



ESPECIAL
LINHARES

**HUB
IMOBILIÁRIA**
A Gazeta®

Mercado imobiliário de Linhares: um horizonte de oportunidades

Cidade do Norte do Estado se destaca na indústria e na logística e desponta na atração de quem busca imóveis para morar ou investir



LINHARES: UM HORIZONTE DE OPORTUNIDADES PARA INVESTIR EM IMÓVEIS

Com a chegada de novas indústrias e a demanda por novos empreendimentos, cidade se torna importante polo do mercado imobiliário na região

LINHARES é o maior município em extensão territorial do Espírito Santo, com 3.496,263 km², e concentra a sexta maior população do Estado, com 166.786 moradores, segundo o Censo de 2022 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). E esse número está em ascensão, já que o município

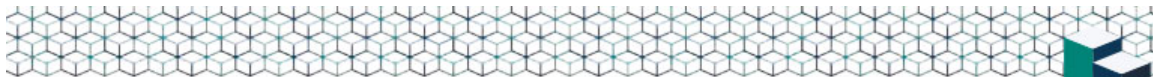
tem recebido uma forte migração, impulsionada pela instalação de novas empresas.

É nele que está o maior polo moveleiro do Espírito Santo, além de abrigar a multinacional Weg Motores e grandes e médias empresas, como Brametal, Indústria de Sucos Mais, Ducoco, Top Fruit e Imetame.

E ainda se destaca como produtor de petróleo e gás natural, já que é sede da Unidade de Tratamento de Gás de Cacimbas (UTGC).

Tudo isso tem feito com que o município do Norte do Estado se destaque não apenas economicamente, como também um polo de atração de novos investimentos imobiliários. Principalmente, a partir do último ano, quando a cidade passou a receber uma quantidade maior de lançamentos residenciais, segundo afirma o diretor regional da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES) e do Sindicato





ABRIL
2024



das Empresas de Administração, Comercialização e Atividades Imobiliárias (Secovi-ES). Ramiro Helmer.

"Diferentemente da Grande Vitória, que teve uma retomada muito forte dos empreendimentos residenciais a partir de 2021, Linhares viu isso de uma forma mais lenta. No entanto, no ano passado, por conta da expansão industrial da cidade, houve uma quantidade maior de lançamentos e, até o final deste ano, devem ser apresentados novos projetos residenciais", afirma.

Segundo o prefeito de Linhares, Bruno Marianelli, a cidade vem se preparando, ao longo dos anos, para chegar ao seu atual patamar.

"Desde a década de 1990, a administração tem dado um direcionamento para dinamizar a economia de Linhares. Após a primeira empresa se instalar aqui, vieram outras e hoje temos uma cidade com economia forte, atraindo novos investimentos. Isso torna o ambiente favorável para a implantação de novos empreendimentos

LINHARES EM NÚMEROS

Área: **3.496,263 km²**

População: **166.786**

PIB: **R\$ 8,03 bilhões** em 2021

PIB *per capita*: **R\$ 44.705,34**

30,7 mil novas contratações em 2023

Renda *per capita* em 2022: **R\$ 5.784,03**

Receita total de **R\$ 964.694.723,37**, o que coloca Linhares em **5º lugar** no ES.

48,5% de ampliação da receita de Imposto sobre Serviços (ISS) em 2022

Com incremento de **13,6%**, a arrecadação de Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) saltou de **R\$ 11,1 milhões** para **R\$ 12,6 milhões** entre 2021 e 2022.

R\$ 97 milhões na participação dos *royalties* do petróleo

R\$ 81,2 milhões de investimentos em 2022, o que coloca a cidade como o **5º maior** investimento dos municípios do ES

Fontes: Prefeitura de Linhares, Finanças dos Municípios Capixabas 2023, Censo IBGE, Caged e Instituto Jones Santos Neves

imobiliários, pois temos uma economia dinamizada, gerando mais empregos, o que eleva o padrão salarial, tornando-se um círculo virtuoso", avalia.

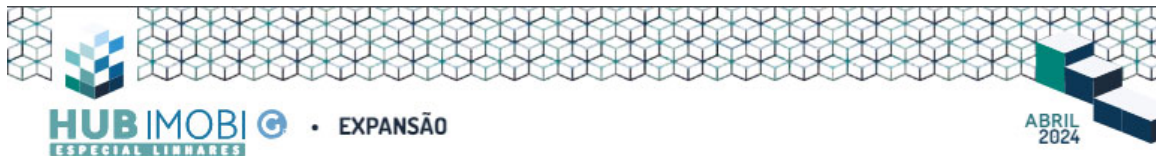
DEMANDA POR ALTO PADRÃO

A chegada de novos moradores, atraídos pelo crescimento econômico da cidade, tem gerado uma demanda maior por moradias, inicialmente no setor de locação residencial e, posteriormente,

de compra. "Isso fez com que o estoque de locação, nos últimos anos, ficasse mais baixo, aumentando o valor dos aluguéis e demandando novas residências", completa Ramiro Helmer.

