

FACULDADE DO LITORAL SUL PAULISTA

ANÁLISE DE DEMANDA DE PROCURA E CRESCIMENTO IMOBILIÁRIO –
BAIXADA SANTISTA/SP

Praia Grande

2017

FACULDADE DO LITORAL SUL PAULISTA

Diego Andrade dos Santos– Matricula 003985 – Administração

Emerson Reis Souza dos Santos– Matricula 003660 – Administração

ANÁLISE DE DEMANDA DE PROCURA E CRESCIMENTO IMOBILIÁRIO –
BAIXADA SANTISTA/SP

Monografia apresentada como requisito para
obtenção do título de Bacharel em Administração
de Empresas, na Faculdade do Litoral Sul Paulista.

Orientador: Prof . Mario Sergio M. Bravo

Praia Grande

2017

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho a todos aos meus professores e também á J.S. Imóveis, tais que me deram conhecimento e estrutura para hoje estar aqui realizando este desafio que me foi confiado.

AGRADECIMENTO

Neste momento mais que especial, primeiramente agradeço a Deus por me abençoar com saúde, primordial para os desafios dessa longa caminhada.

Gostaria também de agradecer ao professor Mario Sergio M. Bravo, professor e orientador deste trabalho que, com suas orientações, me auxiliou no desenvolvimento deste estudo.

Aos tantos professores da FALS, que também foram atores na construção do meu conhecimento.

Agradeço a todos e a vida, pois com esses fatores consegui ser o que sou e chegar até aqui, e enxergar o leque de oportunidades, desafios e conquistas que a vida tem a oferecer.

RESUMO

A qualidade de vida e o baixo investimento em algo que realmente irá dar um bom retorno, tem sido o maior sonho do brasileiro, é isso que vamos abordar, o porque a baixada santista tem se tornado um dos pontos turísticos mais visitados no país e o porque tem sido a maior procura de investimento para investidores e até clientes final, o porque o governo tem olhado a baixada santista com outros olhos e o porque as cidades tem crescido tanto como na infra - estrutura e também vamos entender o real motivo de muitos estarem migrando de suas cidade natal para morarem definitivamente no litoral e assim aquecendo ainda mais o grande mercado.

Palavras Chave: Baixada Santista, Crescimento, Desenvolvimento, Investimento, Infra – estrutura, Qualidade de vida, Satisfação, Migração.

ABSTRACT

The quality of life and the low investment in something that will really give a good return, has been the greatest dream of the Brazilian, this is what we are going to address, because the has become one of the most visited tourist spots in the country and why it has been the greatest demand from investing to investors and even end customers, why the government has looked the Santista lowland with other eyes and why the cities have grown as much as in the infra - structure and we will also understand the real reason that many are migrating from their to live permanently on the coast and thus great market.

Key Words: Baixada Santista, Growth, Development, Investment, Infrastructure, Quality of life, Satisfaction, Migration.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1	24
Habitação e Crescimento Populacional – (http://www.agem.sp.gov.br/oficina-debate-os-impactos-do-crescimento-populacional-na-baixada-santista/)	
Figura 2	31
Ciclovía – (http://g1.globo.com/sp/santos-regiao/50-anos-de-Praia Grande/noticia/2017/02/prai-grande-quer-atingir-100-km-de-ciclovía-em-nome-da-qualidade-de-vida.html)	
Figura 3	32
Monitoramento – (http://cameras.praiagrande.sp.gov.br/cameras/)	

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	9
2. TEMA.....	10
2.1 DELIMITAÇÃO DO TEMA.....	11
3. PROBLEMA DA PESQUISA.....	13
4. OBJETIVOS.....	14
4.1 Objetivo Geral.....	14
4.2 Objetivo Específico.....	14
5. HIPÓTESES.....	15
6. JUSTIFICATIVA.....	16
7. METODOLOGIA DO ESTUDO.....	17
8. LIMITAÇÃO DO TRABALHO.....	18
9. ESTRUTURA DO TRABALHO.....	19
10. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.....	20
11. PROJETO DE CRESCIMENTO GRADATIVO.....	21
11.1 Crescimento Anual de Demanda.....	22
11.2 Crescimento Anual para os próximos dez anos.....	22
11.3Projetos futuros de Infra Estrutura da Cidade.....	24
12. Saneamento Básico.....	25
13. MOBILIDADE.....	27
13.1 Projeto de Unir da Baixada Santista como uma Metrópole.....	28
13.2 Ciclovia - Bem Estar.....	29
13.3 Monitoramento.....	30
14. PONTOS TURÍSTICOS.....	31
15. CONCLUSÃO.....	33
16. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	35
17. REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA.....	36
18. ANEXOS.....	3

1. INTRODUÇÃO

A proposta do presente trabalho foi acompanhar o desenvolvimento e o crescimento da forte e grande demanda de procura por imóveis, seja para moradia, veraneio ou até mesmo locação definitiva ou para fim de semana. Fazendo um levantamento dos principais motivos e analisando os parâmetros de fatores que iram mostrar o quanto vem crescendo essa demanda.

O mesmo está sendo realizado com base em meu serviço, como corretor de imóveis e destacando o grande crescimento e procura ao longo desses anos.

O que atrai a atenção para a realização deste estudo é que as cidades sem questão da baixada santista, vem crescendo como moradia, sendo trocadas por grandes metrópoles e cidades de grande conceito consideradas modelos. Podemos afirmar que o conceito e das pessoas vem mudando gradativamente, e hoje já não é tão importante ter uma vida de nível alto para se ter tudo, o importante é ter o suficiente para se ter uma qualidade de vida boa, assim realizando seus sonhos e desejos, que antes era impossível porque precisava de um alto investimento e hoje se vê este quadro mudando, pois consegue se unir uma das maiores atrações que é o baixo investimento em um imóvel que está em processo de valorização em uma cidade em forte ritmo de crescimento com toda a infraestrutura crescendo junto com a cidade e a praia que atraem consideravelmente mais da metade da população.

