

## **Expansão e consolidação do espaço urbano de Presidente Prudente: Estudo de caso edifício SANBRA e abertura de condomínios MRV Engenharia**

Janderson Machado CORRÊA<sup>1</sup>  
Luana Santos MATEO<sup>2</sup>

**RESUMO:** A presente pesquisa tem como objetivo demonstrar o processo de expansão territorial em Presidente Prudente – SP, revelando aspectos importantes que influenciaram no desenvolvimento urbano da cidade. Destaca-se a presença de empresas de cunho industrial que se formaram ao longo das margens da ferrovia Sorocabana, que serviram empregando vários funcionários e favorecendo a produção de vários segmentos da agricultura prudentina. Com o apoio de pesquisas realizadas pelo Projeto de Iniciação Científica Toledo Prudente, Grupo de Gestão e Sustentabilidade, 2015, estuda a origem dos imóveis onde se localizam atualmente dois condomínios na Vila Maristela em Presidente Prudente, buscando por fim analisar e comparar dados coletados com moradores já residentes na região do condomínio, em especial na Vila Furquim, com dados projetados com ajuda de conhecedores da área, dos futuros moradores dos empreendimentos.

**Palavras-chave:** Expansão Territorial. SANBRA. MRV Engenharia. Empreendimentos Imobiliários. Vila Furquim.

### **1 INTRODUÇÃO**

Talvez seja difícil dizer o motivo pelo qual Presidente Prudente em apenas 97 anos tenha ganhado tamanha proporção. É sabido que a cidade se destaca por ser o maior polo comercial da região e por isso há pouco tempo veio a receber o título de “Capital do Oeste Paulista”.

---

<sup>1</sup> Discente do 6º termo do curso de Ciências Contábeis do Centro Universitário “Antonio Eufrásio de Toledo” de Presidente Prudente e do 4º termo do curso a distância de Tecn. Negócios Imobiliários do Centro Universitário “Unigran” de Dourados/MS. E-mail jmachadoc33@gmail.com. Voluntário do Programa de Iniciação Científica Grupo Gestão e Sustentabilidade Toledo Prudente.

<sup>2</sup> Discente do 2º termo do curso de Ciências Contábeis do Centro Universitário “Antonio Eufrásio de Toledo” de Presidente Prudente. E-mail luanasantosmateo@hotmail.com. Voluntária do Programa de Iniciação Científica Grupo Gestão e Sustentabilidade Toledo Prudente. Orientador do trabalho Wilson De Lucas Fortes Machado.

Os primórdios de Presidente Prudente tiveram início quando os Coronéis Goulart e Marcondes começaram a comercializar reiteradamente terras na cidade, Souza (2008), enfatiza:

Presidente Prudente se originou a partir da reunião de dois núcleos urbanos que surgiram para viabilizar a venda de lotes rurais. Esses núcleos foram desmembrados em duas grandes fazendas: a gleba Pirapó-Santo Anastácio, de propriedade do Coronel Goulart e a fazenda Montalvão, de propriedade do Coronel Marcondes. (SOUSA, 2008, p.9)

Com tantas negociações e cada vez mais o comércio se instalando na cidade, em 1921 Presidente Prudente recebeu o título de município. A partir daí tais processos foram se desenvolvendo na medida em que mais investidores eram atraídos pela compra de terras no Oeste Paulista com o intuito de produzir novos cultivos, tais como: amendoim, algodão, café, mamona e arroz, como descreve SOUZA, 2008:

Inicialmente, o Oeste Paulista “Velho” foi formado pelos grandes latifúndios cafeeiros de terra roxa, nos fins do século XIX e início do século XX, estavam localizados próximos dos municípios de Campinas, Limeira, Araras, Itu, Araraquara, Ribeirão Preto, Mococa entre outros. (SOUZA, 2008, p.34)

Neste contexto, diversas industriais de beneficiamento agrícola viram como grande oportunidade se instalar em Presidente Prudente, ao longo do leito da estrada de ferro e pela proximidade com as fazendas que forneciam a matéria prima.

## **2 DESENVOLVIMENTO**

### **2.1 O Processo de Expansão Territorial Urbano e Especulação Imobiliária em Presidente Prudente**

Entende-se que, a partir de 1930 que o Estado Brasileiro começa a investir em questões para modernização do país, inclusive na área habitacional (SACHS 1999) e com a fomentação da agricultura na região, começa a surgir o povoamento em grande escala na cidade. Presidente Prudente inicialmente era

divido em duas áreas principais, Vila Goulart, que posteriormente viria se tornar o centro prudentino, e a Vila Marcondes que possui esta nomenclatura até os dias atuais.

Como se pode observar, atualmente a área a oeste da estrada de ferro, encontramos o centro urbano e a fração da cidade onde se encontram os principais comércios, tal acontecimento teve início pois a Vila Goulart, implantada pelo coronel Francisco de Paula Goulart, possuía uma regularidade na planta, projetada por um agrimensor, era considerada um empreendimento individual, destinado a povoar o núcleo e a partir de então passou a atrair compradores para as terras dos arredores. Esse loteamento deu origem ao núcleo urbano localizado em frente à ferrovia, no qual o Coronel Goulart fazia concessões e oferecia facilidades para a aquisição de terras (PEREIRA, 2002).

Ao lado oeste os primeiros estabelecimentos eram destinados ao setor de hotelaria, visto que, os novos comerciantes antenados a fomentação do mercado imobiliário, perceberam a oportunidade de lucro na hospedagem dos grandes investidores que se deslocavam para Presidente Prudente para compra dos imóveis.

O processo de industrialização em Presidente Prudente na década de 30, conforme Sousa (2009) esclarece, está diretamente interligado às instalações das máquinas de beneficiamento de algodão e amendoim.

