

## EVOLUÇÃO TEMPORAL E ESPACIAL DOS PRÉDIOS DE APARTAMENTOS COMPACTOS E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NOS BAIROS BELA VISTA, VILA INDAIÁ, VILA NOVA E VILA ALEMÃ, NA CIDADE DE RIO CLARO/SP

**Letícia Severina de Quadros**

Mestranda no Programa de Pós-Graduação em Geografia – UNESP Rio Claro - SP  
[leticia\\_unesp@yahoo.com.br](mailto:leticia_unesp@yahoo.com.br)

**José Eduardo Sartori**

Doutorando no Programa de Pós-Graduação em Geociências – UNESP Rio Claro - SP  
[sartori.j3@gmail.com](mailto:sartori.j3@gmail.com)

**Sílvia Aparecida Guarnieri Ortigoza**

Profa. Dra do Departamento de Geografia – UNESP Rio Claro – SP  
[sago@rc.unesp.br](mailto:sago@rc.unesp.br)

### RESUMO

O espaço urbano está em constante transformação, sua produção e reprodução são influenciadas por diversos atores locais e também globais, assim, o espaço geográfico é produzido e consumido por diferentes atores. Sendo assim, o presente artigo realiza uma análise sobre a evolução temporal e espacial dos prédios de apartamentos compactos e a produção do espaço urbano nos bairros Bela Vista, Vila Indaiá, Vila Nova e Vila Alemã, na cidade de Rio Claro/SP, correlacionando esses, com a proximidade do Campus da Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho/Rio Claro - SP destacando ainda, as ações e estratégias dos agentes produtores do espaço urbano e dos agentes imobiliários e das grandes construtoras que utilizam esses espaços para à especulação imobiliária no entorno da Universidade. Tal análise é necessária para compreender a dinâmica da produção e reprodução do espaço urbano nesses bairros e auxiliar os gestores públicos nas tomadas de decisões e ainda, para uma adequada gestão desse território.

**Palavras-chave:** Produção do Espaço Urbano; Evolução temporal e espacial; Apartamentos compactos; Quitinetes; Rio Claro - SP.

### SPATIAL AND TEMPORARY EVOLUTION OF COMPACT APARTMENTS BUILDINGS AND THE URBAN SPACE PRODUCTION IN THE NEIGHBORHOODS OF THE BELA VISTA, VILA INDAIA, VILA NOVA AND VILA ALEMÃ IN THE CITY OF RIO CLARO/SP

### ABSTRACT

The urban space is in constant transformation, its production and reproduction are influenced by several local actors and also global, so the geographic space is produced and consumed by different actors. Thus, the present article analyzes the temporal and spatial evolution of compact apartment buildings and the production of urban space in the Bela Vista, Vila Indaiá, Vila Nova and Vila German neighborhoods, in the city of Rio Claro / SP, correlating these , With the proximity of the Campus of the State University Paulista Júlio de Mesquita Filho / Rio Claro - SP also highlighting the actions and strategies of agents producing urban space and real estate agents and large construction companies that use these spaces for real estate speculation in the environment Of the University. Such analysis is necessary to understand the dynamics of the production and reproduction of urban space in these neighborhoods, in order to assist public managers in decision-making, and also, for an adequate management of that territory.

**Keywords:** Urban Space Production; temporal and spatial evolution; Compact apartments; kitchenettes; Rio Claro - SP.

## INTRODUÇÃO

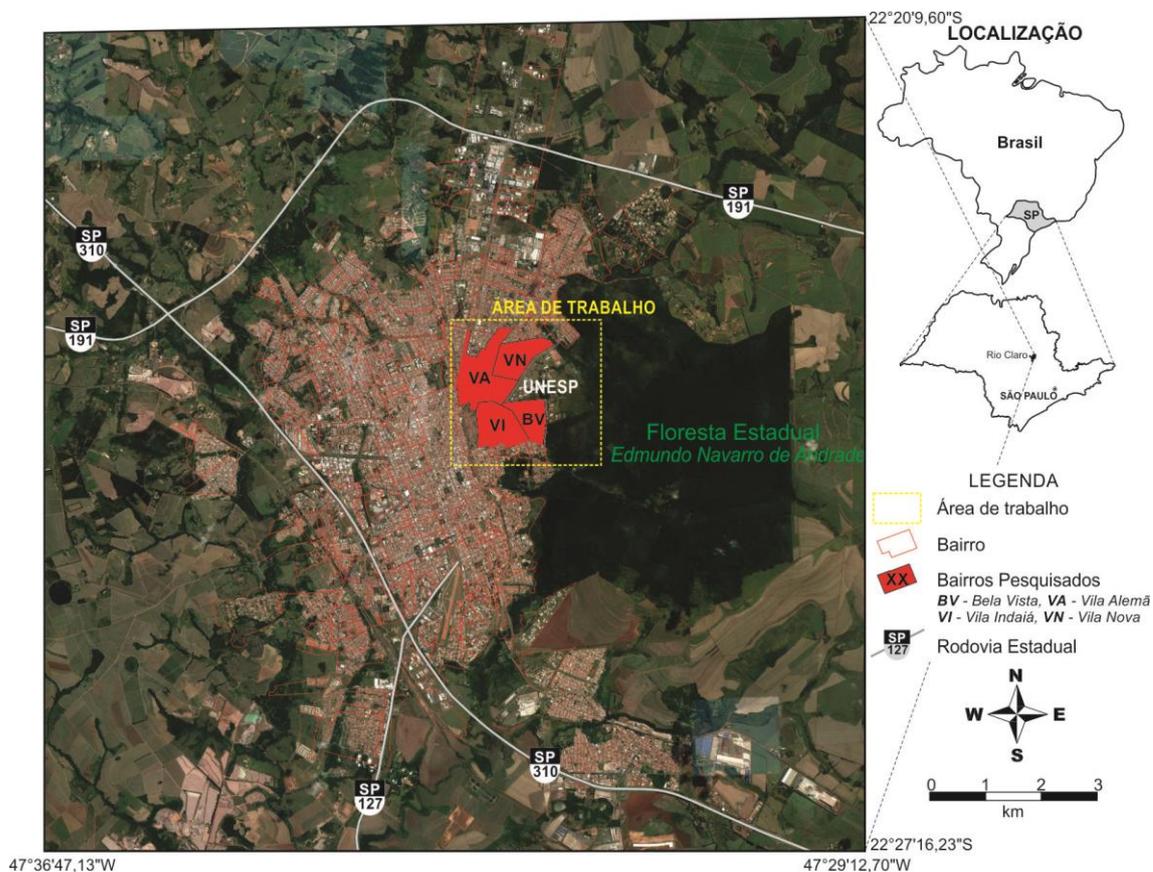
O espaço geográfico é consumido e constantemente modificado a partir de um sistema de ações do Estado, do mercado imobiliário e também da sociedade civil. Dessa forma, ocorre uma articulação estratégica da produção do espaço urbano aos interesses do grande capital. Tal processo é bastante complexo, pois, esse sofre diferentes metamorfoses.

Nesse contexto, o presente artigo buscou analisar a produção do espaço urbano nos bairros Bela Vista, Vila Indaiá, Vila Nova e Vila Alemã, na cidade de Rio Claro - SP, quantificando e verificando a evolução temporal e espacial dos prédios de quitinetes. Essa análise foi fundamental para a compreensão do grande número de prédios de apartamentos compactos no entorno da UNESP campus de Rio Claro.

