



O EFEITO QUITINETE NO MERCADO IMOBILIÁRIO

Kleber Soares de Oliveira Santos ¹
Maria Ritha Galvão de Figueiredo ²
Mariana Fernandes Freitas ³
Eliza Daiana Lopes de Oliveira ⁴

RESUMO

Pode-se compreender que a quitinete acompanha as transformações vivenciadas pelas cidades brasileiras. Criada no Brasil em 1940, esse modelo foi produzido para atender uma demanda específica da sociedade paulistana. Marcada, no início, pela influência da arquitetura moderna e pela racionalização construtiva, a quitinete, ao longo dos anos, passou por mudanças, seja como alternativa de moradia popular, seja como ativo imobiliário direcionada à renda passiva. Este estudo busca analisar a apropriação desse modelo pelo mercado imobiliário e sua ressignificação com base no rentismo, examinando sua utilização como investimento. A pesquisa ampara-se na revisão bibliográfica, análise documental e levantamento de dados secundários oriundos de legislações municipais, plataformas digitais e relatórios de mercado. Os resultados revelam que, se antes a quitinete significava inovação arquitetônica e chamava atenção de grandes incorporadoras, atualmente ela representa um ativo financeiro reproduzido pelo pequeno capital, que visa a geração de renda contínua. Observa-se ainda a ausência de padronização na metragem mínima-máxima dessa tipologia, porquanto cada município tem autonomia na definição dela. Conclui-se que a quitinete permanece como elemento capaz de refletir diretamente a dinâmica urbana, articulando-se entre a condição de moradia acessível e a mercantilização da habitação, marcada fortemente pela prática do rentismo e pela acumulação de patrimônio.

Palavras-chave: Habitação compacta, Quitinete, Mercado imobiliário, Rentismo.

RESUMEN

Se puede comprender que la quitinete acompaña las transformaciones vividas por las ciudades brasileñas. Creada en Brasil en 1940, este modelo fue producido para atender una demanda específica de la sociedad paulistana. Marcada, en un inicio, por la influencia de la arquitectura moderna y por la racionalización constructiva, la quitinete, a lo largo de los años, pasó por una reconfiguración, ya sea como alternativa de vivienda popular, ya sea como activo inmobiliario orientado a la renta pasiva. Este estudio busca analizar cómo este modelo fue apropiado por el mercado inmobiliario y resignificado a la luz del rentismo, examinando su utilización como estrategia de inversión. La investigación se fundamenta en la revisión bibliográfica, el análisis documental y el levantamiento de datos secundarios provenientes de legislaciones municipales, plataformas digitales e informes de mercado. Los resultados revelan que, si antes la quitinete representaba innovación arquitectónica y atraía a grandes constructoras, actualmente constituye un activo financiero reproducido por el pequeño capital, impulsado por actividades rentistas. Se observa, además, la ausencia de estandarización en la definición de la superficie

¹ Doutorando em Estudos Urbanos e Regionais da Universidade Federal do Rio Grande do Norte - UFRN, klebersosanto@gmail.com;

² Mestranda em Estudos Urbanos e Regionais da Universidade Federal do Rio Grande do Norte - UFRN, M.ritha@outlook.com;

³ Mestre em Estudos Urbanos e Regionais da Universidade Federal do Rio Grande do Norte - UFRN, maarianaff@gmail.com;

⁴ Graduanda pelo Curso de Gestão de Políticas Públicas da Universidade Federal do Rio Grande do Norte - UFRN, liz.lopes.oliveira@gmail.com.



mínima-máxima de esta tipología, puesto que la competencia es responsabilidad de cada ente municipal. Se concluye que la quitinete permanece como un elemento capaz de reflejar directamente la dinámica urbana, articulándose entre la condición de vivienda accesible y la mercantilización de la habitación, marcada fuertemente por la práctica del rentismo y la acumulación patrimonial en el ámbito local.

Palabras clave: Vivienda compacta, Quitinete, Mercado inmobiliario, Rentismo.

INTRODUÇÃO

Em meados da década de 40 (século XX), o nascimento de uma nova tipologia na esfera habitacional, associada à reformulação do mercado imobiliário, desencadeou no Brasil, especificamente na cidade de São Paulo, o processo de criação do apartamento quitinete. A quitinete agradou tanto os profissionais da área (arquitetos nacionais e estrangeiros), que se dedicavam à produção da cidade, como também os investidores, construtores, consumidores e incorporadores (Silva, 2013).

De fato, o processo de reformulação do mercado já indicava uma aproximação com a nova linguagem da arquitetura moderna ocasionada pela preocupação com a racionalização da construção que, cada vez mais, almejava o lucro imobiliário (Silva, 2010).