Sabe-se que desde o início do povoamento de Presidente Prudente, a ocupação do solo se dá ao longo da ferrovia, segundo Sposito:

Desde a origem tem-se uma ocupação ao longo da ferrovia, que de certa forma conduziu a expansão, no período em que esse era o principal meio de transporte interurbano, ocorrendo, até a década de 1940, um crescimento nas proximidades do núcleo da Vila Goulart, hoje entendido como área central, implantando-se, a oeste da ferrovia, o Bairro do Bosque e Vila Formosa e, a leste, Vila Furquim e Vila Brasil, como exemplos, dentre outros loteamentos. (BELTRÃO SPOSITO, 1991, *apud* PEREIRA, 2002, p.56)

Assim, tais indústrias chegaram à cidade em meados de 1937, instalando-se especialmente no município conforme elucidado, na *figura 3*, na extensão da Estrada de Ferro Sorocabana:

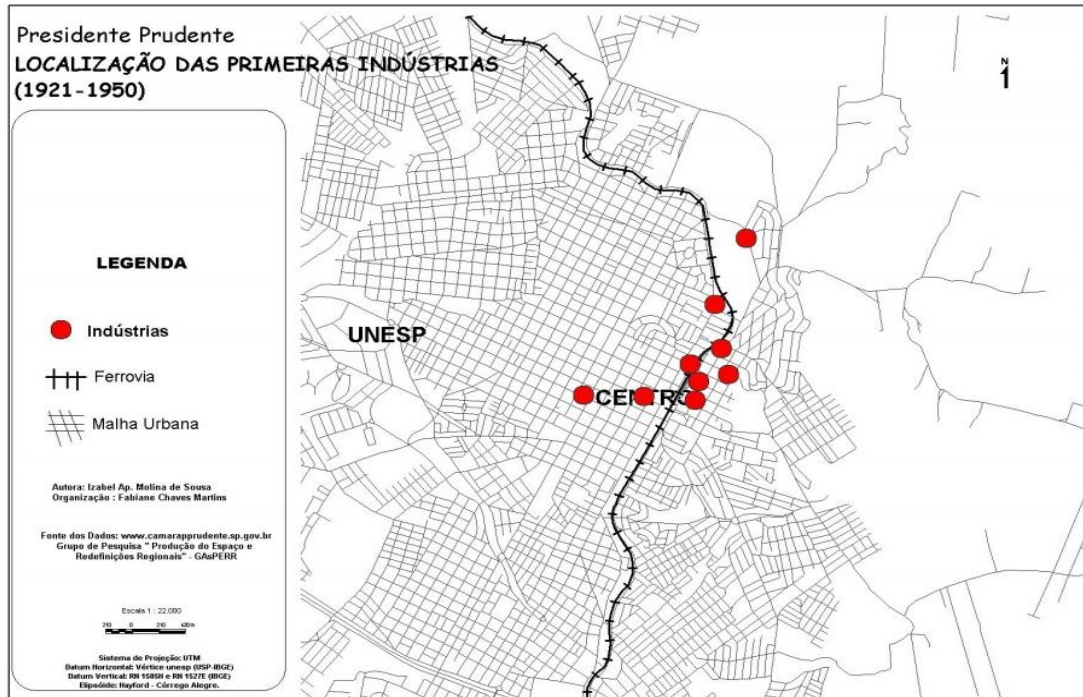


Figura 1 - Mapa de localização das primeiras indústrias em Presidente Prudente – SP – Fonte: SOUSA, 2008.

Como se pode notar na *figura 1*, antes do lado oeste da cidade se tornar o centro comercial do modo que vemos hoje, de 1920 a 1950 o centro econômico da cidade predominava na Vila Marcondes, devido às empresas de beneficiamento agrícola, tais como armazéns de cereais e outros comércios como consultórios médicos e de advocacias, como descreve Abreu:

[...] a Vila Marcondes, implantada pelo coronel e agente de negócios José Soares Marcondes, associado à Companhia Marcondes de Colonização, Indústria e Comércio, fundada em 1920, tinha um caráter empresarial e, também, visava a venda de lotes, ocorrendo duas colonizações distintas, mas ambas com o objetivo de comercializar as terras existentes naquela época. (ABREU, 1972, *apud* PEREIRA, 2002, p.56)

Deste modo se iniciou os projetos para o povoamento e comercialização das áreas localizadas ao leste da ferrovia, mas após uma reestruturação da cidade, o polo central passou a se concentrar na Vila Goulart. (ESQUEVANI, 2012).

Nesta época, o meio predominante de comunicação eram os jornais, segundo entrevista realizada com um antigo morador da cidade, o Sr. Silvério Domingues relata que por volta da década de 30 quando foi fundado o jornal O Imparcial, o mesmo foi de extrema importância para a divulgação dos imóveis à

venda na cidade. Podemos observar a seguir uma manchete de venda de um loteamento em um jornal datado de 14 de julho de 1940:



Figura 2 - Jornal O imparcial – 14/07/1940 - Fonte: arquivo particular de Silvério Domingues.

A imagem acima mostra uma publicação da venda terrenos localizados na Vila Jequié, hoje bairro já inexistente na cidade.

Com a publicidade das vendas das áreas, em pouco tempo, praticamente todos lotes foram vendidos, o que impulsionou grandemente a especulação imobiliária, que Campos Filho (1992) define como: uma forma pela qual os proprietários da terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infraestrutura e serviços urbanos, que são os meios coletivos de produção e consumo ao nível do espaço urbano.

Apoiados nas atividades de especulação imobiliária, mais as áreas iam se valorizando, segundo Leme (1999), a simples ocupação de parte do loteamento já faz com que os demais lotes se valorizem, mesmo porque a ocupação dos lotes, geralmente, é acompanhada da instalação de estabelecimentos comerciais e de serviços de abastecimento diário, como padarias, mercearias, farmácias, etc.

O movimento de especulação ganhou importância com o aumento do número de moradores, com a procura por terras para implantação seja de

residências, estabelecimentos industriais e de serviços, áreas de lazer, gerando assim o aumento da área da cidade. (SPOSITO, 1990)

Outro fato que pode ser observado atualmente em Presidente Prudente, que teve origem nos processos iniciais de urbanização, é a ocorrência de “vazios urbanos” formadas na malha urbana da cidade, ou seja, havia claros indicadores de que na fase de expansão territorial da cidade, a produção do espaço urbano teria ocorrido apoiada na especulação imobiliária e nas práticas do poder público de escolha de localizações distantes para a instalação de programas habitacionais. Santos (1990) já apontava para isso, quando afirmara que:

[...] a cidade deixa no seu interior uma quantidade de terrenos vazios no momento em que se expandem os seus limites. Estes vazios serão beneficiados com a implantação de infraestruturas nessas áreas recém loteadas, o que propicia uma valorização imediata dos mesmos em função da acessibilidade criada e da infraestrutura agora presente. Tudo isso vai permitir aos proprietários destas áreas ou aos especuladores, auferirem renda e lucro superior ao que seria previsto se não houvesse a ocupação descontínua. (SANTOS, 1990, *apud* SILVA, 2009, p.85)

Ainda segundo Singer (1980, p.89):

[...] estes procedimentos acarretam a subutilização dos serviços urbanos, ao manter vagos, à espera de valorização, lotes que dão acesso a pelo menos parte deles. A ironia da situação é que, ao mesmo tempo, cresce a parcela da população que não tem recursos para realmente habitar, o que significa mais do que permanecer fisicamente dentro dela. Para esta população, que vegeta em favelas ou vilas operárias, os sistemas de transportes, de comunicações, de saneamento, etc. são inacessíveis em maior ou menor grau, ao passo que áreas vagas, que facilitariam este acesso, lhes são vedadas pela barreira da propriedade privada do solo urbano. (SINGER, 1980, p.89, *apud* SILVA, 2009, p.85)

