

CONDOMÍNIOS VERTICAIS NA AVENIDA PAULO MARCONDES EM PRESIDENTE PRUDENTE (SP), BRASIL

**Matheus Guimarães Lima,
UFGD,
mgl.geopp@gmail.com**

**Helena Cardoso Dalperio,
UNESP,
cardosodalperiohelena@gmail.com**

RESUMO

Presidente Prudente (SP) é uma cidade de porte médio, localizada no oeste paulista, e tem testemunhado a expansão de seu tecido urbano ao longo das duas últimas décadas. O presente texto tem como objetivo analisar os processos de expansão urbana na Avenida Paulo Marcondes, na referida cidade. A avenida apresenta características de subcentro, com a presença de diversas categorias e subcategorias de comércios e serviços. Além disso, tem ocorrido implantação de condomínios verticais ao longo da avenida, o que caracteriza processo de verticalização habitacional. Sob essa perspectiva, buscamos caracterizar os diferentes condomínios, bem como as relações cotidianas de alguns de seus moradores com a avenida e com a cidade, em consonância com suas características socioeconômicas. Para tanto, foi realizada pesquisa bibliográfica, bem como pesquisa de campo e foram conduzidas entrevistas.

Palavras-chave: Centralidade; Condomínios; Verticalização.

1 INTRODUÇÃO

Em Presidente Prudente, como em outras cidades médias do interior do estado de São Paulo (Marília, Bauru etc.), historicamente, a hierarquia urbana tem sido caracterizada pela presença de um centro tradicional (estrutura monocêntrica) que, aos poucos, com o passar do tempo, vai compartilhando funções (comércio e serviços) com os subcentros que surgem em bairros residenciais afastados (estrutura policêntrica) (ZANDONADI, 2008; OLIVEIRA, 2014).

Nas últimas duas décadas, em Presidente Prudente, foi estabelecido um subcentro comercial e de serviços na Avenida Paulo Marcondes, uma via de acesso de grande importância para bairros (Humberto Salvador, João Domingos Neto, Jardim Cremonesi) e distritos (Montalvão, Floresta do Sul, Eneida) localizados na porção norte do município.

Além disso, sobretudo na última década (desde 2010), a referida avenida tem passado por processo de verticalização e incremento populacional, em razão de condomínios residenciais verticais inaugurados e outros cuja inauguração é iminente.

Observamos que os condomínios verticais inaugurados na Avenida Paulo Marcondes são mercadologicamente direcionados às classes média e média-baixa. Atualmente, há cinco condomínios verticais já ocupados na avenida (inaugurados no período 2010-2014 e que somam 828 apartamentos). Há, ainda, outros dois condomínios em obras (Príncipe da Bélgica e Reserva Santa Clara), com inaugurações previstas para 2020 e 2021, e que irão acrescentar 496 apartamentos ao total.

Diante do exposto, tomamos como objetivos: a) Analisar o processo de verticalização habitacional que tem ocorrido na avenida; b) Tendo como pressuposto a existência de condomínios verticais na avenida, caracterizá-los (estrutura física/de lazer/de segurança); e c) analisar as práticas e representações sociais de sujeitos de diferentes poderes econômicos que os habitam.

2 REVISÃO DA LITERATURA

O espaço urbano encontra-se em gênese constante, transformando-se, de acordo com as ações perpetradas pelos agentes sociais que dele se apropriam, sendo o espaço urbano, simultaneamente, meio, produtor e produto desses agentes. Nessa perspectiva, a cidade é um

ambiente fértil para práticas de reprodução do capital, via comércio/consumo de mercadorias e bens de consumo. Essas são condições favoráveis, para que se estabeleçam áreas que concentram tais atividades no tecido urbano: as áreas centrais e os subcentros (VILLAÇA, 2001; WHITACKER, 2006; ZANDONADI, 2008; OLIVEIRA, 2014).

Observa-se, assim, que as cidades contemporâneas são constituídas por tecido urbano fragmentado espacial, social e culturalmente, e tendem a funcionar como ilhas dispersas, no sentido das experiências vividas pelos moradores (DUHAI; GIGLIA, 2016).