O fato é que a quitinete constitui uma tipologia cuja trajetória acompanha as mudanças ocorridas nas cidades brasileiras. Desde a sua introdução em São Paulo, inspirada pelas exigências de racionalização do mercado imobiliário, essa moradia compacta vem assumindo novos contornos à medida que se transforma em uma possibilidade de investimento e fonte de renda.

O interesse do proprietário é justamente permanecer com a posse indireta do bem, o que lhe proporciona a acumulação de patrimônio. Esse processo de acumulação acontece naturalmente através da exploração daquela parcela da população que integra uma classe social desprovida de recursos financeiros. Com isso, a prática do rentismo associada ao uso de quitinete está se tornando cada vez mais comum.

Como prescreve Valença (2003), a habitação é considerada, assim como qualquer outro bem de consumo privado, uma mercadoria. Ela se destaca como o elemento mais dispendioso dentre as necessidades essenciais para a sobrevivência humana, seja de forma individual, familiar ou comunitária. Sendo assim, a habitação é um meio de expansão do capital. A confiança na capacidade dos mercados para regular a distribuição da moradia, em detrimento do conceito de moradia como um bem social e cidade como um bem público, resultou no abandono, pelas políticas públicas, do papel de redistribuição de riqueza em favor de se



tornarem mecanismos de extração de renda, lucro financeiro e acumulação de riqueza (Ronilk, 2015).

No contexto atual, a quitinete, produzida sem qualquer adereço sofisticado, sendo conhecida por sua simplicidade, ao ser abraçada pelo mercado, ganhou destaque por se revelar uma mercadoria acessível à população (Santana; Silva, 2012). Com um espaço que se comunica inteiramente com demais ambientes sem divisória (exceto banheiro), a quitinete não se trata de uma simples moradia reduzida, ela se converte em um ativo imobiliário que mobiliza estratégias elaboradas por pequenos investidores. Além disso, por via de consequência, os padrões de ocupação do solo urbano das cidades são redefinidos em face de sua expansão no tecido urbano.

Diante desse contexto, ao compreender as transformações perpassadas pela quitinete ao longo dos anos, tem-se o propósito analisar a apropriação desse modelo pelo mercado imobiliário e sua ressignificação à luz do rentismo, examinando sua utilização como estratégia de investimento.

Veja, se no passado surgiram os cortiços, vilas (particulares-operárias) e outros tipos de habitações compactas para abrigar pessoas, a realidade transparece a quitinete como uma moradia que desempenha papel similar, porém afastada do controle social da figura patronal e com mais higiene e dignidade.

O tema mostra-se relevante na medida em que é possível perceber a movimentação do mercado a fim de consolidar a tipologia em estudo. O interesse é justamente porque a quitinete não apenas abriga, ela rentabiliza. Mesmo em uma escala pequena, o imóvel é multiplicado em várias unidades, explorando o máximo a capacidade do terreno e gerando uma renda contínua. Isto é, o capital não apenas produz quitinetes, ele redireciona a necessidade de habitação em oportunidade de lucro.

METODOLOGIA

A confecção deste estudo é estruturada por meio da articulação entre revisão bibliográfica, levantamento documental e análise de dados secundários. A revisão envolve autores como Ronilk (2017), Silva (2010; 2013), Quadros, Sartori e Ortigoza (2018), dentre outros vários autores, que investigam as formas populares de moradia e suas vinculações com o mercado imobiliário. Também foram resgatadas referências fundamentais da arquitetura moderna e sua influência no modelo da quitinete, como os princípios de planta livre de Le Corbusier e a atuação do arquiteto Adolf Franz Heep em São Paulo.



Também são analisadas legislações de cidades como Manaus, Sorocaba, Curitiba e Goiânia, além de plataformas digitais de anúncios imobiliários (como OLX, Zap Imóveis e Viva Real), que auxiliam na identificação de construções e estratégias comerciais empregadas pelo pequeno capital. Há igualmente a presença de matérias jornalísticas e conteúdos *online* sobre investimentos em quitinetes, somando-se aos dados divulgados pelo portal FipeZap, SECOVI-SP e SEBRAE. Essas informações permitem enxergar a tendência de valorização, dinâmica de aluguéis da quitinete enquanto ativo imobiliário voltado à renda passiva.

REFERENCIAL TEÓRICO

Baseado em concepções ligadas ao Movimento Moderno em Arquitetura, como habitação mínima, eficiência, habitação econômica e máquina de morar⁵, o mercado imobiliário passou a interferir tanto nas definições quanto na elaboração de tipologias na habitação. A fim de atender as exigências estabelecidas pela incorporação imobiliária, restou desenvolvido um método de padronização de “componentes arquitetônicos, produção em série, racionalização da distribuição dos espaços” (Rossetto, 2002, p. 138).