Nos últimos anos ocorreu um aumento acentuado desse tipo de moradia no entorno da UNESP. Esse fato nos mostra uma nova dinâmica urbana que está ocorrendo nesse espaço. A grande concentração de quitinetes em bairros próximos à universidade nos motivou a analisar e compreender as estratégias do mercado imobiliário tanto para os prédios novos quanto para as construções adaptadas, bem como verificar a motivação dessa escolha por parte dos alunos que utilizam essa nova forma de morar. Elencamos ainda, a tipologia dos apartamentos compactos presentes nesses bairros, suas formas e seus usos pela população e por estudantes.

Desse modo, analisamos a produção do espaço urbano na área de estudo (figura1) e posteriormente, verificamos que o desenvolvimento desses bairros se acentuou após a transferência da Unesp do campus b Santana, para o campus Bela Vista, localizado no bairro homônimo. Após a análise aprofundada desses fatos, essa pesquisa na área da Geografia Urbana foi fundamental para compreender a nova dinâmica urbana instalada nesses bairros.

**Figura 1:** Mapa de Localização da área de estudo no Município de Rio Claro/SP



Fonte: Elaboração própria (2015).

Em relação ao conceito de quitinete, primeiramente compreendíamos que eram, “Apartamentos compactos, com sala e cozinha contíguos ou separados, com banheiro e pequena área de serviço, de dimensões de até 40 metros quadrados”. (Quadros, 2015).

Após o andamento da pesquisa, compreendemos a quitinete como apartamentos compactos com sala e cozinha contíguos ou separados, com pequeno banheiro e pequena área de serviço que pode ser individual ou coletiva. Assim, denominamos de quitinete os apartamentos que possuem as dimensões de até 40 metros quadrados.

Essa nova forma de morar na cidade de Rio Claro, não é um fenômeno isolado, pois os imóveis compactos vêm se tornando uma tendência em muitas cidades brasileiras e também no mundo. Assim, reconhecemos neste estudo, tanto as especificidades locais e as tendências globais desse processo.

Dessa forma, a pesquisa mostra o significativo crescimento deste tipo de moradia no entorno da Unesp campus de Rio Claro – SP e aponta a necessidade de estudos mais aprofundados em outras cidades universitárias médias, onde esse processo ocorre com grande intensidade como nos casos de São Carlos e Campinas, por exemplo.

Em São Paulo esse tipo de moradia ocorre há bastante tempo e é difícil estabelecer um vínculo mais direto com os universitários, pois, é uma forma de morar que faz parte do cotidiano da metrópole. Nesse contexto, o surgimento dos apartamentos de quitinetes, Silva (2013) salienta que,

A reestruturação do mercado imobiliário e o surgimento de uma nova tipologia habitacional em São Paulo a partir de meados dos anos 1940, o apartamento quitinete, coincidiram com as transformações nos parâmetros disciplinares que orientavam o discurso e a prática arquitetônica no Brasil. Analisar o momento em que a nova tipologia foi formulada, as suas motivações iniciais e os desenvolvimentos posteriores, permite não só recuperar a trajetória do arquiteto germânico Adolf Franz Heep (1902-1978) como investigar diálogos entre as vanguardas arquitetônicas européias, as experiências norte-americanas, a produção arquitetônica e as demandas locais. (p.01)

Em relação a expansão e a construção de apartamentos de quitinetes Dall’Ovo; Oliveira; Pinto; Lima (2014) afirmam que,

Neste período da história existem certos exemplos de arquitetura que estabelecem relação com as transformações culturais, sociais e econômicas da cidade. Como os apartamentos quitinetes construídos por Adolf Franz Heep (1902-1978) entre os anos de 1940 e 1950 em São Paulo. (p. 13)

Para Silva (2013) o apartamento quitinete participava de um dos vetores de crescimento da cidade, mostrando uma face moderna e a verticalização das áreas centrais e ainda proporciona um maior aproveitamento do solo urbano através da multiplicação de unidades habitacionais.

No cenário internacional, Silva (2013) afirma que, o apartamento quitinete começou a ser elaborado nos Estados Unidos,

A partir da adaptação dos hotéis à função residencial em um momento em que algumas cidades, como Nova York e Chicago, passavam por um intenso processo de metropolização e verticalização, também concentrado nas áreas centrais. Aos arquitetos modernos europeus do início do século XX, a transposição também parecia adequada aos problemas criados pelo crescimento urbano acelerado, e lhes interessava por dois motivos principais. De um lado, pela oferta de serviços complementares à habitação como lavanderias, restaurantes, áreas de convívio e lazer, de outro, pela miniaturização dos espaços domésticos, em especial da cozinha que, quando não simplesmente desapareceu, foi reduzida a um equipamento que concentrava fogão, geladeira, pia e armário chamado “kitchenette”, origem da denominação da tipologia. (p.04)

Santos e colaboradores (2010) estudaram a adoção de soluções tecnológicas que tornassem as quitinetes mais sustentáveis. Assim, foram propostas a utilização de painéis solares para a geração de energia elétrica, bem como a captação da água da chuva. Por fim, os autores compararam a eficiência das construções tradicionais com as tecnológicas, mostrando a viabilidade econômica destas últimas a despeito do maior investimento inicial.

A presente pesquisa é pioneira no estudo da produção do espaço urbano e dos apartamentos compactos no município de Rio Claro, contribuindo de modo mais específico na área da Geografia

Urbana. Assim, a presença da UNESP no contexto urbano da cidade de Rio Claro merece destaque, por sua grande importância na economia local, atraindo anualmente cerca de 600 estudantes, vindos em sua grande maioria de outras cidades e estados. Consequentemente, os estudantes ao ingressarem na Universidade precisam buscar um local para morar na cidade, e encontram quatro possibilidades básicas: a moradia estudantil mantida pela universidade, algumas pensões, as repúblicas (típica moradia de estudantes) e as quitinetes.

Dessa forma, o processo de produção da habitação no espaço urbano é determinado por agentes públicos e privados que modificam sua estrutura e produzem habitações para aluguel, venda e financiamento e, assim, a sociedade de classes vai consumindo esses imóveis de acordo com seu poder aquisitivo. Nesse cenário, a Geografia Urbana tem a necessidade de compreender os agentes que produzem o espaço urbano e o dinamizam, visto que, outras ciências como a arquitetura também estudam os imóveis compactos destacando-se assim a importância da interdisciplinaridade desse estudo.

Assim, o estudo da expansão dos apartamentos compactos na cidade de Rio Claro pode auxiliar outros pesquisadores e a sociedade civil a compreender essa dinâmica que está ocorrendo nesses espaços, através da produção social da urbanização. Nesse sentido, Villaça (1999) salienta que as cidades são objeto de pesquisa de vários pesquisadores, e seu entendimento é fruto de um trabalho coletivo e de diversas pesquisas.