As cidades da baixada sempre foram referência de destino turístico, mais de contrapartida sempre eram mal vistas por sua falta de organização e falta de infraestrutura, mais isso tem mudado e em especial as cidades de Santos e Praia Grande tem crescido muito e cada uma com suas características, uma por ser uma cidade portuária já considerada como uma mini metrópole e a outra por ser uma Estância Balneária, mais as duas cidades já superaram as suas melhores expectativas, e vêm com projetos inovadores que elevaram o nível das cidades mais ainda, e até projetos integradores que irá unir as cidades com uma bela logística, assim facilitando a vida de muitas pessoas, pois muitos moram em uma cidade e trabalham em outra, e ajudará também empresas que dependem de tempo e preciso de uma boa logística para não perderem tempo e nem dinheiro.

A cidade de Peruíbe está avançando muito, Guarujá tem sua praia reconhecida mundialmente, pois é a única com bandeira azul, Itanhaém e Bertioga tem crescido também com todo esse aquecimento na demanda pela procura na baixada. Praia Grande já é a 4ª (quarta) cidade mais visitada no país.

Nesse aspecto, podem-se destacar alguns elementos como:

1. Melhor qualidade de vida;
2. Menor custo de vida;
3. Infra-estrutura em crescimento;
4. Facilidade para comprar um imóvel;
5. Investimento para o futuro;
6. Identificação de fatores positivos e negativos.

2. TEMA

ANÁLISE DE DEMANDA DE PROCURA E CRESCIMENTO IMOBILIÁRIO – BAIXADA SANTISTA

2.1. Delimitação do Tema

A area escolhi da para o trabalho de conclusão de curso foi a Analise de demanda e do crescimento imobiliário e delimitou-se no levantamento e análise de dados sobre o mesmo, com estes dados podemos ver e entender o grande crescimento e o porque a baixada santista vem se tornando um referência para todos, seja turista ou morador ou até mesmo aqueles que apenas querem uma casa na praia, chamados de (veraneio), propõe-se nesse trabalho, a análise de crescimento populacional.

Diante da necessidade de analisar o Mercado imobiliário, assim como em diversos outros setores, a consultoria imobiliária passou a ser bem mais que um ponto exclusivo, pois para se obter um imóvel com segurança só com corretor, por isso uma das profissões que mais crescem é no ramo de imobiliária, que já ultrapassou 100% de crescimento, pois a construção civil vem sendo um ramo que aquece a economia da cidade conseqüentemente do País .

Nesse cenário de crescimento econômico, onde a indústria da construção civil e o Mercado imobiliário têm cadavez mais um papel importantíssimo, empresas de consultoria imobiliária estão igualmente em alta, assim como são mais chamadas ao trabalho de acompanhamento.

Pois o Mercado vem se aquecendo e nossas cidades vem crescendo e sendo protagonistas tanto no setor de turismo como para moradia, pois as cidades saíram do patamar de cidades aleatórias (farofeiras) para destino certo e futuro.

Constantemente a Região Metropolitana da Baixada Santista, vem sofrendo uma grande reconstrução em todos os sentidos, pois vem mudando gradativamente os conceitos sobre a região, a região vem se transformando no lugar dos sonhos pois consegue unir praticidade, sofisticação, prazer e lazer, tudo em um só lugar.

Ela tem sido alvo de muito investimento principalmente na construção civil, e isso tem acarretado uma porção de melhorias para a região trazendo assim melhoramentos públicos e básicos, deixando as cidades muito mais bonitas, mais arrojadas e modernas, e com isso tem atraído também os grandes comércios para as cidades, conseqüentemente assim igualando o padrão de vida de todos os bairros de suas respectivas cidades, com um alto investimento do governo juntamente com parcerias com suas cidades e municípios, construindo escolas, creches, unidades de lazer e de saúde, trazendo também um efetivo maior de médicos e de policiais tanto estaduais(civil) e municipal.

As grandes empresas já estão se estabilizando na região e ajudando a alavancar ainda mais rápido o mesmo, pois através de grandes estudos já sabem o potencial e o quanto podem crescer e vão crescer com toda essa gama de oportunidades.

Sabendo de todos estes fatores, podemos entender, avaliar, analisar e concluir o foco desta pesquisa que é **ANALISE DE DEMANDA DE PROCURA E CRESCIMENTO IMOBILIÁRIO–BAIXADA SANTISTA/SP.**

3. PROBLEMA DA PESQUISA

Com o aumento da demanda e da procura, ocorre – se também o aumento da criminalidade, roubos, assaltos, arrastões, e assim também vem o investimento em monitoramento, sinalização, que reforça a segurança da população, lógico que com o desenvolvimento das cidades encontram – se muito erros, mais isso é consequência do crescimento pois nenhuma cidade é perfeita por isso chamasse crescimento e desenvolvimento.

Existem alguns pontos negativos, ou seja, problemas nas cidades em questões, como infra estrutura que ainda está em fase de crescimento, tanta na area de saúde, lazer, turismo e transporte público, pois na saúde existe precariedade em especialidades e postos de saúde cheio com super. lotação, o turismo poderia ser mais explorado se tivesse mais investimento e poderia ter mais pontos abertos para visitação e descanso, transporte público não atende toda a demanda com eficiência.

Ainda existem ruas e moradias sem saneamento básico com (valas) ao ar livre, a baixada tem alguns hospitais mais não comportam a demanda do dia a dia, os transportes poderiam ser melhores já que as tarifas não são baratas e segundo o diario oficial Cerca de 218 mil pessoas utilizam o transporte intermunicipal na Baixada Santista em dias úteis. Para atender a essa demanda, a Empresa Metropolitana de Transportes Urbanos (EMTU/SP) mantém uma frota de 529 ônibus (44 seletivos e 482 comuns), distribuídos entre 63 linhas.

4. OBJETIVOS

Delimitar qual o fundamento e/ou finalidade que buscamos demonstrar do crescimento da Baixada Santista.

4.1 Objetivo Geral

Mostrar porque a Região Metropolitana da Baixada Santista, tem crescido tanto nas ultimas décadas, o porque tem sido alvo de investimento com alta demanda, e identificar seus fatores positivos e negativos.

