



ESPECIAL
LINHARES



HUB
IMOBILIÁRIO
A Gazeta[®]

Mercado imobiliário de Linhares: um horizonte de oportunidades

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



* Bbutton by soma

BÚSSOLA

Base27

hub de inovação da
engenharia e construção



Recicla
bysoma

LOTEAR, INOVAR E TRANSFORMAR.

A **Soma Urbanismo** está na vanguarda do setor imobiliário capixaba, concentrando esforços significativos em investimentos direcionados à inovação, tecnologia e colaboração com startups. A empresa abraça a visão de transformar o urbanismo por meio de soluções avançadas. Este compromisso reflete nosso desejo de moldar um futuro mais inteligente e sustentável para as comunidades onde atuamos.

NOSSOS PROJETOS E AÇÕES

BASE27

Mantenedora do maior
Hub de Inovação da
Construção Civil do ES.

BÚSSOLA HUB

Mantenedora do
primeiro Hub de
Inovação do norte
capixaba.

SOMA.VC

Programa de
investimento em
Startups do mercado
imobiliário.

BBUTTON

Aceleradora de
Startups e novos
negócios do Grupo
Soma.

RECICLA

Programa interno de
promoção à
sustentabilidade.



www.somaurbanismo.com.br



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
PHILIPPE FERREIRA

EDIÇÃO
FLÁVIA MARTINS

TEXTOS
KARINE NOBRE,
VINÍCIUS VIANA,
VINÍCIUS LODI E
EDUARDA MORO

PROJETO GRÁFICO E DIAGRAMAÇÃO
GERALDO NETTO

CAPA
KAREN NASCIMENTO

DIRETOR-GERAL
MARCELLO MORAES

DIRETOR DE JORNALISMO
ABDO CHEQUER

DIRETOR DE MERCADO
MARCIO CHAGAS

DIRETORA REGIONAL NORTE E NOROESTE
MARIA HELENA VARGAS

GERENTE COMERCIAL REGIONAL NORTE
MARIA ELENA LANI

EDITOR-CHEFE
GERALDO NASCIMENTO

GERENTE DE EVENTOS E PROJETOS
BRUNO ARAÚJO

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

MERCADO AQUECIDO NO CORAÇÃO ESTRATÉGICO DO NORTE CAPIXABA

Falar de Linhares, maior centro econômico do Norte do Espírito Santo, há tempos deixou de ser sinônimo da lembrança de grandes lagoas, de praias paradisíacas ou de um município com potencial de futuro. Com mais de 166 mil habitantes, a cidade se consolidou como um verdadeiro coração estratégico para a economia capixaba, atraindo cada vez mais investidores e moradores. Ou seja: o potencial é para lá de presente.

Essa fotografia não vem de agora. Se você já foi a Linhares nos últimos tempos, com certeza é capaz de identificar os novos contornos da cidade: avenidas planejadas, bairros em expansão, canteiros de obras de um canto a outro. Além disso, o único aeroporto em atividade no Espírito Santo, fora da Capital, Vitória, está lá, e a cidade tem sido destino em comum para as grandes plantas industriais que querem se estabelecer no Estado.

Por tudo isso, nada mais natural do que a cidade atrair, também, os olhares do mercado imobiliário, considerando a renda per capita que ultrapassa os R\$ 5,7 mil e a 6ª maior disponibilidade de caixa entre os municípios do Estado, algo próximo a R\$ 74 milhões. Dados do governo do Estado confirmam a cidade como 8º maior polo de atração de investimentos.

Nas páginas a seguir, nosso time do Hub Imobi A Gazeta convida você, leitor, a conhecer um pouco mais do potencial que Linhares guarda, com seu território majoritariamente plano e vocação para receber investimentos de padrão cada vez mais elevado. As oportunidades são visíveis em diversos segmentos; da construção civil ao setor de serviços, passando pela área de logística.

Fazer um raio-x desta nova realidade e traduzir para você o que está por trás dos números da cidade é uma forma que nós, da Rede Gazeta, entendemos como essencial para promover o desenvolvimento regional e ajudar a construir uma sociedade de cada vez mais oportunidades.

“Se você já foi a Linhares nos últimos tempos, com certeza é capaz de identificar os novos contornos da cidade”

Marcello Moraes
Diretor-geral da Rede Gazeta



SUMÁRIO



6

EXPANSÃO

CENÁRIO DE OPORTUNIDADES
PARA INVESTIR EM IMÓVEIS

12

DESBUROCRATIZAÇÃO

MENOS BUROCRACIA
ACELERA OBRAS

14

REDUÇÃO DE IMPOSTOS

INCENTIVOS FISCAIS
IMPULSIONAM CRESCIMENTO

17

INVESTIMENTOS

APOSTA EM CONDOMÍNIOS
LOGÍSTICOS

19

FINANCIAMENTO

MAIS CRÉDITO IMOBILIÁRIO
NA REGIÃO

22

EMPREENDIMENTOS

LUXO E QUALIDADE DE VIDA
ÀS MARGENS DA LAGOA

24

EMPREENDIMENTOS

CIDADE CRESCE PARA O ALTO

28

INOVAÇÃO

AS STARTUPS QUE
REVOLUCIONAM O SETOR

31

DESIGN E DECORAÇÃO

TENDÊNCIAS DE POLO
MOVELEIRO E DE ROCHAS

34

CONHECIMENTO

TALK IMÓVEIS LINHARES DEBATE
FUTURO DO MERCADO



Seu sonho tem um endereço! Nós temos a chave

A Prisma Imóveis é uma empresa familiar, consolidada e estruturada no mercado imobiliário há mais de 10 anos, com toda garantia que você precisa e merece para realizar bons negócios, contamos com uma equipe de profissionais qualificados, prezando sempre pela excelência no atendimento.

- Compra
- Venda
- Administração
- Avaliação de imóveis

27 99883-8454 / www.prismaimobiliaria.com.br

Av. Barra de São Francisco, 724 - Colina - 29900-530 - Linhares/ES





Vista de Linhares: município atrai novos negócios e empreendimentos imobiliários

LINHARES: UM HORIZONTE DE OPORTUNIDADES PARA INVESTIR EM IMÓVEIS

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

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

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

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

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

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



LINHARES EM NÚMEROS

Área: **3.496,263 km²**

População: **166.786**

PIB: **R\$ 8,03 bilhões** em 2021

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

30,7 mil novas contratações em 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DEMANDA POR ALTO PADRÃO

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

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

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

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

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

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

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

ECONÔMICOS

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

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

Antes disso, ele complementa, existia uma demanda alta de

PREFEITURA DE LINHARES/DIVULGAÇÃO



Linhares tem registrado uma alta valorização dos imóveis



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

Pablo Lira

DIRETOR-PRESIDENTE DO IJSN



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

Bruno Marianelli

PREFEITO DE LINHARES

GERALDO CAMPOS JR.



Novo aeroporto ajuda a atrair investimentos para a cidade

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

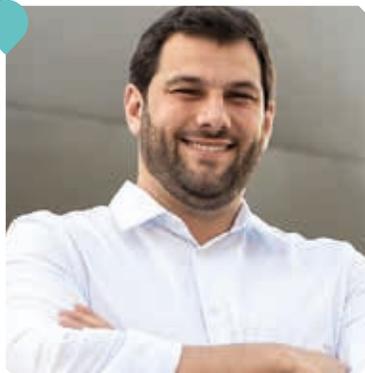
EXPANSÃO

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

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

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

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



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

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



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

Romério Antonio Gava
DIRETOR REGIONAL
DO SINDUSCON-ES

**Aeroporto de Linhares
impulsiona vetor de
crescimento no Norte do ES**

HÉLIO FILHO/SECOM



SINAL VERDE PARA NOVOS INVESTIMENTOS

Chegada de grandes empresas coloca o município do Norte do Estado na mira da aceleração do desenvolvimento

LINHARES é uma cidade com economia pulsante, polo de atração de investimentos tanto pela chegada de novas empresas quanto pela evolução do mercado imobiliário. Desde 1998, o município integra a área de atuação da Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste (Sudene), programa que busca promover o desenvolvimento da sua área de atuação e integrar competitivamente a base produtiva regional nos cenários nacional e internacional.

