

Unidades já estão em construção, com prazo de entrega que vai deste ano até 2027. Empresários afirmam que também há lançamentos previstos >2 e 3

2 ATRIBUNA VITÓRIA, ES, SÁBADO, 24 DE JUNHO DE 2023

Reportagem Especial

MERCADO IMOBILIÁRIO

Mais de 3 mil novos imóveis na Grande Vitória

Unidades estão em construção, com entregas que variam deste ano até 2027. Também existem lançamentos previstos

Eliane Proscholdt
João Vitor Gomes
Verônica Aguiar

Em um mercado aquecido, como descrevem empresários do setor, a Grande Vitória tem mais de novos 3 mil imóveis em construção, com entregas que variam deste ano até 2027. Também há lançamentos previstos.

Presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES), Eduardo Fontes destaca que entre os bairros em evidência estão: Jardim Camburi, Praia do Canto, Barro Vermelho, Enseada do Suá e Bento Ferreira, na capital.

Já em Vila Velha, ele cita Itapuá, Praia da Costa e Itaparica. Em ge-

ral, segundo ele, são imóveis de todas as tipologias, de um a quatro quartos.

"São inúmeros os projetos em aprovação. Com um cenário econômico mais previsível e de alguma forma até mais otimista é normal que tenhamos a volta de um número maior de lançamentos imobiliários", salientou.

Douglas Vaz, presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado (Sinduscon-ES), diz que em relação ao Minha Casa, Minha Vida, o mercado estava aguardando as regras. "A construção civil está animada para desenvolver novos projetos, acreditando muito".

Para além do Minha Casa, Minha Vida, ele explicou que as vendas de imóveis no Espírito Santo estão melhores que nos outros estados.

Já sobre os novos empreendimentos e lançamentos para este ano, ele apontou que a maioria é em Vila Velha, na região do Jockey e de Itaparica. Entre eles, apartamentos de três e quatro quartos.

Em Vila Velha, por exemplo, a Kemp Engenharia lançou o Ilha de Malta, na Praia de Itaparica.

INSPIRADA na Ilha de Malta, no Mar Mediterrâneo, a Kemp Engenharia lançou o Ilha de Malta Residence, na Praia de Itaparica, em Vila Velha. A previsão de entrega é para o 2º semestre de 2027



"Se a demanda do consumidor atual é por mais qualidade de vida, espaço para integração da família e dos amigos sem sair de casa, mais comodidade e segurança, as empresas precisam estar atentas e

preparadas para oferecer o que ele quer", afirma a diretora da Kemp Engenharia, Rubia Zanelato.

Empresário do setor, Aristóteles Passos Costa Neto diz que o mercado está em um bom momento,

com tendências de aquecimento, com lançamentos previstos a exemplo da sua empresa.

"O Inocoop vai lançar dois empreendimentos no segundo semestre deste ano, em Itaparica".

O QUE VEM POR AÍ

Vila Velha

ITAPARICA

HOME PLUS FERNANDO AMARAL

> PERFIL: lançamento residencial, com 4 lojas no térreo, na quadra do mar. São apartamentos de 2 a 4 quartos com até 3 suítes, com 26 opções de lazer.

> TOTAL DE UNIDADES: 172
> VALOR: a partir de R\$ 1.062.700,00
> ENTREGA: 2027

> REALIZAÇÃO: Construtora Épura

ILHA DE MALTA RESIDENCE

> PERFIL: apartamentos de 2 e 3 quartos com até 3 suítes, além de opções de unidades com terraço/garden ou cobertura duplex, na Praia de Itaparica.

> TOTAL DE UNIDADES: 80
> VALOR: a partir de R\$ 539.900
> ENTREGA: 2º semestre de 2027
> EMPRESA: Kemp Engenharia

HARMONY TECHNO HOME

> PERFIL: estúdio e dois quartos, na avenida Saturnino Rangel Mauro, Praia de Itaparica.