4.2 Objetivo Específico

O crescimento de infra-estrutura nas cidades vem aumentando gradativamente com o objetivo de se tornar referência.

Com a união das cidades da baixada santista vemos que as coisas estão bem mais fáceis de serem resolvidas pois todos agora trabalham um pelo outro visando o bem estar de toda a população, pois a Baixada já é considerada uma metrópole e já faz parte do PAC, já somos o quarto destino mais favorito do turista, temos uma das melhores economias do país, uma taxa de crescimento populacional de 2,30%, que supera o índice nacional que é de 1%, temos uma infra estrutura a todo vapor em todas as áreas e praias de ponta a ponta limpas e próprias para mergulho, sendo que uma delas é referência mundial pois seu índice de contaminação é quase zero e é uma das poucas praias no mundo com a bandeira azul reconhecida e certificada pela Ambiental.

5. HIPÓTESES

Firmado nos fatores que foram apresentados no problema, pode se afirmar as seguintes hipóteses que se confirmaram ao longo desta pesquisa.

- **O imóvel na baixada Santista é o melhor investimento.**
- **O quanto isso vem aumentando e valorizando e consequentemente assim girando e alavancando a economia das cidades.**
- **A Região Metropolitana da Baixada Santista vem se tornando referência para moradia, turismo e investimento.**

6. JUSTIFICATIVA

Todos falaram pra que um imóvel na praia? Mas, esse é sim o sonho de todo brasileiro, ter uma casa na praia ou porque não morar na praia, já falavam muito na bolha imobiliária, que tudo ia parar que o país iria virar uma caos, e olha ai a economia parada mais a construção civil e o sonho de todo cidadão a todo vapor.

Atualmente a construção civil aquece a economia e coloca mais fogo ainda no sonho de todo brasileiro, assim movimentando a economia, atraindo mais turistas e conseqüentemente trazendo melhorias para as cidades, tirando ela do “talvez” para o destino certo, e sim um imóvel é e sempre será o maior e melhor investimento do mundo e se for na praia melhor ainda, na verdade a vinda para a praia já virou até mesmo receita médica, pois trabalho no ramo, vejo e atendo muitos clientes indicados por médicos, para se curar de várias doenças como depressão, renite, doenças crônicas e muito mais, pois aqui você consegue viver bem.

Hoje não ha dúvida que o melhor investimento é sim em imóvel, seja para investimento próprio ou para aumentar seu capital, e quando falamos em aumentar sua qualidade de vida, estamos falando em um sonho geral, a vontade de todo ser humano é ter uma vida boa, com custo baixo, e não viver para trabalhar, mais sim trabalhar para poder usufruir e viver bem, e hoje vemos que como a economia está instável, então vemos que todos estão investindo com sabedoria, unindo o baixo custo ao lazer e qualidade oferecido.

Sendo assim as cidades da baixada santista que agora integram o PAC tem muitos planos para tornar a cidade mais acessível e mais rápida, e estão com muitos projetos.

7. METODOLOGIA DO ESTUDO

O presente estudo classificou-se como do tipo exploratório e descritivo, pois o maior objetivo foi o de fazer uma avaliação e análise referente ao tema, além da verificação dos dados e do crescimento do Mercado imobiliário juntamente com a grande demanda por procura na cidade, e acima de tudo suamos através deste projeto, com tabelas, citações e projetos e perspectivas, o porque as cidades da baixada tem se tornado as mais procuradas e visitadas do país.

A tarefa foi avaliar a realidade da situação do País, cidade e economia, entendendo seus motivos, pontos positivos e pontos negativos, e o quanto tudo isso tem ajudado os natives a terem orgulho de morar na mesma e acompanhar em e dar uma melhor hospitalidade aos visitantes para que sintam o prazer que é morar nestas lindas cidades que só crescem e melhoram em cada ponto seja ele negativo ou positivo.

8. LIMITAÇÃO DO TRABALHO

Este trabalho foi realizado no bairro Forte da cidade de Praia Grande no estado de São Paulo, cidade esta que faz parte da Região Metropolitana da Baixada Santista.

O tema abordado foi escolhido por mim e desenvolvido nesta instituição de ensino FALS (FACULDADE DE ADMINISTRAÇÃO LITORAL SUL), a conclusão, índices, fatores, e todas as informações são de veracidade total, cujo resultados deste trabalho só são válidos para fins de informação.

Entretanto serve de modelo para outras pesquisas, ou análises ou até mesmo consultas referente ao mesmo tema.

Considero me referindo ao fato de muitas perguntas, grandes demanda, incertezas, fatores muito fortes seja eles positivos ou negativos, economia e ritmo lento no país e nossa região em ascendência.

Em termos de limitação este trabalho não é investigativo, mais exploratório, pois explorar fatores e informativos que possibilitará mensurar o grau de demanda e satisfação e insatisfação da população da região e da qual quer migrar para a mesma.

- 1- Desenvolvimento teórico da pesquisa;
- 2- Demonstração do caso baseado em meu conhecimento no ramo e fatores reais;
- 3- Identificando fatores positivos e negativos, crescimento e acelerado do mesmo.
- 4- Avaliação das cidades da Região
- 5- Conclusões confirmadas segundos fatores e hipóteses.

9. ESTRUTURA DO TRABALHO

O trabalho está estruturado em capítulos de forma a apresentar uma seqüência de desenvolvimento.

Neste **capítulo** estão descritos os comentários iniciais, com a introdução, tema, delimitação do tema, problema da pesquisa, objetivos, hipóteses, justificativas, metodologia de estudo, limitação do trabalho e a estrutura da dissertação.

No **segundo** capítulo estará a fundamentação teórica da pesquisa abordando fatores reais que fazem das cidades referências de qualidade de vida, oportunidades e motivos que atraem tantas pessoas interessadas em muitas coisas seja para simplesmente lazer ou investimento.

O **terceiro** capítulo apresentará a projeção para os próximos anos, perspectivas de grande aumento da população, a confirmação de muitos migrando da sua cidade natal para a cidade que irá realizar seus sonhos.

