



HUB
IMOBILIÁRIO
A Gazeta®

Mercado imobiliário do ES: equilíbrio e oportunidades

Diante de perspectivas positivas na economia, setor projeta crescimento para o próximo ano, com investimentos em inovação, tecnologia e sustentabilidade



CRÉDITO IMOBILIÁRIO BANESTES.



Por uma vida mais
vamos ?
vamos.

O **Crédito Imobiliário Banestes** tem as melhores condições e mais:

Imóveis Residenciais: prazo máximo de **420 meses**, com financiamento de até **90% do valor** de avaliação do imóvel.

Lotes Urbanos: prazo máximo de **240 meses**, com financiamento de até **80% do valor** de avaliação.

Converse com o seu gerente.

**Simule
agora:**



banestes.com.br



MORAR E VIVER BEM SÃO SINÔNIMOS DE DESENVOLVIMENTO



GERENTE DO
ESTÚDIO GAZETA
MARIANA PERINI

EDITORA DO
ESTÚDIO GAZETA
FLÁVIA MARTINS

COORDENADORA
DE CRIAÇÃO DO
ESTÚDIO GAZETA
RAYANE MACHADO

COORDENADOR
DE CRIADOR DO
ESTÚDIO GAZETA
PHILIPE FERREIRA

EDIÇÃO
FLÁVIA MARTINS,
KARINE NOBRE E
LARA ROSADO

TEXTOS
EDUARDA MORO,
KARINE NOBRE,
LAURA GOMES,
VINÍCIUS VIANNA,
BRENO ALEXANDRE,
GABRIEL MAZIM E
VITOR GREGÓRIO

REVISÃO
ANDREIA PEGORETTI

PROJETO GRÁFICO
E DIAGRAMAÇÃO
GERALDO NETTO

CAPA
ARTE: RAYANE MACHADO
FOTO: SHUTTERSTOCK

DIRETOR-GERAL
MARCELLO MORAES

DIRETOR DE JORNALISMO
ABDO CHEQUER

DIRETOR DE MERCADO
MARCIO CHAGAS

EDITORA-CHEFE
ELAINE SILVA

GERENTE DE
EVENTOS E PROJETOS
BRUNO ARAÚJO

ENDEREÇO
REDE GAZETA
RUA CARLOS FERNANDO
LINDENBERG FILHO, 902,
MONTE BELO, VITÓRIA, ES,
CEP 29090-901

Pode reparar: toda vez que tentamos traduzir para alguém de fora o que é viver no Espírito Santo, algumas atribuições surgem quase como cartões de apresentação obrigatórios: aqui é possível ir do litoral à montanha em pouco tempo; a Região Metropolitana oferece as vantagens de cidade grande sem o caos de outras capitais do país, e a maioria das nossas cidades tem vocação para crescer oferecendo bons serviços. Dito isso, parece não haver dúvida de que, por aqui, qualidade de vida e desenvolvimento caminham lado a lado.

Mais do que falar bem do Estado e de enaltecer o orgulho do que é genuinamente capixaba, essas atribuições se comprovam em dados do mercado imobiliário: nos últimos seis meses, o saldo de lançamentos e vendas de novos imóveis no ES estabilizou-se, e nossa Capital, Vitória, tem ficado entre as cidades de maior valorização do metro quadrado do Brasil. Ou seja, dados concretos indicam que as pessoas estão mais dispostas a investir e fincar raízes por aqui.

Além disso, no horizonte de 2024 há a perspectiva de grandes obras Estado afora, impulsionando novos imóveis residenciais e comerciais. Novos escritórios, espaços de *coworking*, galpões logísticos e centros comerciais apontam para uma acelerada transformação dos contornos de nossas cidades, reforçando o fôlego do setor e a resiliência dos que acreditam no potencial do Espírito Santo.

Essas e outras boas notícias são acompanhadas de perto por nosso time de especialistas do Hub Imobi, a editoria especializada em mercado imobiliário de A Gazeta. Aliás, vale lembrar que nossa parceria com o segmento vem de longa data, e remonta aos tempos dos cadernos nos jornais impressos. Sobretudo nas últimas décadas, registramos cada novo capítulo desta história.

Esta revista, caro leitor, é a continuidade do nosso compromisso com você. Nas páginas a seguir, um time de jornalistas e especialistas vai ajudá-lo a compreender o que se anuncia de mais novo e promissor no mercado, além do impacto das tecnologias no ramo da construção e das tendências do setor.

A revista Hub Imobi foi, portanto, pensada para ser uma bússola para ajudar você a planejar sonhos, definir investimentos ou, ainda, abraçar de vez os benefícios de morar no Espírito Santo para aproveitar a vida e o que esta terra oferece.

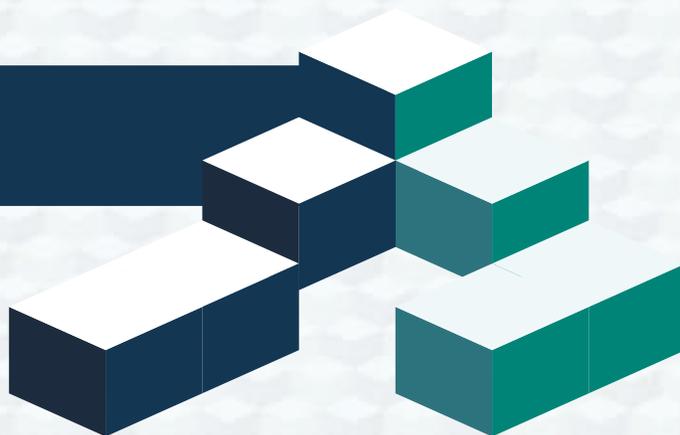
Boa leitura!

“No horizonte de 2024, há a perspectiva de grandes obras Estado afora, impulsionando novos imóveis residenciais e comerciais.”

Marcello Moraes
Diretor-geral da Rede Gazeta



SUMÁRIO



6

TENDÊNCIAS

COMO ESTÃO O
MERCADO IMOBILIÁRIO
E AS APOSTAS DO SETOR

20

PESQUISA

O QUE OS CAPIXABAS
BUSCAM EM UM IMÓVEL?

25

ECONOMIA E CRÉDITO

TAXA DE JUROS, CENÁRIO
ECONÔMICO E IMÓVEL
COMO INVESTIMENTO

32

DESBUROCRATIZAÇÃO

PREFEITURAS BUSCAM
MAIS AGILIDADE PARA
LIBERAR PROJETOS

40

TECNOLOGIA E SUSTENTABILIDADE

NOVAS SOLUÇÕES,
MENOS GASTOS E MAIS
QUALIDADE DE VIDA

48

DE VOLTA AO ESCRITÓRIO

IMÓVEIS COMERCIAIS GANHAM
NOVOS FORMATOS

50

LANÇAMENTOS E TENDÊNCIAS

O QUE VEM POR AÍ,
DO ECONÔMICO AO LUXO

64

CONDOMÍNIOS E LOTES

MONTANHAS CAPIXABAS
E CIDADES DE NORTE
A SUL DO ES ATRAEM
EMPREENDEMENTOS

72

CONDOMÍNIOS AUTOMATIZADOS

TECNOLOGIA VIRA ALIADA
DE ADMINISTRADORES

75

TENDÊNCIAS DA DECORAÇÃO

AMBIENTES PRIORIZAM
CONFORTO E BEM-ESTAR

84

TALK IMÓVEIS

O MAIOR EVENTO DE
CONTEÚDO DO MERCADO
IMOBILIÁRIO CAPIXABA

BREVE LANÇAMENTO • PRAIA DO CANTO • VITÓRIA

SOUL

for life

O NOVO EMPREENDIMENTO
WORD-CLASS NO ENCONTRO
DAS RUAS QUE TRADUZEM
O SOFISTICADO LIFE STYLE
DA PRAIA DO CANTO

A parceria Abaurre e Nazca
traz para a esquina das ruas
Chapot Presvot e Constante
Sodré o residencial que é a
tradução da alma do bairro.

4 SUÍTES
188 A 572 M²

Duas unidades por andar
Hall privativo

@personaimkt



SOULFORLIFE.com.br

BREVE LANÇAMENTO • Stand de vendas:
Rua Constante Sodré, 1135 • Praia do Canto • Vitória

Intermediação



Intermediação e Construção



Incorporação





SHUTTERSTOCK



MERCADO IMOBILIÁRIO VIVE EQUILÍBRIO E PLANEJA AMPLIAR LANÇAMENTOS

Apresentando momento de estabilidade, setor prevê que 2024 terá quantidade de lançamentos no ES superior à deste ano. Segmento econômico deve retomar velocidade

MESMO em um ano de taxa de juros na casa dos dois dígitos, o mercado imobiliário do Espírito Santo dá mostras de seu equilíbrio. Dados do 41º Censo do Sindicato da

Indústria da Construção Civil do ES (Sinduscon-ES) apontam para a estabilidade do setor nos últimos seis meses, repetindo o comportamento de 2022. Com uma quantidade

de unidades em construção que se mantém na faixa dos 13 mil a 14 mil, semestralmente. Ou seja, está havendo um equilíbrio na quantidade de unidades vendidas e lançadas. A expectativa para o próximo ano, no entanto, é que sejam ampliados os lançamentos no Estado.

Para o vice-presidente do Sinduscon-ES, Leandro Lorenzon, o ano de 2023 tem sido de estabilidade, e não de crescimento. “Estamos em



As expectativas estão em alta, pois o ano que vem será muito bom para o mercado imobiliário. Mesmo com a Selic na casa dos dois dígitos, os bancos têm mantido taxas de financiamento atrativas.”

Eduardo Fontes
PRESIDENTE DA ADEMI-ES

um ciclo de alta de juros, mas sinalizado pelo governo federal e pelo Comitê de Política Monetária (Copom) de que isso deve começar a baixar. Acredito que o ponto de inflexão deve passar por aí. Caindo a taxa de juros, dá-se o aquecimento da economia e, conseqüentemente, isso se reflete no mercado imobiliário. Mas, até o final do ano, esta estabilidade deve continuar”, observa.

Por conta desse equilíbrio, o mercado também tem se tornado mais seletivo, acrescenta o presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES), Eduardo Fontes. “Temos vendas



Há uma tendência de estabilização populacional apontada no Censo. Isso revela que teremos uma média de crescimento mais amena, influenciando o mercado imobiliário também.”

Taiane Martins
GERENTE DE INSIGHTS
E PESQUISAS DO GRUPO OLX

menores do que há dois anos, mas saudáveis e equiparadas à quantidade de lançamentos, o que significa a redução dos estoques”, avalia.

Ele também aponta a alta taxa de juros como uma espécie de “freio” que impede que o mercado acelere da mesma forma que em 2020 e 2021, quando os juros de financiamento chegaram à sua menor taxa histórica, com a Selic (taxa básica de juros da economia) na faixa dos 2%.

Por conta disso, o comprador tem ficado mais exigente e racional. Uma pesquisa de tendências apresentada pelo DataZap+, durante o Conecta Imobi 2023 – maior evento da América Latina



O Minha Casa, Minha Vida recebeu toda uma reconfiguração que viabiliza novos empreendimentos. Até o final do ano, devemos ter mais lançamentos, assim como no próximo ano.”

Leandro Lorenzon
VICE-PRESIDENTE DO SINDUSCON-ES

para o setor –, mostra que a forma de encarar a compra do imóvel tem mudado desde a pandemia. Segundo a gerente de Insights e Pesquisas do Grupo OLX, Taiane Martins, os novos compradores são mais criteriosos.

E a tendência é que esse nível de exigência continue a aumentar, principalmente por conta de mudanças indicadas na própria população após a divulgação do Censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). “Há uma tendência de estabilização populacional evidenciada no levantamento. Isso revela que teremos uma média de crescimento mais amena, influenciando o mercado imobiliário também”, complementa.

EXPECTATIVA PARA 2024 É DE NOVOS EMPREENDIMENTOS EM TODOS OS SEGMENTOS

Segundo o presidente da Ademi-ES, Eduardo Fontes, 2024 deve registrar uma alta de lançamentos de empreendimentos de todos os segmentos por conta do aquecimento da economia e da redução da taxa de juros. Ele complementa que há muitos projetos em aprovação em bairros de Vitória, como Jardim Camburi, Mata da Praia, Bento Ferreira e Enseada do Suá.

“As expectativas estão em alta, pois o ano que vem será muito bom para o mercado imobiliário. Mesmo com a Selic na casa dos dois dígitos, os bancos têm mantido taxas de financiamento atrativas”, comenta.

Por outro lado, os preços dos imóveis não devem cair; pelo contrário, os valores tendem a continuar subindo por conta da valorização, principalmente na Grande Vitória, que tem se destacado no mercado imobiliário nacional, com Vila Velha e a Capital. “A quem está se preparando para adquirir um imóvel, aconselho a não esperar o próximo ano, pois a tendência é de uma nova onda de lançamentos, mas com preços reajustados, ou seja, mais altos”, orienta.

RICARDO MEDEIROS



Jardim Camburi, em Vitória, deve receber novos lançamentos em 2024

O presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 13ª Região (Creci-ES), Aurélio Capua Dallapicula, também reforça as expectativas positivas para o próximo ano, destacando o crescimento contínuo do setor, impulsionado pelo aumento da demanda por imóveis residenciais e comerciais.

“Com o crescimento econômico, espera-se um aumento na demanda por imóveis comerciais. Escritórios, espaços de *coworking*, galpões logísticos e centros comerciais podem atrair

investidores e empresas que buscam ampliar suas operações”, aponta.

Ele complementa que há uma expectativa de aumento nos investimentos estrangeiros no mercado imobiliário, na medida em que os investidores vêm buscando oportunidades em países com a economia em crescimento e estabilidade política. “Isso pode impulsionar os preços dos imóveis e aumentar a competição no setor, pois o mercado imobiliário sempre demonstrou ser seguro e rentável”, complementa.

DESTAQUE PARA OS RESIDENCIAIS ECONÔMICOS

Diante da previsão do setor de ampliar os lançamentos no próximo ano, um segmento que deve se destacar é o econômico, alavancado pelas mudanças recentes do programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV)

“O Minha Casa, Minha Vida recebeu toda uma reconfiguração que viabiliza novos empreendimentos. Até o final do ano,

devemos ter mais lançamentos, assim como no próximo ano. Há uma intenção muito grande do governo federal em apoiar o programa, e isso é muito favorável ao setor”, afirma o vice-presidente do Sinduscon-ES, Leandro Lorenzon.

Já o outro lado da moeda, o de luxo, deve manter seu crescimento, mas em uma velocidade menor do

que a vista nos últimos anos. “Houve uma janela muito forte desse mercado no pós-pandemia, mas nenhum ciclo é eterno. Haverá um momento de equilíbrio entre oferta e demanda. Já houve uma redução expressiva dos lançamentos para que se ajustem à curva de oferta. Então, esse segmento deve entrar em um período de estabilidade”, acrescenta. 🏠

GRANDE LANÇAMENTO
VARGEM ALTA - ES

VIVA OS ENCANTOS DA
VIDA NO CAMPO COM

*segurança,
requinte
e conforto*



CASTLE HILL
RESORT RESIDENCE



Loteamento Fechado
com terrenos escriturados
de 1.000 a 9.000 m²

Mais de 1.500 m² com uma seleção
extraordinária para você
aproveitar o melhor do lazer
e conveniências.

Espaço para Governança e Serviços • Pousada
Clube Social (Restaurante, Wine Bar e Whisky Bar)
Conference Room • Minimercado • Praça do Fogo
Espaço Zen • Piscina Adulto • Deck Molhado
Solarium • Sauna • Piscina Indoor aquecida
Espaço FunFit (Brinquedoteca, Espaço Teen e Fitness)
Game Lounge • Quadra de Areia (Vôlei e Beach Tennis)
Quadra Poliesportiva • Blue Gastro Grill • Playground
Lago com Deck • Piscina Natural

FALE AGORA COM A JAVÉ E CONHEÇA TODOS OS DETALHES



Rota do Lagarto, km 7, São Paulo de Aracê, Domingos Martins-ES

CASTLEHILL.COM.BR

27 3077 1414

REALIZAÇÃO

JAVÉ[®]
INCOMPARÁVEL

Todas as fotos e perspectivas contidas neste material publicitário são meramente ilustrativas e seus elementos de composição podem sofrer alterações de cor, forma, textura e tamanho. As áreas comuns serão entregues obedecendo ao projeto executivo e conforme as especificações constantes do Memorial Descritivo, que prevalecerá em caso de conflito com qualquer outro material e/ou informação relativos ao empreendimento. A decoração, iluminação, equipamentos e mobiliário das áreas comuns são apenas sugestões, não fazendo parte das obrigações de entrega. As plantas e elementos do projeto paisagístico estão representados em seus portes adultos, porém serão entregues como mudas em idades diversas conforme a espécie. A montagem e decoração das áreas comuns e de lazer serão entregues de acordo com o Memorial Descritivo anexo ao Contrato de Compra e Venda. Projeto aprovado na Prefeitura de Vargem Alta segundo o Decreto Municipal n° 602/2003, com alterações n° 2566, de 30 de janeiro de 2013, e n° 3.003, de 7 de abril de 2015, da Prefeitura de Vargem Alta, com anuência da Secretaria de Meio Ambiente, conforme OF/SEMMA/N°003/2023.



CONSTRUÇÃO CIVIL E MERCADO IMOBILIÁRIO DO ES EM NÚMEROS

CONSTRUÇÃO CIVIL



4.278 EMPRESAS



TRABALHADORES

65 mil DIRETOS
192 mil INDIRETOS

5,4%
DO PIB ESTADUAL

R\$ 554,9 milhões
RECOLHIDOS EM IPTU
NOS MUNICÍPIOS
CAPIXABAS EM 2022

R\$ 292,5 milhões
ARRECADADOS PELOS
MUNICÍPIOS EM IMPOSTO
SOBRE TRANSMISSÃO
DE BENS IMÓVEIS (ITBI)
EM 2022.

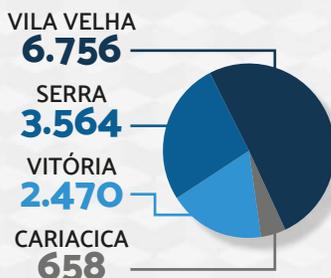
PRODUÇÃO DE IMÓVEIS

No 1º semestre de 2023, havia **13.338 unidades** em produção. Desse total, **8.811 (66%)** eram de médio e alto padrão, enquanto **4.527 (34%)** eram unidades de padrão econômico.

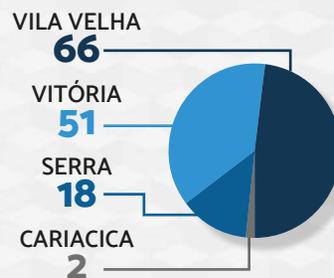
TIPOS DE IMÓVEIS



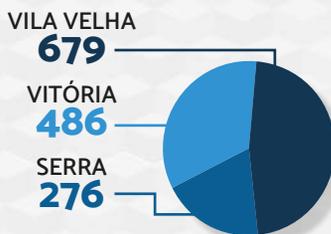
UNIDADES



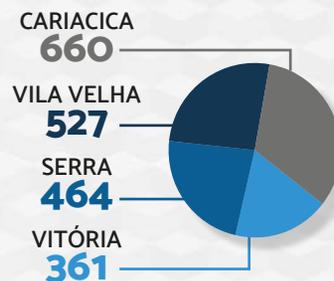
EMPREENDIMENTOS



UNIDADES LANÇADAS



UNIDADES CONCLUÍDAS



1º SEMESTRE DE 2023

VENDAS

PREÇO MÉDIO DO METRO QUADRADO

VITÓRIA

1 QUARTO	R\$ 11.540
2 QUARTOS	R\$ 12.254
3 QUARTOS	R\$ 12.756
4 QUARTOS +	R\$ 15.348

VILA VELHA

1 QUARTO	R\$ 7.900
2 QUARTOS	R\$ 9.269
3 QUARTOS	R\$ 10.445
4 QUARTOS +	R\$ 13.210

SERRA

2 QUARTOS	R\$ 5.037
3 QUARTOS	R\$ 7.099

COMERCIAL

SALAS

VITÓRIA	R\$ 14.112
VILA VELHA	R\$ 11.275

LOJAS

VILA VELHA	R\$ 15.048
VITÓRIA	R\$ 13.225

VENDAS SOBRE OFERTA (VSO)

- O VSO demonstra o percentual de unidades comercializadas em relação ao total disponível.
- 39,7%** foi o índice VSO dos empreendimentos residenciais de médio a alto padrão no 1º semestre de 2023.
- 45%** foi o índice VSO dos empreendimentos residenciais do Minha Casa, Minha Vida no **1º semestre de 2023**.
- O município que apresentou maior aquecimento nas vendas do padrão econômico foi a Serra, com **57,2%**; em seguida, está Vila Velha, com **45,8%**.
- Vitória se destacou nas vendas de imóveis de médio e alto padrão, com VSO de **63,3%** no **1º semestre de 2023**, seguida de Serra, com **56,1%**, e Vila Velha, com **29,6%**.

VALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS NO ES EM 10 ANOS

PESQUISA REALIZADA PELA ADEMI-ES, NA DÉCADA DE 2012 A 2022, NO ES

- A média da Rentabilidade do Imóvel (RI) registrada foi de **149,51%**.
- 157,64%** foi a RI de Vila Velha, enquanto a RI de Vitória foi de 131,15%.

MAIORES ÍNDICES DE VALORIZAÇÃO

1º Itapuã (Vila Velha)	144,60%
2º Praia da Costa (Vila Velha)	134,53%
3º Praia do Canto (Vitória)	128,01%
4º Barro Vermelho (Vitória)	123,90%
5º Itaparica (Vila Velha)	117,55%
6º Jardim Camburi (Vitória)	95,36%
7º Bento Ferreira (Vitória)	79,44%



VITOR JUBINI

Jockey de Itaparica, em Vila Velha, deve receber novos lançamentos de alto padrão



EXPANSÃO IMOBILIÁRIA: AS REGIÕES QUE SÃO APOSTAS DO SETOR

Especialistas indicam regiões que devem receber novos empreendimentos e perspectivas de valorização no Estado, além das áreas já consolidadas, principalmente na Grande Vitória

EM UM PERÍODO marcado pela estabilidade – mas não estagnação –, o mercado imobiliário do Espírito Santo mantém sua trajetória de crescimento, abrindo novas áreas de expansão e consolidando aquelas

que já estão em evidência. Prova disso é que Vitória, Serra e Vila Velha continuam na dianteira do desenvolvimento desse setor, liderando tanto em lançamentos quanto em unidades em construção.

Dados do Censo mais recente do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Espírito Santo (Sinduscon-ES) mostram que as três cidades, juntas, registraram mais de 1.400 unidades lançadas no primeiro



semestre de 2023, totalizando 13.338 unidades em construção no mesmo período.

Portanto, é de se esperar que essas áreas continuem recebendo novos empreendimentos, principalmente no ano que vem. Segundo o presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES), Eduardo Fontes, há projetos em aprovação e para serem aprovados para lançamentos em Vitória nos bairros Jardim Camburi, Bento Ferreira e Enseada do Suá. Outras áreas que têm despertado a atenção do mercado são a região no entorno do Aeroporto de Vitória e a extensão do Centro da Capital.

“Na Serra, devem continuar prevalecendo lançamentos de loteamentos e empreendimentos econômicos, com a possibilidade de vermos, em breve, projetos

verticalizados de médio e alto padrão no município. Já em Vila Velha, o Jockey de Itaparica se mantém como a região com mais espaços para crescer”, complementa.

O presidente do Sinduscon-ES, Douglas Vaz, também aposta no surgimento de novos condomínios horizontais em Vila Velha, às margens da Rodovia do Sol e da Leste-Oeste. O mesmo deve acontecer em Carriacica e Viana, onde há mais áreas para esse tipo de empreendimento, com loteamentos.

“Já a verticalização, nesses dois municípios, deve vir com lançamentos do programa Minha Casa, Minha Vida. Apesar de que a concentração desse segmento deve ficar em Vila Velha e Serra, uma vez que são duas cidades mais amadurecidas em termos de estrutura de lazer, serviços e empregos”, observa.



Vitória e Vila Velha devem continuar concentrando a maior parte dos lançamentos da Região Metropolitana. Isso por conta da estrutura de lazer, serviços e negócios que as duas cidades oferecem.”

Douglas Vaz

PRESIDENTE DO SINDUSCON-ES

Fora da Grande Vitória, o presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 13ª Região (Creci-ES), Aurélio Capua Dalapicola, destaca a Região Serrana, com Domingos Martins, que inclui Pedra Azul, e Santa Teresa, com seu potencial turístico, e também a Região Noroeste, com maior relevância para os municípios de Colatina e Nova Venécia, por conta do agronegócio.

“Além disso, a região tem belezas naturais, como o Parque Estadual de Forno Grande, com potencial econômico e turístico, e tende a despontar ou permanecer em evidência no Estado, fora da Grande Vitória”, complementa. 



PARA ONDE CRESCE O MERCADO IMOBILIÁRIO NO ES

VITOR JUBINI



Enseada do Suá terá novos empreendimentos

VITÓRIA

- » **Praia do Canto** continua sendo atrativa para novos empreendimentos, apesar das poucas áreas, onde estarão focados lançamentos de alto padrão e luxo.
- » **Mata da Praia**, com destaque para a região nas proximidades do Aeroporto de Vitória, cujos empreendimentos devem focar turismo de negócios e novo perfil social dos jovens, que buscam mais praticidade no dia a dia.
- » **Enseada do Suá até a Ilha de Santa Maria**, área que se tornou um novo trecho de lançamentos do município para empreendimentos de alto padrão e luxo.
- » **Jardim Camburi**, que pela escassez de terrenos, começa a mudar o seu perfil de lançamentos para empreendimentos de médio para alto padrão.

