, o que traz investimentos e comércio



VILLA VERDE, em Jardim Limoeiro

para a região e também um olhar diferenciado dos investidores", disse.

7 Maruípe

> TRADICIONAL BAIRRO do município, a região foi citada por especialistas como exemplo de potencial de crescimento. Recentemente, o bairro recebeu a construção do Residencial Monte Branco, da EBS Engenharia.

8 Jucutuquara

> TAMBÉM FOI CITADA como região com potencial para crescimento.

Vila Velha

> OS ESPECIALISTAS dividiram os investimentos do município em basicamente duas categorias: a Região da Rodovia do Sol e a do Leste-Oeste, que devem receber investimentos tanto de condomínios horizontais (casas) como verticais (prédios) e de logística.

ENTORNO DA RODOVIA DO SOL

> LOCALIZADA no litoral Sul e composta por bairros que estão próximos ou que são cortados pela rodovia citada, tende a receber investimentos de condomínios horizontais, com algumas exceções. Os bairros citados foram:

9, 10 e 11 Barra do Jucu, Cidade da Barra e Riviera da Barra

> FORAM os primeiros exemplos citados pelos especialistas nessa categoria.

Economia

MERCADO IMOBILIÁRIO

Novos prédios no lugar dos antigos

Após a expansão imobiliária ao Leste e Nordeste de Vitória, ou seja, na região central e litorânea, as construtoras começam a voltar seus olhos para os bairros ao Oeste e Noroeste.

O consultor imobiliário José Luiz Khuri destaca que o Centro e os bairros de Santo Antônio, Caratoira, Ilha do Príncipe e a região de São Pedro têm grande potencial de expansão e já estão sendo observadas pelas construtoras.

“A gente tem uma tendência de crescimento naquela região próxima ao Tancreáo e ao Sambão do Povo. E o Centro, se tiver uma melhoria nas praças, na iluminação e no patrulhamento, se torna muito atrativo.”

Ele sugere uma atuação da prefeitura para melhorar a estrutura das praças do bairro e também salienta que há uma tendência de alguns imóveis mais antigos da região serem demolidos para a construção de novos prédios.

“É comum. Há alguns prédios abandonados ou com estrutura muito antiga que poderiam ser transformados em novos empreendimentos”, afirma, citando que

movimento semelhante já ocorreu na Praia do Canto no passado.

O vice-presidente da Associação Empresas do Mercado Imobiliário do Estado (Ademi-ES), Alexandre Schubert, cita que há possibilidade de uma reforma regulatória e de retrofitagem (modernização de imóveis já construídos).

“Acredito mais nisso que na demolição. É algo que já aconteceu em Lisboa (capital de Portugal), por exemplo. No mundo inteiro o Centro é o local mais valorizado, e aqui estamos começando a voltar nossos olhares para essa região.”

Ele também cita que Santo Antônio é um dos bairros do lado Oeste de Vitória com maior probabilidade de receber novos investimentos imobiliários.

O secretário de Desenvolvimento da Cidade e Habitação, Luciano Forrechi, detalha que há realmente a tendência de que bairros da região Oeste e do Centro recebam cada vez mais empreendimentos imobiliários, afirmando que ainda não é uma realidade, mas que “há uma construção” neste sentido.

Ele também descartou possibilidade de uma antecipação da revisão



CENTRO DE VITÓRIA é uma das regiões que se destacam, assim como Santo Antônio, Caratoira e Ilha do Príncipe

são do Plano Diretor Urbano do município, prevista para ocorrer só em 2028.

“Estamos buscando soluções dentro da lei, que possam ser mais rápidas do que fazer uma revisão, que demora meses e é bem burocrática. A simplificação das licenças de obras, cujo prazo reduziu de mais de um ano para 60 dias, é um exemplo disso.”

Condomínios em zona rural e “avenida paulista” serrana

Os Planos Diretores Municipais (PDM) de Cariacica e da Serra foram destacados por especialistas como os mais atualizados da Grande Vitória.

Segundo detalha o secretário de Desenvolvimento Urbano da Serra, Cláudio Denicoli, o PDM do município foi recentemente aprovado visando justamente o desenvolvimento municipal. A intenção é ter, até 2040, um milhão de moradores, praticamente o dobro da quantidade atual.

“Otimizamos bastante o nosso PDM, ficou menos burocrático e mais objetivo. Hoje a Serra é muito horizontal, e queremos verticalizá-la. Um exemplo é a obra do Contorno, que quando finalizada, nos dará uma avenida com previsão de prédios residenciais com comércio embaixo e uma calçada de seis metros. A médio prazo, queremos transformá-la numa ‘avenida paulista’ capixaba.”

Denicoli detalha ainda que, ao contrário dos outros PDMs, o objetivo é renovar o plano a cada cinco anos no município, e não a cada 10. “Não vamos poder esperar para atualizar a lei, porque prevemos um crescimento muito grande”, explica.

Já em Cariacica, a secretária de Desenvolvimento Econômico e de Inovação, Lúcia Dornellas, detalha que o município tem recebido



BR-101 na Serra: municipalização

sondagens para algumas construções.