O **quarto** capítulo iremos falar sobre a necessidade básica da cidade para com a sua população pois tem crescido bastante e assim melhorando a vida e a “cara” da cidade.

O **quinto** capítulo apresentará o projeto de mobilidade e interligação das cidades envolvidas, pois esses projetos iram ajudar muitas pessoas, além de deixar as cidades interligadas, fazendo com que assim não haja problema de espera e demora para se locomover de uma cidade para outra, ou até mesmo transitar na mesma sem problemas.

O **sexto** capítulo apresentará as partes de lazer e segurança das cidades, pontos turísticos que atraem os turistas e até mesmo a população local, girando assim a economia da cidade.

O **sétimo** capítulo apresentará as conclusões finais com base nas evidências identificadas neste trabalho, que confirmaram os objetivos e hipóteses apresentadas, com o objetivo de reafirmar que a demanda vem crescendo gradativamente e que as cidades estão se estruturando conjuntamente e que sim a baixada santista é um ótimo lugar para se viver e já é um dos destinos mais procurados.

10. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA.

A qualidade de vida é um dos maiores objetivos do ser humano, e isso inclui sonhos e conquistas que tornaram seus momentos de lazer e descanso únicos e perfeitos.

Por isso buscam oportunidades, formas e jeitos mais fáceis de conquistarem, por isso a demanda vem crescendo cada dia mais pelo litoral, pois aqui se consegue formas de pagamentos mais acessíveis a todos, pois a oportunidade de estar na praia, a hora que quiser, e estar em seu próprio lar não tem preço, poder reunir a sua família, passear sem preocupação, poder ter momentos inesquecíveis e duradouros, fazem valer a pena todo sacrifício necessário.

Esse é o diferencial que tem atraído muitas pessoas para a baixada, tem feito das cidades da região as mais visitadas, inclusive Praia Grande neste último ano foi a quarta cidade mais visitada no Brasil, recebendo mais de um milhão e meio de pessoas.

11. PROJETOS PARA CRESCIMENTO GRADATIVO

A baixada vem crescendo quantitativamente e qualitativamente, segundo pesquisa do IBGE, ela já está enquadrada como região metrópole urbana. Muitas pessoas estão migrando para nossas cidades da Baixada Santista em busca de uma maior qualidade de vida, vista que a mesma está cada dia maior, sua infraestrutura vem crescendo gradativamente.

Com o grande investimento que vem sendo feito na região pelo estado, pelas respectivas cidades, por empresas particulares de grande e pequeno porte, construtores, infraestrutura crescente, economia em aceleração, e a expansão tem feito a diferença nesta região, somando-se a tudo isso as nossas lindas praças e praias que são donas do sonho de muitas pessoas, e o ritmo crescente das mesmas tem despertado o interesse de muitos tanto para quem vai comprar, morar, ou até investir nestas cidades que estão virando cidades modelos.

Em entrevista O prefeito de Praia Grande, Alberto Mourão, argumentou a importância da extensão do VLT (Veículo Leve sobre Trilhos) do Bairro Samaritá, em São Vicente, até o Bairro Caiçara.

“Essa extensão está no projeto inicial do VLT, mas é inviável que a região espere tanto tempo para ser contemplada (a partir de 2019). São 250 mil pessoas beneficiadas, unindo as nove cidades, formando de uma vez o cidadão metropolitano, que tem acesso a um transporte rápido e de qualidade”.

Com a extensão do VLT até o Caiçara, a obra teria como complemento, para atender a região até Peruíbe, o chamado BRT, sigla para Bus Rapid Service, ou Serviço Rápido de Ônibus, um corredor exclusivo para veículos biarticulados, com 12 estações de parada ao longo de um trajeto de 80 quilômetros (incluindo alguns desvios necessários pela obra). O transporte coletivo de cada município ficaria responsável por “alimentar” essas paradas.

Através destas citações, e fatores, vemos que vale muito a pena acreditarmos em nossa cidade, que está a cada dia melhor, e que temos o ouro na mão, e que é possível sim morar na praia e ser bem sucedido e ter uma vida muito boa, que como em todas as cidades seja metrópole ou praiana tem seus pontos fortes e seus pontos fracos, pois quem iria imaginar que teríamos faculdades, empresas multinacionais, hospitais de renome e mais de dois milhões e meio de turistas visitando nossas praias e muitos querendo voltar para ficar.

11.1 Crescimento Anual de Demanda

Projeção da população residente por municípios da Baixada Santista, elaborada pela Fundação Seade, com ajuste para o ano de 2026 Município.

	2015	2020	2026	2030
Bertioga	55.660	63.290	71.023	75.340
Cubatão	124.043	129.145	134.430	137.235
Guarujá	303.376	316.405	330.467	337.853
Itanhaém	92.956	98.757	104.815	107.733
Mongaguá	50.603	66.201	66.201	71.318
Peruíbe	62.977	62.977	69.532	71.318
Praia Grande	290.918	316.844	342.434	354.070
Santos	423.579	428.703	433.493	433.493
São Vicente	345.231	357.929	371.968	378.230
RMBS	1.749.343	1.831.884	1.916.511	1.957.612

Fonte: Fundação Seade, 2013 (Tabela 1)

11.2 Crescimento para os próximos 10 Anos

Resultados de projeções de população flutuante segundo SABESP e para os municípios da Baixada Santista Município.

	2020	2020	2026	2030
Bertioga	95.885	102.776	113.194	113.194
Cubatão	2.713	2.864	3.032	3.129
Guarujá	160.982	160.982	184.533	187.611

Itanhaém	111.390	116.390	116.390	116.390
Mongaguá	94.306	97.100	102.114	106.534
Peruíbe	62.963	65.438	65.438	68.664
Praia Grande	358.706	398.893	433.815	445.282
Santos	64.781	61.178	58.993	59.003
São Vicente	36. 513	36.686	37.166	38.164
RMBS	988.412	1.055.127	1.118.900	1.146.291

Fonte: Sabesp, 2009. Elaboração: Geo Brasilis, 2013. (Tabela 2)

A Baixada Santista abriga mais de 1.813.003 de pessoas, com crescimento médio de 0,86% (em 2015, computava 1.797.500). Está entre as maiores do país: é a 17ª, em um grupo de 27 regiões metropolitanas e aglomerados urbanos com mais de 1 milhão de habitantes.

