

PAULO OCTÁVIO DE MOURA RIBEIRO CORTESE

DIVISÃO DA CIDADE EM SETORES E SUBSETORES  
CIDADE DE PRAIA GRANDE

São Paulo  
2017

PAULO OCTÁVIO DE MOURA RIBEIRO CORTESE

Divisão de Cidades em Setores e Subsetores  
Cidade de Praia Grande

Dissertação apresentada à Escola Politécnica da  
Universidade de São Paulo para a obtenção de Título  
de Pós-Graduação em Planejamento e Gestão de  
Cidades

São Paulo  
2017

PAULO OCTÁVIO DE MOURA RIBEIRO CORTESE

Divisão de Cidades em Setores e Subsetores  
Cidade de Praia Grande

Dissertação apresentada à Escola Politécnica da  
Universidade de São Paulo para a obtenção de Título  
de Pós-Graduação em Planejamento e Gestão de  
Cidades

Área de Concentração: Pós-graduação em  
Planejamento e Gestão de Cidades

Orientador: Sergio André Castelani

São Paulo  
2017

## AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus que iluminou o meu caminho durante esta caminhada.

Aos meus pais que, com muito amor, apoio me incentivaram a continuar nesse caminho.

À minha namorada por sua paciência, carinho, apoio e ajuda.

Aos amigos de turma pelas horas de estudo e conhecimento compartilhados nesses anos de convivência.

Ao professor Dr. Sergio André Castelani, responsável pela realização deste trabalho, pelo apoio, compreensão e pela amizade.

Agradeço também todos os professores que me acompanharam durante a pós-graduação e que foram tão importantes nesta etapa acadêmica e no desenvolvimento desta monografia.

A Contribuição de Melhoria constitui-se numa espécie de tributo, cujo fator gerador é a valorização de imóvel do contribuinte, decorrente de obra pública, e tem por finalidade a justa distribuição dos encargos públicos, fazendo retornar do tesouro público o valor despendido com a realização de obras públicas, na medida em que destas decorra valorização de imóvel (MACHADO, 2007, p.455)

## RESUMO

O tema para abordagem neste trabalho será um novo tipo de gestão de município. Apresentando uma forma de administração com grande participação dos munícipes, baseado no cadastro fiscal imobiliário do município, propondo uma reorganização do conjunto de plantas através de setores e subsetores, para a divisão de valores e taxas de contribuição de melhoria de forma mais igualitária.

Palavras-chave: Administração do município, setores, subsetores, gestão

## ABSTRACT

The theme to approach in this work will be a new type of municipality management. It presents a form of administration with a large participation of population, based on the real estate tax register of the municipality, proposing a reorganization of the set of plants through sectors and subsectors, for the division of values and contribution rates of improvement in a more Equality way.

Keywords: Municipal administration, sectors, subsectors, municipal management

## LISTA DE FIGURAS

- Figura1 - Mapa mostrando Município de Praia Grande com as divisões em setores conforme nova proposta. 18
- Figura 2 - Mapa mostrando Município de Praia Grande com as divisões em setores e subsetores conforme nova proposta 19
- Figura 3 - Fluxograma do processo do novo modelo a ser implantado 20
- Figura 4 - Diferenças de Temperatura em áreas verdes e áreas pavimentadas 33
- Figura 5 - Divisão em Setores do Município de Praia Grande 43
- Figura 6 – Setor 140 44
- Figura 7 - Setor 240 44
- Figura 8 - Divisão de subsetores do setor 140 45
- Figura 9 - Divisão de subsetores do setor 240 45
- Figura 10 - Mapeamento de Equipamentos Urbanos do Setor 140 46
- Figura 11 - Mapeamento de Equipamentos Urbanos do Setor 140 46
- Figura 12 - Mapa de Valores / M<sup>2</sup> do Setor 140 49
- Figura 13 - Mapa de Valores / M<sup>2</sup> do Setor 240 49



## LISTA DE TABELAS

- Tabela1 - Tabela de dados no quesito educação do Município de Praia Grande 23
- Tabela 2 - Tabela de dados de Saúde Pública do Município de Praia Grande 25
- Tabela 3 - Dados de Segurança Pública do Município de Praia Grande 27
- Tabela 4 - Dados de Linhas de Ônibus do Município de Praia Grande 28
- Tabela 5 - Dados de Unidades de Cultura e Lazer do Município de Praia Grande 30
- Tabela 6 - Dados de Praças do Município de Praia Grande 32
- Tabela 7 - Dados de Prédios Administrativos do Município de Praia Grande 34
- Tabela 8 - Dados de Hotéis Colônias e Pousadas do Município de Praia Grande 35
- Tabela 9 - Dados de Esgoto em operação do Município de Praia Grande 36
- Tabela 10 - Dados de Valores / m<sup>2</sup> por Setor para o Município de Praia Grande 37
- Tabela 11 - Tabela de Pesos para o Índice de Qualidade do Município de Praia Grande 38
- Tabela 12 - Fatores de qualidade de cada setor 39
- Tabela 13 - Valores medianos /m<sup>2</sup> de cada setor e na classificação. 40
- Tabela 14 - Tabelas de correlação entre o Índice de Qualidade e o Índice de Qualidade Per Capita com o Valor mediano/m<sup>2</sup> 42
- Tabela 15 - Tabela de Quantidades de Equipamentos Urbanos dos setores 140 e 240 48

## SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO .....	8
2. CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA .....	10
2.1 Definição.....	10
2.2 História .....	10
2.3 Justificativa da Contribuição de Melhoria .....	11
3. NOVO MODELO DE UTILIZAÇÃO DE CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA .....	13
3.1 Apresentação de um Novo Modelo.....	14
4. MODELO PROPOSTO PARA PRAIA GRANDE.....	15
5. CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA E QUALIDADE DE VIDA.....	21
6 . ESTUDO DE CASO DO MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE .....	23
7. CONCLUSÃO .....	53
8. ANEXOS .....	55
9. BIBLIOGRAFIA .....	62

## 1. INTRODUÇÃO

Uma das maiores reclamações da população brasileira é com relação aos valores cobrados de impostos e como esse dinheiro está sendo utilizado pelo poder público na gestão e administração dos municípios, estados e país.

A grande parte dos municípios estão endividados buscando verbas e empréstimos até mesmo com órgãos internacionais, comprometendo grande parte de sua receita, tornando inviável a administração, e por consequência o não cumprimento das necessidades que são pertinentes a manutenção do mesmo, que é uma célula viva.

A atual gestão e administração arrecada fundos através de tributos como impostos, taxas e contribuições e é o poder público que decide para onde vão os recursos dos tributos e geralmente é destinado para obras de infraestrutura, asfaltamento, saneamento, educação, saúde, segurança e outros investimentos.

Vendo que os municípios estão em situação pré-falimentar, nesse trabalho será abordado uma nova forma de gestão que viabilizará parte da necessidade do município através de uma ação administrativa que irá trazer novos recursos e receitas extras, baseado no Decreto-Lei Nº 195, de fevereiro de 1967, que regulamenta a contribuição por taxas extras, instrumento pouco utilizado na administração pública.

Essa nova forma de gestão e administração de cidades se baseia na grande participação dos munícipes, apoiado no cadastro fiscal imobiliário do município, propondo uma reorganização do conjunto de plantas através de setores e subsetores, para a divisão de valores e taxas de contribuição de melhoria em cada setor de forma mais igualitária.

A cidade será composta de setores, que por sua vez são compostos de subsetores, com distribuições geométricas, não obedecendo necessariamente a divisão de bairros. A distribuição desta forma faz com que se gere receitas não oriundas dos impostos e sim de cada lote e contribuinte de determinada região, através de taxas extras.

O enfoque deste trabalho será o Município de Praia Grande, onde a mesma será dividida em setores e subsetores, e através de taxas extras e novos representantes

locais, conseguir um desenvolvimento mais rápido e igualitário para o município, além de facilitar a administração e gestão do município.

## 2. CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA

### 2.1 Definição

A Contribuição de Melhoria constitui-se numa espécie de tributo, cujo fator gerador é a valorização de imóvel do contribuinte, decorrente de obra pública, e tem por finalidade a justa distribuição dos encargos públicos, fazendo retornar do tesouro público o valor despendido com a realização de obras públicas, na medida em que destas decorra valorização de imóvel (MACHADO, 2007, p.455)

O tributo é aplicado em diversos países e diferentes maneiras. No Brasil, é um tributo municipal, estadual e federal, segundo o artigo 145, III da Constituição Federal de 1988, artigos 81 e 82 do Código Tributário Nacional e Decreto-Lei n. 195/67.

A Contribuição de Melhoria tem como principal elemento à sua cobrança, não só a realização de uma obra pública, mas a valorização da propriedade imobiliária do contribuinte. Tanto que o fato gerador da obrigação principal de pagar o tributo contribuição de melhoria é a valorização do imóvel decorrente de obra pública, assim dispõe o artigo 1º do Decreto-Lei nº 195 de 24/02/1967.

A cobrança deverá ocorrer após o término da obra e tem como teto o custo da obra.

### 2.2 História

As origens do tributo Contribuição de Melhoria, associa-se ao sistema de fintas que eram encargos que podiam ser cobrados pela Coroa Portuguesa para custear obras públicas como pontes, fontes e calçadas.

Em 1932, o Decreto n. 21.390, regulamentava a criação, pelos estados e municípios, da taxa especial de benefício. Diz o decreto:

O Chefe do Governo Provisório da República dos Estados Unidos do Brasil:  
Considerando que o desenvolvimento das cidades modernas implica, para que sejam dotadas do indispensável conforto e suficientemente aparelhadas de acordo com as exigências sempre crescentes da vida coletiva, despesas que excedem as possibilidades da caixa comum ou da receita geral do Estado ou do município;

Considerando que, nesses termos, é hoje princípio corrente de administração municipal que todo serviço de caráter local, produzindo benefícios locais ou restritos a uma determinada zona, deve ser custeado por uma taxa local especial ou de benefício, paga pelos direta ou indiretamente beneficiados e cujo produto corresponda ao custo do serviço;

[...] decreta:

Art. 1º É facultado aos Estados criar taxas especiais destinadas à execução de obras e serviços públicos de caráter local, produzindo benefícios locais ou restritos a uma determinada zona, com incidência sobre pessoas ou bens direta ou indiretamente beneficiados (BRASIL, 1932).

A Contribuição de Melhoria foi institucionalizada como tributo no Brasil pela Constituição de 1934, que exigia sua cobrança em obras públicas que valorizassem imóveis adjacentes a elas. A Constituição definia:

Artigo 124. Provada a valorização do imóvel por motivo de obras públicas, a administração que as tiver efetuado poderá cobrar dos beneficiados Contribuição de Melhoria (BRASIL, 1934).

A Constituição de 1946, Código Tributário Nacional de 1966 e a Constituição de 1988, alteraram o conceito inicial e atualmente a contribuição de melhoria no Brasil, considera a valorização que o imóvel recebe pela realização da obra pública, mas estabelece como limite máximo de cobrança o custo da obra.

No Brasil, a Lei Federal nº 10.257/01, denominada estatuto da cidade, regulamenta, no art. 2º os instrumentos entre eles a Contribuição de Melhoria que podem ser utilizados na “justa distribuição dos ônus da urbanização” (BRASIL, 2001)

### **2.3 Justificativa da Contribuição de Melhoria**

É crescente o interesse das administrações municipais em discutir e utilizar instrumentos que possam financiar e valorizar o desenvolvimento urbano devido a falta de alternativas de financiamento, assim pode-se tentar diminuir a carência de infraestrutura na maioria das cidades, sem depender de transferências de recursos do Governo Federal.

A utilização da Contribuição de Melhoria é uma alternativa concreta de acessos a recursos financeiros que possibilita ações do poder público em parceria com o setor privado e a população, uma vez que os benefícios são distribuídos para toda a coletividade.

### 3. NOVO MODELO DE UTILIZAÇÃO DE CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA

Devido à falta de recursos para fazer frente ao processo de desenvolvimento urbano a utilização da Contribuição de Melhoria, é uma cobrança que sensibiliza as administrações públicas e que visualizam assim uma forma nova de recursos financeiros que não estavam no planejamento físico financeiro.

A apresentação deste modelo de gestão pretende auxiliar, a solucionar os problemas existentes de ordem tributária do município e a reestruturar um novo cadastro fiscal e imobiliário, que poderá beneficiar os cidadãos através da melhor utilização das verbas do município, as quais poderão ser direcionadas às prioridades da população.

Para isso divide-se o município em setores e subsetores. Com isso os subsetores fazem parte de um setor mais amplo que reúne todos os subsetores e o município como um todo é a reunião de todos os setores.

A proposta visa a utilização da codificação do antigo Código Tributário Municipal (CTM) do imóvel, atrelado ao novo código do setor e subsetor. Na ficha cadastral sugerimos os dois números: o antigo e o atual. Essa solução tem como objetivo não perder o histórico, nem a dívida do imóvel, o que acarretaria perda de receita de município.

Haveriam reuniões periódicas de cada setor, cujos componentes são os proprietários dos imóveis de cada subsetor, que podem decidir as necessidades e prioridades de cada subsetor.

Após as reuniões serão elaboradas atas e encaminhadas a Prefeitura, que repassará aos respectivos secretários de cada pasta para soluções, planejamento e execução.

Um importante benefício desse modelo é o aspecto democrático que ele pode representar, pelo fato da melhoria a ser realizada, poder ser dividida entre muitos proprietários de um setor, resultando em valores menores para cada um. Assim se houver uma demanda judicial, a probabilidade da sentença ser favorável é grande, em virtude do rateio entre muitos proprietários.

Esse novo modelo de gestão, pode trazer benefícios para o município e seus habitantes, pois apresenta uma nova forma de obter recursos financeiros para a



realização de obras, que podem valorizar o imóvel e melhorar a qualidade de vida da população.

### **3.1 Apresentação de um Novo Modelo**

A cidade será composta de setores e subsetores que não obedece necessariamente a divisão de bairros. Cada subsetor tem um representante e cada setor também, para o qual os representantes dos subsetores se reportam.

Será necessário fazer uma reorganização do seu cadastro fiscal imobiliário, onde cada subsetor, conteria a média de 40 quarteirões e esses subsetores, compostos de uma forma geográfica adequada, formaria os setores

Será feita uma planta dos equipamentos urbanos (pontos de ônibus, praças, bibliotecas, creche, hospital, escola, espaço cultural, áreas de lazer) para futuro planejamento de subsetores e setores.

Cada subsetor deverá ter um local público para se reunir, com os moradores do local para elencar as prioridades a serem implantadas em seus subsetores. Serão feitos editais de convocação da população e essas reuniões terão acompanhamento de representantes do setor público e será nomeado uma comissão de representantes para ser o elo entre a Prefeitura a Câmara e os Moradores, favorecendo assim um amplo diálogo com a população. No final da reunião será lavrada uma ata com as reivindicações que será encaminhada para a Prefeitura ou Órgãos competentes para que seja elaborado um orçamento referente aos pedidos feitos na reunião.

Após a aprovação pelo Prefeito, será encaminhado, junto com os orçamentos para a votação das prioridades a serem realizadas em cada setor e subsetor, votando-se favoravelmente, a administração executará a obra e emitirá o carnê de Contribuição.

Com a aplicação de Carnês de Contribuição de Melhorias, o Valor do IPTU pode ficar mais baixo. Setores e subsetores mais nobres (maior poder aquisitivo), realizam os benefícios mais rapidamente, porque as cobranças das taxas tem uma resposta mais rápida e efetiva, em detrimento a setores menos favorecidos (poder aquisitivo mais baixo). Com isso a Prefeitura utilizara o valor do IPTU para realizar melhorias e desenvolver áreas mais carentes (sem recurso financeiro)

#### 4. MODELO PROPOSTO PARA PRAIA GRANDE

Este estudo propõe dividir o município da Praia Grande, em setores e subsetores conforme mapa que ilustra essa divisão na página 24 e 25. Cada setor envolve vários subsetores e o município como um todo é a reunião de “n” setores. Esses novos dados vão constar da ficha cadastral do imóvel junto ao antigo código para não perder a dívida ativa do município. Se eliminasse o número antigo estaria isentando os maus pagadores de suas dívidas trazendo prejuízo ao município.

