

CIDADE | MINASCENTRO VOLTA
À CENA DA CAPITAL REFORMADO
E SOB NOVA DIREÇÃO

VERDE | COMO É O NOVO PARQUE
INAUGURADO NOS JARDINS
DO PALÁCIO DAS MANGABEIRAS

Ano XIX | Nº 248 | www.revistaencontro.com.br

encontro^{BH}

Alberto Freitas Ramos Júnior:
"Há mais de 60 anos, quando meu pai
comprou a área que se transformaria
no Vale do Sereno, ninguém acreditava
que aqui seria um dos bairros mais
cobiçados da região metropolitana.
Ele era um visionário"

A EXPLOÇÃO DE NOVA LIMA

Com seus edifícios e paisagens exuberantes,
os bairros Vale do Sereno (loteado por Alberto
Freitas Ramos Júnior) e Vila da Serra se tornaram
duas das melhores opções de moradia,
entretenimento e comércio da Grande BH



Fundação Getulio Vargas

Veículo: Revista Encontro -
MG

Data: 01/04/2022

Tópico: FGV Social

Página: Capa/10-68-69-70-
72-73-74-76-78-80-82-84-85-
86-88- **Editoria:** Encontro Gastrô

68

CAPA

Por que o Vila da Serra e o Vale
do Sereno, em Nova Lima, se
transformaram nos queridinhos
de moradores, empresários
e construtores

CAPA | CIDADE

UMA REGIÃO QUE NÃO PARA DE SURPREENDER





Vista do Vale do Sereno:
Nova Lima pode se orgulhar
de ter o melhor Índice de
Desenvolvimento Humano
(IDH) entre todos os
municípios mineiros

Os bairros Vila da Serra e Vale do Sereno, em Nova Lima, vivem um boom. Lançamentos imobiliários em profusão, anúncios de novos centros de compras, chegada de colégios e faculdades, abertura de restaurantes badalados... Entenda porque essa área, que funciona como uma extensão da zona sul de BH, atrai tantos moradores, investimentos e olhares

✶ ALESSANDRO DUARTE

Foi o crescimento do Belvedere - e sua inevitável saturação, em meados dos anos 2000 -, que fez com que os olhos de empreendedores se voltassem com apetite para os bairros Vila da Serra e Vale do Sereno, na vizinha Nova Lima. Não demorou para que a região recebesse inúmeros investimentos. Mas a expansão não foi desordenada. Antes mesmo de os espigões tomarem conta do horizonte, os bairros receberam hospitais e escolas. Depois, vieram as lojas e os restaurantes. Uma infraestrutura muito bem pensada para atender um perfil definido de moradores e visitantes: com alto poder aquisitivo. Chamava atenção o fato de as primeiras construções estarem em terrenos de 4 mil metros quadrados - oito vezes maiores que os lotes do Belvedere, por exemplo. Isso fez com que surgissem por ali prédios espaçosos e com área de lazer privilegiada. O Vila da Serra, colado a BH, foi o primeiro a ser ocupado - o loteamento é dos anos 1980 e o Instituto Biocor, por exemplo, foi inaugurado em 1984. Quando os terrenos começaram a rarear, o Vale do Sereno atraiu as máquinas. ▶

CAPA | CIDADE

Um atrativo e tanto da região é a natureza exuberante do Vale do Sereno, que garante uma vista de tirar o fôlego para os edifícios residenciais e comerciais. Esse é, hoje, o bairro que mais recebe lançamentos. Ele começou a ser concebido ainda antes do Vila da Serra. No fim dos anos 1950, o empresário Alberto Freitas Ramos, o Albertinho - morto no ano passado, aos 85 anos - adquiriu os 900 mil metros quadrados que se transformariam no Vale do Sereno. Ele havia acabado de chegar de sua terra natal, Cordisburgo, na região central do estado, e vislumbrava um futuro promissor para a área. "Aqui era um buraco, mas era terra boa e bem localizada", afirmou, em entrevista a Encontro, em 2017. Visionário, ele estava certíssimo. Hoje, quem está à frente dos negócios da família é Alberto Freitas Ramos Júnior. Ele fala com orgulho dos primórdios do bairro, das ruas largas e iluminação subterrânea, e garante que moradores e visitantes vão se surpreender com a revitalização que está em curso. "O bairro já foi muito bem planejado, mas acreditamos que pode ser melhorado", diz. "Estamos investindo em trilhas ecológicas nas áreas verdes, espaços para arte urbana, circuitos fitness, praças e um anfiteatro para que moradores e visitantes desfrutem ainda mais o bairro."