VILA VELHA

- » **Jockey de Itaparica** vai atrair novos lançamentos de médio e alto padrão, impulsionados pelos empreendimentos de luxo na região, que desperta interesse também por ser uma das últimas áreas livres próximas à praia.
- » **Praia da Costa**, apesar de poucos terrenos, ainda receberá novidades em 2024, principalmente na região do Parque das Castanheiras, de alto padrão.
- » Margens da **Rodovia do Sol e Leste-Oeste** devem ter lançamentos de condomínios horizontais de alto padrão.
- » Por conta de seus espaços mais amplos, o município tem grande atrativo para novos empreendimentos contemplando o Minha Casa, Minha Vida, a exemplo de bairros como **Rio Marinho, Vale Encantado e Santa Paula**.

SERRA

- » **Laranjeiras, Jacaraípe, Praia Grande e Nova Almeida** fazem parte do eixo em constante expansão da Grande Vitória. Por conta de sua infraestrutura comercial, esses bairros devem continuar recebendo lançamentos imobiliários.
- » O foco no município será direcionado a empreendimentos voltados para o Minha Casa, Minha Vida, por conta dessa proximidade com o eixo de desenvolvimento e infraestrutura. Condomínios horizontais e empreendimentos verticais de médio padrão também estão no foco.

CARIACICA

- » **Campo Grande e Jardim América** têm despontado como opções de investimento na Grande Vitória. Essas áreas estão próximas a importantes vias de acesso e apresentam desenvolvimento comercial e residencial crescente. O foco deve ser loteamentos e lançamentos econômicos.

VIANA

- » Assim como Cariacica, tem potencial para grandes lançamentos de padrão econômico e também de loteamentos, por conta de suas áreas maiores, possibilitando, inclusive, a criação de novos bairros por meio desses empreendimentos.

RICARDO MEDEIROS



Parque das Castanheiras é aposta em Vila Velha



Praia de Peracanga, na Enseada Azul

GUARAPARI

- » **Praia do Morro**, apesar das poucas áreas, ainda tem espaços para lançamentos na região, principalmente de médio e alto padrão.
- » Já a **Enseada Azul** deve continuar atraindo empreendimentos de alto padrão e luxo, com foco em áreas mais próximas ao mar, assim como Meáipe.

REGIÃO SUL

- » **Cachoeiro de Itapemirim** é um polo importante de extração e beneficiamento de rochas ornamentais, o que atrai novos empreendimentos e lançamentos imobiliários, principalmente de loteamentos.
- » **Anchieta** é alvo de interesse por suas belezas, pela proximidade com Guarapari e pela volta das atividades da Samarco.

REGIÃO SERRANA

- » A Região Serrana, que inclui Domingos Martins, Pedra Azul e Santa Teresa, é conhecida por seu clima ameno, com temperaturas mais baixas em relação ao restante do Estado. Essa característica atrai turistas, além de oferecer paisagens naturais, trilhas e cachoeiras.
- » Essa vocação voltada para o turismo tem atraído empreendimentos de alto padrão, como loteamentos e condomínios de casas, com a finalidade de abrigar turistas ou mesmo uma segunda moradia.

REGIÃO NOROESTE

- » O destaque fica para os municípios de Colatina e Nova Venécia, conhecidos por sua produção agropecuária, principalmente na área de laticínios. A região tem potencial econômico e turístico e tende a despontar ou permanecer em evidência no Estado.
- » O potencial de novos lançamentos será voltado para moradores dessas cidades, dividindo entre condomínios e a criação de novos bairros por meio de loteamentos.

REGIÃO NORTE

- » A Região Norte, que abrange municípios Linhares e São Mateus, é conhecida por sua vocação para a agricultura e pecuária.
- » Linhares é um importante polo agroindustrial, com destaque para a produção de café, cacau, frutas e avicultura. Além disso, a região tem um litoral com praias famosas, atraindo turistas.
- » Aracruz, por sua proximidade com grandes empresas e também com a Grande Vitória.
- » Por essas serem cidades com áreas planas e onde a tendência é morar em casas, o mercado deve continuar investindo em loteamentos de médio e alto padrão.



Linhares é um polo de desenvolvimento no Norte



DEIVID GAVA/PREFEITURA DE LINHARES



Linhares está entre as cidades mais atrativas para lançamentos imobiliários do Norte do ES

SECOM/PREFEITURA DE ARACRUZ



Aracruz: instalação e operação de grandes indústrias têm movimentando o mercado imobiliário

MERCADO SE FORTALECE DE NORTE A SUL DO ESTADO

Regiões se destacam com empreendimentos diversificados e demanda aquecida, impulsionados pelo agronegócio e crescimento industrial

NOS ÚLTIMOS anos, de acordo com dados da Associação Brasileira de Incorporadores Imobiliários (Abrainc), a porcentagem de imóveis comercializados no país superou a marca de 12% em relação ao ano de 2021, e no Espírito Santo o cenário não é diferente.

Para Alexandre Schubert, vice-presidente da Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES), o Estado

conta com expectativas positivas entre os profissionais da área.

“O mercado comprador tem reagido de forma esperada e com a demanda equilibrada. Os empreendedores também demonstram confiança progressiva, atestada por novos planos de lançamento que devem ocorrer em parte ainda neste ano e, com mais intensidade, em 2024”, explica.

Schubert afirma que o Norte e o Sul do Estado vêm se destacando com

empreendimentos dos mais variados nichos. “Novos projetos estão em construção, novos planos estão em estudo, e avaliamos como muito promissor o ambiente nas regiões Norte e Sul. Mesmo fora do eixo da Região Metropolitana, temos surpresas estimulantes com a reação do mercado”, diz.

Ele explica ainda que não existem diferenças na demanda por imóveis no Norte em comparação com a do Sul do Estado, uma vez que o cenário se mostra uniforme.

“Cerca de 60% das demandas se concentram em produtos econômicos. Os demais segmentos se dividem em parcelas de consumidores que estão requalificando sua atual moradia, e em outra parcela de



PREFEITURA DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM



Mercado imobiliário de Cachoeiro vai se beneficiar da construção de porto no Litoral Sul

consumidores já aptos às unidades mais sofisticadas”, reflete.

Ele ainda ressalta que uma parcela de compradores busca por terrenos. “Seja destinado à construção para moradia, seja uma segunda residência. Nesta última, a Região Sul se apresenta como ótima alternativa para novos empreendimentos situados no extenso e belo litoral que ambienta aquela área”, aponta.

Luiz Carlos Tófano, membro do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (Creci-ES) com atuação no Sul do Espírito Santo, afirma que o avanço tem sido qualitativo nas localidades da região.

“O comprador está preocupado com a qualidade de vida. Tem que contar com itens que ele possa desfrutar com sua família, e os empreendedores têm observado muito bem isso. Quando falamos do Sul do Espírito Santo, Marataízes, Itapemirim e Presidente Kennedy se destacam como fortes polos para o crescimento imobiliário”, relata.

AGRONEGÓCIO E ESTRUTURA LOGÍSTICA SÃO COMBUSTÍVEIS PARA CRESCIMENTO

O Norte do Estado está em plena expansão com a criação de novos bairros por meio de loteamentos em praticamente todas as grandes cidades da região. É o que afirma Ramiro Helmer, representante da Ademi-ES.

“No Norte, a busca por imóveis residenciais de todas as tipologias é a maior demanda atual, seguida pela demanda por imóveis comerciais nos centros de consumo. E não ficam por último as áreas de expansão industrial e galpões logísticos”, aponta.

De acordo com Helmer, o agronegócio tem sido um importante aliado para a expansão dos projetos imobiliários nas cidades do Norte capixaba.

“Além do agro, a instalação e o início de operação de grandes indústrias nos últimos anos têm movimentado

fortemente o mercado imobiliário. Linhares, Aracruz e São Mateus são as principais cidades do Norte com expressivo crescimento imobiliário, mas Nova Venécia, Jaguaré e Pedro Canário também apontaram um avanço considerável”, pondera.

Algumas dessas cidades já vêm tendo um bom crescimento há anos, muito por conta de sua localização geográfica que favorece a logística através de rodovias, ferrovias e portos e, mais recentemente, com o novo Aeroporto de Linhares, por exemplo.

Outro atrativo importante para o Norte do Espírito Santo é estar inserido na região da Sudene, que gera uma série de benefícios fiscais para o crescimento industrial de toda a região.

CONSUMIDORES MAIS SELETIVOS NA HORA DE ESCOLHER O IMÓVEL

Para o vice-presidente da Ademi-ES, Alexandre Schubert, tanto no Norte quanto no Sul do Espírito Santo, os consumidores estão mais seletivos na definição do próximo imóvel e, com isso, os empreendedores também vêm desenvolvendo projetos mais completos em termos de tecnologia embarcada e inteligência de uso.

“A demanda habitacional nas cidades que compõem as regiões é crescente, a dinâmica econômica é promissora, portanto, existe um espaço muito interessante a ser explorado.”

Em se tratando das regiões Norte e Sul, uma dinâmica equilibrada de crescimento é projetada com a requalificação das moradias, impulsionando uma valorização imobiliária significativa.

“Uma observação relevante é que existe uma significativa demanda por terrenos. Parcela importante dos consumidores está buscando a oportunidade de adquirir um lote para construir ao seu tempo e à sua medida”, explica.

LOTEAMENTOS

No Sul, Luiz Carlos Tófano, membro do Creci-ES, sinaliza que loteamentos comerciais e residenciais têm sido lançados com sucesso de vendas. Além disso, obras que visam ao crescimento da economia capixaba também se tornam atrativas para o público comprador.

“A previsão de construção de um porto de grande porte no Litoral Sul aponta para uma crescente até mesmo em cidades como Cachoeiro de Itapemirim e Presidente Kennedy, por exemplo.”

PREFEITURA DE SÃO MATEUS



Guriri, em São Mateus: cidade tem mostrado crescimento imobiliário expressivo no Norte



Além do agro, a instalação e o início de operação de grandes indústrias nos últimos anos têm movimentado fortemente o mercado imobiliário de várias cidades da Região Norte do Espírito Santo.”

Ramiro Helmer
REPRESENTANTE DA ADEMI-ES



Quando falamos do Sul do Espírito Santo, Marataízes, Itapemirim e Presidente Kennedy se destacam como fortes polos para o crescimento imobiliário.”

Luiz Carlos Tófano
MEMBRO DO CRECI-ES



**CADA ÂNGULO QUE
VEMOS NO NOSSO ESTADO
TEM A MARCA DA
CONSTRUÇÃO**

VENHA FORTALECER AINDA MAIS ESSA PRESENÇA. ASSOCIE-SE.

**+ 64 MIL EMPREGOS
+ 5% DO PIB DO ES
+ 120 CANTEIROS DE OBRA**

O Sinduscon-ES é o parceiro que a sua empresa precisa.
Muitas ações, programas e serviços exclusivos para associados.

 **SINDUSCON | ES**
SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL
NO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

27 3434-2050 / ☎ 99316-1611
www.sinduscon-es.com.br





SHUTTERSTOCK



O QUE OS CAPIXABAS BUSCAM NA HORA DE COMPRAR UM IMÓVEL

Levantamento realizado pela Inteligência de Mercado da Rede Gazeta mostra que maioria procura por imóvel mais amplo e de médio padrão

UMA CASA ou apartamento que tenha de 51m² a 100m², que seja de médio padrão, com pelo menos uma suíte, localizado em Vitória ou Vila Velha e que conte com vista para o mar, ventilação e sol da manhã. Esse é o imóvel ideal que o capixaba procura para morar no Espírito Santo, de acordo com a pesquisa Setor Imobiliário Capixaba, realizada pela Inteligência de Mercado/Marketing da Rede Gazeta.

Inédito no mercado, o levantamento, feito dos dias 12 a 18 de setembro, trouxe o perfil dos respondentes: 64% são mulheres e 36%, homens, sendo que a maioria tem idade de 30 a 49 anos (29% de 30 a 39 e 26% de 40 a 49 anos) e 55% pertencem à classe C1. Vitória (27%) e Vila Velha (24%) são as principais cidades onde residem atualmente.

“Acreditamos que a pesquisa nos ajuda a ter, em primeira instância, um panorama do potencial e oportunidades existentes nesse setor. Também nos permite identificar hábitos, padrões e preferências do consumidor capixaba dos mais diversos perfis. Dessa forma, por meio das informações coletadas e *insights* que podem ser gerados a partir desta pesquisa, estamos apoiando um setor muito



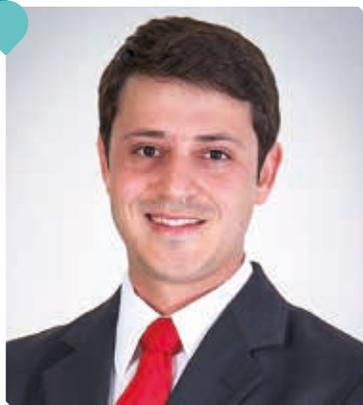
Com esta pesquisa, estamos apoiando um setor muito relevante da economia capixaba e contribuindo na tomada de decisão por parte de investidores, construtoras, corretores e agentes imobiliários.”

Aldo Muñoz

GERENTE DE AUDIÊNCIA E INTELIGÊNCIA DE MERCADO DA REDE GAZETA

relevante da economia capixaba, que é o segmento imobiliário e, especialmente, contribuindo na tomada de decisão por parte de investidores, construtoras, corretores e agentes imobiliários”, avalia o gerente de Audiência e Inteligência de Mercado da Rede Gazeta, Aldo Muñoz.

Muñoz ressalta ainda que a empresa tem investido, ao longo dos anos, na realização de pesquisas por meio da área de Inteligência de Mercado, ciente da importância que esses estudos têm para apoiar a tomada de decisão e, de forma muito prática, na avaliação dos produtos e do mapeamento do consumo e



Essa maior demanda por imóveis grandes e de três quartos pode ser ainda resquício da pandemia, quando as pessoas buscaram por imóveis maiores.”

Eduardo Borges

DIRETOR DE ECONOMIA E ESTATÍSTICA DO SINDUSCON-ES

hábitos de compra do capixaba em diversos segmentos.

“Acreditamos que, ao longo dos anos, a nossa área de Inteligência tem construído uma curva de aprendizado, que nos posicionará como fortes conhecedores do comportamento do capixaba, tornando-nos ainda mais relevantes no mercado capixaba, especialmente na geração de conhecimento para nossos parceiros e clientes”, afirma.

UNIDADES MAIORES

Com base nos dados da pesquisa, o diretor de Economia e Estatística do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Espírito Santo (Sinduscon-ES), Eduardo Borges, observa que a demanda por unidades maiores está bem alta, o que pode indicar



Quando os juros baixarem, vai haver aumento de preços. A estratégia ideal seria fechar o negócio agora e depois fazer a portabilidade do financiamento.”

Alexandre Schubert

VICE-PRESIDENTE DA ADEMI-ES

uma procura reprimida, ainda não identificada pelo mercado.

Dados do 41º Censo do Sinduscon mostram que os imóveis de dois quartos (50% do interesse, segundo a pesquisa Setor Imobiliário Capixaba) ainda predominam: são 8.613 unidades em produção. Enquanto isso, os de três dormitórios, que ocupam o interesse de 41% dos capixabas que procuram um imóvel, têm 2.869 unidades em produção, de acordo com o Censo.

“No caso do segmento econômico, é tradicional que sejam imóveis de dois quartos, por conta das pessoas que estão formando sua família. Mas essa demanda alta por imóveis grandes e de três quartos pode ser ainda resquício da



pandemia, quando as pessoas buscam por espaços maiores”, analisa.

REDUÇÃO DE JUROS

Outro aspecto destacado na pesquisa Setor Imobiliário Capixaba foi a intenção de compra maior a partir de 2024: 27% pensam em adquirir um imóvel no ano que vem, e 21% pretendem comprar uma casa ou apartamento somente em 2026. Para este ano, 10% ainda cogitam a possibilidade de ter sua moradia própria.

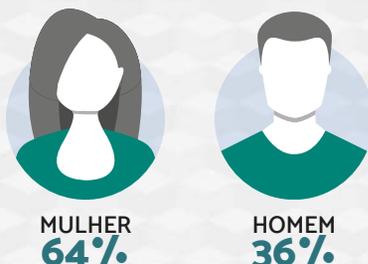
“Esses números refletem o que o mercado está passando: muita procura e poucos lances, esperando a redução de juros, já que há uma expectativa de corte gradual da taxa Selic, que interfere diretamente no financiamento e no valor das prestações”, sublinha o vice-presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES), Alexandre Schubert.

No entanto, Schubert avalia que pode ser um erro de estratégia deixar para comprar o imóvel mais tarde, principalmente por conta da redução dos estoques. “As empresas estão produzindo e oferecendo menos unidades, e quando os juros baixarem, vai haver um aumento de preços, por conta da valorização imobiliária. A estratégia ideal seria fechar o negócio agora e depois fazer a portabilidade do financiamento quando baixarem os juros”, recomenda.

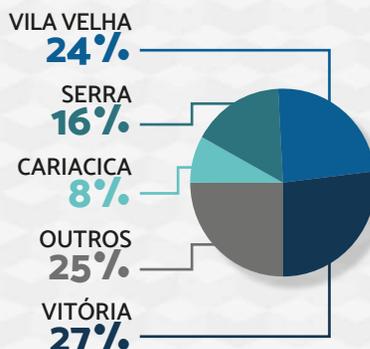
Ainda sobre valores, 51% querem pagar até R\$ 200 mil em um imóvel, 35% pretendem recorrer ao financiamento imobiliário e 18% dizem ter interesse em adquirir a casa própria com os subsídios do Minha Casa, Minha Vida. O principal critério de escolha de um imóvel é a localização (46%), seguida de preço (31%) e estado de conservação (13%).

NÚMEROS DA PESQUISA SETOR IMOBILIÁRIO CAPIXABA

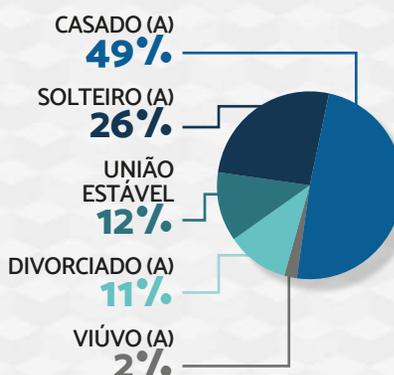
PERFIL GERAL



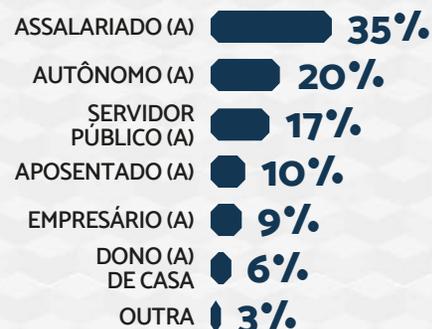
MORA ONDE



ESTADO CIVIL

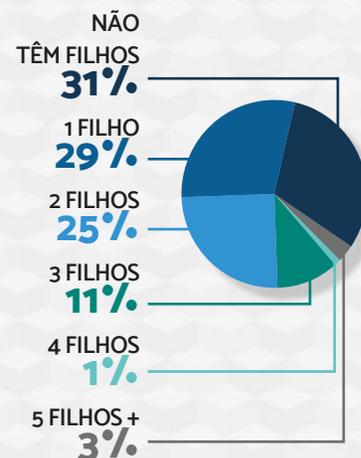


TRABALHO



FAMÍLIA

69% TÊM FILHOS E 68% NÃO PRETENDEM TER FILHOS NO FUTURO.



60% DOS FILHOS TÊM IDADE DE 0 A 10 ANOS. 79% DOS FILHOS AINDA MORAM COM OS PAIS.

CLASSE

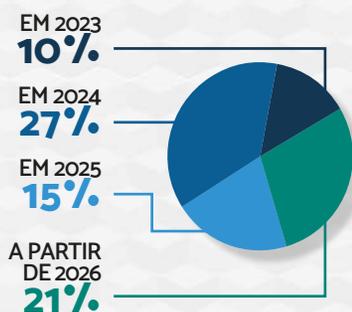


POTENCIAL DE COMPRA



73% PRETENDEM COMPRAR UM IMÓVEL

DESSE TOTAL



DOS **27%** QUE NÃO PRETENDEM COMPRAR IMÓVEL, O MOTIVO É:

JÁ TÊM UM IMÓVEL	60%
NÃO TÊM DINHEIRO	16%
ESPERANDO UM MOMENTO MELHOR	12%
COMPRARAM UM IMÓVEL NOS ÚLTIMOS 12 MESES	12%
FINANCIAMENTO CARO	9%
MORAM DE ALUGUEL	6%
VIVEM COM OS PAIS	4%
TAXA DE JUROS ALTA	4%

PÚBLICO COM INTERESSE EM ADQUIRIR UM IMÓVEL

OS MOTIVOS DOS **73%** QUE PRETENDEM ADQUIRIR UM IMÓVEL:

TER UM IMÓVEL PRÓPRIO	39%	NECESSIDADE DE UM IMÓVEL MENOR	7%
SAIR DO ALUGUEL	29%	FINANCIAMENTO ESTÁ BOM	3%
INVESTIMENTO	27%	MERCADO ESTÁ BOM	3%
NECESSIDADE DE UM IMÓVEL MAIOR	14%	TAXA DE JUROS ESTÁ BOA	1%
SAIR DA CASA DOS PAIS	10%		

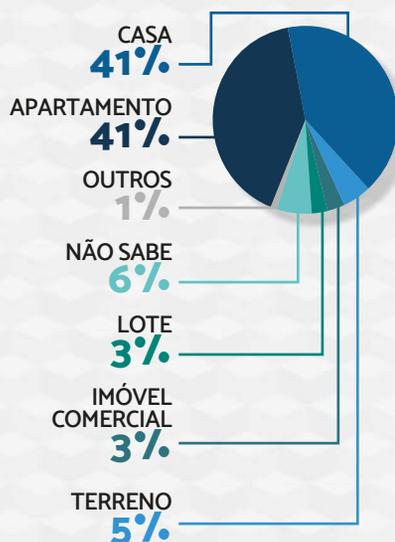
48% DOS CAPIXABAS NÃO TÊM PREFERÊNCIA QUANTO AO IMÓVEL SER NOVO OU DE TERCEIROS.

23%
PREFEREM USADO

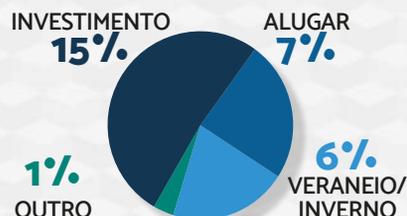
20%
PREFEREM NOVO (RECÉM-CONSTRUÍDO)

10%
PREFEREM NA PLANTA

O CAPIXABA PRETENDE ADQUIRIR O SEGUINTE IMÓVEL



A INTENÇÃO PRINCIPAL É ADQUIRIR UM IMÓVEL PARA MORADIA: **71%**



TIPO DE IMÓVEL QUE PRETENDE ADQUIRIR



TAMANHO DO IMÓVEL





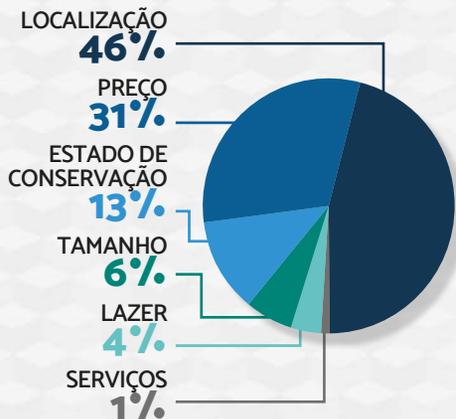
NÚMEROS DA PESQUISA SETOR IMOBILIÁRIO CAPIXABA

O IMÓVEL DE INTERESSE:

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Vila Velha	25%
Vitória	24%
Serra	18%
Em outro Estado	8%
Região Sul do ES	6%
Montanhas capixabas	5%
Cariacica	4%
Guarapari	4%
Região Norte do ES	3%
Linhares	2%
Outro	2%

CRITÉRIOS NA ESCOLHA DO IMÓVEL



COMO BUSCA INFORMAÇÕES SOBRE IMÓVEIS ANTES DE COMPRAR?

Indicação de familiares/amigos	37%
Sites de anúncios especializados	33%
Sites de anúncios	33%
Suporte de corretor/corretora de imóveis	32%
Por meio de imobiliária	24%
Classificados on-line	22%
Estande de vendas da construtora	11%

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL



QUARTOS

QUEREM 2 QUARTOS	50%
QUEREM 3 QUARTOS	41%
QUEREM 4 QUARTOS	5%



VAGAS DE GARAGEM

QUEREM 1 VAGA	58%
QUEREM 2 VAGAS	30%
NÃO PRECISAM DE NENHUM	9%



SUÍTES

NÃO PRECISAM	24%
PRECISAM DE 1	63%
QUEREM 2	11%



VARANDA

NÃO TÊM INTERESSE	10%
QUEREM	79%

O QUE NÃO PODE FALTAR

NO IMÓVEL

Vista para o mar	84%	Outro	42%
Ventilação	75%	Sol da tarde	8%
Sol da manhã	60%	Vista para montanhas	2%

NO LAZER

Churrasqueira	54%	Sauna	9%
Piscina	49%	SPA	4%
Salão de festas	35%	Quintal	3%
Espaço gourmet	29%	Cinema	2%
Academia	27%	Lazer infantil	1%
Espaço pet	14%	Jardim	1%
Quadra de esporte	13%	Outro	3%
Salão de jogos	10%		



O QUE ESPERAR DA ECONOMIA PARA 2024?