É importante ressaltar que uma grande parte das residências no município de Praia Grande não são usadas como moradia fixa e sim são residências de temporada, cuja frequência de utilização varia conforme as estações do ano, sendo mais intensa na época do verão. Segundo dados da Prefeitura da Praia Grande, na época do verão, na alta temporada, a população flutuante pode chegar a 1 milhão de pessoas, quadruplicando o número de habitantes.

Escolhe-se um representante de cada subsetor, eleito por um ano, que seria representante, junto ao respectivo setor e às autoridades do município. Com essa solução o responsável será um vizinho próximo, que será conhecido de todos e poderá ser cobrado facilmente e a continuidade do seu cargo dependerá do seu desempenho.

Esses representantes de subsetor se reunirão trimestralmente com o setor para soluções, obras que beneficiarão a todos. Após as reuniões serão registradas atas que serão encaminhadas ao prefeito que repassará aos respectivos secretários de cada pasta para soluções, confecção e planejamento. Depois, escolhe-se a melhor proposta, levando em conta o planejamento, prazos e preços.

Uma vez aprovada será emitido um carnê de Contribuição de Melhoria rateado entre os proprietários do subsetor. Se a obra for maior (o benefício atinge mais pessoas), o custo será rateado entre os componentes do setor. Em caso de uma obra onde o benefício é para todo o município a verba estará alocada no IPTU ou verbas serão repassadas do Governo Estadual ou Federal conforme o caso.

De quatro em quatro meses o prefeito se reuniria com os chefes dos setores para discussões de estratégia e desenvolvimento do município e o bem-estar de todos fazendo com que os recursos sejam aplicados de forma correta, objetiva, eficiente e mais justa.

Com essa estrutura orgânica a forma de planejamento e distribuição comercial se modificaria pois a distribuição de serviços essenciais à população torna-se mais fácil de ser detectada pois a população mostra as carências existentes perto de sua moradia(problemas com vagas em escolas, creches, segurança, área de lazer, pontos de ônibus, postos de saúde etc.) e o planejamento para a abertura de novas empresas fica setorizado, só se permitindo nos bolsões onde há necessidade como exemplo: 5 farmácias num quarteirão e outros sem nenhuma.

A Secretaria de Planejamento pode inclusive montar um bolsão das necessidades comerciais para o município e publicar através da mídia para futuros investidores interessados em abrir e trazer benefícios e atender às necessidades dos munícipes fazendo com que o deslocamento seja menor em tempo e distância inclusive com economia de recursos.

Cabe aqui nesse ponto fazer uma ressalva que melhorando a infraestrutura e os bens públicos, os setores naturalmente se tornam atraentes para empresas de comércio e serviços.

Dessa forma a Prefeitura teria como administrar da melhor maneira as verdadeiras necessidades dos cidadãos executando obras necessárias e não obras desnecessárias e faraônicas cuja necessidade é duvidosa.

O sistema pode ser informatizado e as reuniões, virtuais. As decisões e resultados mais imediatos.

Em relação ao planejamento financeiro do município esse modelo se torna justo em relação aos tributos executados pelo município pois setores onde o padrão de vida é maior, poderão se desenvolver mais rapidamente do que setores onde há carências. Com isso poderá haver maior valorização dos imóveis e mais qualidade de vida residencial e comercial.

Nos setores carentes, não tendo recursos para executar benfeitorias, se aplicaria a política social pois a Contribuição de Melhoria, é um recurso extra no universo tributário já existente no município.

Preservado o sistema tributário do município, o administrador poderá aplicar recursos no desenvolvimento dessas áreas carentes, podendo ocorrer dessa forma um desenvolvimento intenso em todo o município pois o progresso seria uniforme e não

pontual fazendo com que a forma de administrar para o povo seja cumprida pois terá os recursos preservados para suprir as carências do município. Esse modelo, pode também trazer alguns projetos atrelados a ela como:

- Ocupação de terrenos ociosos para horta para alimentação de microrregiões;
- Vigilância de terrenos baldios não produtivos, mantidos limpos, o que evitaria a proliferação de insetos e roedores e reuniões de pessoas estranhas;
- Reorganização em setores na área de saúde;
- Redistribuição de vagas escolares de acordo com a proximidade da moradia;
- Redistribuição de vagas de empregos básicos;
- Direcionar e redimensionar trajetos de linhas de ônibus;
- Rezoneamento e controle de obras em regiões pré determinadas;

É possível medir os ganhos econômicos diretos e indiretos que são gerados nos bairros em que obras são implementadas em bairros vizinhos ou até em bairros mais afastados.

<b>VANTAGENS</b>	<b>DESVANTAGENS</b>
Trazer novas receitas	Maior custo administrativos, equipamentos e sistemas
Maior rapidez de execução de obras de melhorias	Vereador terá apenas função legislativa
Aumento dos empregos	Resistência da classe política
Desenvolvimento econômico	O setor e subsetor que aceitar a melhoria terá obrigatoriedade de pagar a taxa de melhoria
Valorização dos imóveis	Decisões mais demoradas, mais burocráticas
Satisfação e melhor qualidade de vida dos habitantes	Insegurança política
Criação de novos líderes	Maior dificuldade na conscientização dos habitantes
Facilidade de implantação do voto distrital	
Melhor planejamento de obras	
Alocar valores economizados do IPTU em áreas com necessidades sociais	
Decisões e benfeitorias mais justas	
Melhor distribuição comercial	
Planejamento de agricultura urbana	
Possível redução de IPTU	
Melhor elaboração do Plano Diretor	

Figura1 - Mapa mostrando Município de Praia Grande com as divisões em setores conforme nova proposta.



Fonte: Google Maps/ Própria

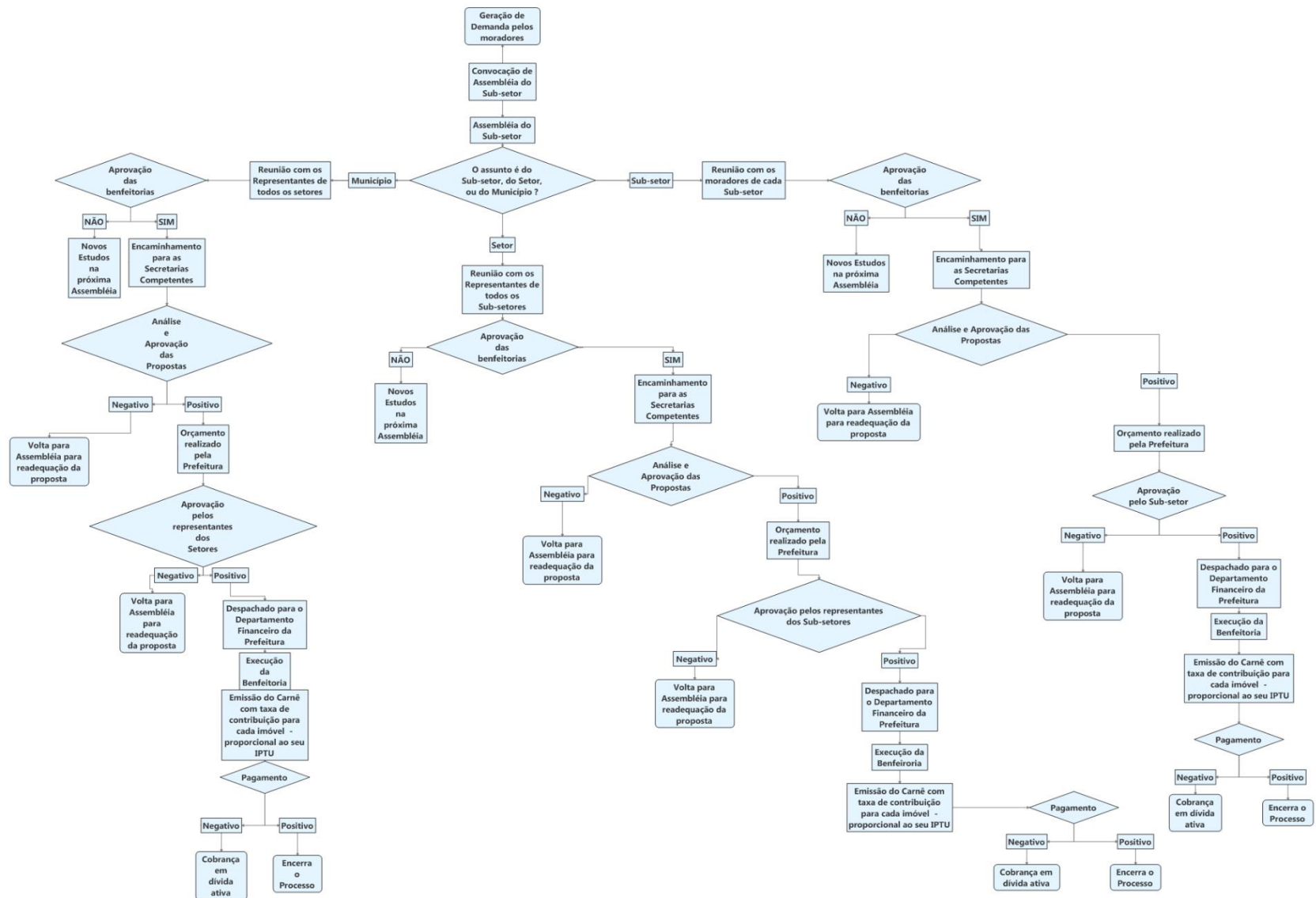


Figura 2 - Mapa mostrando Município de Praia Grande com as divisões em setores e subsetores conforme nova proposta



Fonte: Google Maps/ Própria

Figura 3 - Fluxograma do processo do novo modelo a ser implantado



Fonte: Própria

## 5. CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA E QUALIDADE DE VIDA

Os benefícios trazidos pelas obras realizadas pela prefeitura e aquelas pedidas pelos munícipes (elencadas em reunião de setor e subsetor e aprovadas em assembleia), tanto direta ou indiretamente, se refletem na elevação dos preços imobiliários. Tais elevações revelam o quanto as os donos de imóveis valorizam os benefícios que uma cidade oferece, já que refletem o quanto este estão dispostos a pagar para poderem estar localizados mais próximos ou mais distantes das zonas que contam com os benefícios segundo Sergio André Castelani em *Quantificação e Evolução do Custo de Vida nos Municípios do Brasil* (W. Paper).

Vale ressaltar que há a necessidade de estudos complementares de custo / benefício dos programas e benfeitorias escolhidas pelos moradores.

Donos de imóveis de mais idade, geralmente aposentadas, buscam a tranquilidade das cidades à beira mar e os benefícios que elas possam lhe oferecer sem ter que gastar muito por isso. Muitas vezes já tinham o imóvel durante sua vida produtiva e agora, aposentados e com tempo livre para fazer o que gostam, decidem mudar-se para o litoral em busca de maior qualidade de vida. Sob esse aspecto, a maior parte das casas são próprias e de acordo com as possibilidades de cada proprietário, ele também investe na sua residência deixando-a mais confortável para usá-la como moradia. Essas melhorias também refletem na avaliação do imóvel e indiretamente afeta o IPTU.

Herman e Haddad (2005) obtêm evidências da contribuição das amenidades urbanas para o preço dos imóveis residenciais da região metropolitana de São Paulo. Generalizando e supondo que se pode aplicar esse estudo em todas as cidades e não só na capital e arredores, veremos que imóveis próximos à pontos de ônibus, praças, parques e com melhor acesso à serviços de um modo geral tendem a ser valorizados.

Já as pessoas de menor poder aquisitivo, ou pagam aluguel ou moram mais afastadas e dependem das melhorias no seu bairro (setor e subsetor) para terem o conforto desejado e aumentar o valor de sua propriedade (quando proprietários).

Pesquisas apontam que as capitais são sempre mais caras apesar da oferta de serviços públicos ser maior e mais variada nesses lugares. Por isso, muitas pessoas



optam por mudar para cidades litorâneas pensando em qualidade de vida, custos de aluguel e outros itens como educação, transporte, alimentação.

“O custo do aluguel é uma importante fonte de diferenças de custo de vida entre as cidades.”O custo do aluguel é o resultado, como no caso de qualquer outro bem, das forças de oferta e demanda”( Tatiane Menezes-Carlos R.Azzoni-Guilherme R.C. Moreira em Diferenças em gastos com aluguel entre estados, tipos de área e níveis de renda familiar no Brasil.

Segundo Castelani, os preços de aluguéis tendem a aumentar com o tamanho do domicílio, medido pelo número de dormitórios e cômodos. Além do mais, saneamento básico (melhor acesso à tratamento de água por exemplo), aumenta o preço do aluguel.

Isto posto analisa-se que, as benfeitorias realizadas em um setor, subsetor, bairro ou até na cidade inteira são de grande importância para valorização do imóvel.

De acordo com o IBGE Praia Grande tinha em 1991 :123. 492habitantes, em 2016: 295.928 e terá em 2026 aproximadamente 341.329 habitantes. Dentre as razões para essa tendência estão a expansão do Porto de Santos e a Atração de novas empresas advindas com a extração da camada de pré-sal. Soma-se também o fenômeno de descentralização da população santista em direção às cidades vizinhas, fruto do alto preço dos imóveis naquele município, conforme reportagem do dia 19/01/2015 do Jornal A Tribuna de Santos.

Assim é importantíssimo preparar a cidade para oferecer as melhores condições de vida para sua população. E por isso estou apresentando uma nova forma de governar, mais justa, moderna e eficiente que vem ao encontro das necessidades da população e ao mesmo tempo aproxima os munícipes de seus dirigentes.

## 6 . ESTUDO DE CASO DO MUNICÍPIO DE PRAIA GRANDE

Para melhor análise da situação atual do município e para que se possa fazer um planejamento e ações que podem ser tomadas com esse novo modelo, segue-se abaixo tabelas com os dados referentes as principais benfeitorias públicas do município que poderão gerar valorização do imóvel e melhor qualidade de vida aos habitantes.

Tabela1 - Tabela de dados no quesito educação do Município de Praia Grande

Setores	Número de Habitantes	Unidades de Educação Pública	Média de quantidade de unidades escolares	Escolas/ per capita (1.000 hab.)	Habitantes/ Unidade Escolar Pública	Média de Habitantes / Unidade de Escola Pública do Município	Classificação dos setores no quesito Educação Pública
Setor 120	18683	6	3	0,321148	3114	3645	13º
Setor 130	6641	8		1,204638	830		2º
Setor 140	9898	3		0,303092	3299		15º
Setor 150	7285	1		0,137268	7285		24º
Setor 160	7007	1		0,142714	7007		23º
Setor 170	11224	2		0,178190	5612		21º
Setor 180	8747	-		-	Não Tem Escola		27º
Setor 190	16601	2		0,120475	8301		25º
Setor 200	12855	3		0,233372	4285		19º
Setor 210	4391	2		0,455477	2196		9º
Setor 220	3235	-		-	Não Tem Escola		27º
Setor 230	3125	3		0,960000	1042		4º
Setor 240	3450	-		-	Não Tem Escola		27º
Setor 250	2508	-		-	Não Tem Escola		27º
Setor 260	1254	-		-	Não Tem Escola		27º
Setor 270	1048	2		1,908397	524		1º
Setor 280	892	1		1,121076	892		3º
Setor 290	1104	-		-	Não Tem Escola		27º
Setor 300	2530	2		0,790514	1265		6º
Setor 320	1933	-		-	Não Tem Escola		27º
Setor 330	1945	-		-	Não Tem Escola		27º
Setor 340	-	-		-	Não Tem Escola		27º
Setor 350	15488	7		0,451963	2213		10º
Setor 360	25162	2		0,079485	12581		26º
Setor 370	19182	6		0,312793	3197		14º
Setor 380	3425	3		0,875912	1142		5º
Setor 400	21320	5		0,234522	4264		18º
Setor 410	9053	4		0,441842	2263		11º
Setor 430	20231	5		0,247145	4046		17º
Setor 440	3890	3		0,771208	1297		7º
Setor 450	5121	3		0,585823	1707		8º
Setor 460	18013	3		0,166546	6004		22º
Setor 470	18666	4		0,214293	4667		20º
Setor 480	11769	5		0,424845	2354		12º
Setor 490	3384	1		0,295508	3384		16º

Fonte: Própria

Ao analisar o quesito Escolas públicas no Município, verificamos que tem 9 setores (26%), não contam com unidades de escola pública, podemos perceber também que a média de habitantes por escola dos setores que contemplam unidades, é de 3645 habitantes/ unidade. Nos baseando por essa média, 16 setores, dentre os que tem unidade escolar, o que representa mais da metade dos setores (62%) tem a média de habitantes/ unidade escolar, inferior à média da cidade. Verifica-se na tabela acima que o Setor com melhor colocação, ou seja, menor número de habitantes/ unidade Escolar é o Setor 270, onde encontramos 2 escolas, que por ser um setor pouco habitado, lhe rende um índice de 524 habitantes/ unidade escolar. Já o setor 360 é o pior classificado, dentre os setores que conta com 2 escolas para uma população de 25.162 habitantes, dando um índice de 12.581 habitantes por unidade de educação pública.