Outra decisão relevante nesse segmento foi a possibilidade de realizar de forma precisa o projeto do apartamento, o qual deveria propiciar a união entre a oferta de unidade disponíveis para comercialização e a presença de um público (classe média) emergente com poder aquisitivo, ainda que fosse baixo. É nesse contexto que surge as quitinetes, imóvel organizado em único espaço multifuncional com reduzidas dimensões, normalmente entre 25m² e 40m² (Rossetto, 2002).

A pressão exercida pelo mercado em 1950, desencadeou na cidade de São Paulo um *boom* no setor imobiliário. O que antes era dominado pela construção de edifícios para investimento e renda – financiado pela economia cafeeira, industriais e comerciantes – foi substituído pelas incorporações de condomínios em face da necessidade de promover transações comerciais de escritórios e apartamentos. Houve uma mudança acentuada na maneira de realizar os investimentos imobiliários (Barbosa, 2002).

⁵ A habitação como máquina de morar e os estudos da habitação mínima foram utilizados como parâmetro para as habitações populares construídas em série pelo poder público no Brasil a partir de 1930. De maneira reformulada, também foi apresentada ao mercado imobiliário aumentando a oferta de habitações a custos mais atrativos. Aqui não se buscava o bem-estar da família, mas a introdução de um novo nicho de mercado por meio da produção de espaços mínimos (ROSSETTO, Rossella. **Produção imobiliária e tipologias residenciais modernas**. São Paulo 1945/1964. 2002. 210f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade de São Paulo. São Paulo, 2002, p. 138).



Nesse cenário, ocorreu uma apropriação da quitinete pelo mercado. A predita tipologia surgiu como forma de responder as demandas por habitação, acomodando novas formas de trabalhar, morar e estar da população que, progressivamente, concentra-se mais no espaço urbano (Silva, 2010).

As edificações verticais se transformaram na principal alternativa de moradia para classe média, cuja tipologia variava de acordo com o poder aquisitivo de cada um. Aqueles que não tinham uma elevada capacidade de endividamento, direcionavam seus esforços financeiros para adquirir o imóvel (uso residencial) prezando por uma boa localização. A decisão era pautada no interesse de manter-se em locais próximos dos espaços de trabalho, serviço, comércio e lazer. Isso explica o predomínio, naquela época, pela produção de apartamento quitinete com o oferecimento de áreas multifuncionais (Silva, 2013).

Diversos edifícios foram erguidos mediante a participação da iniciativa privada que forneceu a sociedade moradias econômicas (pequenos apartamentos com várias famílias morando), expandido, com arquitetura moderna, os apartamentos quitinetes em São Paulo. Neste momento da história, pode-se compreender que a quitinete, modelo elaborado por Adolf Franz Heep⁶, traduziu as transformações culturais, sociais e econômicas daquela cidade (Dall’ovo; Oliveira; Pinto; Lima, 2014).

Tratando-se de uma novidade agradável aos olhos do mercado imobiliário, a quitinete foi acolhida pelo setor da construção civil, que logo desencadeou um processo massivo de produção. Naquela época, além dos interesses econômicos decorrentes da sistemática de compra e venda, a habitação era estimulada pelo desejo em promover a verticalização das áreas centrais daquela cidade (Silva, 2013).

Com isso, naturalmente, diversos atores desse segmento estavam articulados para produzir e promover a quitinete no mercado, por exemplo, arquitetos nacionais e estrangeiros, investidores, construtores, agentes incorporadores nacionais e estrangeiros. O auxílio dos estrangeiros foi essencial para a existência de pluralidade das referências arquitetônicas, seja sob o olhar estético, seja em relação à critérios funcionais e técnicos (Silva, 2013).

Ao contrário do que aconteceu na cidade de São Paulo em 1940, quando surgiu a tipologia denominada quitinete, depreende-se que o panorama atual, em diversas capitais do país, não guarda relação com aquele movimento urbano. Inicialmente, nota-se que a produção

⁶ Em Frankfurt, Franz Heep realizou pesquisas sobre racionalização e industrialização da construção, bem como sobre padrões mínimos de existência para habitações. Em Paris, estagiou no escritório de Le Corbusier entre 1928 e 1932. Em São Paulo participou de diversos projetos, sendo reconhecido como um dos grandes difusores da arquitetura moderna na cidade de São Paulo (FAUUSP. **Franz Heep, 1902-1978**. Disponível em: <https://www.acervos.fau.usp.br/item/13662>. Acesso em: 20 jul. 2024).



dessa espécie de imóvel não é cercada pelos holofotes de grandes investidores nacionais, sequer estrangeiros. Aquele “assédio” gerado pelas incorporadoras e pluralidade de inspirações aspiradas pelos arquitetos em outros países já não encontram mais eco no mercado imobiliário, nos moldes desenhados originalmente.