Com a redução da taxa Selic e expectativa de que esse processo continue nos próximos meses, especialistas apontam as oportunidades para o setor

DEPOIS de um período de juros de financiamento no seu patamar mais baixo, a economia brasileira passou por uma fase de estagnação e de inflação em alta, o que fez com que a taxa básica de juros, a Selic, chegasse a 13,75% em setembro de 2022, um dos patamares mais altos desde 2016, quando começou aquele ano em 14%.

Isso fez com que o mercado imobiliário, que vinha crescendo

até então, tivesse um freio no seu avanço, visto que o financiamento tem um papel importante na movimentação desse segmento. E, para um investidor, comprar imóvel torna-se menos atraente do que optar por deixar seu dinheiro no mercado financeiro.

No entanto, desde agosto, o Banco Central vem reduzindo a Selic, que chegou, no dia 20 de setembro, a 12,75%, retração

provocada pela inflação em queda e estabilização da economia. Para o economista e titular do quadro da CBN “O Assunto É Dinheiro”, Teco Medina, a expectativa é que esses cortes na Selic continuem até chegar a um índice na casa de um dígito apenas, até meados de 2024.

“Tudo vai depender do cenário externo. Mas a economia do Brasil tem se mostrado mais robusta do que há cinco anos. Estamos diante de uma oportunidade interessante, pois, em 2024, o mundo inteiro deve começar uma movimentação para a redução de juros e, em 2025, este atual ciclo na economia mundial



Tudo vai depender do cenário externo. Mas a economia do Brasil tem se mostrado mais robusta do que há cinco anos. Estamos diante de uma oportunidade interessante, pois, em 2024, o mundo inteiro deve começar uma movimentação para a redução de juros.”

Teco Medina

ECONOMISTA E
COMENTARISTA DA CBN



A taxa de juros alta é muito cruel com o mercado, mas este se mostrou muito forte, pois, em outros períodos, o baque seria muito maior. No último ano, por exemplo, o desempenho de ritmo se manteve, mas menor do que vimos em 2021 e 2022.”

Juarez Gustavo Soares

CONSULTOR IMOBILIÁRIO E
COLUNISTA DO HUB IMOBILIÁRIO A GAZETA



Os últimos meses do ano serão mais propícios ao mercado imobiliário em geral e aos financiamentos imobiliários em razão da contínua (esperada) queda da taxa Selic e do alinhamento das operações do Minha Casa, Minha Vida.”

Celso Petrucci

ECONOMISTA-CHEFE
DO SECOVI-SP

deve mudar, com corte de juros e aumento do crescimento”, comenta.

A mesma opinião tem o consultor imobiliário e colunista do Hub Imobi A Gazeta, Juarez Gustavo Soares. Segundo ele, apesar das altas taxas de juros e da economia, que começa a andar novamente, o mercado imobiliário se mostra forte e positivo.

“A taxa de juros alta é muito cruel com o mercado, mas este se mostrou muito forte, pois, em outros períodos, o baque seria muito maior. No último ano, por exemplo,

o desempenho de ritmo se manteve, mas menor do que vimos em 2021 e 2022”, avalia.

Ele também calcula que esse ritmo de queda da Selic deve continuar até o próximo ano, contribuindo para a redução das taxas de juros. “O efeito é positivo tanto para o financiamento da produção quanto para o comprador final, que tem prestações mais acessíveis”, diz.

Mas Soares também cita outros dois fatores da economia que podem contribuir para uma expansão maior

do mercado imobiliário já a partir do próximo ano. Um deles é a taxa de desemprego, que se encontra em um patamar menor que no ano passado, o que viabiliza maior interesse nos segmentos médio e econômico. O segundo é o volume de ofertas do mercado, que indica um quantitativo ainda relativamente baixo, mas há a previsão de lançamentos expressivos para o próximo ano.

“É preciso, porém, que se tenha uma cadência saudável no volume de lançamentos para que não

haja desequilíbrio. Esse é um ponto de cautela. Mas não há cenário de queda no preço de imóveis. O que pode acontecer com uma quantidade maior de ofertas é haver um desequilíbrio na velocidade de vendas”, complementa.

Outro destaque na economia deve ficar para o Minha Casa, Minha Vida (MCMV), segundo o

economista-chefe do Sindicato das Empresas de Administração, Comercialização e Atividades Imobiliárias (Secovi-SP), Celso Petrucci. “O crescimento nos lançamentos e nas vendas do programa já está sendo sentido na Caixa, e esperamos que, em 2024, tenhamos orçamento para suportar a produção e a aquisição dos imóveis financiados pelo programa”, avalia.

Para ele, os últimos meses do ano serão mais propícios ao mercado imobiliário em geral e aos financiamentos imobiliários. “Isso deve ocorrer em razão da contínua (esperada) queda da taxa Selic e do alinhamento das operações do MCMV correspondentes ao novo teto e subsídios realizado em julho passado”, assinala.



Se essa redução (da Selic) se concretizar, é plausível que as instituições financeiras também busquem ajustar suas taxas de juros para manter a competitividade no mercado. Isso pode resultar em condições mais favoráveis para os compradores de imóveis, com taxas de juros mais atrativas.”

Carlos Artur Hauschild
DIRETOR DE NEGÓCIOS E
RECUPERAÇÃO DE ATIVOS DO
BANESTES

SHUTTERSTOCK



PREVISÃO DE TAXAS DE JUROS MAIS ATRATIVAS

Segundo o diretor de Negócios e Recuperação de Ativos do Banestes, Carlos Artur Hauschild, a projeção de encerrar 2023 com uma Selic em 11,75% ao ano indica um movimento de flexibilização da política monetária por parte do Banco Central, que tem o potencial de influenciar positivamente o mercado imobiliário.

“A expectativa para o financiamento imobiliário em 2024 é, em parte, dependente da trajetória da Selic. Se essa redução se concretizar, é plausível que as instituições financeiras também busquem ajustar suas taxas de juros para manter a competitividade no mercado. Isso pode resultar em condições mais

favoráveis para os compradores de imóveis, com taxas de juros mais atrativas”, avalia.

Durante 2023, o banco concedeu mais de R\$ 500 milhões em crédito imobiliário, um incremento de mais de 150% em comparação com o mesmo período do ano anterior.

“Quanto à perspectiva de crescimento na concessão de crédito, a tendência é que haja um aumento gradual, uma vez que as condições financeiras devem se tornar mais favoráveis. O crescimento econômico e a retomada do mercado imobiliário são fatores que contribuem para o aumento da concessão de crédito”, salienta. 



SHUTTERSTOCK



Bancos financiam até 90% do valor do imóvel, com pagamento em até 420 meses

MAIS CRÉDITO AMPLIA O ACESSO À CASA PRÓPRIA

Expectativa é que 2023 feche como o terceiro melhor ano para o financiamento imobiliário. Retomada do Minha Casa, Minha Vida também reaquece mercado

O ANO de 2023 deve terminar como o terceiro melhor na concessão de crédito imobiliário no país, perdendo somente para os últimos dois exercícios. Segundo projeção da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), as expectativas indicam que até dezembro o Brasil registrará cerca de R\$ 238 bilhões em concessões de financiamento imobiliário, sendo R\$ 82 bilhões referentes ao Fundo de Garantia

do Tempo de Serviço (FGTS), 32% a mais em relação a 2022, e R\$ 156 bilhões vindos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) - 13% a menos do que o ano passado.

Para efeito de comparação, 2021 chegou a R\$ 255 bilhões no total (R\$ 49 bilhões com FGTS e R\$ 205 bilhões com SBPE), e 2022 fechou com R\$ 241 bilhões em concessões (R\$ 62 bilhões com FGTS e R\$ 179 bilhões com SBPE).

SAIBA MAIS

Veja abaixo a comparação dos valores aproximados da taxa de juros de financiamento imobiliário ao ano.

- » **Caixa:** a partir de 8,99% a.a.
- » **Banestes:** a partir de 8,89% a.a.
- » **Sicoob:** 10,19% a.a.
- » Nos maiores bancos do Brasil, é possível encontrar taxas entre 9,8% e 11,5%.

Fonte: bancos citados.
Dados referentes a setembro/2023.

Somente no Espírito Santo, até agosto deste ano, foram registrados R\$ 830,83 milhões em concessões de financiamento imobiliário com os recursos da poupança, segundo levantamento da Abecip.

A presidente da Caixa, Maria Rita Serrano, também divulgou em setembro a marca histórica atingida pela instituição financeira, de R\$ 700 bilhões em carteira ativa de crédito imobiliário no país, com 6,6 milhões de contratos. Isso representa um crescimento de 9,56% em relação a 2022, com R\$ 638,9 bilhões.

Por meio de financiamentos do Minha Casa, Minha Vida, a Caixa está contribuindo para ampliar o acesso à habitação em todo o país, com volume inédito de recursos e política robusta de subsídios. Isso significa que mais pessoas estão tendo a oportunidade de conquistar a casa própria.

Na avaliação da instituição, esse crédito, que proporciona a aquisição imediata do imóvel, influencia diretamente o mercado capixaba. “Esses recursos dinamizam a economia regional e nacional, ao proporcionar a geração de emprego e de renda no segmento da construção civil”, aponta a Caixa, em nota.

Conforme explica o diretor de Negócios e Recuperação de Ativos do Banestes, Carlos Artur Hauschild, as principais vantagens desse tipo de crédito é a possibilidade de financiar até 90% do valor do imóvel, com prazo de até 420 meses e, geralmente, com taxas de juros menores do que as de outras linhas.

O gerente de Crédito e Agronegócio do Sicoob ES, Eduardo Ton, complementa que a queda na taxa Selic tende a gerar redução do custo de captação das instituições financeiras (IFs). “A tendência é que o custo do crédito também diminua e, com isso, as taxas de juros praticadas se tornem mais atrativas”, analisa.

SHUTTERSTOCK



Consórcio é alternativa para comprar imóvel em parcelas, sem juros

RECORDE DE ADESÕES A CONSÓRCIOS NO PAÍS

Uma outra opção para financiar um imóvel é o consórcio, que teve 3,93 milhões de novas adesões em 2022, segundo dados da Associação Brasileira de Administradoras de Consórcios (Abac). Esse número recorde de cotas vendidas representou um aumento de 13,6% no país em relação a 2021.

O diretor administrativo e financeiro da empresa de consórcio Mycon, Francis Augusto Silva, explica que o consórcio é uma alternativa que vem sendo cada vez mais procurada, já que se trata de um sistema de financiamento coletivo em que um grupo de pessoas se reúne para atingir um objetivo.

A gerente-geral da Banestes Corretora, Arianny Magnago Tosi, argumenta que a vantagem é que o custo financeiro do consórcio é bem menor comparado com os empréstimos. “Já a desvantagem é que o cliente poderá ter de esperar um tempo maior para a compra do imóvel”, pondera.

Em uma pesquisa recente realizada também pela Abac, o consórcio de imóveis representa 12,3% das compras de imóvel no Brasil. Tudo indica que esse cenário se repete no Estado.

SAIBA MAIS

■ FINANCIAMENTO

- » Exige um valor mínimo de entrada.
- » Tem cobrança de juro.
- » Ideal para quem precisa do recurso imediatamente.

■ CONSÓRCIO

- » É possível fazer o parcelamento sem pagar entrada.
- » Não há juros, somente o valor da taxa de administração da empresa mediadora.
- » É um autofinanciamento, que consiste em uma “poupança coletiva”.
- » É possível ser contemplado por sorteio ou lance.
- » O sorteio é a forma de garantir que cada bem seja entregue de forma justa.
- » Nenhuma administradora pode garantir quando essa contemplação pode acontecer.



SHUTTERSTOCK



IMÓVEIS NO ES TÊM ATÉ 157% DE RENTABILIDADE

Com um retorno acima da maioria das aplicações financeiras, imóvel como investimento tem mostrado toda a sua força

PESQUISA sobre desempenho do mercado imobiliário capixaba de 2012 a 2022, realizada pela Associação e Sindicato das Empresas

do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES), apontou que a rentabilidade de um imóvel – resultado da soma entre a valorização

imobiliária e o retorno do aluguel – em Vitória, chega a ser 131,15%. Em Vila Velha, é ainda maior, alcançando 157,64%.

A mesma pesquisa ainda mostra que o retorno do aluguel, no mesmo período, ficou em torno de 30%, considerando 0,35% ao mês e 10% de taxa média de vacância. Sem contar a valorização imobiliária no período de 10 anos, que chegou a 127,64%, no caso de Vila Velha, e 101,15% na Capital.

A maior valorização na cidade canela-verde foi Itapuã, que chegou a 144,6%. Isso significa que um imóvel de três quartos no bairro, que custava R\$ 386 mil em 2012, chegaria a R\$ 944.156 em 2022. No caso de Vitória, o bairro mais valorizado foi a Praia do Canto (128,01%):



Mesmo em períodos de alta inflação, o investimento imobiliário pode preservar o poder de compra e proteger seu patrimônio.”

Gabriel Mansur

ESPECIALISTA EM
FUNDOS IMOBILIÁRIOS
DA VALOR INVESTIMENTOS

uma unidade de quatro quartos em 2012 custava R\$ 900 mil, e em 2022, R\$ 2.052.090.

Os números mostram o potencial para investidores no mercado imobiliário capixaba, que nos últimos dois anos também tem se destacado em nível nacional por meio do Índice FipeZap de Venda Residencial. Vitória tem sido a capital com o maior preço médio do metro quadrado (R\$ 10.806) há seis meses. Os dados consideram apenas imóveis de terceiros e não incluem lançamentos.

LUCRO E GANHO DIRETO

Para o empresário, consultor de mercado imobiliário e colunista do Hub Imobi A Gazeta, Juarez Gustavo Soares, indiretamente, a obtenção de lucro acontece com a valorização da

DESEMPENHO DO MERCADO IMOBILIÁRIO CAPIXABA DE 2012 A 2022

- **149,51%** é a rentabilidade média do imóvel (RI) de Vitória e Vila Velha
- Vitória tem RI de **131,15%**
- Vila Velha tem RI de **157,64%**
- **30%** é o retorno do aluguel no período
- Valorização imobiliária em Itapuã: **144,6%**
- Valor de um imóvel de 3 quartos em 2012: **R\$ 386 mil**
- Em 2022, o valor de venda era de **R\$ 944.156**
- Valorização imobiliária na Praia do Canto: **128,01%**
- Unidade de 4 quartos em 2012: **R\$ 900 mil**
- Em 2022, o valor de aquisição era de **R\$ 2.052.090**

Fonte: Ademi-ES

propriedade, enquanto o valor do aluguel é considerado um ganho direto.

Contudo, ele salienta que existem outras maneiras de investir. “Sem ter a preocupação de escolher qual imóvel adquirir, existem participações em Sociedades de Propósito Específico (SPE). São empreendimentos coletivos criados para compartilhar o risco financeiro”, explica.

Ele avalia que isso é reflexo de uma crescente profissionalização do mercado nos últimos seis a oito anos, aliada à melhoria de processos de controle, de incorporação e de comercialização.

O fundo imobiliário também é outra alternativa, principalmente, por não precisar de um investimento inicial alto. Formato que, segundo Soares, é considerado mais seguro.

POR ONDE COMEÇAR?

O vice-presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo (Sinduscon-ES),

Leandro Lorezon, aponta que, para começar, é preciso entender o ciclo econômico do país para avaliar os momentos mais favoráveis de entrada e de saída nos investimentos. “Além de questões como renda da população e taxa de juros.”

O especialista em fundos imobiliários da Valor Investimentos Gabriel Mansur também explica que a expectativa é sempre que o preço dos ativos de imóveis apresente valorização em termos reais, além de ser reajustado pela inflação.

“Isso significa que, mesmo em períodos de alta inflação, o investimento imobiliário pode preservar o poder de compra e proteger seu patrimônio.”

Por isso, ele recomenda procurar identificar as verdadeiras oportunidades. “Encontrar áreas que têm potencial de valorização, aliado a um bom preço por metro quadrado, é a fórmula para fazer bons investimentos”, pontua. 🏠



PROCESSOS MAIS DIGITAIS E ÁGEIS PARA ATRAIR INVESTIMENTOS

Prefeituras da Grande Vitória buscam aperfeiçoar sistemas e digitalizar processos, usando até inteligência artificial, para que aprovações de projetos imobiliários sejam analisadas em menos tempo

O CRESCIMENTO de um município passa, principalmente, por seu desenvolvimento imobiliário. E um dos fatores mais importantes, que tem o potencial de fazer com que um determinado empreendimento seja construído ou não em uma cidade, é justamente a aprovação do projeto.

Um dos principais pleitos do setor imobiliário, a velocidade com que projetos são aprovados pelo poder público ainda é um gargalo, mas prefeituras, sobretudo as da Grande Vitória, têm buscado aperfeiçoar sistemas e digitalizar processos, usando até inteligência artificial, para que a liberação para o início das obras ocorra em menos tempo.

Um exemplo é a Prefeitura de Vila Velha, que, desde 2021, quando tornou o trâmite de processos totalmente on-line, conseguiu reduzir em até 30% esse tempo, segundo afirma a secretária

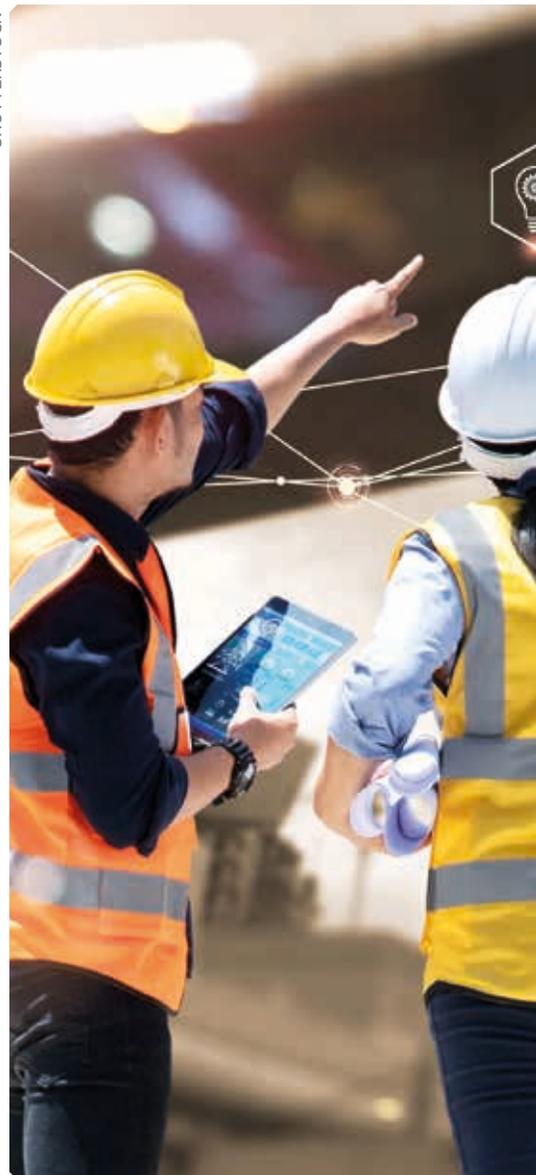
municipal de Desenvolvimento Urbano e Mobilidade, Adriana Peixoto Miguel.

“Atualmente, estamos em fase de testes, mas, assim que instituímos, de forma on-line, a autodeclaração de projetos de baixa complexidade, o tempo de espera de aprovação de novos empreendimentos será ainda menor”, afirma.

A Prefeitura de Vitória também tem apostado na redução do prazo de aguardo com a digitalização e simplificação de processos. Segundo o secretário de Desenvolvimento da Cidade e Habitação, Luciano Forrechi, em 2021 foi mudada a legislação para separar os tipos de empreendimentos.

“A aprovação de uma obra nova de alta complexidade demorava mais de um ano para acontecer. Atualmente, essa média é de 120 dias. Também estamos em fase de testes para a utilização de inteligência artificial para ajudar na análise de projetos”, complementa.

SHUTTERSTOCK



CRESCIMENTO MAIS ORDENADO

O presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Espírito Santo (Sinduscon-ES), Douglas Vaz, enfatiza que as prefeituras têm buscado se estruturar para aumentar a celeridade dos processos. Mas, segundo ele, o que ainda pode melhorar nesse quesito é uma mudança de cultura.



Aprovação de projetos por meio digital é um dos investimentos dos municípios

“É preciso ter uma visão voltada para o desenvolvimento do município, pois, quanto mais acelerar a aprovação dos projetos, melhor será a cidade, que passa a ter mais empregos, renda e receita para o município. É preciso implantar uma cultura de dar mais velocidade a esses processos”, frisa.

Segundo ele, a demora na liberação de projetos pode, inclusive, levar a um crescimento

ADESSANDRO REIS/SECOM PMVV



Estamos em fase de testes, mas, assim que instituímos, de forma on-line, a autodeclaração de projetos de baixa complexidade, o tempo de espera de aprovação de novos empreendimentos será ainda menor.”

Adriana Peixoto Miguel

SECRETÁRIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MOBILIDADE DE VILA VELHA

desordenado da cidade, uma vez que algumas pessoas acabam trabalhando na ilegalidade, vendendo terrenos de um projeto que não está aprovado pela prefeitura, criando toda uma rede de insegurança, tanto para os donos dos imóveis, que podem estar sujeitos a despejo, quanto para os municípios, com a perda de arrecadação.

Membro do Núcleo Gestor do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo (Crea-ES), o engenheiro civil José Maria Cola dos Santos explica que, no caso de empreendimentos ilegais, o papel da entidade é orientar e penalizar o

LEONARDO SILVEIRA



A aprovação de uma obra nova de alta complexidade demorava mais de um ano para acontecer. Atualmente, essa média é de 120 dias. Também estamos em fase de testes para a utilização de inteligência artificial para ajudar na análise de projetos.”

Luciano Forrechi

SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO DA CIDADE E HABITAÇÃO DE VITÓRIA

profissional de engenharia quando este comete uma infração.

“As prefeituras têm feito o seu trabalho e o Crea faz seu papel de fiscalização. Dependendo da localização e do porte do empreendimento, é necessário fazer o estudo de impacto de vizinhança. Quanto ao Crea, temos digitalizado os processos para permitir uma velocidade maior na emissão da notação de responsabilidade técnica. Assim que o pagamento é realizado, ela já está valendo, permitindo que uma obra seja iniciada”, reforça. 

ALGUMAS AÇÕES DAS PREFEITURAS PARA AGILIZAR APROVAÇÕES DE PROJETOS

CARIACICA

- Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM), com as seguintes mudanças: não há mais limite de andares desde que a edificação atenda à área máxima de construção permitida; redução da exigência de vagas para habitações de interesse social e comercial; e isenção de áreas de estacionamento, circulação e áreas comuns no cálculo da área máxima permitida.
- Sistema de aprovação on-line Aprova Legal.
- Alteração do Código de Obras em relação ao tamanho de vagas de estacionamento, circulação e manobra.
- Aprovação e regularização de edificações com projeto simplificado.
- Revisão do Código de Obras para implementar a licença para construção autodeclarada. A análise pelos técnicos será feita posteriormente para confirmar as informações e emitir a aprovação definitiva.

SERRA

- Aumento das aprovações de projeto e licenças de obra após a integração das secretarias de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano e da implementação de processo totalmente digital.
- A digitalização dos processos, apoiados na autodeclaração, permite a concessão de licenças em sete dias, em média.
- Aprovação do PDM Sustentável, que instituiu mudanças, como: reestruturação dos índices urbanísticos e compatibilização com a real ocupação dos parcelamentos municipais aprovados; adequação das Zonas de Proteção Ambiental ao Código Florestal Brasileiro; adequação das regras e modelos de parcelamento às normas estaduais e federais.
- Está em andamento a revisão do Código de Obras, de Posturas e de Meio Ambiente.
- Melhoria dos processos digitais, com uso de novas tecnologias.

VIANA

- Implantação do sistema Desenvolve Legal, plataforma on-line parametrizada com o PDM e

com o Código de Obras, agilizando a aprovação dos projetos.

- Revisão do Código de Obras, com a inclusão do Programa “Simplifica Viana”, para análise simplificada dos projetos.
- Torna responsável do autor do projeto e do responsável técnico pela execução da obra o atendimento a toda e qualquer legislação vigente.
- Revisão do PDM em 2022.

VILA VELHA

- Alterações no PDM, com redução no número de vagas de estacionamento.
- Criação de estudo alternativo de impacto para projetos de menor porte.
- Está em estudo a inserção de autodeclaração na aprovação de projetos de baixa complexidade, cuja consulta prévia será on-line.
- O estudo de impacto de vizinhança foi readequado, para projetos de 5 mil a 10 mil m² como de baixa complexidade, e acima de 10 mil m² como de alta complexidade.
- Alteração dos impactos das atividades econômicas: em vez do tamanho do empreendimento, o critério vai depender da relação do tipo da atividade e da área onde está inserido o projeto.
- Inserção de processo eletrônico em 2021, reduzindo o tempo de tramitação.

