



CENTRO PAULA SOUZA



ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL DO MANDAQUI
TÉCNICO EM EDIFICAÇÕES

Kauan Farias de Oliveira
Luiz Tadeu De Oliveira
Matheus Henrique Da Silva Lima
Thiago de Carvalho Rodrigues

**Projeto de Kitnet para Locação: Estruturação de Renda Passiva através
de Soluções Habitacionais Compactas**
Aprimoramento de Habitação Vertical

TCC

São Paulo - SP
2024

ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL DO MANDAQUI
TÉCNICO EM EDIFICAÇÕES

Kauan Farias de Oliveira
Luiz Tadeu De Oliveira
Matheus Henrique Da Silva Lima
Thiago de Carvalho Rodrigues

**Projeto de Kitnet para Locação: Estruturação de Renda Passiva através
de Soluções Habitacionais Compactas**

Aprimoramento de Habitação Vertical

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao curso Técnico da Etec Mandaqui, orientado pela Prof. Dra. Taisa Nogueira, como requisito parcial para a obtenção do Título de Técnico em Edificações.

¹ Técnico em Edificações, na Etec Mandaqui. E-mail: Kauan_1994@hotmail.com

² Técnico em Edificações, na Etec Mandaqui. E-mail: Luis.lt.oliveira@gmail.com

³ Técnico em Edificações, na Etec Mandaqui. E-mail: Matheushenriquelim1206@gmail.com

⁴ Técnico em Edificações, na Etec Mandaqui. E-mail: Carvalhorodriguesth@gmail.com

⁵ Professor orientador: Prof. Ms. Taisa Nogueira Silva. E-mail: Taisabap@yahoo.com.br

RESUMO

Este Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) apresenta um projeto de construção de kitnets com o objetivo de oferecer uma oportunidade de investimento voltada à geração de renda fixa. O estudo analisa a viabilidade econômica e financeira do empreendimento, considerando aspectos como custos de construção, retorno esperado, demanda de mercado e potencial de valorização. A proposta visa atender à crescente demanda por moradias compactas e acessíveis, especialmente em áreas urbanas, proporcionando ao investidor uma fonte estável de receita por meio do aluguel das unidades. Um dos diferenciais do projeto é a escolha estratégica da localização, em uma região com boa infraestrutura, acessibilidade e proximidade a centros comerciais, serviços e transporte público, fatores que contribuem para a alta demanda por aluguel. O projeto também contempla o uso de tecnologias sustentáveis, como a instalação de placas solares, para reduzir os custos operacionais e aumentar a atratividade do investimento. Dessa forma, o empreendimento se posiciona como uma solução eficiente e lucrativa, alinhada às tendências do mercado imobiliário e às necessidades de moradia em áreas urbanas.

Palavras-chave: Kitnets; Investimento; Projetos Ultracompactas.

1. INTRODUÇÃO

O mercado imobiliário tem se mostrado uma das opções mais seguras e rentáveis para investidores que buscam uma fonte de renda fixa. Com o crescimento das áreas urbanas e o aumento da demanda por moradias acessíveis, especialmente entre estudantes, profissionais jovens e famílias pequenas, o investimento em kitnets tem se destacado como uma alternativa promissora. Essas unidades habitacionais compactas oferecem uma solução prática e econômica, atendendo às necessidades de um público cada vez mais exigente e em busca de conveniência e custo-benefício.

Este trabalho tem como objetivo analisar a viabilidade de um projeto de construção de kitnets em uma localização estratégica, considerando fatores como demanda de mercado, retorno financeiro e sustentabilidade. A proposta inclui a implementação de tecnologias modernas, como sistemas de energia solar, que não apenas reduzem os custos operacionais, mas também agregam valor ao empreendimento. A boa localização, aliada a uma gestão eficiente, visa garantir alta taxa de ocupação e, conseqüentemente, uma renda estável para o investidor.

Dessa forma, o presente estudo busca demonstrar como o investimento em kitnets pode ser uma alternativa segura e lucrativa, alinhada às tendências do mercado imobiliário e às necessidades do público-alvo, contribuindo para o desenvolvimento urbano sustentável.

