

# Litoral Sul e Bertioga têm alto índice de imóveis desocupados

Dados do Censo revelam que mais da metade das casas e apartamentos está vazia nessas cidades da região

ANDERSON FIRMINO  
DA REDAÇÃO

A divulgação dos primeiros dados do Censo 2022, no último dia 28 de junho, chamou a atenção para uma situação especial na Baixada Santista. Entre movimentos de aumento e diminuição de número de habitantes, quatro cidades contabilizam um número maior de imóveis vazios do que ocupados, abrindo um debate em torno das implicações dessa realidade. Principalmente em tempos de análise e formatação do Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI).

Os municípios são Bertioga (62,7%, 19º lugar no País, 2º no Estado, só atrás de Ilha Comprida), Mongaguá (61,1%, 22º lugar no País, 3º no Estado), Itanhaém (54,8%, 36º lugar no País, 5º no Estado) e Peruíbe (52,7%, 43º lugar no País, 8º no Estado).

Segundo o presidente do Conselho de Desenvolvimento da Baixada Santista (Condesb) e prefeito de Mongaguá, Márcio Melo Gomes, o Márcio Cabeça (PSDB), os dados do IBGE estão na pauta do dia do PDUI.

"Mesmo sendo algo divulgado recentemente pelo IBGE, a sazonalidade populacional da região foi debatida na rodada de conversas sobre estudos de modelos sustentáveis de implementação do Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado (PDUI). O encontro foi marcado pela integração entre representantes do Governo do Estado e técnicos dos nove municípios da Baixada Santista", conta.

### ESTRATÉGIAS DE INVESTIMENTO

Para Márcio Cabeça, foi uma oportunidade de o governo ouvir a outra ponta do planejamento, formada pelos técnicos que conhecem a realidade dos municípios, podendo apontar estrategicamente os investimentos necessários em Habitação, Transporte e Mobilidade, Meio Ambiente e



No Litoral Sul, Mongaguá é a cidade com maior nível de desocupação: são 61,1% dos imóveis vazios; essa realidade impacta políticas regionais

## MERCADO IMOBILIÁRIO

A questão dos imóveis sem ocupação em cidades do Litoral Sul e em Bertioga pode afetar o mercado imobiliário a longo prazo. A valorização do metro quadrado em Praia Grande, a cidade que mais teve aumento populacional entre 2010 e 2022 (salto de

262 mil para quase 350 mil habitantes), é um ponto relevante. "O litoral, de modo geral, é uma região de muitos pequenos investidores, que compram uma propriedade para ver aplicado o seu dinheiro. Depois, deixam para uso eventual ou nem alugam, mantendo-as fechadas

apenas para usufruir da valorização, em função do grande crescimento dos últimos anos. No Litoral Sul, cidades como Mongaguá, Itanhaém e Peruíbe, começam a receber novos moradores. Acreditamos que o número de imóveis vazios poderá diminuir no futuro", analisa o presidente

do Creci-SP, José Augusto Viana Neto. A opinião é compartilhada pelo diretor regional da entidade, Carlos Ferreira: "Com a ampliação do Minha Casa, Minha Vida, imóveis mais longe da praia podem não estar sendo vendidos agora, mas podemos ter um mercado aquecido (futuramente)".

Sustentabilidade. "Outro aspecto importante foi a apresentação de novos projetos de tecnologia da informação geográfica para planejamento urbano, como o de aerofotogramétrico para todo o Estado, o Sistema de Informações Metropolitanas e Municipais (SIMM) e a plataforma de monitoramento por satélite, com a adesão ao

programa Brasil MAIS, que viabilizará consulta territorial de forma atualizada", acrescenta o prefeito. Márcio Cabeça, que comanda uma das quatro cidades da região com mais imóveis vazios do que ocupados, entende que isso é fruto da sazonalidade da habitação na Cidade, especialmente no que diz respeito ao fluxo de turistas. Mas afirma que

Mongaguá está pronta para lidar com uma eventual sensação de insegurança, por conta dos imóveis fechados. "Em 2004, quando Mongaguá tinha, aproximadamente, 30 mil habitantes, existiam 122 policiais militares atuando no Município. Hoje, o número de moradores fixos mais do que dobrou e temos menos da

metade de PMs. A Cidade investiu em monitoramento por câmeras, mas o número é muito menor do que o necessário. Para o perímetro de cobertura ser mais efetivo, seria necessário o apoio estadual ou federal. Vale ressaltar: os imóveis de veraneio estão desocupados, mas não abandonados, não causando grandes impactos", pondera.

### ITANHAÉM

Na vizinha Itanhaém, existe o entendimento de que imóveis vazios passam pelo aumento da população residente (que foi de 87 mil para 112,4 mil, um incremento de 29,2% entre 2010 e 2022), sendo "natural" que a Cidade, por ser uma estância balnearia, tenha imóveis de segunda residência.

"Há um volume muito grande de pessoas que estão optando por morar em definitivo em Itanhaém, por ser uma cidade com grande qualidade de vida e por ter outras formas de trabalho, como o home office", diz a Prefeita, em nota.

Ela aponta, ainda, que está prevista atualização da legislação urbana, com mudanças na lei de zoneamento, uso e ocupação do solo, lei de parcelamento do solo, código de edificações e lei de verticalização. "A iniciativa incentivará a construção civil e a geração de emprego e renda", prevê. O projeto será enviado para a Câmara em breve.

### PERUIBE

Cidade mais ao sul da Baixada Santista, Peruíbe assume uma visão crítica sobre a grande incidência de imóveis que não estão ocupados na Cidade.

De acordo com a Administração Municipal, "os maiores problemas relativos aos imóveis de ocupação periódica estão relacionados à prestação de serviços de saúde, limpeza pública e malha viária, uma vez que o dimensionamento e planejamento de ações nessas áreas sofrem com a instabilidade e oscilação da demanda, que não permite a disponibilização permanente de oferta de serviços para atendimento do pico de demanda em função da escassez de recursos".

A Prefeitura lembra que vários recursos "são dimensionados e arrecadados em função da população oficial apontada pelo Censo do IBGE, que não reflete a realidade populacional do Município, já que nos fins de semana, períodos de temporada e feriados há um significativo aumento da demanda por esses serviços, não remunerados na proporção necessária por meio dos repasses dos organismos de arrecadação".

Veículo: Impresso -> Jornal -> Jornal A Tribuna - Santos/SP

Seção: Cidades Caderno: A Pagina: 3