Para o diretor regional do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Espírito Santo (Sinduscon-ES), Romério Antonio Gava, a chegada de indústrias e essa demanda de novos moradores têm impactado, principalmente, a procura por empreendimentos de alto padrão.





"Estamos vendo a chegada de profissionais de alto escalão dessas empresas e a demanda por imóveis de um padrão mais elevado tem se intensificado. A cidade precisa disso, já que vai fazer com que ela se modernize para receber esse novo perfil de moradores", avalia.

Atualmente, Linhares tem recebido novos loteamentos de empresas da Grande Vitória, atraídas por essa demanda e também pelas grandes áreas disponíveis, já que trata-se de uma cidade predominantemente plana.

Já a verticalização tem se concentrado mais no Centro, com destaque para a atuação das empresas locais de construção. Região de maior adensamento populacional, com espaços cada vez mais escassos, isso tem feito com que o valor do metro quadrado seja impulsionado para cima.

"Temos empreendimentos que se comparam aos das áreas nobres de Vitória, com preços que chegam a R\$ 16 mil o metro quadrado. É um valor elevado quando se compara com outras cidades da região", complementa Gava.

ECONÔMICOS

Por outro lado, há uma forte demanda por empreendimentos populares, principalmente porque a cidade ficou de fora, por alguns anos, de novos lançamentos do Minha Casa, Minha Vida (MCMV). No entanto, com a nova configuração do programa federal, anunciada em 2023, a expectativa é que venham novidades por aí.

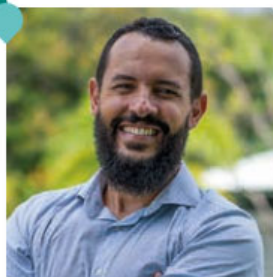
"O programa ficou novamente atrativo, principalmente para as construtoras regionais, que voltaram ao mercado e, em breve, devem ter lançamentos na mira para Linhares", adianta o diretor regional da Ademi-ES, Ramiro Helmer.

Antes disso, ele complementa, existia uma demanda alta de

PREFEITURA DE LINHARES/DIVULGAÇÃO



Linhares tem registrado uma alta valorização dos imóveis



Linhares é um polo do desenvolvimento econômico do Estado, e a chegada de novos lançamentos imobiliários mostra todo o seu potencial e disposição para crescer."

Pablo Lira
DIRETOR-PRESIDENTE DO IJSN



Temos uma cidade com economia forte, atraindo novos investimentos. Isso torna o ambiente favorável para a implantação de novos empreendimentos imobiliários, pois temos uma economia dinamizada."

Bruno Marianelli
PREFEITO DE LINHARES





Novo aeroporto ajuda a atrair investimentos para a cidade

terrenos e casas para o padrão popular, mas o custo da construção foi ficando alto e já não se encaixava mais no programa. "Com a reformulação, vai tornar possível para que essa faixa da população consiga adquirir um imóvel na cidade", acrescenta.

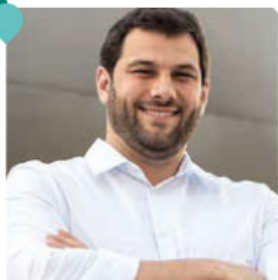
EXPANSÃO

O diretor-presidente do Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN), Pablo Lira, afirma que o mercado imobiliário de Linhares deve se manter aquecido, considerando a tendência de que, nos próximos anos, o município continue se expandindo economicamente e atraindo o empreendimentos da indústria, de serviços, agropecuária, comércio e também de grandes equipamentos comerciais.

"Isso demanda mão de obra para a construção desses empreendimentos. E também teremos um aumento da renda dos moradores, o que vai demandar novos imóveis, aquecendo, ainda mais, o setor em Linhares", explica.

Segundo Lira, o município fechou o ano de 2023 com saldo positivo na construção civil, o que, por si só, já é um atrativo grande para a atividade econômica do mercado imobiliário. Outro exemplo de investimento significativo para essa curva ascendente de crescimento que ele destaca é a inauguração do Aeroporto de Linhares, aumentando não apenas o fluxo de pessoas como também o transporte de cargas.

"Linhares é um polo do desenvolvimento econômico do Espírito Santo, e a chegada de novos lançamentos imobiliários mostra todo o seu potencial e disposição para crescer. Isso sem contar que a presença do aeroporto também poderá proporcionar a expansão do turismo nos próximos anos", ressalta.



No ano passado, por conta da expansão industrial da cidade, houve uma quantidade maior de lançamentos e, até o final deste ano, devem ser apresentados novos projetos residenciais."

Ramiro Helmer
DIRETOR REGIONAL DA
ADEMI-ES E DO SECOVI-ES



A demanda por imóveis de um padrão mais elevado tem se intensificado. A cidade precisa disso, já que vai fazer com que ela se modernize para receber esse perfil de moradores."

Romério Antonio Gava
DIRETOR REGIONAL
DO SINDUSCON-ES