Atualmente, encontra-se em um ciclo de desenvolvimento, atraindo negócios não apenas locais como multinacionais, que buscam se beneficiar das políticas de incentivos, serviços e logística do município.

“Um exemplo foi a chegada da Marcopolo, que apesar de estar em São Mateus, atrai toda uma cadeia de serviço de fornecedores de insumos e mão de obra que também acabam se instalando em Linhares. Há uma troca dinâmica econômica

com esses grandes empreendimentos que vão para o Norte do Estado atraídos por benefícios como a Sudene ou o Compete-ES, do governo do Estado”, avalia o diretor-presidente do Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN), Pablo Lira.

Outro atrativo é a BR-101 que corta o município, facilitando o escoamento de mercadorias, complementado com a conclusão das obras do Aeroporto Regional de Linhares. “Isso tem colocado o município como protagonista no desenvolvimento do Estado, atraindo negócios e também deslocamento de pessoas para busca de serviços especializados nas áreas da saúde e da educação, entre outros”, observa Lira.



Município já tem grandes indústrias e vai receber novos empreendimentos

A cidade terminou o ano de 2021, segundo dados do IJSN, com mais de R\$ 8 bilhões de Produto Interno Bruto (PIB), que é a soma de todos os bens e serviços produzidos no município, e tem uma renda *per capita* de R\$ 5.784,03.

“É uma terra que vem combinando investimentos públicos do governo federal, do Estado e do município, somados a investimentos privados do setor produtivo. Com isso, tende a expandir cada vez mais sua atividade econômica, nos próximos anos, gerando oportunidade de emprego, de renda e de novos negócios na porção Norte capixaba”, afirma Pablo Lira.

ATRAÇÃO DE NOVAS INDÚSTRIAS

Segundo o diretor-presidente do IJSN, o Espírito Santo tem mais de R\$ 65 bilhões de investimentos públicos e privados para acontecerem até 2027 em todos os municípios, sendo que Linhares figura como um dos destaques.

“É o oitavo município que atrai mais investimentos no Estado. Até 2027, estão previstos para acontecer cerca de R\$ 3 bilhões de investimentos públicos e privados, que vão desde a instalação e expansão de novas indústrias quanto o próprio setor de atividade imobiliária”, adianta.

R\$ 3 BI

DE INVESTIMENTOS PÚBLICOS E PRIVADOS ESTÃO PREVISTOS PARA LINHARES ATÉ 2027

47,7%

DESSE VALOR SERÃO VOLTADOS PARA A INDÚSTRIA DE TRANSFORMAÇÃO

De acordo com Lira, 47,7% desse valor serão voltados para a indústria de transformação, como a construção de uma fábrica de café solúvel, destinada à exportação, e a implantação de uma fábrica de eletrodomésticos e eletroportáteis.

Na construção, ele aponta a expansão imobiliária, com novos condomínios residenciais, e também grandes obras de urbanização por parte do governo do Estado, como a reabilitação das rodovias ES-440, ES-429 e ES-356; a duplicação da BR-101; e intervenções urbanas com as obras de microdrenagem e macrodrenagem no bairro Céu.

“Cada empreendimento desses tem um efeito multiplicador na economia. Vai demandar novos serviços, contratação de novos empregos e mão de obra local mais qualificada. O agronegócio deve se expandir nos

próximos anos, gerando demanda também nessa área”, acrescenta.

MERCADO EM EXPANSÃO

Tudo isso faz com que a cidade se torne altamente atraente para novos investimentos e também para o mercado imobiliário, segundo avalia o diretor regional da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES) e Sindicato das Empresas de Administração, Comercialização e Atividades Imobiliárias (Secovi-ES), Ramiro Helmer.

Atualmente, os mercados de maior potencial são os imóveis de locação comercial na região central, galpões nos polos logísticos e industriais e empreendimentos residenciais, principalmente voltados para locação.

“A alta do custo de construção nos últimos anos e uma procura demasiada por tipos de imóveis em localizações específicas fez o valor geral dos imóveis subir para um patamar maior do que o crescimento normal do mercado”, explica.

Uma das principais áreas, hoje, de crescimento de lançamentos imobiliários, segundo Helmer, é o Centro, que deve concentrar uma maior verticalização, principalmente por ser uma região próxima a todo o tipo de serviços. Há ainda os loteamentos, que se concentraram na região próxima à Lagoa Jupanã em um primeiro momento, mas que devem se expandir para o sentido norte da cidade, em direção a São Mateus.

“Outra região que irá atrair novos empreendimentos é a de Três Barras, por conta da proximidade com o aeroporto, onde devem se concentrar imóveis de médio e alto padrão. Mas o Centro, atualmente, é o que tem o maior potencial imediato de atração de novos empreendimentos”, pontua. 

DIGITALIZAÇÃO E APROVAÇÃO SIMPLIFICADA ACELERAM OBRAS

Prefeitura de Linhares busca reduzir o tempo de aprovação de projetos imobiliários com objetivo de manter a dinâmica do setor

COM O SETOR imobiliário em ascensão, Linhares tem recebido novos empreendimentos, principalmente residenciais. No entanto, um desafio é agilizar a aprovação de projetos, principalmente de loteamentos, que são obras de grande porte, em áreas maiores.

O secretário de Desenvolvimento de Linhares, Rodrigo Damiani, explica que, com o objetivo de manter a dinâmica do setor, a prefeitura tem trabalhado com duas iniciativas principais, que entraram em vigor na metade de 2023: o processo administrativo digital e a aprovação simplificada.

Na primeira, todos os processos do município passaram a ser digitais, acelerando o andamento das aprovações. Já a segunda solução é voltada para obras de pequeno porte, de até 300 metros quadrados, que são licenciadas mais rápido.

“Identificamos que 70% das obras licenciadas no município eram de pequeno porte, e levavam até seis meses para licenciar. Com a aprovação simplificada autodeclaratória, reduzimos esse prazo médio para uma semana, e em alguns casos até 48 horas entre a entrada do processo e o licenciamento final”, ressalta.

LOTEAMENTOS X INFRAESTRUTURA

Segundo o diretor regional da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES) e do Sindicato das Empresas de Administração, Comercialização e Atividades Imobiliárias (Secovi-ES), Ramiro Helmer, a dificuldade em relação aos loteamentos tem sido um dos principais entraves, gerando um tempo de espera maior na aprovação de novos projetos residenciais no município.

“O tempo de espera pode chegar a sete anos para liberar um projeto de loteamento. Mas é importante também avaliar a questão da infraestrutura, já que isso pode travar o crescimento da cidade, tanto no lançamento de novos empreendimentos residenciais quanto na expansão ou chegada de novas indústrias”, analisa.

Sobre a infraestrutura, segundo Damiani, o município tem executado o Programa



SHUTTERSTOCK

de Desenvolvimento Urbano e Ordenamento Territorial de Linhares – Interbairros. Ao todo, serão destinados R\$ 300 milhões, de parceria com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), em obras de melhorias na infraestrutura, nos equipamentos urbanos e na mobilidade.

“O plano é que, em até 30 anos, os bairros da área leste da cidade estejam desenvolvidos, graças à implementação do sistema de infraestrutura de mobilidade e conectividade entre eles, com a criação de novos equipamentos sociais, espaços públicos e recuperação

ambiental no entorno das lagoas”, reforça o secretário.