Em termos gerais, atualmente na cidade de Presidente Prudente, pode se identificar os setores periféricos leste, oeste e norte, associados à população de menor poder aquisitivo; a periferia sul tende a se consolidar como a área residencial dos grupos mais ricos; e o núcleo central onde se misturam usos comerciais, de serviços e residenciais, denota uma maior diversidade socioeconômica que outras áreas da cidade. (SOBARZO MIÑO, 1999)

## **2.2 Estudo de Caso: Antigo Edifício Sede da Sociedade Algodoeira do Nordeste Brasileiro (SANBRA)**

## 2.2.1 Edifício sede SANBRA e seu contexto histórico

Conforme apresentado no decorrer desta pesquisa, a Estrada de Ferro Sorocabana auxiliou no desenvolvimento do município de Presidente Prudente por ser o principal meio de transporte da época, tanto para pessoas, quanto para o recebimento de matéria-prima e comercialização dos produtos industrializados, obtido pelas indústrias de beneficiamento da época. Portanto, a instalação de indústrias as margens da Estrada de Ferro Sorocabana era uma maneira estratégica de facilitar a administração e distribuição destes produtos para comercialização. (MENDONÇA e COSTA, 2014).

Algumas dessas indústrias foram responsáveis por grande parte do desenvolvimento da cidade, como por exemplo a IRF Matarazzo e a SANBRA. De modo particular a IRF Matarazzo, segundo Sousa (2008) esteve ativa até meados de 1970 e trazendo danos terríveis ao município com seu fechamento devido às demissões em massa, além de seus galpões terem sido hipotecados por causa de dívidas e suas instalações na cidade “se tornarem propriedade do INSS (Instituto Nacional de Seguro Social).” (SOUSA 2008, *apud* MENDONÇA e COSTA, 2014, p.7).

Por sua vez, a SANBRA (Sociedade Algodoeira Do Nordeste Brasileiro), era uma empresa de beneficiamento agrícola “especializada na compra, beneficiamento e exportação de algodão” (SERRA; FERREIRA 2008, p. 18). Segundo Massuda (2005), “essa sociedade tinha como objetivo a produção de algodão em pluma, a extração de óleo e o aproveitamento da torta de algodão, subproduto da industrialização do caroço, utilizada, principalmente, na alimentação animal”. (MASSUDA, 2005 *apud* MICHELON, 1999, p.5).

O edifício sede da SANBRA em Presidente Prudente, está localizado na Vila Maristela às margens da linha férrea, no entroncamento das Ruas Alvino Gomes Teixeira com a Rua José Claro. Como Mendonça e Costa (2014) relatam, sua localização é estratégica, devido ao fácil acesso tanto à matéria-prima, quanto à via de escoamento dos produtos e proximidade com as demais indústrias de

beneficiamento agrícola da época. Abaixo observamos a localização dos edifícios SANBRA:

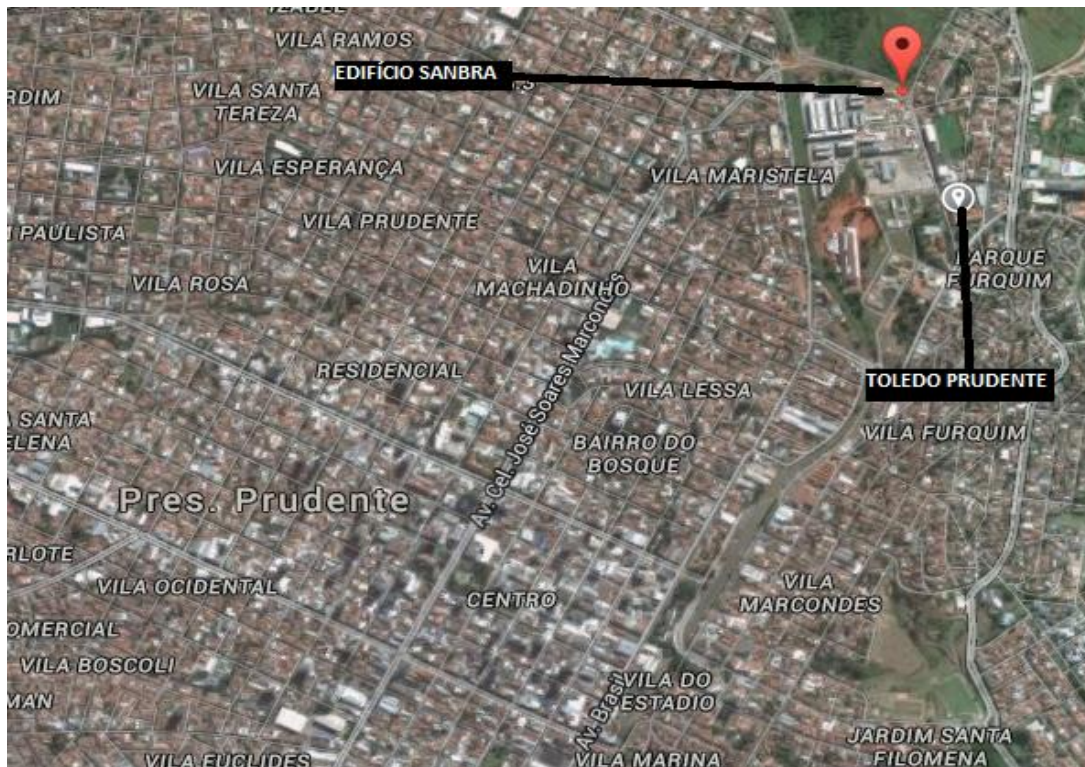


Figura 3 - Localização Área SANBRA - Fonte: Google Maps, Google Earth.

A SANBRA foi inaugurada em “1948, com atividades voltadas ao descaroçamento de algodão. No auge da produção, na década de 1950, a unidade chegou a contar com cerca de 300 funcionários” (O IMPARCIAL, 20 de fevereiro de 2014, p.1b).