Comparando-se a média de habitantes/ unidade escolar de Praia Grande, com a Cidade de Santos, cidade considerada a maior e mais bem desenvolvida da Baixada Santista que possui 434.359 habitantes e 110 escolas públicas (IBGE 2016), que fica com uma média 3948 habitantes por escola, superior ao de Praia Grande. Porém percebe-se através do índice de escolarização, que o índice do município de Santos é superior ao de Praia Grande, sendo 98,2%, contra 96,9%, respectivamente. Esses dados podem servir para embasar as ações da prefeitura nesses segmentos, para ainda mais o índice de escolarização e a média de habitantes por unidade escolar.

Tabela 2 - Tabela de dados de Saúde Pública do Município de Praia Grande

Setores	Número de Habitantes	Unidades de Saúde Pública	Média de quantidade de unidades de saúde	Postos de Saúde / per capita (1.000 hab.)	Habitantes/ Unidade de Saúde	Média de Habitantes / Unidade de Saúde	Classificação dos setores no quesito Unidades de Saúde
Setor 120	18683	1	2	0,053525	18683	9570	18º
Setor 130	6641	5		0,752899	1328		3º
Setor 140	9898	1		0,101031	9898		12º
Setor 150	7285	-		-	Não Tem Unidade de Saúde Pública		20º
Setor 160	7007	-		-	Não Tem Unidade de Saúde Pública		20º
Setor 170	11224	1		0,089095	11224		13º
Setor 180	8747	1		0,114325	8747		8º
Setor 190	16601	1		0,060237	16601		17º
Setor 200	12855	1		0,077791	12855		15º
Setor 210	4391	1		0,227739	4391		4º
Setor 220	3235	-		-	Não Tem Unidade de Saúde Pública		20º
Setor 230	3125	-		-	Não Tem Unidade de Saúde Pública		20º
Setor 240	3450	-		-	Não Tem Unidade de Saúde Pública		20º
Setor 250	2508	-		-	Não Tem Unidade de Saúde Pública		20º
Setor 260	1254	-		-	Não Tem Unidade de Saúde Pública		20º
Setor 270	1048	1		0,954198	1048		2º
Setor 280	892	1		1,121076	892		1º
Setor 290	1104	-		-	Não Tem Unidade de Saúde Pública		20º
Setor 300	2530	-		-	Não Tem Unidade de Saúde Pública		20º
Setor 320	1933	-		-	Não Tem Unidade de Saúde Pública		20º
Setor 330	1945	-		-	Não Tem Unidade de Saúde Pública		20º
Setor 340	-	-		-	Não Tem Unidade de Saúde Pública		20º
Setor 350	15488	1		0,064566	15488		16º
Setor 360	25162	3		0,119227	8387		7º
Setor 370	19182	2		0,104264	9591		11º
Setor 380	3425	-		-	Não Tem Unidade de Saúde Pública		20º
Setor 400	21320	1		0,046904	21320		19º
Setor 410	9053	2		0,220921	4527		5º
Setor 430	20231	3		0,148287	6744		6º
Setor 440	3890	-		-	Não Tem Unidade de Saúde Pública		20º
Setor 450	5121	-		-	Não Tem Unidade de Saúde Pública		20º
Setor 460	18013	2		0,111031	9007		9º
Setor 470	18666	2		0,107147	9333		10º
Setor 480	11769	1		0,084969	11769		14º
Setor 490	3384	-		-	Não Tem Unidade de Saúde Pública		20º

Fonte: Própria

Analisando o item de unidades de saúde no município de Praia Grande, encontram-se 16 Setores (46%) que não possuem unidades de saúde pública, e que dentre esses que possuem unidades, apenas 7 (37%) possuem mais do que 2 unidades, que é a média do município. Verificando o número de habitantes por unidade de saúde pública, obtém-se um índice de 9570 habitantes por unidade, tendo como base esse índice, percebe-se que um pouco mais da metade, 10 setores (53%), dentre os que possuem unidades, possuem índices melhores do que a média do município, ou seja, número menor de habitantes por unidade de saúde.

O Setor que melhor atende seus habitantes, no item de saúde pública é o Setor 280, por possuir um menor número de moradores, tendo o índice de 892 habitantes por unidade. Já o Setor 400 é o que proporciona um pior atendimento aos seus moradores, contando apenas com 1 unidade de saúde pública para 21.320 habitantes.

Não se pode precisar o número de médicos e as especialidades de cada unidade e seus estados de conservação. A maioria dos municípios tem dificuldades em atender adequadamente a sua população e pensando-se em um município que recebe muitos aposentados e turistas na época de temporada, é necessário uma grande atenção para esse tão importante quesito. Vale lembrar que por possuir apenas 1 hospital público, procedimentos mais complexos geralmente são realizados em cidades próximas ou até mesmo na Capital, que contam com uma melhor infraestrutura para atendimento.

Com esse modelo de gestão, setores que não possuem unidades básicas de saúde, poderiam implementá-las, fazendo com que a demanda em casos mais simples, possam ser atendidos nessas unidades, aliviando assim o hospital da cidade, podendo melhorar assim o atendimento à população.

Tabela 3 - Dados de Segurança Pública do Município de Praia Grande

Setores	Número de Habitantes	Unidades de Segurança	Média de quantidade de unidades de segurança	Unidades de Segurança/ per capita[1.000 hab.]	Habitantes/ Unidade de Segurança	Média de Habitantes / Unidade de Segurança	Classificação dos setores no quesito Unidades de Segurança
Setor 120	18683	2	2	0,107049	9342	9119	8º
Setor 130	6641	1		0,150580	6641		6º
Setor 140	9898	1		0,101031	9898		10º
Setor 150	7285	-		-	Não tem unidade de Segurança		15º
Setor 160	7007	-		-	Não tem unidade de Segurança		15º
Setor 170	11224	3		0,267284	3741		5º
Setor 180	8747	1		0,114325	8747		7º
Setor 190	16601	1		0,060237	16601		11º
Setor 200	12855	4		0,311163	3214		4º
Setor 210	4391	-		-	Não tem unidade de Segurança		15º
Setor 220	3235	-		-	Não tem unidade de Segurança		15º
Setor 230	3125	2		0,640000	1563		3º
Setor 240	3450	-		-	Não tem unidade de Segurança		15º
Setor 250	2508	-		-	Não tem unidade de Segurança		15º
Setor 260	1254	-		-	Não tem unidade de Segurança		15º
Setor 270	1048	2		1,908397	524		1º
Setor 280	892	1		1,121076	892		2º
Setor 290	1104	-		-	Não tem unidade de Segurança		15º
Setor 300	2530	-		-	Não tem unidade de Segurança		15º
Setor 320	1933	-		-	Não tem unidade de Segurança		15º
Setor 330	1945	-		-	Não tem unidade de Segurança		15º
Setor 340	-	-		-	Não tem unidade de Segurança		15º
Setor 350	15488	-		-	Não tem unidade de Segurança		15º
Setor 360	25162	-		-	Não tem unidade de Segurança		15º
Setor 370	19182	2		0,104264	9591		9º
Setor 380	3425	-		-	Não tem unidade de Segurança		15º
Setor 400	21320	-		-	Não tem unidade de Segurança		15º
Setor 410	9053	-		-	Não tem unidade de Segurança		15º
Setor 430	20231	1		0,049429	20231		14º
Setor 440	3890	-		-	Não tem unidade de Segurança		15º
Setor 450	5121	-		-	Não tem unidade de Segurança		15º
Setor 460	18013	1		0,055515	18013		12º
Setor 470	18666	1		0,053573	18666		13º
Setor 480	11769	-		-	Não tem unidade de Segurança		15º
Setor 490	3384	-		-	Não tem unidade de Segurança		15º

Fonte: Própria

Quando se analisa os dados de Segurança Pública, percebe-se que mais da metade, 21 (60%) sentem a falta de unidades de Segurança Pública. Dentre esses que possuem unidades de Segurança, a média de habitantes por unidade é de 9119 h/un, e verifica-se que 7 Setores (50%) possuem índices melhores do que a média da cidade. Com base nesses dados observa-se que o Setor 270, é o que tem o melhor índice de Segurança Pública, contando com 1 unidade de Segurança Pública para cada 524 habitantes. Já o pior Setor, é o 430, que conta com 1 unidade de Segurança a cada 20.231 habitantes.

É importante lembrar que por se tratar de um Município Turístico, o mesmo recebe reforço do Governo do Estado de São Paulo na área de Segurança Pública, aumentando

o seu efetivo policial na temporada de verão, para atender o grande aumento dos frequentadores do município.

Com o novo modelo de Gestão, pode-se analisar o interesse e a necessidade dos setores que não são satisfatoriamente atendidos, para que sejam implantados novos postos de Segurança e equipem melhor o seu pessoal, além de poder investir na iluminação pública, e monitoramento por câmeras, para possivelmente melhorar a segurança se seus subsetores e setores, levando assim também uma possível valorização dos imóveis.

Tabela 4 - Dados de Linhas de Ônibus do Município de Praia Grande

Setores	Número de Habitantes	Quantidade de Linhas de Ônibus	Média de quantidade de unidades de Linha de Ônibus	Quantidade de Linhas de ônibus / Per Capita (1.000 hab.)	Classificação dos setores no quesito Linhas de Ônibus
Setor 120	18683	3	3	0,160574	3º
Setor 130	6641	4		0,602319	2º
Setor 140	9898	3		0,303092	3º
Setor 150	7285	3		0,411805	3º
Setor 160	7007	3		0,428143	3º
Setor 170	11224	3		0,267284	3º
Setor 180	8747	4		0,457300	2º
Setor 190	16601	4		0,240949	2º
Setor 200	12855	8		0,622326	1º
Setor 210	4391	2		0,455477	4º
Setor 220	3235	2		0,618238	4º
Setor 230	3125	2		0,640000	4º
Setor 240	3450	2		0,579710	4º
Setor 250	2508	2		0,797448	4º
Setor 260	1254	2		1,594896	4º
Setor 270	1048	2		1,908397	4º
Setor 280	892	2		2,242152	4º
Setor 290	1104	2		1,811594	4º
Setor 300	2530	1		0,395257	5º
Setor 320	1933	1		0,517331	5º
Setor 330	1945	1		0,514139	5º
Setor 340	-	-		-	5º
Setor 350	15488	3		0,193698	3º
Setor 360	25162	3		0,119227	3º
Setor 370	19182	3		0,156397	3º
Setor 380	3425	3		0,875912	3º
Setor 400	21320	3		0,140713	3º
Setor 410	9053	2		0,220921	4º
Setor 430	20231	2		0,098858	4º
Setor 440	3890	2		0,514139	4º
Setor 450	5121	2		0,390549	4º
Setor 460	18013	2		0,111031	6º
Setor 470	18666	2		0,107147	4º
Setor 480	11769	1		0,084969	5º
Setor 490	3384	3		0,886525	3º

Fonte: Própria

Um Município que tem mais de 300.000 habitantes, precisa atender sua população, no que diz respeito a transporte público, oferecendo linhas de ônibus que contemplem todos os seus bairros, de forma a diminuir o tempo de espera e facilitar o acesso a todos os pontos da cidade.

Quando se faz uma análise dos dados do Município de Praia Grande, percebe-se que a média de linhas de ônibus é de 3 linhas por Setor. São 12 os Itinerários das linhas de ônibus para atender todo o Município. Alguns Setores possuem terminais de ônibus, como o Setor 200, sendo este atendido por 8 linhas que se encontram nesse terminal. Todos os setores habitados são atendidos com pelo menos uma linha de ônibus, porém, as rotas precisam abranger mais quadras de cada Setor.

Os Setores 190, 180 e 130, excluindo-se o Setor que possui o Terminal de Ônibus (200), possuem o maior número de linhas de transporte público (4).

Com o novo Modelo de Gestão, os representantes de Setores e subsetores podem reivindicar novos itinerários, para melhor atendimento da população, sendo que este custo de implantação, como novos pontos de ônibus, mais confortáveis e seguros para seus usuários, poderia ser incluído na taxa de Contribuição de Melhoria.



Tabela 5 - Dados de Unidades de Cultura e Lazer do Município de Praia Grande

Setores	Número de Habitantes	Unidades de Cultura e Lazer Público	Média de quantidade de unidades de cultura e lazer Público	Habitantes/ Unidade de Cultura e Lazer Público	Unidades de Cultura e Lazer Público / Per capita (1000 hab)	Média de Habitantes / Unidade de Cultura e Lazer Público	Classificação dos setores no quesito Unidades de Cultura e Lazer Público
Setor 120	18683	3	2	6228	0,160574	7780	8º
Setor 130	6641	5		1328	0,752899		2º
Setor 140	9898	1		9898	0,101031		12º
Setor 150	7285	1		7285	0,137268		9º
Setor 160	7007	-		Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	-		18º
Setor 170	11224	1		11224	0,089095		13º
Setor 180	8747	4		2187	0,457300		5º
Setor 190	16601	2		8301	0,120475		10º
Setor 200	12855	1		12855	0,077791		15º
Setor 210	4391	-		Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	-		18º
Setor 220	3235	-		Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	-		18º
Setor 230	3125	2		1563	0,640000		3º
Setor 240	3450	-		Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	-		18º
Setor 250	2508	-		Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	-		18º
Setor 260	1254	-		Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	-		18º
Setor 270	1048	-		Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	-		18º
Setor 280	892	1		892	1,121076		1º
Setor 290	1104	-		Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	-		18º
Setor 300	2530	-		Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	-		18º
Setor 320	1933	-		Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	-		18º
Setor 330	1945	-		Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	-		18º
Setor 340	-	-		Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	-		18º
Setor 350	15488	-		Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	-		18º
Setor 360	25162	2		12581	0,079485		14º
Setor 370	19182	1		19182	0,052132		16º
Setor 380	3425	-		Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	-		18º
Setor 400	21320	-		Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	-		18º
Setor 410	9053	-		Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	-		18º
Setor 430	20231	1		20231	0,049429		17º
Setor 440	3890	1		3890	0,257069		6º
Setor 450	5121	-		Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	-		18º
Setor 460	18013	2		9007	0,111031		11º
Setor 470	18666	-		Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	-		18º
Setor 480	11769	3		3923	0,254907		7º
Setor 490	3384	2		1692	0,591017		4º

Fonte: Própria

Para se conseguir uma boa qualidade de vida em um município, um item importante a ser considerado pela gestão pública, é Cultura e Lazer oferecidos aos seus munícipes e turistas.

Pode-se perceber que mais da metade dos setores, 18 (51%), não apresentam nenhuma unidade de cultura e lazer, o que faz com que seus moradores precisem se deslocar para outros setores em busca de diversão e entretenimento, podendo ser um dos fatores negativos para a valorização do imóvel.

Dentre os Setores que possuem unidades de Lazer e Cultura, apenas metade deles, 9 Setores (50%), possui número maior ou igual de unidades do que a média do município.

Quando se analisa os números de habitantes por unidade, percebe-se que 9 Setores, possuem médias melhores do que 7.780 habitantes por unidade, que é a média do município.

O setor que tem o menor número de habitantes por unidade é o 280, possuindo apenas 892 habitantes por unidades de Cultura e Lazer, já dentre os que possuem unidades, o que tem o pior índice é o Setor 430, com 20.231 habitantes para cada unidade.

Essas unidades de Cultura e Lazer são opções importantes para o Munícipe e os turistas que não procuram apenas a praia para o seu lazer.

Com a taxa de Contribuição de Melhoria, os Setores e Subsetores, podem elencar prioridades para implantação ou melhoria das unidades de Cultura e Lazer.