VITÓRIA

- Inclusão da aprovação on-line de projetos para agilizar o processo.
- Mudança na legislação, em 2021, com a separação dos tipos de projetos: nova obra, melhorias, pequenas e grandes intervenções.
- Diferenciação entre projetos de baixa e alta complexidade: o que define cada uma não é mais o tamanho e sim o impacto que terá na região.
- Está em desenvolvimento um sistema que utilizará inteligência artificial (IA) e permitirá analisar automaticamente os requisitos do Plano Diretor Urbano (PDU) para aprovação automática de um projeto.

Fonte: prefeituras dos municípios citados.

ADEMI-ES[®]

A **ADEMI-ES** faz de sua história, um marco no mercado imobiliário capixaba.

Unificando as variadas demandas de diversos segmentos da cadeia, a entidade representa os interesses do setor imobiliário perante as autoridades governamentais, órgãos reguladores e outras instituições.

A associação atua focando garantir que as políticas públicas e regulamentações relacionadas ao setor imobiliário sejam justas e

favoráveis ao seu crescimento e desenvolvimento sustentável.

A **ADEMI-ES** desenvolve um papel fundamental no fomento do mercado imobiliário representando os interesses do segmento, promovendo práticas de qualidade com apoio a capacitação e inovação.

Por meio de suas atividades, a **ADEMI-ES** contribui para a construção de um ambiente mais **saudável e próspero para todos os cidadãos do Espírito Santo.**





RETROFIT: UM NOVO CENÁRIO PARA O CENTRO DE VITÓRIA

Com uso de tecnologia, é possível preservar o estilo arquitetônico histórico e incentivar a reocupação pelo mercado imobiliário

PARA RECUPERAR prédios antigos que marcaram a história e a cultura local, o conceito de urbanismo retrofit é uma solução comumente buscada para valorizar a arquitetura que estampou uma cidade por décadas, e até mesmo séculos. Com essa técnica, foi possível revitalizar o Centro do Recife (PE); o Jardim de Alah, no Rio de Janeiro (RJ); e Barcelona, na Espanha. Agora, o Centro de Vitória também está passando por esse processo e promete virar um outro bairro, porém sem perder suas características históricas.

Com toques de inovação, é possível preservar o estilo adotado inicialmente e abrir caminhos para aproveitar a volumetria de um imóvel, atualizar as instalações e áreas comuns, o que garante a segurança das pessoas e maior acessibilidade,

aquecendo, assim, o mercado imobiliário local.

Conforme analisa o presidente do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Espírito Santo (CAU-ES), o arquiteto e urbanista Heliomar Venâncio, o retrofit está ligado basicamente a uma renovação com tecnologia. “A técnica nasceu da necessidade de reforma de imóveis em áreas degradadas, mas respeitando uma série de parâmetros como planejamento, sustentabilidade, tecnologia e renovação de uso”, explica.

Ele complementa que, com o sucesso na

arquitetura, o termo migrou para o urbanismo. “Em vez de se pensar em um único imóvel a ser ‘retrofitado’, planeja-se uma quadra ou uma rua, ou até mesmo um bairro inteiro”, menciona, ressaltando que, geralmente, trata-se de reformas comuns em áreas portuárias, próximas a terminais urbanos ou áreas centrais das cidades.

No entanto, para mover a mola do retrofit urbano, é preciso uma gestão para essa finalidade por parte do poder público.

LEONARDO SILVEIRA / PREFEITURA DE VITÓRIA / DIVULGAÇÃO





LEI INCENTIVA MELHORIAS

Em Vitória, foi publicada a Lei nº 9.882/2022, definindo que serão consideradas como retrofit as intervenções em imóveis edificados que promovam a melhoria integral das fachadas, coberturas e áreas de uso comum, incluindo: a adaptação tecnológica do conjunto de instalações e equipamentos e o aproveitamento da estrutura e da volumetria do imóvel, dando uso adequado à realidade social e econômica de sua localização.

A legislação flexibiliza parâmetros construtivos e concede benefícios fiscais para os imóveis que foram objeto de retrofit no Centro da Capital.

O secretário de Desenvolvimento da Cidade e Habitação (Sedec) de Vitória, Luciano Forrechi, avalia que o retrofit é uma oportunidade para estimular a ocupação e a reabilitação de edificações no Centro da Capital capixaba.

Ele ressalta que é comum que as edificações, com o passar dos anos, tornem-se obsoletas. Isso porque os materiais e os recursos tecnológicos avançam, e os edifícios mais antigos deixam de ser atrativos ou perdem funcionalidade.

“O fortalecimento de núcleos de comércio e serviços em outras partes de Vitória e de municípios periféricos contribuiu para que a área central da Capital fosse esquecida e abrigasse edificações comerciais vazias ou subutilizadas”, sublinha o secretário.

Forrechi, portanto, acredita que, estabelecer uma política de retrofit, com incentivos urbanísticos e fiscais, é um passo importante para o município “ressignificar o bairro com novos usos e ocupações e estimular a função social de uma área já provida de infraestrutura e bom acesso aos serviços públicos”.

A expectativa da secretaria é de trazer novos ares para o Centro, restaurando o bom aspecto do bairro e reaquecendo a vida social e cultural da região, o que, conseqüentemente, pode incentivar as atividades imobiliárias na área, nos próximos meses e anos.

“Ao mesmo tempo, queremos tornar as edificações mais atrativas para novos moradores e empreendedores para que reocupem salas, lojas e unidades residenciais. Para isso, é preciso atrair um perfil de compradores que, em razão dos elevados preços de imóvel na cidade, não conseguiam mais alcançar um produto imobiliário na Capital”, analisa.

LEI DO RETROFIT

A Lei Municipal de Vitória nº 9.882/2022, regulamentada em abril de 2023, normatizou os procedimentos para análise de pedidos de enquadramento de edificações no retrofit na Capital, cujas regras constam no Manual de Aprovação de Projetos.

ESSA REGULARIZAÇÃO POSSIBILITA:

- » *o acréscimo de pavimento para uso comum;*
- » *a construção de varandas e de áreas técnicas para instalações de ares-condicionados e equipamentos, mesmo quando estejam sobre a calçada, respeitados alguns critérios;*
- » *mudança de uso de residência para comércio, ou ao contrário.*

Por outro lado, as atividades especiais ou de impacto de vizinhança deverão atender às recomendações técnicas de adequação para minimizar desconforto aos imóveis próximos.

Todas as unidades imobiliárias da edificação que se enquadrem nos critérios serão beneficiadas com a isenção do IPTU durante cinco anos, podendo esse prazo se estender por até 10 anos.

Até final de setembro, 25 imóveis históricos do Centro de Vitória já foram reconhecidos pela prefeitura como aptos a receber os benefícios da “lei do retrofit”.

Fonte: Sedec.

JANSEN LUBE/PMV/ DIVULGAÇÃO



Armazéns do Porto estão passando por revitalização que vai mudar visual da região

EXPECTATIVA COM REFORMA DE ARMAZÉNS DO PORTO

A reforma dos prédios e dos cinco armazéns do Porto de Vitória foi iniciada no começo de agosto e engloba etapas de recuperação estrutural e de tratamento de patologias do concreto e de infiltrações, além de reforma das estruturas e recuperação do perfil arquitetônico.

Esta primeira fase do projeto contempla a limpeza e o tratamento de fachadas e alvenaria, além do reforço estrutural.

O projeto faz parte das obrigações do caderno de encargos da concessionária VPorts, que investirá aproximadamente R\$ 130 milhões em infraestrutura e superestrutura portuária. Até o momento, a autoridade portuária VPorts já contabiliza 20% de avanço físico da obra e

aguarda aprovação final da Secretaria de Estado da Cultura (Secult) para iniciar a próxima etapa.

A previsão da conclusão das obras é maio de 2024 e a finalização dos armazéns ainda está sendo estudada.

“Além de ser uma parte importante do Porto que, pelas condições estruturais, não pode ser utilizada, o conjunto dos cinco armazéns tem uma importância social e histórica significativa para a comunidade da Capital. Esse projeto reafirma nosso compromisso em apoiar a revitalização do Centro de Vitória com a melhoria da ambiência da região”, considera o diretor-presidente da VPorts, Ilson Hulle.



A técnica do retrofit nasceu da necessidade de reforma de imóveis em áreas degradadas, mas respeitando uma série de parâmetros como planejamento, sustentabilidade, tecnologia e renovação de uso.”

Heliomar Venâncio
PRESIDENTE DO CAU-ES

Queremos tornar as edificações do Centro mais atrativas para novos moradores e empreendedores para que reocupem salas, lojas e unidades residenciais.”

Luciano Forrechi
SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO DA CIDADE DE VITÓRIA



Colodetti

74
anos

*Confiança e
Tradição.*

Em cada casa, construímos um pedacinho da nossa história. Sempre atentos às tendências do mercado imobiliário, inovamos e somos reconhecidos pela credibilidade e relevância nesse meio. Não à toa, são 74 anos oferecendo o que há de melhor para construir seus sonhos.

Cola com a Colodetti!

 27 3336-0499

 @colodettimaterialdeconstrucao





SHUTTERSTOCK



ESG MOLDA O FUTURO DA CONSTRUÇÃO CIVIL

As iniciativas estão redefinindo o panorama do mercado, promovendo um desenvolvimento mais sustentável e responsável

NA CONSTRUÇÃO civil, o compromisso com os princípios ESG (do inglês, ambiental, social e governança) tem ganhado destaque. Tanto que, no Espírito Santo, as empresas do setor imobiliário vêm se fortalecendo para atingir os objetivos do ESG, adotando uma série de medidas voltadas para melhor aproveitamento dos princípios que o definem.

Nilson Sarti, vice-presidente da área de meio ambiente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), afirma que incorporar a agenda ESG é um caminho certo e sem volta para todos os setores econômicos.

“Cada vez mais, a sociedade exige que empresas e organizações disseminem boas práticas, tendo iniciativas que comprovem a responsabilidade com o meio ambiente e o cuidado com as

peçoas. As empresas têm apostado na eficiência energética de edifícios, no incentivo a construções mais sustentáveis e na industrialização para garantir canteiros de obras mais limpos e eficientes”, explica.

TECNOLOGIAS SUSTENTÁVEIS

Para isso, Sarti sinaliza que o setor tem investido em materiais mais econômicos no uso de energia e água, na redução de emissão de CO₂, além da captação de água das chuvas, fazendo reúso de água e uma melhor gestão de recursos.

“A tecnologia de Building Information Modeling (BIM) também tem sido ótima aliada nesse processo de garantir maior eficiência. Essa tecnologia contribui em todas as fases de execução de uma obra”, acrescenta.

Sarti ressalta ainda que, atualmente, há uma série de tecnologias sustentáveis que têm resultado em grande impacto na indústria da construção. Uma delas são as ferramentas de medição da emissão de gases de efeito estufa.

Um dos insumos que permite a viabilidade desse processo é a madeira. Por isso, órgãos como a CBIC têm fomentado a construção com madeira certificada, com selo de origem, por estar em sintonia com a preservação ambiental e a inovação.

Outro exemplo são as tecnologias que promovem eficiência energética dos empreendimentos, como o uso racional da energia elétrica em edificações desde sua fundação. Isso reduz impactos sobre o meio ambiente e reduz a conta de energia das famílias.

“Hoje, temos um novo perfil de consumidor, mais preocupado em relação ao meio ambiente, e as empresas estão aderindo, tendo essa agenda de sustentabilidade como guia”, ressalta.

DIVULGAÇÃO



Cada vez mais, a sociedade exige que empresas e organizações disseminem boas práticas.”

Nilson Sarti
VICE-PRESIDENTE DA ÁREA DE MEIO AMBIENTE DA CBIC

DIVULGAÇÃO



Para um projeto ser sustentável, não basta apenas inserção de tecnologias, é necessário que a arquitetura já nasça com esse propósito.”

Liliam Araujo
MESTRE EM ENGENHARIA CIVIL E ESPECIALISTA EM GESTÃO AMBIENTAL E CONSULTORA EM DESEMPENHO E SUSTENTABILIDADE

DESAFIOS NA HORA DA PRÁTICA

Apesar de todas as boas práticas e da preocupação das empresas, algumas organizações ainda esbarram em trâmites e custos que as impedem de avançar rumo aos princípios do ESG. É o que explica a mestre em Engenharia Civil Liliam Araujo.

“Empreendimentos mais sustentáveis passam por uma decisão voluntária das empresas. Acredito que essa fase está controlada no cenário das grandes e médias empresas. Nas pequenas, vejo que ainda há muito caminho a percorrer”, aponta.

Para Liliam, que também é especialista em Gestão Ambiental e consultora em Desempenho

e Sustentabilidade, a certificação ESG ainda é muito restrita a grandes construtoras. “Podemos dizer que, para um projeto ser sustentável, não basta apenas inserção de tecnologias, é necessário que a arquitetura já nasça com esse propósito”, diz.

De acordo com a engenheira, dentro das práticas ESG, o maior investimento deve ser feito na contratação do projeto e no planejamento de arquitetura para que as edificações tenham baixo consumo de recursos naturais, promovam boa qualidade ambiental, apresentem baixo custo operacional e gerem o mínimo impacto ambiental no decorrer de sua vida útil. 



SHUTTERSTOCK



A tecnologia tem sido uma aliada e uma ponte segura entre empresas tradicionais e startups

STARTUPS TRAZEM TECNOLOGIA COM NOVAS SOLUÇÕES

Saiba como as inovações tecnológicas estão redefinindo o mercado imobiliário por meio de soluções mais recentes

NOS ÚLTIMOS ANOS, o mercado imobiliário e a construção civil têm sido revolucionados pela crescente influência das *startups* e inovações

tecnológicas. Essas mudanças geram um impacto significativo no setor, desde a concepção de projetos até a entrega das chaves aos compradores,

tornando a indústria mais eficiente, sustentável e acessível.

Dados do 7º Mapa de Construtechs e PropTechs, divulgado neste ano, mostram que o setor abriga 1.068 *startups* ativas em todo o Brasil, um aumento de 11,4% em relação às 955 empresas mapeadas em maio de 2022. Já no Espírito Santo, o *hub* Base27 conta com mais de 110 *startups* conectadas diretamente ao *hub*, sendo que 10% tratam especificamente do mercado imobiliário e da construção civil.

De acordo com a *head* de Inovação do *hub*, Pollyana Rosa, o número – ainda que pequeno – é expressivo e os investimentos para novas soluções na área devem continuar.

“Nós temos apenas sete *startups* desses segmentos no Estado, é um

número razoável. Mas não estamos satisfeitos. Queremos incentivar o aumento desse número e, por isso, promovemos neste ano um ciclo de pré-aceleração voltado para qualificar *startups* desses segmentos e já temos outro planejado para o ano que vem”, conta.

TECNOLOGIA COMO ALIADA

A tecnologia tem sido uma aliada e uma ponte segura entre empresas tradicionais e *startups* que trazem novas soluções para mercado imobiliário e, principalmente, para a construção civil.

Segundo Cesar Mocelin, CEO da Mocelin Engenharia e da Ampla Vista Construtora, as *startups* surgem com o propósito de auxiliar e somar no quesito profissional. E foi pensando nisso que ele inseriu o modelo em suas empresas.

“Evoluir o bem-estar na casa dos nossos clientes é o nosso propósito. A qualidade do nosso lar está diretamente ligada à saúde, bem-estar, felicidade e performance. Entregamos isso por meio de imóveis de alta qualidade, cada vez agregando mais tecnologia”, assinala Cesar.

Segundo ele, à medida que as *startups* continuam a inovar e a tecnologia continua a evoluir, podemos esperar que o mercado imobiliário e a construção civil se transformem ainda mais nos próximos anos.

Essas mudanças não apenas melhorarão a eficiência e a sustentabilidade do setor, mas também oferecerão novas oportunidades e experiências, transformando uma indústria que, por muito tempo, se manteve tradicional.

54 HORAS DE INOVAÇÃO

Acreditando no potencial da junção entre a tecnologia e o setor da

DIVULGAÇÃO



Acreditamos que as pessoas envolvidas serão as que resolverão os verdadeiros desafios que o mercado da construção civil enfrenta.”

Hiatha Anderson de Assis

ASSESSOR ESPECIALISTA DE INOVAÇÃO NA MJV INNOVATION & TECHNOLOGY E ORGANIZADOR LÍDER DO STARTUP WEEKEND VITÓRIA 2023

DIVULGAÇÃO



Queremos incentivar o aumento do número de startups e, para isso, promovemos neste ano um ciclo de pré-aceleração voltado para qualificar startups do segmento imobiliário.”

Pollyana Rosa

HEAD DE INOVAÇÃO DO BASE27

VOCÊ SABIA?

O Espírito Santo possui um Fundo Soberano voltado para apoiar startups e todo o mercado de inovação capixaba. O investimento visa a criar condições excepcionais para o desenvolvimento de negócios, por meio de participações em empreendimentos consistentes, estratégicos e inovadores.

construção civil, Hiatha Anderson de Assis criou o Startup Weekend Vitória 2023. O evento, anual, tem como foco a educação, a criatividade e a colaboração. Com três dias de duração, seu alvo está na capacidade de as pessoas desenvolverem e apresentarem novas ideias para *startups*.

“A nossa missão é ensinar e promover o empreendedorismo. Construir, fortalecer e capacitar comunidades por meio da aprendizagem experiencial. Acreditamos que as pessoas envolvidas serão as que resolverão os verdadeiros desafios que o mercado da construção civil enfrenta”, ressalta o CEO. 



SHUTTERSTOCK



No setor imobiliário, o uso de algoritmos avançados é parte de uma revolução que beneficia vendedores e compradores

INTELIGÊNCIA ARTIFICIAL CHEGA AO MERCADO IMOBILIÁRIO

A nova tecnologia que impactou o mundo também está presente no setor imobiliário, veja o que dizem os especialistas

NA SONORA expansão das ferramentas de inteligência artificial (IA), esse recurso se torna ferramenta de produção de conteúdo e interação com o público dentro do mercado imobiliário. E está ao alcance de todos os profissionais, já que a maioria dessas inovações tem serviços gratuitos.

Para Juliana Ribeiro, especialista em marketing digital imobiliário na BanQ Investimentos, no mercado imobiliário, a inteligência artificial é uma “máquina poderosa quando bem pilotada”.

Ela aponta que, dentro do ChatGPT, uma das principais ferramentas de inteligência artificial no mercado, é possível estudar o padrão de consumo de um determinado imóvel,

assim como desenvolver textos para se comunicar bem com o cliente em um anúncio, por exemplo. “Já com o Midjourney, outro modelo de IA, pode-se criar imagens para usar em suas redes sociais e, com o Pictory.AI, editar vídeos para anúncios”, ressalta.

FUNCIONALIDADES

Tayrek Romanha, corretor de imóveis e técnico em transações imobiliárias, defende que a IA abre portas para facilitar processos, servindo como uma espécie de assistente pessoal e até mesmo auxiliando na identificação do perfil do cliente.

“Hoje, ferramentas e *softwares* nos ajudam a ter uma base para auxiliar na formulação de preços, no

IA E SEUS USOS

Inteligência artificial (IA): permite que a máquina se comporte de forma autônoma, simulando a inteligência humana.

Pictory AI: plataforma de IA para criação de vídeos por meio de textos.

ChatGPT: modelo de linguagem de IA para gerar texto em resposta a perguntas e comandos.

Midjourney: utiliza IA para transformar textos descritivos em imagens.

arquivamento de dados e também na criação de materiais mais persuasivos. Além disso, aprimoram a identificação do público-alvo, trazendo uma experiência personalizada ao cliente”, explica Tayrek.

DIVULGAÇÃO



A IA pode ajudar a fazer um anúncio, mas só o corretor é capaz de avaliar um imóvel, decidir se é uma compra segura e entender a necessidade do cliente.”

Ricardo Paiva

VICE-PRESIDENTE DA ADEMI-ES

DIVULGAÇÃO



A IA diminui distâncias, acelera processos e melhora ainda mais a experiência do cliente na compra e venda de um imóvel.”

Juliana Ribeiro

ESPECIALISTA EM MARKETING DIGITAL IMOBILIÁRIO NA BANCA INVESTIMENTOS

DIVULGAÇÃO



Hoje, ferramentas e softwares nos ajudam a ter uma base para auxiliar na formulação de preços, no arquivamento de dados e também na criação de materiais mais persuasivos.”

Tayrek Romanha

CORRETOR DE IMÓVEIS E TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

É importante que o profissional não deixe todas as funções a cargo da inteligência artificial, pois, mesmo sendo um banco de dados, as máquinas também são passíveis de erro. É o que explica Ricardo Paiva, vice-presidente da Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES) e diretor comercial da Píneiro de Sá Engenharia.

“O profissional deve conferir as informações trazidas com pesquisa, visto que a inteligência artificial ainda é falha na coleta de informações, já que não consegue distinguir nuances, especificações equivocadas e dados falhos da internet, cabendo essa avaliação ao profissional”, sinaliza Paiva.

SEGURANÇA PRECISA ESTAR EM PRIMEIRO LUGAR

É de consenso entre os profissionais que a segurança é uma preocupação significativa no mercado imobiliário, e o uso das ferramentas de IA deve seguir o fluxo de celeridade, confiabilidade e precisão nas transações.

“Muito em breve, o corretor de imóveis, sozinho, poderá produzir textos, vídeos, conteúdo para diversas plataformas com mais qualidade”, avalia o vice-presidente da Ademi-ES, Ricardo Paiva.

Para ele, a IA pode ajudar a fazer um anúncio, “mas apenas o corretor é capaz de avaliar um imóvel,

decidir se é uma compra segura, recomendar baseado nas necessidades do cliente, que muitas vezes não são latentes, mas percebidas pelo profissional que escuta com atenção os motivos que levaram o cliente à pesquisa”.

Para os especialistas, a essência do corretor envolve a prestação de serviço e a capacidade de buscar informações importantes que ajudem o comprador na tomada de decisão, orientando e conduzindo a compra com segurança e responsabilidade. 



BUSCA POR COMODIDADE E TECNOLOGIA NA HORA DE ALUGAR

Imóveis mobiliados, contratos flexíveis e plataformas digitais ganham cada vez mais força no mercado de locação

ALUGUEL por temporada, espaços de *coworking* e ambientes mobiliados são alguns dos aspectos mais procurados pelos capixabas na hora de alugar um imóvel, segundo quem trabalha no dia a dia dessa atividade. No entanto, para eles, o mais importante é adaptar-se às demandas particulares do locatário. Outro ponto analisado é que, mais do que nunca, a tecnologia passou a ser um pré-requisito nesse mercado.

O presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Espírito Santo (Creci-ES), Aurélio Cápua Dallapícula, aponta que os profissionais estão cada vez mais utilizando plataformas on-line para divulgar e gerenciar as propriedades. “E os inquilinos também se beneficiam com isso. Eles conseguem fazer buscas mais eficientes por imóveis e realizam todo o processo de locação de forma digital”, observa.

O valor do aluguel também continua sendo uma consideração crucial para a maioria das pessoas. O público não somente busca imóveis que estão dentro de seu

orçamento, como também procura contratos flexíveis e apartamentos com bom custo-benefício e que oferecem comodidade.

Justamente em razão da maior exigência do consumidor, o mercado oferece ao público mais modalidades de locação, como por temporada, por período flexível, moradia compartilhada (*coliving*), por assinatura e *coworking*.

Aurélio pontua que isso faz parte do crescimento da economia compartilhada no geral. “Muitas pessoas estão optando por alugar suas propriedades por curtos períodos de tempo, como dias ou semanas”, explica.

DEMANDA NA GRANDE VITÓRIA

Na avaliação do representante do Sindicato das Empresas de Administração, Comercialização e Atividades Imobiliárias do Espírito Santo (Secovi-ES), Charles Bittencourt, a demanda por imóveis residenciais com dois quartos ou quarto e sala vai continuar em alta, principalmente em Vitória. Já em Vila Velha e na

SHUTTERSTOCK



Cresce a busca por imóveis já mobiliados, para contratos curtos ou mesmo os mais longos



Aplicativos de aluguel por temporada são alternativa para manter a ocupação do imóvel e lucrar mais com locação

DIVULGAÇÃO

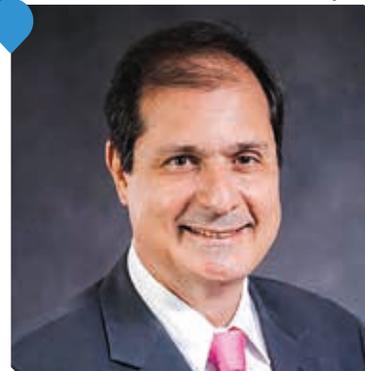


A demanda por apartamentos mais estruturados, com mobília, está crescendo. Muitas pessoas preferem imóveis menores, bem localizados, mais conectados com tecnologias e com áreas de lazer.”

Charles Bittencourt

REPRESENTANTE DO SECOVI-ES

DIVULGAÇÃO



O contrato com duração flexível permite que os locatários tenham liberdade para ajustar o tempo de permanência de acordo com suas necessidades.”

Aurélio Cápua Dallapícula

PRESIDENTE DO CRECI-ES

Serra, a busca é maior por apartamentos de dois quartos.

“Contudo, a demanda por apartamentos mais estruturados, com mobília, está crescendo em todo lugar. Muitas pessoas preferem imóveis menores, bem localizados, mais conectados com tecnologias e com áreas de lazer”, salienta.