2. DESENVOLVIMENTO

O crescimento das cidades e o aumento da densidade populacional têm gerado uma demanda significativa por moradias compactas e acessíveis, especialmente em regiões metropolitanas. De acordo com estudos de mercado, a procura por pequenas unidades habitacionais, como kitnets, tem crescido nos últimos anos devido ao perfil do público-alvo, composto principalmente por estudantes, jovens profissionais e famílias de baixa renda.

Investir em kitnets tem se mostrado uma estratégia lucrativa, devido ao baixo custo de construção em comparação com apartamentos maiores e à alta taxa de retorno por metro quadrado. A viabilidade econômica é um fator determinante para o sucesso do empreendimento, sendo necessário considerar custos de aquisição do terreno, construção, manutenção e gestão das unidades. Além disso, a localização do imóvel é fundamental, pois regiões com boa infraestrutura, acesso a transporte público e proximidade a centros comerciais tendem a valorizar o investimento e garantir alta taxa de ocupação.

A sustentabilidade tem se tornado um diferencial competitivo no mercado imobiliário. A instalação de placas solares, por exemplo, não só reduz os custos operacionais das kitnets, como também torna o empreendimento mais atraente para potenciais inquilinos, que valorizam a economia de energia e a responsabilidade ambiental.

O público-alvo das kitnets é diversificado e inclui estudantes universitários, jovens que ingressam no mercado de trabalho e casais. Em grandes centros urbanos, a proximidade a universidades, centros comerciais e áreas industriais é um atrativo importante. Estudos indicam que a taxa de vacância em kitnets bem localizadas é significativamente baixa, o que reforça o potencial de investimento.

Embora o mercado de kitnets apresente muitas vantagens, também há desafios que devem ser considerados. Questões como a regulamentação urbana, a oferta de serviços de qualidade e a necessidade de manutenção constante das unidades são aspectos críticos que impactam a rentabilidade. No entanto, com uma gestão eficiente e um planejamento cuidadoso, esses desafios podem ser superados, transformando o investimento em uma fonte segura de renda fixa.

É fundamental que o projeto de kitnets esteja em conformidade com as normas municipais de construção e ocupação do solo. A obtenção de licenças e autorizações é uma etapa crucial, pois o descumprimento das exigências legais pode gerar custos adicionais e até inviabilizar o empreendimento. A atenção à legislação local garante não apenas a segurança jurídica do investidor.

Análises de casos de sucesso demonstram que o investimento em kitnets pode oferecer retorno superior a outros formatos de locação residencial. Empreendimentos bem-sucedidos destacam a importância de um projeto bem planejado, localização estratégica e uso de tecnologias sustentáveis.

2.1 JUSTIFICATIVA

A construção de kitnets como investimento imobiliário tem se mostrado uma estratégia de alta relevância. Praticamente, esse modelo oferece uma solução eficaz para o déficit habitacional, especialmente em grandes centros urbanos, onde a demanda por moradias compactas cresce devido ao aumento do número de jovens profissionais e estudantes em busca de alternativas econômicas e flexíveis de locação.

O investimento em kitnets destaca-se pela sua estabilidade e potencial de retorno financeiro. Dados recentes mostram que a constante demanda por unidades compactas garante uma alta taxa de ocupação, mesmo em períodos de crise econômica, como foi evidenciado durante a pandemia de COVID-19. Este cenário contribui para uma receita recorrente, o que torna a aplicação atrativa em comparação a investimentos mais voláteis, como o mercado de ações

A construção de kitnets é percebida como uma alternativa rentável e de baixo risco. A valorização desse tipo de empreendimento, aliada à localização estratégica, contribui para a geração de renda passiva sustentável e de longo prazo.

2.2 OBJETIVOS

2.2.1 OBJETIVO GERAL

Este trabalho tem como objetivo avaliar a viabilidade econômica e social do investimento em kitnets, visando atender à demanda crescente por moradias compactas em áreas urbanas.

