

# A CIDADE ILEGAL E O PLANO DIRETOR: os hotéis-residência em Barão Geraldo, Campinas, SP.

Bianca Gomes de Queiroz (bianca.queiroz@ige.unicamp.br)  
 Profª Drª Maria Tereza Duarte Paes (paes.tereza@gmail.com)



Departamento de Geografia - Instituto de Geociências - UNICAMP

Palavras-Chave: Hotel-Residência - legislação urbana - cidade ilegal

## Introdução

O presente trabalho aborda, dentro da temática da geografia urbana, a problemática da aprovação e funcionamento de obras de cunho ilegal frente às legislações urbanas no distrito de Barão Geraldo, município de Campinas-SP.

## Resultados e Discussões

### Parte I – A expansão urbana, as regulamentações do urbano, e as características

**Cap. 1 – Histórico de ocupação e desenvolvimento urbano no município de Campinas e no distrito de Barão Geraldo: a dinâmica da implantação dos loteamentos da Cidade Universitária e sua evolução urbana**

**Cap. 2 – As legislações urbanas relacionadas: o Plano Diretor, o Plano Local de Desenvolvimento Urbano, e outras regulamentações do urbano**

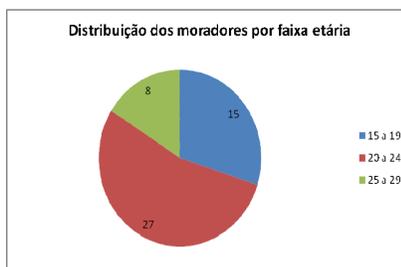
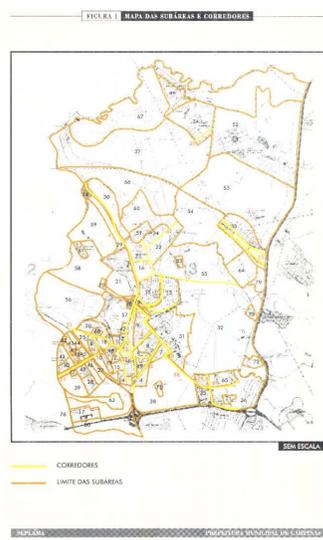
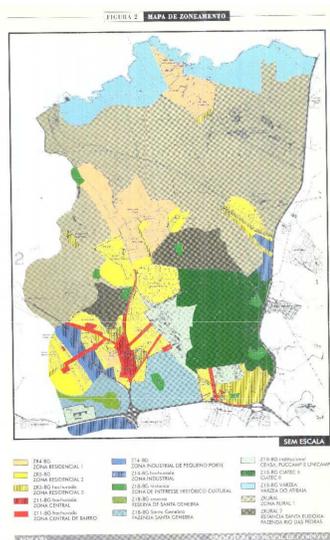
## Metodologia

Partindo da concepção de Rolnik (2003) de *cidade ilegal*, definida como o conflito gerado entre a produção e incorporação do espaço urbano pelos agentes produtores da cidade, neste caso principalmente os agentes imobiliários (Corrêa, 2000), e a sociedade que incorpora e utiliza deste produto, e a legislação urbana que estabelece formas de apropriação do espaço urbano permitidas ou proibidas, tomamos como hipótese a ilegalidade da proliferação dos *hotéis-residência* no bairro Cidade Universitária I. Para tanto, a pesquisa foi desenvolvida através de levantamento bibliográfico sobre o tema em questão; da coleta de documentos na Prefeitura Municipal de Campinas, na sub-prefeitura de Barão Geraldo, Fundação Seade e IBGE; da realização de entrevistas abertas e semi-estruturadas com corretores imobiliários e moradores dos Hotéis-Residências.

### Parte II – A cidade real e o poder dos agentes construtores da cidade

**Cap. 4 – A especulação imobiliária e a produção da cidade real no distrito: o poder dos agentes imobiliários e das sociedades civis organizadas**

**Cap. 5 – A necessidade de moradias: o público atendido pela cidade ilegal**



## Conclusões

Pretendeu-se demonstrar como a produção de espaços irregulares ou ilegais na cidade também se insere na produção de moradias capitalistas, visando o lucro e produzindo construções irregulares também em áreas de elevado padrão sócio-econômico e voltadas a um público de médio a alto poder aquisitivo através de uma demanda existente. Essa demanda, proporcionada por uma série de fatores favoráveis ao aumento da densidade demográfica atual no distrito, gera uma necessidade que precisa ser suprida pelo mercado de moradias existentes e que torna lucrativa e necessária a construção de edificações irregulares frente ao zoneamento urbano.