Quem procura imóveis para alugar geralmente está em busca de algumas características específicas. “Algo comum é a preferência por proximidade de serviços essenciais e de áreas de lazer, além de imóveis com tamanho reduzido e *layout* funcional para atender à família”, acrescenta Dallapícula, avaliando

também que a flexibilidade será uma tônica para o mercado.

“O contrato com duração flexível permite que os locatários tenham liberdade para ajustar o tempo de permanência de acordo com suas necessidades”, informa.

Para quem não se importa em conviver com outras pessoas, o *coliving* é uma alternativa. “Nesse modelo, várias pessoas alugam um espaço compartilhado, como um dormitório ou apartamento com espaços comunitários, como salas de estar, cozinhas e áreas de lazer”, aponta o presidente do Creci-ES.

A busca pela flexibilidade, no entanto, não significa que o

público deixa a comodidade de lado. Os especialistas também enxergam uma demanda crescente por imóveis mobiliados no Espírito Santo.

“Muitas pessoas optam por alugar imóveis já equipados com mobílias e eletrodomésticos, em especial jovens e estudantes, o que proporciona maior praticidade e conveniência ao locatário, algo valorizado por ele na hora de alugar”, afirma Bittencourt.

Por isso, para tirar o melhor proveito do investimento em aluguel, é importante considerar algumas estratégias. “É crucial realizar pesquisa, estabelecer metas, diversificar a carteira e monitorar de perto as tendências, sempre contando com um bom corretor”, sugere o presidente do Creci-ES. 🏠



IMÓVEIS COMERCIAIS: RETOMADA COM VOLTA AO ESCRITÓRIO

Estudo aponta que a tendência de home office tem diminuído no país, o que dá novo fôlego ao investimento no mercado de salas comerciais

ALGUNS dos principais impactos da pandemia da Covid-19 estão nas mudanças de comportamento das pessoas, seja nos hábitos de higiene, seja na dinâmica de trabalho com a popularização do *home office*. Entretanto, atualmente, muitas empresas estão deixando de lado a adoção do trabalho remoto e dando preferência ao regime presencial, ou híbrido, o que ajudou a reaquecer o

mercado de imóveis comerciais no Brasil e no Espírito Santo.

De acordo com um levantamento realizado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), divulgado em março de 2023, apenas em 2021, mais da metade das empresas entrevistadas (57,5%) afirmaram ter adotado o *home office*. Já em outubro do ano passado, esse número caiu para 32,7%.

Esse cenário também pode ser comprovado pelo Índice FipeZap, que, considerando as cidades monitoradas, registrou uma variação anual de 6,04% no valor de locação de imóveis comerciais no país.

A diretora da MZI Incorporadora, Rachel Menezes, explica que, se antes a cultura mercadológica era uma demanda por

consultórios e salas menores, hoje a dinâmica tem mudado e a busca por espaços mais amplos tem sido cada vez mais expressiva.

De acordo com a especialista, esse fenômeno ocorre, principalmente, porque as empresas mais engajadas querem visuais mais modernos e atrativos para os colaboradores, que tragam espaços de desconpressão para trocas diárias e ambientes mais criativos.

“No Espírito Santo, tivemos uma devolução de espaços comerciais por parte das empresas que passaram para o trabalho remoto, mas o que vemos hoje é uma retomada que, na minha visão, teve início há um ano e meio mais ou menos. Entretanto, é



FERNANDO MADEIRA/A GAZETA

Prédios comerciais e residenciais compõem a paisagem da Enseada do Suá, em Vitória

claro que estamos falando também de um mercado que precisa voltar a ter unidades e, por isso, necessitamos de um tempo de ajuste e maturação”, assinala Rachel Menezes.

No primeiro semestre de 2017, haviam 1.879 unidades comerciais em produção no Estado, segundo o Censo Imobiliário do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Espírito Santo (Sinduscon-ES), gerando uma oferta de torres de escritórios entregues nos últimos anos na Grande Vitória, com destaque para Enseada do Suá e Jardim Camburi, na Capital; Praia de Itaparica e Praia da Costa, em Vila Velha; e região de Laranjeiras, na Serra.

Desde então, esse número caiu consideravelmente. Para se ter uma ideia, o levantamento apontou que, no primeiro semestre de 2019, a quantidade de unidades comerciais em produção no Estado era de 728. Já nos primeiros seis meses deste ano, apesar das novas demandas da pandemia e da retomada do trabalho presencial, foram contabilizadas 110 unidades em produção.

EXPECTATIVA POR LANÇAMENTOS

Para quem busca investir no setor e tem pressa, há opções. A MZI Incorporadora, por exemplo, conta com o Ventura Office, em Morada de Laranjeiras, na Serra, com salas comerciais em frente ao Hospital Estadual Dr. Jayme Santos Neves. Já a Canal Construtora tem salas prontas no Canal Office Tower, em Itaparica, próximo à sede da prefeitura.

Mas os dados do Censo Imobiliário também apontam um cenário promissor para o próximo ano, já que novas unidades devem ser lançadas para atender a essa demanda do mercado, pois o estoque, comparado ao de anos anteriores, está reduzido.

DIVULGAÇÃO



Estamos vivendo uma nova fase para esse mercado, em que, logo após aprendermos a trabalhar em casa, agora entendemos que podemos sair desse ambiente e crescer um pouco mais. Esse é um dos motivos para a volta da procura por esse tipo de imóvel.”

Antonio Gonçalves
DIRETOR-GERAL DA PROENG

O diretor-executivo da Canal Construtora, Patrick Klein, confirma que há uma escassez de produtos no Estado. Ele pontua que, mesmo para empresas que não tenham retornado completamente ao trabalho presencial, o modelo híbrido também exige um espaço físico, o que tem tornado as expectativas ainda mais positivas para os próximos meses.

“O Espírito Santo está entre os Estados que mais crescem no país. Com todo o desenvolvimento que estamos vivendo, essas empresas que têm investido aqui vão demandar novos e modernos empreendimentos comerciais”, prevê.

É de olho nesse cenário que a Proeng já prepara novos lançamentos para esse mercado. De acordo com o diretor-geral da empresa, Antonio Gonçalves, para o próximo ano é esperado um empreendimento totalmente comercial, com lojas no térreo, na Praia do Canto, em Vitória.

“Estamos vivendo uma nova fase para esse mercado, em que, logo após aprendermos a trabalhar em casa, agora entendemos que podemos sair desse ambiente e crescer um pouco mais. Acredito que é um dos motivos para a volta da procura por esse tipo de imóvel”, avalia.

VALE A PENA INVESTIR?

Historicamente, o mercado de lojas e salas comerciais atrai investidores, já que muitas empresas não têm interesse em adquirir um imóvel próprio, optando pela locação. Afinal, existem a possibilidade de crescimento do corpo de colaboradores e das demandas da instituição e a necessidade de se reajustar o tamanho do espaço.

O presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 13ª Região/ES (Creci-ES), Aurélio Cápua Dallapicula, explica que as salas são opções mais acessíveis em comparação a espaços mais amplos, como galpões, o que permite um retorno financeiro, seja por meio do aluguel, seja por meio da venda.

“As salas comerciais, normalmente, são procuradas por profissionais liberais, pequenas empresas e *startups*. No entanto, para rentabilidade, têm dividido espaços com os *coworkings*, o que implica a redução da demanda e a valorização do imóvel. Independentemente do caso, é importante sempre considerar fatores como localização, infraestrutura do prédio e tendências de mercado para tomar a decisão de investir em salas comerciais”, orienta. 



MORAR/DIVULGAÇÃO

MERCADO AQUECIDO E NOVIDADES NO MINHA CASA, MINHA VIDA

Agora, as construtoras podem oferecer novos itens e enquadrar um maior número de unidades dentro do programa. Do pet place à energia fotovoltaica, confira os diferenciais

O MINHA CASA, Minha Vida (MCMV) está de volta com novidades. Agora, há novas oportunidades de financiamento de imóveis, já que foram anunciadas mudanças nas faixas de renda, nos subsídios ofertados e no teto dos empreendimentos que podem ser enquadrados dentro do programa do governo federal. Os impactos das mudanças já podem ser sentidos no mercado e,

inclusive, ajudam a aumentar as expectativas das construtoras para os próximos meses.

Segundo o diretor de Habitação de Interesse Social do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Espírito Santo (Sinduscon-ES), Joacyr Guimarães Meriguetti, com as mudanças, famílias de até R\$ 8 mil reais podem financiar um imóvel dentro do programa, o que aumenta a demanda.

Conseqüentemente, isso aquece o mercado e promove um crescimento no número de lançamentos imobiliários. “O aumento do teto, aliás, faz com que o empreendedor tenha mais apetite e confiança em lançar um imóvel”, pontua Meriguetti.

Para se ter uma ideia, de acordo com dados da Caixa Econômica Federal, no mês de junho foram registrados mais de 6,2 milhões de



Fachada do Vista do Recanto, em Vila Velha

MORAR/DIVULGAÇÃO



Área de lazer e espaço de coworking são alguns dos diferenciais do Vista do Vale, em Vila Velha

NOVAS FAIXAS DE RENDA

PARA FAMÍLIAS RESIDENTES EM ÁREAS URBANAS

FAIXA 1 renda bruta familiar mensal até R\$ 2.640

FAIXA 2 renda bruta familiar mensal de R\$ 2.640,01 a R\$ 4.400

FAIXA 3 renda bruta familiar mensal de R\$ 4.400,01 a R\$ 8.000

PARA FAMÍLIAS RESIDENTES EM ÁREAS RURAIS

FAIXA 1 renda bruta familiar anual de até R\$ 31.680

FAIXA 2 renda bruta familiar anual de R\$ 31.680,01 a R\$ 52.800

FAIXA 3 renda bruta familiar anual de R\$ 52.800,01 a R\$ 96.000

MINHA CASA, MINHA VIDA EM NÚMEROS NO ES*

67.262 é o número de financiamentos pelo FGTS no Espírito Santo desde 2009.

R\$ 5,8 bi é o total de valores financiados.

R\$ 1 bi é o valor de subsídios oferecidos pelo governo.

18.305 unidades habitacionais contratadas na linha subsidiada do programa.

1.268 contratos de financiamento com recurso do FGTS foram realizados no Estado entre janeiro e junho de 2023.

**Dados da Caixa Econômica Federal*

acessos ao simulador habitacional para imóveis enquadrados no Minha Casa, Minha Vida.

Tais números chegam logo após o anúncio das mudanças no programa. Pelo menos 47,39% dos

que consultaram a ferramenta têm idade entre 25 e 35 anos. Já em relação ao valor dos imóveis, 40,3% das simulações foram destinadas para empreendimentos entre R\$ 150 mil e R\$ 200 mil.



O aumento do teto do MCMV faz com que o empreendedor tenha mais apetite e confiança em lançar um imóvel.”

Joacyr Guimarães Meriguetti

DIRETOR DO SINDUSCON-ES

Joacyr Meriguetti ainda destaca que, hoje, o teto do programa, no Espírito Santo, é de R\$ 350 mil para quem se encaixa dentro da faixa 3, que corresponde a famílias com renda de R\$ 4.400,01 a R\$ 8.000. “Acredito que essa foi a principal medida anunciada, porque agora é possível incluir mais itens de lazer”, indica.

Essa demanda, aliás, era um desejo antigo do mercado porque, principalmente com a pandemia, o custo de produção dos empreendimentos aumentou. Os insumos ficaram mais caros, o que afetou o valor de muitos empreendimentos.

Com esse acréscimo, não era possível oferecer muitos itens de lazer, como piscinas, academias e espaços mais abertos para os moradores, considerando o teto antigo do programa. A partir do reajuste, muitas construtoras tiveram a oportunidade de ampliar o estoque de unidades disponíveis e agregar novos itens para os futuros lançamentos.

Esse é o caso da Morar Construtora. O gerente de vendas da empresa, Filipe Vieira, explica que, a partir dessas mudanças, foi possível enquadrar dentro do MCMV tipologias de dois quartos com suíte e três quartos, por exemplo.

Esses são produtos que a Morar já tinha em seu portfólio, mas não eram possíveis de serem financiados por conta do teto. Inclusive, hoje, 100% do estoque da construtora pode ser financiado dentro do programa, sendo que, antes das alterações, apenas 30% estavam enquadrados.

“Para os próximos lançamentos, nós conseguimos colocar no condomínio um *pet place*, uma demanda que percebemos entre os nossos clientes. Em especial, porque a pessoa não consegue encontrar no apartamento um local adequado ou não tem condições de dar banho no bichinho de estimação. Por isso, criamos um espaço com tudo equipado”, destaca.

De acordo com a diretora comercial da MRV, Viviane Matos Sieiro, entre os empreendimentos da empresa que se enquadram no MCMV, estão o Spazio Vila de Itaúnas, em Moradas de Laranjeiras, o Residencial Parque Viva la Serra, na região de Jacaraípe, o Viva Laguna,



Para os próximos lançamentos, nós conseguimos colocar no condomínio um *pet place*, por exemplo, que é uma demanda que percebemos entre os nossos clientes.”

Filipe Vieira
DIRETOR COMERCIAL DA
MORAR CONSTRUTORA



“Estamos nos preparando para apresentar nos próximos meses um novo empreendimento no ES com 430 unidades que se enquadram no Minha Casa, Minha Vida.”

Viviane Matos Sieiro
DIRETORA COMERCIAL DA MRV

em Manguinhos, o Spazio Vila das Conchas, em Vila Velha, e o Parque Vista dos Montes, em Cariacica.

“No final de 2022, lançamos 460 unidades em Cariacica e, neste ano, 144 oportunidades na Serra. Estamos nos preparando para apresentar ao mercado nos próximos meses um novo empreendimento, com 430 unidades que se enquadram no programa habitacional. Até 2025, nossa expectativa, no Estado, é lançar cerca de 2.500 unidades”, afirma a diretora comercial.

SUBSÍDIOS MAIORES

A maioria dos empreendimentos imobiliários disponíveis no mercado

se referem às faixas 2 e 3, com os maiores valores de renda familiar dentro do programa. Na faixa 1, destinada a famílias com renda de até R\$ 2.640, os valores de subsídio são mais significativos e podem variar de 85% a 95%.

Além do Minha Casa, Minha Vida, no Espírito Santo, há o programa estadual “Nossa Casa”, que, atualmente, está em fase de estruturação de um novo formato que vai oferecer subsídios de até R\$ 20 mil para ajudar a reduzir o financiamento de imóveis pelo Minha Casa, Minha Vida. A iniciativa deve ser anunciada ainda este ano. <#>



IMÓVEIS SUSTENTÁVEIS FUTURO MELHOR!!!

O CRECI-ES apoia a sustentabilidade, incentivando as boas práticas entre seus colaboradores e oferecendo treinamentos e orientações sobre o tema. Além disso, também valorizamos a saúde mental e o bem-estar, promovendo ações e programas que visam o equilíbrio emocional e o desenvolvimento pessoal de nossos profissionais. Estamos comprometidos em criar um ambiente saudável e sustentável para todos.

O CRECI-ES também investe em tecnologia, incluindo Inteligência Artificial (IA), para aprimorar seus serviços. Através da implementação de soluções tecnológicas, buscamos automatizar processos, melhorar a análise de dados e proporcionar uma experiência mais rápida e eficiente para os profissionais e clientes do setor imobiliário no Espírito Santo.

 @crecies  @crecies

www.crecies.gov.br



MAIOR PROCURA POR STUDIOS E UNIDADES DE 1 QUARTO

Compactos e práticos, esses apartamentos se destacam no mercado devido à versatilidade das demandas para investimento, moradia e aluguel

PRÁTICOS e versáteis, os apartamentos de um quarto e as unidades *studio* têm se destacado entre as demandas do mercado não apenas para jovens que estão iniciando a vida adulta, mas também entre um público mais velho. Só no Espírito Santo, segundo o 41º Censo Imobiliário do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Espírito Santo (Sinduscon-ES), atualmente, existem 811 unidades em

produção considerando os estágios: planta, fundação, estrutura ou acabamento.

“Hoje em dia, as pessoas já saem de casa mais ‘tarde’ para morar sozinhas, é assim que a sociedade está caminhando. Mas também há espaço para pessoas mais velhas, em que essas unidades estão mais preparadas para esse tipo de público”, observa o vice-presidente da Associação Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES), Alexandre Schubert de Azevedo.

Segundo o diretor da Mocelin Engenharia, César

Fachada do edifício Turmalina, em Guarapari



MOCELIN/DIVULGAÇÃO

DIVULGAÇÃO



É um tipo de apartamento que funciona tanto como primeiro imóvel quanto para pessoas que moram no interior e precisam vir para a Capital constantemente.”

Luiz Vitor Morales
DIRETOR COMERCIAL DA SÓLIDA ENGENHARIA

Mocelin, os compactos têm um público cativo. “Casais de mais idade cujos filhos não moram mais com a família querem um ponto mais prático, já que não precisam de muito espaço.”

Ele antecipa que a empresa deve realizar um lançamento até o final do ano, com um perfil compacto de unidades de *studio*, um quarto, dois quartos e opções *garden*.

O diretor comercial da Sólida Engenharia, Luiz Vitor Morales, observa que todo o estoque desse segmento no Red Design Residence, em Vitória, já foi vendido.

DIVULGAÇÃO



Casais de mais idade cujos filhos não moram mais com a família querem um ponto mais prático, já que não precisam de muito espaço.”

César Mocelin
DIRETOR DA MOCELIN ENGENHARIA

DIFERENÇA ENTRE STUDIO E 1 QUARTO

Ambas as tipologias são compactas, mas possuem diferenças de estrutura. Enquanto o apartamento *studio*, geralmente, conta com todos os espaços integrados, a unidade de um quarto tem uma planta mais tradicional com divisão de ambientes.

“A tendência é a singularidade. É um tipo de apartamento que funciona tanto como primeiro imóvel, quanto para pessoas que moram no

DIVULGAÇÃO



O objetivo é elevar a qualidade do produto com menor consumo de recursos, causando menor impacto ambiental.”

Luciana Carlesso
COORDENADORA DE VENDAS DA IMPACTO ENGENHARIA

interior e constantemente precisam vir para a Capital. Apesar de ser compacto, ele ainda pode ser *premium*”, pontua Morales.

Para a coordenadora de vendas da Impacto Engenharia, Luciana Carlesso, esses apartamentos proporcionam um retorno financeiro interessante, já que podem funcionar como investimento, moradia e aluguel.

O JC Life Residence, em Jardim Camburi, em Vitória, conta com unidades nas duas tipologias e, segundo Luciana, está recheado de diferenciais técnicos e sustentáveis. “O objetivo é elevar a qualidade do produto com menor consumo de recursos, causando menor impacto ambiental”, finaliza. 🏠



GALWAN/DIVULGAÇÃO

Edifício Robinson
Leão Castello
Residencial, na
Enseada do Suá



KEMP/DIVULGAÇÃO

Ilhas de
Kiribati, na
Praia de
Itaparica



DOIS E TRÊS QUARTOS GANHAM NOVOS ITENS PARA ATENDER ÀS DEMANDAS DO MERCADO

As tipologias mais versáteis e procuradas pelos consumidores têm ganhado novos espaços de convivência e diferenciais nas plantas para atender às novas exigências

FAMÍLIAS recém-formadas ou até mesmo algumas mais antigas, jovens que estão iniciando a vida adulta sozinhos ou aqueles que dividem um imóvel, consumidores

que buscam uma nova moradia ou investidores que querem empreendimentos para locação. Essa variedade de público é o que torna as unidades de dois e três

quartos as tipologias mais procuradas do mercado.

Para se ter uma ideia, segundo o 41º Censo Imobiliário do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Espírito Santo (Sinduscon-ES), das 13.338 unidades residenciais em produção no Estado, 11.482 são de dois e três quartos. Isso representa, pelo menos, 86% dos imóveis em construção no ES, considerando os estágios: na planta, na

ÉPURA/DIVULGAÇÃO

Edifício Home Plus
Fernando Amaral,
em Itaparica



A busca por comodidade, por exemplo, tornou-se um ponto decisivo na hora da compra, uma vez que a disponibilidade de serviços dentro do próprio condomínio agrega qualidade de vida aos moradores.

Dessa forma, os projetos têm sido desenvolvidos visando à praticidade. Espaços para animais de estimação, academias, áreas gourmet, piscinas, saunas, *home office* e guarda-entregas são alguns dos ambientes oferecidos pelas construtoras capixabas com o objetivo de tornar a vida naquele empreendimento mais confortável.

Tudo isso tem sido entregue nos empreendimentos da Kemp Engenharia. “Esses itens são encontrados no Ilha de Malta, Ilha de Mykonos, Ilhas de Kiribati, Ilha de Okinawa e Ilha de Key West, além de contarmos com outros três prédios finalizados com unidades disponíveis para comercialização, Ilha de Santorini, Ilha de San Pietro e Ilha de Vancouver”, cita Lucas.

TENDÊNCIA

Essas facilidades estão sendo encaradas como tendências no mercado. O gerente comercial da Épura Construtora, Fabiano Martins, afirma que tem percebido a importância de um bom dimensionamento das áreas comuns, principalmente, os espaços de lazer.

Isso porque, de acordo com ele, a empresa tem se pautado em demandas que o consumidor pode utilizar no futuro, buscando equilibrar a oferta de itens de lazer, público-alvo e valor de condomínio.

“Atualmente, temos três produtos em fase de lançamento: o Home Plus Fernando Amaral, em Itaparica, o Liberty 203, a 200m também da Praia de Itaparica, e o Verano Residencial Clube, em Coqueiral, próximo ao shopping, universidade e com fácil acesso às principais vias

PREÇO MÉDIO DO M² DE ÁREA PRIVATIVA

MUNICÍPIOS	2 QUARTOS	3 QUARTOS
SERRA	R\$ 5.037	R\$ 7.099
VILA VELHA	R\$ 9.269	R\$ 10.445
VITÓRIA	R\$ 12.254	R\$ 12.756

Fonte: Censo do Sinduscon-ES

fundação, na fase de estrutura ou no acabamento.

Isso sugere, segundo o gerente comercial da Kemp Engenharia, Lucas Rezende, que as construtoras estão respondendo à demanda do mercado, concentrando seus esforços na construção dessas tipologias.

“Esses números indicam que as empresas estão alinhadas com as preferências dos compradores em

relação ao número de quartos, oferecendo uma variedade de opções para atender às diferentes necessidades das famílias. Isso também pode refletir na importância de se adaptar às tendências do mercado para garantir o sucesso dos empreendimentos imobiliários”, detalha.

Ainda de acordo com Lucas, hoje, os consumidores estão mais exigentes e têm novas expectativas.



da cidade, a fim de proporcionar ao futuro morador uma boa mobilidade”, descreve o gerente comercial.

O diretor-presidente da Galwan Construtora e Incorporadora, José Luís Galvêas, reforça que a vasta gama de empreendimentos de dois e três quartos no mercado tem incentivado, até mesmo, a construção de tipologias mais luxuosas para essas unidades, que já não são mais exclusivamente econômicas. Na verdade, hoje, elas podem oferecer muitos diferenciais aos moradores.

Por isso, ele afirma que tem boas expectativas para os próximos meses, já que a Galwan, em seus mais recentes lançamentos, conquistou uma velocidade de vendas muito rápida e finalizou com agilidade as oportunidades.

“Neste momento, estamos nos preparando para abrir o estande do empreendimento Robinson Leão Castello Residencial, com unidades de três quartos, na Enseada do Suá, em Vitória, em que o morador estará perto de tudo”, detalha.

O diretor de vendas da Argo Construtora, Emerson Lima, inclusive, reforça que atributos refinados, que por um tempo foram exclusividade para empreendimentos mais luxuosos, atualmente estão disponíveis para essas unidades, em especial pela grande demanda no mercado.

Para os próximos seis meses, a Argo prepara dois lançamentos, um em Vitória, em Jardim Camburi, e outro em Vila Velha, na área do Jockey de Itaparica.

“O que esse comprador médio, geralmente, está em busca? Quais são as demandas para essa tipologia? Na verdade, agora, as pessoas querem os diferenciais. Unidades com lavanderia, academia, piscina, sauna, área gourmet e diversos outros espaços. Hoje, as plantas são mais elaboradas

PROENG/DIVULGAÇÃO



Vista exuberante: sala de estar integrada com a varanda

PROENG/DIVULGAÇÃO



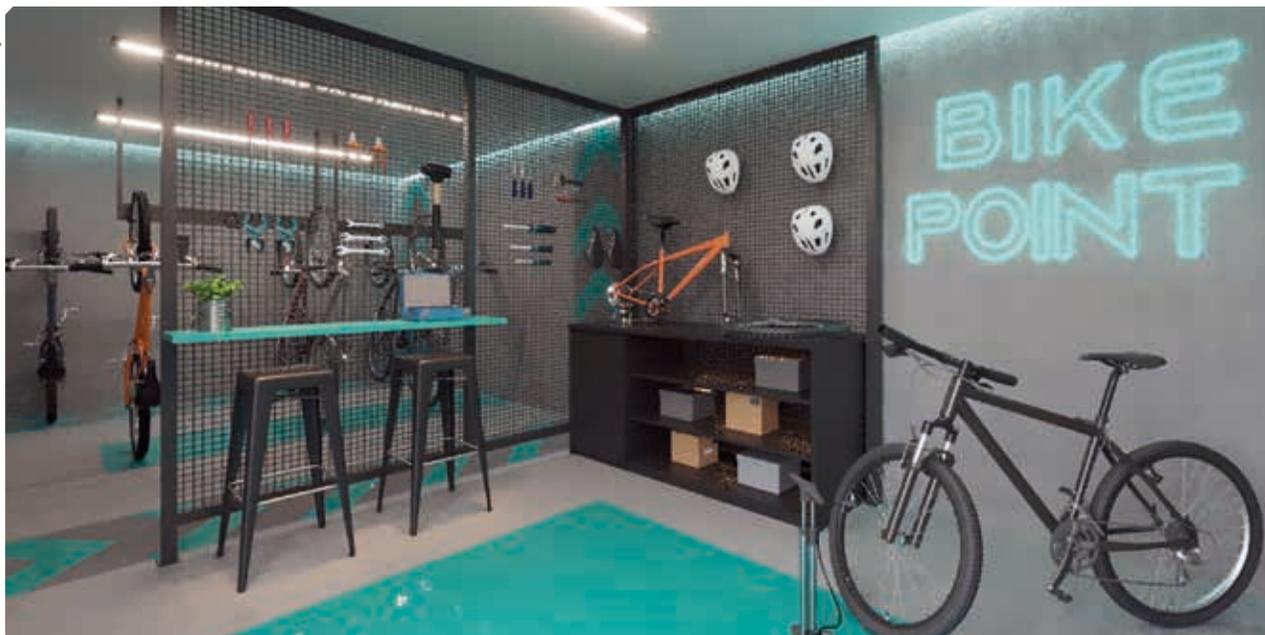
Espaço gourmet é ideal para reunir amigos

ARGO/DIVULGAÇÃO



Espaço de home office é uma das tendências

PROENG/DIVULGAÇÃO



Espaço para manutenções de bicicletas no Harmony Techno Home, em Itaparica

porque existe uma necessidade de se receber mais pessoas”, detalha.