2.2.2 OBJETIVO ESPECÍFICO

1 - Análise do Mercado Imobiliário Local:
Estudo da demanda por kitnets na região de interesse.
Identificação do perfil dos potenciais inquilinos.

2 - Planejamento Arquitetônico:
Diretrizes para a otimização do espaço em kitnets.
Normas técnicas e regulamentações aplicáveis a construções de pequena metragem.

3 - Sustentabilidade e Eficiência Energética:
Implementação de práticas sustentáveis na construção.
Sistemas de energia renovável e eficiência energética para redução de custos operacionais

4 - Gestão de Aluguéis:
Estratégias para a administração eficiente dos imóveis.
Ferramentas tecnológicas para gestão de locações e manutenção.

5 - Estudo de Caso:
Análise de um projeto real de kitnets.
Comparação entre previsões teóricas e resultados práticos.

2.3 METODOLOGIA

Este projeto utiliza uma abordagem metodológica focada em soluções de baixo custo e inteligência operacional para avaliar a viabilidade econômica da construção de kitnets. A pesquisa adota um estudo de caso, analisando modelos de construção enxuta e métodos construtivos eficientes que reduzem os custos e maximizam o retorno do investimento. A amostragem envolve a avaliação de projetos similares em áreas urbanas, coletando dados sobre custos, prazos e retorno financeiro.

A coleta de dados será feita por meio de análises de mercado, levantamentos de custos de materiais sustentáveis e através de canais do YouTube. Essa abordagem permite compreender como a aplicação de práticas inteligentes e econômicas pode otimizar a construção de kitnets, garantindo um modelo de negócio viável e sustentável.

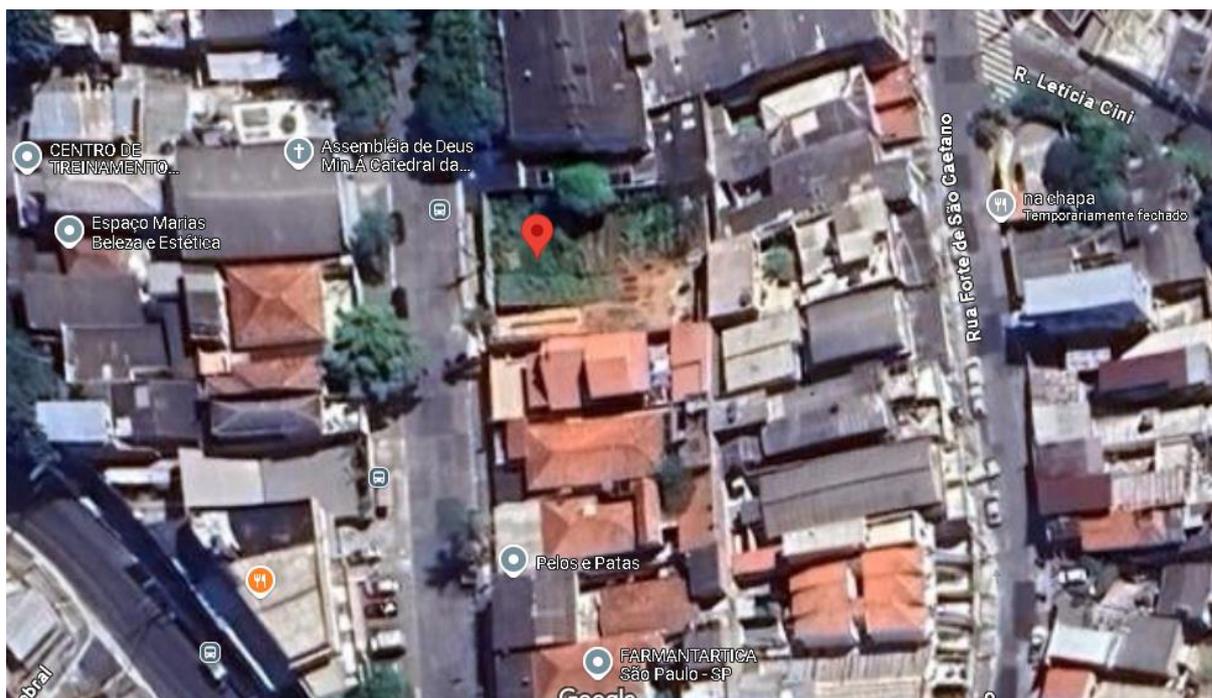
2.3.1. DEFINIÇÃO DO OBJETO DE ESTUDO KITNETS