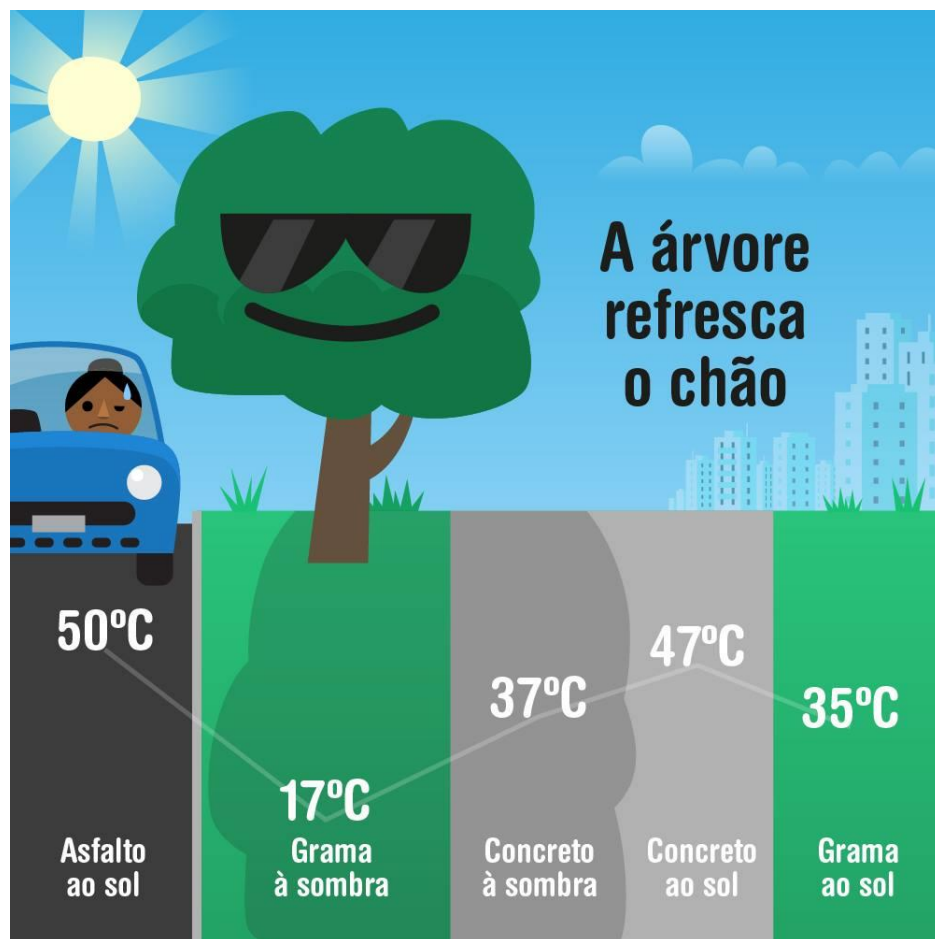
Tabela 6 - Dados de Praças do Município de Praia Grande

Setores	Número de Habitantes	Quantidade de Praças	Média de quantidade de unidades de Praça	Número de Praças / per capita (1000 hab)	Classificação dos setores no quesito Praças
Setor 120	18683	16	4	0,856394	1º
Setor 130	6641	3		0,451739	7º
Setor 140	9898	13		1,313397	2º
Setor 150	7285	-		-	10º
Setor 160	7007	3		0,428143	7º
Setor 170	11224	5		0,445474	5º
Setor 180	8747	4		0,457300	6º
Setor 190	16601	-		-	10º
Setor 200	12855	3		0,233372	7º
Setor 210	4391	4		0,910954	6º
Setor 220	3235	1		0,309119	9º
Setor 230	3125	9		2,880000	3º
Setor 240	3450	1		0,289855	9º
Setor 250	2508	1		0,398724	9º
Setor 260	1254	1		0,797448	9º
Setor 270	1048	8		7,633588	4º
Setor 280	892	1		1,121076	9º
Setor 290	1104	-		-	10º
Setor 300	2530	1		0,395257	9º
Setor 320	1933	1		0,517331	9º
Setor 330	1945	-		-	10º
Setor 340	-	-		-	10º
Setor 350	15488	2		0,129132	8º
Setor 360	25162	-		-	10º
Setor 370	19182	-		-	10º
Setor 380	3425	-		-	10º
Setor 400	21320	-		-	10º
Setor 410	9053	-		-	10º
Setor 430	20231	2		0,098858	8º
Setor 440	3890	1		0,257069	9º
Setor 450	5121	1		0,195274	9º
Setor 460	18013	3		0,166546	7º
Setor 470	18666	2		0,107147	8º
Setor 480	11769	3		0,254907	7º
Setor 490	3384	3		0,886525	7º

Fonte: Própria

Um Município litorâneo, poderia investir em áreas arborizadas, para o bem-estar de seus moradores e amenizar o calor e o vento, na estação mais procurada pelos turistas, tornando sua estadia mais agradável e oferecendo uma outra opção de lazer.

Figura 4 - Diferenças de Temperatura em áreas verdes e áreas pavimentadas



Fonte: <https://arvoresertecnologico.tumblr.com/post/132932727927/quem-gosta-da-sombra-de-%C3%A1rvores-levanta-a-m%C3%A3o>, acessado dia 09/06/2017

Analisando-se os dados do Município da Praia Grande, retirando a orla da praia que tem o jardim com ciclovia, verifica-se que 10 Setores (29%) não possuem praças e áreas verdes, dentre os outros 25, apenas 5 (20%), possui mais do que a média do município, que é de 4 praças por Setor.

Para uma possível valorização dos imóveis e bem-estar de moradores de um determinado setor, a questão de área verde pode ser importante, e para isso, pode-se através da Contribuição de Melhoria, implantar, recuperar e conservar praças, parques e áreas verdes, e até o plantio de árvores nas ruas para proporcionar sombra e demais benefícios.

Tabela 7 - Dados de Prédios Administrativos do Município de Praia Grande

Setores	Número de Habitantes	Quantidade de Prédios Públicos Administrativos	Média de quantidade de unidades de Prédios Públicos Administrativos	Predios Públicos Administrativos / Per Capta (1000 hab)	Classificação dos setores no quesito Prédios Públicos Administrativos
Setor 120	18683	3	2	0,160574	2º
Setor 130	6641	5		0,752899	1º
Setor 140	9898	2		0,202061	3º
Setor 150	7285	-		-	5º
Setor 160	7007	2		0,285429	3º
Setor 170	11224	1		0,089095	4º
Setor 180	8747	1		0,114325	4º
Setor 190	16601	1		0,060237	4º
Setor 200	12855	2		0,155581	3º
Setor 210	4391	1		0,227739	4º
Setor 220	3235	-		-	5º
Setor 230	3125	1		0,320000	4º
Setor 240	3450	-		-	5º
Setor 250	2508	-		-	5º
Setor 260	1254	-		-	5º
Setor 270	1048	-		-	5º
Setor 280	892	-		-	5º
Setor 290	1104	-		-	5º
Setor 300	2530	-		-	5º
Setor 320	1933	-		-	5º
Setor 330	1945	-		-	5º
Setor 340	-	-		-	5º
Setor 350	15488	3		0,193698	2º
Setor 360	25162	-		-	5º
Setor 370	19182	-		-	5º
Setor 380	3425	-		-	5º
Setor 400	21320	-		-	5º
Setor 410	9053	-		-	5º
Setor 430	20231	-		-	5º
Setor 440	3890	1		0,257069	4º
Setor 450	5121	-		-	5º
Setor 460	18013	1		0,055515	4º
Setor 470	18666	-		-	5º
Setor 480	11769	-		-	5º
Setor 490	3384	1		0,295508	4º

Fonte: Própria

Esse item é um importante canal de atendimento à população, tanto residente como turistas, que podem ter um atendimento mais rápido e eficiente às suas solicitações.

Para esse modelo de gestão, seria importante pelo menos 1 unidade administrativa por Setor, o que não vemos hoje, quando analisamos os dados e verificamos que existem ainda 21 Setores (60%) sem qualquer unidade administrativa. O que torna a máquina pública muito distante de seus contribuintes.

Tabela 8 - Dados de Hotéis Colônias e Pousadas do Município de Praia Grande

Setores	Número de Habitantes	Quantidade de Hoteis, Colonias de Férias e Pousadas	Média de quantidade de unidades de Hoteis, Colonia de Férias e Pousadas	Hoteis, Colonias de Férias e Pousadas / Per Capta (1000 hab)	Classificação dos setores no quesito Hoteis, Colonias de Férias e Pousadas
Setor 120	18683	10	5	0,535246	3º
Setor 130	6641	3		0,451739	8º
Setor 140	9898	4		0,404122	7º
Setor 150	7285	3		0,411805	8º
Setor 160	7007	11		1,569859	2º
Setor 170	11224	6		0,534569	5º
Setor 180	8747	5		0,571625	6º
Setor 190	16601	18		1,084272	1º
Setor 200	12855	-		-	11º
Setor 210	4391	1		0,227739	10º
Setor 220	3235	1		0,309119	10º
Setor 230	3125	7		2,240000	4º
Setor 240	3450	-		-	11º
Setor 250	2508	1		0,398724	10º
Setor 260	1254	-		-	11º
Setor 270	1048	2		1,908397	9º
Setor 280	892	-		-	11º
Setor 290	1104	2		1,811594	9º
Setor 300	2530	1		0,395257	11º
Setor 320	1933	-		-	11º
Setor 330	1945	1		0,514139	10º
Setor 340	-	-		-	11º
Setor 350	15488	-		-	11º
Setor 360	25162	-		-	11º
Setor 370	19182	-		-	11º
Setor 380	3425	-		-	11º
Setor 400	21320	-		-	11º
Setor 410	9053	-		-	11º
Setor 430	20231	-		-	11º
Setor 440	3890	-		-	11º
Setor 450	5121	-		-	11º
Setor 460	18013	2		0,111031	9º
Setor 470	18666	-		-	11º
Setor 480	11769	-		-	11º
Setor 490	3384	-		-	11º

Fonte: Própria

Um item importante para o desenvolvimento de um município com grande demanda turística, como o Município de Praia Grande, é a presença de hotéis, pousadas e colônias de férias, que além de oferecerem opções de lazer, são importantes geradores de postos de trabalho e receita.

A maior concentração é na faixa da Orla da Praia, possuindo no total 35 unidades, entre Hotéis, Pousadas e Colônias de Férias, que estão mais concentradas no Setor 190, com 18 unidades.

Dos setores que possuem essas unidades de Lazer, apenas 6 (35%) possuem mais do que a média do município de 5 unidades.

Com o mapeamento dos equipamentos existentes, é possível se propor através dos representantes de Setores e Subsetores, a liberação e o incentivo da construção dessas unidades em determinadas regiões, onde hoje não são atendidos ou demandam mais unidades, o que gerar um melhor desenvolvimento da região, levando mais comércios e diminuindo a taxa de desemprego.

Tabela 9 - Dados de Esgoto em operação do Município de Praia Grande

Setores	Número de Habitantes	Esgoto em operação (%)	Media de Esgoto em Operação (%)	Esgoto em operação / Per capita (1000 hab)	Classificação dos setores no quesito Esgoto em Operação (%)
Setor 120	18683	100	82	1	1ª
Setor 130	6641	100		1	1ª
Setor 140	9898	100		1	1ª
Setor 150	7285	100		1	1ª
Setor 160	7007	80		0,8	2ª
Setor 170	11224	-		-	6ª
Setor 180	8747	-		-	6ª
Setor 190	16601	100		1	1ª
Setor 200	12855	-		-	6ª
Setor 210	4391	10		0,1	5ª
Setor 220	3235	80		0,8	2ª
Setor 230	3125	100		1	1ª
Setor 240	3450	100		1	1ª
Setor 250	2508	100		1	1ª
Setor 260	1254	100		1	1ª
Setor 270	1048	100		1	1ª
Setor 280	892	100		1	1ª
Setor 290	1104	-		-	6ª
Setor 300	2530	-		-	6ª
Setor 320	1933	-		-	6ª
Setor 330	1945	-		-	6ª
Setor 340	-	-		-	6ª
Setor 350	15488	15		0,15	4ª
Setor 360	25162	-		-	6ª
Setor 370	19182	-		-	6ª
Setor 380	3425	-		-	6ª
Setor 400	21320	-		-	6ª
Setor 410	9053	-		-	6ª
Setor 430	20231	50		0,5	3ª
Setor 440	3890	-		-	6ª
Setor 450	5121	-		-	6ª
Setor 460	18013	-		-	6ª
Setor 470	18666	-		-	6ª
Setor 480	11769	50		0,5	3ª
Setor 490	3384	-		-	6ª

Fonte: Própria

Um item muito importante para um município com mais de 300.000 habitantes, com alta demanda de turistas na temporada de verão, e com seu principal atrativo sendo as suas praias, é o saneamento básico, que passa pela implantação de redes de esgoto em todo seu território.

No Município de Praia Grande, apesar de grandes campanhas atuais para implantação da rede de esgoto, apenas em 11 Setores (31%), a rede está totalmente implantada e em funcionamento. Destinando grande parte da arrecadação do IPTU para obras de Infraestrutura e benfeitorias sociais de setores menos favorecidos, pode-se acelerar a execução de rede de esgoto, para um melhor desenvolvimento como um todo do município.

Tabela 10 - Dados de Valores / m<sup>2</sup> por Setor para o Município de Praia Grande

Setores	Valores / m <sup>2</sup> (R\$)	Classificação
Setor 120	R\$ 4.437,00	1º
Setor 130	R\$ 3.942,00	3º
Setor 140	R\$ 3.851,00	4º
Setor 150	R\$ 3.756,80	6º
Setor 160	R\$ 3.761,00	5º
Setor 170	R\$ 3.564,00	15º
Setor 180	R\$ 3.651,00	8º
Setor 190	R\$ 3.598,00	12º
Setor 200	R\$ 3.544,00	16º
Setor 210	R\$ 3.644,00	9º
Setor 220	R\$ 3.592,00	13º
Setor 230	R\$ 3.498,00	18º
Setor 240	R\$ 3.515,00	17º
Setor 250	R\$ 3.325,00	22º
Setor 260	R\$ 3.182,00	25º
Setor 270	R\$ 3.643,00	10º
Setor 280	R\$ 3.635,00	11º
Setor 290	R\$ 3.312,50	23º
Setor 300	R\$ 2.240,00	34º
Setor 320	R\$ 2.320,00	32º
Setor 330	R\$ 2.280,00	33º
Setor 340	-	35º
Setor 350	R\$ 3.271,00	24º
Setor 360	R\$ 3.394,00	19º
Setor 370	R\$ 3.332,50	20º
Setor 380	R\$ 3.332,50	21º
Setor 400	R\$ 3.162,00	27º
Setor 410	R\$ 3.692,00	7º
Setor 430	R\$ 3.565,00	14º
Setor 440	R\$ 3.182,00	26º
Setor 450	R\$ 2.680,00	30º
Setor 460	R\$ 2.889,00	29º
Setor 470	R\$ 2.598,00	31º
Setor 480	R\$ 3.068,00	28º
Setor 490	R\$ 4.253,00	2º

Fonte: Própria



Todos esses itens analisados, estão relacionados com os valores dos imóveis praticados no mercado. No caso do Município de Praia Grande, além das benfeitorias nos setores e subsetores, tem que se levar em conta a proximidade com a praia.

O valor médio praticado em mercado no Município de Praia Grande é de R\$ 3.373,33 (três mil, trezentos e setenta e três reais e trinta e três centavos).

Com isso percebe-se que os setores providos de maior número de equipamentos públicos, tem melhor valorização.

Portanto com a implantação do modelo de Gestão, quanto mais benfeitorias o Setor conseguir realizar, através da taxa de Contribuição de Melhoria, maior a possibilidade de valorização dos imóveis, como podemos ver na tabela acima.