(Figura 1)



Apresentação sobre habitação e desenvolvimento urbano da professora Rosana Denaldi durante a Oficina Temática (Foto: Assessoria de Imprensa/Agem)

Destacamos que o levantamento do IBGE ratifica um tema que tem sido debatido pela Agência Metropolitana (Agem) e o Conselho de Desenvolvimento da Baixada Santista (Condesb).

Com a participação de técnicos das 9 prefeituras, do governo do Estado e especialistas: a saturação do adensamento em uma área mais central da região (principalmente Santos e São Vicente), com a expansão dos habitantes nas áreas das 'pontas' (Bertioga, ao norte, e Praia Grande e Mongaguá, ao sul). O impacto do crescimento populacional e desse ciclo migratório para outros municípios foi debatido, dia 12 de julho, na Agem, durante oficina com especialistas, em função da necessidade de adequar o Plano Metropolitano de Desenvolvimento Estratégico (PMDE-BS) da Agem às exigências do Estatuto da Metrópole.

Como cresce a região entre os nove municípios da Baixada Santista, Bertioga é o que apresenta o maior crescimento populacional, com relação a 2015: tinha 56.555 habitantes e hoje tem 57.942, 2,45% a mais, de acordo com o IBGE.

Praia Grande apresenta aumento de 1,82% na sua população: 299.261 habitantes (2015) para 304.705 (2016). Em seguida, há Mongaguá, com crescimento de 1,70%: 52.492 habitantes (2015) para 53.384 (2016). Itanhaém e Peruíbe também tiveram crescimento acima de 1%.

O primeiro, com 1,26% de crescimento, tinha 96.222 habitantes (2015) e hoje abriga 97.439 mil pessoas. Já Peruíbe, que em 2015 tinha 65.226, conta hoje com 65.907 (1,04%).

Em contrapartida, Santos apresentou o menor percentual de crescimento (0,09%): o número de habitantes foi de 433.966 (2015) para 434.359 (2016), menos de 400 moradores a mais. Cubatão, com 127.887 habitantes, atualmente (eram 127.006, em 2015) e São Vicente, hoje com 357.989 moradores (eram 355.542, no ano passado), apresentam o mesmo percentual de aumento populacional (0,69%). No Guarujá, o IBGE registra 313.421 moradores neste ano, aumento de 0,70% com relação ao ano passado (311.230 habitantes).

11.3 Projetos futuros de Infraestrutura das Cidades

A baixada santista em especial Santos e Praia Grande, vem com um Programa de Aceleração e crescimento muito forte, com muitos projetos para melhoria e ampliação em todos os setores, existe alguns cenários que são bem visíveis e de grande valia.

12 . SANEAMENTO BÁSICO

O saneamento básico embora o nome já fala que é o básico que a população tem que ter, não é e não era a realidade de muitos, embora seja simples e a primeira condição para que o a população tenha uma boa qualidade de vida, muitas pessoas sofrem ou já sofreram com a falta deste benefício.

Pois era tudo tão carente e tão pouco desenvolvido que pessoas morriam por doenças adquiridas pela falta do mesmo, seja por estar em contato com lixos, córregos, valas ou até mesmo a água para beber que não era potável, e até ingeridas por crianças sem nenhuma defesa imunológica, assim vivendo sem motivação e perspectiva de nada.

Daí vem o receio de muitas pessoas em virem morar ou passear nas cidades da baixada santista, pois a precariedade em todos os aspectos mais principalmente neste que o nome já diz “básico”, não tinha, e era tido como escória, como cidade dos farofeiros, praias sujas, estradas e ruas sem asfalto .

E agora vemos esse cenário totalmente mudado com grande parte, mais da metade da população já com este benefício e condição primordial ao seu dispor, e praia próprias para o banho, e podendo dar um giro na cidade e constatar que realmente as coisas e situações mudaram e muito para melhor.

Os cenários construídos para Saneamento Básico foram orientados em função dos diferentes sistemas existentes, cujos macro padrões regionais são apresentados a seguir:

- Abastecimento de água: bons índices de atendimento, apresentando saturação apenas em períodos de pico nas altas temporadas. Cobertura de atendimento com percentual próximo à universalização na maior parte dos municípios, à exceção de áreas irregulares e particulares;

- Esgotamento sanitário: coleta, afastamento e tratamento de esgoto são as questões críticas, uma vez que o percentual de atendimento regional urbano é muito baixo. Diversas áreas da mancha urbana não são atendidas, nem estão representadas nas intenções de investimento, correspondendo majoritariamente a assentamentos precários e áreas particulares; e

- Resíduos sólidos: disposição final fora dos municípios de origem e baixa expressividade do sistema de coleta seletiva. Para cada sistema, foram definidos fatores críticos e premissas específicas, estas últimas apresentadas a seguir: Abastecimento de água e esgotamento sanitário:

- Ampliação e integração do sistema produtor ocorrem conforme planejamento existente;

- Realização dos investimentos propostos nos horizontes planejados;
 - Meta de universalização das redes de atendimento de água e esgotamento sanitário;
 - Intenção de tratamento da totalidade de esgoto coletado;
 - Investimentos previstos para sistemas de água e esgotos já contemplam projeção de crescimento da população flutuante;
- Resíduos Sólidos:

- Possibilidade de saturação dos destinos atuais dos Resíduos Sólidos Urbanos da RMBS;

- Crescimento da geração de resíduos em função do aumento populacional previsto. No que se refere ao sistema de drenagem urbana, as prefeituras foram consultadas e apresentaram dados não suficientes para análise da situação regional e elaboração de prognóstico.