Verifica se que esta indústria foi de grande importância para o progresso de Presidente Prudente, além de ter sido um marco histórico do início do crescimento na Alta Paulista. Contudo, segundo o Jornal Ifronteira, o declínio das atividades agrícolas em 1960, causou o enfraquecimento e a saída das grandes indústrias de beneficiamento, como foi o caso da SANBRA, contribuindo para os anos de abandono. (Disponível em: <http://www.ifronteira.com/noticia-presidenteprudente-55755>, acesso em 25 de agosto de 2015). O conjunto encontrava-se em completo abandono, caracterizando-se como ruína arquitetônica, sendo alvo de vandalismo e pichações, além de servir de abrigo para pessoas em situação de rua, prostituição e uso de drogas. Recentemente, o complexo industrial sofreu demolição de grande parte de suas vinte e duas edificações, restando apenas os dois edifícios da usina termoeletrica e a chaminé. (MENDONÇA e COSTA, 2014)



O edifício da SANBRA por se tratar de propriedade particular pertencente à Duarte e Marino Ltda, é um local onde a alçada pública não atuará na manutenção, visto isso, o antigo galpão passa a ser apenas outro abandonado na cidade sendo que, o mesmo é um remanescente industrial de fundamental importância para o município, não só pelo contexto histórico, mas também por ser um marco na paisagem urbana.

Sousa (2008) enfatiza:

(...) é importante atentar para o fato de que a derrocada de uma fábrica não repercute negativamente apenas no âmbito econômico, mas também representa transformações para o seu entorno e, em sua maioria, essas transformações tem aspectos negativos, pois esses antigos prédios acabam por assumir um caráter clandestino, servindo como depósito de lixo ou criadouro de insetos que podem ocasionar uma série de endemias para a população ao redor. (SOUSA 2008, p.60-61)

Desde seu declínio, os edifícios da SANBRA passaram a ser alvo de vandalismo e pichações. Embora o local seja próximo ao centro da cidade e vicinal a Faculdade Antônio Eufrásio de Toledo (TOLEDO), o que gera uma dinâmica diurna e noturna ao local, o edifício foi vítima de abandono e degradação.

### **2.2.2 A venda parcial dos Edifícios SANBRA**

O fato de grande parte do imóvel estar em desuso, sendo utilizado para atividades consideradas ilícitas e em ruínas, favoreceu a venda parcial do terreno da antiga fábrica para uma construtora. A nova intervenção, a ocupar a área trata-se de dois condomínios residenciais fechados denominados Parque Príncipe de Andorra e Parque Príncipe de Mônaco, realização da Construtora MRV Engenharia, assunto que será tratado com mais especificidade posteriormente nesta pesquisa. Segundo reportagem publicada em 2013 pelo jornal “O Imparcial”:

O historiador Ronaldo Antônio Barbosa Macedo não vê problemas em abrir mão de parte do antigo prédio para dar lugar ao conjunto habitacional. Para ele, é possível conciliar respeito à história local e desenvolvimento [...] (O IMPARCIAL, 2013, disponível em: <<http://www.imparcial.com.br/site/condominio-e-erguido-em-antiga-fabrica-dasanbra>>, acessado em 20 de agosto de 2015).

A imagem a seguir corresponde as áreas vendidas a construtora e as áreas remanescentes (em vermelho), vejamos:

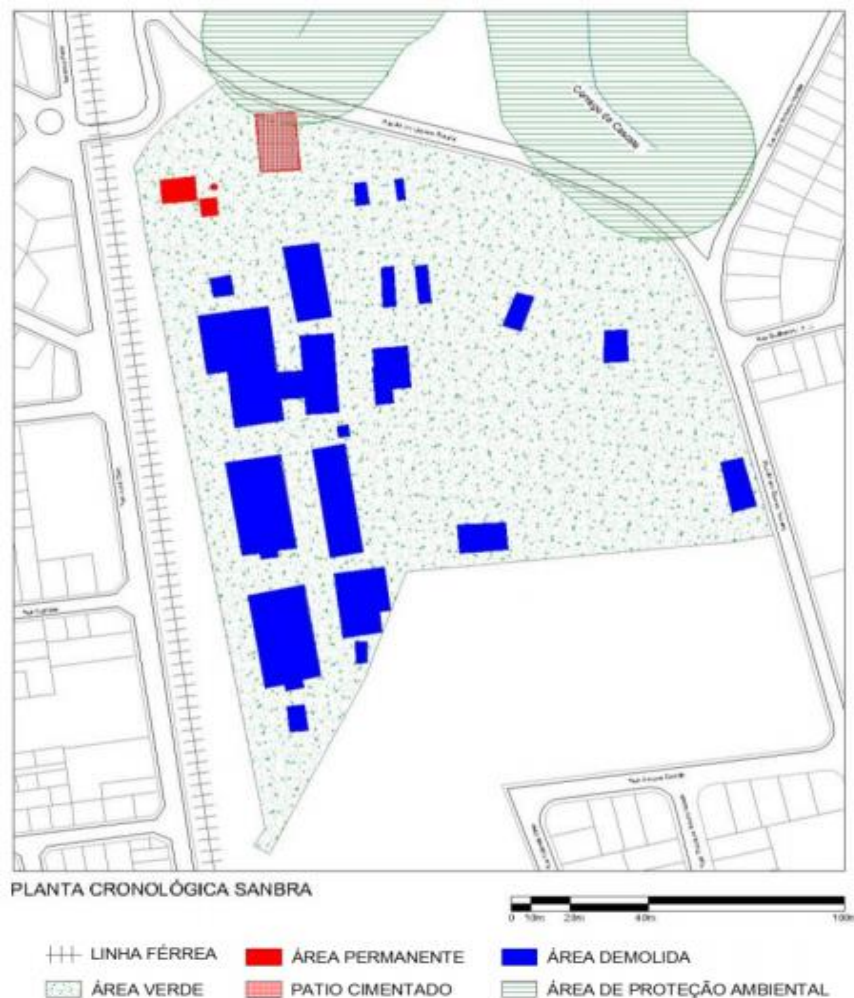


Figura 4 - Planta Cronológica da Preexistência - Fonte: Costa, 2014

Conforme a *figura 3*, as áreas que ainda permanecem estão a oeste do empreendimento, onde estão atualmente abrigava a termoelétrica, a caldeira e a chaminé de passagem de fumaça da usina (em vermelho).

A parte vendida para a Construtora MRV Engenharia para a construção dos condomínios residenciais correspondem aos galpões e edifícios responsáveis pelo processo fabril em si (em azul na *figura 3*). Segundo o Jornal IFronteira em 12 de fevereiro de 2014, a totalidade da preexistência antes era de um terreno com “(...) 58.128,00m<sup>2</sup> e área construída de aproximadamente 13.487,03m<sup>2</sup>”. (MENDONÇA e COSTA, 2014, p.13)

A seguir trataremos especificadamente da empresa MRV Engenharia e os empreendimentos localizados na antiga sede SANBRA. Abordaremos também quais foram os fatos que influenciaram para a referida empresa iniciar empreendimentos habitacionais em Presidente Prudente.