Com um olhar geográfico e com a visão de outras áreas do conhecimento que trabalham com essa temática, podemos analisar e compreender esse processo de formação sócio espacial que está ocorrendo no município de Rio Claro/SP. Essa análise da produção do espaço buscou compreender as articulações existentes entre os agentes produtores do espaço urbano, como Estado, capital, agente imobiliário e a sociedade civil. Assim, esse estudo sobre os prédios de apartamentos compactos foi fundamental para a compreensão das novas formas e do uso e a apropriação do espaço urbano.

## PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A metodologia utilizada teve como base o arcabouço teórico-metodológico da Geografia Urbana Crítica, que permitiu analisarmos a produção do espaço urbano na área estudada, e ainda considerar as interações sociais com o espaço. Para a realização desse estudo, procedeu-se um levantamento bibliográfico inicial sobre pesquisas já realizadas e os trabalhos já publicados sobre os apartamentos compactos. Esse levantamento foi realizado através da consulta de artigos científicos nacionais e internacionais, teses e livros.

Posteriormente, foram realizados trabalhos de campo nos bairros pesquisados, com o intuito de mapear os prédios de apartamentos compactos. Além disso, procedeu-se a coleta de informações sobre as quitinetes, como tipologia, quantidade, composição e dimensões dos apartamentos, bem como a documentação fotográfica de todos os prédios. Todos esses procedimentos técnicos da pesquisa foram fundamentais para verificarmos a expansão das quitinetes. Para complementar essas informações, foi utilizada a função linha do tempo do Google Earth, para obtermos a evolução temporal e espacial dos prédios de apartamentos compactos. Para fundamentar nossas informações sobre essa forma de morar realizamos entrevistas com moradores, proprietários e administradores.

Na elaboração dos mapas consideramos duas categorias para análise são os *Prédios Originais* e *Prédios Adaptados*. Consideramos *Prédios Originais* àqueles construídos através de incorporadoras com a finalidade de locação de apartamentos do tipo quitinete, e que utilizam as imobiliárias para administrá-los e gerenciá-los. Já os *Prédios Adaptados* são aqueles que originalmente eram casas, ou comércios, e que, posteriormente, foram reformados e transformados em prédios de quitinete.

Os prédios de apartamentos compactos, cadastrados nos trabalhos de campo foram plotados em mapa. Em seguida, verificou-se o ano de construção dos prédios através do uso de imagens áreas do Google Earth em diferentes anos, por meio da ferramenta linha do tempo. Assim, foi possível verificar a data aproximada das edificações. Essas informações foram checadas, por meio de entrevistas com moradores, proprietários e administradores. De posse destes dados foi possível analisar a evolução espacial e temporal dos prédios de quitinetes.

Posteriormente, realizamos uma reflexão de como ocorreu a produção do espaço urbano nesses bairros, assim, a pesquisa bibliográfica permeou toda a pesquisa e abordou os conceitos de produção

do espaço urbano, quitinetes, mercado imobiliário, dentre outras expressões e conceitos que guiaram o entendimento da temática e permitiram estabelecer um diálogo profícuo entre o teórico e o empírico ao longo da pesquisa.

## A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO: O SURGIMENTO DAS QUITINETES

Compreendemos a construção da cidade como um espaço concreto que está vinculada ao Estado, ao mercado e a demanda da sociedade civil por moradias, caracterizando um processo urbano bastante complexo. Nesse sentido, Silva (2010) relata que em meados da década de 1940 ocorreu o surgimento de uma nova tipologia de habitação, que são os apartamentos de quitinetes na cidade de São Paulo desenvolvidos pelo arquiteto alemão Adolf Franz Heep. Em relação à expansão desse tipo de moradia Silva (2010) salienta que

os apartamentos quitinetes não respondiam apenas aos interesses econômicos do mercado de compra e venda de imóveis residenciais que então se estruturava. Havia uma demanda crescente de habitação impulsionada pelo intenso processo de urbanização e por mudanças profundas nos modos de estar, morar e trabalhar em São Paulo, que coincidiram com transformações nos parâmetros disciplinares que orientavam o discurso e a prática arquitetônica no Brasil desde pelo menos o século XIX. (p.186).

Assim, essas transformações sociais, culturais e econômicas que ocorreram e estão ocorrendo na sociedade contemporânea influenciam diretamente na produção do espaço urbano. Silva (2010) salienta ainda que as quitinetes são “espaços multifuncionais com áreas que variam entre 25 a 40 m<sup>2</sup>, os apartamentos de um a dois dormitórios, destinados originalmente aos solteiros e jovens casais, mas logo apropriadas por famílias remediadas.” (p.194). Em relação ao surgimento das quitinetes Silva (2010) afirma

a tipologia surgiu nos Estados Unidos a partir da adaptação dos hotéis à função residencial e apareceu como uma inovação interessante aos arquitetos modernos europeus por oferecerem os serviços de um grande hotel – áreas de convívio e lazer, restaurantes, lavanderias e outros serviços coletivos – e deram início a uma “fase de miniaturização dos equipamentos domésticos, em especial a cozinha, que, quando não simplesmente desapareceu, foi reduzida às dimensões da agora generalizada “kitchenette” origem da denominação desse tipo de apartamento. (p. 195).

Em relação a essa nova tipologia habitacional, Silva (2010) salienta que na cidade de São Paulo, ocorreu um

conjunto de transformações que criaram novas tipologias e formas de organização dos espaços residenciais, comerciais e de serviços, que se reestruturaram também em função dos processos de metropolização e modernização e das mudanças nos parâmetros que orientavam a prática arquitetônica. É nesse contexto que os edifícios verticais se tornam uma alternativa de moradia mais aceita entre os clientes de Pilon, membros das classes média e alta, que surgem as quitinetes, que o programa habitacional se simplifica e que os espaços de moradia e trabalho se integram e flexibilizam. (p.221).

Em nossa sociedade o espaço é transformado em mercadoria, assim o espaço de moradia passa a ser produzido e reproduzido para atender as necessidades criadas, muitas vezes, com a intenção de oferecer status, privacidade e segurança. Dessa forma, o Sistema Habitacional Brasileiro se reproduz em favor do capital, nesse sentido, Barbosa (2012) afirma que:

O Sistema Habitacional Brasileiro vem sofrendo mudanças significativas nas últimas décadas, que são o resultado de uma luta histórica pela terra e também das transformações no Plano Nacional de Habitação, que além de estar correlacionado ao mercado financeiro é também um provedor de grandes investimentos no setor imobiliário. (p. 11).

A produção do espaço urbano está relacionada à influência dos agentes privados, como as grandes construtoras em conjunto com o Estado. Estes são os grandes responsáveis pela forma de habitação das cidades, e assim, acabam direcionando como o espaço urbano será ocupado no contexto residencial. Dessa forma, a produção da cidade se contrapõe, muitas vezes, aos domínios dos espaços públicos e privados, e essas novas formas de habitações podem nos revelar mudanças na

sociabilidade urbana e nos mostrar a transformação da habitação em mercadoria, verificando assim a ideia de consumo do espaço.

Compreende-se por espaço urbano as diversas formas e elementos que estão materializados na cidade. Assim, esse espaço é muito diversificado, pois possui variáveis que influenciam na sua construção, como proximidades com grandes centros de comércio e vias para escoamento de sua produção, localização, aspectos culturais e sociais. Nesse sentido, Carlos (2001) afirma que,

A cidade aparece como materialidade, produto do processo de trabalho, da sua divisão técnica, mas também da divisão social. É materialização de relações da história dos homens, normatizadas por ideologias; é forma de pensar, sentir, consumir, é modo de vida, de uma vida contraditória (p. 26).