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m ²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m ²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m ²)	NA

FONTE: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/03/005-QUADRO_3_FINAL.pdf

NA= Não se Aplica

CA máximo: 1.212m²
CA mínimo: 182m²
TO máximo: 424m²
Taxa Permeabilidade: 346 m²
Área terreno: 606 m²
Área de Projeção: 260M²
Área total Construída: 780M²



FONTE: <https://www.google.com/maps/place/Rua+Lagoa+Santa,+104+-+Jardim+Peri>

Localização do nosso terreno: Rua Lagoa Santa, 104 - Jardim Peri, São Paulo - SP, 02652-060

Uma Ótima localização oferece não apenas comodidade, mas também agrega valor ao investimento, pois atende às necessidades cotidianas dos moradores e facilita o acesso a serviços essenciais e opções de lazer. Isso torna o empreendimento de kitnets no local uma oportunidade promissora, combinando qualidade de vida. Com a nossa localização estamos essas distâncias:

20m - Ponto de Ônibus - Com ônibus para o Shopping Center norte e Terminal Cachoeirinha

40M - Padaria Panorte

45M - Farmácia

59M - CEI Clarice Lispector

70M - Ponto de Ônibus - Com ônibus para o Terminal Santana e Lapa

2Km - Horto Florestal

2Km - Do Andorinha Hiper Center

2Km - Atacadão - Inajar de Souza

2Km - Giga Atacado - Cachoeirinha

2,1Km - Academia Gaviões 24h – Horto

3,5K - Hospital Geral de Vila Nova Cachoeirinha

3,7Km - Do Santana Parque Shopping

4.4Km - Restaurante As Véia - O Velhão

5KM - Conjunto Hospitalar do Mandaqui

2.3.2 ESTUDOS DE CASO

O estudo de caso foi realizado com base em vídeos disponíveis no YouTube.

Por meio deles, foi possível obter informações visuais e contextuais que contribuíram para a análise, interpretação e desenvolvimento do trabalho. Isso permitiu uma compreensão prática e detalhada do assunto. Através dos canais:

Viver de Kitnet = <https://www.youtube.com/@ViverdeKitnet>

Projeto Ideal Online = <https://www.youtube.com/@projetoidealonline>

Investindo em Kitnets = <https://www.youtube.com/@InvestindoemKitnets>

Kitnets do Tatá = <https://www.youtube.com/@kitnetsdotata>

2.3.3 ESTUDO DE TECNOLOGIA

- Tijolos Ecológicos / Tijolos de Solo-Cimento

O tijolo de solo-cimento é fabricado de diversas formas, normalmente em prensas mecânicas, nas quais é inserido a mistura de terra e cimento, já com a umidade adequada para poder soltar-se da fôrma, e depois empilhado e molhado para completar sua cura. Na atualidade, estes tijolos estão sendo muito utilizados devido ao seu viés “ecológico”, já que sua produção não utiliza queima como nos tijolos de barro.

Sustentabilidade: A fabricação sem queima reduz drasticamente as emissões de gases poluentes, contribuindo para a mitigação das mudanças climáticas.

Eficiência Térmica e Acústica: Os tijolos ecológicos oferecem excelente isolamento térmico e acústico, resultando em construções mais confortáveis e com menor consumo energético.

Economia de Recursos: A utilização de materiais reciclados e a menor necessidade de argamassa na alvenaria reduzem os custos de construção.

Durabilidade e Resistência: Apesar do processo simplificado, os tijolos ecológicos apresentam resistência comparável ou superior aos convencionais.