## **2.3 Instalação de Novos Condomínios: MRV Engenharia**

### **2.3.1 Breve relato sobre a Empresa MRV Engenharia**

A MRV Engenharia é uma construtora brasileira sediada na cidade de Belo Horizonte. Rafael Menin e Eduardo Fisher são co-presidentes da empresa e Rubens Menin Teixeira de Souza é o acionista majoritário. Desde 1979 no mercado imobiliário, segundo anunciado em seu Website Oficial, a MRV Engenharia construtora e incorporadora do país em seu segmento, e oferece casas e apartamentos em mais de 130 cidades do Brasil e tem como visão a antecipação de tendências e a melhor relação custo/benefício do mercado.

A empresa já possui mais de 260 mil casas e apartamentos vendidos em 19 estados brasileiros e o Distrito Federal. Além de construir empreendimentos, a empresa gera seis mil postos de trabalho por ano nos Estados de Minas Gerais, São Paulo, Paraná, Santa Catarina, Rio de Janeiro, Goiás, Bahia, Espírito Santo, Ceará, Rio Grande do Norte, Rio Grande do Sul, Maranhão, Mato Grosso, Mato Grosso do Sul, Pernambuco, Sergipe, Alagoas, Paraíba, Piauí, Sergipe e o Distrito Federal. (Disponível em: <<http://www.mrv.com.br/institucional/grupomrv>>, acesso em 27 de agosto de 2015)

Conforme pesquisas realizadas em seu Website, o sucesso da empresa é reflexo da união de três conceitos: localização dos imóveis, preço e forma de financiamento. A MRV Engenharia orienta a construção de seus residenciais nos melhores bairros das cidades onde está presente e seus projetos são baseados em

estruturas que podem ser replicadas em diferentes tipos de empreendimentos. Esta estrutura modular de construção permite que a companhia consiga reduzir o ciclo de incorporação e possa entregar seus imóveis em curtos prazos. Com isso, a empresa melhora o retorno obtido em seus empreendimentos. (Disponível em: <<http://www.mrv.com.br/institucional/diferenciais>>, acesso em 27 de agosto de 2015)

### **2.3.2 Fatores que influenciaram na instalação de empreendimentos imobiliários da empresa MRV Engenharia em Presidente Prudente**

O crescimento, os sistemas de integração e a regulamentação do mercado regional, bem como as transformações no cenário político e econômico nacional, têm aumentado as oportunidades de investimento no mercado imobiliário prudentino. Com o aquecimento do econômico do mercado local, diversas empresas construtoras e incorporadoras iniciaram atividades de investimento, estimulando a consolidação e o crescimento do mercado imobiliário de Presidente Prudente.

Mas, o que atrai grandes investidores, como a empresa MRV Engenharia, para cidade de Presidente Prudente?

Presidente Prudente atualmente é um dos principais polos industriais, culturais e de serviços do oeste de São Paulo, ao passo que, passou a ser conhecida como a "Capital do Oeste Paulista".

Vejamos a imagem a seguir:

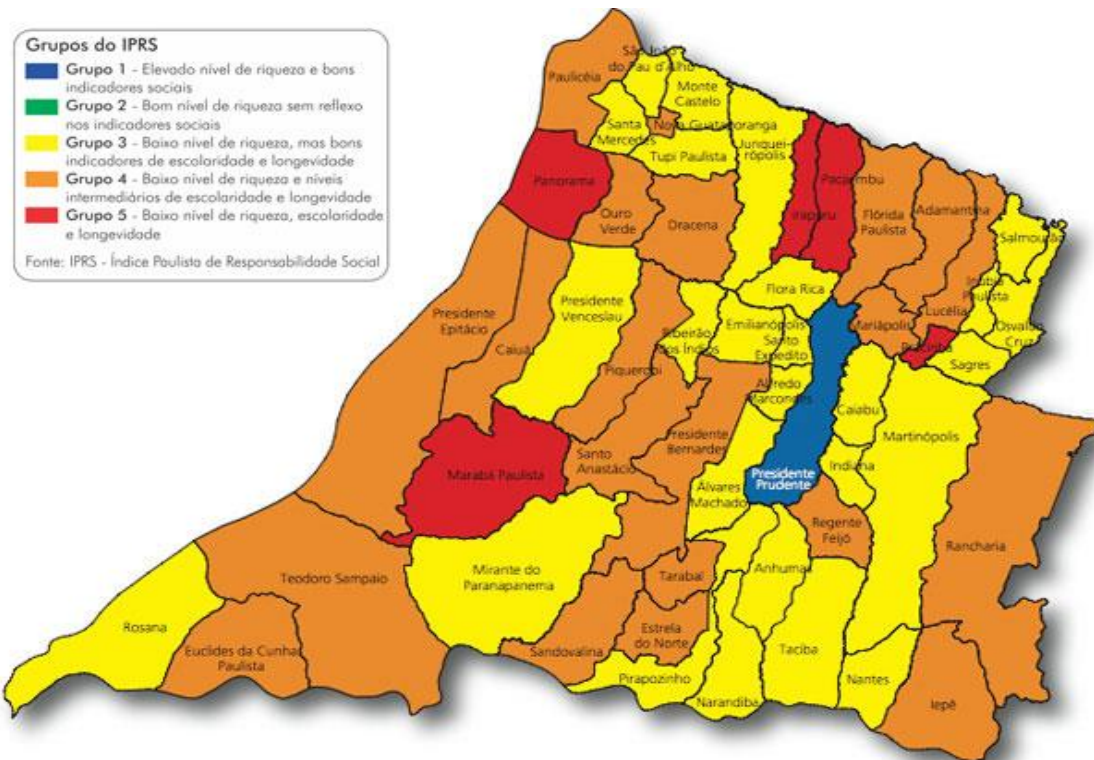


Figura 5 – Indicador social e riquezas - Fonte: INDICE PAULISTA DE RESP. SOCIAL - IPRS

A Região Administrativa de Presidente Prudente é uma das dezesseis regiões administrativas do estado brasileiro de São Paulo. É formada pela união de 53 municípios distribuídos em três regiões de governo. Como podemos observar na Figura 3, Presidente Prudente se destaca por ter elevados níveis de riquezas e bons indicadores sociais.

Ainda segundo o IBGE, o seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) é de 0,806 (2010), considerando como alto pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD) e um dos maiores do estado de São Paulo e ainda segundo a fonte a cidade possui a maioria dos indicadores elevados e todos acima da média nacional segundo o PNUD. (IBGE, 2010)

Deste modo, Presidente Prudente se torna um grande potencial para investimentos em empreendimentos Imobiliários, em especial as incorporações de apartamentos, uma vez que a tendência da cidade é aumentar sua população, e com o centro e os bairros periféricos cada vez mais densos demograficamente, a propensão são as instalações de prédios verticais. É o caso dos empreendimentos Parque Príncipe de Andorra e Parque Príncipe de Mônaco, realizados pela MRV Engenharia, assunto este que detalharemos a seguir.