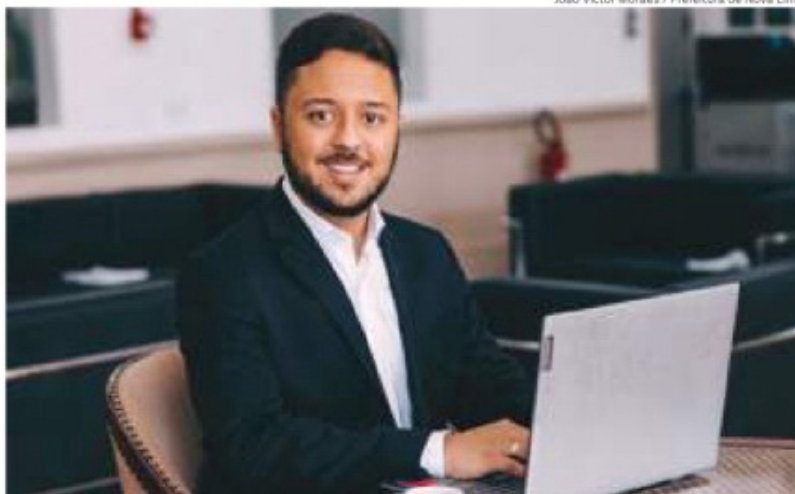
Alberto é um dos empreendedores também do Himalaya Town Center, um projeto de uso misto que reunirá no mesmo espaço torres residenciais e corporativas de alto padrão, além de hospital, faculdade, shopping center, centro de convenções, teatro de arena, praça com 20 mil metros quadrados de jardins e pista de corrida de 1 quilômetro de extensão. Tudo isso na Alameda Oscar Niemeyer, no Vila da Serra. Estão previstos investimentos da ordem de 1 bilhão de reais, inclusive em melhorias viárias, e o início das obras depende de licenças de órgãos públicos.

De acordo com o prefeito de Nova Lima, João Marcelo Dieguez, a questão da mobilidade é, atualmente, o grande problema da região. "Esse deixou de ser um desafio de Nova Lima para ser um desafio metropolitano", afirma. "Estamos trabalhando em um plano de mobilidade, juntamente com a prefeitura de Belo Horizonte e com o governo do Estado. Nosso principal objetivo é desafogar a MG-30."



Alberto Freitas Ramos Júnior diz que moradores e visitantes vão se surpreender com a revitalização que está em curso no Vale do Sereno: "Estamos investindo em trilhas ecológicas nas áreas verdes, espaços para arte urbana, circuitos fitness, praças e um anfiteatro para que moradores e visitantes desfrutem ainda mais o bairro"

João Victor Moraes / Prefeitura de Nova Lima



Para o prefeito de Nova Lima, João Marcelo Dieguez, a questão da mobilidade é, atualmente, o grande problema da região: "Esse deixou de ser um desafio de Nova Lima para ser um desafio metropolitano"

Para ele, se uma solução de mobilidade não for encontrada rapidamente corre-se o risco de vermos pessoas sem conseguir acessar Belo Horizonte ou voltar às suas casas em Nova Lima, Raposos e Rio Acima por causa de problemas de trânsito. "De que adianta termos novas redes de hospitais, por exemplo, se as ambulâncias não chegarem a elas?"

Com cerca de 100 mil habitantes, Nova Lima pode se orgulhar de ter o melhor Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) entre todos os municípios mineiros. O IDH

avalia educação, renda e longevidade dos moradores. Um estudo desenvolvido pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), divulgado em 2020, mostrou ainda que a cidade está no topo do ranking daquelas com a maior concentração de endinheirados no Brasil. Segundo a pesquisa, a renda média de quem vive ali é 6.253,03 reais (868 reais a mais que a segunda colocada, Santana do Parnaíba, nos arredores de São Paulo). Um número que certamente os bairros do Vila da Serra e do Vale do Sereno ajudam a manter elevado. ■

CAPA | IMÓVEIS

Vendas em alta

Região do Vila da Serra e do Vale do Sereno surfa no excelente momento do mercado imobiliário. Em 2021, número de imóveis comercializados foi recorde. Maior incremento ocorreu no chamado padrão super luxo, com apartamentos acima de 2 milhões de reais