> TOTAL DE UNIDADES: 90
> VALOR: sob consulta
> ENTREGA: não divulgado

> INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO: Grupo Proeng

CONDOMÍNIO MODAN 500

> PERFIL: apartamentos de um quarto, dois quartos e dois quartos com suíte e duas lojas.



LANÇAMENTO da Épura em Itaparica, Vila Velha: piscina e opções de lazer

> TOTAL DE UNIDADES: 102

> VALOR MÉDIO: R\$ 360 mil

> ENTREGA: julho de 2025

> EMPRESA: Inocoop

CONDOMÍNIO MODAN

> PERFIL: apartamentos de 1 quarto e 2 quartos com suíte, na 2ª Etapa.

> TOTAL DE UNIDADES: 120

> VALOR: sob consulta

> ENTREGA: julho de 2025

> EMPRESA: Inocoop

JOCKEY DE ITAPARICA

> PERFIL: apartamentos de dois quartos com suíte. Montado e decorado.

Vista para o mar.

> TOTAL DE UNIDADES: 700 residenciais

> VALOR: a partir de R\$ 488.120

> ENTREGA: previsão de entrega para

este ano

> INCORPORAÇÃO: Argo Construtora

Aribri

RESIDENCIAL MONTE MORIAH

> PERFIL: apartamentos de dois quartos, com e sem varanda, pelo programa Minha Casa, Minha Vida (Faixa 2).

> TOTAL DE UNIDADES: 81

> VALOR: a partir de R\$ 225 mil

> ENTREGA: previsão março de 2025

> EMPRESA: EBS Engenharia

Cocal

RESIDENCIAL MONTE ATHOS

> PERFIL: lançamento previsto para o final do ano. São apartamentos de 2 quartos com varanda, com e sem suíte, pelo programa Minha Casa,

Minha Vida (Faixa 3)

> TOTAL DE UNIDADES: 364

> VALOR: sob consulta

> ENTREGA: 2027

> EMPRESA: EBS Engenharia

Vale Encantado

VISTA DO VALE CONDOMÍNIO CLUBE

> PERFIL: apartamentos de dois quartos pelo programa Minha Casa, Minha Vida. O empreendimento conta com piscina adulto com praia e infantil, solarium, quadra recreativa descoberta, área de convivência descoberta e coberta com churrasqueira, e outros itens.

> TOTAL DE UNIDADES: 512

> PREÇO: a partir de R\$ 214.942,90 com entrada em 69x (unidade H 20)

> ENTREGA: 1ª fase em outubro de 2024 e 2ª fase em fevereiro de 2025.

> CONSTRUTORA: Morar

> TOTAL DE UNIDADES: 432

> VALOR: a partir de R\$ 213.765,67 com entrada em 73x (unidade G 205)

> ENTREGA: 1ª fase em dezembro deste ano e 2ª fase em junho de 2024

> CONSTRUTORA: Morar

Porto Canoa

VISTA DE BARCELONA CONDOMÍNIO CLUBE

> PERFIL: apartamentos de 2 e 3 quartos, pelo programa Minha Casa, Minha Vida. O empreendimento possui piscina adulto e infantil, solarium, quadra recreativa descoberta, parquinho, entre outros exemplos.

> TOTAL DE UNIDADES: 480

> VALOR: a partir de R\$ 210.509,35 com entrada em 64x (unidade C 605).

> ENTREGA: 1ª fase em agosto e 2ª fase em novembro deste ano

> CONSTRUTORA: Morar

Sede

RESIDENCIAL ANGÉLICA BELPHI RONCETTI

> PERFIL: apartamentos de 2 quartos, com área de lazer.