Destacamos, nesse sentido, que o surgimento de novas centralidades em Presidente Prudente – sobretudo na contemporaneidade – ocorre, fundamentalmente, em razão do aumento populacional da cidade e da expansão de seu tecido urbano, que se tornou polinucleado. Esse processo, ocorreu em consonância com o desenvolvimento dos meios de transporte, sobretudo com a expansão do transporte individual, em razão da popularização da aquisição de automóveis e do surgimento de vias de acesso às áreas não-centrais. Essas vias de acesso não-centrais, muitas vezes se tornam lugar de construção de condomínios verticais (VILLAÇA, 2001; WHITACKER, 2006; ZANDONADI, 2008; OLIVEIRA, 2014).

Nesse sentido, destacamos o papel exercido pelo programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), instituído em 2009 pelo governo federal e que fomentou o surgimento de muitos condomínios verticais, direcionados majoritariamente à classe média-baixa, como ocorreu na Avenida Paulo Marcondes (VILLAÇA, 2001; WHITACKER, 2006; ZANDONADI, 2008; OLIVEIRA, 2014).

3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Partimos de pesquisa bibliográfica, principalmente relacionada ao urbanismo e a Geografia Urbana. A pesquisa bibliográfica é fundamental, pois fornece o arcabouço teórico-metodológico sobre o qual o trabalho se sustenta (LIMA, 2018).

Realizamos, também, pesquisas de campo, as quais são amplamente empregadas em pesquisas geográficas, pois elas possibilitam “contato direto com os sujeitos sociais que se encontram inseridos no âmbito da pesquisa” (LIMA, 2018, p. 21). Durante as pesquisas de campo, realizamos entrevistas com sujeitos que moram em condomínios verticais localizados ao longo da Avenida Paulo Marcondes. Salientamos que os nomes utilizados para designar os sujeitos entrevistados são fictícios, optamos por isso com intuito de preservar suas

identidades. Com o mesmo objetivo, outras informações particulares que não julgamos essenciais foram omitidas do presente texto.

Para elaborar a representação cartográfica presente no artigo, utilizamos o software Google Earth Pro®. Destacamos que esse é um software de “acesso livre e que, em razão de sua eficiência e gratuidade”, tem “grande valor na construção do saber geográfico” (LIMA, 2018, p. 38).

4 DISCUSSÃO E ANÁLISE DOS DADOS

Observamos que muitos dos condomínios localizados na Avenida Paulo Marcondes têm nomes pomposos, que remetem à nobreza, ao luxo e à diferenciação social. Os condomínios localizados na Avenida Paulo Marcondes, por exemplo, têm os seguintes nomes: 1) Residencial Príncipe de Astúrias; 2) Residencial Saint Paul I; 3) Residencial Saint Paul II; 4) Residencial Reserva Santa Clara; 5) Residencial Príncipe Imperial; 6) Residencial Príncipe da Bélgica; 7) Residencial Alto da Colina (Figura 1).

Figura 1: Localização de condomínios na Avenida Paulo Marcondes



Fonte: os autores, 2019.

Desses sete condomínios, cinco surgiram após a instituição do programa MCMV, sendo três de responsabilidade de uma mesma incorporadora que se especializou nesse tipo de construção e tem construído condomínios similares por todo o país.

Os dois condomínios que já existiam previamente, são os residenciais Saint Paul I e II, inaugurados em 2000. Salientamos que o Residencial Príncipe da Bélgica ainda não foi inaugurado, estando em fase final de obras. O condomínio Reserva Santa Clara teve as obras recém iniciadas e no lugar da futura construção, cuja previsão de entrega é abril de 2021, há um plantão de vendas com apartamento decorado para apreciação de possíveis compradores.

Embora construídos em épocas diferentes – há duas décadas de diferença entre a inauguração dos condomínios Saint Paul I e II e da futura entrega do Reserva Santa Clara –, os apartamentos dos diferentes condomínios localizados na avenida possuem mais semelhanças do que distinções. Os condomínios têm em comum o número de pavimentos (quatro ou cinco, o que dispensa a obrigatoriedade de elevadores conforme a legislação) e o número de vagas de garagem por apartamento, apenas uma.