Para cada tabela analisada há um índice que representa o quão acima ou abaixo da média o Setor está classificado. Para a composição geral do índice, foram propostos pesos diferentes, de acordo com a importância de cada item, conforme tabela abaixo:

Tabela 11 - Tabela de Pesos para o Índice de Qualidade do Município de Praia Grande

<b>Modalidades</b>	<b>Peso na composição do Fator de Qualidade</b>
Educação	5
Saúde	5
Segurança	5
Linhas de Ônibus	3
Cultura e Lazer	3
Praças	3
Prédios Administrativos Públicos	1
Hoteis, Colônias de Férias e Pousadas	3
Esgoto Operando	5

Fonte: Própria

Assim, com o índice de cada item e a aplicação dos pesos apresentados, pode-se um estudo para classificação dos Setores. Nele Esgoto, unidades de Saúde, Unidades de Educação e Unidades de Segurança, tem os maiores pesos, pois entendemos que os mesmos são essenciais no município.

Tabela 12 - Fatores de qualidade de cada setor

Posição	Setor	Fator de Qualidade
1º	Setor 270	182,7498511
2º	Setor 280	160,2040632
3º	Setor 130	99,06662437
4º	Setor 230	81,16196098
5º	Setor 120	45,64032713
6º	Setor 140	39,57025243
7º	Setor 200	35,22860755
8º	Setor 170	32,62699572
9º	Setor 190	32,03396842
10º	Setor 180	31,85646507
11º	Setor 210	25,90811638
12º	Setor 490	24,92996454
13º	Setor 480	24,05687378
14º	Setor 440	23,30526992
15º	Setor 430	21,55594771
16º	Setor 410	20,62366066
17º	Setor 160	20,32901924
18º	Setor 370	19,6604108
19º	Setor 460	19,42082663
20º	Setor 380	18,96350365
21º	Setor 350	18,24114499
22º	Setor 300	16,75711462
23º	Setor 150	16,60312034
24º	Setor 470	14,97514197
25º	Setor 450	13,42662566
26º	Setor 360	12,00882283
27º	Setor 400	9,518527205
28º	Setor 250	9,447560976
29º	Setor 240	8,847560976
30º	Setor 260	8,847560976
31º	Setor 220	8,22804878
32º	Setor 290	3,2
33º	Setor 320	1,75
34º	Setor 330	1,6
35º	Setor 340	0

Posição	Setor	Fator de Qualidade Per Capita (1000 hab)
1º	Setor 270	63,20610687
2º	Setor 280	35,2690583
3º	Setor 230	32,52
4º	Setor 130	23,06956784
5º	Setor 140	14,09274601
6º	Setor 120	12,70754162
7º	Setor 160	12,27743685
8º	Setor 260	12,17703349
9º	Setor 290	10,86956522
10º	Setor 190	10,60207216
11º	Setor 250	9,784688995
12º	Setor 210	8,926326577
13º	Setor 490	8,865248227
14º	Setor 150	8,568977351
15º	Setor 220	7,70942813
16º	Setor 240	7,608695652
17º	Setor 300	7,509881423
18º	Setor 440	7,197943445
19º	Setor 180	7,088144507
20º	Setor 380	7,00729927
21º	Setor 480	6,833418302
22º	Setor 170	6,771204562
23º	Setor 200	6,067677946
24º	Setor 430	5,465745638
25º	Setor 450	4,686584651
26º	Setor 350	4,494834711
27º	Setor 410	3,976582348
28º	Setor 370	3,232196851
29º	Setor 460	3,219896741
30º	Setor 320	3,103983445
31º	Setor 330	3,084832905
32º	Setor 470	2,51794707
33º	Setor 400	1,829268293
34º	Setor 360	1,589698752
35º	Setor 340	0

Fonte: Própria

Tabela 13 - Valores medianos /m2 de cada setor e na classificação.

Setores	Valores / m <sup>2</sup> (R\$)	Classificação
Setor 120	R\$ 4.437,00	1º
Setor 130	R\$ 3.942,00	3º
Setor 140	R\$ 3.851,00	4º
Setor 150	R\$ 3.756,80	6º
Setor 160	R\$ 3.761,00	5º
Setor 170	R\$ 3.564,00	15º
Setor 180	R\$ 3.651,00	8º
Setor 190	R\$ 3.598,00	12º
Setor 200	R\$ 3.544,00	16º
Setor 210	R\$ 3.644,00	9º
Setor 220	R\$ 3.592,00	13º
Setor 230	R\$ 3.498,00	18º
Setor 240	R\$ 3.515,00	17º
Setor 250	R\$ 3.325,00	22º
Setor 260	R\$ 3.182,00	25º
Setor 270	R\$ 3.643,00	10º
Setor 280	R\$ 3.635,00	11º
Setor 290	R\$ 3.312,50	23º
Setor 300	R\$ 2.240,00	34º
Setor 320	R\$ 2.320,00	32º
Setor 330	R\$ 2.280,00	33º
Setor 340	-	35º
Setor 350	R\$ 3.271,00	24º
Setor 360	R\$ 3.394,00	19º
Setor 370	R\$ 3.332,50	20º
Setor 380	R\$ 3.332,50	21º
Setor 400	R\$ 3.162,00	27º
Setor 410	R\$ 3.692,00	7º
Setor 430	R\$ 3.565,00	14º
Setor 440	R\$ 3.182,00	26º
Setor 450	R\$ 2.680,00	30º
Setor 460	R\$ 2.889,00	29º
Setor 470	R\$ 2.598,00	31º
Setor 480	R\$ 3.068,00	28º
Setor 490	R\$ 4.253,00	2º

Fonte: Própria

Com o auxílio desses índices consegue-se classificar os Setores, que tem o melhor atendimento às necessidades da população.

A partir das tabelas acima, podemos concluir que os setores com maiores índices, ou seja mais provido de equipamentos públicos, são os setores que tem maiores valorizações por m<sup>2</sup>, sem levar em conta a proximidade com a Orla da Praia.

Isso pode-se perceber no Setor 120, que é classificado como o 5º melhor índice de equipamentos públicos e onde há a melhor valorização por m² (R\$ 4.437,00).

Nesse Setor encontra-se:

- 100% do Esgoto implantado e operando;
- 10 Hotéis, Colônias de Férias e Pousadas, sendo que a média da cidade é 5 unidades;
- 3 prédios públicos, sendo que a média são 2 por setor;
- 16 Praças, sendo que a média do município são 4 por Setor;
- 3 Unidades d Cultura e Lazer, quando normalmente encontramos 2 por setor;
- 3 Linhas de ônibus;
- 2 Unidades de Segurança;
- 1 Unidade de Saúde;
- 6 Unidades escolares, quando a média são 3 unidades por setor.

Tudo isso, mais a localização do Setor, que é mais próximo da orla e um bairro com edificações mais modernas, pode justificar a valorização dos imóveis bem acima da média do mercado (31,53%) que é de R\$ 3.373,33.

Com esse estudo conclui-se que com a divisão do Município em Setores e Subsetores, podem-se realizar benfeitorias através da Contribuição de Melhoria, e assim ter um melhor desenvolvimento do Setor e em consequência valorização do mesmo.

O coeficiente de correlação indica quanto duas variáveis estão vinculadas, relacionadas, o quanto uma afeta a outra proporcionalmente. No caso deste estudo podemos mostrar através das tabelas abaixo o quanto o valor mediano/ m² é afetado proporcionalmente pela qualidade de infraestrutura do bairro, tanto em números absolutos, quanto per capita.

Tabela 14 - Tabelas de correlação entre o Índice de Qualidade e o Índice de Qualidade Per Capita com o Valor mediano/m<sup>2</sup>

Setor	Fator de Qualidade	Valor/m <sup>2</sup>	Índice de Correlação
Setor 120	45,6403271	R\$ 4.437,00	0,34879914
Setor 130	99,0666244	R\$ 3.942,00	
Setor 140	39,5702524	R\$ 3.851,00	
Setor 150	16,6031203	R\$ 3.756,80	
Setor 160	20,3290192	R\$ 3.761,00	
Setor 170	32,6269957	R\$ 3.564,00	
Setor 180	31,8564651	R\$ 3.651,00	
Setor 190	32,0339684	R\$ 3.598,00	
Setor 200	35,2286075	R\$ 3.544,00	
Setor 210	25,9081164	R\$ 3.644,00	
Setor 220	8,22804878	R\$ 3.592,00	
Setor 230	81,161961	R\$ 3.498,00	
Setor 240	8,84756098	R\$ 3.515,00	
Setor 250	9,44756098	R\$ 3.325,00	
Setor 260	8,84756098	R\$ 3.182,00	
Setor 270	182,749851	R\$ 3.643,00	
Setor 280	160,204063	R\$ 3.635,00	
Setor 290	3,2	R\$ 3.312,50	
Setor 300	16,7571146	R\$ 2.240,00	
Setor 320	1,75	R\$ 2.320,00	
Setor 330	1,6	R\$ 2.280,00	
Setor 340	0	-	
Setor 350	18,241145	R\$ 3.271,00	
Setor 360	12,0088228	R\$ 3.394,00	
Setor 370	19,6604108	R\$ 3.332,50	
Setor 380	18,9635036	R\$ 3.332,50	
Setor 400	9,5185272	R\$ 3.162,00	
Setor 410	20,6236607	R\$ 3.692,00	
Setor 430	21,5559477	R\$ 3.565,00	
Setor 440	23,3052699	R\$ 3.182,00	
Setor 450	13,4266257	R\$ 2.680,00	
Setor 460	19,4208266	R\$ 2.889,00	
Setor 470	14,975142	R\$ 2.598,00	
Setor 480	24,0568738	R\$ 3.068,00	
Setor 490	24,9299645	R\$ 4.253,00	

Setor	Fator de Qualidade Per capita	Valor/m <sup>2</sup>	Índice de Correlação
Setor 120	12,70754162	R\$ 4.437,00	0,31559505
Setor 130	23,06956784	R\$ 3.942,00	
Setor 140	14,09274601	R\$ 3.851,00	
Setor 150	8,568977351	R\$ 3.756,80	
Setor 160	12,27743685	R\$ 3.761,00	
Setor 170	6,771204562	R\$ 3.564,00	
Setor 180	7,088144507	R\$ 3.651,00	
Setor 190	10,60207216	R\$ 3.598,00	
Setor 200	6,067677946	R\$ 3.544,00	
Setor 210	8,926326577	R\$ 3.644,00	
Setor 220	7,70942813	R\$ 3.592,00	
Setor 230	32,52	R\$ 3.498,00	
Setor 240	7,608695652	R\$ 3.515,00	
Setor 250	9,784688995	R\$ 3.325,00	
Setor 260	12,17703349	R\$ 3.182,00	
Setor 270	63,20610687	R\$ 3.643,00	
Setor 280	35,2690583	R\$ 3.635,00	
Setor 290	10,86956522	R\$ 3.312,50	
Setor 300	7,509881423	R\$ 2.240,00	
Setor 320	3,103983445	R\$ 2.320,00	
Setor 330	3,084832905	R\$ 2.280,00	
Setor 340	0	-	
Setor 350	4,494834711	R\$ 3.271,00	
Setor 360	1,589698752	R\$ 3.394,00	
Setor 370	3,232196851	R\$ 3.332,50	
Setor 380	7,00729927	R\$ 3.332,50	
Setor 400	1,829268293	R\$ 3.162,00	
Setor 410	3,976582348	R\$ 3.692,00	
Setor 430	5,465745638	R\$ 3.565,00	
Setor 440	7,197943445	R\$ 3.182,00	
Setor 450	4,686584651	R\$ 2.680,00	
Setor 460	3,219896741	R\$ 2.889,00	
Setor 470	2,51794707	R\$ 2.598,00	
Setor 480	6,833418302	R\$ 3.068,00	
Setor 490	8,865248227	R\$ 4.253,00	

Fonte: Própria

Como visto nas tabelas acima o índice de correlação é positivo tanto em número absoluto, quanto per capita. O índice de 0,34879914 foi obtido quando relacionou-se o índice de qualidade de número absoluto, com o valor mediano/ m<sup>2</sup>. O índice de

0,31559505 foi obtido quando relacionou-se o fator de qualidade per capita pelo valor mediano / m<sup>2</sup>. Em ambos os casos o índice de correlação é positivo, o que nos mostra que esses valores são proporcionalmente interligados, o que significa nesse estudo de caso que quanto maior a oferta de serviços, melhorias e obras de infraestrutura, maior a possibilidade de valorização do setor.

Dois setores do Modelo de Gestão proposto para o Município de Praia Grande, foram escolhidos para ilustrar suas diferenças e semelhanças e o planejamento e ações que podem ser realizados com a implantação desse novo modelo.

Com essa comparação pode-se observar que quanto mais equipamentos urbanos e melhor planejamento, consegue-se valorizar os imóveis da região e trazer maior qualidade de vida para seus habitantes.

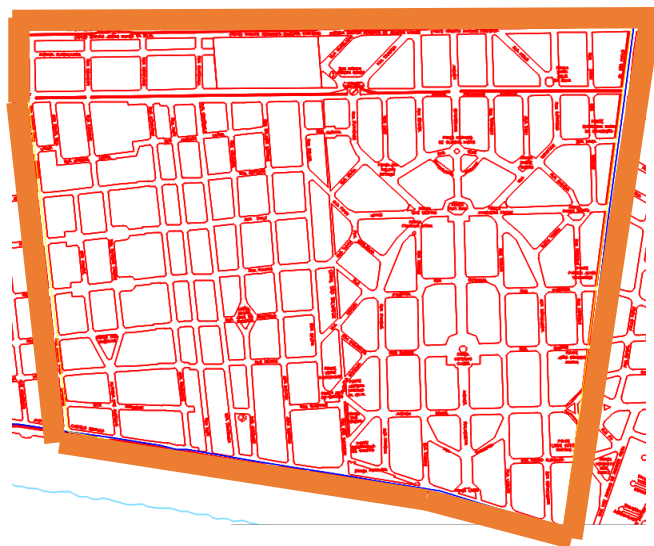
Para esse estudo irei utilizar os Setores 140 e 240, conforme nomeação e divisão dessa nova proposta, do município de Praia Grande

Figura 5 - Divisão em Setores do Município de Praia Grande



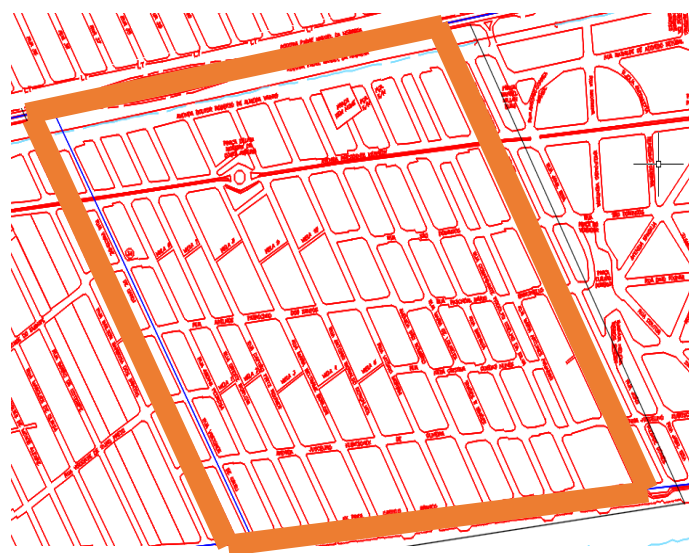
Fonte: Google Maps/Própria

Figura 6 – Setor 140



Fonte: Própria

Figura 7 - Setor 240

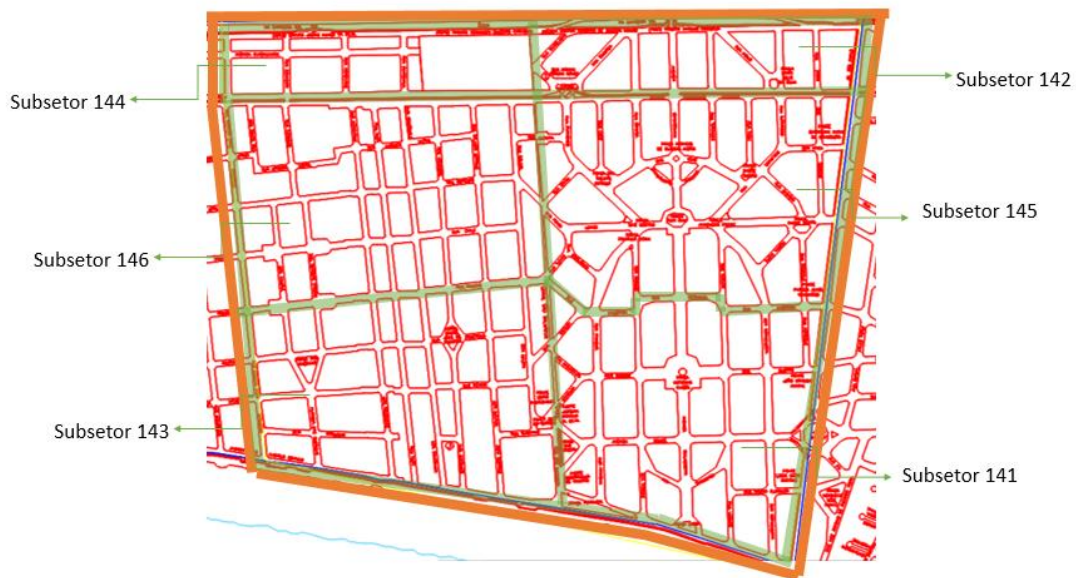


Fonte: Própria

O setor 140 é delimitado pela Rua Ciro Carneiro e a Avenida São Paulo, perpendiculares a Orla da Praia, no outro sentido é delimitado pela Orla da Praia e a Avenida Doutor Roberto Vinhas (outra nomeação da Rodovia Padre Manoel da Nobrega). Já o setor 240 é delimitado pela Rua Renato Francisco de Souza e a Avenida Vicente Francisco Cirino, perpendiculares a Orla da Praia e no outro sentido é delimitado pela Orla da Praia e a Rodovia Padre Manoel da Nobrega.