Não se passa despercebido o fato de que o termo quitinete possa, em alguns casos, referir-se a um imóvel mais elaborado e com um custo de produção mais elevado. Todavia, tal conjectura carece de importância e adequação ao objeto estudado. Repisa-se que a pesquisa se concentra nas quitinetes como moradias compactas destinadas às populações com recursos financeiros limitados. O cenário, aqui debruçado, reflete mudanças nos padrões de habitação, bem como nas dinâmicas sociais e econômicas.

Mesmo diante das modificações vivenciadas ao longo dos anos, ainda remanesce a noção de que a quitinete, sob o aspecto interno, possui uma ampla comunicação entre os ambientes, tudo interligado, ante a ausência de divisória entre os cômodos (exceto banheiro), com a presença de um dormitório. Ou seja, a falta de espaço faz com que a sala, a cozinha e o quarto sejam concentrados em um único lugar (Langa, 2019).

Contudo, mister consignar que inexistente uniformidade no tocante à definição da metragem da quitinete. Se Silva (2010; 2013) e Rossetto (2002) anotaram que ela tinha originalmente um tamanho compreendido entre 25m² e 40m², a realidade apresenta uma dimensão díspar, a depender do lugar onde está construída o imóvel. Outros autores, como Quadros; Sartori; Ortigoza (2018), deixam de adentrar na área mínima, prevendo somente o espaço máximo de 40m². Em relação ao espaço interno, a discussão saiu da esfera puramente doutrinária e passou a ser abordada em normas específicas sobre o tema.

Atualmente, alguns entes municipais já editaram regras para disciplinar a quitinete, inclusive no que se refere à metragem. Em Manaus – AM, por exemplo, a quitinete deve ter uma área útil total de no mínimo 25m², desde que não haja mais de um compartimento, exceto o banheiro (Manaus, 2014). Na cidade de Sorocaba – SP, esse tipo de moradia requer uma metragem mínima de 16,50m² (Sorocaba, 2025). Já em Curitiba – PR, considera-se quitinete a unidade em habitação coletiva com área total construída até 35,00m² (Curitiba, 2023), enquanto em Goiânia – GO o limite máximo é igualmente de 35 m² (Goiânia, 2022). Essa diversidade de critérios demonstra que não há um parâmetro único na definição da metragem da quitinete no cenário nacional.

O fato é que a quitinete se tornou uma opção popular para pessoas que desejam uma moradia reduzida e priorizam a localização. Aqueles que optam por residir em uma quitinete



geralmente analisam questões ligadas à economia de gastos e o fato de que passam pouco tempo em casa, o que resulta em menos esforço na manutenção do ambiente (Santana; Silva, 2012)⁷.

Portanto, a realidade da quitinete não guarda afinidade com os elementos utilizados durante sua concepção, mas, na verdade, tem-se a presença de novos componentes que surgiram para adequá-la ao novo contexto social e econômico. Essa é uma das razões que justificam sua permanência no mercado imobiliário.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Na atualidade, a conjuntura que delimita o espaço da quitinete comprova a ausência de lançamentos subsidiados por grandes-médias empresas/incorporadoras com destaque na área da construção civil. Após o transcurso de várias décadas, as quitinetes ainda se fazem presentes na sociedade, porém com outra roupagem. Agora, elas são rodeadas de simplicidade e objetividade, sem qualquer adereço sofisticado.

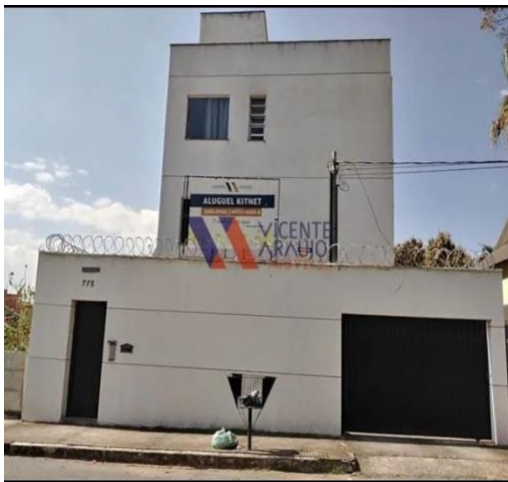
A título ilustrativo, através pesquisa realizada no *site* da OLX^{8 9}, é possível identificar e selecionar alguns anúncios ativos (particulares ou profissionais) nas capitais brasileiras oferecendo quitinetes para fins de locação. As imagens colacionadas abaixo retratam como essa tipologia está sendo abordada em diversas cidades no contexto atual.