### 2.3.3 Condomínios Parque Príncipe de Andorra e Parque Príncipe de Mônaco

As informações prestadas no presente, foram elaboradas a partir de questionário realizado na sede de vendas da empresa MRV Engenharia, na região central da cidade de Presidente Prudente, na data de 13 de julho de 2015, realizada com funcionário responsável pelo setor de vendas da referida empresa.

Os empreendimentos Parque Príncipe de Andorra e Parque Príncipe de Mônaco estes localizados na Rua Alvino Gomes Teixeira, Bairro Vila Maristela, contam no total com 896 unidades de moradias autônomas.

Serão 416 unidades no empreendimento Parque Príncipe de Andorra com área total de 28.335,88m<sup>2</sup>, sendo 13 apartamentos de 1 dormitório com áreas de 40 à 41m<sup>2</sup> e 403 apartamentos de 2 dormitórios com áreas de 45 à 48m<sup>2</sup>, que no momento contam com aproximadamente apenas 50 unidades disponíveis e com data prevista de entrega para dezembro de 2015. A imagem abaixo mostra uma perspectiva da fachada do condomínio:



*Figura 6 - Perspectiva Fachada Parque Príncipe de Andorra - Fonte: Site Oficial MRV*

Para o Parque Príncipe de Mônaco serão 480 unidades, com a área total de 25.480,51m<sup>2</sup>, distribuídas em 15 apartamentos de 1 dormitório área total de 40,9m<sup>2</sup> e 465 apartamentos de 2 dormitórios área total de 47,05m<sup>2</sup>, com aproximadamente 150 unidades disponíveis e com data prevista para entrega de chaves em abril do ano de 2016. As imagens a seguir mostram projeções do condomínio:



Figura 7 - Planta Parque Príncipe de Mônaco - Fonte: Site Oficial MRV



Figura 8 – Imagem Promocional Entrada Social Parque Príncipe de Mônaco - Fonte: Site Oficial MRV

Ambos os condomínios contam com áreas de uso comum, sendo: Salão de Festas, Playground, Espaço Fitness, Kids Room, Quadra Gramada,

Estação de Ginástica, Espaço Gourmet, Piscinas Adulto e Infantil. Abaixo fotos promocionais dos espaços de área comum:



*Figura 9 - Imagem Promocional Piscina - Fonte: Site Oficial MRV*



*Figura 10 - Imagem Promocional Playground - Fonte: Site Oficial MRV*

Ainda segundo o entrevistado, cerca de 30% das unidades já negociadas foram compradas com o objetivo de investimento e outros 40% vendidos para moradia de estudantes, segundo ele muitos pais compraram pensando na futura faculdade dos filhos, já que, como já citado anteriormente, os empreendimentos estão localizados ao lado da Instituição Toledo Prudente Centro Universitário.



## 2.4 Empreendimentos MRV na Vila Furquim: Estudo Introdutório a Pesquisas Futuras

Os dados que serão apresentados a seguir foram extraídos das pesquisas realizadas pelo grupo de Iniciação Científica do Centro Universitário Toledo, Grupo de pesquisa Gestão e Sustentabilidade 2015, que tem como objetivo estudar a dinâmica do bairro em relação a viabilidade socioeconômica dos empreendimentos localizados na Vila Maristela, esta que faz divisa com a Vila Furquim.

A Vila Furquim é considerada um dos bairros mais antigos de Presidente Prudente. Sua população predominante é formada por adultos, como mostra o gráfico a seguir:

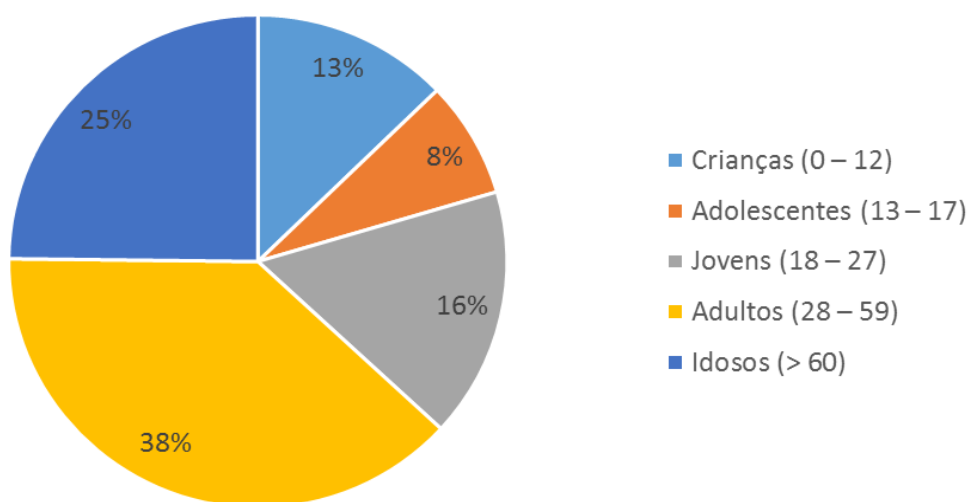


Figura 11 - Tempo de residência no bairro - Fonte: Grupo de Iniciação e Pesquisa, 2015

No começo da pesquisa, acreditava-se que a maior parcela da população seria constituída por idosos, contudo, os resultados apontaram que cerca de 38% das pessoas tem idade entre 28 e 59 anos, neste caso adultos, contrariando a ideia de comparação entre a idade do bairro e seus respectivos habitantes. A análise dos dados revela que a medida em o bairro se desenvolveu, houve uma “troca de gerações”, ou seja, o bairro deixa essa característica de pessoas idosas e passa a ter pessoas mais jovens.

Em comparação com a idade médias dos futuros moradores dos condomínios, cerca de 30 anos de idade (informação adquirida com funcionário MRV) com a idade dos moradores já residentes no bairro, podemos projetar uma população futura de pessoas jovens, de mais estudantes e menos idosos, ratificando ainda mais a mudança de gerações, fato que o bairro já vivencia a anos.