O diretor-geral da Proeng, Antônio Gonçalves, concorda que essa é a demanda que tem prevalecido no mercado atualmente. Para ele, os espaços compartilhados e os ambientes de lazer são fatores decisivos de compra e, hoje, além do

tamanho do apartamento, muitos clientes têm considerado o que o empreendimento inclui e o valor agregado às unidades.

“Os empreendimentos de dois e três quartos atendem a uma gama muito maior de consumidores. As pessoas aprenderam a priorizar as coisas perto de casa e a buscar por

mais comodidade, lazer e espaços compartilhados”, avalia.

Entre as oportunidades nessa tipologia, a Proeng hoje conta com empreendimentos no Barro Vermelho, em Vitória, como o Bal Harbour, e em Itaparica, Vila Velha, como o New Jersey Residence e o Harmony Techno Home. 🏠

PROENG/DIVULGAÇÃO



Área de lazer do New Jersey, em Itaparica



NAZCA/DIVULGAÇÃO



Cobertura de uma das unidades do Reserva Vitória

TENDÊNCIA DE “LUXO SILENCIOSO” GARANTE REQUINTE E SOFISTICAÇÃO

Com o mercado em alta para empreendimentos de luxo no Espírito Santo, construtoras têm investido em experiências exclusivas para investidores

SE ANTES o luxo era considerado extravagante, hoje ele pode ser silencioso e sutil. O chamado “quiet luxury” (do inglês, luxo silencioso) tem conquistado boa parte dos empreendimentos do país e ditado tendências, tanto no mercado de construção, quanto no de decoração.

Conceitualmente falando, a arquiteta Bruna Rody explica que o “*quiet luxury*” é uma tendência de comportamento “muito mais

baseada na qualidade do que para impressionar ou deslumbrar.”

De acordo com a especialista, agora a projeção dos espaços é feita sob medida para atender às necessidades do cliente. Isso significa que não tem a mais, não tem a menos e nem desperdício.

“Os ambientes passaram a ser integrados, permitindo o uso para diversas atividades simultaneamente. Hoje, o importante não é o tamanho

do apartamento, mas o tamanho certo e que atenda ao lifestyle do cliente”, afirma.

COMO CAMINHA O MERCADO

Essas demandas por um luxo sutil têm se mostrado bem aquecidas no Espírito Santo. No mês de agosto, o terceiro metro quadrado mais valorizado do país, entre as cidades monitoradas pelo Índice FipeZap, foi Vitória, sendo o primeiro lugar entre as capitais.

O município ainda registrou um crescimento, nos últimos 12 meses, de 7,40% no valor do preço médio dos imóveis residenciais. Enquanto a cidade vizinha, Vila Velha, registrou uma variação, considerando o mesmo período, de 12,10%.

HUB IMOBI TRADUZ

“Quiet luxury”, que é entendido como luxo silencioso, é uma tendência de comportamento que vem ganhando espaço na moda, na arquitetura e no design de interiores com foco na sutileza sofisticada e com discrição.

HUB IMOBI EXPLICA

Apesar de serem termos similares e terem um tipo de público parecido, os imóveis de “luxo” e “alto padrão” não são sinônimos. Os empreendimentos de alto padrão são aqueles que se destacam pela localização privilegiada, geralmente, em áreas nobres e plantas maiores que as tipologias mais populares do mercado. Já os imóveis de luxo são focados em conceitos de experiências exclusivas para os moradores, tecnologia e projetos assinados por arquitetos renomados, por exemplo.

O gestor imobiliário Kleverson Passos explica que ambas as cidades concentram o maior número de imóveis de alto padrão no Estado. Entretanto, outros municípios também se mostram atrativos para investidores, mas em outros formatos.

“Na Serra, por exemplo, temos um bom mercado de condomínios horizontais e casas de alto padrão. Da mesma forma que encontramos boas ofertas nas montanhas capixabas e em Guarapari, com condomínios de destaque”, pontua.



A cada empreendimento que lançamos tentamos agregar um quesito a mais, dotando nossos imóveis com novidades.”

Marcos Murad

DIRETOR DA LOPES IMOBILIÁRIA

PERSPECTIVAS E LANÇAMENTOS

Segundo o diretor comercial da Grand Construtora, Gustavo Rezende, o Espírito Santo tem sido reconhecido como um dos endereços com um dos melhores custos-benefícios do Brasil.

“A tendência é que esse preço cada vez mais valorize e se aproxime de outros grandes mercados imobiliários do país”, afirma.

Aliás, o Estado também tem ganhado destaque internacional. Considerando os dois lançamentos mais recentes da Grand, o Una Residence, em Vitória, teve 25% das vendas até o momento para investidores de fora do Espírito Santo. Já o Taj Home Resort registrou 48% das vendas para o mesmo perfil de comprador, sendo, inclusive, 25% desse número apenas de investidores internacionais.



O mercado de alto padrão desencadeia uma movimentação de todo o mercado imobiliário.”

Breno Peixoto

CEO DA NAZCA INCORPORADORA

O CEO da Nazca Incorporadora, Breno Peixoto, ressalta que o mercado de alto padrão desencadeia uma movimentação de todo o mercado imobiliário.

“Quando uma família se muda para um alto padrão, uma nova se muda para o apartamento de três quartos, uma outra para o de dois quartos, e assim movimentamos toda a cadeia de usados”, observa.

Para ele, hoje esse mercado é contínuo. A Nazca, por exemplo, encontra-se em pré-venda do terceiro lançamento do Reserva Vitória, na Enseada do Suá, em Vitória, chamado Cyan, e também do Soul for Life, na Praia do Canto, com duas unidades por andar, de quatro suítes e áreas e entre 188m² e 572m².

Dentre os bairros de destaque na Capital, segundo a diretora da Empar Incorporadora, Camila Menezes, estão a Praia do Canto, a Mata da Praia e a Enseada do Suá.

VITOR MACHADO



Nosso padrão é de quatro suítes com três ou quatro vagas de garagem e com a opção de escolher dois apartamentos por andar ou um andar privativo.”

Roberto Puppim
DIRETOR EXECUTIVO DA CITTÀ

DIVULGAÇÃO



(Com a escassez de terrenos), outras alternativas vão surgindo em bairros próximos e antes não tão valorizados.”

Camila Menezes
DIRETORA DA EMPAR
INCORPORADORA

CLOVES LOUZADA



A tendência é que o preço no Estado cada vez mais valorize e se aproxime de outros grandes mercados imobiliários do Brasil.”

Gustavo Rezende
DIRETOR COMERCIAL DA GRAND
CONSTRUTORA

Todavia, há uma escassez de terrenos, o que tem feito com que muitas construtoras analisem cuidadosamente o que lançar e onde lançar.

“Outras alternativas vão surgindo em bairros próximos e antes não tão valorizados ou mais distantes, com condomínios de casas ou resort”, detalha Camila.

De acordo com ela, o Golden Barro Vermelho e o Alameda 25, ambos em Vitória, são os lançamentos recentes da Empar que já se pautam no conceito de “quiet luxury”.

EXCLUSIVIDADE

O diretor executivo da Città, Roberto Puppim, afirma que a pessoa que compra um imóvel desse tipo quer se sentir exclusiva.

“Recentemente, tivemos um lançamento de alto padrão com o

PREÇO MEDIO DO M²		
Cidade	Preço médio	Varição anual
Enseada do Suá	R\$ 13.909/m²	+20,3%
Mata da Praia	R\$ 12.871/m²	+4,4%
Barro Vermelho	R\$ 11.833/m²	+9,1%
Praia do Canto	R\$ 11.601/m²	+6,2%
Santa Luzia	R\$ 10.969/m²	+0,3%

Dados do Índice FipeZap de agosto de 2023 para imóveis à venda. Não inclui lançamentos.

Arti Design Living. Nosso padrão é de quatro suítes com três ou quatro vagas de garagem e com a opção de escolher dois apartamentos por andar ou um andar privativo”, pontua.

Marcos Murad, diretor da Lopes Imobiliária, ressalta que, com a pandemia, as pessoas passaram a buscar

espaços funcionais e empreendimentos mais conceituados.

“A cada empreendimento que lançamos, tentamos agregar um quesito a mais, dotando nossos imóveis com novidades e, por isso, temos perspectivas muito boas”, afirma.

EXPERIÊNCIA

A NOSSA VAI ALÉM DA EXPECTATIVA

Com 35 anos no mercado de material de construção, a Bremerkamp adquiriu uma vasta e valiosa experiência, o que lhe garante a liderança absoluta no ramo, estando portanto credenciada a ser um importante parceiro também no setor da Construção Civil. Além de qualificação, a Bremerkamp garante o melhor preço para estabelecer uma grande parceria nesse crescente setor da economia.

BREMENKAMP
MATERIAL DE CONSTRUÇÃO

DA BASE AO ACABAMENTO.
(27) 3300.0033 | bremerkampconstrucao.com.br



JAVÉ/DIVULGAÇÃO



Castle Hill, da Javé, terá terrenos de até 9 mil m² com diversas comodidades na área de lazer

MONTANHAS CAPIXABAS ATRAEM CONSTRUTORAS DA GRANDE VITÓRIA

Valorização imobiliária mais alta do que na Região Metropolitana tem atraído investidores com lançamentos diferenciados

SINÔNIMO de refúgio, as montanhas capixabas continuam em destaque no mercado imobiliário do Espírito Santo. Belas paisagens, clima ameno e uma biodiversidade diferenciada da região têm sido os principais atrativos para moradores e investidores.

Afonso Cláudio, Conceição do Castelo, Brejetuba, Laranja da Terra, Domingos Martins, Marechal Floriano, Vargem Alta e Venda Nova do Imigrante são as cidades para as quais os holofotes têm se voltado quando se trata de novos empreendimentos. Além de sua beleza

natural, as montanhas capixabas trazem o clima de comunidades, festivais locais, trilhas e eventos culturais.

“Nossas montanhas, com seus cenários lúdicos, conseguem ser a fonte necessária para recarregar as nossas baterias, tão desgastadas no ambiente urbano. Por outro lado, é válido ressaltar que os imóveis das nossas montanhas, sejam terrenos, sejam residências, sejam condomínios, têm recebido atualizações de preços muito acima dos observados

FLEXU/DIVULGAÇÃO



FlexU comercializa casas de luxo que podem ser compartilhadas por até quatro proprietários

HCX/DIVULGAÇÃO

Empreendimento da HCX terá unidades no estilo garden, lazer completo e piscina aquecida



nos grandes centros urbanos”, pontua o empresário Betinho Aguiar.

REFÚGIO DO CENTRO URBANO

Em Vargem Alta, a Javé Construtora é responsável pelo Castle Hill, um empreendimento com foco no público metropolitano, que anseia por uma vida saudável e longe de centros urbanos.

Com terrenos que variam de mil a 9 mil metros quadrados, o Castle Hill, construído como um verdadeiro resort, ficará localizado na região de Alto Castelinho, oferecendo conforto e conexão com a natureza, tudo isso preservando a privacidade, oferecendo opções de lazer e sem sacrificar o conforto e as conveniências da cidade.

“São 109 lotes escriturados em que os moradores vão contar com diversas comodidades como piscina aquecida, piscina outdoor, saunas, quadra poliesportiva,

clube social com restaurante e bar, playground aberto, espaço zen e muito mais. Além disso, contamos com três nascentes dentro do empreendimento, e tudo isso torna o Castle Hill um produto completamente diferente”, sinaliza Diego Freire, head comercial da Javé Construtora

A poucos quilômetros de cidades como Alfredo Chaves, Venda Nova do Imigrante e Castelo, os residentes podem chegar ao local com rapidez e ainda desfrutam de uma atmosfera cercada por produtos locais, já que a região das montanhas capixabas é conhecida por sua excelência nas rotas de cervejas, vinhos e queijos.

De acordo com Freire, a expectativa é que construtoras da Grande Vitória passem a investir ainda mais em empreendimentos nas montanhas. Cenário benéfico aos compradores, já que a concorrência estimula a melhoria dos produtos oferecidos.

TECNOLOGIA E LUXO

Domingos Martins é uma dessas cidades das montanhas que não sai da mente e do coração do capixaba. E foi esse o local escolhido para a construção do Vista da Montanha, um empreendimento de luxo com um valor geral de vendas (VGV) avaliado em cerca de R\$ 38 milhões, da construtora capixaba HCX.

Localizado na região Parque dos Nobres, o projeto vai contar com apartamentos no estilo *garden*, com até duas vagas de garagem, e coberturas lineares com até três vagas. Além disso, terá área de lazer completa, com piscina aquecida, sauna, áreas gourmet, entre outros atrativos.

“Nós priorizamos essa região, pois ela é rica em cultura, eventos e fomenta o turismo em nosso Estado.

DIVULGAÇÃO



Nós priorizamos uma região rica em cultura, eventos e que fomenta o turismo em nosso Estado. Sua proximidade com a Região Metropolitana a torna um ambiente ainda mais rico e verdadeiro objeto de desejo.”

João Paulo Crivilin
DIRETOR EXECUTIVO DA HCX

Além disso, tem uma considerável proximidade com a Região Metropolitana, o que a torna ainda mais um ambiente rico e um verdadeiro objeto de desejo”, observa João Paulo Crivilin, diretor executivo da HCX.

E é neste cenário em constante evolução do mercado imobiliário e de turismo, que a *startup* FlexU trabalha com o conceito de multipropriedade, oferecendo casas de alto padrão projetadas exclusivamente para compartilhamento de até quatro proprietários. O que torna essa oferta ainda mais exclusiva é que o tempo de uso dessas propriedades é limitado, chegando

DIVULGAÇÃO



Com uma visão clara do futuro e um compromisso com a flexibilidade, nós seguimos acreditando que o compartilhamento é o futuro, até quando se trata do mercado de luxo.”

Marcelo Gama
DIRETOR COMERCIAL DA FLEXU

a até 50 visitas no tempo de um ano para cada um deles.

Ao todo, são cinco casas de alto padrão oferecidas pela empresa. Os empreendimentos têm até quatro quartos com suítes, áreas de lazer e descanso completas. Ao todo, são dois empreendimentos, sendo um localizado em Pedra Azul e outro no centro de Domingos Martins.

“Com uma visão clara do futuro e um compromisso com a flexibilidade, nós seguimos acreditando que o compartilhamento é o futuro, até quando se trata do mercado de luxo”, afirma o diretor comercial da FlexU, Marcelo Gama.

A Gazeta[®] vídeos

Agora A Gazeta tem uma seção de vídeos onde você acompanha as principais notícias do Estado de forma fácil e rápida



De Budah a RealGBE, veja as novidades do “Tocou, Pocou”



3 direitos que toda mulher tem no trabalho



Entenda a placa que autoriza virar à direita e furar o sinal vermelho

Entenda a placa que autoriza virar à direita e furar o sinal vermelho

Alteração no Código de Trânsito permite ao motorista virar à direita, mesmo que o semáforo esteja em vermelho e a via sinalizada



Passageiros querem trocar ônibus por barcos após 1ª viagem no Aquaviário

Passageiros querem trocar ônibus por barcos após 1ª viagem no Aquaviário

Modal foi aberto ao público nesta segunda-feira (21), após 20 anos de atividades suspensas; passageiros contam expectativas e como pretendem usar os barcos

É só acessar agazeta.com.br/videos, dar o play e ficar por dentro de tudo que acontece no Espírito Santo.



CBL/DIVULGAÇÃO

CONDOMÍNIOS E LOTES: O ESPAÇO PARA A CASA DOS SONHOS

Com a possibilidade de construir de acordo com as demandas de cada família, os lotes têm se mostrado investimentos rentáveis e ganhado destaque na procura dos consumidores

INDEPENDENTEMENTE do tipo de imóvel, conforto é uma palavra-chave na hora de fazer a compra do empreendimento ideal para cada família. Isso porque o investidor busca por espaços que tragam comodidade e possam atender às suas demandas do dia a dia.

O mercado de lotes e condomínios horizontais retomou o fôlego e os consumidores são variados. Pode envolver famílias que querem um lar para morar ou então para segunda moradia, que pode ser casa de praia ou na montanha. Também há aqueles investidores que querem construir para alugar ou interessados na liquidez do terreno ao longo dos anos.

O gerente-geral de vendas da CBL, Renato Ferreira, explica que o mercado está cada vez mais aquecido, já que existe um público que enxerga os loteamentos como boas oportunidades de investimento. Para se ter uma ideia, o Bella Viana,



Vista área do loteamento Lagoa Park III, em Linhares

lançado em novembro de 2017, por exemplo, registrou uma valorização de 86% entre o mês de lançamento e abril de 2023.

Já o Lagoa Park, em Linhares, lançado em junho de 2012, acumulou um incremento de 196% na valorização do lote, considerando também o mês de lançamento e abril de 2023. Por sua vez, o Lagoa Park 2 registrou uma alta de 150%, entre novembro de 2016 e abril deste ano.

Esse sucesso promoveu o lançamento de novas fases e loteamentos. Atualmente, a empresa conta com diferentes oportunidades como o Ita Park, em Cachoeiro de Itapemirim, o Lagoa Park III, em Linhares,

o Palm Garden, em Praia Grande, o Bella Viana Park II, em Viana, e o Columbia Park, em Ibirajú.

“Estamos falando de empreendimentos cada vez maiores e de pessoas que estão atrás de moradias com espaços abertos, terrenos de grandes áreas, oportunidade de lazer e ambientes mais verdes. Essa é a tendência que temos observado”, explica Renato Ferreira, acrescentando que essas construções contribuem para o desenvolvimento das cidades de forma planejada.

Na Soma Urbanismo, pesquisas são feitas para identificar as tipologias mais demandadas e, a partir do resultado, a empresa desenvolve

produtos como o Residencial Reserva Privilege, em Nova Venécia, e o Golden Guriri, no balneário de São Mateus.

De acordo com o diretor da Soma, Gustavo Barbeitos, o Reserva Jardim, em São Mateus, por exemplo, teve 100% das unidades vendidas em dois anos e registrou nesse mesmo período uma valorização de 70% no valor dos lotes.

Outros empreendimentos da loteadora já tiveram todas as unidades comercializadas, como o Golden Garden, em São Mateus, vendido em três anos; o Verano, em Guriri, vendido em quatro anos; e o Vista do Sol, em Colatina, vendido em três anos. Eles registraram valorizações de 150%, 120% e 120% em cinco anos, respectivamente.

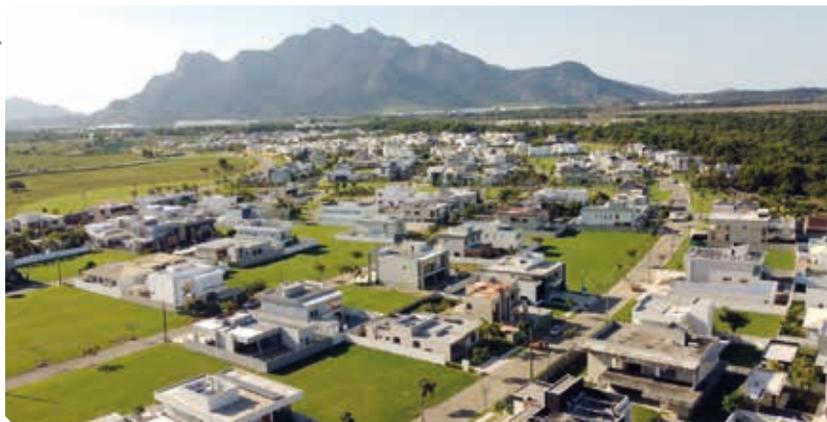
De acordo com Gustavo Barbeitos, os loteamentos contribuem para o desenvolvimento das cidades

VAZ/DIVULGAÇÃO



Área de lazer da Fazenda Barão do Império, em Santa Leopoldina; loteamento se prepara mais lançamentos

ALPHAVILLE/DIVULGAÇÃO



Condomínio Alphaville Jacuhy, na Serra: contato com a natureza, segurança e exclusividade dos serviços



Estamos falando de empreendimentos cada vez maiores e de pessoas que estão buscando moradias com espaços abertos.”
Renato Ferreira

GERENTE GERAL DE VENDAS DA CBL

e transformam outros pontos urbanos para além do eixo da Grande Vitória.

1ª X 2ª MORADIA

Entretanto, como Gustavo Barbeitos destaca, a diferenciação entre os produtos está na finalidade de compra dos terrenos em loteamentos, no que ele define como primeira e segunda moradia.

“Os loteamentos de primeira moradia são aqueles de necessidade básica, em que a pessoa está comprando para construir e se mudar com a família. Já os de segunda moradia são aqueles adquiridos para serem uma casa de praia, de campo ou de aluguel por temporada”, pontua.

Essa liberdade de construção, inclusive, é uma das vantagens dos loteamentos, conforme observa o CEO da Vaz Desenvolvimento Imobiliário, Douglas Vaz, já que é possível personalizar a planta de acordo com as demandas de cada membro da família.

“O primeiro passo é sempre procurar por uma infraestrutura completa com saneamento básico, energia e pavimentação. Uma grande vantagem é a liberdade de você mesmo construir uma casa”, destaca.

Entre os empreendimentos da Vaz Desenvolvimento Imobiliário está a Fazenda Barão do Império, em Santa Leopoldina. Desde o pré-lançamento, em 2022, o condomínio com conceito agrogastronômico atingiu 80% de vendas das fases A e B, em poucos meses, e prepara o lançamento da fase C.

Douglas Vaz ainda comenta que, durante o pré-lançamento, a Fazenda Barão do Império estava com unidades por R\$ 250 mil, mas o empreendimento já valorizou. “Agora, está a partir de R\$ 350 mil, restando poucas unidades com esse preço.”



Os loteamentos podem ser adquiridos para serem uma casa de praia, de campo ou de aluguel por temporada.”

Gustavo Barbeitos

DIRETOR DA SOMA URBANISMO

EXCLUSIVIDADE

No caso do alto padrão, o gestor de negócios do Alphaville, Wanderlei Facó, afirma que o que prevalece é o contato com a natureza, a exclusividade dos serviços e a segurança de viver em um condomínio fechado. Ele cita a estrutura comercial completa com padaria, açougue, salão de beleza, pizzaria, supermercado, restaurantes, entre outros.

“Atualmente, temos estoque reduzido e grande procura. Nos últimos 12 meses, registramos uma valorização média de 60%. Para 2024, teremos o lançamento da quinta fase que contará com 495 unidades entre 450m² a 500m²”, detalha.

Para o gestor de negócios, esse lançamento ajudará a Serra a se destacar no cenário nacional de condomínios de luxo, já que o



A possibilidade de revenda desse investimento é mais um ponto de interesse, para além de residir ou utilizar como locação temporária.”

Diego Freire

DIRETOR DA JAVÉ CONSTRUTORA

Alphaville contará com mais de 2.200 terrenos.

Outro perfil de público que se destaca é aquele que está em busca de tranquilidade. O Castle Hill, em Vargem Alta, da Javé Construtora, por exemplo, é para quem almeja uma vida saudável um pouco mais afastada dos grandes centros urbanos.

O diretor Comercial, Jurídico e Financeiro da Javé Construtora, Diego Freire, acrescenta ainda que a principal vantagem de adquirir um lote em condomínio é o leque grande de abrangência.

“Estamos falando de um cenário muito flexível e que não devemos considerar o investimento apenas na valorização da região. A possibilidade de revenda desse imóvel é mais um ponto de interesse, para além de residir ou utilizar como locação temporária”, finaliza.

O MELHOR PARA O SEU CONDOMÍNIO ESTÁ AQUI

- + 40 mil Unidades Administradas
- + 1,7 mil Funcionários
- + 25 Anos de História
- + 500 Clientes Satisfeitos

POR QUE CONTRATAR A CONDONAL?