APLICATIVO INFORMA SE LOTE É REGULARIZADO

Outra ação foi a criação do aplicativo Linhares Digital, de acesso direto no site da prefeitura, também conhecido como Geolinhares. O app fornece informações sobre lotes, glebas ou terrenos antes de fechar um negócio, incluindo qual o tipo de comércio ou serviço é possível instalar naquele local. O sistema permite também saber se o lote é regularizado ou não.

“Todo o mercado imobiliário, corretores, arquitetos, construtores, engenheiros e incorporadores nos passaram um *feedback* positivo, e grande parte já está usando.

Ele dá mais agilidade e rapidez nas informações, auxiliando na alavancagem de novos negócios e novas construções. Não há necessidade de ir a qualquer órgão público buscar informação, pois ela está na palma da mão em tempo real”, complementa Rodrigo Damiani.

Segundo o secretário, o aplicativo ainda está na fase inicial e, em breve, deve receber novas funcionalidades de acordo com a demanda. Uma delas é permitir denúncias de fiscalização de posturas, lotes sujos ou até solicitação de serviços como tapa-buraco em vias e a troca de lâmpadas queimadas de postes.



O aplicativo dá mais agilidade e rapidez nas informações, auxiliando na alavancagem de novos negócios e novas construções. Não há necessidade de ir a qualquer órgão público buscar informação, pois ela está na palma da mão em tempo real.”

Rodrigo Damiani

SECRETÁRIO DE DESENVOLVIMENTO DE LINHARES

“Com a geolocalização do aplicativo, é possível rastrear o local do serviço em tempo real. Nossa meta é deixar o setor imobiliário trabalhar sem burocracias desnecessárias. O mercado formal de imóveis é a solução de todas as cidades. Uma cidade planejada, com mercado imobiliário forte, traz consigo maior oferta, o que propicia ao cidadão escolher o tamanho, local e tipologia do imóvel onde quer viver. Isso é qualidade de vida”, finaliza Damiani. 🏠

Linhares modernizou processos para agilizar aprovação dos projetos de novas construções



INCENTIVOS IMPULSIONAM CRESCIMENTO

Além da mão de obra qualificada e localização estratégica, a cidade de Linhares busca atrair novas empresas com vantagens competitivas

MAIOR MUNICÍPIO do Espírito Santo em extensão territorial, cortado por um dos principais eixos rodoviários do país, a BR-101, além de um aeroporto recém-inaugurado, Linhares tem a seu favor todo um aparato para o escoamento de produtos, que vai de condomínios logísticos à proximidade com porto. Mais do que isso, tem uma economia

diversificada, mão de obra especializada e está incluso na área de atuação da Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste (Sudene).

Tudo isso transformou a cidade em um polo de atração de diversas empresas, como Weg Motores, Brametel, Perfilados Rio Doce, Sucos Mais, Ducôco, Trop Fruit, Imetame, Café Cacique Solúvel, Brinox,

Randon, Fibracem e Britânia, impulsionando a sua economia.

O município conta ainda com incentivos estaduais do Programa de Incentivo ao Investimento no Estado do Espírito Santo (Invest-ES), do Fundo de Desenvolvimento das Atividades Portuárias (Fundap) e do Compete Atacadista.

Esses benefícios permitem a empreendimentos industriais, importadoras e comerciais atacadistas a redução do Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) incidente sobre suas aquisições e vendas. No caso da Sudene, a queda chega a 75% do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica, com a possibilidade de reinvestir 30% do tributo devido.

“Por conta desses incentivos e do espírito empreendedor de sua gente, Linhares tornou-se um dos principais polos industriais do Espírito Santo”, explica José Teófilo Oliveira, economista, ex-secretário estadual da Fazenda e membro do conselho deliberativo do Espírito Santo em Aço.

#Apaixonados
por Linhares

 **helmer**
IMÓVEIS

**Venda &
Aluguel &
Helmer.**

A sua imobiliária de confiança em Linhares Desde 2002.



 [helmerimoveis](#)

 www.helmerimoveis.com.br

 Av. Barra de São Francisco 884, Colina, Linhares-ES

CRECI – 4934-J



Por conta desses incentivos e do espírito empreendedor de sua gente, Linhares tornou-se um dos principais polos industriais do Estado.”

José Teófilo Oliveira

ECONOMISTA E MEMBRO DO
CONSELHO DELIBERATIVO
DO ES EM AÇÃO

Segundo ele, são indicativos de avanço econômico de Linhares o forte crescimento de sua população, entre 2010 e 2022: 18,2%, enquanto a do Estado aumentou 9% e a do Brasil, 6,4%. Outro fator é a média salarial na cidade, que em 2021 chegou R\$ 2.523.

“Esse valor é superior ao dos demais municípios acima do Rio Doce e bem próximo ao da Serra, nosso principal polo empresarial, que é de R\$ 2.650. O crescimento populacional robusto e o nível salarial dos trabalhadores explicam o boom em seu mercado imobiliário”, avalia.

CIDADE ORGANIZADA

O diretor regional do Sindicato da Indústria da Construção do Espírito Santo (Sinduscon-ES), Romério

CONHEÇA OS BENEFÍCIOS FISCAIS

PROGRAMA DE INCENTIVO AO INVESTIMENTO NO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO (INVEST-ES)

Abrange benefícios como diferimento do pagamento do ICMS, isenção de ICMS nas operações com mercadorias ou bens adquiridos pelo beneficiário destinados à construção do empreendimento que não são abrangidos pelo diferimento; crédito presumido nas operações interestaduais, de até 70% do valor do imposto devido mensalmente; redução de base de cálculo do ICMS e estorno de débito de até 75% nas operações de saídas internas de produtos acabados com destino a centro de distribuição ou de 75% do imposto, mensalmente apurado em decorrência das saídas internas.

COMPETE ATACADISTA

O Programa de Desenvolvimento e Proteção à Economia do Estado do Espírito Santo (Compete-ES) tem um incentivo voltado a empresas atacadistas,

o Compete Atacadista, destinado a empresas localizadas no Espírito Santo, com uma carga menor de ICMS nas operações interestaduais.

FUNDO DE DESENVOLVIMENTO DAS ATIVIDADES PORTUÁRIAS (FUNDAP)

Financiamento para apoio a empresas com sede no Espírito Santo e que realizam operações de comércio exterior tributadas com ICMS no Estado. Empresas industriais com sede no ES que fazem uso de insumo importado também podem se habilitar ao financiamento.

SUPERINTENDÊNCIA DE DESENVOLVIMENTO DO NORDESTE (SUDENE)

Linhares faz parte da Sudene desde 1998 e oferece descontos que variam de 30% a 75% sobre o Imposto de Renda de Pessoa Jurídica (IRPJ), além de descontos no PIS/Pasep e Cofins para aquisição de novas máquinas.

Fonte: Governo do ES e Bandes.

Antonio Gava, também avalia esse panorama como positivo para o setor, que tem se mostrado aquecido.

“O Plano Diretor Municipal (PDM) expandiu a zona urbana de Linhares justamente para facilitar a criação de novos loteamentos. É por isso que essas indústrias vêm para a cidade, pois é um município organizado, que tem o seu poder público atuante e que atende a essas indústrias, levando toda a infraestrutura necessária”, afirma.

Para José Teófilo, o futuro reservado para Linhares é de uma

posição de destaque no cenário econômico estadual e regional. No entanto, ele destaca que o fim dos incentivos fiscais do ICMS, previsto para 2032, e do incentivo do IR, previsto para 2028, podem se tornar uma ameaça para o crescimento contínuo.