> TOTAL DE UNIDADES: 246

> VALOR: a partir de R\$ 179.999

> ENTREGA: em estudo de viabilidade técnica financeira

> INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO: Tec-Lar e CIT Construtora

Reportagem Especial

O QUE VEM POR AI

Vitória

Praia do Canto

- ICONIC DESIGN LIVING**
> PERFIL: apartamentos de três e quatro quartos, na rua Aleixo Netto. Área de lazer completa em treque montada e decorada, entre outros itens.
> TOTAL DE UNIDADES: 37
> VALOR: sob consulta
> ENTREGA: junho 2026
> INCORPORAÇÃO: Mazzini e Apex



HARMONY Techno Home: 2 quartos

Jardim Camburi

- RESIDENCIAL ARGO CAMBURI**
> PERFIL: apartamentos de dois quartos com suíte. Mais de 40 itens de lazer. Alto padrão de acabamento.
> TOTAL DE UNIDADES: não divulgado
> VALOR: a partir de R\$ 595.910
> ENTREGA: prazo não divulgado
> INCORPORAÇÃO: Argo Construtora

Região de Barro Vermelho

- BALCONY CANAL RESIDENCES**
> PERFIL: imóvel de alto padrão com dois por andar, quatro suítes, vista panorâmica vitalícia e diversas possibilidades de personalização.
> TOTAL DE UNIDADES: 34
> VALOR: sob consulta Lopes (vendas)
> ENTREGA: dezembro de 2026
> REALIZAÇÃO: RS e Grupo Incospal

Ilha de Monte Belo

- UNA RESIDENCE**
> PERFIL: residencial de luxo, com apartamentos de três e quatro suítes, com até 3 vagas de garagem.
> TOTAL DE UNIDADES: 124
> VALOR: sob consulta
> ENTREGA: outubro 2026
> REALIZAÇÃO: Grand Construtora



ROBINSON Leão Castello: 3 quartos

Santa Helena

- ROBINSON LEÃO CASTELLO RESIDENCIAL**
> PERFIL: apartamentos de três quartos com suíte, varanda, sala de estar/jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço, depósito, banheiro de serviço e área técnica para ar condicionado do tipo split.
> TOTAL DE UNIDADES: 48
> VALOR: sob consulta
> ENTREGA: após o lançamento, em julho deste ano, a previsão é entregar em 48 meses
> CONSTRUTORA: Galwan

Fonte: Empresas citadas

MERCADO IMOBILIÁRIO

Dificuldade para o financiamento da casa própria

Com a taxa básica de juros da economia mantida em 13,75% ao ano, está mais difícil financiar a casa própria, de acordo com economistas.

Como a maior parte das compras de imóveis são financiadas e a Selic alta influencia nos juros dos financiamentos, os imóveis acabam custando mais e os consumidores financiando menos.

O economista da Valor Investimentos Pedro Lang explicou que, nos últimos anos, a inflação ficou alta, o que desestimula o consumo, porque as famílias têm menos renda disponível, o que reduz sua capacidade de comprar imóveis.

Além disso, o preço do material de construção subiu, deixando os imóveis mais caros.

Já o professor do departamento de Economia da Universidade Federal do Espírito Santo (Ufes) Ednilson Felipe detalhou que a sociedade brasileira passou um bom tempo com saques elevados na poupança, por causa do aumento dos preços e dos juros.

“Isso faz com que as pessoas gastem mais dinheiro mensalmente e uma fonte para isso é tirar dinheiro da poupança”. Ele lembrou que em alguns meses os saques na poupança superam os depósitos, com saldo negativo. “A poupança e o FGTS são os elementos mais fundamentais que os bancos usam para fazer o financiamento de imóveis. Como tem o saque elevado na poupança, ficam menos recursos para os bancos gerirem. Neste sentido eles passaram a ser mais criteriosos, aumentando os juros anuais do financiamento de imóveis”.

O fato do banco estar cobrando juros elevados e ter menos elementos para poder trabalhar esse financiamento porque há um saldo menor na poupança e no FGTS, por causa de saques para outros fins, faz com que nem todas as pessoas consigam alcançar uma renda mínima em função desse aumento dos juros, segundo ele.

“Toda vez que aumenta o juros, vai precisar aumentar a renda. Pelo lado do demandante de recurso, a gente tem um nível de endividamento da população. O que au-

menta o risco do banco”.