13. MOBILIDADE

Os cenários construídos, no âmbito do PMDE-BS, para Mobilidade e Acessos, na Baixada Santista, baseiam-se na definição de fatores críticos associados a diferentes modais de transporte, ao transporte coletivo e à governança existente. A complexidade do tema e a ausência de planos consolidados regionais, até o momento, dificultam a adoção de dados numéricos estimados, ao contrário do que ocorreu nos demais eixos temáticos. O enfoque principal, coerente com os estudos realizados no macro eixo temático Desenvolvimento Urbano, dentro do PMDE-BS, é quanto ao deslocamento de pessoas, e cargas, em função dos conflitos existentes na região. Como premissas específicas para os cenários de mobilidade e acessos, têm-se:

- Implantação de nova via de tráfego de veículos para a ligação entre Região Metropolitana de São Paulo e a Região Metropolitana Baixada Santista, com consequente reconfiguração dos sistemas de interligação macro metropolitanos para as operações econômicas e deslocamentos de passageiros;
- Intermodalidade do sistema metropolitano de transporte de passageiros envolve ampliação dos meios coletivos e alternativos ao transporte individual automotor, incluindo a criação de equipamentos para transferência de passageiros e integração dos diferentes sistemas;
- A implantação da ligação seca entre os municípios de Santos e Guarujá;
- Implantação das soluções viárias de acesso ao Porto de Santos;
- A relevância da participação dos deslocamentos ciclovitários no total dos deslocamentos realizados na região;
- Concretização dos investimentos do SIVIM: » 2015: - R\$ 8.323.422.000,00; » Entre 2015 e 2020 - R\$ 4.081.858.000,00; e » Entre 2020 e 2025 - R\$ 998.799.000,00.

- Concretização dos demais investimentos previstos, no nível estadual (SLT, STM e CPTM), privado e federal (ampliação de capacidade das vias de acesso ao Porto de Santos), etc. Projeções e Cenários de Desenvolvimento da Baixada Santista 87 PLANO METROPOLITANO DE DESENVOLVIMENTO ESTRATÉGICO DA BAIXADA SANTISTA 2014-2030

13.1. Projeto de Unir da Baixada Santista como uma MetrÓpole

O prefeito de Praia Grande pretende implantar o BRT E VLT. O argumento é atender o quanto antes aos 2,8 milhões de passageiros que circulam por mês em sua cidade. O pleito da prefeitura ocorreu na última reunião do Condesb, e contou com apoio e aprovação dos conselheiros. Um documento foi encaminhado ao governador Geraldo Alckmin, solicitando aditamento do projeto original:

PROPOSTA DE VLT INCLUI PROJETO DE BRT NA PRAIA GRANDE, QUE DEPENDE DE FINANCIAMENTO DA UNIÃO

A proposta de Praia Grande para o VLT seria fazer a ligação da Ponte dos Barreiros, em São Vicente (trecho em fase de licenciamento, com projeto executivo em fase de conclusão), ao Terminal Tude Bastos, na entrada da cidade, percurso com 3,5 quilômetros de extensão.

A iniciativa, segundo a proposta apresentada, não beneficiaria somente Praia Grande, mas Santos e região. Mourão acredita que o VLT ligando as duas cidades litorâneas vai reduzir o tráfego intenso de veículos particulares e de ônibus municipais e intermunicipais.

Para possibilitar que os passageiros de Praia Grande cheguem até o VLT via terminal, a prefeitura pretende criar faixas exclusivas para ônibus, antecedendo assim a implantação de um BRT, cujo projeto depende de financiamento do Governo Federal.

13.2 Ciclovias – Bem Estar

Sinônimo de bem estar e qualidade de vida, ‘andar’ de bicicleta também está contribuindo para a melhoria na mobilidade urbana de quem mora ou passa as férias em Praia Grande, no litoral de São Paulo.

Com apenas 50 anos, o município tem o maior número de ciclovias da Baixada Santista e está entre as principais cidades do país. São mais de 84 km para pedalar à vontade sem precisar se preocupar com carros, motos ou ônibus. A ideia de investir no aumento da malha ciclovitária do município ganhou força nos últimos anos. Entre 2008 e o ano passado, a Prefeitura construiu cerca de 28 km de ciclovias.

(Figura 2)



Fonte: (<http://g1.globo.com/sp/santos-regiao/50-anos-de-Praia-Grande/noticia/2017/02/prai-grande-quer-atingir-100-km-de-ciclovias-em-nome-da-qualidade-de-vida.html>)

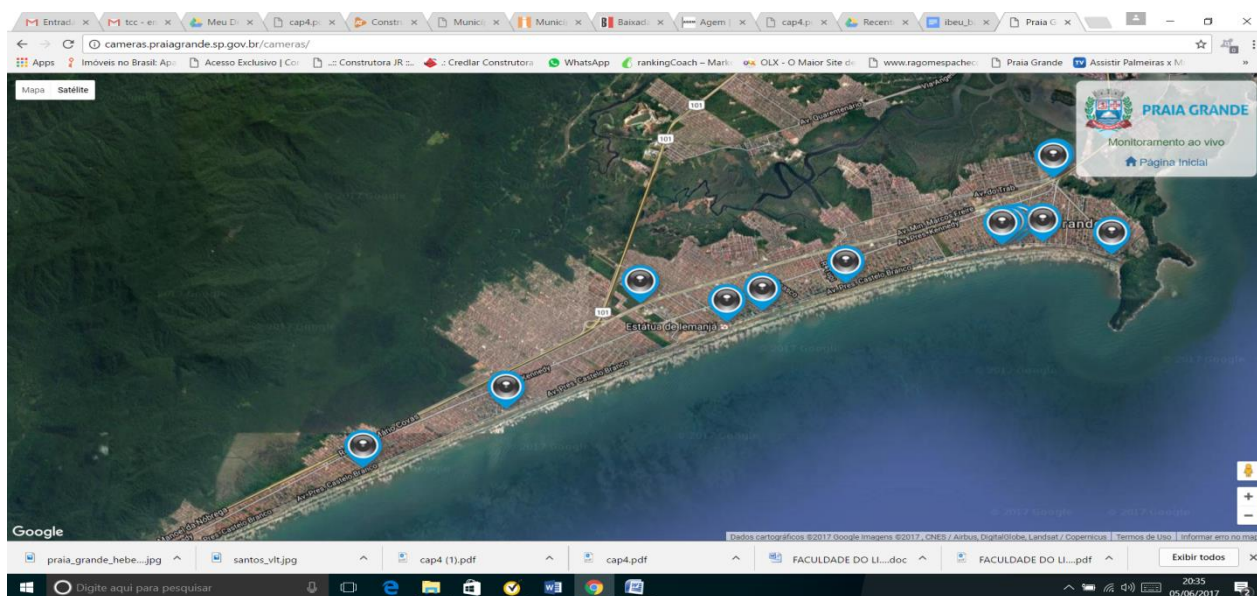
Evolução do Sistema Ciclovitário em Praia Grande, ano a ano:

Em	2008 –	56,3	km	de	ciclovias	construídas
Em	2009 –	68,5	km	de	ciclovias	construídas
Em	2010 –	72,2	km	de	ciclovias	construídas
Em	2011 –	76,5	km	de	ciclovias	construídas
Em	2012 –	78,9	km	de	ciclovias	construídas
Em	2013 –	79,5	km	de	ciclovias	construídas
Em 2016 – 84,2 km de ciclovias construídas						

13.3 Monitoramento 24 horas

Praia Grande conta também com monitoramento de câmeras ao vivo que podem ser acessadas por qualquer cidadão pela internet, até pelo celular ou tablet. Cidade monitorada com uma efetivo de guarda municipal que já ultrapassa a quantidade de efetivo da guarda militar do estado.

(Figura 3)



(<http://cameras.praiagrande.sp.gov.br/cameras>)

14. PONTOS TURÍSTICOS

- **Jardins da Orla da praia** em Santos, muito lindo e bem movimentado, já é um hábito andar de bicicleta, skate ou até de patins, ou simplesmente dar uma volta pelas ciclovias a qualquer hora do dia.
- **Museu do Café** em Santos, já virou cartão postal, pois não tem como ir na cidade e não vista – lô.
- **Catedral Basílica Menor de Santo Antônio do Embaré** em Santos, muito visita, pois tenho uma beleza encantadora.
- **Bertioga**, um lugar muito bonito e agradável, para passar o dia todo com a família e amigos curtindo bastante, já PE referência na cidade.
- **Praia do Tombo** em Guarujá um ótimo local para se visitar , para estar junto com a família e amigos, conhecida mundialmente.
- **Praia Barra do Una** em Peruíbe, lugar bem visitado por muitos turistas, universidades com bastante campins.
- **Praia de São Lourenço** em Bertioga, muito sossegada e muito natural, acesso fácil e muito linda.
- **Orquidário Municipal** na região de Santos, lugar com fácil acesso , ambiente muito seguro e aconchegante para fazer algo diferente com a família.
- **Praia do Guarau em Peruíbe**, referência de praia com muitos camps, muito procurada e muito visitada por estrangeiros e universitários.
- **Rua XV de Novembro** em Santos conhecida por suas casas noturnas, baladas, barzinhos com muitos shows.

- **Acqua Mundi**, o maior Aquário da América Latina , com muitos espécie de peixes e animais aquáticos, na orla da praia, ótimo lugar para se estar.
- **Palácio das Artes**, conhecido como PDA, com teatros, shows e standup, com grandes variedades de espetáculo durante o ano todo.
- **Cama do Anchieta** - Praia muito linda em Itanhaem, com uma bela ponte para o caminho da pedras, ótimo lugar para se visitar.
- **Plataforma de Pesca em Mongaguá**, mais conhecido como Pier, com uma vista linda do horizonte estando pra dentro do mar como se flutuasse sobre as águas.
- **Praça Feira de artesanato e alimentação do Caiçara** em Praia Grande, com lindo chafáris, barracas com diversos alimentos, cosméticos, roupas e acessórios.
- **Praia dos Sonhos** em Itanhaem, muito linda, conhecida por suas lindas pedras , lindas rochas que formam um cenário lindo e único, é destino de muitos para até lua de mel.

Esses são alguns dos inúmeros pontos que temos ao longo do litoral, cachoeiras, praias, praças, praias, aquários, casas noturnas, barzinhos, e muito mais , tudo para deixar a vida de quem esta ou mora na cidade bem mais agitada e melhor.

Pode se consultar por vários meios, esta aqui um link para deixar seu dia ou sua noite mais completa.

15. CONCLUSÃO

O projeto de tornar AS cidades da baixada santista em uma metrópole totalmente interligada, tem feito com que as cidades sejam parceiras e com isso tudo quem sai ganhando é a população, pois isso tem feito com que as cidades se desenvolvam de uma maneira mais rápida, assegurando assim uma melhor qualidade de vida para a mesma, com mais empregos, segurança, saneamento básico para todos, fácil acesso de uma cidade para outra facilitando assim o transporte para quem trabalha em uma cidade e mora em outra, tem mudado o conceito e a visão de quem está olhando de fora, de quem quer investir ou morar.

O grande investimento em cultura e lazer tem ajudado e muito a melhorar a qualidade de vida da população, pois hoje temos grandes shows que em algumas cidades já viraram calendários, praças sendo totalmente reformadas para atender melhor com aparelhos de academia e até mesmo brinquedos infantis à disposição do público, cartódromos, quermesses, palanques, pistas de skates distribuídas pelas cidades, ciclovias, efetivo de segurança municipal maior do que a estadual, cachoeiras adaptadas para visitas, campings e muito mais.

A infra-estrutura tem crescido gradativamente junto com a cidade, trazendo também muitos comércios, indústrias e até novos empreendimentos, novos segmentos de pequeno, grande e médio porte, com isso tudo acontecendo a economia das cidades estão super aquecidas, se preparando para conseguir comportar esta grande demanda que só aumenta.

PraiaGrande é a 1ª em número de imóveis. A oferta de imóveis na Praia Grande faz jus ao nome da cidade. Os 2.542 apartamentos disponíveis, Segundo a consultoria imobiliária (**Geoimovel**), colocam o município no primeiro lugar do litoral paulista em número de unidades novas à venda.