“Caberá ao governo estadual conceber novas formas de apoio aos investimentos do setor privado e a mobilização de nossa classe política em favor da prorrogação dos incentivos da Sudene em 2028”, atenta.

VTO/ DIVULGAÇÃO



Condomínio Empresarial:
oportunidades para
empreendedores

CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS EM ALTA

Valores mais competitivos, proximidade com vias de escoamento de mercadorias e presença de aeroporto fazem com que a cidade seja atraente para novos negócios

DESTAQUE na produção de café e na exportação de mamão, o município de Linhares desponta também em diversos arranjos produtivos industriais, o que atrai alta demanda por galpões de vários tamanhos para atender à necessidade de armazenamento.

Mas não é apenas isso, já que a cidade é cortada pela BR-101 e, recentemente, foram concluídas as

obras do aeroporto, aumentando as possibilidades de escoamento de mercadorias. Não é à toa que empresas já enxergaram essa demanda e criaram polos industriais e logísticos com galpões para recebimento, armazenamento, separação e expedição de produtos, otimizando o transporte de carga e operações industriais dentro do município.

A VTO Loteamentos Empresariais é uma que investiu nesse potencial da cidade. Foram criados espaços para as novas operações, com base em pesquisas de mercado, segundo conta o diretor da empresa, Alexandre Schubert, que é vice-presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Estado (Ademi-ES).

“Uma das maiores preocupações é estudar o mercado e ver qual o seu futuro. Linhares é um *cluster* de café e continua bastante atraente para operações industriais. Quando fizemos a instalação do condomínio empresarial, a cidade tinha um cenário positivo dentro do mercado de óleo e gás e também um ponto de operações de hortifruti e café. Além de ser um atrativo para operações fabris em virtude dos incentivos fiscais”, explica.

LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA

Outro atrativo é a localização de Linhares, segundo o diretor regional da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES) e Sindicato das Empresas de Administração,



Linhares tem localização privilegiada para a fabricação e o escoamento de mercadorias

Comercialização e Atividades Imobiliárias (Secovi-ES), Ramiro Helmer.

“A localização às margens da BR-101 e incentivos fiscais no município atraíram empresas e polos logísticos e, certamente, foram os fatores principais para esse crescimento, tanto para aquisição quanto para locação. Percebemos uma demanda que cresce em razão dos bons índices desse eixo na economia linharensense”, aponta.

Segundo ele, essa tendência tem crescido fortemente nos últimos dois anos, e o município pode se tornar atrativo para instalação de centros de distribuição, principalmente por sua proximidade com a Grande Vitória e os preços mais competitivos de locação de galpões logísticos por metro quadrado. Isso tem feito com que o mercado logístico enxergue Linhares como uma oportunidade para investimento.

“Atualmente, temos muitas pequenas e médias empresas locais

atuando na construção de galpões menores para suprir a demanda local. Mas há uma demanda reprimida que pode trazer grandes empresas de e-commerce, atraídas pelos preços menores que da Grande Vitória e os incentivos fiscais oferecidos no município para instalação”, avalia.

INDÚSTRIA ATRATIVA

O corretor Carlos Miguel, atuante no mercado de Linhares, concorda. Para ele, a cidade tem inúmeros atrativos para o setor de industrial e logístico, entre eles a presença de mão de obra e a proximidade do Porto em Aracruz, a Zona de Processamento de Exportação (ZPE) do Grupo Imetame.

“Como tudo isso conta para atrair operações industriais e comerciais, além de incentivar a chegada de empresas secundárias, a demanda por infraestrutura pronta já é uma realidade em Linhares, que conta com déficit nessa área”, aponta.



A cidade precisa de mais galpões, para que possibilite a imediata instalação do cliente. O mercado está sempre pronto para receber galpões, portanto, quem investir nisso irá colher os frutos em seguida.”

Alexandre Schubert

VICE-PRESIDENTE DA ADEMI-ES

Para o corretor, é por isso que um dos maiores potenciais de investimento no município são galpões logísticos. “É seguro, visto que o galpão provavelmente nunca precisará ficar fechado. Sempre existe a necessidade de armazenar estoques”, frisa.

Da mesma opinião é o vice-presidente da Ademi-ES. “A cidade precisa de mais galpões, para que possibilite a imediata instalação do cliente. O mercado está sempre pronto para receber galpões, portanto, quem investir nisso irá colher os frutos em seguida”, avalia.

SHUTTERSTOCK



MAIS CRÉDITO PARA COMPRA DE IMÓVEIS NA REGIÃO

Momento positivo reflete na concessão de financiamento imobiliário em Linhares e na Região Norte, que quase dobrou desde o ano passado

TER UMA CASA própria é o sonho de muitos brasileiros. Para que isso se torne realidade, boa parte da população precisa recorrer às linhas de financiamento imobiliário. Em Linhares, o cenário atrativo para o mercado de imóveis reflete no aumento das concessões de crédito no início de 2024 e nas boas expectativas das construtoras e incorporadoras para lançamentos neste ano.

Até fevereiro, o valor de contratações de crédito imobiliário pela Caixa no município somou mais de R\$ 14,24 milhões, o que representa um crescimento de 93,4% em relação ao mesmo período do ano anterior. Apenas em 2023, a instituição financeira liberou mais de R\$ 101,99 milhões para o financiamento de imóveis no município, atendendo a, pelo menos, 1,3 mil pessoas.

“O primeiro passo é fazer o planejamento financeiro do financiamento que deseja contratar. Não é permitido financiar 100% do valor do imóvel, portanto é importante ter uma reserva financeira para pagar o valor da entrada. Essa entrada pode ser com recursos próprios ou FGTS, esta última pode ser utilizada por clientes cotistas do fundo”, informou a Caixa em nota.

O diretor de negócios e recuperação de ativos do Banestes, Carlos Artur Hauschild, avalia o momento do município como muito positivo. De acordo com ele, Linhares tem uma ação muito proativa do setor construtivo, principalmente, entre loteamentos, condomínios, edifícios e galpões, com um *ticket* médio de financiamento de R\$ 405 mil na Região Norte.

“Ano passado, apresentamos um crescimento de 59,5% para a nossa carteira de crédito imobiliário, em relação a 2022. Apenas na Região Norte, conquistamos um aumento de 83%”, pontua.

Para o gerente de crédito imobiliário do Banestes, Ramilo Alves, a expectativa para 2024 é positiva, porque Linhares é uma região em

SHUTTERSTOCK



93,4%

FOI O CRESCIMENTO NAS CONTRATAÇÕES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO NA CAIXA, EM LINHARES, ATÉ FEVEREIRO DE 2024, EM COMPARAÇÃO AO MESMO PERÍODO DO ANO PASSADO.

R\$ 405 MIL

É O TICKET MÉDIO DE FINANCIAMENTO DE IMÓVEIS NA REGIÃO NORTE PELO BANESTES.

plena evolução, tanto no setor da indústria, quanto na agricultura.

“Isso, de fato, propicia o desenvolvimento imobiliário e iniciamos o ano de forma muito pujante”, destaca o gerente.

COMO CONTRATAR?

No Banestes, o processo de contratação dessa linha de crédito tem início com a apresentação do comprovante de renda e/ou contracheque. A partir da análise de

toda a documentação e aprovação do cliente, é feita uma vistoria do imóvel e, logo em seguida, a emissão do contrato.

A taxa de juros do financiamento imobiliário na instituição parte de 8,89% ao ano.

“Por sermos um banco público estadual, queremos atuar diretamente na realização do sonho desses clientes e sabemos que, assim, movimentamos toda uma cadeia produtiva. Nosso processo é rápido e ágil, em torno de 30 dias já conseguimos emitir o contrato”, reforça Carlos Artur Hauschild.