“Temos três empreendimentos em construção, sendo um em Padre Gabriel, próximo à Leste-Oeste, que é uma região que está sendo muito visada. Além disso, recentemente, a BremenKamp adquiriu um terreno de cerca de 500m² para construir um condomínio, em Jardim Campo Grande.”

Ela detalha que no próximo mês serão divulgados alguns novos investimentos no município, adiantando que um deles é a instalação de condomínio de alto padrão na zona rural de Cariacica.

OS 30 BAIRROS QUE VÃO SE DESTACAR

12 Jockey de Itaparica

O BAIRRO DESTACA-SE dentro do grupo por dois motivos: por fugir à regra dos empreendimentos horizontais (tendo maior tendência a empreendimentos verticais) e por ser um dos mais avançados em crescimento.

UM EXEMPLO é a construção do Taj Home Resort, da Grand Construtora, que deve finalizar as obras em 2026 e será o maior prédio do Estado.

OUTRO EXEMPLO é Alameda, que já é o quinto lançamento imobiliário da Argo Construtora no bairro.

13, 14 e 15 Praia dos Recifes, Ponta da Fruta e Balneário Ponta da Fruta

SÃO MAIS EXEMPLOS de bairros que vão se favorecer de investimentos ao longo da região, que se destaca pela proximidade a Guarapari.

16 Santa Paula I

A Cidra Engenharia está construindo o Felicitá Barra no bairro, um empreendimento horizontal no estilo vilatallana. A construção está em fase de acabamento e deve ser entregue nos próximos meses.

17 Santa Paula II

ASSIM COMO a vizinha Santa Paula I, é citada com alguns exemplos de lançamentos concretos.

É O CASO DO VISTA da Barra Condomínio Clube, da Morar Construtora, que conta com edifícios de dois andares, piscinas adulto e infantil e um clube com churrasqueira, salão de festas aberto, salão de festas fechado, sala de ginástica e cozinha.

OUTRO EXEMPLO é o empreendimento Villaggio Santa Paula, da Lopes Construtora, que conta com

Imóveis de área entre 51 a 62m² e podem ter dois ou três dormitórios.

RODOVIA LESTE-OESTE

NESTA CATEGORIA ESTÃO os bairros cortados pela rodovia, como por exemplo:

18, 19 e 20 Rio Marinho, Vale Encantado e Cobilandia

UM EXEMPLO de empreendimento que já está existindo nessa região é o Vista do Vale Condomínio Clube, em Vale Encantado, da Morar.

JÁ ESTÁ NA SEGUNDA fase, e terá 256 novas unidades com plantas de 2 quartos, com e sem suíte, 2 quartos com closet, 2 quartos com varanda e 2 quartos e escritório.

Serra

21 Porto Canoa

ATUALMENTE, a Morar Construtora está lançando no bairro a segunda fase do Vista Mata da Serra Condomínio Clube.

22 Bicanga

O BAIRRO já tem exemplos de obras acontecendo, como é o caso do Vista de Bicanga, da Morar Construtora, um condomínio clube próximo da ES-010, com apartamento de 2 e 3 quartos, opção de suíte e lazer.

23 Jardim Linoelro

UM EXEMPLO de investimento imobiliário na região é o lançamento da Construtora De Martin, O Villa Verde Condomínio Clube, com opções de 2 quartos de 46,98 a 50,73m² com opção de quintal privativo com até 36m² ou de 2 quartos e home office de 57,07m² com opção de quintal privativo com até 35m².



ALAMEDA: Jockey de Itaparica

Cariacica

24, 25, 26 e 27 Campo Grande, Campo Belo, Vila Isabel e Maracaná

OS QUATRO BAIRROS foram citados como exemplos pelos especialistas. Eles também são cortados pela rodovia Leste-Oeste, cujo entorno deve receber expansão imobiliária.

28, 29 e 30 Jardim Campo Grande, Padre Miguel e Cariacica-Sede

FORAM CITADOS pela secretária de Desenvolvimento de Cariacica, Lúcia Dornellas, como bairros que têm terrenos que estão com loteamentos em desenvolvimento e foram adquiridos para a construção de condomínios residenciais.

Fonte: Assessorias e sites das empresas citadas e especialistas consultados pelo reportagem.

ANÁLISE

“Revitalização pelo poder público provoca efeito cascata”



Quando o poder público revitaliza algumas áreas e as transforma, provoca um efeito cascata na economia em vários setores, em especial no mercado imobiliário. Vitória, por exemplo, vem registrando o metro quadrado valorizado, o que incentiva o crescimento da indústria da construção e também que haja aquisição de imóveis na região. Para isso, é fundamental ações do poder público visando garantir o crescimento sustentável em regiões ainda não exploradas. Para quem deseja adquirir um imóvel, é recomendado uma orientação financeira. É preciso ponderar qual é mais vantajosa para seu perfil e ter cautela, porque sempre há riscos em investimentos.