Notamos, todavia, que os apartamentos dos condomínios mais novos, são menores que os dos mais antigos (Tabela 1).

Tabela 1: Informações sobre os condomínios localizados na Avenida Paulo Marcondes

Condomínio	Inauguração	Quantidade de apartamentos	Quartos	Banheiros	Metros ²
Príncipe de Astúrias	2011	160	1 ou 2	1	40 e 47
Saint Paul I	2000	320	3	3	78
Saint Paul II	2000	96	3	1	60
Príncipe Imperial	2014	160	1 ou 2	1	40 e 47
Alto da Colina	2014	92	2	2	60
Príncipe da Bélgica	2020	92	2	1	39
Reserva Santa Clara	2021	256	2	1	47

Fonte: os autores, 2019.

Embora possamos observar que o tamanho dos apartamentos nos condomínios mais novos é menor que nos mais antigos, observamos também que o lançamento mais recente, o condomínio Reserva Santa Clara, terá equipamentos de lazer inexistentes em qualquer outro condomínio localizado na avenida (piscina e campo de futebol). No que se refere à presença de equipamentos de lazer e espaços de convivência nos condomínios, catalogamos os

seguintes (tabela 2):

Tabela 2: Equipamentos de lazer presentes nos condomínios

Condomínio	Salão de festas com churrasqueira	Playground	Quadra esportiva	Campo de futebol	Piscina
Príncipe de Astúrias	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
Saint Paul I	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
Saint Paul II	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO
Príncipe Imperial	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
Alto da Colina	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
Príncipe da Bélgica	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
Reserva Santa Clara	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM

Fonte: os autores, 2019.

O condomínio Reserva Santa Clara destaca, em seu material promocional, que o empreendimento será o primeiro na avenida a contar com campo de futebol e piscina. A presença sobretudo da piscina sugere que o empreendimento, ao menos, teoricamente e/ou pretensamente, encontra-se em um patamar superior aos dos outros condomínios, mesmo tendo metragem similar e dispondo de apenas uma vaga de garagem por apartamento.

Por outro lado, o Residencial Saint Paul I, que é o mais antigo dentre os condomínios localizados na Avenida Paulo Marcondes, é também o que possui o maior número de apartamentos, bem como os apartamentos de maior metragem quadrada. Além disso, apenas os apartamentos do Saint Paul I, ao longo da avenida, possuem três dormitórios e três banheiros.

Com intuito de compreender o modo de vida de um de seus moradores, entrevistamos Silvana, 58 anos. Silvana é profissional de administração, pós-graduada e tem renda de mais de cinco salários mínimos. Divorciada, ela vive no Saint Paul I há 15 anos. Silvana, conta que após se divorciar do pai de seus dois filhos, mudou-se com eles – crianças na época – para o condomínio, em 2004, pois enxergou um ambiente saudável e seguro para criá-los, além da possibilidade de valorização do imóvel numa escala temporal mais ampla.

Posteriormente, após os filhos saírem de casa para estudar, Silvana passou a viver sozinha, a partir de 2014. No início de 2018, um de seus filhos que não morava mais em Presidente Prudente, retornou à cidade, e, atualmente, divide o apartamento e as despesas com Silvana.

Como podemos observar no depoimento de Silvana, pesou na escolha pela aquisição do imóvel, a possibilidade de valorização e o tamanho do espaço, composto por três quartos e três banheiros. Ela, entretanto, aponta como negativo, o fato de cada apartamento possuir apenas uma vaga de garagem, o que gera transtornos, como no caso de seu filho, que paga para outro condômino, para utilizar sua vaga de garagem.

O que observamos, nesse sentido, é que, passados aproximadamente 20 anos, desde a inauguração dos condomínios Saint Paul I e II, os outros condomínios que os sucederam, não ampliaram a oferta de vagas de estacionamento. Essa condição contrasta com a de condomínios verticais de alto padrão, direcionados mercadologicamente ao público de altíssimo poder aquisitivo, que costumeiramente possuem, três, quatro ou mais vagas de garagem por apartamento.