A Caixa tem linhas com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) e do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), para a aquisição de imóveis novos e usados, de terreno, além de construção em terreno próprio ou reforma e/ou ampliação.

Na modalidade SBPE, a Caixa oferta taxas de juros, efetivas, a partir de 8,99% ao ano. Enquanto no Crédito Habitacional Recursos FGTS, as taxas de juros nominais disponíveis para os financiamentos são a partir de TR + 4,00% ao ano, de acordo com a renda familiar e localização do imóvel.



Ano passado, apresentamos um crescimento de 59,5% para a nossa carteira de crédito imobiliário, em relação a 2022. Apenas na Região Norte, conquistamos um aumento de 83%.”

Carlos Artur Hauschild

DIRETOR DE NEGÓCIOS E RECUPERAÇÃO DE ATIVOS DO BANESTES

APLICATIVOS PARA SIMULAÇÃO

Pelo simulador habitacional disponível no aplicativo Habitação Caixa ou no site, o cliente pode simular a operação pretendida e conferir todas as taxas. Após isso, é possível prosseguir com o processo de aprovação da operação no próprio aplicativo, ou ainda, caso prefira, procurar uma das agências da Caixa ou um Correspondente Caixa Aqui.

O Banestes também conta com um simulador bem versátil em que o cliente consegue ter acesso às condições do crédito e encaminhar a proposta de financiamento para uma agência de preferência. [🏠](#)



Lincoln

IMÓVEIS

Desde 2010, ajudando a realizar o sonho da casa própria, a Lincoln Imóveis vem sendo uma das principais imobiliárias e construtoras da cidade de Linhares, ES.

Sendo pioneira em oferecer diversificação de soluções imobiliárias, a Lincoln Imóveis conta com imobiliária, construtora, engenharia, arquitetura e vários outros serviços.



Na Lincoln Imóveis, o cliente recebe apoio humanizado, menos burocrático e com soluções rápidas, seguras e eficazes na hora de comprar ou construir seu imóvel.

“REALIZANDO SONHOS, CONSTRUINDO O FUTURO”.

Tauá Residencial tem infraestrutura de alto padrão com piscina de borda infinita e vista da lagoa Juparanã



LUXO E QUALIDADE DE VIDA ÀS MARGENS DA LAGOA

Condomínios de lotes em Linhares proporcionam a experiência de viver conectado à natureza, com estrutura de lazer e segurança

TERRA de mais de 70 lagoas e com um território amplo e plano, Linhares, historicamente, desenvolveu-se a partir de empreendimentos horizontais. Ou seja, condomínios de lotes, loteamentos e casas encontraram alta demanda na região. E a expectativa é de novos lançamentos com esse perfil no município, que hoje tem uma oferta de lotes para variados perfis, incluindo opções de luxo às margens de lagoas, para quem deseja construir a casa dos sonhos.

Uma oportunidade de adquirir um lote, com acesso a lagoa Juparanã, é o Unique Residencial da Lagoa, da Vitta Empreendimentos, um residencial de alto padrão, com lazer completo e segurança 24 horas.

Outro loteamento de destaque na região é o Tauá Residencial, da Milla Empreendimentos. Ele oferece infraestrutura de alto padrão com academia, piscina de borda infinita, lounge, trilhas

ecológicas, ciclovias, playground e mirante. Tudo isso localizado às margens da lagoa Juparanã.

O mercado de casas prontas para morar também é um atrativo para o setor imobiliário de Linhares, com diferentes produtos para venda nas imobiliárias do município. Bairros como o Jardim Laguna, por exemplo, contam com unidades à venda de R\$ 700 mil a R\$ 1,35 milhão, dependendo da tipologia, infraestrutura e área.

EXPANSÃO

“Definitivamente os empreendimentos horizontais ainda estão em alta e em expansão em Linhares. Ao longo da história, a cidade se destacou por sua oferta de espaços residenciais em um formato horizontal, e essa tendência continua forte até hoje. Muitas pessoas buscam um estilo de vida mais tranquilo, longe do caos urbano, e esses empreendimentos oferecem exatamente isso. Com áreas verdes, espaços abertos e uma sensação de comunidade, eles proporcionam um ambiente mais relaxante e conectado com a natureza”, destaca a diretora comercial da Soma Urbanismo, Danielli Simões.

Segundo ela, comparando o primeiro bimestre deste ano com 2023, a empresa teve um crescimento de 66% em número de lotes vendidos e 95% em VGV vendido. Com um empreendimento já entregue no município, o Residencial Colibri, a Soma tem planos de continuar investindo na região.

“Antecipo um crescimento contínuo e equilibrado, impulsionado pelos diversos setores econômicos ativos da cidade. Para 2024, a grande aposta da Soma Urbanismo é expandir sua área de atuação com um novo modelo de negócios: os espaços rurais. São glebas a partir de 20 mil m², localizadas fora do ambiente urbano, mas mantendo a proximidade do centro da cidade. O primeiro produto desse novo modelo será lançado em abril, na cidade de São Mateus”, destaca.

A empresa, que já entregou 16 loteamentos no Estado, sendo que em 2024 concluiu o Soma Villaris, em Guaçuí, e o Jacuí III, em São Mateus, mantém sua aposta no Norte. “Ainda neste ano, teremos a entrega de mais um empreendimento em São Mateus e o outro em Aracruz”, pontua.

VITTA EMPREENDIMENTOS/ DIVULGAÇÃO



Vista do loteamento Unique Residencial

CBL LOTES/ DIVULGAÇÃO



Lagoa Park III terá lotes a partir de 250 metros quadrados

CRESCIMENTO E VALORIZAÇÃO

Quem também vê o mercado de Linhares com bons olhos para loteamentos é o gerente geral de vendas da CBL, Renato Nolasco. De acordo com ele, o volume de lançamentos na região não acompanhou o crescimento da cidade nos últimos 10 anos e, por isso, o ritmo de vendas segue forte.

A empresa prepara o lançamento do Lagoa Park III, que além da infraestrutura completa, financiamento direto com a CBL e entrada facilitada, está próximo dos Lagoa Park I e II, já entregues. Serão lotes a partir de 250m² entregues com

água, luz, rede de esgoto, pavimentação, rede de drenagem de águas da chuva e duas áreas de lazer para os futuros moradores.

Renato Nolasco afirma que a loteadora tem a expectativa de vender 25% a mais do que em 2023 e define o linharenses como um público consumidor que gosta de “morar bem, em bairro planejado, com mobilidade facilitada e oferta de comércio e serviços perto de casa.”

Além disso, os lotes atraem investidores. “O Lagoa Park II, por exemplo, valorizou 150% nos últimos sete anos, muito acima de investimentos como a poupança e até mesmo em comparação ao CDI”, revela. 🏡

PARA O ALTO: TENDÊNCIA DE VERTICALIZAÇÃO GANHA FORÇA

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

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

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

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

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

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



Edifício Splendore, no Centro, tem apartamentos de 3 quartos

MONOPOLY CONSTRUTORA / DIVULGAÇÃO



Três Barras Residencial Clube fica no bairro de mesmo nome

COBRA ENGENHARIA/DIVULGAÇÃO



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

REGIÕES EM DESTAQUE

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

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

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

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

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

PROCURA POR CASAS

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

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

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



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

Magda Giuberti
SÓCIA-DIRETORA DA EXÍMIA
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS



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

Edney Maia

SÓCIO-DIRETOR DA
EXÍMIA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

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

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

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

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



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

Estefani Lopes

SÓCIA-PROPRIETÁRIA
DA PRISMA IMÓVEIS

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

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

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



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

Ingrid Lopes

SÓCIA-PROPRIETÁRIA
DA PRISMA IMÓVEIS

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

CONCEITO DE CIDADE MAIS ACESSÍVEL

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

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



CASAMORADA/DIVULGAÇÃO

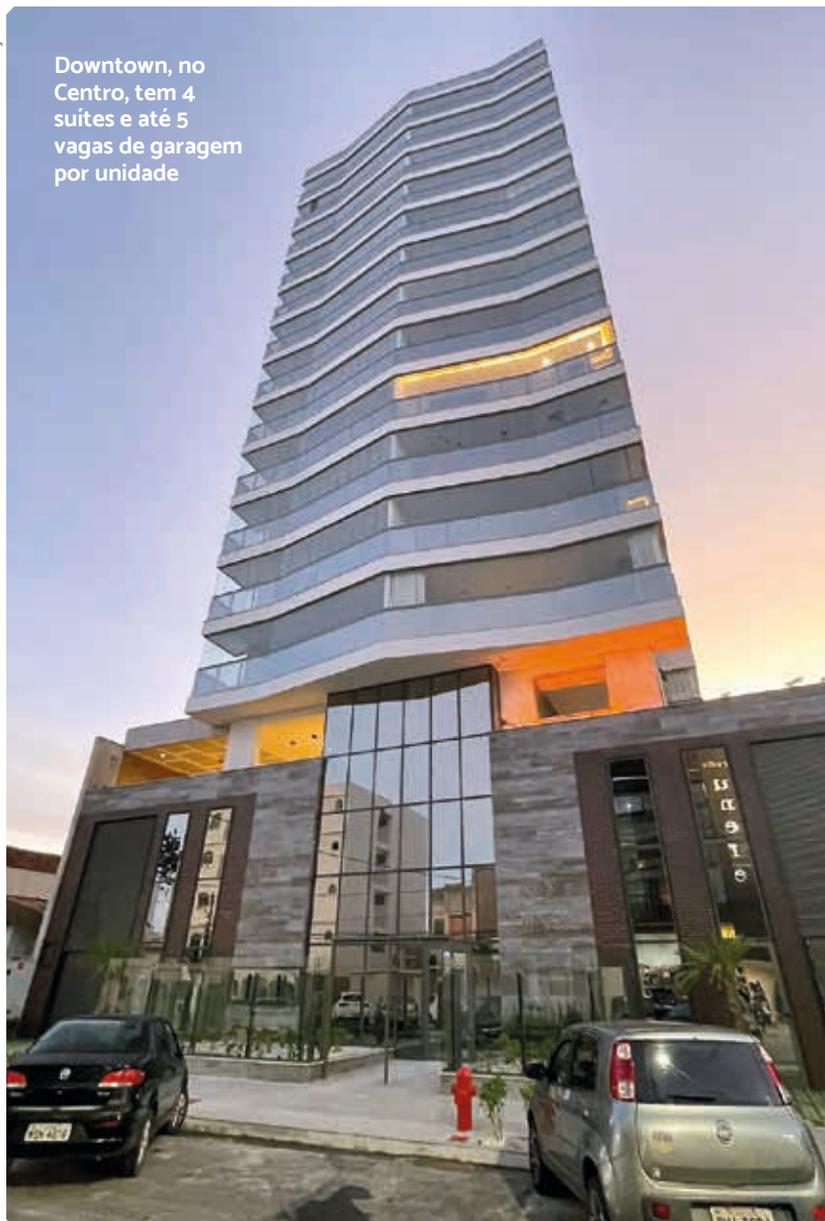
As pessoas gostam de morar bem e perto do centro da cidade. Então, verticaliza-se, justamente, para trazer esse conforto em estar perto do comércio, dos serviços.”

Lincoln Magalhães
DIRETOR DA LINCOLN IMÓVEIS

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

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

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



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

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

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

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

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

SHUTTERSTOCK

TRADUZINDO

PROPTechs do inglês *property technology* (tecnologia de propriedade, em tradução livre), são *startups* que criam soluções tecnológicas para o mercado imobiliário.

CONSTRUTEchs são *startups* que usam a tecnologia para inovar e otimizar os processos de construção, podendo ser parceiras de incorporadoras ou construtoras.



Óculos de realidade virtual já são usados para simular a presença no imóvel ou visualizar seu entorno

CONSTRUTECHS E PROPTechs REVOLUCIONAM O SETOR

Startups e empresas de tecnologia têm investido em soluções para dinamizar os processos do mercado imobiliário e da construção civil

OMUNDO se mantém cada vez mais conectado e a busca por ferramentas que agilizem serviços é uma realidade. E não é diferente no mercado imobiliário e no setor da construção civil. Com a popularização das *startups* e dos programas de inovação das empresas, as chamadas *construtechs* e *proptechs* ganharam espaço no mercado e, hoje, atuam ao lado de construtoras, incorporadoras ou diretamente com o consumidor final,

com o objetivo de agilizar processos e dinamizar as interações do setor.

A vice-presidente administrativo financeiro da Associação Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES), Rachel Menezes, explica que, por meio da tecnologia, diferentes processos ganham velocidade.

Óculos de realidade virtual, por exemplo, já têm sido utilizados para promover uma integração com os

compradores e simular a presença no apartamento antes da entrega ou para que o investidor tenha a oportunidade de conhecer o entorno do imóvel.

“Plataformas de gestão têm sido cada vez mais utilizadas por empresas com ferramentas para o desenvolvimento de projetos ou empreendimentos imobiliários, com o objetivo de trazer uma realidade mais clara do produto final”, pontua.

Outro exemplo são as *construtechs* que trabalham com *scanners* de monitoramento 360° de empreendimentos, para que as imagens do projeto sejam traduzidas e o profissional consiga desenvolver o *retrofit* – processo que restaura construções antigas.



Com uma trajetória de 11 anos no mercado imobiliário, a Exímia tem consolidado sua reputação como uma das empresas mais respeitadas do setor.

VISÃO

Originada da visão de estabelecer um legado no mercado imobiliário, a Exímia tem progredido constantemente, ampliando sua área de atuação e aprofundando seu compromisso com a qualidade.

2021

Frente a isso, os sócios Magda Giuberti e Edney Maia Vasconcellos, em 2021, marcaram um novo momento em sua história ao expandirem suas atividades para a incorporação, lançando o Edifício Splendore, que atualmente se encontra na fase final da obra.

2023

Já em 2023, continuou sua expansão ao se tornar também uma construtora, solidificando sua presença como uma força integrada no cenário imobiliário de Linhares.

@eximiamobiliaria

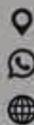


Explore conosco seu espaço ideal. Entre em contato e descubra a sofisticação de encontrar o lar perfeito.

Av. Presidente Vargas, 714, Centro, Linhares - ES

(27) 99878-3264

www.eximiamobiliaria.com.br





Plataformas de gestão têm sido cada vez mais utilizadas por empresas com ferramentas para o desenvolvimento de projetos, com o objetivo de trazer uma realidade mais clara do produto final.”

Rachel Menezes

VICE-PRESIDENTE ADMINISTRATIVO FINANCEIRO DA ADEMI-ES



Buscamos ter um contato com a tecnologia para solucionar esses problemas, como nos estudos de viabilidade dos terrenos para acelerar nossos processos.”

Morgana Zanetti

ANALISTA DE INOVAÇÃO DA SOMA URBANISMO



A inteligência artificial não vai reduzir a importância do profissional, mas expandir a sua capacidade de propor soluções não convencionais e mais precisas.”

Anna Rafaela Torino

DIRETORA DE COMUNICAÇÃO DA ARCHA

MERCADO DE OLHO NA INOVAÇÃO

Mirando em um futuro cada vez mais alinhado ao uso de tecnologias na construção civil, a Soma Urbanismo, desde 2019, tem uma área de inovação e, no ano passado, destinou parte dos investimentos para *startups*.