Em relação a renda apontada pelas pesquisas, observamos que a predominância é de 2 a 4 salários mínimos, baseado no salário de R\$ 788,00 (setecentos e oitenta e oito reais), conforme o gráfico a seguir:

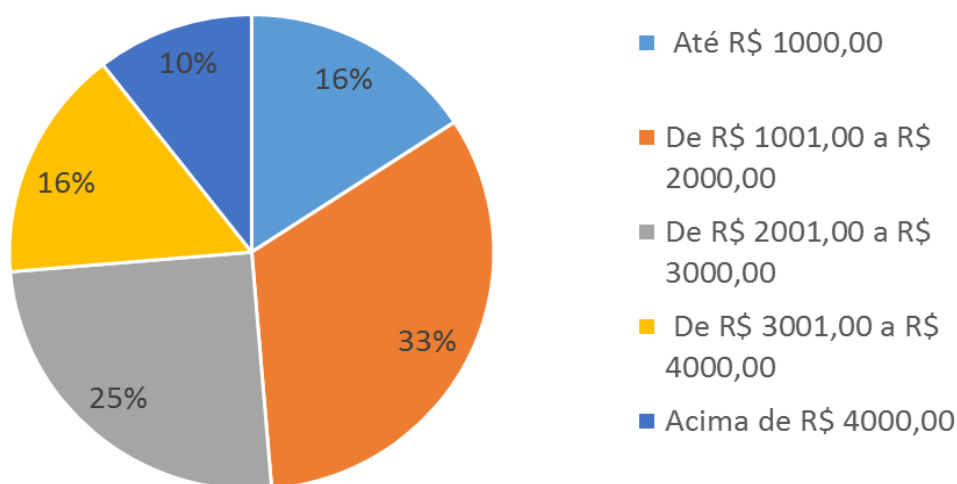


Figura 12 - Renda Familiar - Fonte: Grupo de Iniciação e Pesquisa, 2015

Usando de métodos comparativos, se empregarmos a renda média dos futuros moradores dos empreendimentos em comparação a renda dos já residentes no bairro, iremos observar um grande contraste entre as duas, uma vez que segundo relato do funcionário da MRV Engenharia, a renda média dos compradores dos apartamentos permeia os R\$ 5.000,00 reais, enquanto a renda média atual dos moradores do bairro é de apenas R\$ 2.000,00 reais.

O entrevistado explicou que de fato a renda média dos compradores, salvo alguns casos, não ultrapassava R\$ 2.500,00 reais, mas para facilitar a compra dos imóveis a serem financiados, usavam o método de composição de renda, ou seja, agregam rendas de várias pessoas da mesma família para atingirem um teto alto. Tal método é aplicado, pois, quanto maior a comprovação de renda, menor é o valor a se dar de entrada, uma vez que os bancos que financiam os imóveis não aceitam que o valor da parcela ultrapasse 30% da renda bruta.

A pesquisa buscou também analisar a situação dos imóveis no bairro, o resultado foi que a maioria das casas pesquisadas já são pagas, e a porcentagem de casas que são alugadas é de 31% conforme o gráfico a seguir:

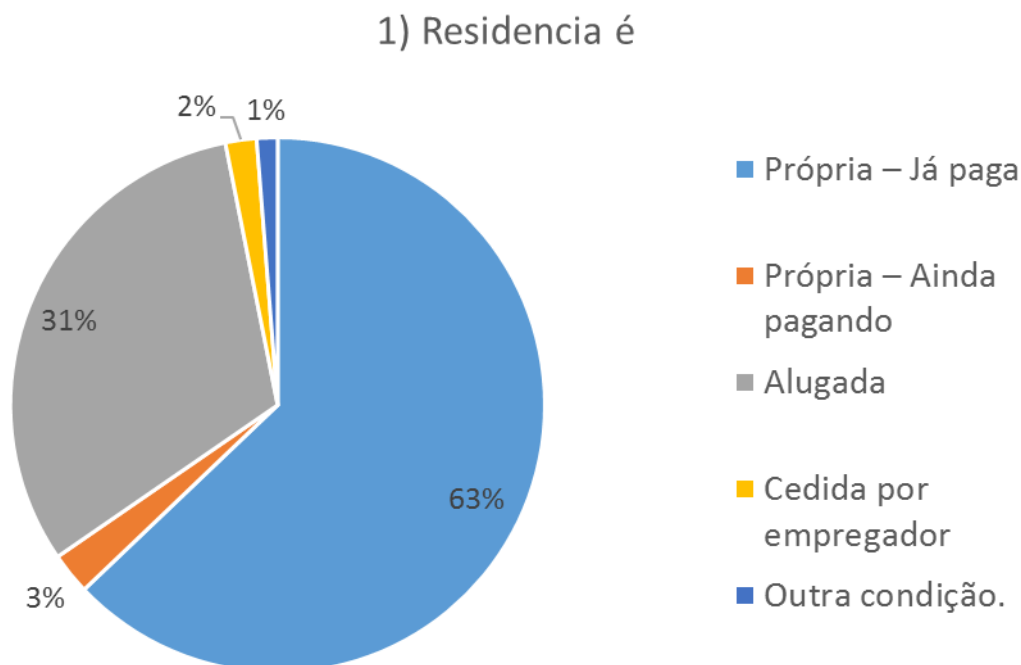


Figura 13 - Situação da residência - Fonte: Grupo de Iniciação e Pesquisa, 2015

Outra questão levantada pelos pesquisadores é em relação a perspectivas de crescimento do bairro na visão dos moradores.

Vejamos o gráfico a seguir:

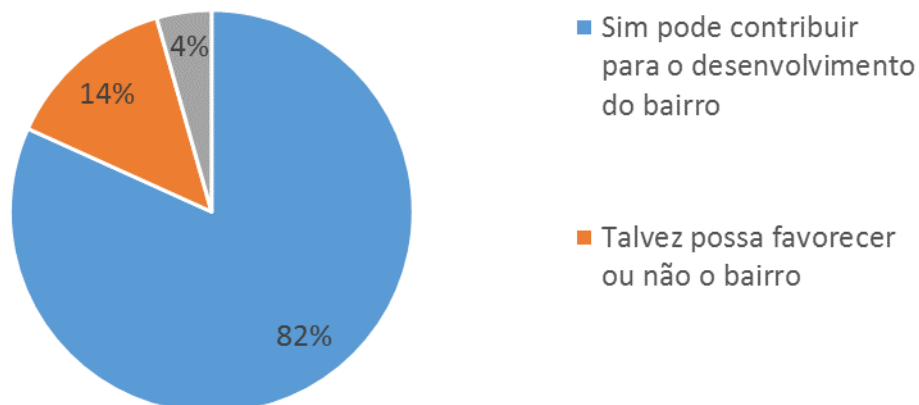


Figura 14 - Porcentagem de pessoas que acreditam na valorização do bairro - Fonte: Grupo de Iniciação e Pesquisa, 2015.

