



EXÍMIA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS/DIVULGAÇÃO

# PARA O ALTO: TENDÊNCIA DE VERTICALIZAÇÃO GANHA FORÇA

Valorização de terrenos e busca por moradia em áreas centrais, com lazer e comodidades, amplia demanda por apartamentos na cidade

**HISTORICAMENTE**, o mercado imobiliário de Linhares teve como principal oferta empreendimentos horizontais, seja pela topografia plana, seja pelo público que, culturalmente, priorizou lotes e casas. Entretanto, com o aumento do valor do metro quadrado, novas demandas têm se popularizado no município.

Os sócios diretores da Exímia Negócios Imobiliários, Magda Giuberti e Edney Maia, explicam que o município já começa a observar uma migração parcial para imóveis verticalizados.

“Essa movimentação tem acontecido devido ao crescimento de Linhares. Em especial, com a abertura de novas empresas e indústrias, atraídas pela logística e matriz energética, por meio do gás natural e de incentivos fiscais no município. Além, é claro, da forte presença do agronegócio”, destaca Magda.

Edney Maia ainda pontua que o mercado é promissor “com muitas oportunidades, sendo a maioria delas ligadas à localização estratégica e à tendência de valorização.”

Atenta a essa movimentação, a Exímia expandiu suas atividades para a incorporação, lançando o Edifício Splendore, que está em fase final de obras. Localizado no Centro de Linhares, o residencial tem unidades de três quartos, infraestrutura para automação e flexibilidade para personalização interna, além de uma série de outras comodidades.



Edifício Splendore, no Centro, tem apartamentos de 3 quartos





MONOPOLY CONSTRUTORA/DIVULGAÇÃO

Três Barras Residencial Clube fica no bairro de mesmo nome



COBRA ENGENHARIA/DIVULGAÇÃO

New 3 Barras tem apartamentos de 2 quartos e área de lazer



**Essa movimentação tem acontecido devido ao crescimento de Linhares. Em especial, com a abertura de novas empresas e indústrias, atraídas pela logística e matriz energética, por meio do gás natural e incentivos fiscais no município."**

**Magda Giuberti**  
SÓCIA-DIRETORA DA EXÍMIA  
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

#### REGIÕES EM DESTAQUE

Regiões como o Centro da cidade e Três Barras já despontam como espaços de ofertas de prédios.

Um exemplo é o residencial New 3 Barras, da Cobra Engenharia, localizado no bairro de mesmo nome, com apartamentos de dois quartos e área de lazer, incluindo piscina, espaço kids, academia, co-working, churrasqueira, entre outros.

Na mesma região, o Três Barras Residencial Clube, da Monopoly Construtora, possui unidades de dois e três quartos, próximo a comércios, bares, escolas e outros serviços, além de lazer com piscina e outros atrativos.

Essa virada de chave é uma movimentação do mercado devido ao aumento no valor dos terrenos, inaugurando uma nova fase para o município, como afirma o sócio-proprietário da Helmer Imobiliária e diretor regional da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES), Ramiro Helmer.

"Provavelmente, essa vertente vai ser a nova realidade do nosso mercado. Mas ainda não temos muitos produtos, são poucos que já têm se dedicado a atender essa demanda de verticalização", destaca.

#### PROCURA POR CASAS

A principal demanda do mercado de Linhares hoje, segundo as sócias-proprietárias da Prisma Imóveis, Estefani Lopes Andrade e Ingrid Lopes Favero, concentra-se nos apartamentos e casas de dois quartos.

"O município é impulsionado por diversos fatores econômicos, e o mercado imobiliário tem contribuído com destaque na alavancagem do crescimento e da economia local. A chegada de novas empresas e o crescimento econômico de negócios do próprio município, destacando-se pela inovação e tecnologia, criam um cenário promissor de amplo desenvolvimento", ressalta Estefani Lopes.

Ingrid Lopes acrescenta que o aumento da demanda de verticalização tem acontecido também em busca de "um lazer com menor



## HUB IMOBILIÁRIO • EMPREENDIMENTOS

ESPECIAL LINHARES



**O mercado é promissor com muitas oportunidades, sendo a maioria delas ligadas à localização estratégica e à tendência de valorização.”**

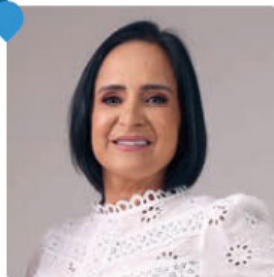
**Edney Maia**  
SÓCIO-DIRETOR DA  
EXIMIA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

custo, qualidade de vida, comodidade, localização e segurança.”

O diretor da Lincoln Imóveis, Lincoln Magalhães, concorda que a busca por condomínios horizontais sempre fez parte da cultura linharenses. Entretanto, hoje, ele já consegue observar uma aceitação mais positiva do público para apartamentos.

“As pessoas gostam de morar bem e perto do centro da cidade. Então, verticaliza-se, justamente, para trazer esse conforto em estar perto do comércio, dos serviços. Mas quando mudamos para bairros que têm disponibilidade de lotes, a população segue preferindo morar em casas”, avalia.

O sócio-diretor da Casamorada Engenharia, Rodrigo Gomes Carvalho, que, recentemente, lançou o edifício



**O município de Linhares é impulsionado por diversos fatores econômicos e o mercado imobiliário tem contribuído como destaque na alavancagem do crescimento e da economia local.”**

**Estefani Lopes**  
SÓCIA-PROPRIETÁRIA  
DA PRISMA IMÓVEIS

Downtown, em Linhares, explica que a construção vertical, por uma série de fatores, mostra-se como um modelo mais eficiente.