Ainda em relação à constituição da materialidade da cidade como mercadoria, Carlos (2001) ressalta que,

“a cidade aparece como um bem material, como uma mercadoria consumida de acordo com as leis da reprodução do capital. O processo de produção da cidade tem por característica fundamental produzir um produto que é fruto do processo social do trabalho, enquanto processo de valorização que aparece sob a forma de mercadoria, que se realiza através do mercado; isto é a terra urbana é comprada e vendida no mercado imobiliário enquanto mercadoria” (p. 29).

Sobre a produção do espaço urbano, Corrêa (1999, p. 11) define esse, como “fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, conjunto de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço”. De acordo com, Corrêa (1999)

os agentes produtores do espaço, como o Estado e o mercado imobiliário influenciam outros agentes, ou seja, os proprietários fundiários, os proprietários dos meios de produção e os grupos sociais excluídos, que também produzem a cidade. Sendo assim, faz-se necessário compreender a dinâmica desses agentes para compreender a cidade. (p. 30)

Sobre a atuação dos agentes envolvidos no processo de produção do espaço urbano, Leitão (2009) afirma que “o Estado apresenta diversas faces em diferentes momentos e diferentes lugares. Uma imagem, portanto, multifacetada que impossibilita uma análise de sua atuação sem que sejam considerados o momento (tempo) e o local (espaço) em que ocorre essa ação.” (p.45).

As obras de Harvey (2004) e Castells (2008) abordam o desenvolvimento de teorias críticas dos estudos urbanos e regionais de caráter marxista. Já Lefebvre (2004, 2008) contribui de forma efetiva para a discussão das transformações do urbano, a vida cotidiana no mundo moderno e o direito à cidade.

Rybczynski (1996) é um autor que contribui de forma mais direta para a análise da questão das moradias. Ao avaliar a importância do conforto em uma casa esse afirma que, “o conforto é, ao mesmo tempo, algo simples e complexo”. O autor inclui diversas camadas transparentes de sentidos – privacidade, bem estar, conveniência –, alguns mais profundos do que os outros.

Assim, conjugando as ideias do referido autor com o nosso objeto de estudo, podemos dizer que, o morar na cidade de Rio Claro/SP possui grandes variações e merece destaque no cotidiano urbano; pois, o morar em espaços compactos, além de movimentar a economia urbana, também, modifica a paisagem urbana da cidade.

Em outra perspectiva, Rodrigues (1994) analisa

A necessidade básica dos sujeitos - a moradia -, destacando a existência de grande diversidade de tipos de moradia. Para a referida autora, para morar é necessário ter capacidade de pagar por esta mercadoria não fracionável, que compreende a terra e a edificação, cujo preço depende também da localização em relação aos equipamentos coletivos e à infraestrutura existente nas proximidades da casa/terreno. (p. 14)

Em relação à terra como mercadoria e como capital Rodrigues (1994) afirma que

A terra urbana é permanente, nunca se desgasta, e as edificações sobre essa terra têm propiciado a oportunidade de acumular riquezas. Embora não seja específico da terra, esta tem sido, historicamente, um dos repositórios mais comuns e importantes da acumulação de riquezas. (...) a terra é, também, uma espécie de capital, que está

sempre se valorizando. É, na verdade, um falso capital, porque é um valor que se valoriza, mas a origem de sua valorização não é a atividade produtiva. Investe-se capital – dinheiro em terra e “espera-se” a valorização. (p.16)

Nesse sentido, analisando os agentes da produção do espaço e da construção de consumos coletivos, Rodrigues (1994) salienta que

Os vários agentes que produzem o espaço urbano, destaca-se o *Estado*, que tem presença marcante na produção, distribuição e gestão dos equipamentos de consumo coletivos necessários à vida nas cidades. Entre os consumos coletivos mais importantes no atual contexto histórico, destacam-se: *abastecimento de água, luz, telefone, e a instalação de redes correspondentes; sistema viário e transporte coletivo; espaços coletivos de lazer e esporte, equipamentos e serviços de saúde, educação e habitação para as chamadas classes populares.* (p.20). (grifo nosso).

Dessa forma, é através dos impostos e taxas recolhidos da população e de empresas que ocorre a manutenção e a sustentação do Estado e a construção e manutenção dos serviços coletivos.

Outra categoria de análise importante para a produção do espaço urbano é o mercado imobiliário. Nesse sentido, Souza (1988) já propunha que o estudo do urbano considere, entre as categorias analíticas, “o capital e sua estratégia de reprodução, coisificada no espaço” (p.66). Dessa forma, o capital se apresenta de várias maneiras no processo de construção e apropriação do espaço urbano (funditário, produtivo, financeiro e imobiliário) (SOUZA, 1988).

O setor imobiliário possui várias ramificações e várias atividades distintas que contribuem para a produção do espaço urbano. São agentes que trabalham individualmente ou através de alianças com outras empresas no ramo da construção civil, para a produção de habitações.

Nos moldes capitalistas as cidades buscam valorizar suas “especificidades” visando atrair melhores aquisições, provocando assim uma maior concorrência entre os espaços para as construções de novas moradias.

Nesta perspectiva crítica, Lefébvre (1991) salienta que a habitação “é uma necessidade ao se tornar um objeto dominado pela técnica torna-se objeto de desejo - mercadoria - e como tal rentável. E sua legitimação social acontece no ato do consumo, mediante a satisfação ou a insatisfação deste desejo.” (p. 89-91).

Na cidade, a habitação é um bem individual que mostra a “visão do mundo” das pessoas que vivem naquele espaço. Sendo assim, o bairro se torna uma “demonstração” de uma determinada classe social e suas utopias, moldando os interesses individuais e não coletivos como precisaria ser na sociedade urbana.

Dessa forma, a produção do espaço e a valorização do solo nos espaços urbanos, desde o contexto habitacional como industrial e comercial, em geral, faz com que o espaço tenha conotações e valores diferenciados para os cidadãos. Em relação às dinâmicas sócio-espaciais, Ortigoza (2001) salienta:

A luta que se trava no lugar, entre o local e o global, é uma luta histórica e de classes. E nesta luta a sociedade se destaca, já que é ela, através de suas relações no espaço, que reproduz os lugares. Há existência de ações espontâneas, que não foram totalmente capturadas pela programação global e merecem ser investigadas. (p. 173)

Nesse sentido, buscamos compreender os novos desdobramentos da produção do espaço urbano na cidade de Rio Claro. Villaça (1989), ao estudar as metrópoles brasileiras considera que a análise do intraurbano deve ser entendida a partir dos deslocamentos humanos, sobretudo sobre os fluxos gerados pela população em função de sua força de trabalho e do consumo, pois esses fluxos se sobrepõem as lógicas de comunicação e transporte que regem as dinâmicas regionais.

O modo de observar e refletir sobre esse tipo de habitação pesquisado possui várias intenções e visões que envolvem desde a ideologia das empresas que investem no setor imobiliário; o Estado como agente direcionador de políticas públicas; e dos consumidores deste tipo de moradia que tem que apresentar demandas para que haja tamanha evolução dos apartamentos compactos.