É nítido o que o gráfico acima demonstra: Os moradores acreditam na valorização do bairro. Contudo, em âmbitos gerais, o bairro tem capacidade para suportar tamanho empreendimento? Sendo que, conforme dados apresentados pelas pesquisadas de campo, os comércios locais, linhas de ônibus coletivo e áreas de lazer já são insuficientes aos moradores já residentes. Segundo entrevista realizada com funcionário da MRV engenharia, são esperados em média 3 pessoas por unidade no empreendimento, isso resultará em média em 2700 pessoas a mais no bairro. Assim é evidente que o bairro necessitará de uma transformação para atender uma demanda tão alta.

O presente artigo se limita ao assunto hodierno, ficando para próximas oportunidades o estudo da estrutura do bairro e possíveis impactos para o recebimento dos empreendimentos supra estudados. Uma futura pesquisa aprofundará em estudos, tais como: Estudo de Mobilidade Urbana do Bairro; Supervalorização de Imóveis; Porte dos Comércios Locais; Futuros Comércios a se Instalarem no Bairro; Segurança, entre outros.

### **3 CONCLUSÃO**

Levando-se em conta o que foi observado, concluímos que a história de Presidente Prudente teve seus alicerces firmados com a participação das grandes empresas no século XX. É sabido que estas empresas tinham suas instalações fixadas em pontos estratégicos, a maioria deles nas margens da ferrovia sorocabana, que funcionava como principal transporte para o recebimento de matéria prima e escoamento dos produtos finalizados. Com isso, além das empresas se instalarem nas proximidades na ferrovia, o povoamento da cidade tomara o mesmo rumo, primeiramente ao lado leste na Vila Marcondes e posteriormente ao lado oeste na Vila Goulart, onde encontramos o centro da cidade atualmente.

Além disto, observamos que nesta época de expansão, a cidade recebeu grandes investimentos, o que fomentou o mercado imobiliário e como consequência os processos de especulação imobiliária. Tal façanha teve início

quando os coronéis Goulart e Marcondes começaram a lotear várias áreas, um exemplo foi a vila a leste e a oeste da ferrovia.

Algumas das empresas instaladas as margens da ferrovia tiveram suas portas fechadas após metade do século XX, foi o caso da SANBRA, empresa que foi responsável por grande parte da produção algodoeira na cidade e que teve suas instalações abandonadas após este período. Nos anos posteriores ao do fechamento, os edifícios SANBRA vieram a servir apenas para vandalismo, moradia para moradores de rua e dependentes químicos.

Contudo, após anos de abandono, o edifício SANBRA viera a ser vendido e no local onde só se encontravam escombros e ruínas, desse espaço a dois condomínios, estes que futuramente abrigaram cerca de 896 famílias.

Por fim, a presente pesquisa, com o auxílio de dados colhidos na região, pelo Projeto de Iniciação Científica Toledo Prudente, Grupo Gestão e Sustentabilidade, 2015, trouxe uma pequena dimensão do que os referidos condomínios transformariam na região onde se instalaram, dando espaço e oportunidade a novas pesquisas voltados ao presente tema.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABREU, Dióres Santos. **Formação histórica de uma cidade pioneira paulista: Presidente Prudente**. Presidente Prudente: FFCLPP, 1972.

BELTRÃO SPOSITO, Maria E. **O chão em Presidente Prudente: a lógica da expansão territorial urbana**. Rio Claro: IGCE, Dissertação (Mestrado em Geografia) 1983.

CENTRO UNIVERSITÁRIO “ANTONIO EUFRÁSIO DE TOLEDO”. **Normalização de apresentação de monografias e trabalhos de conclusão de curso**. 2007 – Presidente Prudente, 2007, 110p.

IMPARCIAL, O. **Condomínio é erguido em antiga fábrica da Sanbra**. O Imparcial, Presidente Prudente, 18 jun. 2013. Disponível em: <http://www.imparcial.com.br/site/condominio-e-erguido-em-antiga-fabrica-da-sanbra> Acesso em: 25 de julho de 2015.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE) (2011). **Tabela 1 - Produto Interno Bruto a preços correntes e Produto Interno Bruto per capita**

**segundo as Grandes Regiões, as Unidades da Federação e os municípios - 2007-2011.** Visitado em 12 de agosto de 2015.

MENDONÇA, D. M.; COSTA, R. L. **IMPORTÂNCIA E PRESERVAÇÃO DO LEGADO INDUSTRIAL: O caso do eixo industrial em Presidente Prudente/SP.** 3º COLÓQUIO IBERO-AMERICANO PAISAGEM CULTURAL, PATRIMÔNIO E PROJETO. Belo Horizonte, 2014.

PEREIRA, Sílvia Regina. **Expansão e estruturação interna do espaço urbano de Presidente Prudente.** Presidente Prudente: FCT/UNESP, Dissertação (Mestrado em Geografia) 2002, p.56.

PROGRAMA DAS NAÇÕES UNIDAS PARA O DESENVOLVIMENTO (PNUD) (2010). **Ranking decrescente do IDH-M dos municípios do Brasil *Atlas do Desenvolvimento Humano*.** Visitado em 12 de agosto de 2015.

SANTOS, Milton. **Metrópole corporativa fragmentada.** São Paulo: Nobel, 1990.

SILVA, Ronés Borges. **A Expansão Territorial Urbana e o Programa de Desfavelamento e Loteamentos Urbanizados.** Caminhos de Geografia, Uberlândia v. 10, n. 30, ISSN 1678-6343, 2008, p. 188-191.

SILVA, Ronés Borges. **A Segregação Sócio Espacial Urbana em Presidente Prudente – SP.** REVISTA DA CATÓLICA, UBERLÂNDIA. Uberlândia: v. 1, n. 2, p. 81-104, 2009.

SINGER, Paul. **“O uso do solo urbano na economia capitalista”.** Boletim Paulista de Geografia. São Paulo: AGB, nº 57, 1980. p. 77-92.

SOBARZO MIÑO, Oscar Alfredo. **A Segregação Sócio Espacial em Presidente Prudente: análise dos condomínios horizontais.** Presidente Prudente, Dissertação (mestrado em Geografia) - FCT/UNESP, 1999.

SOUSA, Adriano Amaro de. **O processo de industrialização em São Paulo e o seu desdobramento no oeste paulista: o caso das indústrias de Marília - SP e de Presidente Prudente - SP.** Etic-encontro de iniciação científica-ISSN 21-76-8498, v. 3, n. 3, 2009.

SOUSA. Izabel A. M. de. **Uma análise da morfologia urbana de Presidente Prudente: as antigas áreas industriais seu uso e seu não uso.** Presidente Prudente. Monografia (Bacharelado Geografia) UNESP, 2008.