- Capacitação permanente de funcionários
- Mais economia na sua gestão
- Plantão 24h
- Gestão da Qualidade
- Ouvidoria
- Supervisão personalizada
- Mais inovação e tecnologia
- Reposição rápida em caso de falta
- NAC (Núcleo de Atendimento ao Cliente)
- Implantação
- Setor de Compras

Esse é o **jeito Condonal** de ser:

Oferecer para seus clientes soluções que tragam comodidade e segurança na gestão de seus empreendimentos



Para mais informações entre em contato com nossa equipe comercial pelo telefone (27) 99244-5900 ou escaneie o QR Code ao lado



   @grupocondonal

PRESENTE EM 19 MUNICÍPIOS NOS SEGUINTES SEGMENTOS



- Condomínios Residenciais
- Condomínios Comerciais
- Condomínios Logísticos
- Órgãos Públicos e Indústrias
- Hospitais e Clínicas de Saúde
- Transportadoras e Centros de Distribuição



Tecnologia & Inovação



Mais praticidade para nossos clientes

- App de Ponto Digital
- App para Condomínios e Condôminos
- App de Gestão Inteligente de Equipes Externas
- Sistema de Gestão Operacional Integrada
- Serviço de Suporte ao Cliente para Atendimento Personalizado



AUTOMAÇÃO E DIGITALIZAÇÃO DE PROCESSOS NOS CONDOMÍNIOS

Empresas administradoras de condomínios precisam inovar para atender às demandas de um público mais exigente

DE MINIMERCADOS autônomos até tecnologias que transformam a vida dos moradores, as gestoras condominiais estão cada vez mais conectadas e inovando para garantir a sustentabilidade do negócio e o atendimento às demandas de um público mais exigente. Além de reduzir custos e retrabalho e aumentar a competitividade e os resultados do condomínio, a automação está mostrando ser o caminho para a modernidade dos processos e para o atendimento à agenda ambiental e social.

Além disso, de acordo com o presidente do Sindicato Patronal de Condomínios e Empresas de Administração de Condomínios do Espírito Santo (Sipces), Gedaias Freire, ter uma empresa para fazer a gestão de diversos edifícios é algo que pode ficar mais comum nos próximos meses. “Consequentemente, isso requer um sistema eficiente de gerenciamento para garantir que as necessidades dos moradores sejam atendidas”, afirma.

Nesse sentido, ele aponta que fornecer serviços de alta qualidade para diferentes tipos de condomínios

e suas necessidades específicas é um desafio constante, assim como contratar, treinar e manter uma equipe competente é crucial para a operação eficaz da empresa.

Também por esses motivos, a adoção de tecnologias eficientes de gerenciamento, comunicação e prestação de serviços promete ser um ponto comum neste mercado.

A presidente da comissão de Direito Condominial da Ordem dos Advogados do Brasil do Espírito Santo (OAB-ES), Leidiane Malini, também pontua que a utilização de tags para abertura de portões e, mais recentemente, a biometria e o reconhecimento facial para o acesso, por exemplo, são sistemas que viraram pré-requisito nos condomínios.

“Esses métodos proporcionam mais rapidez no acesso, maior segurança e agilidade na atualização do cadastro dos moradores do condomínio”, comenta.

Por isso, para ela, as macrotenências sempre vão envolver a virtualização e a automação. “Tem sido cada vez mais comum a utilização de





aplicativos específicos que têm se mostrado uma importante ferramenta para auxiliar os gestores e facilitar a vida dos condôminos, trazendo mais comodidade e transparência”, avalia Leidiane.

CAMINHOS A SEGUIR

No outro lado da situação, alguns desafios apontados por Gedaias são o gerenciamento de conflitos internos nos condomínios e, portanto, encontrar soluções justas.

“Além disso, a inadimplência pode afetar a receita das empresas administradoras, exigindo estratégias para lidar com essa situação”, aponta.

Outras preocupações crescentes são ações para a redução de consumo de água, por meio da

DIVULGAÇÃO



Como as pessoas estão cada vez mais preocupadas com o meio ambiente, o bom gestor deve buscar medidas simples, com baixo custo, mas que geram menos impacto ambiental.”

Leidiane Malini

ADVOGADA

instalação de medidores individuais e de equipamentos nas unidades privadas, além do reaproveitamento de água da chuva, da máquina de lavar e de aparelhos de ar-condicionado para molhar áreas verdes ou para a limpeza de áreas comuns.

“A utilização de energia solar também está sendo pensada, assim como a redução de custos com papel, e os novos empreendimentos já estão adequando as garagens com tomadas de carregamento de veículos elétricos”, lembra Gedaias.

É o que também defende a advogada, que argumenta que a sustentabilidade é um outro item que gera valorização patrimonial. “Como as pessoas estão cada vez mais preocupadas com o meio

ambiente, o bom gestor deve buscar medidas simples, com baixo custo, mas que geram menos impacto ambiental”, sugere.

Alguns condomínios no Espírito Santo, aliás, já foram entregues contando com algumas dessas tecnologias, como compartilhamento de bicicletas e patinetes elétricos, medição individualizada de água, implantação de coleta de lixo seletiva, uso de água de reúso e sistema elétrico mais moderno, com sensores de presença e lâmpadas de menor consumo.

Ciente de que as tecnologias, além de reduzirem custos, otimizam todo o trabalho de gestão condominial, a Condonal, uma administradora de condomínios de Vitória, utiliza desde um aplicativo que emite comunicado oficial, realiza reserva de espaço comum, disponibiliza segunda via de boletos e, inclusive, formaliza a ata da assembleia virtual, até um app mais específico para o dia a dia dos funcionários.

“Além disso, contamos com outros sistemas internos que possibilitam um atendimento mais rápido e personalizado, como controle de acesso por inteligência artificial (IA) e de correspondência por app, digitalização dos processos em arquivos em nuvem, compartilhamento de bikes, carregamento de veículos elétricos, medição digital de consumo individualizado de água e gás, entre outros”, conta a diretora comercial da Condonal, Sarah de Lucena.

Já a síndica profissional Rosângela Heringer aplica algumas dessas tecnologias nos condomínios em que presta serviço. Uma delas é um *software* de gestão administrativa e contabilidade integrado a um app, em que o morador tem acesso a reservas de espaço, boletos, informativos, prestações de



WI-FI PREMIUM

Hoje em dia, quase todas as tecnologias dependem de sinal de internet. Mas o que fazer quando os condomínios possuem apartamentos espaçosos e ambientes amplos de uso comum? Para evitar a necessidade de fazer reformas para melhorar a conexão de internet, algumas soluções inovadoras surgiram no mercado.

Uma delas é a rede wi-fi premium, por exemplo. Isso porque um sistema comum trabalha em frequências padronizadas, que sofrem interferências externas. Justamente pensando em reduzir essas barreiras de conexão, a

Loga Internet oferece um serviço diferenciado.

“Utilizamos equipamentos que trabalham com uma tecnologia chamada ‘mesh’, que permite que os aparelhos que transmitem o sinal de internet, em vez de ficarem fixos, sejam espalhados em pequenos módulos que não agridem o visual e se encaixam na decoração de qualquer ambiente”, detalha o diretor da Loga, Antony Moreira.

“Assim, esses pontos ficam distribuídos dentro da casa, e a rede interna permanece com um sinal puro de interferências e com uma conexão melhor”, explica.

contas e consumo individualizado, por exemplo.

A Contacel Gestão de Condomínios também aposta em aplicativo de gestão em que os condôminos podem ter acesso a diversos serviços de forma autônoma, como emissão de segunda via de cobranças, reservas de espaços, cópias de documentos do condomínio, participação de assembleias gerais, entre outros.

Além disso, todo o sistema da empresa é em nuvem, sem programa local ou servidor físico, e todo o atendimento é automatizado por bot de WhatsApp.

Também pensando no meio ambiente, a Contacel administra condomínios que oferecem compartilhamento de bikes, auxiliando na fiscalização desse uso, além de terem parceria com o “Projeto Reciclo”, dando apoio necessário para a implantação de coleta seletiva.

O QUE ESPERAR DO FUTURO

Por conta do crescimento da economia compartilhada, a gestão condominial deve seguir o mesmo caminho. “O aumento da procura por multipropriedade, ou seja, até 52 condôminos donos de um único imóvel, vai exigir maior controle por parte do condomínio”, salienta Gedaias.

Outro ponto de atenção vai ser com a popularização das contas bancárias digitais e do pagamento de contas via Pix e moedas digitais, o que vai influenciar diversos aspectos da gestão condominial.

O presidente do sindicato do setor menciona também o uso de arquivos em nuvem e balancetes 100% digitais pelos síndicos e administradores. “Isso, por consequência, vai exigir uma aplicação da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) nos condomínios e

DIVULGAÇÃO



Manter-se à frente da concorrência requer inovação, diferenciação de serviços e atenção às demandas do mercado.”

Gedaias Freire

PRESIDENTE DO SIPCES

nas administradoras de forma mais incisiva”, aposta.

Ele também aponta para outra realidade. “Com a popularização da IA generativa, a tendência é os empregos do segmento de condomínios reduzirem, assim como haver uma precarização do síndico profissional. Uma alternativa seria a capacitação desses profissionais para operar e administrar novos e mais modernos empreendimentos no Estado”, sublinha.

Outro fator que pode ser motivo de preocupação é o avanço de novas empresas administradoras de outros Estados atuando no ES, com práticas mais agressivas.

“A reforma tributária, em âmbito nacional, também é um aspecto que pode alterar o cenário, com a imposição de elevados custos ao setor de serviços”, finaliza Gedaias.

COMO A DECORAÇÃO INFLUENCIA O BEM-ESTAR

Há quem defenda que casa bagunçada é sinônimo de vida bagunçada. Quem entende do assunto garante que a decoração do ambiente pode, de fato, influenciar o humor e o relacionamento dos moradores

VOCÊ já ouviu dizer que o corpo humano é uma máquina? Da boca à pele, do cérebro à faringe, ele é composto por sistemas que desempenham funções específicas para que possamos respirar, falar, andar e nos relacionar em sociedade. Antes

de tudo, ele é também a nossa primeira casa e serve como morada para tudo que nos compõe. Um dos segredos para a qualidade de vida, portanto, está na forma como cuidamos do corpo e da mente.

Entretanto, engana-se quem pensa que isso significa apenas realizar atividade física ou fazer *check-ups* periódicos. Claro que esses fatores representam uma boa parcela dos cuidados que se deve ter na busca de uma vida

saudável. Mas considerando os impactos sensoriais e como diversos órgãos podem sofrer influências externas do nosso dia a dia, é preciso prestar atenção até mesmo na decoração da casa.

Inicialmente, a relação entre os assuntos pode até parecer não fazer muito sentido, mas a psicóloga e especialista em Desenvolvimento Humano e Social Angelita Scardua explica que o cérebro capta estímulos do ambiente de forma contínua, o que afeta diretamente todo o nosso sistema sensorial.

Ou seja, dependendo das condições do espaço, da organização e até mesmo das cores dispostas, serão gerados percepções e estímulos: seja de conforto, seja de prazer, seja de incômodo, seja de ansiedade.





CLOVES LOUZADA

Ximene Avilar assina o espaço Corpo e Morada que traz formas e experiências sensoriais



As consequências podem afetar tanto em esferas emocionais, como também, de acordo com Angelita Scardua, em níveis fisiológicos. O motivo é que a energia que seria despendida para relaxar a musculatura, se o ambiente fosse aconchegante, passa a ser destinada para processar todo o excesso de informações daquele local.

“Então, o que pode acontecer? Um cansaço mental, falta de concentração, dor de cabeça e até o comprometimento da qualidade do sono. E isso bagunça simplesmente tudo, porque o sono está diretamente associado à regulação do sistema endócrino, dos neurotransmissores e até do nosso sistema imunológico”, pontua a psicóloga.

UM NOVO OLHAR PARA O LAR

Essa relação entre corpo e morada, inclusive, é tema da Casacor 2023, que tem como proposta explorar o comportamento no ambiente e as diferentes possibilidades de se sentir, de fato, em casa, detalha a arquiteta Ximene Avilar, responsável por um loft que leva o nome do evento, na edição capixaba da mostra de decoração e design.

Segundo a especialista, hoje, existe um movimento na arquitetura de reinvenção, popularizado, principalmente, no período pós-pandemia, em que muitas pessoas têm olhado para a casa com uma visão diferente.

Se antes, por exemplo, as residências eram, praticamente, um

dormitório depois de um dia exaustivo do trabalho, atualmente, o afeto e o aconchego têm sido palavras-chave na hora de reformar os cômodos da casa, já que o relacionamento com o quarto, a cozinha, a sala e outros espaços ganhou mais significado nos últimos anos.

“A decoração interfere diretamente no comportamento e no sentimento de quem vive dentro daquele espaço e, por isso, temos trabalhado muito nesse sentido, porque a nossa ideia é fazer um ambiente com cara de casa em que as memórias da pessoa possam se encontrar naquele lugar”, afirma a arquiteta.

É por isso que o minimalismo, por exemplo, tem perdido espaço entre os projetos de decoração, uma vez que ele deixa de lado elementos que possam contar histórias diretamente relacionadas à personalidade de quem vive ali.

EXPERIÊNCIAS SENSORIAIS

Por outro lado, Ximene Avilar destaca que o trabalho com elementos sensoriais na decoração da casa tem ganhado cada vez mais espaço.

A arquiteta toma o olfato como exemplo e conta que os odores podem remeter a alguma lembrança. O mesmo pode ocorrer por meio de materiais naturais, em que o indivíduo encontra nas texturas uma sensação de bem-estar. Um exemplo são as peças em madeira, que reforçam o contato com a natureza, agregando qualidade de vida, provocada pela biofilia – tendência que se baseia na conexão das pessoas com esses elementos.

“Nós gostamos de trabalhar com uma decoração afetiva em nossos projetos por entendermos que essa é uma forma da pessoa se sentir parte daquilo. Já tivemos no escritório clientes que tinham, por exemplo, um sofá da época em que casaram ou uma outra peça diferente, que integramos para ajudar na sensação de pertencimento”, relata a profissional.

Mas, atenção! Existe um limite até mesmo para esse tipo de decoração, porque o caminho é encontrar um equilíbrio entre esses objetos que expressam a personalidade da pessoa, sem deixar o espaço sobrecarregado.

OBJETOS DESPERTAM MEMÓRIA AFETIVA

Para a arquiteta Bruna Perim, o ideal é considerar cada projeto de forma personalizada, em que o ponto

DIVULGAÇÃO



A arquiteta Bruna Perim aponta elementos que ajudam a criar uma conexão pessoal com a decoração

focal seja contar a história de quem mora ali, por meio da disposição dos ambientes.

É esse tipo de arquitetura que tem popularizado o termo “memória afetiva”, uma tendência de decoração que ajuda a reforçar todos os pontos defendidos pela psicóloga Angelita Scardua, na construção de ambientes confortáveis.

Uma vitrola herdada do avô, um álbum de fotos com os amigos, um quadro pintado pela mãe, todos esses elementos ajudam a reforçar a conexão defendida pela especialista e a desenvolver um ambiente doméstico mais saudável, afinal, a casa começa a fazer sentido para a pessoa que vive nela.

Bruna Perim concorda e acrescenta que é essa conexão que

DIVULGAÇÃO



A gente se acostuma a não abrir as janelas, as cortinas, a ter televisão no quarto, a levar o celular para a cama. A gente se acostuma com hábitos que tornam o ambiente adoecido e que, com o tempo, também nos adoecem, prejudicam a qualidade de vida, a saúde física e mental.”

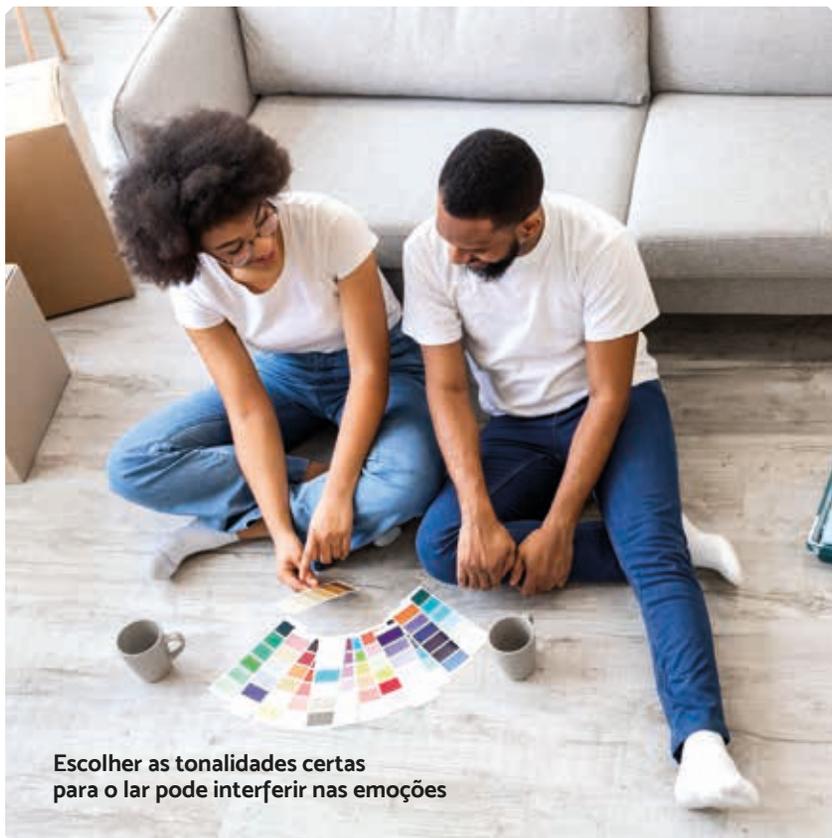
Angelita Scardua

PSICÓLOGA E ESPECIALISTA EM DESENVOLVIMENTO HUMANO E SOCIAL

promove a felicidade dentro do lar. “Acredito que, antes de qualquer coisa, a gente precisa entender a mensagem que a pessoa quer passar. Você pode até não entender o ambiente, mas a pessoa que mora ali vai se sentir bem por meio do sapatinho de batismo que guardou a vida toda ou algo que ganhou da avó. As pessoas têm gostos diferentes, e está tudo bem com isso”, reforça.



SHUTTERSTOCK



Escolher as tonalidades certas para o lar pode interferir nas emoções

CORES SÃO ALIADAS

Durante o processo de definição dos ambientes, a psicologia das cores pode ser uma grande aliada. De acordo com Bruna Perim, o azul, por exemplo, é uma cor que acalma, enquanto o vermelho é um tom bem mais vibrante.

A vice-presidente do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Espírito Santo (CAU-ES), Luciane Veiga, explica que essas definições partem de estudos que apontam a influência das tonalidades no comportamento do indivíduo e que elas são essenciais para comunicar o propósito de cada espaço.

A socióloga alemã Eva Heller defende, no livro “A psicologia das cores: como as cores afetam a emoção e a razão”, que mais do que

apenas o gosto pessoal, as relações entre as tonalidades envolvem experiências universais.

“Podemos dizer que a casa só é um lar quando ela é transformada pelo dono, e o usuário se apropria do espaço e o transforma. Nessa relação de construção da identidade, surge a necessidade de organização e planejamento. Uma cozinha mal iluminada e sem ventilação é o suficiente para deixar estressado o usuário, porque afeta diretamente na execução das tarefas”, detalha Luciane Veiga.

Por isso, para a psicóloga Angelita Scardua, “quanto mais cuidamos da nossa casa, mais estamos cuidando de nós mesmos”. Até porque, apesar de sermos seres altamente

DIVULGAÇÃO



Podemos dizer que a casa só é um lar quando ela é transformada pelo dono, e o usuário se apropria do espaço e o transforma. Nessa relação de construção da identidade, surge a necessidade de organização e planejamento.”

Luciane Veiga

VICE-PRESIDENTE DO CAU-ES

adaptáveis, isso não significa que estamos felizes em um determinado lugar. Dessa forma, ter consciência dos elementos que contribuem para um ambiente que promove bem-estar físico e emocional é muito importante.

“A gente se acostuma a não abrir as janelas, as cortinas, a ter televisão no quarto, a levar o celular para a cama. A gente se acostuma com hábitos que tornam o ambiente adoecido e que, com o tempo, também nos adoecem, prejudicam a qualidade de vida, a saúde física e mental”, finaliza a psicóloga.

APOSTA EM CONFORTO, FLEXIBILIDADE E PERSONALIZAÇÃO NOS AMBIENTES

Esses são aspectos que traduzem as tendências de decoração para atender a novas demandas contemporâneas

UMA CASA possui muitas camadas, seja essa moradia, na verdade, um casarão, seja um apartamento grande, seja um studio, seja até mesmo uma quitinete. Isso porque o lar reflete as diversas facetas da vida dos moradores, indivíduos que carregam histórias únicas e que transmitem, na decoração, os “caquinhos”, que, juntos, resumem os diferentes aspectos de suas vidas.

Pensando nisso e nas atuais questões sociais, que vão da maior preocupação com a saúde mental até as discussões de como a tecnologia pode ser uma aliada para os novos conceitos de viver, conversamos com três arquitetos de, praticamente, três gerações: José Daher, de 67 anos, Renata Modenesi, 55 anos, e Renzo Cerqueira, de 32 anos.

A partir de suas experiências profissionais, os especialistas contam o que anda ganhando o coração



de seus clientes e o que eles mais valorizam na decoração de seus ambientes no momento. E, embora tenham apontado questões diferentes, eles concordam em muitos pontos.

Na avaliação deles, o que as propostas de projeto têm em

comum é o foco central na criação de espaços para relaxar o corpo e a mente. Ao mesmo tempo, esses ambientes são pensados a partir de pilares como autenticidade, conforto, além de aspectos táteis e visuais e objetos afetivos.



Estamos vendo um pouco mais de informação na decoração, com alguns pontos de cores e, em vez de um estilo único, uma mistura de conceitos”
Renzo Cerqueira
ARQUITETO

HARMONIA ENTRE CORPO E ALMA

O que todas as tendências têm em comum é que, a cada dia que passa, a casa está desempenhando um papel cada vez mais importante em nossas vidas: um lugar de refúgio pessoal para o corpo e para a alma, uma forma de expressão da nossa própria personalidade, um local para receber quem amamos e, por vezes, ainda funciona como um *home office*.

Por isso, o segmento de Arquitetura e Decoração está inovando para entregar um catálogo repleto de opções de materiais, revestimentos, luzes e móveis; enquanto os arquitetos estão com a missão de planejar espaços sob medida e que atenda as necessidades da vida contemporânea. Conheça algumas dessas tendências.

TUDO EM TODO O LUGAR AO MESMO TEMPO

O arquiteto Renzo Cerqueira, que assina o ambiente Studio Oásis na CasaCor Espírito Santo 2023 (que discute o tema “Corpo e Morada”), relata que, assim como nas demais edições da mostra em que visitou ao redor do país, os profissionais estão, progressivamente, saindo de um ponto totalmente minimalista e seguindo para a inclusão minguada de mais elementos nos ambientes.

“Estamos vendo um pouco mais de informação na decoração, com alguns pontos de cores e, em vez de um estilo único, uma mistura de conceitos. Tudo isso com um intuito de trazer uma identidade única aos espaços”, comenta.

Na visão dele, os clientes não estão, necessariamente, saindo do estilo minimalista, e sim, agregando, aos poucos, outros elementos complementares. “Os ambientes estão mais *clean* e com cores neutras. Enquanto

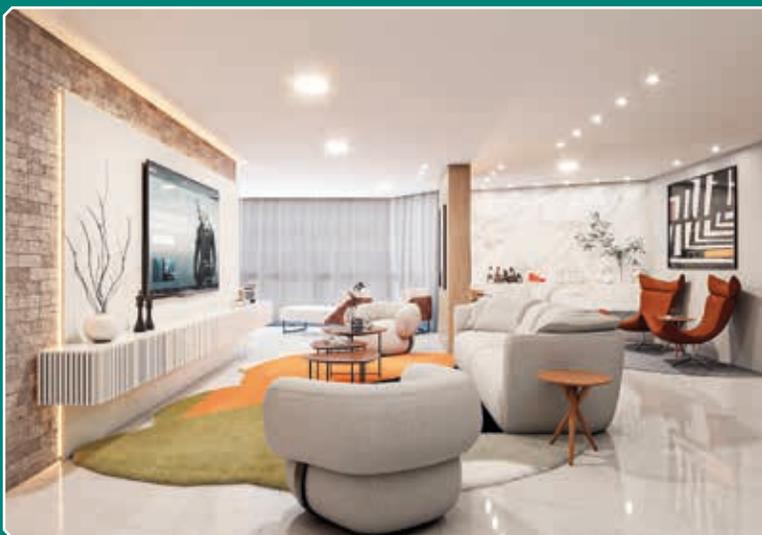
isso, os clientes optam por trazer pontos de cor na roupa de cama e nas almofadas, por exemplo, coisas que são fáceis de reverter”, elucida.

Ele define que, no geral, os estilos contemporâneo, minimalista e industrial – inclusive com alguns elementos pretos e de cimento queimado, por exemplo – continuam em alta, mas raramente são usados individualmente em um espaço.

O arquiteto José Daher não poderia concordar mais. O profissional enxerga que há maior diversidade, o que permite maior conforto, praticidade e flexibilidade para diferentes gostos e gerações.

“Apesar de haver uma preferência maior por tons claros, espaços simplificados e, muitas vezes, monocromáticos, nem todo mundo quer isso, e o mercado precisa oferecer diferentes opções de decoração”, pontua.