Também observamos que Silvana destaca a guarita, o porteiro, a cancela e o circuito fechado de TV como trunfos que transmitem sensação de segurança, pois controlam o acesso de visitantes, inibem invasores e monitoram o que se passa nas áreas comuns. Quanto aos equipamentos e dispositivos de segurança presentes, dentre os cinco condomínios já habitados na avenida, observamos o seguinte (tabela 3):

Tabela 3: Equipamentos/dispositivos de segurança nos condomínios.

Condomínio	Porteiro 24/h	Cancela e portão elétrico	Monitoramento por câmeras	Cerca elétrica	Concertina
Príncipe de Açores	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO
Saint Paul I	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO
Saint Paul II	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
Príncipe Imperial	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
Alto da Colina	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO

Fonte: Os autores, 2019.

Como é possível observar, todos os condomínios possuem guarita, porteiro 24 horas e monitoramento por câmeras. As cercas elétricas são praticamente unanimidade, sendo o condomínio Saint Paul II o único a não as possuir. As concertinas, por outro lado, estão presentes em apenas um condomínio.

Além de Silvana, entrevistamos Felipe, 37 anos, que mora no condomínio Príncipe de Astúrias desde 2011. Felipe tem o ensino médio completo e, trabalha no setor moveleiro. Atualmente, ganha um salário mínimo e meio por mês.

Felipe vive no condomínio, desde 2011, com a esposa e o filho. Na época, o mercado no qual atua estava bastante aquecido, e tanto a demanda, quanto os valores ganhos, eram maiores. Felipe afirma que, em um passado não muito distante, tinha renda que era pelo menos o dobro da atual. A partir de 2016, segundo Felipe, sua família passou por dificuldades financeiras, em razão da queda de demanda no mercado em que atua e de sua esposa, Taís, ter perdido o emprego, ficando desempregada por quase dois anos.

Recentemente, Taís conseguiu voltar ao mercado de trabalho – é profissional técnica de saúde – e recebe cerca de um salário mínimo para atuar em regime de plantões, não trabalhando diariamente. As finanças foram estabilizadas, entretanto, Felipe afirma, que as despesas familiares precisam ser rigorosamente acompanhadas, para evitar endividamento. Felipe afirma que possui o desejo de voltar a trabalhar como autônomo, ao passo que Taís enxerga na educação formal o caminho para ascensão profissional/social, tendo o desejo de futuramente se qualificar em sua área por meio de ingresso no ensino superior.

Felipe afirma, ainda, que, em sua concepção, morar em condomínio era algo exclusivo para pessoas de alto nível socioeconômico, e que nunca teve como objetivo de vida morar em um, sendo sua vontade, apenas adquirir um imóvel próprio. Sua esposa, entretanto, idealizava morar em um condomínio fechado e não se mostrou disposta a mudar para outro lugar, mesmo diante das dificuldades financeiras enfrentadas pela família, quando chegaram a atrasar o pagamento da taxa de condomínio alguns meses.

A associação entre distinção social e moradia em condomínio fechado feita por muitas pessoas fica evidente em um trecho da entrevista, quando Felipe descreve a reação de familiares de sua esposa ao saberem da assinatura do contrato de compra do apartamento. Conforme Felipe, eles disseram que Taís estava “chique, morando em condomínio fechado igual rica”.

Questionado sobre a educação do filho, Felipe diz que o menino estuda em uma escola municipal de ensino fundamental I, localizada próxima ao condomínio (cerca de 100 metros de distância) e que, quando chegar a idade do ensino fundamental II, deverá estudar na Escola Estadual Arlindo Fantini, vizinha de muro do condomínio. Felipe destaca como um trunfo, a proximidade de escolas públicas, já que não terá que se preocupar com o deslocamento do menino para estudar em outro bairro.

O fato de o filho de Felipe estudar em uma escola pública e de não haver planos de mudança para o ensino privado revela qual é o nível socioeconômico real de Felipe, em total

discrepância com o padrão de vida apresentado em anúncios publicitários do condomínio Príncipe da Bélgica, cujos apartamentos são similares ao de Felipe, sendo, inclusive, de responsabilidade da mesma incorporadora.