Para quem sonha em comprar a casa própria, alguns economistas aconselham a esperar a taxa de juros baixar, o que é esperado para este ano. Para o presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário (Ademi-ES),

Edouardo Fontes, é preciso entender a necessidade de cada um. Para o presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon-ES), Douglas Vaz, o risco de esperar é a procura aumentar quando os juros baixarem e o preço dos imóveis subir.

“É muito importante também adicionar os custos adicionais com o Imposto (ITBI), seguros, taxas, despesas com o cartório e até mesmo as comissões dos corretores. É sempre importante ter uma reserva de emergência para lidar com imprevistos. Um passo extremamente importante é estudar bem o mercado imobiliário nos locais dos quais deseja comprar, para entender os preços médios dos imóveis, as tendências de valorização e a oferta e demanda. Estudo sobre infraestrutura, supemercados e escolas caso tenha filhos, e coisas que são do seu interesse como lazer e restaurantes. Acompanhar as taxas de juros imobiliários também é importante.”



DOUGLAS VAZ disse que aumento da procura pode elevar valor dos imóveis

SAIBA MAIS

Fatores para serem observados

Compra de imóvel

> VÁRIOS FATORES influenciam na hora do consumidor decidir qual é o momento de entrar em um financiamento para adquirir um imóvel. Atualmente está mais difícil financiar a casa própria.

Taxa básica de juros

> A TAXA BÁSICA de juros da economia (Selic) foi mantida a 13,75% ao ano. Ela influencia também a taxa de juros dos financiamentos imobiliários nos bancos.

Esperar?

> ALGUNS ESPECIALISTAS apontam que com a possibilidade de queda da taxa de juros ao longo do ano, talvez val a pena esperar para comprar o imóvel. Contudo, caso os juros caiam é possível que a procura pelos imóveis aumentem e o preço suba.

Juros do financiamento

> OS SAQUES da poupança chegaram, em alguns meses, a serem superiores aos depósitos. Além disso, o governo criou uma série de opções de saques do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS).

> AMBOS OS recursos são fundamentais para os bancos fazerem o financiamento de imóveis. Neste cenário há um aumento geral de endividamento da população brasileira.



MATERIAIS de construção: aumento influencia no preço do imóvel

amortizar a dívida, é preciso levar em consideração no cálculo as perspectivas de queda da taxa básica de juros da economia.

> BUSCAR desconto no preço do imóvel e negociação da taxa de juros junto à construtora.
> Ficar atento à localização do imóvel. Ele tende a se valorizar ou desvalorizar? E ainda, conversar com a vizinhança para saber os problemas que ela enfrenta. Alguns podem não ser aparentes e podem trazer grande incômodo.

Vai comprar?

> PARA QUEM decidir comprar o imóvel agora é importante pesquisar e avaliar qual é a melhor taxa de juros.
> NA HORA de escolher a forma de

Fonte: Especialistas citados pela reportagem e pesquisa A Tribuna.

ANÁLISE



Mônica Porto, colunista

“Ter reserva de emergência”

A decisão da compra de uma casa própria deve-se iniciar pelo planejamento financeiro. Uma avaliação cuidadosa do orçamento e uma determinação do quanto se pode gastar com a entrada, as prestações mensais e os custos associados à propriedade.

É muito importante também adicionar os custos adicionais com o Imposto (ITBI), seguros, taxas, despesas com o cartório e até mesmo as comissões dos corretores.

É sempre importante ter uma reserva de emergência para lidar com imprevistos.

Um passo extremamente importante é estudar bem o mercado imobiliário nos locais dos quais deseja comprar, para entender os preços médios dos imóveis, as tendências de valorização e a oferta e demanda.

Estudo sobre infraestrutura, supermercados e escolas caso tenha filhos, e coisas que são do seu interesse como lazer e restaurantes. Acompanhar as taxas de juros imobiliários também é importante.