O fenômeno urbano é algo dinâmico, que mostra a cidade como resultado de sua própria história, e que está em constante evolução. Assim, a cidade passa a ser vista como produto de determinado contexto histórico.

Diante desse contexto, a sociedade civil é refém do capital. Aliás é ela quem alimenta o capital financeiro, por meio do consumo, por exemplo, de moradia através dos apartamentos compactos, movimentando o mercado imobiliário e também os pequenos comércios que encontramos nos bairros pesquisados e também nos vizinhos.

Dessa forma, acreditamos que a população deve ser cidadã e não apenas consumidora de bens e serviços. Ela deve ser atuante na construção da cidade, através da participação popular nos conselhos de bairros, e na discussão do orçamento participativo, e ainda, monitorar a gestão pública em todas as esferas, seja ela federal, estadual e municipal, buscando sempre benefícios para toda a comunidade.

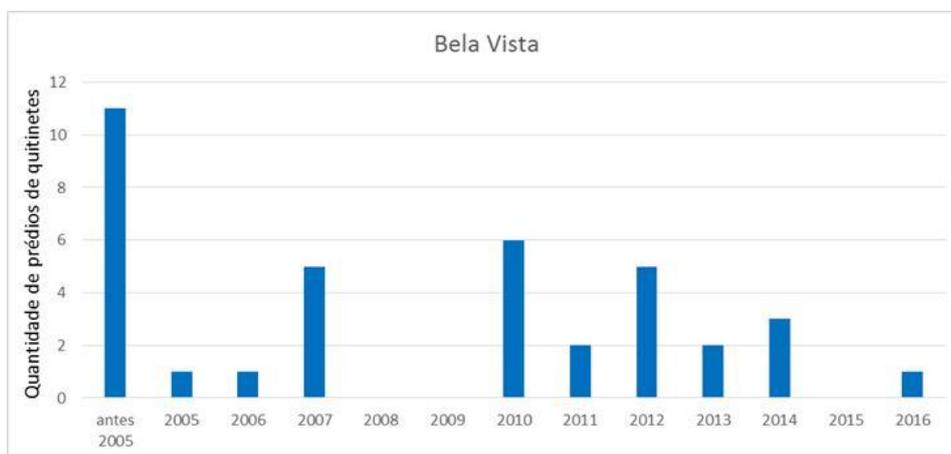
## A EXPANSÃO DOS PRÉDIOS DE APARTAMENTOS COMPACTOS NO ENTORNO DO CAMPUS DA UNESP

Com o decorrer do tempo observamos uma grande expansão dos prédios de apartamentos compactos no entorno do campus da UNESP, e, conforme já ressaltado, para compreender essa expansão, foi elaborada a evolução temporal e espacial dos prédios de apartamentos compactos na área de estudo, demonstrando seu grande avanço da produção do espaço urbano.

Na análise da evolução temporal dos prédios de quitinetes no bairro Bela Vista, até o ano de 2005 foram construídos onze prédios de quitinetes (Figura 2). Posteriormente, nos anos de 2005 e 2006 foi construído um prédio por ano. Já no ano de 2007 tem-se a construção de cinco prédios de quitinetes.

No ano de 2010 observamos um crescimento na quantidade de prédios, com seis prédios construídos. Já no ano de 2011 diminui esse crescimento, com apenas dois prédios de apartamentos compactos construídos. Em 2012, ocorre um aumento nas construções, há a construção de cinco prédios de apartamentos compactos. No entanto, em 2013 ocorre a construção de apenas dois prédios, em 2014 ocorre a construção de três prédios e no ano de 2016 ocorre a construção de um prédio de apartamentos compactos.

**Figura 2:** Evolução Temporal dos Prédios de Apartamentos Compactos do Bairro Bela Vista.

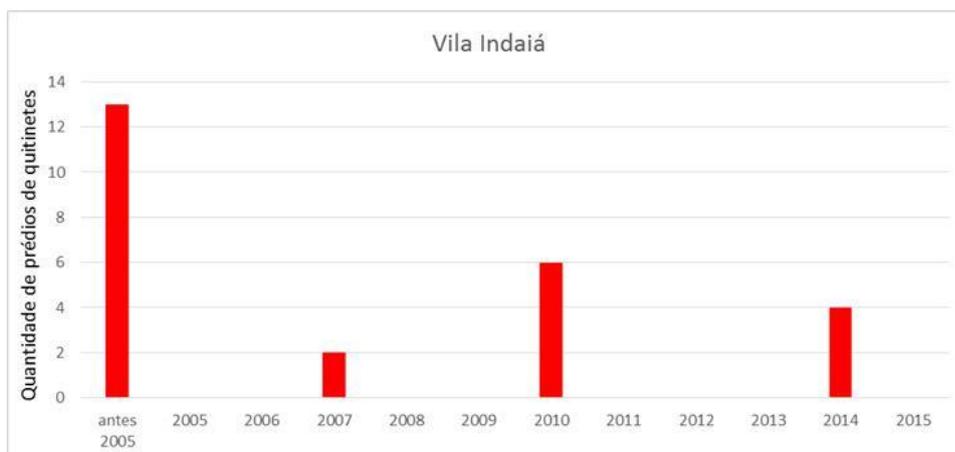


Fonte: Elaboração própria (2015).

Ressalta-se, que no Bela Vista em um período de tempo de doze anos (2005 a 2016) foram construídos vinte e seis novos prédios de apartamentos compactos o que pode ser considerado um número bastante elevado (Tabela 1).

Nesse contexto, a evolução temporal dos prédios de quitinetes do bairro Vila Indaiá (Figura 3) ocorreram da seguinte forma, antes do ano de 2005 há a presença de treze prédios. No decorrer do ano de 2007, dois prédios de quitinetes estavam em construção. Já no ano de 2010 haviam seis prédios em construção e no ano de 2014 foram construídos quatro prédios.

**Figura 3:** Evolução Temporal dos Prédios de Apartamentos Compactos do Bairro Vila Indaiá.

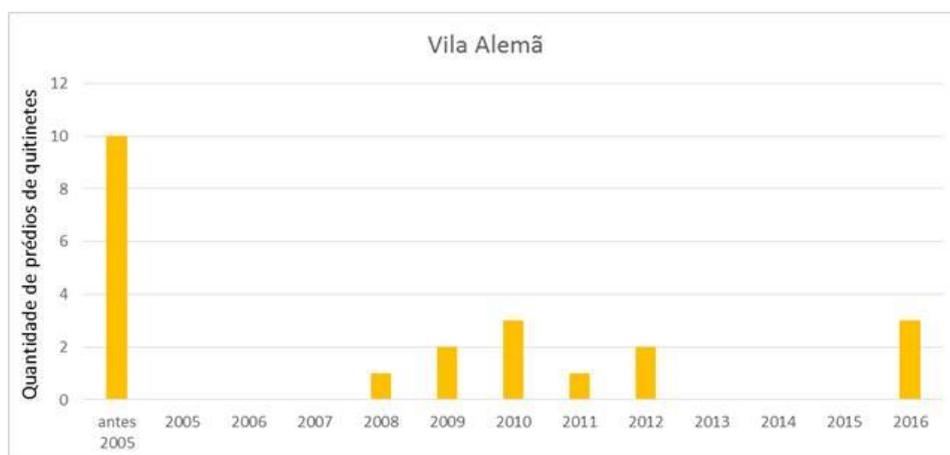


Fonte: Elaboração própria (2015).