Chamado SomaVC, o projeto busca ativamente empresas que ofereçam produtos, serviços, ferramentas e tecnologias que ajudem a dinamizar as demandas e acompanhar as tendências do setor.

“Estamos em um setor muito tradicional e, hoje, o cliente pede por tudo muito rápido. Então, buscamos ter um contato com a tecnologia para solucionar esses problemas,

como nos estudos de viabilidade dos terrenos para acelerar nossos processos”, ressalta a analista de inovação da Soma, Morgana Zanetti.

Um dos negócios parceiros é a Archa, plataforma de contratação de projetos e venda de produtos de arquitetura. A diretora de comunicação da empresa, Anna Rafaela Torino, acredita que a revolução tecnológica vai transformar a maneira como as pessoas consomem arquitetura e, por isso, os profissionais precisam ter visão de futuro.

A plataforma busca melhorar serviços e auxiliar na valorização da contratação de um arquiteto pelo cliente. “Entendemos a demanda e realizamos uma curadoria de profissionais homologados para desenvolver o projeto. O

cliente consegue acompanhar toda a jornada na plataforma, com *features* que facilitam a comunicação, tomada de decisão e compra de produtos na etapa final”, explica.

Anna Rafaela ainda acrescenta que a SomaVC se firmou como uma parceira estratégica para a construção de novas iniciativas relacionadas ao mercado da construção civil, inclusive com o uso da inteligência artificial (IA).

“Ao contrário do que muitos acreditam, a inteligência artificial não vai reduzir a importância do profissional, mas expandir a sua capacidade de resolução ao propor soluções não convencionais e mais precisas tecnicamente. A cocriação com as máquinas já é realidade”, finaliza.

BELEZA NATURAL: CURVAS E MATERIAIS ORGÂNICOS EM ALTA

Revestimento com rochas se destaca pela exclusividade e versatilidade

Com destaque para polo moveleiro e setor de rochas na Região Norte, especialistas apontam tendências do décor

REFERÊNCIA no setor de móveis do Espírito Santo e destaque em âmbito nacional, Linhares conta com um polo moveleiro que contribui diretamente para o desenvolvimento econômico local e regional. Mais do que isso, esse cenário também fomenta o

desenvolvimento de produtos que seguem e lançam tendências, influenciando diretamente as demandas do mercado de design, decoração e arquitetura.

Para o diretor da Móveis Rimo, Ramon Rigoni, o município é um polo moveleiro por

“essência e história” e o resultado disso está no amplo reconhecimento da região, assim como na geração de emprego e renda. É por isso que as expectativas da empresa são positivas e envolvem a expansão da estrutura da fábrica, incluindo investimentos em processos sustentáveis, como o reaproveitamento das sobras de pó de madeira das fábricas e marcenarias para transformar os resíduos em biomassa.



Vidros, espelhos, ripados e relevos estão em alta, pois agregam elegância às composições e até movimento, quando a base do projeto é neutra.”

Ramon Rigoni
DIRETOR DA MÓVEIS RIMO

Em relação às tendências para decorar a casa, Rigoni destaca que sustentabilidade também é, de fato, uma das palavras-chave, pois é uma preocupação recorrente entre o público consumidor.

Assim, os materiais orgânicos e as formas fluidas que remetem à natureza têm ganhado cada vez mais espaço na elaboração tanto de projetos arquitetônicos, quanto para quem decide renovar os móveis da casa.

“Os lares são, cada dia mais, espaços de convivência e bons momentos entre as pessoas. Além da funcionalidade, o design, o encaixe das peças e o acabamento vêm contando muito. É por isso que o uso de vidros, espelhos, ripados e relevos está em alta, pois agrega elegância às composições e até movimento, quando a base do projeto é neutra”, pontua.

Inclusive, isso vem sendo explorado no uso de materiais orgânicos, reciclados e naturais, que se apresentam em formas curvas, texturas, muito verde ou biofilia e toques artesanais



Estamos retornando para o uso da madeira nos projetos, porque as pessoas têm priorizado o aconchego e o apego ao natural, com diferentes elementos e texturas.”

Luciana Adami
ARQUITETA



Arquitetos e designers vêm oferecendo um produto diferenciado, com vários tipos de aplicação e texturas nos ambientes, o que os tornam únicos e diferenciados.”

Elis Regina Morellato
GERENTE COMERCIAL DA
IMETAME NATURAL STONES

nos produtos, como as telas de palha, destaca Ramon Rigoni. “Em resumo, é qualidade aliada à exclusividade e ao orgânico”, pontua.

MADEIRA COM TOQUE DE ELEGÂNCIA

Os móveis modulados, aliás, são uma tendência forte entre os profissionais, como indica a arquiteta Luciana Adami. Com a marcenaria fazendo parte da história da família, a especialista conta que tanto o pai quanto o avô trabalhavam no ramo e, por estarem na região de polo moveleiro, os materiais artesanais e personalizados se tornaram muito valorizados.

Dessa forma, tem-se projetos cada vez mais exclusivos e desenvolvidos a partir das demandas de cada cliente, uma alternativa às produções seriadas de maior escala e predefinidas.

“Estamos retornando para o uso da madeira nos projetos porque as pessoas têm priorizado o aconchego e o apego ao natural, com diferentes elementos e texturas”, reforça.

ROCHAS ENCANTAM PELOS DETALHES E EXCLUSIVIDADE

A natureza, entretanto, não se faz presente apenas nos móveis. As rochas ornamentais se destacam pela beleza e versatilidade, como pontua a gerente comercial da Imetame Natural Stones, Elis Regina Morellato. Para a profissional, o diferencial está nos detalhes que valorizam os ambientes, seja em piso e paredes, seja como peças decorativas.

“O uso da rocha ornamental, de modo geral, vai ao encontro de buscar sempre o natural. A biofilia está presente nos ambientes e, atualmente, os materiais em alta são os quartzitos e as rochas que se destacam pela sua exclusividade”, detalha. 

CONFIRA ALGUMAS TENDÊNCIAS

PALETAS NEUTRAS E MATERIAIS NOBRES Segundo o diretor da Móveis Rimo, Ramon Rigoni, os tons neutros continuam em alta com alguns toques de cor, ainda que em tons terrosos. O contraste dessas paletas com materiais mais nobres, como o vidro reflecta (material espelhado, mas com certa transparência) e espelhos, continua sendo “uma ótima pedida, principalmente, para projetos planejados.”

CURVAS, CÍRCULOS E FORMAS ORGÂNICAS No resgate a materiais naturais, as formas orgânicas têm se sobressaído em relação aos objetos retangulares e retilíneos. Isso tem acontecido, principalmente, porque a sensação de movimento ajuda a reforçar a elegância nos ambientes, como explica Rigoni. Ainda de acordo com ele, “a busca por produtos que sejam resultados de processos responsáveis, livres, por exemplo, de pinturas tóxicas, é algo que vem ditando as tendências de consumo em diversos setores, e no moveleiro não é diferente.”

ROCHAS EM ALTA A demanda pelo contato com a natureza tem reforçado o uso crescente de materiais naturais, como as rochas ornamentais. Beleza e exclusividade são as características principais dessas placas que podem ser usadas tanto no revestimento de piso e parede, quanto como peças de decoração. Segundo a gerente comercial da Imetame Natural Stones, Elis Regina Morellato, elas também ajudam a dar mais energia ao ambiente. “Os arquitetos e designers vêm oferecendo, a partir das expertises individuais, um produto diferenciado ao público, com vários tipos de aplicação e texturas em diversos ambientes, o que os torna únicos e diferenciados”, finaliza.