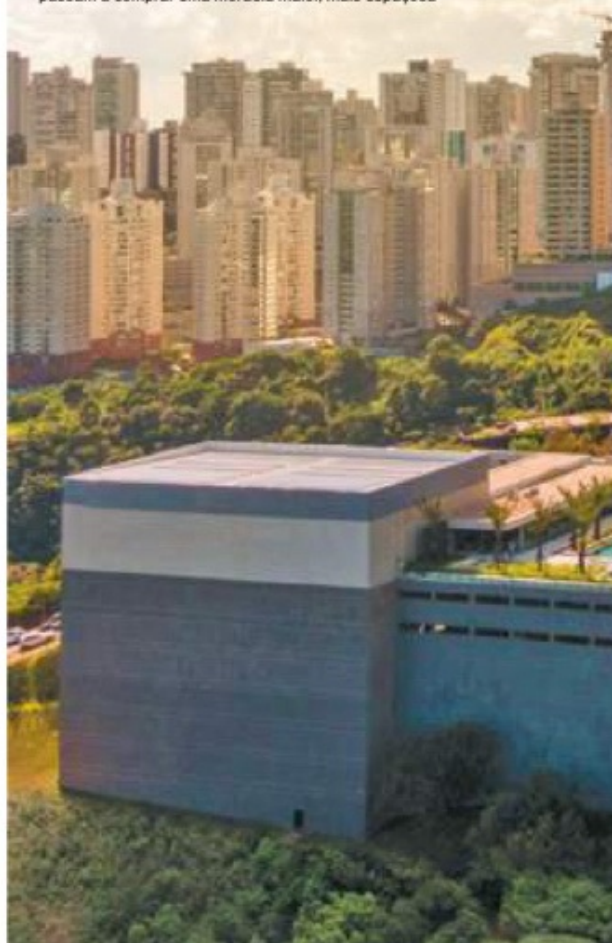
✶ JULIANA AFONSO

Faz tempo que os bairros Vale do Sereno e Vila da Serra atraem olhares de quem procura casas e apartamentos de alto padrão. A região, que fica no município de Nova Lima, no limite com Belo Horizonte, começou a receber grandes empreendimentos imobiliários no início dos anos 2000, época em que o vizinho Belvedere começava a mostrar sinais de saturação. E o ano passado foi de recorde. Segundo dados do Censo do Mercado Imobiliário, feito pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais (Sinduscon-MG), foram comercializadas 4.552 unidades nas duas cidades, um aumento de 28% em comparação com o ano anterior. Desde que o Censo começou a ser realizado, esse número nunca havia ultrapassado 4 mil unidades.

O maior incremento das vendas ocorreu no chamado padrão super luxo, definido por apartamentos acima de 2 milhões de reais. Entre janeiro e outubro de 2020, foram comercializados 157 imóveis a partir desse valor, enquanto no mesmo período de 2021, esse número saltou para 310. "Nova Lima é um vetor ▶



Alex Veiga, CEO do Grupo Patrimar: "Nós somos patrimonialistas por tradição, todo mundo faz uma força para comprar um imóvel. Com uma taxa de juros baixa, o dinheiro não rende nada no banco e as pessoas passam a comprar uma moradia maior, mais espaçosa"





Jomar Bragança/Divulgação

O La Réserve, empreendimento da Patrimar em parceria com a Somattos, tem apartamentos que variam de 313 a 671 metros quadrados: duas torres já estão concluídas, duas estão em construção e as outras duas serão lançadas no futuro

CAPA | IMÓVEIS



Lucas Nishimoto/divulgação

Alexandre Lodi,
CEO da Caparaó:
"Temos notado
uma procura cada
vez maior por
apartamentos
mais espaçosos,
com opções de
áreas de lazer
e convívio.
Outra demanda
que veio para ficar
é a de espaços
home office, seja
dentro do próprio
apartamento
ou na estrutura
do prédio"

natural de crescimento para a população de alta renda", diz o presidente do Sinduscon-MG, Renato Michel. "A cidade absorveu essa demanda devido à escassez de lançamentos dentro de Belo Horizonte." José Augusto Castanheira, diretor comercial da construtora Altti,

lembra bem desse início. Há cerca de 12 anos, sua empresa lançou na Alameda do Morro um dos primeiros empreendimentos da região. "Como os terrenos são mais raros em BH, foi natural essa ida, primeiro para o Vila da Serra e na sequência para o Vale do Sereno", diz. "A

paisagem e a proximidade com atrativos da região sul da capital mineira tornam a região um ponto muito interessante."