Esses setores que, conforme o novo modelo proposto nesse trabalho, são divididos em subsetores, para uma melhor gestão, planejamento e benfeitorias. No caso do Setor 140, o mesmo foi dividido em 6 subsetores (140, 141, 142, 143, 144, 145, 146) e o setor 240 foi dividido em 4 subsetores (241, 242, 243, 244), como a divisão ilustra:

Figura 8 - Divisão de subsetores do setor 140



Fonte: Própria

Figura 9 - Divisão de subsetores do setor 240





Neste estudo de caso pode-se identificar bastantes diferenças com relação a quantidade e diversidade dos equipamentos urbanos e comércio, como observa-se nos mapas abaixo:

Figura 10 - Mapeamento de Equipamentos Urbanos do Setor 140



Fonte: Própria

Figura 11 - Mapeamento de Equipamentos Urbanos do Setor 140



Fonte: Própria

Verifica-se que no Setor 140 há 3 escolas públicas, já no Setor 240 não há nenhuma escola. Ao analisar a quantidade de unidades de saúde (postos de Saúde, hospitais e pronto atendimentos) no primeiro setor estudado há 1 unidade, já no segundo setor não há nenhuma unidade de saúde. Ao analisar a questão de prédios administrativos há duas unidades no setor 140 e nenhum prédio administrativo no setor 240. No primeiro Setor há 13 praças arborizadas, enquanto no segundo apenas 1. Quando verifica-se a quantidade de hotéis, colônias de férias e pousadas em cada setor, o primeiro tem 4 unidades enquanto o segundo não tem nenhuma. Com relação a segurança do setor verifica-se que no primeiro setor há 1 posto de polícia (delegacias e postos de polícia), já no segundo não há nenhuma unidade. Ao verificar o transporte público, o primeiro setor analisado é atendido por três linhas de ônibus, enquanto o segundo com apenas duas linhas.

Na questão de comercio local, shopping e centros comerciais, vê-se que o município de Praia Grande não tem a Lei de Zoneamento determinando os locais de instalação de comércio e de residências, portanto há uma grande disparidade entre esses setores nesse quesito. No primeiro setor pode-se ver 16 unidades de comércio local bem estabelecido e 1 centro de comercio, já no segundo setor pode-se contabilizar apenas comercio local bem estabelecido e 1 centro de comercio, já no segundo setor pode-se contabilizar apenas 3 pontos de comercio bem estabelecidos.

Em contrapartida no primeiro setor há 1 unidade de Lazer e Esporte público, sendo que no segundo setor não há nenhuma.

Tabela 15 - Tabela de Quantidades de Equipamentos Urbanos dos setores 140 e 240

**Quantidade de Equipamentos Urbanos / Setor**

<b>Equipamentos Urbanos</b>	<b>Setor 140</b>	<b>Setor 240</b>	<b>Média da Cidade</b>
<i>Escola / Creche</i>	3	-	3
<i>Unidades de Saúde</i>	1	-	2
<i>Prédios Administrativos</i>	2	-	2
<i>Praças arborizadas</i>	13	1	4
<i>Hotel / Colônia de férias / Pousadas</i>	4	-	5
<i>Linhas de Ônibus</i>	3	2	3
<i>Delegacia de Polícia / Posto Policial</i>	1	-	2
<i>Comercio Local estabelecido</i>	16	3	-
<i>Centro Comercial</i>	1	-	-
<i>Shopping</i>	-	-	-
<i>Unidade Pública de Lazer e Esporte</i>	1	-	2
<i>Esgoto em operação (%)</i>	100	100	82

Fonte: Própria

Ao analisar o item de valorização do imóvel, percebe-se a diferença entre os dois setores escolhidos para o estudo. Pode-se verificar, através de dados, que o setor 140, que é provido de um número maior de equipamentos urbanos tem um valor/m<sup>2</sup> mais elevado que no setor 240, que não tem tantos equipamentos urbanos, tendo uma variação de 9,6%.

Pode-se verificar que o preço médio dos imóveis no Setor 140 é de R\$ 3851,00 / m<sup>2</sup> aproximadamente, enquanto no setor 240 é um valor de R\$ 3515,00 / m<sup>2</sup> aproximadamente, conforme dados e mapa abaixo:

Figura 12 - Mapa de Valores / M² do Setor 140



Fonte: Datazap

Figura 13 - Mapa de Valores / M² do Setor 240



Fonte: Datazap

Com isso verifica-se que provavelmente quanto menor o número de ofertas de equipamentos urbanos, menor poderá ser a valorização do imóvel e também a qualidade de vida de seus moradores, pois os mesmos terão que se locomover para bairros vizinhos para poder usufruir de serviços do dia a dia, saúde e educação.

No caso de educação nesse estudo, como constatado acima, precisam ser implantadas mais escolas, no setor 240 para atender melhor a população ao redor, pois verificou-se que a média da cidade é de 3 escolas por Setor, com a média de 3645 habitantes por unidade educacional, como no Setor 240 há uma população aproximada de 3450 habitantes, seria necessário a implantação de pelo menos 1 escola para ficar na média da cidade. No caso de escolas municipais e estaduais, deve ser feito um plano de implantação de escolas levando em consideração as divisões de setores e subsetores, para que todos tenham acesso a este serviço a pequena distância.

No caso dos equipamentos de saúde o planejamento para crescimento e implantação de novos postos de saúde pode estar atrelado ao novo mapeamento da cidade dividindo a mesma em setores e subsetores.

Nesses dois setores, tendo como base a média da cidade que é de 9570 habitantes por unidade de saúde, precisaria ser implantada 1 unidade em cada setor para que as mesmas fiquem acima da média da cidade, e com isso no Setor 140 ficaríamos com 4.949 habitantes por unidade e no Setor 240 com um índice de 3.450 habitantes por unidade.

Uma outra possibilidade, assim como está previsto no plano diretor da cidade para o período de 2017 a 2026, poderiam ser feitas parcerias com entidades particulares, sendo que as mesmas teriam incentivos fiscais para a implantação de novas unidades em setores carentes deste serviço.

Quando compara-se a questão de praças e arborização dos dois setores, vê-se que no setor 140 há muito mais praças arborizadas do que no setor 240, porém dentro do próprio setor 140, há subsetores, como é o caso do subsetor 146 que não é contemplado com nenhuma praça arborizada. Com a nova proposta onde subsetores e setores tem liberdade de decisão das melhorias através de reuniões com seus líderes locais, consegue-se fazer planos para implantação e melhor manutenção dessas áreas arborizadas, o mesmo sendo custeado pela contribuição de melhoria.

Ao analisar a questão de Hotéis, Pousadas e Colônias de Férias, verifica-se que entre esses dois setores analisados o 140 tem mais unidades que o 240, porém nenhum dos dois Setores está acima da média da cidade que é de 5 unidades por Setor. Para obter uma melhor distribuição desses serviços que poderiam gerar além de empregos locais, turismo e maior consumo na região, poderiam ser dados através de incentivos fiscais, benefícios aos grupos empreendedores que gostariam de implementar um Hotel, pousada ou colônia de férias em subsetores previamente mapeados pela prefeitura e representantes do Setores e Subsetores.

As linhas de ônibus, único meio de transporte público do município, como pode-se ver nos mapas e dados acima colocados, no setor 140 as linhas atendem mais quadras do que comparado com as linhas que atendem o setor 240. Mesmo assim vemos que essas linhas poderiam passar por mais quarteirões, assim atendendo maior número de pessoas e dando mais conforto e qualidade de vida dos mesmos. Através da divisão de setores e subsetores, seus representantes locais poderiam reivindicar novas linhas e pontos de ônibus em suas regiões através da Contribuição de Melhoria.

Quando se olha para o âmbito de segurança pública, vê-se que nesses setores de estudo por exemplo, o primeiro (140) tem uma delegacia de polícia e um posto policial, enquanto o segundo setor (240) não contempla nenhuma unidade da polícia, o que está abaixo da média da cidade que é de 2 unidades. Com essas divisões pode-se perceber que pode-se distribuir esses postos de polícia de acordo com os setores e subsetores, fazendo com que estes postos envolvam um número menor de quarteirões, melhorando o atendimento. Além desse fato com as divisões e os poderes locais para implementar as benfeitorias, pode-se melhorar a segurança como por exemplo a melhor iluminação das praças, ruas e prédios públicos, entre outras.

Quando se fala com relação a comercio local, shopping e centros comerciais, vê-se que o número de locais com esse serviço no setor 140 é muito maior do que no setor 240. Para que se conseguisse oferecer esses serviços dentro de todos os setores de forma equilibrada, a prefeitura poderia incentivar através de isenção ou redução de impostos para os comerciantes que abrissem um comércio no local anteriormente mapeado pela prefeitura. Assim haveria uma distribuição de todos os serviços dentro dos setores e subsetores, impedindo, portanto, a aglomeração de comércios de mesmo fim

em um único setor ou subsetor. Para um melhor resultado também se faz necessário o rezonamento dos setores e subsetores, estabelecendo locais próprios para uso residencial e uso comercial.

Com relação a unidades de lazer e cultura, percebe-se que o setor 140 apresenta uma unidade, enquanto o setor 240 não tem uma unidade, porém os dois Setores estão abaixo da média da cidade que é de 2 unidades por Setor. Para que os habitantes de cada setor e subsetor tenham melhor acesso a unidades de lazer e cultura, é preciso um novo mapeamento contemplando todos os setores, para que assim os moradores tenham esse equipamento urbano mais próximos de suas casas e com isso além de uma possível valorização do imóvel tenham melhor qualidade de vida e oportunidades de lazer e cultura. Outra forma de implantar novos centros de lazer é aproveitar os espaços livres e equipa-los através da Contribuição de Melhoria da forma que pelos munícipes for escolhida e assim também possibilitar a valorização de seus imóveis.

## 7. CONCLUSÃO

Neste trabalho foi apresentado um novo modelo de utilização de Contribuição de Melhoria visando auxiliar as administrações municipais tão carentes de recursos para realizar as obras necessárias.

Tomamos como objeto de estudo o município de Praia Grande que foi dividida em setores e subsetores e através da utilização de Contribuição de Melhoria, conseguir um desenvolvimento mais rápido e igualitário para o município. Os moradores através dos representantes dos subsetores escolhem em reunião as prioridades que serão depois encaminhadas para a Prefeitura que dará solução e planejamentos às obras. Uma vez aprovada e realizada pelo órgão público, um carnê de contribuição de melhoria é emitido. Assim a Prefeitura pode destinar o IPTU para os setores de baixa renda que não tem possibilidade de gerar melhorias.

Através de dados como unidades de educação, saúde, segurança pública, linhas de ônibus, unidades de cultura e lazer, praças, prédios administrativos, hotéis, pousadas e colônias de férias e implantação de esgoto, pudemos analisar as atuais condições oferecidas à população e sugerir ações que o órgão público poderia promover, através dos representantes dos setores e subsetores, com a taxa de Contribuição de Melhorias, visando a melhoria da qualidade de vida e a valorização dos imóveis.

Com esse novo modelo gera-se receitas não oriundas dos impostos e sim de cada lote e contribuinte de determinada região, através de taxas extras e essas receitas poderão ser aplicadas para melhorar a qualidade de vida dos seus habitantes

Esses itens estudados possibilitaram a elaboração de um ranking de setores com melhores índices de equipamentos públicos e como consequência uma possível valorização do imóvel.

Com o estudo apresentado de dois setores, ficou claro como as benfeitorias podem gerar uma maior valorização dos imóveis e melhoria na qualidade de vida.

Através da correlação entre o índice de qualidade absoluto e per capita e o valor mediano / m<sup>2</sup>, verificou-se que quanto mais benfeitorias e serviços oferecidos nos setores maior poderá vir a ser a valorização do imóvel. Isso pode ser exemplificado analisando-



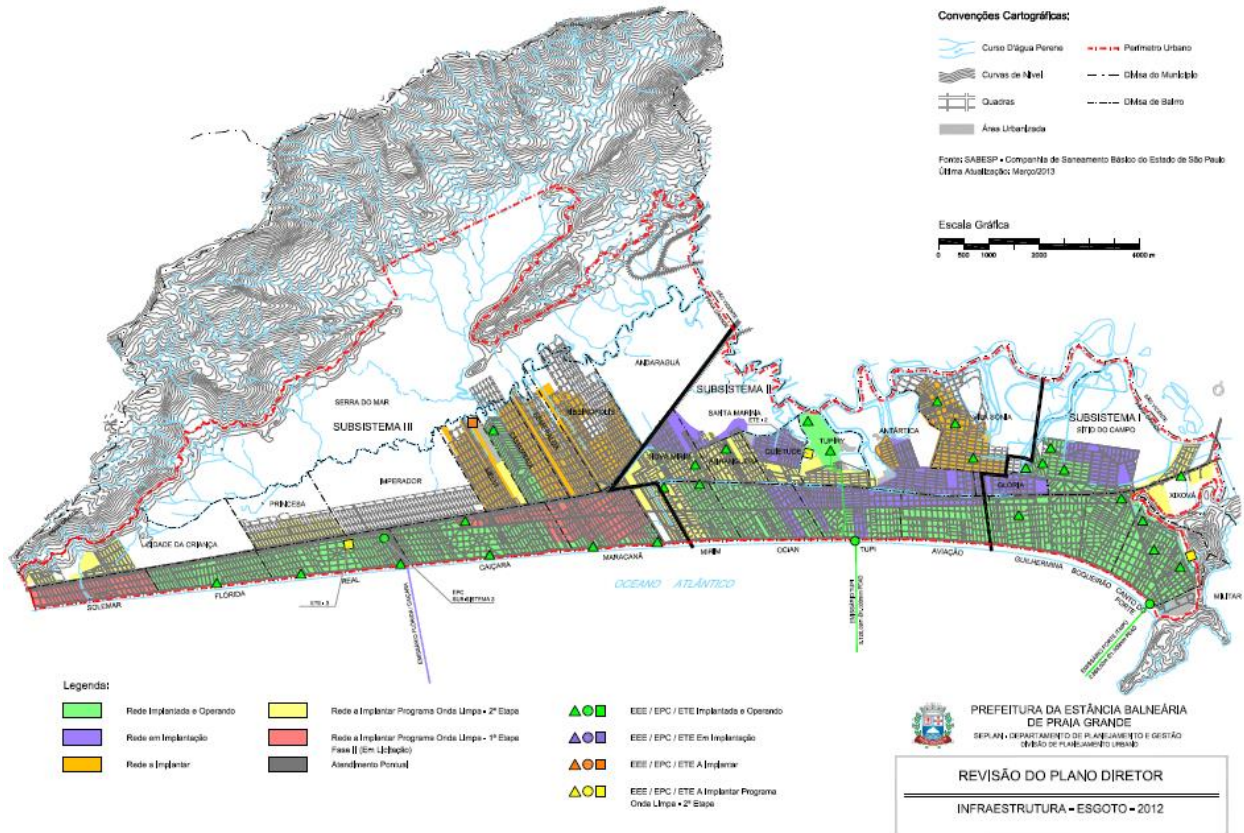
se o setor 120 que apresenta o maior valor mediano/ m<sup>2</sup> e está em 5º em termo de fator de qualidade (absoluto) e 6º per capita.