## Referências Bibliográficas

- Rolnik, R. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*: FAPESP, Studio Nobel, 2003.
- Corrêa, R. L. *O espaço urbano*. 4. ed. São Paulo: Atica, 2000.
- Evaso, A. S. *A Refuncionalização do Espaço*. in *Revista Experimental*. n 6. p 33-54. Março, 1999.
- Maricato, E. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias: Planejamento urbano no Brasil. In Arantes, O. Vainer, C. Maricato, E. *A cidade do pensamento único – Desmanchando consensos*. 3 ed. Petrópolis: Ed. Vozes, 2002.

### Cap. 3 – Espacialidade e diferenciação dos hotéis-residência: caracterização do padrão construtivo e mapeamento

Hotéis-Residência	Características
Quintinetes	Consiste em construções onde são locados pequenos apartamentos, compostos de, no geral, três cômodos que se constituem de sala-cômoda, quarto e banheiro. Pode ocorrer também com dois cômodos, sendo compostos de cozinha-quarto e banheiro. Apresentam, em sua maioria, como área comum a lavanderia, e cobrem a divisão pelo número de moradores as despesas de luz e água da área comum. O valor da locação já inclui todos os serviços, tanto despesas básicas - como água e luz - quanto serviços que agregam valor ao aluguel, como internet e faxina periódica. O imóvel muitas vezes já está completo ou parcialmente mobiliado, com o intuito de crescer no valor do aluguel uma vez que o morador não precisará de mobília própria. A relação entre locatário e locador ocorre como em um condomínio de apartamentos, podendo ser mediada por corretores imobiliários ou não.
Pensionatos	Os pensionatos são construções que em geral possuem finalidade residencial familiar ou multifamiliar, nas quais existem considerável quantidade de quartos - no geral de 5 a 7 - que são locados através do número de acomodações que é possível colocar dentro dos mesmos, sendo sempre completamente mobiliados. A relação comercial ocorre com a locação de vagas nos quartos, que podem ser individuais em quartos ou em suítes, duplas ou triplos, sendo o valor de locação referente a uma parcela cobrada como aluguel da casa, serviços de água e luz, e em grande maioria já incluem internet e faxina periódica, além de serviços que agregam valor como manutenção de piscina e jardim. É estabelecida uma relação diretamente entre o morador e o proprietário do imóvel que se aproxima dos serviços oferecidos por uma pensão.
Mistos	Ocorrem também na área de estado hotéis-residência aqui classificados como mistos por conter características construtivas e de relação de locação que englobam as duas categorias anteriores. Dessa forma, são compostos tanto de quintinetes individuais ou duplas, suítes e quartos para locação. A relação entre locatário e locador ocorre de forma direta, sem mediação de corretores imobiliários, e os serviços oferecidos são basicamente os mesmos que os citados anteriormente, porém, possui cozinha, banheiro e, na maioria, área para estada ou lazer coletiva, buscando atender às suítes e aos quartos também presentes no imóvel.

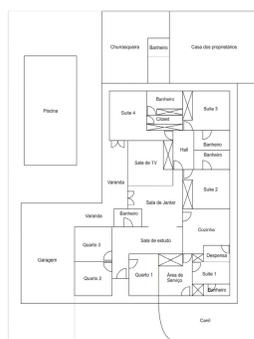


Imagem 3: Planta de pensionato localizado na Rua Dr. Shigeo Mori disponibilizada pelos proprietários para fins de marketing dos serviços oferecidos. Retirado de <http://pensionatounicamp.blogspot.com>



Imagem 1: Prédio de quintinetes localizado na Rua Augusto Antônio de Almeida.



Imagem 2: Casa transformada em pensionato localizada na rua Ruberlei Boareto da Silva.