“O Downtown é um empreendimento que veio para ser um divisor de águas na cidade. São quatro suítes, apartamentos com até cinco vagas de garagem, itens de lazer e unidades com automatização para luzes, som e televisão. A localização é privilegiada no Centro de Linhares e a fachada é imponente com materiais modernos e de alto desempenho”, destaca.

Ainda de acordo com Rodrigo Gomes Carvalho, com o aeroporto e os outros investimentos para a



**A verticalização tem acontecido também em busca de um lazer com menor custo, qualidade de vida, comodidade, localização e segurança.”**

**Ingrid Lopes**  
SÓCIA-PROPRIETÁRIA  
DA PRISMA IMÓVEIS

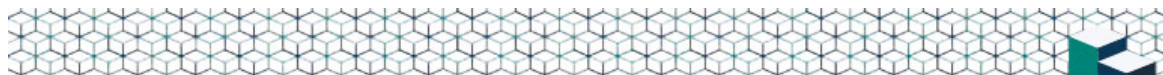
região, as expectativas para 2024 estão positivas. “O setor está confiante. Há uma enorme demanda por habitação em todo o Brasil, mas, principalmente, para aquelas cidades que podem crescer além da média”, finaliza Carvalho.

### CONCEITO DE CIDADE MAIS ACESSÍVEL

O secretário de Desenvolvimento Urbano de Linhares (Sedurb), Rodrigo Damiani, explica que a administração municipal já prepara uma revisão completa da legislação urbanística da com prioridade para o aumento da densidade e concentração urbana pela verticalização.

Isso porque, segundo Damiani, o urbanismo moderno já prevê um





ABRIL  
2024



CASAPORADA/DIVULGAÇÃO

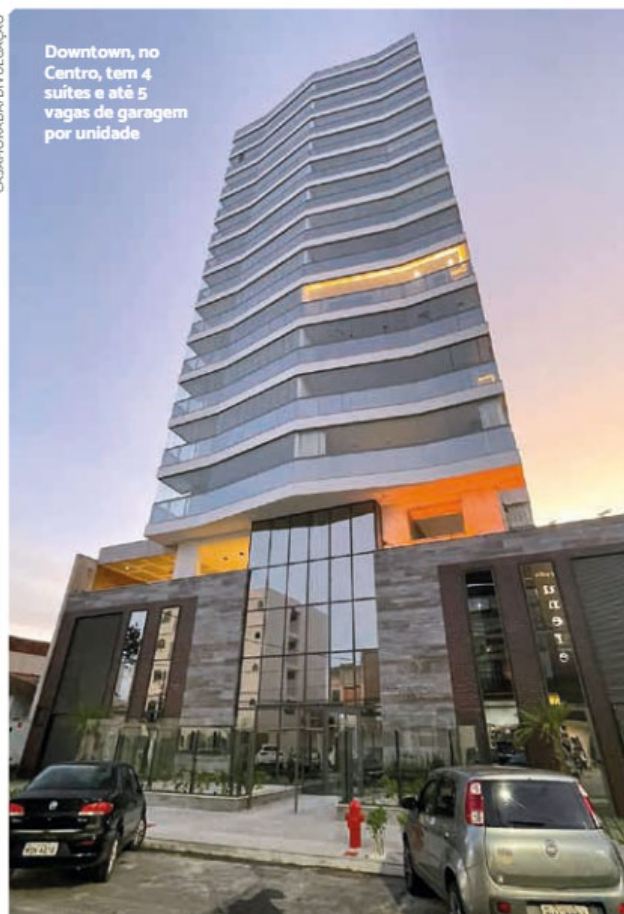
**As pessoas gostam de morar bem e perto do centro da cidade. Então, verticaliza-se, justamente, para trazer esse conforto em estar perto do comércio, dos serviços."**

**Lincoln Magalhães**  
DIRETOR DA LINCOLN IMÓVEIS

modelo de cidade mais compacta, em que o pedestre pode ter acesso a serviços e comércio em até 15 minutos. A expansão de condomínios verticais, portanto, auxilia nesse conceito de cidade mais acessível.

"Quando falamos de condomínios verticais, estamos falando de uma ou mais torres de apartamentos, geralmente, implantados em regiões centrais com um zoneamento que permite maior densificação. Em Linhares, temos várias facilidades que permitem esse crescimento, como a ausência de gabarito (andares) máximo. O que limita, entretanto, a altura dos prédios são as restrições do cone de voo do aeroporto", pontua.

Bairros como Araçá, Shell e Colina, na região central, contam com



Downtown, no Centro, tem 4 suítes e até 5 vagas de garagem por unidade

ruas mais largas que permitem a locação de prédios maiores, com mais apartamentos e vagas para veículos, como aponta o secretário.

Nas regiões mais distantes, Lagoa Park, Vila Maria e Aviso são alguns dos bairros em que unidades verticais podem ganhar mais espaço, especialmente econômicas, na avaliação do sócio-proprietário da

Helmer Imóveis, Ramiro Helmer, que é diretor regional da [Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo \(Ademi-ES\)](#).

"Temos de fato um Plano Diretor Municipal (PDM) muito bem ajustado para verticalizar algumas regiões-chave e dar mais mobilidade ao município", reforça Helmer. 🏠



27