- Piso Drenante

O piso Drenante ou permeável foi desenvolvido com o objetivo de evitar enchentes e alagamentos, causados nas grandes cidades, por conter quase toda área urbana coberta por pavimentos que são impermeáveis a água, como concreto e asfalto. Esse tipo de piso consiste em uma placa fabricada à base de concreto, minerais ou fibras naturais, ele pode ser apenas uma peça que seja permeável ou estruturas que mesclam o material e um espaço aberto no qual a água entra direto em contato com a terra ou grama, possibilitando o escoamento.

- PLACAS SOLAR

Uma placa solar é um dispositivo que converte a energia da luz do sol em eletricidade. Composta por células fotovoltaicas, geralmente feitas de silício, ela captura a radiação solar e a transforma em corrente elétrica contínua. Essa energia pode ser usada para abastecer residências, empresas ou até ser armazenada em baterias, promovendo uma fonte limpa e renovável, com grande potencial para reduzir custos e emissões de gases poluentes.

Consumo medio por kitnet: 80 kWh/mês

Número de kitnets: 18

Potência das placas solares: 350 W (0,35 kW)

Irradiação média diária em São Paulo: Aproximadamente 4,5 horas de sol pleno

Passos do cálculo:

Calcular o consumo total mensal:

Consumo total = 80 kWh/kitnet × 18 kitnets = 1.440 kWh/mês

Calcular o consumo diário total:

Consumo diário = 1.440 kWh ÷ 30 dias = 48 kWh/dia

Calcular a energia gerada por uma placa por dia:

Energia por placa = 0,35 kW × 4,5 horas de sol = 1,575 kWh/dia

Calcular o número de placas necessárias:

Número de placas = Consumo diário total ÷ Energia diária por placa

Número de placas = 48 kWh ÷ 1,575 kWh = 31 placas (aproximadamente)

Conclusão:

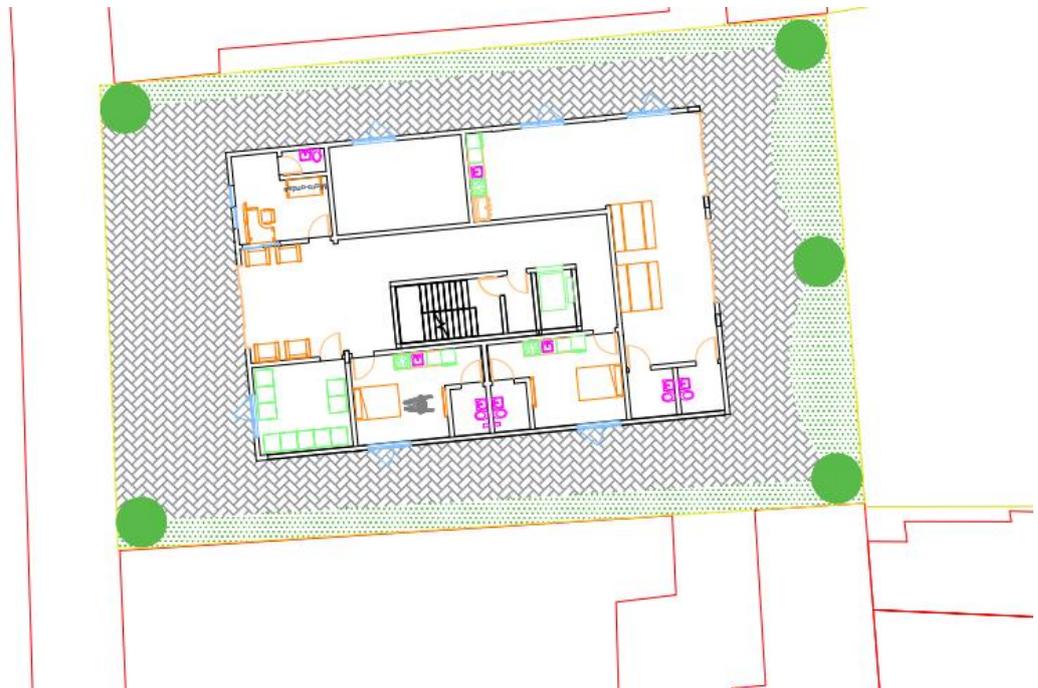
Serão necessárias 31 placas solares de 350 W para abastecer as 18 kitnets.