O referido vídeo, ao mostrar pontos de interesse próximos ao condomínio, mostra alguns comércios e serviços presentes na avenida, ressaltando a comodidade de tê-los próximos ao lar. De alguma forma, porém, a Escola Estadual Arlindo Fantini não é citada no vídeo.

Para ilustrar opções de escolas próximas ao condomínio, o vídeo omite todas as escolas públicas das redondezas, optando por mostrar duas escolas privadas, uma localizada na Rua Coronel Albino, Jardim Paulista e outra na Avenida Salim Farah Maluf, Jardim Maracanã, reforçando a estratégia de marketing que promove o ideal de diferenciação social, exclusividade e bonança socioeconômica (mesmo que de maneira imaginada), ao sugerir, que os moradores do condomínio não terão interesse em matricular seus filhos em escolas públicas e contarão com recursos para pagar as mensalidades das referidas escolas privadas (cerca de um salário mínimo).

Como Silvana tem poder econômico mais alto que Felipe, seria possível acreditar que ela possuía recursos para custear ensino privado para seus filhos (quando eles estavam em idade escolar), entretanto, assim como Felipe, Silvana afirma que seus filhos, estudaram em escola pública, à qual acessavam por meio de ônibus, pego no ponto de ônibus, bem em frente à entrada do condomínio Saint Paul I.

Ao analisar a relação dos entrevistados com o comércio e serviços localizados na avenida, percebem-se divergências entre Silvana e Felipe. Silvana reconhece a comodidade de ter comércio e serviços próximos, porém não tem o costume de fazer compras no comércio da avenida. Prefere fazer uma compra grande no início do mês em hipermercados e em grandes atacados da cidade, onde encontra preços mais vantajosos, e também maior oferta de produtos que no mercado principal da avenida.

Quanto aos serviços, a situação é diferente, Silvana, frequentemente, pede pizza pelo telefone, em uma das pizzarias localizadas na avenida, a poucos metros da entrada do condomínio onde vive. Já seu filho tem o hábito de pedir lanches e porções. Tudo convenientemente entregue bem rápido, segundo Silvana.

A proximidade do principal shopping center da cidade (Prudenshopping), a cerca de 1,2 quilômetro, é algo que Silvana também destaca. Ela afirma, que tem o hábito de,

semanalmente, ir ao shopping com amigas e familiares – irmãs, primas –, todas do mesmo nível socioeconômico que ela. No shopping center comem petiscos, bebem *chopp* e conversam bastante. Além disso, Silvana tem costume de comprar roupas em dois grandes magazines, localizados no mesmo shopping center.

Já Felipe e sua família não têm condições financeiras para fazer uma grande compra no início do mês, pois ficariam sem recursos para outras despesas, como a prestação mensal do financiamento do apartamento e a taxa de condomínio, e possíveis eventualidades, como alguma despesa médica do casal ou do filho (diferentemente de Silvana, Felipe e família não possuem plano de saúde).

Dessa forma, Felipe e família vão ao mercado principal da avenida (localizado a 150 metros de distância de seu apartamento), de acordo com as necessidades do dia, o que significa ir ao mercado com muito mais frequência que Silvana (quase diariamente).

Contraditoriamente, embora tenha renda menor que Silvana, a família de Felipe acaba pagando mais caro no mercado local, pelos mesmos produtos que Silvana compra em hipermercados e atacados. Felipe afirma, que gostaria de fazer compras em hipermercados e atacados, porém nesses estabelecimentos o pagamento à vista ou no cartão de débito (para que seja possível aproveitar promoções), acaba sendo uma barreira, já que há alguns anos ele evita utilizar cartões de crédito/débito.

Sobre a utilização dos serviços instalados na avenida, Felipe afirma que ele e a família vão, vez ou outra, à uma sorveteria, mas não têm hábito de pedir pizza, lanche etc. ou qualquer tipo de comida para entregar. Felipe afirma, ainda, que, com exceção das idas à sorveteria, pouco saem para comer fora e tampouco têm o hábito de frequentar o Prudenshopping, dadas as limitações do orçamento familiar, optando pelo centro da cidade, onde encontram opções de preços mais baixos, ou pelo comércio da própria Avenida Paulo Marcondes.