Figura 1 - Painel fotográfico de anúncios de classificados online – OLX

⁷ No mesmo sentido, Flávio Prado, representante da SECOVI-SP, destaca que “a manutenção desses apartamentos sai mais em conta, e hoje em dia esse fator é importante. a ausência de funcionárias de limpeza exige que haja mais praticidade nas unidades”. Disponível em: <https://g1.globo.com/bom-dia-brasil/noticia/2011/02/quitinetes-de-ate-30-m-tem-sucesso-de-vendas-no-mercado-de-imoveis.html>. Acesso em: 22 set. 2024.

⁸ A OLX é líder no mercado de compra e venda online e a maior representante da Economia Circular no Brasil, além de ser uma das empresas de tecnologia que mais crescem por aqui. Presente em mais de 30 países, a OLX é o maior site de compra e venda no mundo. O grupo lidera o mercado global de marketplace C2C e também as verticais de carros e imóveis. Todos os meses, mais de 300 milhões de pessoas utilizam uma de nossas plataformas. Nossa plataforma conta com cerca de 350 mil anúncios todos os dias e uma média de 2,4 milhões de vendas por mês – cerca de 55 por minuto (OLX. **Quem somos**. Disponível em: <https://ajuda.olx.com.br/s/article/quem-somos>. Acesso: 12 set. 2024).

⁹ O acesso à plataforma da OLX ocorreu em 12 set. 2024, tendo sido utilizado “kitnet” como palavra-chave.



Belo Horizonte – MG



Natal – RN



Fortaleza – CE



Recife – PE

Fonte: Elaboração própria através de pesquisa realizada no *site* da OLX, 2024

A quitinete, hoje, representa o distanciamento da ideia desenvolvida nos Estados Unidos no início do século XX, onde nasceu a expressão *kitchenette*. À época, o sentido atribuído à quitinete era, de fato, proporcionar uma solução habitacional compacta e funcional, que oferecesse a comodidade de um quarto de hotel, com alguns elementos que gerasse o bem-estar de uma casa. A adição dos serviços coletivos de um grande hotel num ambiente mais estável, associado à miniaturização dos equipamentos domésticos (Cohen, 1995).

Essa noção é semelhante àquela incorporada por Adolf Heep quanto à introdução de espaço de lazer e serviços compartilhados entre os moradores. A quitinete na sociedade contemporânea deixou de lado esse aspecto, porquanto o foco agora é outro. O perfil do proprietário, que normalmente detém pouco recurso, é voltado ao preenchimento do terreno



com aquilo que realmente interessa, ou seja, maximizar a rentabilidade do empreendimento mediante construção do maior número de unidades.

É propício ressaltar que, além das diferenças mencionadas alhures, há uma característica própria da atualidade que se dissocia diretamente daquele momento em que foi concebida a noção de quitinete. O cenário atual revela que o modelo empregado não tem qualquer pretensão de dispor do imóvel para fins de alienação, ou melhor, a sistemática de compra e venda restou ultrapassada, tendo perdido espaço para a atividade de rentista.

Isto é, padece o desejo de promover e divulgar o imóvel com o intuito de angariar compradores, sendo, assim, desnecessária a reunião de diversos sujeitos para articular e viabilizar o lançamento do imóvel. Esse é novo foco. O interesse do proprietário é justamente permanecer com a posse indireta do bem, o que lhe proporciona a acumulação de patrimônio e utilização do valor do aluguel como uma fonte de renda. A quitinete tornou-se em uma forma de investimento, cujo rendimento é auferido mensalmente.

As constantes modificações urbanas mostram a existência de uma produção ou substituição de imóveis nas cidades por unidades de quitinetes. Aquilo que foi planejado e adquirido para abrigar um núcleo familiar ou para explorar determinada atividade comercial passou a adequar-se ao novo contexto social¹⁰. As habitações compactas não são dirigidas às famílias numerosas. O projeto elaborado é focado em casais sem filhos, jovens emancipados, pessoas divorciadas ou mesmo idosos, refletindo a crescente diversidade dos novos arranjos familiares.

Em não rara oportunidade, o proprietário do bem se confunde com a própria figura do investidor que financia o empreendimento para que seja ocupado pelo locatário durante determinado intervalo de tempo. Desde o início do projeto, o proprietário se afasta da ideia de comercialização dessa tipologia através de contratos de compra e venda, direcionando suas energias e economias ao arrendamento.