RENZO CERQUEIRA/DIVULGAÇÃO



No apartamento do ex-BBB Lucas Bissoli, Renzo Cerqueira apostou em alguns pontos de cores para personalizar o apartamento com um conceito único

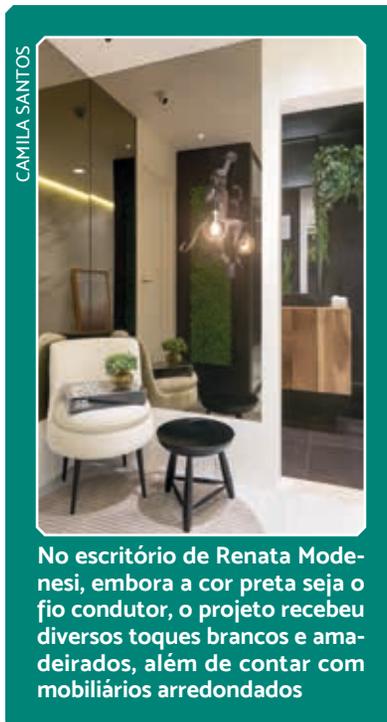
NOVOS PRODUTOS NO MERCADO

O diretor de compras da Colodetti Material de Construção, Ícaro Colodetti, aponta que parte dessa versatilidade na decoração é reflexo da popularização dos “mini formatos”. “O catálogo de revestimentos e porcelanatos em formatos menores permite infinitas personalizações”, comenta.

Além disso, o diretor de marketing da marca, Fernando Colodetti, comenta que a aplicação de metais com cor, em especial em preto e dourado (o popular *gold*) em torneiras e porta-toalhas de banheiros, permite maior autenticidade nos projetos arquitetônicos.

“Isso mostra que as pessoas querem fugir do convencional e as tecnologias permitem que decoradores usem uma paleta de cores única tanto em linhas de luxo quanto as mais econômicas”, analisa.

A arquiteta da Dalla Home Center, Lorena Erlacher, também enxerga que a busca pelos materiais corretos é um trabalho crucial. “A escolha de materiais como pedras naturais, tijolos, marmorizados e cimentícios, reflete o desejo por autenticidade e simplicidade”, analisa.



CAMILA SANTOS

No escritório de Renata Modenesi, embora a cor preta seja o fio condutor, o projeto recebeu diversos toques brancos e amadeirados, além de contar com mobiliários arredondados

Na mesma linha, o diretor-executivo da BremenKamp, Bryan BremenKamp, conta que é justamente por esses motivos que os produtos precisam se adaptar a essas demandas.



A iluminação está fugindo daquela usada em redes de farmácias, e os produtos estão valorizando mais o design e as lâmpadas quentes e amarelas”

Renata Modenesi
ARQUITETA

“Um exemplo é o piso retificado, que é mais barato e possui acabamento reto e preciso; enquanto o piso vinílico é um excelente isolante térmico, um material impermeabilizado e produz menos barulho”, detalha.

FLEXIBILIDADE

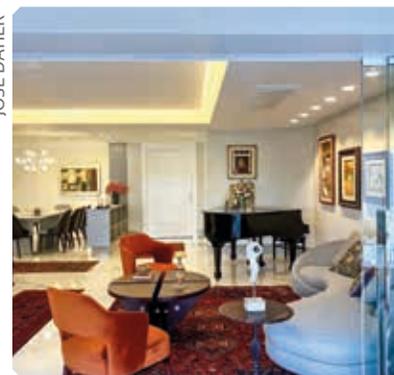
O arquiteto José Daher também analisa que a Arquitetura está caminhando para uma macro-tendência de foco na flexibilidade e na adaptabilidade de ambientes, e os elementos decorativos estão se voltando aos interesses específicos e particulares.

“Por exemplo, são os diferentes usos de uma sala. Hoje, existem salas de TV, que, de uma hora para outra, viram uma brinquedoteca para

distrair crianças ou um *home office*, caso você precise trabalhar de casa. Isso é um reflexo direto das novas rotinas que vêm mudando desde o começo do século XXI”, comenta.

Por esse motivo, as pessoas estão em busca de mesas ou escrivaninhas confortáveis em salas e quartos, adaptadas para o estudo ou para o trabalho – entretanto, sem deixar de lado a qualidade e a beleza do mobiliário. Esses espaços, aliás, quase sempre, são acompanhados de uma série de objetos pessoais.

JOSÉ DAHER



Espaços integrados permitem várias atividades



CAMILA SANTOS



Na Suíte do Casal, Renzo Cerqueira apostou em tons verdes e materiais amadeirados no espaço, mas manteve as cores neutras na cama, no sofá e no tapete, por exemplo

SUAVIDADE NOS FORMATOS

Embora as pessoas continuem preferindo as formas e linhas mais convencionais e retas, é inegável que os elementos mais arredondados, as curvas e os formatos mais orgânicos têm ganhado espaço.

O arquiteto José Daher vai além e acredita que essas formas arredondadas vêm sendo mais procuradas, principalmente no mobiliário como causa e consequência das transformações sociais. “Isso é uma tendência que reflete as novas configurações familiares existentes

hoje, que demandam menos quinas e mais conforto visual”, analisa.

RESGATE DE MEMÓRIAS

O retrô e o vintage nunca estiveram tão em alta. Esses estilos, que começam dos anos 1920 e vão até meados de 1990, caíram no gosto de muitas pessoas, ainda mais para quem deseja rememorar as épocas antigas e ter uma decoração que foge do convencional. E muito disso é explicado pela nostalgia e pela valorização dos bons momentos em família.

O arquiteto Renzo Cerqueira defende que as pessoas também estão expondo cada vez mais as suas histórias. “As obras de artes estão sendo mais valorizadas pelos clientes, que dão oportunidade para objetos atemporais na decoração”, conta.

José Daher lembra que outra questão que está interligada à memória coletiva é a preservação da história familiar por meio dos itens de decoração da cultura brasileira. “O artesanato nunca foi tão incorporado nos ambientes, e o design brasileiro está em alta no mundo todo”, argumenta.



Modenesi mostra que é possível obter um equilíbrio entre o conforto que a biofilia traz e as tecnologias que levou para o dia a dia do seu escritório

SEM TEMPO PARA NADA

Como Byung-Chul Han chamou em seu ensaio, a sociedade do cansaço segue pela procura por produtos na mesma tônica: o conforto. Os itens mais procurados são os que proporcionam maior praticidade na manutenção e na limpeza.

Pelo mesmo motivo, a iluminação em LED veio para ficar, visto que, além do baixo consumo de energia, é pensado para complementar o projeto e deixá-lo mais aconchegante.

“A luz destaca os pontos-chaves do ambiente e o deixa mais funcional e aconchegante, trazendo maior conforto visual em momentos em que não é preciso tanta concentração”, ressalta Enzo Cerqueira.

“Os produtos estão valorizando mais o design e as lâmpadas quentes e amarelas”, complementa a arquiteta Renata Modenesi.

CASA MAIS CONECTADA

A automação residencial vai continuar crescendo, passando por produtos com controle por voz, cortinas e aparelhos de ar-condicionado comandados por apps até robôs funcionais. “Talvez o mercado de automação não esteja só evoluindo, como ficando mais próximo das pessoas, e elas estão enxergando que isso é necessário para trazer facilidade para os dias corridos”, reflete o arquiteto Renzo Cerqueira.

E a tecnologia também não precisa ser de ponta. “O acesso a eletrodomésticos de cozinha também virou algo que os clientes procuram para facilitar a vida”, observa.

A arquiteta Renata Modenesi também lembra que os materiais de revestimento, por exemplo, estão cada vez mais modernos e refinados, o que permite maior possibilidade de usos dentro de casa, e o consumidor é quem mais se beneficia com isso.

“Esses materiais ganharam mais plasticidade. Um exemplo são as peças de porcelanato, que, antes eram usadas somente para revestimento, hoje ganham novos usos e são encontradas nas lojas com mais variedade de tipos e formatos de lastras. Hoje, podemos facilmente aplicá-las em bancadas de cozinha, por exemplo, algo impensável há alguns anos”, relembra. 



FOTOS: ARTHUR LOUZADA

Auditório da Rede Gazeta ficou lotado de profissionais para assistir às palestras dos especialistas no Talk Imóveis

OTIMISMO E NOVAS PERSPECTIVAS DO MERCADO MARCAM O TALK IMÓVEIS 2023

O economista Teco Medina fez a palestra de abertura do Talk Imóveis 2023

Novos rumos da economia, desburocratização na aprovação de projetos, olhares inovadores para a arquitetura e os caminhos do aluguel no país foram os temas discutidos em evento realizado por A Gazeta

MAIOR EVENTO de tendências para o mercado imobiliário do Espírito Santo, o Talk Imóveis 2023 reuniu profissionais e empresários que atuam no setor, em 17 de outubro, no auditório da Rede Gazeta, para discutir

temas atuais e de interesse do mercado, de investidores, de corretores, de compradores e até mesmo daqueles que não perdem as novidades da arquitetura e decoração. A tarde de programação trouxe nomes do





A editora adjunta do Hub Imobi, Lara Rosado, apresentou o evento e mediou painel sobre felicidade

Estado e nacionais para debater o cenário econômico, desburocratização, experiência do lar e o futuro da locação de imóveis.

O economista e apresentador do quadro da CBN “O Assunto É Dinheiro”, Teco Medina, falou sobre os rumos da economia, abordando a tendência de queda da Selic, a taxa básica de juros da economia, e os impactos no mercado imobiliário.

Ele pontuou que, depois de um período de juros em um patamar mais baixo, a Selic chegou a 13,75% em setembro de 2022, o índice mais alto desde 2016. No entanto, o mercado está otimista, na expectativa de que a taxa caia novamente para a casa de um dígito.

“Tudo indica que a queda da Selic continue até chegar a um índice na casa de um dígito em 2024. Embora a economia seja previsível, tudo vai depender do cenário externo e da manutenção do crescimento da economia brasileira, que tem se mostrado em expansão na última década”, afirmou.



Eduardo Fontes, Marcio Chagas e Aurélio Dallapicula, durante o Talk Imóveis 2023



Carlos Artur Hauschild, do Banestes, falou sobre crédito imobiliário

Somado a isso, Medina observou que a economia mundial também deve começar uma movimentação para a redução de juros: “Com os países ao redor do mundo diminuindo essas taxas e melhorando suas situações financeiras, é de se esperar que o Brasil também entre nessa onda”. Ele destacou que isso vai impactar diretamente na atratividade do crédito para a compra de imóveis.

“Em resumo, temos razão para estarmos otimistas hoje. Com uma inflação controlada, com uma melhora na economia no país, que vem acontecendo desde 2016, e uma reforma tributária em andamento, a tendência da taxa de juros em queda vai ser um fator transformador para a economia, e isso, certamente, vai repercutir no mercado imobiliário”, avaliou.



RELEVÂNCIA DO SETOR

Com a apresentação da editora adjunta do Estúdio Gazeta, Lara Rosado, o Talk Imóveis foi aberto pelo diretor de Mercado da Rede Gazeta, Marcio Chagas. Ele lembrou que, desde o primeiro ano, em 2020, quando aconteceu de forma virtual, o Talk Imóveis tem uma estreita parceria com a Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES).

“Este evento tem um papel fundamental para o mercado imobiliário capixaba, que se mostrou ser altamente resiliente frente às instabilidades enfrentadas nos últimos anos. Mesmo com a Selic atingindo dois dígitos, os empreendimentos não param de ser lançados em diferentes regiões do Estado, e a demanda continua alta”, analisou.

O presidente da Ademi-ES, Eduardo Fontes, observou que o Talk Imóveis tem um papel fundamental de discutir temas que compõem a “espinha dorsal” do setor. “Com a tendência na queda da Selic, com a inflação controlada e, por consequência, o crescimento no crédito imobiliário, estamos otimistas para 2024”, afirmou.

O diretor de Negócios e Recuperação de Ativos do Banestes,

Carlos Artur Hauschild, também destacou a importância do crédito para o desenvolvimento do Estado. “É um período de sinergia no ES. Com o Banestes sendo o banco que oferece a melhor taxa do Brasil e que, nos nove primeiros meses de 2023, alcançou 50% de toda a marca histórica da instituição, é sinal de que estamos gerando mais empregos, renda e desenvolvimento”, analisou.

A gerente do Estúdio Gazeta, Mariana Perini, falou sobre a editoria Hub Imobi. “O Talk Imóveis é um dos braços mais importantes do Hub Imobi, que, por sua vez, está sempre em busca das novidades do mercado, mostra as principais tendências e traz colunas das entidades do setor, seja no portal on-line, seja nas redes sociais, seja no grupo de WhatsApp e, agora, na revista impressa”, frisou Mariana.

O gerente de Audiência e Inteligência de Mercado da Rede Gazeta, Aldo Muñoz, explicou sobre uma pesquisa inédita do setor imobiliário capixaba, realizada pela Rede Gazeta.

Após as palestras e painéis, os convidados tiveram um momento de descontração e *networking* em um animado *happy hour*.



O Talk Imóveis é um evento de extrema importância, pois esse segmento, de certa forma, define o perfil da cidade. Quanto melhores forem as edificações, os edifícios, em especial o entorno, melhor é a cidade e a qualidade de vida nela.”

José Daher
ARQUITETO



Ivan Reis, Eduardo Fontes, Marcio Chagas, Aurélio Dallapicula, Alexandre Schubert, Bruno Araújo, Rodrigo Werneck e Beatriz Brandão



José Maria Cola, Rafael Ottaiano, Abdo Filho, Luciano Forrechi e Alexandre Schubert participaram de painel sobre desburocratização para aprovação de projetos



Somos uma administradora de condomínio, então entender como funciona o mercado imobiliário tem relação total com o nosso negócio. Quanto mais aquecido está o debate, mais a gente atrai clientes e conquista o sucesso.”
Sarah Castro

DIRETORA COMERCIAL DA CONDONAL

MUDANÇA DE MENTALIDADE PARA AGILIZAR PROCESSOS

Na sequência da palestra de abertura, um painel sobre desburocratização na aprovação de projetos, mediado pelo colunista de Economia e Negócios de A Gazeta, Abdo Filho, discutiu a importância de mudança do *mindset*, ou seja, da mentalidade para uma transformação completa do setor, para promover inovações nos processos.

Nesse aspecto, o vice-presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES), Alexandre Schubert, ressaltou que haverá uma mudança grande na gestão corporativa. Ele também chamou a atenção para a escassez, no futuro, de mão de obra técnica no setor. Essa alteração tem relação direta com futuras demandas do mercado, que vai exigir profissionais com pensamento criativo e conhecimento tecnológico.

“Para reverter esse quadro, é necessário adotar medidas que venham a gerar impactos para desburocratizar os processos, otimizar tempo e acelerar a aprovação de leis”, salientou

Rafael Ottaiano, secretário de Desenvolvimento Econômico de

Viana, apresentou uma alternativa que está se mostrando viável, o “Desenvolve Legal”, com o uso de inteligência artificial (IA).

O sistema on-line atua na aprovação de projetos, na regularização de edificações e parcelamento do solo, além de emitir alvarás e demais licenças. “O que demorava oito meses para ser aprovado, agora demora 45 dias. Se não tiver impacto ambiental, 10 dias”, apontou.

Em Vitória, também há investimentos em desburocratização, com a digitação de processos para agilizar a aprovação de novos empreendimentos. O secretário de Desenvolvimento da Cidade e Habitação da Capital, Luciano Forrechi, explicou que os projetos passaram a ser analisados não mais pela quantidade de metros quadrados, mas sim pela complexidade da obra. “A meta é, até o ano que vem, reduzir o tempo de espera para 90 dias”, adiantou.

Tecnologias já estão disponíveis no mercado para que inovações sejam implementadas em território capixaba. Mas, para que essas



mudanças ocorram, é necessário mudar o *mindset*. “Hoje, temos muito mais conhecimento, o que facilita na agilidade da execução de um projeto. É otimizar tempo e diminuir custos”, apontou José Maria Cola dos Santos, gerente da Unidade de Atendimento do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Espírito Santo (Crea-ES).



Diretor-geral da Rede Gazeta, Marcello Moraes, e o economista Teco Medina

AMBIENTE CONFORTÁVEL, CLIENTE FELIZ

Um novo olhar sobre a arquitetura e decoração foi o tema do painel “Gerar Valor e Felicidade à Experiência do Lar”. O principal ponto abordado foi a necessidade de fazer presente a sensação de pertencimento a um imóvel, que deve representar os anseios e refletir aquilo com que o morador se identifica.

O destaque foi dado à felicidade e poder estar em contato com o que é verdadeiro e com os novos comportamentos das pessoas. Para ilustrar como os novos empreendimentos podem estar alinhados às demandas do alto padrão, a jornalista e editora colaboradora da Casa Vogue

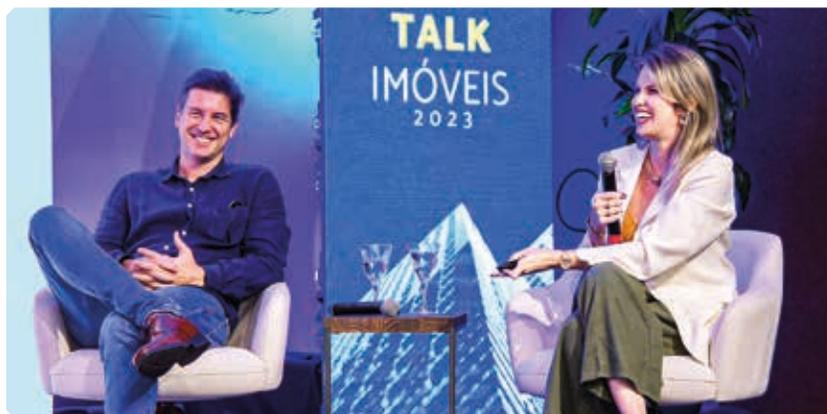
Carol Scolforo apresentou construções que saíram do lugar comum e trouxeram soluções para atender às necessidades dos clientes.

Além dessas facilidades, o arquiteto, engenheiro civil e diretor da DG projetos, Bernardo Grasselli, abordou pontos essenciais para o maior conforto no lar. “Uma casa que atenda a sua família, com espaço suficiente, mais a iluminação natural e o isolamento acústico trazem conforto para os moradores. O convívio com as plantas e a criação de experiências sensoriais também ajudam na construção de um imóvel agradável”, ressaltou.



Esse evento veio para agregar a nós, corretores de imóveis, informação, e também reunir os profissionais. O mercado, hoje, está muito amplo e a gente tem que entender de tudo um pouco, de economia, de sustentabilidade, de inovação. E o Talk Imóveis traz tudo isso para nós.”

Marcella Surlo
CORRETORA ESPECIALIZADA EM IMÓVEIS DE LUXO



O foco no bem-estar e no conforto para o morador foi o principal tema discutido por Bernardo Grasselli e Carol Scolforo

MERCADO DA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS INOVA E CRESCE

O CEO da Cupola Imobi, Rodrigo Werneck, encerrou a tarde de palestras com um tema que é de interesse de inquilinos, proprietários, imobiliárias e profissionais de locação: “Uma visão inovadora para o futuro da locação de imóveis”.

Ele explicou que, assim como na maioria dos países com economias maduras, o Brasil caminha para um futuro em que boa parte da população opta pelo aluguel em vez da compra da casa própria. Dentre os motivos por trás desse comportamento dos consumidores, o CEO destacou a valorização dos imóveis, os juros altos, a estagnação da renda e o estilo de vida da população.

Entre as ideias para ajudar o mercado a “surfear a onda do aluguel”, Werneck ressaltou as novas plataformas digitais, que têm entrado nesse mercado de forma cada vez mais competitiva. Ele acredita que o mercado está se adaptando a esse modelo de negócios chamado de “*flex stay*” (moradia flexível), principalmente por meio da profissionalização e do conhecimento que as empresas e os profissionais de locação tradicional oferecem.

Após a palestra, em um bate-papo mediado pela editora adjunta do Hub Imobi, Karine Nobre, o presidente eleito do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Espírito Santo (Creci-ES), Aurélio Capua Dalapicula, reforçou que trabalhar com locação não é simples, como muitos pensam, e que a falta de confiança em plataformas digitais pode ser um fator decisivo na mente dos proprietários de imóveis. 



Rodrigo Werneck falou sobre o futuro do mercado de locações no Brasil



Vim com um grupo de Linhares para prestigiar o Talk Imóveis. É o quarto ano de um evento incrível e a gente quer estar atento às novidades, tendências e levar um pouco do que ouvimos aqui para a nossa cidade no Norte do Estado.”

Estefani Lopes
EMPRESÁRIA



Time do Hub Imobi: Vinícius Viana, Karine Nobre, Eduarda Moro, Laura Gomes, Mariana Perini, Flávia Martins e Lara Rosado



VEJA QUEM PASSOU PELO TALK IMÓVEIS

FOTOS: ARTHUR LOUZADA



COMA
DALLA
DÁ!



FAZER PARTE DAS SUAS GRANDES REALIZAÇÕES É A NOSSA GRANDE CONQUISTA SEMPRE.

A Dalla Home Center sabe que construir uma casa é também construir sonhos. E a nossa missão é fazer parte desses momentos na vida dos capixabas, proporcionando para as pessoas mais comodidade e tranquilidade nas escolhas e, claro, contribuir com a construção civil do Espírito Santo.



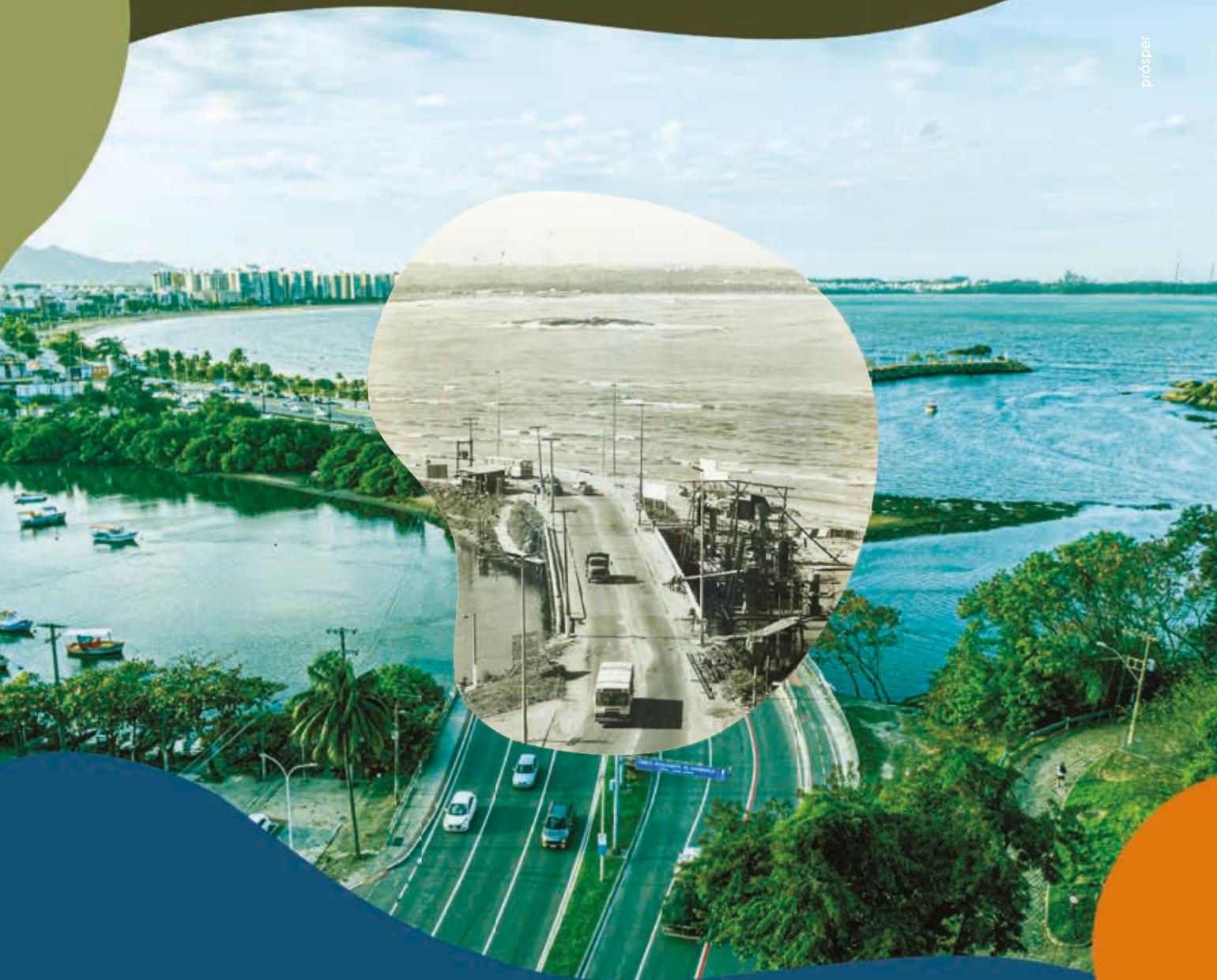
Siga a Dalla
no Instagram
e fique por dentro
das novidades

dalla
HOME CENTER

dallahomecenter.com.br

Somos praia, ilha e continente.
Somos um estado que cresce pela gente.

prósper



Somos o projeto de uma terra próspera, sustentável e feliz. Somos a construção de prédios, obras e relacionamentos que nos levam a crescer. Somos os que pensam cada pedaço do Espírito Santo como uma oportunidade para criar o novo e desenvolver o nosso povo.

COMO
Capi
Xabas


REDE GAZETA

95
ANOS