5 CONCLUSÕES

As cidades médias brasileiras têm passado por processos de fragmentação, já que as expansões urbanas têm ocorrido em descontinuidade. Processos de fragmentação socioespacial, anteriormente observados em cidades grandes e metrópoles, têm sido reproduzidos em cidades médias, como Presidente Prudente. Pouco a pouco, surgem novas

centralidades alternativas aos centros tradicionais que, historicamente, polarizaram comércio e serviços diversos.

Alguns eixos viários, com oferta generosa de espaços vazios, tornam-se subcentros comerciais e de serviços, além de se tornarem lugar de implantação de condomínios verticais, mercadologicamente voltados à sujeitos de nível socioeconômico médio-baixo. A Avenida Paulo Marcondes tem passado pelos processos citados; em seus 2,3 quilômetros de extensão a avenida concentra 80 estabelecimentos comerciais ou de serviços, instalados de forma coesa.

No que se refere aos condomínios, além de cinco condomínios ocupados há outros dois em fases finais de obras. Nesse prisma, destacamos a importância do programa habitacional Minha Casa, Minha Vida, na popularização desse tipo de *habitat*, entre os setores médios da sociedade brasileira ao longo da última década.

Nota-se que as incorporadoras responsáveis pelos condomínios verticais localizados na Avenida Paulo Marcondes utilizam estratégias de marketing que enfatizam as virtudes de se residir em um condomínio, associando-as a ideais de diferenciação social – expressas nos nomes pomposos dos condomínios – e à pretensa segurança, contra uma imaginada violência urbana, que habitaria o lado de fora dos muros, de maneira similar ao que ocorre no marketing de condomínios de alto padrão. Observa-se, nesse espectro, que ideais de diferenciação social, comumente associados às classes altas, passam a ser reproduzidos por/para classes médias (BOURDIEU, 1989; MILANI, 2016).

Nessa perspectiva, concluímos, que os tempos atuais trazem consigo novas formas de ordenamento intraurbano, no movimento constante de transformações do espaço. Tais transformações são representadas tanto pelo comércio/prestação de serviços, como por novas formas de morar e de viver, refletindo o mosaico de fragmentos que compõem a vida urbana atual. Comércio e serviços não são mais exclusividade do centro de Presidente Prudente. Paralelamente, os condomínios fechados passam a ser moradia de sujeitos de diferentes níveis socioeconômicos.

REFERÊNCIAS

BOURDIEU, P. **O poder simbólico**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1989.

DUHAI, E.; GIGLIA, A. **Metrópoli, espacio publico y consumo**. Cidade do México: FCE, 2016.

LIMA, M. G. **Espaços de lazer e territórios juvenis em Três Lagoas/MS**. 2018. Dissertação

(Mestrado) – Universidade Federal de Mato Grosso do Sul – UFMS, Três Lagoas, 2018.

MILANI, P. H. Novos modos de morar e consumir e a produção da diferenciação socioespacial em Catanduva e São José do Rio Preto – SP. **Formação (Online)**, Presidente Prudente, v. 25, n. 44, 2018.

OLIVEIRA, V. F. **Os sentidos da casa própria: condomínios horizontais populares fechados e novas práticas espaciais em Presidente Prudente e São Carlos.** 2014. Dissertação (Mestrado) – Universidade Estadual Paulista – UNESP, Presidente Prudente, 2014.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel/FAPESP/Lincoln Institute, 2001.

WHITACKER, A. M. Cidade Imaginada. Cidade Concebida. In: WHITACKER, A. M.; SPOSITO, M. E. B. (org.). **Cidade e Campo: relações e contradições entre urbano e rural.** São Paulo: Expressão Popular, 2006.

ZANDONADI, J. C. **Novas centralidades e novos habitats: caminhos para a fragmentação urbana em Marília (SP).** 2008. Dissertação (Mestrado) – Universidade Estadual Paulista – UNESP, Presidente Prudente, 2008.