Nos últimos anos, é visível o aquecimento de imóveis envolvendo esses tipos de apartamentos. Segundo os dados obtidos através da SECOVI – SP (Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Administração de Imóveis)¹¹ no intervalo de 2012 até 2022, percebe-se que

¹⁰ QUADROS, Letícia Severina de; SARTORI, José Eduardo; ORTIGOZA, Silvia Aparecida Guarnieri. 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. **Revista Caminhos de Geografia**. v. 19, n.65, mar./2018, p. 04.

¹¹ A missão da SECOVI-SP é desenvolver, representar, promover e defender a atividade imobiliária em seus segmentos, dentro de padrões reconhecidamente éticos e comprometidos com os anseios da coletividade (SECOVI-SP. **Nossa Missão**. Disponível em: www.secovi.com.br/institucional/missao-e-politica-de-qualidade. em: 10 abr. 2024).



os lançamentos residenciais na capital paulista envolvendo apartamentos compactos, com um dormitório, cresceram de maneira expressiva. Enquanto em 2012 foram lançadas 4,8 mil unidades, o ano de 2022 alcançou a meta de 19,9 mil unidades (Secovi-SP, 2022).

O aumento de demanda por apartamentos compactos cria muitas possibilidades de negócios. Surfando esse cenário favorável, diversas pessoas estão focando na construção de quitinetes com o objetivo de, quando concluída, inseri-la no mercado de locação. Cita-se, como exemplo, o empreendedor Tiago Ribeiro, que disponibiliza imóveis de 9m² a 32m², com aluguéis a partir de R\$ 1.200 (um mil e duzentos reais) (Pegn, 2023).

Em 2021, foi publicada uma matéria no portal de notícias g1 realçando a prática de valores elevados na capital paulista, tendo, inclusive, moradores pagando mensalmente o aluguel equivalente a R\$ 1,2 mil para utilizar um quarto de apenas 9 m². Na oportunidade, as pessoas entrevistadas afirmaram que o dispêndio mensal embora seja oneroso, gerava algumas facilidades que compensavam o alto investimento. Ao permitir mobilidade urbana, segurança e proximidade com áreas de lazer, o fator localização seduz incrivelmente as pessoas. Logo, o desconforto oriundo da falta de privacidade, do espaço reduzido e do barulho ocasionado por outros moradores não são capazes de impedir o desejo de morar em uma área urbana central (Honório, 2021).

Consoante dados fornecidos pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – Fipe, através da incidência do indicador FipeZap¹², revelam que, em julho de 2023, a população brasileira precisava poupar mais de um salário mínimo para alugar uma quitinete de 40m² no Brasil. O preço médio da locação no país era R\$ 1.623, o que representa um valor mensal 23% mais alto que o salário mínimo vigente (R\$ 1.320,00) (Chaves, Buono, 2023).

Ainda abordando as vantagens advindas da prática do rentismo, segundo dados do FipeZap (locação residencial), o reajuste médio do aluguel no Brasil aumentou 16% no ano de 2023. Esse aumento representa mais que o triplo do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA - inflação oficial do país), que avançou 4,62% no ano. Com isso, a alta real de novos aluguéis (descontada a inflação) foi de 11,54%. Já o índice IGP-M (FGV) apresentou, até agora, queda de 3,18% (Catto, 2024).

Empresas do segmento imobiliário realçam a quitinete como um modelo de negócio que atrai um bom retorno financeiro. A diversidade do público, o valor do aluguel mais acessível,

¹² O **Índice FipeZAP** é o primeiro índice de preço com abrangência nacional que acompanha os preços de imóveis residenciais e comerciais. O índice é calculado pela Fipe com base em informações anúncios de imóveis para venda e locação veiculados nos portais ZAP (VivaReal e Zap Imóveis) (FIPE. **Índice FipeZap**. Disponível em: <https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/>. Acesso em: 01 out. 2024).

despesas reduzidas de manutenção exibem apenas alguns dos elementos que impulsionam a locação desse tipo imóvel (Accordous, S.D).

A internet oferece uma ampla variedade de conteúdos dedicados ao consumo de quitinete. Isso inclui matérias jornalísticas, anúncios elaborados por particulares ou corretoras imobiliárias, bem como vídeos de pessoas fornecendo dicas e estratégias de como investir ou de projetos dedicados à construção da quitinete. Não é incomum ter algum parente, amigo ou conhecido que, ao buscar ampliar e diversificar seus rendimentos, passaram a oferecer essa tipologia no mercado.

Para ilustrar, extraiu-se diversas matérias estimulando, de forma desmedida e até mesmo persuasiva, as pessoas investirem na produção de quitinete, apresentando essa prática como uma atividade bastante rentável. A forma que é transmitido conteúdo indica a certeza e a facilidade em obter satisfatoriamente o retorno do capital financeiro que fora aplicado.

Figura 2 – Anúncios e reportagens de quitinetes utilizadas como investimento.