MÓVEIS RIMO/ DIVULGAÇÃO



Móveis modulados ganham cada vez mais espaço, permitindo personalizar projetos

FUTURO DO SETOR EM DEBATE NO TALK IMÓVEIS LINHARES

Evento reuniu representantes do mercado imobiliário, do poder público e empresários para discutir os caminhos para o desenvolvimento da região e fortalecer o imóvel como investimento

PELA PRIMEIRA vez em Linhares, o evento Talk Imóveis, promovido pela Rede Gazeta, apresentou as perspectivas para o mercado imobiliário no município e na região Norte do Estado, em franco desenvolvimento. Direto do auditório da Fines, no bairro Aviso, as palestras e painéis trouxeram um mundo de

informações e debates acerca da economia, as possibilidades de crescimento e novos investimentos, entre outros temas.

Realizado em parceria com Exímia Imobiliária, Helmer Imóveis, Lincoln Imóveis, Prisma Imóveis, Móveis Rimo e Soma Urbanismo, o evento foi aberto pela diretora regional da

Rede Gazeta, Maria Helena Vargas, responsável por trazer o Talk Imóveis para o município, depois de edições bem-sucedidas em Vitória.

“O evento trouxe bastante informações para o mercado. Cumpriu com o propósito, que era proporcionar essa troca de experiências. Espero que seja o primeiro de muitos Talk Imóveis em Linhares, uma região que está se destacando no Estado em termos de crescimento, de oportunidades e atração de investimento”, afirmou.

Linhares é reconhecida como um polo regional capixaba, com a presença de empresas que impulsionam o setor da indústria. Outras áreas que também se destacam são as de construção, serviços e o agro. E tudo isso se volta como oportunidade para o ramo de imóveis.

Conforme dados do Censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), de 2022, o município passou de 166 mil habitantes, um aumento de cerca de 18% em relação a 2010, quando houve o registro

FOTOS: GUSTAVO CARDOSO

Público lotou Auditório da Fines para acompanhar a tarde de palestras





1



2



3

1 Daiana Pantano comprovou com números a alta rentabilidade dos imóveis em Linhares **2** Maria Helena Vargas destacou que o evento cumpriu a missão de promover trocas de experiências e conhecimentos **3** O prefeito de Linhares, Bruno Marianelli, ressaltou que o evento contribuiu nas discussões para um futuro melhor na cidade

de 140 mil moradores na cidade. O crescimento populacional dá sinal de que o território é atrativo para empreendimentos e oportunidades de emprego.

Por isso, também, encontra-se um cenário de desafios. O trabalho para que a cidade cresça junto, atendendo às demandas para garantir qualidade de vida. Presente no evento, o prefeito do município, Bruno Marianelli, destacou a importância de receber mais investimentos. Segundo ele, o Talk Imóveis proporcionou networking, uma oportunidade para o encontro entre quem investe e quem constrói, o que deve contribuir nas discussões para um futuro melhor.

“A cidade cresce muito e precisa de investimentos na área imobiliária. Apesar de termos muita coisa sendo construída, a expectativa é que o município continue crescendo em taxas maiores, temos muitos investimentos chegando. O evento é importante para que possamos integrar o setor



A jornalista Rosi Bredofw foi a apresentadora do evento

que investe, constrói, para as pessoas que precisam de moradia”, disse.

Marianelli contou que o município está na expectativa de liberar, em breve, mais de 900 casas do residencial Mata do Cacau, do Minha Casa Minha Vida. Além disso, deve entregar cerca de 500 títulos de

regularização fundiária para moradores do distrito de Bebedouro.

Outra presença foi a do presidente da Associação de Empresas do Mercado Imobiliário do Espírito Santo (Ademi-ES), Eduardo Fontes, que destacou a evolução do setor na região. “A gente vem acompanhando, ao longo dos anos, esse cenário em Linhares. Começou com as plantas industriais, vem se desenvolvendo bastante esse tipo de investimento. Com ele, agora, galpões logísticos. Nada mais justo do que ter desenvolvimento imobiliário de moradias e escritórios”, afirmou.

CRESCIMENTO ECONÔMICO E BOAS PRÁTICAS

O diretor-presidente do Instituto Jones dos Santos Neves (IJSN), Pablo Lira, na primeira palestra da tarde, destacou a tendência de que o mercado fique ainda mais aquecido nos próximos anos. Isso como consequência do crescimento econômico do Espírito Santo, acima da média



Abdo Filho mediou painel sobre boas práticas nos municípios, com Rafael Ottaiano, Rodrigo Damiani e Danielli Simões



Pablo Lira falou sobre os investimentos previstos para o Estado e Linhares

nacional, que proporciona geração de emprego e renda.

No painel Desenvolvimento Urbano, mediado pelo jornalista e colunista de Economia e Negócios de A Gazeta, Abdo Filho, participaram o empresário e ex-secretário de Desenvolvimento Econômico de Viana Rafael Ottaiano, o secretário de Desenvolvimento Urbano de Linhares, Rodrigo Damiani, e a diretora comercial da Soma Urbanismo, Danielli Simões.

Danielli deu a percepção de quem está no mercado. Segundo ela, há um descolamento da velocidade do projeto que é pensado até ele se concretizar em um produto na rua. Por isso, a exigência por cada vez mais eficiência e menos burocracia.

Para responder a essas demandas, os municípios estão transformando uma nova cultura de trabalho. Ottaiano falou que procedimentos ganharam celeridade na administração municipal vianense para a obtenção de licenciamentos, por meio do projeto Aprova Legal. Processos que antes duravam 45 dias, puderam ser resolvidos de oito a dez dias.

O desafio era semelhante em Linhares, segundo Damiani. O rumo



Painel Investidores contou com a participação de Luiz Rigoni, Alexandre Schmidt e José Teófilo

foi a digitalização e o uso de ferramentas de informação na relação entre prefeitura e empreendedor.

QUEM VAI INVESTIR

Também comandado por Abdo Filho, o painel Investidores reuniu representantes de empresas que atuam em Linhares. Luiz Rigoni, empresário do setor moveleiro, dono da Móveis Rimo, e Alexandre Schmidt, diretor Comercial e de Marketing da Brametal, além deles do economista e ex-secretário estadual da Fazenda José Teófilo.

O trio relembrou a importância da oferta de serviços básicos para a atração de novos negócios e a manutenção dos investimentos, sendo

fundamental a qualidade da educação, da saúde e a garantia de segurança pública. Também que as cidades devem estar preparadas para receber pessoas que vêm de fora, com a capacitação de mão de obra.

A tarde foi encerrada com uma palestra da especialista em negócios imobiliários Daiana Pantano. Com muito entusiasmo, ela mostrou com números quais são os melhores investimentos na atualidade. Com destaque para os imóveis, que em Linhares alcançam a rentabilidade de até 2,69% ao mês, segundo levantamento feito pela palestrante. Ela apontou ainda a segurança, rentabilidade e liquidez desse tipo de investimento. 

VEJA QUEM PASSOU PELO TALK IMÓVEIS LINHARES



VEJA QUEM PASSOU PELO TALK IMÓVEIS LINHARES





HUB
IMOBI
A Gazeta®

O MERCADO IMOBILIÁRIO
SÓ PRA VOCÊ!

O espaço **EXCLUSIVO** do mercado imobiliário no Espírito Santo.



Acesse:
AGAZETA.COM.BR/HUB-IMOBI



DETALHES QUE FAZEM A DIFERENÇA



Você merece a praticidade e elegância de um ambiente organizado. Nossa linha de planejados tem design personalizado e qualidade excepcional que transformam qualquer espaço em um refúgio de beleza e sofisticação.

 27 2103-5555

 rimo@rimo.com.br

 www.rimo.com.br

  moveisrimo

móveis
Rimo
SEU SONHO, SUA CASA