No bairro Vila Indaiá em um período de tempo de doze anos (2005 a 2016) foram construídos doze novos prédios de quitinetes o que pode ser considerado um número bem elevado (Tabela 1).

A análise da evolução temporal dos prédios de quitinetes do bairro Vila Alemã (Figura 4), nos mostra que antes do ano de 2005 foram construídos dez prédios de quitinetes, e no ano de 2008 foi construído um prédio, já no ano de 2009 foram construídos dois prédios. No ano de 2010 foram construídos outros três prédios. No ano de 2011 apenas um prédio e em 2012 ocorre a construção de dois prédios de apartamentos compactos. E no ano de 2016 foram construídos três prédios de quitinetes.

**Figura 4:** Evolução Temporal dos Prédios de Apartamentos Compactos do Bairro Vila Alemã

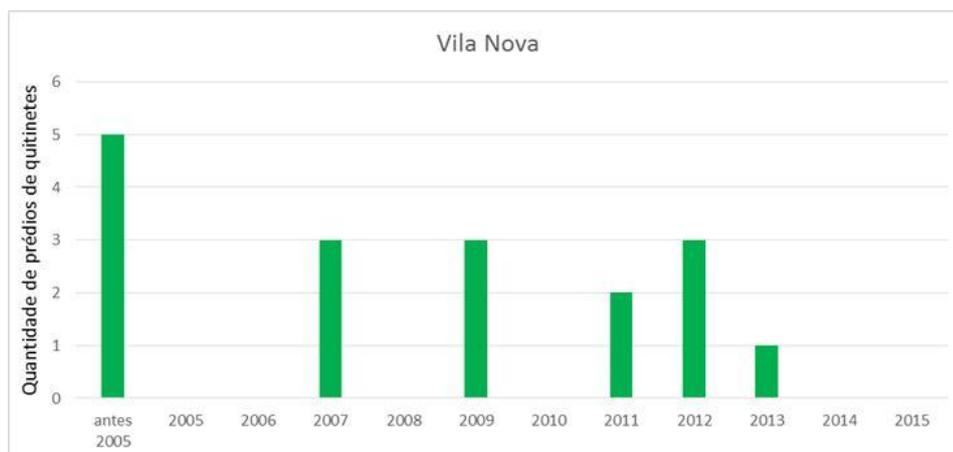


Fonte: Elaboração própria (2015).

Na análise do bairro Vila Alemã tem-se a construção de doze novos prédios de quitinetes em um período de tempo de doze anos (2005 a 2016), caracterizando uma média de um prédio construído por ano.

Nesse contexto, a evolução temporal dos apartamentos compactos no bairro Vila Nova (Figura 5), nos mostra que antes de 2005 foram construídos cinco prédios de quitinetes. No ano de 2007 foram construídos três prédios de apartamentos compactos, no ano de 2009 também foram construídos três prédios de quitinetes. Já em 2011 foram construídos dois prédios, e em 2012 foram construídos três prédios e em 2013 apenas um prédio de apartamento compacto.

**Figura 5:** Evolução Temporal dos Prédios de Apartamentos Compactos do Bairro Vila Nova



Fonte: Elaboração própria (2015).

De acordo com a Tabela (1) observamos que na Vila Nova num período de doze anos (2005-2016) foram construídos doze novos prédios de apartamentos compactos. Esse fato, demonstra a expansão desse tipo de moradia no bairro.

Analisando a evolução temporal dos prédios de quitinetes dos bairros estudados (Figura 6 e Tabela 1) verificou-se a existência de trinta e nove prédios de apartamentos compactos antes do ano de 2005, nos anos 2005 e 2006 foram construídos um prédio em cada ano. No ano de 2007 observamos dez prédios em operação. No ano de 2008 foi construído um prédio.

No ano de 2009 foram edificados cinco prédios de quitinetes. No ano de 2010 verificou-se um aumento acentuado, com a construção de quinze prédios de apartamentos compactos; e no ano de 2011, outros cinco prédios. No ano de 2012 foram construídos dez prédios de quitinetes, já em 2013 foram construídos três novos prédios de quitinetes; no ano de 2014 verifica-se a presença de sete prédios de quitinetes, e no ano de 2016 outros quatro prédios de quitinetes.

**Figura 6:** Evolução Temporal dos Prédios de Apartamentos Compactos dos Bairros Bela Vista, Vila Indaiá, Vila Alemã e Vila Nova



Fonte: Elaboração própria 2015.

**Tabela 1:** Evolução Temporal de Todos os Prédios de Apartamentos Compactos nos Bairros Pesquisados

Ano	Idade	Bela Vista	Vila Indaiá	Vila Nova	Vila Alemã	TOTAL
Antes 2005	11 ou mais	11	13	5	10	39
2005	10	1				1
2006	9	1				1
2007	8	5	2	3		10
2008	7				1	1
2009	6			3	2	5
2010	5	6	6		3	15
2011	4	2		2	1	5
2012	3	5		3	2	10
2013	2	2		1		3
2014	1	3	4			7
2015	0					0
2016	Próximo ano	1			3	4
<b>TOTAL</b>		<b>37</b>	<b>25</b>	<b>17</b>	<b>22</b>	

Fonte: Pesquisa Direta, Elaboração própria. (2015).

Sendo assim, verificamos que no período analisado (2005-2016) ocorreu um aumento significativo do número de prédios de apartamentos compactos (Figura 8). Em relação aos dados apresentados, o bairro que teve a maior quantidade de prédios de apartamentos compactos construídos foi a Bela Vista, com trinta e sete prédios de quitinetes, desde os anos anteriores a 2005 até o ano de 2016.

Em segundo lugar, o bairro que mais cresceu foi a Vila Indaiá, com vinte e cinco prédios de apartamentos compactos. Já a Vila Alemã aparece em terceiro lugar, com vinte e dois prédios de quitinetes, e em quarto lugar aparece a Vila Nova com dezessete prédios de apartamentos compactos construídos.