Pequeno empresário investe em construção de quitinetes para alugar em SP

Crescimento do mercado de pequenos apartamentos tem gerado oportunidades para empreendedores da construção civil.



COMO FAZER 14 KITNET com RENDA DE 10 MIL POR MÊS



Se custar só 800 mil. Tem que lembrar que o lucro só virá depois que os aluguéis pagarem o investimento.

YouTube · bender · 20 de ago. de 2023

Kitnet: uma opção inteligente para investir em imóveis no Brasil

PUBLICADO EM 08/10/2023 POR ENG. RODOLFO MARQUES



Empreendedor aposta em construção de quitinetes para alugar e fatura R\$ 600 mil

Fonte: Google, 2024.



O Sebrae¹³, ao tratar sobre tipos de financiamentos disponíveis pelas instituições financeiras, produziu um conteúdo a fim de auxiliar investidores na obtenção de crédito. Aquela instituição entende que a construção de quitinetes representa uma ótima oportunidade para quem quer empreender no segmento da construção civil. Esse modelo tem ganhado cada vez mais popularidade entre aqueles que valorizam praticidade e economia. Todavia, seguir nesse ramo requer recursos financeiros substanciais, frequentemente excedendo a capacidade financeira do potencial investidor (Sebrae, 2023).

Por isso, é essencial que o indivíduo analise a viabilidade econômica antes de decidir por qualquer espécie de financiamento para a construção de quitinetes. A avaliação precisa considerar a rentabilidade e a lucratividade do projeto. Realizar esse procedimento preliminar proporcionará uma compreensão clara e objetiva da capacidade de retorno do investimento, o que se mostra fundamental para assegurar o sucesso do futuro empreendimento (Sebrae, 2024).

Com isso o uso da quitinete está ganhando mais espaço como modelo de habitação dentro do mercado privado. A exploração de imóveis para fins residenciais alcança outros segmentos que, originalmente, não foram construídos com a finalidade de fornecer moradia às pessoas. Imóveis que desenvolviam atividades comerciais foram, posteriormente, reformados para adequar-se às exigências do mercado (Quadros; Sartori; Ortigoza, 2018).

Diversos estudos apontam a ocorrência de reformas nas características dos imóveis próximos às universidades públicas. A velha estrutura foi substituída por novas construções. O novo que agora realça nas áreas adjacentes das universidades é resultado da procura intensa de estudantes provenientes de várias partes do país. Com o advento do ENEM¹⁴, há a necessidade de suprir essa demanda e a quitinete emerge como uma medida que foi posta em prática pelo pequeno investidor e abraçada rapidamente pelo mercado¹⁵.

Valença (2006, p. 04) explica que “o espaço construído é uma expressão de fluxos de capital e se constitui em permanente fonte de lucros para os capitalistas”. Nesse sentido, o pequeno investidor procura meios estratégicos para maximizar os seus rendimentos, ainda que seja necessário mudar a atividade comercial. Isso é capaz de gerar a movimentação da propriedade de maneira repetida e constante, sendo convertida para usos alternativos. A

¹³ O Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas (SEBRAE) é uma entidade privada que promove a competitividade e o desenvolvimento sustentável dos empreendimentos de micro pequenas empresas– aqueles com faturamento bruto anual de até R\$ 4,8 milhões.

¹⁴ Enem é a sigla para Exame Nacional do Ensino Médio. É uma prova anual realizada no Brasil para avaliar o desempenho dos estudantes ao final do Ensino Médio. O Enem é uma das principais ferramentas de seleção para o ingresso em universidades públicas e privadas.

¹⁵ Para aprofundar o tema em testilha, ver as pesquisas de QUADROS; SARTORI; ORTIGOZA (2018) e DUARTE; RABELO (2024).



propriedade particular que inicialmente serve como uma casa, mas que, ao longo dos anos, pode ser transformada em apartamentos, depois em condomínios ou em uma cooperativa, ou até mesmo ser demolida, mesmo estando em boas condições, para dar lugar a um outro projeto (Gottdiener, 2016).

A prática do rentismo relacionada à quitinete é resultado de atividades realizadas por agentes que busca criar, modificar ou manter as condições (favoráveis) para garantir o recebimento de uma renda superior àquela normalmente prevista. A renda proporciona vantagens para quem a produz e as pessoas têm interesse em direcionar seu tempo, recursos e esforços para sua geração (Mac-Quhae, 2014).

A sistemática envolta da quitinete aponta que a figura do proprietário desempenha múltiplas funções que, em grandes ou médias empresas, seriam exercidas por diferentes atores. Aqui, em sentido diverso, o proprietário pode atuar simultaneamente como investidor, incorporador e corretor, além de assumir papéis adicionais na gestão e promoção dos imóveis.