2.3.3 DESENVOLVIMENTO DE PROJETO KITNETS

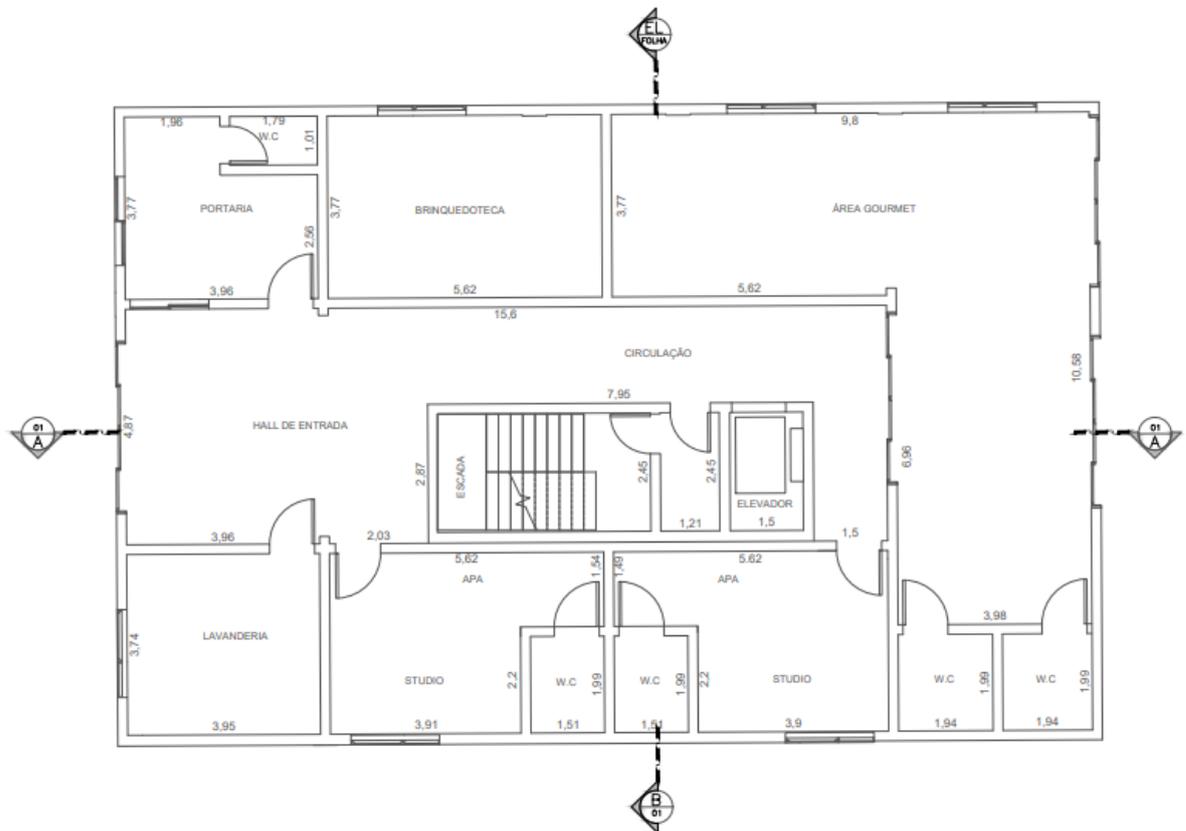
O desenvolvimento deste projeto de kitnets reflete uma tendência global da construção civil de reduzir o tamanho dos imóveis, tornando-os mais econômicos e acessíveis. Ao longo das décadas, a demanda por habitações menores aumentou, impulsionada por fatores como urbanização, custos elevados de construção e a busca por soluções sustentáveis. Hoje, há imóveis extremamente compactos, como a unidade habitacional de apenas 7,5 m² desenvolvida pelo arquiteto Renzo Piano ou até mesmo a “casa de 1 m²” projetada por Van Bo Le-Mentzal, que redefine o conceito de moradia mínima. Com imóveis menores, os custos de construção diminuem consideravelmente, o que torna o investimento mais acessível e aumenta a rentabilidade.