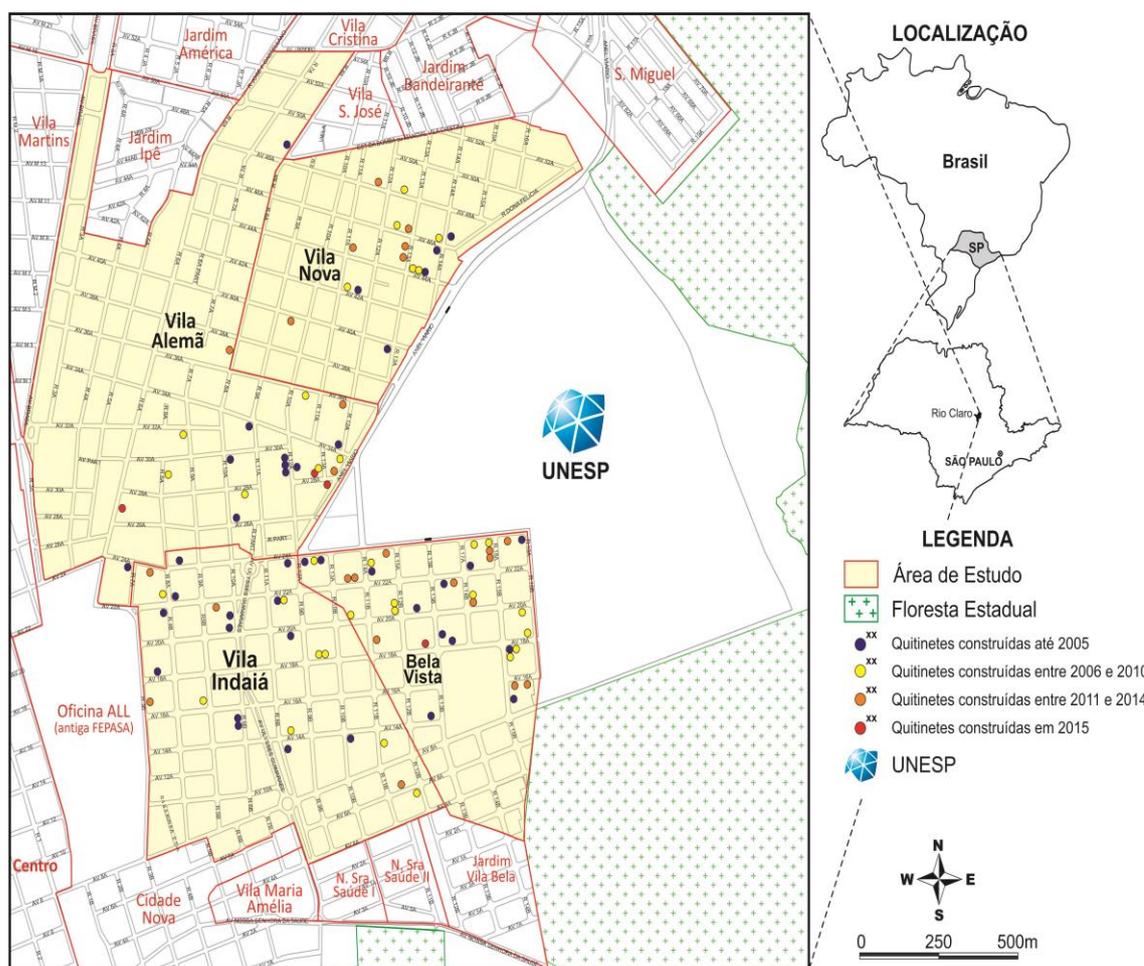
**Tabela 2:** Quantidade de Prédios e de Quitinetes por Bairro na Área de Estudo

Bairro	Quantidade de Prédios de Quitinetes	Quantidades de Quitinetes
<b>Bela Vista</b>	37 prédios	345 quitinetes
<b>Vila Indaiá</b>	25 prédios	201 quitinetes
<b>Vila Alemã</b>	22 prédios	224 quitinetes
<b>Vila Nova</b>	17 prédios	235 quitinetes
<b>Total</b>	<b>101 prédios</b>	<b>1.005 quitinetes</b>

Fonte: Pesquisa Direta. Elaboração própria. 2015.

O bairro que tem mais prédios no período estudado é a Bela Vista, com trinta e sete prédios e trezentos e quarenta e cinco quitinetes. A Vila Indaiá possui vinte e cinco prédios de quitinetes e duzentos e um apartamentos compactos. A Vila Alemã possui vinte e dois prédios e duzentos e vinte e quatro quitinetes. Já a Vila Nova tem dezessete prédios e duzentos e trinta e cinco quitinetes. No total, os quatro bairros pesquisados possuem cento e um prédios e mil e cinco quitinetes. Esses números mostram que o crescimento desse tipo de moradia tem crescido de forma acentuada e podemos afirmar que é uma nova forma de morar do mundo contemporâneo. Através de todas as etapas da pesquisa, e da análise qualitativa e quantitativa dos dados, elaboramos a espacialização dos prédios de apartamentos compactos na área de estudo, de acordo com o Mapa da Expansão dos Prédios de Quitinetes na área de estudo (Figura 8).

**Figura 8:** Mapa da Expansão dos Prédios de Quitinetes na Área de Estudo.



Fonte: Elaboração própria 2015.

Após realizarmos o levantamento de todos os prédios de quitinetes e suas respectivas localizações, procedeu-se a espacialização dos apartamentos compactos, o que nos permitiu constatar que a produção do espaço urbano nos bairros estudados está vinculada à ação dos agentes imobiliários, do Estado e também da sociedade civil, que é o mercado consumidor desse tipo de moradia. Isso foi possível também pela observação do comportamento do setor imobiliário e sua permanente propaganda destacando a oferta desses tipos de imóveis na cidade, e mais notadamente nesses bairros.

A concentração desse tipo de moradia nesses bairros tem gerado grandes impactos de vizinhança. Verificamos durante a pesquisa que nos bairros pesquisados há presença de uma grande população idosa, e também de repúblicas de estudantes. Isto gera uma série de conflitos e reclamações, como

por exemplo o incômodo causado aos idosos pelas festas realizadas pelos estudantes, que produzem muito barulho e avançam pela madrugada. Esse conflito de gerações é um tema que merece ser melhor investigado em uma próxima pesquisa.

Desde os trabalhos de campos para quantificar o número de prédios de quitinetes, o levantamentos dos dados, a análise dos mesmos, e a espacialização dos prédios de apartamentos compactos, e a quantidade e a velocidade na construção de novos prédios, comprovam a nossa hipótese de que ocorre uma concentração desse tipo de moradia nesses bairros. Salientamos que, essa nova forma de morar pode ser considerada um fenômeno socioespacial na cidade de Rio Claro/SP.

Observa-se na área de estudo que a produção do espaço urbano ocorre de forma desigual, pois o acesso à terra está diretamente ligado aos que podem pagar a locação do imóvel. Assim, as estratégias das grandes construtoras e dos agentes imobiliários passam a estar voltadas a um público alvo específico. Outros aspectos observados são a proximidade desses bairros com o campus da Unesp/Rio Claro – SP, e a facilidade de acesso ao interior do campus, visto que esse possui dois portões de acesso a Universidade.

Nos prédios de quitinetes observamos vários tipos de equipamentos de segurança, (figura 9 e 10) dentre eles: câmeras, cercas elétricas, concertinas, portões altos e elétricos, dentre outros. Alguns prédios de quitinetes estão muito próximos ao campus da Unesp, distando cerca de cinquenta metros.

**Figura 9:** Alguns prédios de Quitinetes



**Fonte:** Elaboração própria. 2015.

**Figura 10:** Prédios de Quitinetes



**Fonte:** Elaboração própria. 2015.

Observamos ainda que os prédios de quitinetes possuem características das mais variadas, desde mobília incluída, presença de vaga de garagem, bicicletário, espaço de convivência e jardins. O preço do aluguel por quitinete nos bairros pesquisados varia de R\$ 300,00 a R\$ 740,00 reais.

Nesses bairros estudados verifica-se ainda, a presença de vários espaços comerciais e de serviços desde restaurantes, supermercados, padarias, papelarias, bares, rotisseries, costureiras, centros de estética, manicures, cabelereiras, petshop, casa de ração, oficinas mecânicas, oficina de bicicletas, quitandas, farmácia e muitas quitinetes.

### CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com o desenvolvimento da sociedade contemporânea, surgem novas formas de habitar o espaço urbano, dentre essas a expansão dos apartamentos compactos ou quitinetes. Através dessas, o mercado imobiliário e outros empreendedores se apropriam dos espaços urbanos para a reprodução do capital.

Nos bairros estudados, foi observada a diminuição da construção de casas, em detrimento de prédios de apartamentos compactos. Essas ações nos mostram a mudança do cenário urbano, onde prevalece a substituição das casas com quintais e áreas verdes para a multiplicação e reprodução do capital através dos apartamentos compactos que são minúsculos e, muitas vezes, impermeabilizam toda a área do terreno.

Dessa forma, após realizarmos essa análise dos prédios de apartamentos compactos na área de estudo, verificamos que essa expansão de moradia é um fenômeno urbano crescente e que modifica a estrutura da paisagem urbana.

Verificamos na área de estudo que o processo de produção do espaço ocorre de forma desigual nos bairros estudados, aparece claramente na paisagem através do uso e ocupação do solo, onde o acesso à terra é diferenciado pelo poder do capital, e ainda por estratégias dos agentes imobiliários e das grandes construtoras.

Em relação aos agentes imobiliários podemos salientar que são eles os grandes produtores do espaço urbano na área de estudo, pois, esses incorporam o solo urbano através da compra ou financiamento do terreno, realizam a construção dos prédios de quitinetes, e posteriormente colocam esses para locação.

Neste contexto, há os pequenos produtores do espaço urbano que são pessoas que administram os prédios de quitinetes adaptados, esses agentes imobiliários, modificam suas residências através de reformas e as transformam em prédios de quitinetes, e posteriormente colocam as quitinetes para locação, assim, essas conexões entre os pequenos e grandes agentes imobiliários e o mercado consumidor são ditados pela fluidez do capital imobiliário e financeiro.

Nesse sentido, os fatores que levam estudantes universitários a optarem por esse tipo de moradia é a proximidade com a UNESP, e o fato de que esses prédios de quitinetes são considerados seguros, pelos moradores e também pela família dos estudantes. Acreditamos ainda que essas mudanças no comportamento dessa população é resultado de transformações culturais, econômicas e também sociais ocorridas durante as últimas décadas. Sendo assim, torna-se necessário pensarmos as diferentes formas de morar nas cidades de forma dinâmica e ininterrupta, para compreendermos a produção do espaço urbano.

### REFERÊNCIAS

- BARBOSA, L. A. A produção e o consumo do espaço da habitação no setor imobiliário em Limeira – SP. **Tese de Doutorado em Geografia**. IGCE/UNESP, Rio Claro, 2012.
- CASTELLS, M. **A sociedade em rede**. 11ª Ed. São Paulo: Terra e Paz, 2008.
- CORREA, R. L. O. **Espaço Urbano**. 2ª Ed. São Paulo: Ática, 1999.
- CARLOS, A. F.A. **A Cidade**. 6.Ed. São Paulo: Contexto, 2001.
- CARLOS, A.F.A. Da “organização” á “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In CARLOS, A.F.A.; SOUZA, M.L.de.; SPOSITO, M.E.B. (org.) **A produção do Espaço Urbano**. São Paulo: Contexto, 2011.

- HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablumme, 2005.
- LEFEBVRE, H. **O direito a cidade**. 3ª Ed. São Paulo: Centauro, 2004.
- \_\_\_\_\_. **A revolução urbana**. 3ª Ed. Belo Horizonte: Editora da UFMG, 2008.
- \_\_\_\_\_. **A produção do espaço**. Trad. Doralice Barros Perreira e Sergio Martins (do original: La production de l'espace. 4 éd. Paris: éditions Anthropos, 2000). Primeira versão: início – fev. 2006.
- LEITÃO, G. **Dos Barracos de madeira aos prédios de quitinetes**: Uma análise do processo de produção da moradia na favela da Rocinha, ao longo de cinquenta anos. Niterói: EdUFF, 2009.
- ORTIGOZA, S. A. G. O tempo e o espaço da alimentação no centro da metrópole paulista. **Tese de Doutorado em Geografia**. IGCE/UNESP, Rio Claro, 2001.
- \_\_\_\_\_. As Possibilidades de Aplicação do Método de Análise Regressivo-Progressivo de Henri Lefèbvre na Geografia Urbana. IN, GODOY, P. R. de T.(org). **História do Pensamento Geográfico e Epistemologia em Geografia**. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2010b, pp. 157- 185.
- QUADROS, L.S. As Quitinetes no Entorno da Unesp, Rio Claro (SP): Relações Entre Estudantes/Consumidores e Mercado Imobiliário. XXVII Congresso de Iniciação Científica da UNESP. **III Fórum Internacional de Iniciação Científica da UNESP**. 2015.
- RODRIGUES, A. M. **Moradia nas cidades brasileiras**. 5ª Ed. São Paulo: Contexto, 1994.
- RYBCZYNSKI, W. **Casa**: Pequena história de uma ideia. Rio de Janeiro: Record, 1996.
- Santos, M. F. M.; Servidoni, P. C. P.; Gonçalves, V. F.; Tassone, T. A. T. Comparação entre modelos de Kitnet tradicional e Sustentável. **Revista Ciências do Ambiente On-Line**. V. 6, Número 3, Dez. 2010.
- SILVA, J. M. C. Habitar a metrópole: os apartamentos quitinetes de Adolf Franz Heep. **Anais do Museu Paulista. São Paulo**. N. Sér. v.21. n.1. p. 141-157. jan.- jun. 2013.
- SOUZA, M. A. A de. **A identidade da metrópole**. São Paulo: Edusp, 1994.
- \_\_\_\_\_. **Governo Urbano**. São Paulo: Nobel, 1988.
- VILLAÇA, F. **O Espaço Intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Estúdio Nobel, 1998.
- DALL'OVO, B. A.; OLIVEIRA, F. S.; PINTO, N. L.; LIMA, P. L.; **Habitação econômica promovida pela iniciativa privada**. Universidade Presbiteriana Mackenzie. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. São Paulo. 2014. Disponível em: [http://s3.amazonaws.com/academia.edu.documents/35147164/Hab.\\_econ.\\_pela\\_iniciativa\\_privada.pdf?AWSAccessKeyId=AKIAIWOWYYGZ2Y53UL3A&Expires=1500667431&Signature=X4Q%2BUSkuHSuVK4aDCFI4ORYhYjg%3D&response-content-disposition=inline%3B%20filename%3DUniversidade\\_Presbiteriana\\_Mackenzie\\_Fac.pdf](http://s3.amazonaws.com/academia.edu.documents/35147164/Hab._econ._pela_iniciativa_privada.pdf?AWSAccessKeyId=AKIAIWOWYYGZ2Y53UL3A&Expires=1500667431&Signature=X4Q%2BUSkuHSuVK4aDCFI4ORYhYjg%3D&response-content-disposition=inline%3B%20filename%3DUniversidade_Presbiteriana_Mackenzie_Fac.pdf). Acesso em 21 de Julho de 2017.

---

Recebido em: 01/10/2016

Aceito para publicação em: 02/10/2017