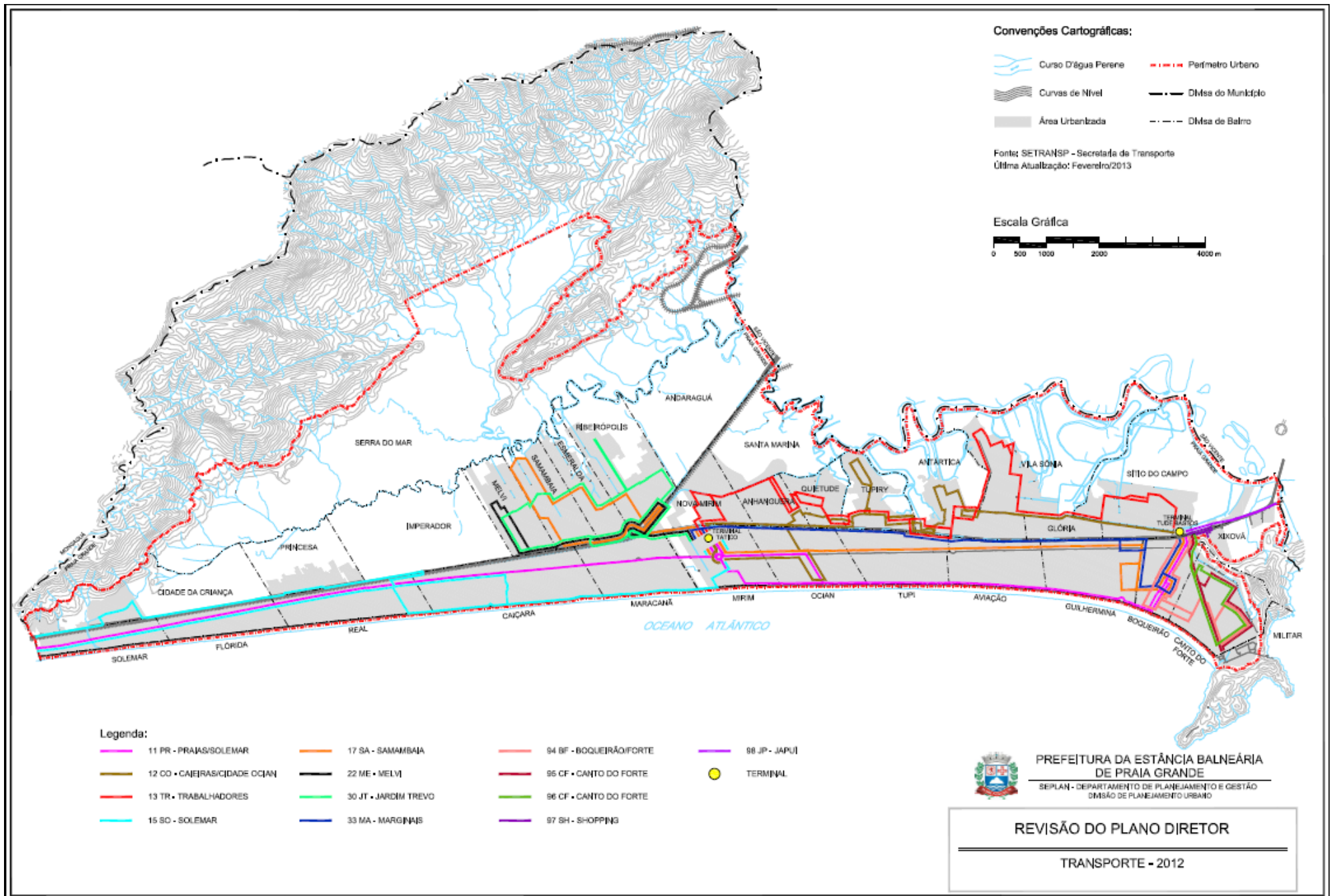
Convém destacar que o valor mediano/ m<sup>2</sup> também depende de outros fatores como localização (proximidade da orla da praia), concentração do número de residências, além dos itens que estão considerados no índice de qualidade elaborado neste estudo. Por isso essas diferenças quando se compara essas classificações, mas ressalte-se que este setor está classificado entre os melhores nos dois quesitos.

Quanto mais a população participar das reuniões dos subsetores e setores através de seus representantes, mais benefícios conseguirão em menos tempo e com isso todos os munícipes ficarão mais satisfeitos com suas necessidades atendidas, desenvolvendo um local mais agradável, seguro e com melhor qualidade de vida, além da valorização de seus imóveis.

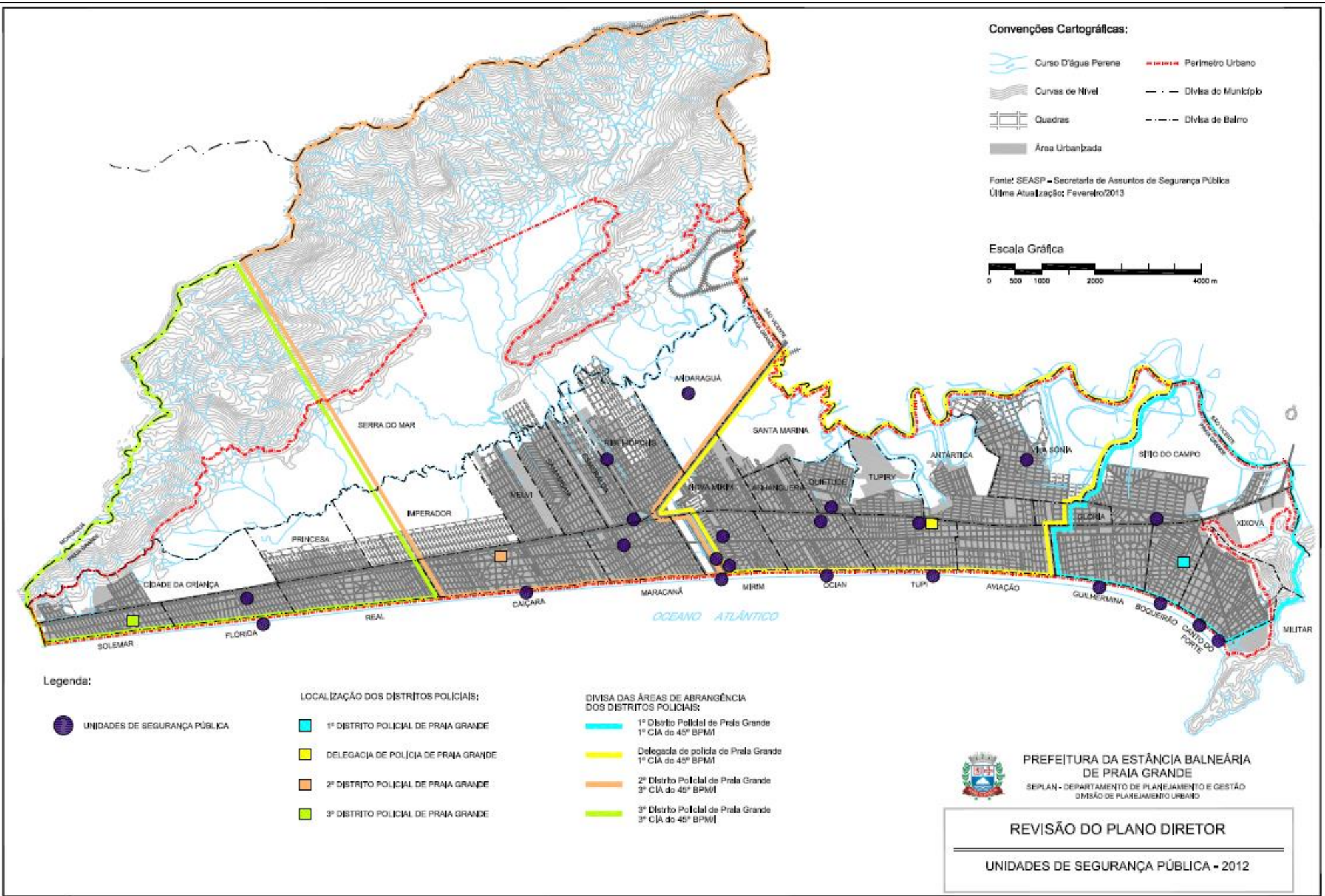
Com relação ao Município, o mesmo terá a possibilidade de se tornar um estudo de caso para que os demais se baseiem e consigam levar maior desenvolvimento, segurança, qualidade de vida e valorização aos seus munícipes.