IMPLANTAÇÃO

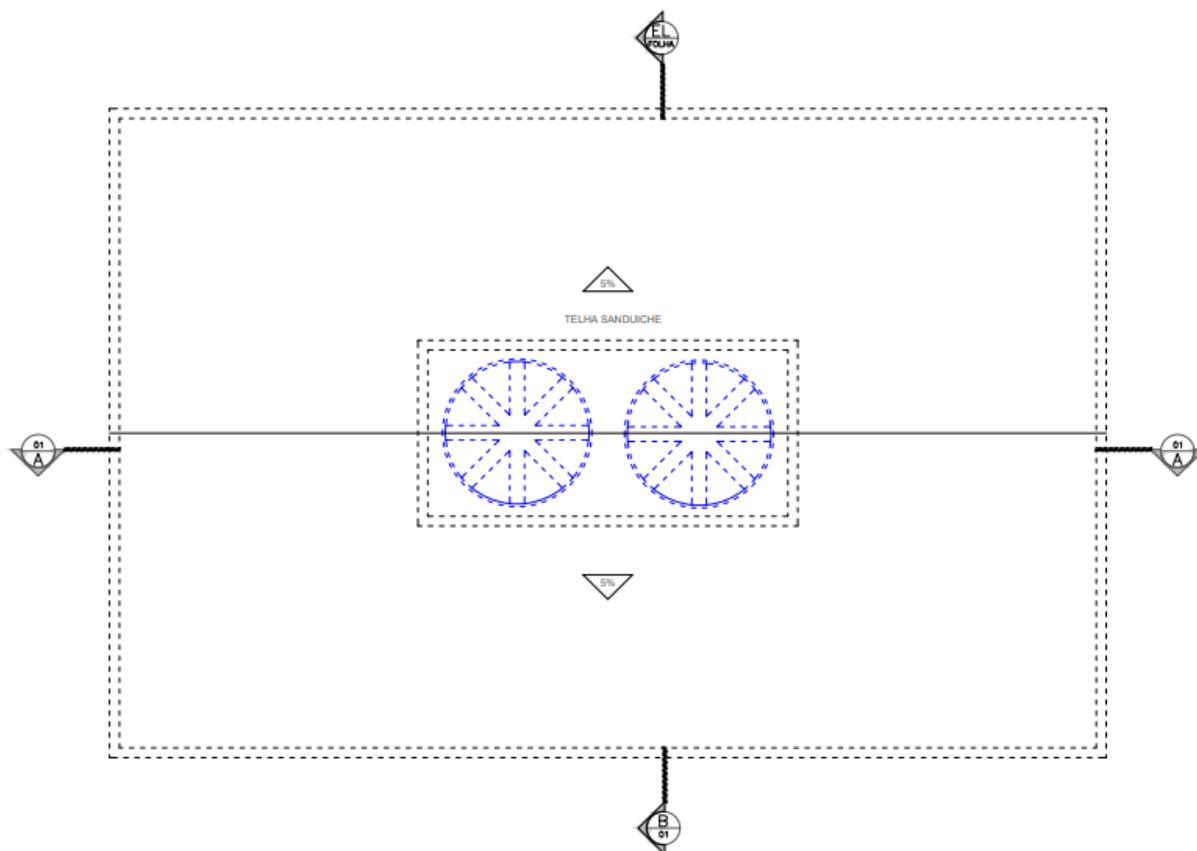
RUA LAGOA SANTA



Planta Baixa Térreo



Planta Baixa Cobertura



\\Users\Luzi\Downloads\COBERTURA.dwg, 28/11/2024 17:55:16, DWG To PDF.pc3

2.4 CONCLUSÃO

O estudo sobre o investimento em kitnets revelou que esse modelo de negócio oferece uma alternativa sólida e viável para a geração de renda fixa, especialmente em contextos urbanos como São Paulo. A análise demonstrou que a construção de unidades habitacionais compactas atende a uma demanda crescente por moradias acessíveis e funcionais, impulsionada pela urbanização acelerada, mudanças demográficas e a busca por soluções econômicas de habitação.