Especialistas e construtoras apontam três motivos principais para o crescimento do mercado imobiliário - e em especial para a região do Vale do Sereno ►

CAPA | IMÓVEIS

O Green Arch Residences, da Conartes, com apartamentos de 240 metros quadrados e coberturas de 400 metros quadrados: lançamento ocorreu em janeiro e 50% das unidades já estão reservadas.

Hugo Velloso/divulgação



Felipe Cançado, diretor de desenvolvimento imobiliário da Conartes: "A região oferece estrutura completa para os moradores, com muitas opções de comércio, e os empreendimentos proporcionam uma área de lazer generosa, contato com a natureza e segurança 24 horas"

e Vila da Serra. O primeiro está relacionado às mudanças de vida impostas pela pandemia. "Temos notado uma procura cada vez maior por apartamentos mais espaçosos, com opções de áreas de lazer e convívio", afirma o CEO da Construtora Caparaó, Alexandre Lodi. "Outra demanda que veio para ficar é a de espaços home office, seja dentro do próprio apartamento ou na estrutura do prédio." O grupo é responsável por um dos símbolos da região, o Concordia Corporate, a mais alta torre em estrutura metálica do país, com 44 andares divididos em 170 metros. Além de ter projetos de unidades residenciais para a região, a Caparaó está construindo um centro comercial no Vila da Serra com 50 lojas – o empreendimento foi totalmente vendido, antes mesmo do lançamento. Outro grande projeto que a construtora pretende iniciar este ano é uma unidade do Sistema de Ensino Bernoulli no Vale do Sereno.

A ampliação do mercado imobiliário também foi motivada pela baixa taxa de juros - pelo menos até meados do ano passado. "Nós somos patrimonialistas



Divulgação

CAPA | IMÓVEIS



José Augusto Castanheira, diretor comercial da construtora Altti: "Como os terrenos são mais raros em BH, foi natural essa ida, primeiro para o Vila da Serra e na sequência para o Vale do Sereno"



Humberto Mattos, diretor comercial da Somattos, que se prepara para fazer três grandes lançamentos em 2022, dois deles na região do Vila da Serra: "Já é um jargão do mercado falar que a pandemia ressignificou a moradia"

por tradição, todo mundo faz uma força para comprar um imóvel. Com uma taxa de juros baixa, o dinheiro não rende nada no banco e as pessoas passam a comprar uma moradia maior, mais espaçosa", afirma o CEO do Grupo Patrimar, Alex Veiga. A Patrimar sentiu esse efeito positivo no bolso: a empresa alcançou um lucro líquido de 154,8 milhões de reais em 2021. Foi seu melhor resultado em mais de cinco décadas de atuação no mercado. No momento, a empresa está com mais de 1.300 apartamentos em desenvolvimento na região de Nova Lima. Os empreendimentos mais robustos fazem parte do complexo La Réserve. Realizado em parceria com a Somattos Engenharia, serão seis torres de alto padrão com apartamentos que variam de 313 a 671 metros quadrados. Duas torres já estão concluídas, duas estão em construção e as outras duas serão lançadas no futuro. Entre as novidades apresentadas está a possibilidade de customização total dos apartamentos.

A Somattos também teve crescimento recorde em 2021, alcançando um faturamento 54% maior que no ano anterior. "Os mercados correlatos ao nosso, como decoração, equipamentos industriais e tudo que está ligado a residências, tiveram um crescimento muito alto porque as pessoas começaram a olhar para dentro de casa", afirma o diretor comercial Humberto Mattos. "Já é um jargão do mercado falar que a pandemia ressignificou a moradia." A empresa se prepara para fazer três grandes lançamentos em 2022, dois deles na região do Vila da Serra.

Por fim, a intensificação do uso de plataformas digitais também ampliou o aumento do volume de vendas. Para o presidente do Sinduscon-MG, Renato Michel, a rapidez com que as construtoras se adaptaram a esse universo durante a pandemia foi fundamental para a recuperação do mercado. "Hoje, você faz um tour virtual no imóvel pelo computador da sua casa e também pode assinar contratos e fazer registro em cartório digitalmente", explica.