## 8. ANEXOS

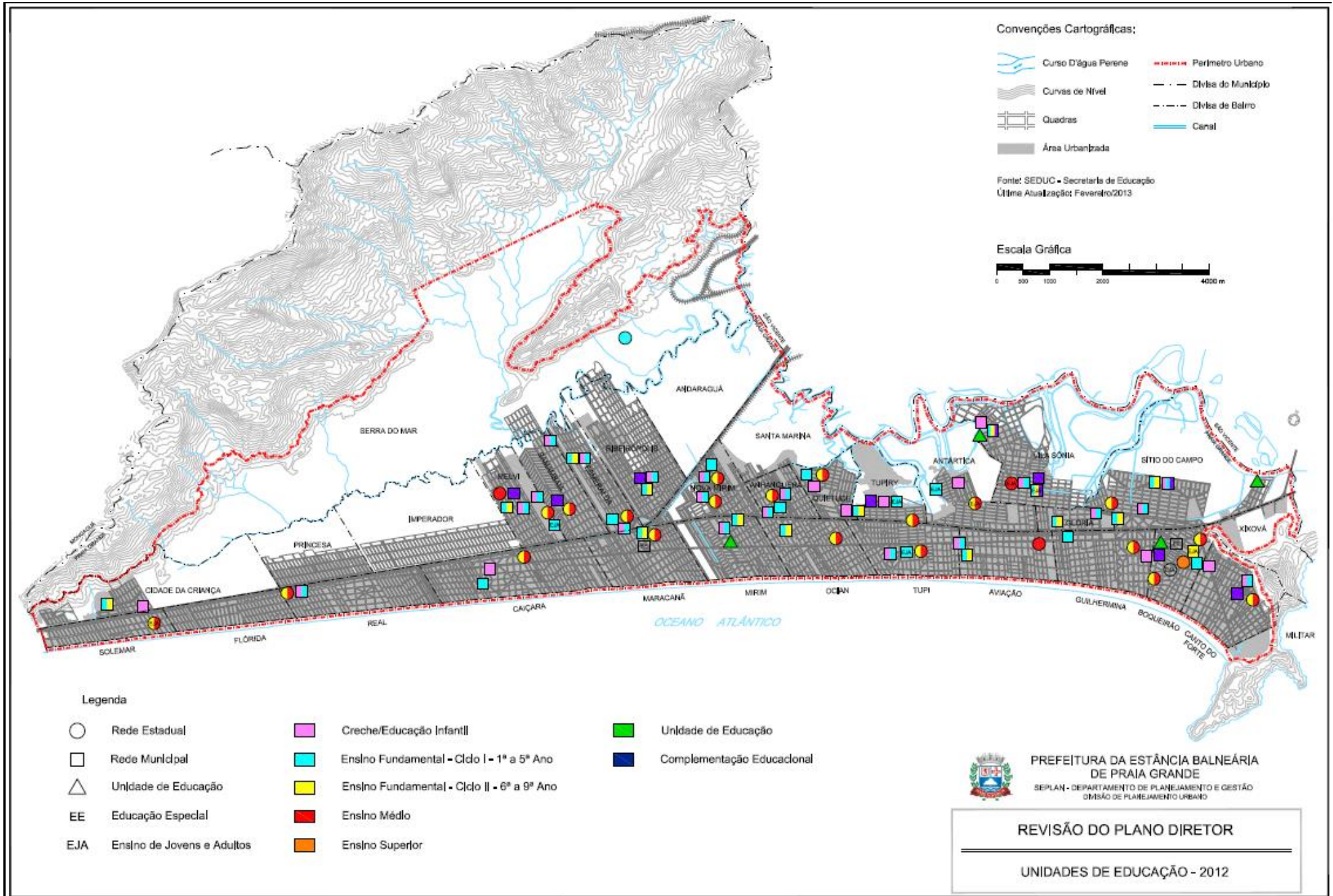


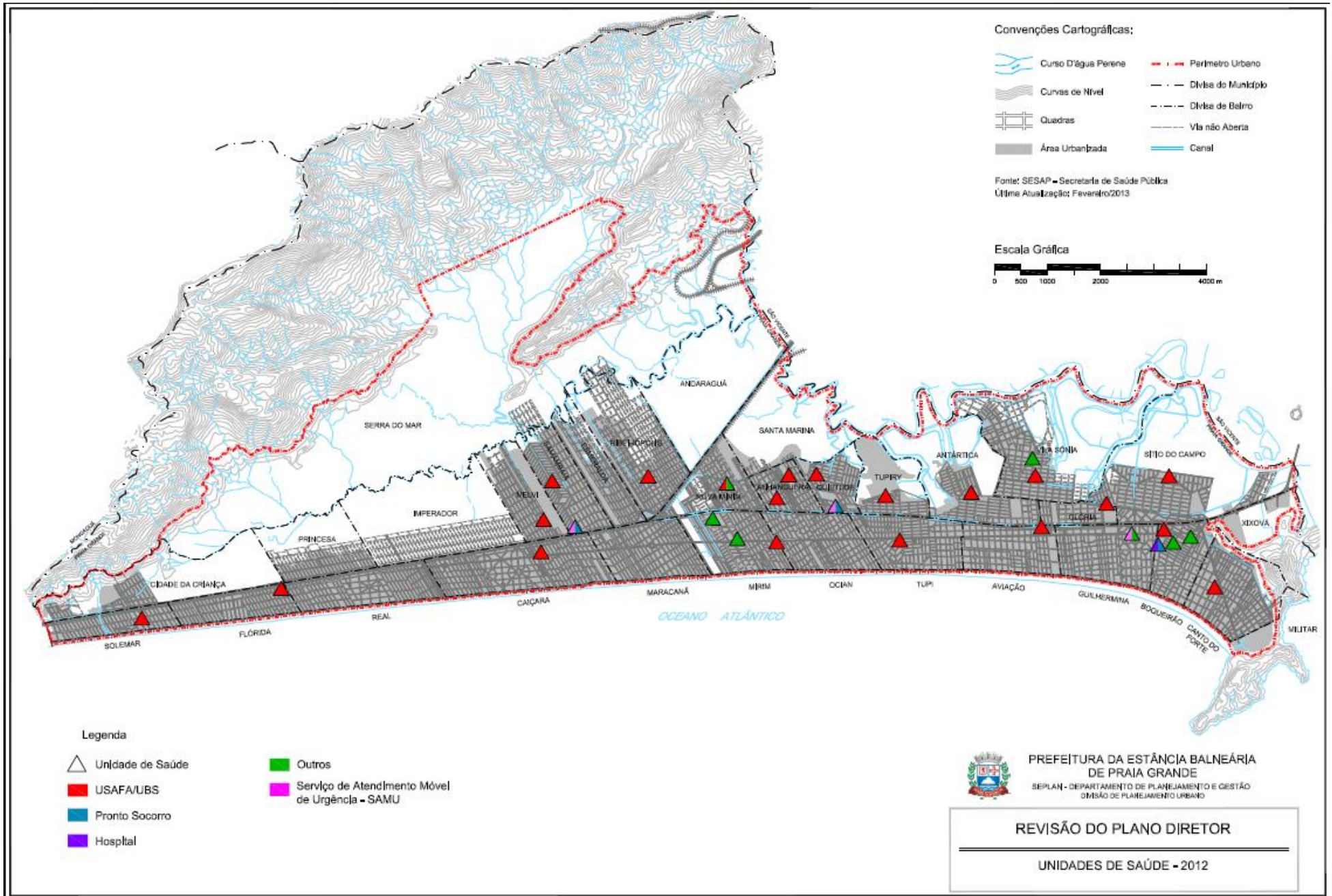




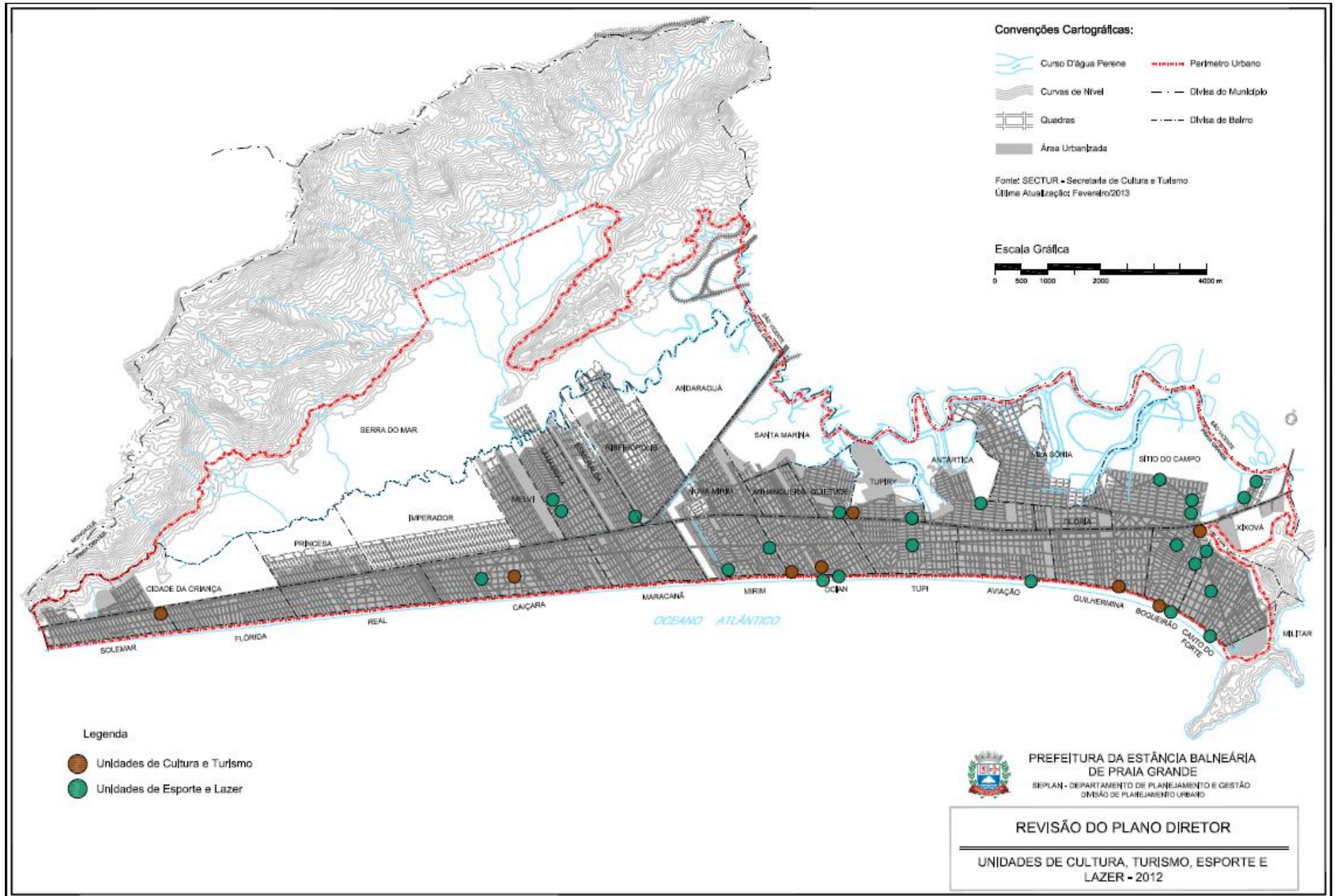












	Unidade de Educação / Habitantes	Média dos Setores - Habitantes	Fator de Qualidade - Educação	Unidades de Saúde/ Habitante	Média dos Setores - Saúde	Fator de Qualidade - Saúde	Unidade de Segurança/ Habitante	Média dos Setores - Segurança	Fator de Qualidade - Segurança	Quantidade de Linha de Ônibus	Médias dos Setores - Linhas de Ônibus	Fator de Qualidade - Linhas de Ônibus	Unidades de Cultura e Lazer/ Habitante	Médias dos Setores - Unidades de Cultura e Lazer	Fator de Qualidade - Unidades de Cultura e Lazer	Quantidade de Praças	Média dos Setores - Quantidades de Praças	Fator de Qualidade - Praças	Prédios Administrativos	Média dos Setores - Prédios Administrativos	Fator de Qualidade - Prédios Administrativos	Hotéis e Colônia de férias	Média dos Setores - Hotéis e Colônias de férias	Fator de Qualidade - Hotéis e Colônia de Férias	Esgoto em operação (%)	Médias dos Setores - Esgoto (%)	Fator de Qualidade - Esgoto	Fator de Qualidade Total com os Pesos
Peso de Multiplicação			5			5			5			3			3			3			1			3			5	
Sector 120	3114	3645	1,1706	18683	9570	0,5122	9941,5	9119	0,9762	3	3	1,0000	6228	7780	1,2493	16	4	4,0000	3	2	1,5000	10	5	2,0000	100	82	1,2195	45,64032713
Sector 130	830	3645	4,2909	1328,2	9570	7,2052	6641	9119	1,3731	4	3	1,3333	1328	7780	5,8576	3	4	0,7500	5	2	2,5000	3	5	0,6000	100	82	1,2195	99,06662437
Sector 140	3299	3645	1,1048	9898	9570	0,9669	9898	9119	0,9213	3	3	1,0000	9898	7780	0,7860	13	4	3,2500	2	2	1,0000	4	5	0,8000	100	82	1,2195	99,57025243
Sector 150	7285	3645	0,5003	Não Tem Unidade de Saúde Pública	9570	0,0000	Não tem unidade de Segurança	9119	0,0000	3	3	1,0000	7285	7780	1,0679	0	4	0,0000	-	2	0,0000	3	5	0,6000	100	82	1,2195	16,60312034
Sector 160	7007	3645	0,5202	Não Tem Unidade de Saúde Pública	9570	0,0000	Não tem unidade de Segurança	9119	0,0000	3	3	1,0000	Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	7780	0,0000	3	4	0,7500	2	2	1,0000	11	5	2,2000	80	82	0,9756	20,32901924
Sector 170	5612	3645	0,6495	11224	9570	0,8526	3741,333333	9119	2,4374	3	3	1,0000	11224	7780	0,6932	5	4	1,2500	1	2	0,5000	6	5	1,2000	-	82	0,0000	32,62699572
Sector 180	Não Tem Escola	3645	0,0000	8747	9570	1,0941	8747	9119	1,0425	4	3	1,3333	2187	7780	3,5578	4	4	1,0000	1	2	0,5000	5	5	1,0000	-	82	0,0000	31,85646507
Sector 190	8301	3645	0,4391	16601	9570	0,5765	16601	9119	0,5493	4	3	1,3333	8301	7780	0,9373	-	4	0,0000	1	2	0,5000	18	5	3,6000	100	82	1,2195	32,03396842
Sector 200	4285	3645	0,8506	12855	9570	0,7445	3213,75	9119	2,8375	8	3	2,6667	12855	7780	0,6052	3	4	0,7500	2	2	1,0000	-	5	0,0000	-	82	0,0000	35,22860755
Sector 210	2196	3645	1,6602	4391	9570	2,1795	-	9119	0,0000	2	3	0,6667	Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	7780	0,0000	4	4	1,0000	1	2	0,5000	1	5	0,2000	10	82	0,1220	25,9081638
Sector 220	Não Tem Escola	3645	0,0000	Não Tem Unidade de Saúde Pública	9570	0,0000	Não tem unidade de Segurança	9119	0,0000	2	3	0,6667	Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	7780	0,0000	1	4	0,2500	-	2	0,0000	1	5	0,2000	80	82	0,9756	8,22804878
Sector 230	1042	3645	3,4992	Não Tem Unidade de Saúde Pública	9570	0,0000	1562,5	9119	5,8362	2	3	0,6667	1563	7780	4,9792	9	4	2,2500	1	2	0,5000	7	5	1,4000	100	82	1,2195	81,16196098
Sector 240	Não Tem Escola	3645	0,0000	Não Tem Unidade de Saúde Pública	9570	0,0000	Não tem unidade de Segurança	9119	0,0000	2	3	0,6667	Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	7780	0,0000	1	4	0,2500	-	2	0,0000	-	5	0,0000	100	82	1,2195	8,847560976
Sector 250	Não Tem Escola	3645	0,0000	Não Tem Unidade de Saúde Pública	9570	0,0000	Não tem unidade de Segurança	9119	0,0000	2	3	0,6667	Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	7780	0,0000	1	4	0,2500	-	2	0,0000	1	5	0,2000	100	82	1,2195	9,447560976
Sector 260	Não Tem Escola	3645	0,0000	Não Tem Unidade de Saúde Pública	9570	0,0000	Não tem unidade de Segurança	9119	0,0000	2	3	0,6667	Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	7780	0,0000	1	4	0,2500	-	2	0,0000	-	5	0,0000	100	82	1,2195	8,847560976
Sector 270	524	3645	6,9561	1048	9570	9,1317	524	9119	17,4027	2	3	0,6667	Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	7780	0,0000	8	4	2,0000	-	2	0,0000	2	5	0,4000	100	82	1,2195	182,7498511
Sector 280	892	3645	4,0863	892	9570	10,7287	892	9119	10,2231	2	3	0,6667	892	7780	8,7220	1	4	0,2500	-	2	0,0000	-	5	0,0000	100	82	1,2195	160,2040632
Sector 290	Não Tem Escola	3645	0,0000	Não Tem Unidade de Saúde Pública	9570	0,0000	Não tem unidade de Segurança	9119	0,0000	2	3	0,6667	Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	7780	0,0000	-	4	0,0000	-	2	0,0000	2	5	0,4000	-	82	0,0000	3,2
Sector 300	1265	3645	2,8814	Não Tem Unidade de Saúde Pública	9570	0,0000	Não tem unidade de Segurança	9119	0,0000	1	3	0,3333	Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	7780	0,0000	1	4	0,2500	-	2	0,0000	1	5	0,2000	-	82	0,0000	16,75711462
Sector 320	Não Tem Escola	3645	0,0000	Não Tem Unidade de Saúde Pública	9570	0,0000	Não tem unidade de Segurança	9119	0,0000	1	3	0,3333	Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	7780	0,0000	1	4	0,2500	-	2	0,0000	-	5	0,0000	-	82	0,0000	1,75
Sector 330	Não Tem Escola	3645	0,0000	Não Tem Unidade de Saúde Pública	9570	0,0000	Não tem unidade de Segurança	9119	0,0000	1	3	0,3333	Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	7780	0,0000	-	4	0,0000	-	2	0,0000	1	5	0,2000	-	82	0,0000	1,6
Sector 340	Não Tem Escola	3645	0,0000	Não Tem Unidade de Saúde Pública	9570	0,0000	Não tem unidade de Segurança	9119	0,0000	-	3	0,0000	Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	7780	0,0000	-	4	0,0000	-	2	0,0000	-	5	0,0000	-	82	0,0000	0
Sector 350	2213	3645	1,6474	15488	9570	0,6179	Não tem unidade de Segurança	9119	0,0000	3	3	1,0000	Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	7780	0,0000	2	4	0,5000	3	2	1,5000	-	5	0,0000	15	82	0,1829	18,24114499
Sector 360	12581	3645	0,2897	8387,333333	9570	1,1410	Não tem unidade de Segurança	9119	0,0000	3	3	1,0000	12581	7780	0,6184	-	4	0,0000	-	2	0,0000	-	5	0,0000	-	82	0,0000	12,00882283
Sector 370	3197	3645	1,1401	9591	9570	0,9978	9591	9119	0,9508	3	3	1,0000	19182	7780	0,4056	-	4	0,0000	-	2	0,0000	-	5	0,0000	-	82	0,0000	19,6604108
Sector 380	1142	3645	3,1927	Não Tem Unidade de Saúde Pública	9570	0,0000	Não tem unidade de Segurança	9119	0,0000	3	3	1,0000	Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	7780	0,0000	-	4	0,0000	-	2	0,0000	-	5	0,0000	-	82	0,0000	18,96350365
Sector 400	4264	3645	0,8548	21320	9570	0,4489	Não tem unidade de Segurança	9119	0,0000	3	3	1,0000	Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	7780	0,0000	-	4	0,0000	-	2	0,0000	-	5	0,0000	-	82	0,0000	9,518527205
Sector 410	2263	3645	1,6105	4526,5	9570	2,1142	Não tem unidade de Segurança	9119	0,0000	2	3	0,6667	Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	7780	0,0000	-	4	0,0000	-	2	0,0000	-	5	0,0000	-	82	0,0000	20,62366066
Sector 430	4046	3645	0,9008	6743,66667	9570	1,4191	20231	9119	0,4507	2	3	0,6667	20231	7780	0,3846	2	4	0,5000	-	2	0,0000	-	5	0,0000	50	82	0,6098	21,55594771
Sector 440	1297	3645	2,8111	Não Tem Unidade de Saúde Pública	9570	0,0000	Não tem unidade de Segurança	9119	0,0000	2	3	0,6667	3890	7780	2,0000	1	4	0,2500	1	2	0,5000	-	5	0,0000	-	82	0,0000	23,30526992
Sector 450	1707	3645	2,1353	Não Tem Unidade de Saúde Pública	9570	0,0000	Não tem unidade de Segurança	9119	0,0000	2	3	0,6667	Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	7780	0,0000	1	4	0,2500	-	2	0,0000	-	5	0,0000	-	82	0,0000	13,42662566
Sector 460	6004	3645	0,6071	9006,5	9570	1,0626	18013	9119	0,5062	2	3	0,6667	9007	7780	0,8638	3	4	0,7500	1	2	0,5000	2	5	0,4000	-	82	0,0000	19,42082663
Sector 470	4667	3645	0,7811	9333	9570	1,0254	18666	9119	0,4885	2	3	0,6667	Não Tem Unidades de Lazer e Cultura	7780	0,0000	2	4	0,5000	-	2	0,0000	-	5	0,0000	-	82	0,0000	14,97514197
Sector 480	2354	3645	1,5486	11769	9570	0,8132	Não tem unidade de Segurança	9119	0,0000	1	3	0,3333	3923	7780	1,9832	3	4	0,7500	-	2	0,0000	-	5	0,0000	50	82	0,6098	24,05687378
Sector 490	3384	3645	1,0771	Não Tem Unidade de Saúde Pública	9570	0,0000	Não tem unidade de Segurança	9119	0,0000	3	3	1,0000	1692	7780	4,5981	3	4	0,7500	1	2	0,5000	-	5	0,0000	-	82	0,0000	24,92996454



## 9. BIBLIOGRAFIA

Rocha, Roberta de Moraes; Magalhães, André. Valoração das amenidades Urbanas: Uma estimação a partir dos diferenciais salariais e do custo de habitação para as regiões metropolitanas Brasileiras. Rev. Econ.Contemp., Rio de Janeiro, v.17, n.1, p.69-98, jan-abr/2013

Menezes, Tatiane; Azzoni, Carlos; Moreira, Guilherme. Diferenças em gastos com aluguel entre estados tipos de área e níveis de renda familiar no Brasil

Menezes, Tatiane; Azzoni, Carlos. Convergência de salários entre as regiões metropolitanas brasileiras: Custo de vida e aspectos de demanda e oferta de trabalho

Menezes, Tatiane; Azzoni, Carlos; Carmo, Heron. Comparação da Paridade do poder de Compra entre cidades: Aspectos metodológicos e aplicação ao caso Brasileiro.

Almeida, Alexandre; Azzoni, Carlos. Custo de vida comparativo das regiões metropolitanas Brasileiras:1996-2012.

Castelani, Sérgio André. Quantificação e Evolução do Custo de Vida nos Municípios do Brasil.2014. 12p.Projeto de Pós-Doutorado - de Economia, Administração e Contabilidade, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.