Além disso, a tendência global de redução do tamanho dos imóveis, exemplificada por projetos ultracompactos de até 7,5 m², reforça a viabilidade das kitnets como uma resposta eficiente à escassez de espaço e recursos. A utilização de metodologias de construção de baixo custo e inteligente permite otimizar investimentos, reduzindo despesas com materiais e mão de obra, enquanto a localização estratégica aumenta a atratividade para locatários.

Outro ponto crucial é a sustentabilidade. A possibilidade de integrar soluções como energia solar e técnicas de construção sustentável agrega valor ao empreendimento, atendendo às demandas contemporâneas por práticas ambientalmente responsáveis.

Portanto, investir em kitnets representa uma oportunidade promissora, combinando baixo custo, alta demanda e retorno financeiro estável. A continuidade dessa tendência indica que o mercado de kitnets tem potencial para crescer ainda mais, consolidando-se como uma das principais opções para quem busca diversificação e segurança no setor imobiliário.

REFERÊNCIAS

Canais do YouTube:

Viver de Kitnet = <https://www.youtube.com/@ViverdeKitnet>

Projeto Ideal Online = <https://www.youtube.com/@projetoidealonline>

Investindo em Kitnets = <https://www.youtube.com/@InvestindoemKitnets>

Kitnets do Tatá = <https://www.youtube.com/@kitnetsdotata>

Acesso em: 28 Nov. 2024.

Pesquisas no Google:

A norma da ABNT na construção civil NBR 13531 orienta a elaboração de projetos de edificações. Disponível em:

<https://docs.google.com/file/d/0BzjKUxzzLWHWFc0ZzJtajYzcmM/edit?resourcekey=0-FEeDQFoCf0oJbxiPsDWgjQ> Acesso em: 20 Nov. 2024.

A página apresenta sete exemplos de casas ultracompactas, refletindo a tendência global de moradias pequenas e sustentáveis. Disponível em:

<https://revistahaus.com.br/haus/arquitetura/conheca-as-sete-menores-casas-construidas-no-mundo/> Acesso em: 29 Nov. 2024.

O artigo explora os limites do tamanho das moradias, apresentando projetos das menores casas do mundo. Disponível em:

<https://expresso.arq.br/16/09/2021/quao-pequena-uma-moradia-pode-ser-uma-visita-as-menores-casas-do-mundo/> Acesso em: 27 Nov. 2024.

O artigo no ArchDaily esclarece conceitos urbanísticos essenciais, explicando como esses parâmetros impactam o planejamento e a construção de projetos imobiliários. Disponível em:

<https://www.archdaily.com.br/br/976095/o-que-e-taxa-de-ocupacao-coeficiente-de-aproveitamento-e-taxa-de-permeabilidade> Acesso em: 18 Nov. 2024.

O artigo explica os conceitos de taxa de permeabilidade e quota ambiental, garantindo que os projetos respeitem as exigências. Disponível em:

<https://www.arquiteturalegalsp.com.br/post/conceitos-basicos-parte-5-taxa-de-permeabilidade-e-quota-ambiental> Acesso em: 15 Nov. 2024.

ABSTRACT

This Course Completion Project (TCC) presents a kitnet construction project aimed at offering an investment opportunity focused on generating fixed income. The study analyzes the economic and financial feasibility of the venture, considering aspects such as construction costs, expected returns, market demand, and potential appreciation. The proposal aims to meet the growing demand for compact and affordable housing, especially in urban areas, providing investors with a stable source of income through unit rentals. One of the project's differentiating factors is the strategic choice of location in a region with good infrastructure, accessibility, and proximity to commercial centers, services, and public transportation, factors that contribute to high rental demand. The project also includes the use of sustainable technologies, such as solar panels, to reduce operating costs and increase investment attractiveness. Thus, the development positions itself as an efficient and profitable solution aligned with real estate market trends and urban housing needs.