O aumento da taxa de juros já faz com que as construtoras se preparem para uma leve retração. Outro empecilho para a manutenção das vendas é o aumento da inflação, que provoca o ▶

CAPA | IMÓVEIS



Guilherme Santos, diretor comercial e de novos negócios do Grupo EPO: "Estamos criando um parque ecológico que será um dos maiores do Brasil em área urbana. Ainda no primeiro semestre de 2022 vamos inaugurar trilhas e espaços públicos que privilegiem o bem-estar do pedestre"

encarecimento dos insumos essenciais para a construção civil e, consequentemente, onera o valor do metro quadrado. "Se o dinheiro aplicado começa a render muito, as pessoas deixam de comprar", calcula o diretor comercial da Construtora Agmar, Jackson Camara. A empresa tem dois empreendimentos de alto luxo para serem construídos nos próximos anos, um no Vila da Serra – que já está com 50% das unidades vendidas – e outro no Vale do Sereno. "O mercado de alto luxo é mais resiliente e menos vulnerável a essas oscilações", diz. Por isso mesmo, pode-se seguir confiando na expansão do mercado imobiliário de Nova Lima.

As buscas, afinal, seguem acirradas. Prova disso são as vendas da Conartes Engenharia. O pré-lançamento do primeiro empreendimento residencial da empresa no Vale do Sereno, o Green Arch Residences, ocorreu em janeiro deste ano e 50% das unidades já estão reservadas. O padrão se repete nos empreendimentos comerciais: o Conartes Tower, edifício lançado pela empresa no segundo semestre de 2021, também no Vale do Sereno, já vendeu 85% das suas lojas,



Fotos: divulgação



As torres Brisa e Luar, em construção, fazem parte do Complexo Botânico Casa Natureza: empreendimento da EPO já conta com os edifícios Sol e Terra

salas e andares corridos. "A região oferece estrutura completa para os moradores, com muitas opções de comércio, e os empreendimentos proporcionam uma área de lazer generosa, contato com a natureza e segurança 24 horas", afirma o diretor de desenvolvimento imobiliário da Conartes, Felipe Cançado.

Além dos produtos novos, a região conta com uma infraestrutura bastante elogiada. O Vila da Serra é bem servido de escolas e hospitais, além de contar com um serviço pujante. Já o Vale do Sereno está passando por uma nova revitalização, que promete tornar o bairro ainda mais apazível. "Estamos criando um parque ecológico que será um dos maiores do Brasil em área urbana", diz ▶

CAPA | IMÓVEIS

Gláucia Rodrigues



Jackson Camara, diretor comercial da Construtora Agmar, diz que a alta na taxa de juros pode levar a uma leve retração nas vendas, mas não deixa o otimismo de lado: "O mercado de alto luxo é mais resiliente e menos vulnerável a essas oscilações"

Guilherme Santos, diretor comercial e de novos negócios do Grupo EPO. "Ainda no primeiro semestre de 2022 vamos inaugurar trilhas e espaços públicos que privilegiem o bem-estar do pedestre." A EPO lançou, em 2016, a torre Sol e, no ano seguinte, a Terra, que se destacam na paisagem. Os dois fazem parte do Complexo Botânico Casa Natureza, que terá mais dois edifícios, em construção, o Brisa e o Luar. A empresa é responsável ainda por um empreendimento de uso misto, no Vila da Serra, com 104 apartamentos de 1, 2 e 3 dormitórios e uma base comercial, e de uma torre comercial na MG-30, com entrega prevista para setembro - atualmente funciona ali a primeira loja dos Supermercados BH no eixo sul da região metropolitana. Também está em desenvolvimento um empreendimento de uso misto ao lado da Igreja Bom Jesus do Vale.

Como se vê, os empreendedores estão otimistas e a região tem potencial para se desenvolver ainda mais. E o melhor: com sustentabilidade e respeito à natureza. ■



Edifício La Bresse, da construtora Agmar, em terreno de mais de 3 mil metros quadrados no Vila da Serra: apartamentos de 173 metros quadrados e coberturas de 346 metros quadrados

Divulgação



Renato Michel, presidente do Sinduscon-MG: "Nova Lima é um vetor natural de crescimento para a população de alta renda. A cidade absorveu essa demanda devido à escassez de lançamentos dentro de Belo Horizonte"

Divulgação