O longo processo de verticalização da cidade, que recebe mais de 1 milhão de turistas a cada verão, procura atender à demanda. Pesquisa do Secovi (sindicato do setor imobiliário) de maio de 2015 mostra que o movimento se fortaleceu recentemente: nos últimos três anos, 5.747 novos imóveis foram anunciados. Santos leva rankings a sério.

O município mais vertical do país, Segundo uma pesquisa divulgada em 2011, do Ibope Inteligência, também aparece no 6º lugar no IDH (Índice de Desenvolvimento Humano) do Brasil.

Figurando entre as dez maiores cidades de São Paulo, com cerca de 430 mil habitantes, Segundo o IBGE, é o 15º melhor município para investimentos em imóveis no Brasil, de acordo com estudo da consultoria prospecta.

As boas colocações contribuem para que Santos vá muito além do turismo, setor que leva à cidade quase a metade dos 10 milhões de visitantes esperados anualmente nas praias paulistas, de acordo como BrasilBrokers.

16. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Baseado nas informações aqui apresentadas, podemos afirmar e confirmar a proposta deste trabalho, diante de fatores e informações podemos constatar que realmente a baixada santista já é um dos maiores destino procurado tanto para moradia como para veraneio, e que o litoral vem se tornando uma metrópole que esta sendo bem estruturada para que seja bem unida tanto em parcerias como em transportes e mobilidade.

Com um ótimo recurso natural, praticamente noventa por cento do gosto da população que é a praia, e não qualquer praia, praias limpas e proporias pra banho com uma grande extensão de areia por toda a orla, com quiscoques e carrinhos de praia pra maior praticidade da população.

Isso tudo unido ao forte crescimento da cidade em todos os fatores e com um nível de vida mais acessível a todos tem feito das cidades da baixada santista um ótimo atrativo e objetivo de vida, vida com qualidade e lazer.

E o objetivo deste trabalho era este, mostrar a forte demanda de procura e os respectivos fatores, que mostram o porque isso vem acontecendo e crescendo a cada dia e a cada ano mais, e assim girando e movimentando a economia com força total.

17. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Referência 1.....14
[\(http://www.diariodolitoral.com.br/cotidiano/mais-de-200-mil-pessoas-usam-onibus-intermunicipal-na-regiao/39157/\)](http://www.diariodolitoral.com.br/cotidiano/mais-de-200-mil-pessoas-usam-onibus-intermunicipal-na-regiao/39157/)
- Referência 2 21
[\(
http://praiagrande.sp.gov.br/pgnoticias/noticias/noticia_01.asp?cod=31479
\)](http://praiagrande.sp.gov.br/pgnoticias/noticias/noticia_01.asp?cod=31479)
- Referência 3 24
[\(
http://www.agem.sp.gov.br/oficina-debate-os-impactos-do-crescimento-populacional-na-baixada-santista/
\)](http://www.agem.sp.gov.br/oficina-debate-os-impactos-do-crescimento-populacional-na-baixada-santista/)
- Referência 4 25
[\(
http://www.agem.sp.gov.br/estudo-do-ibge-mostra-que-a-baixada-santista-ja-tem-mais-de-18-milhao-de-habitantes/
\)](http://www.agem.sp.gov.br/estudo-do-ibge-mostra-que-a-baixada-santista-ja-tem-mais-de-18-milhao-de-habitantes/)
- Referência 5 27
[\(
http://www.agem.sp.gov.br/midia/cap4.pdf
\)](http://www.agem.sp.gov.br/midia/cap4.pdf)
- Referência 6 28
[\(
http://www.diariodolitoral.com.br/cotidiano/mais-de-200-mil-pessoas-usam-onibus-intermunicipal-na-regiao/39157/
\)](http://www.diariodolitoral.com.br/cotidiano/mais-de-200-mil-pessoas-usam-onibus-intermunicipal-na-regiao/39157/)
- Referência 7 30
[\(
https://diariodotransporte.com.br/2017/05/25/praiagrande-quer-inverter-etapas-do-vlt-da-baixada-para-antecipar-ligacao-com-santos/
\)](https://diariodotransporte.com.br/2017/05/25/praiagrande-quer-inverter-etapas-do-vlt-da-baixada-para-antecipar-ligacao-com-santos/)
- Referência 8 31
[\(
http://g1.globo.com/sp/santos-regiao/50-anos-de-PraiaGrande/noticia/2017/02/praiagrande-quer-atingir-100-km-de-ciclovias-em-nome-da-qualidade-de-vida.html
\)](http://g1.globo.com/sp/santos-regiao/50-anos-de-PraiaGrande/noticia/2017/02/praiagrande-quer-atingir-100-km-de-ciclovias-em-nome-da-qualidade-de-vida.html)
- Referência 9 32
[\(
http://cameras.praiagrande.sp.gov.br/cameras
\)](http://cameras.praiagrande.sp.gov.br/cameras)
- Referência 10 34
[\(
https://www.tripadvisor.com.br/Attractions-g4004052-Activities-oa180-Baixada_Santista_State_of_Sao_Paulo.html#ATTRACTION_LIST
\)](https://www.tripadvisor.com.br/Attractions-g4004052-Activities-oa180-Baixada_Santista_State_of_Sao_Paulo.html#ATTRACTION_LIST)

Referência 11 36

Fonte: FolhadeSãoPauloReferência 9 ,EspecialMorar,29/11/2015

([Http://abrasfe.org.br/santos-e-a-cidade-mais-vertical-e-praia-grande-a-1a-em-numero-de-i-moveis-no-litoral-paulista/](http://abrasfe.org.br/santos-e-a-cidade-mais-vertical-e-praia-grande-a-1a-em-numero-de-i-moveis-no-litoral-paulista/)).

18. ANEXOS

Tabela	22
--------------	----

Fonte: Fundação Seade, 2013

Projeção da população residente por municípios da Baixada Santista, elaborada pela Fundação Seade, com ajuste para o ano de 2026 Município.

Tabela 2.....	23
---------------	----

Fonte: Sabesp, 2009. Elaboração: Geo Brasilis, 2013

Resultados de projeções de população flutuante segundo SABESP e para os municípios da Baixada Santista Município.