A quitinete, mesmo representando temporariamente uma forma de moradia ao locatário, configura mais um objeto disponível para consumo, inserido nas dinâmicas do mercado e dotado de valor comercial. Ao tornar-se instrumento de rentismo e não mais solução habitacional, motivo pelo qual foi introduzido em São Paulo – 1940, a quitinete deixa de atender a seu propósito inicial, assumindo um papel funcional à lógica de acumulação do pequeno capital imobiliário.

Botelho (2007) recorda que a produção e o consumo do imóvel fazem parte do processo de reprodução das relações capitalistas, sendo orientados pelas regras da propriedade privada e pelas demandas do capital por geração de valor excedente. Abramo e Faria (1998) adiciona ao que fora afirmado, revelando que a estrutura preexistente e as projeções sobre o ambiente urbano futuro fundamentam a busca por um *markup*¹⁶ urbano capaz de viabilizar a valorização do bem e a reprodução do capital investido.

Dessa forma, quando a moradia é produzida com foco em investidores interessados em renda passiva, ela passa a ser tratada como um ativo financeiro, priorizando-se sua valorização e rentabilidade futura em detrimento de suas qualidades físicas e funcionais. O

¹⁶ O *markup* consiste em um índice que tem por objetivo estipular a precificação de determinados produtos e serviços. Ele basicamente representa a diferença de custo entre o preço de venda e o preço de custo de um produto ou mercadoria. Na prática, ele serve para determinar qual é o lucro total ou o lucro bruto diante de uma venda realizada, sendo uma porcentagem sobre o preço de custo e podendo variar de acordo com alguns fatores, como o segmento da empresa, o público-alvo, e o tipo do produto ou serviço oferecido. (XP Investimentos. **Markup**: O que é, sua importância e como calcular?. 2023. Disponível em: <https://conteudos.xpi.com.br/aprenda-a-investir/relatorios/markup-o-que-e-como-calculiar/>. Acesso em: 02 mai. 2025).



uso direto da moradia torna-se secundário e o *marketing* do imóvel enfatiza, frequentemente, o potencial de lucro (Kalinowski, 2024).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Assim como aconteceu no final do século XIX e início do século XX, a falta de habitação é algo que estimula o pequeno capital a investir quando enxerga que as condições vigentes favorecem esse tipo de aporte. Logo, o pequeno capital visa empregar soluções “caseiras” para atender uma demanda que, de modo crescente, busca viver nos centros urbanos.

A construção da quitinete não possui o objetivo, sequer implícito, de ser vendida após a sua conclusão. Trata-se de uma mercadoria que procura satisfazer uma demanda já existente e não criar produto imobiliário para atrair compradores. Não há o interesse por parte do proprietário em promover a alienação completa do empreendimento ou de qualquer de suas unidades.

Nessa perspectiva, percebe-se que o aumento pelo interesse nas construções de quitinetes expressa um movimento norteado por uma racionalidade econômica. O pequeno capital atua de forma cada vez mais estratégica, buscando identificar lacunas no mercado e compreender as necessidades dos potenciais inquilinos. Essa postura permite direcionar tempo e investimentos de maneira mais assertiva e maximizar a rentabilidade, de igual modo reafirma a quitinete como uma tipologia capaz de mostrar as transformações das cidades.

Portanto, a quitinete se configura como um modelo que transita entre a função de moradia acessível e a mercantilização da habitação, marcada fortemente pela atividade rentista e pela acumulação de patrimônio.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro; FARIA, Teresa Cristina. Mobilidade residencial na cidade do Rio de Janeiro: considerações sobre os setores formal e informal do mercado imobiliário. **XI Encontro Nacional de Estudos Populacionais da ABEP**. São Paulo. 1998.

ACCORDOUS. **6 motivos para investir em kitnets**. [S. l.], 2024. Disponível em: <<https://accordous.com.br/6-motivos-para-investir-em-kitnets/>>. Acesso em: 01 out. 2024.

BARBOSA, Marcelo Consiglio. **A obra de Adolf Franz Hepp no Brasil**. 2002. 187 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002.



BOTELHO, Adriano. A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo. **Cadernos Metrópole**. N. 18, jul.-dez./2007.

CATTO, André. **Preço do aluguel residencial sobe 16% em 2023, três vezes mais que a inflação, mostra FipeZap.** 2024. Disponível em: <<https://g1.globo.com/economia/noticia/2024/01/16/preco-do-aluguel-residencial-sobe-16percent-em-2023-tres-vezes-mais-que-a-inflacao-mostra-fipezap.ghtml>>. Acesso em: 01 mar. 2024.

CHAVES, Eduardo Chaves; BUONO, Renata. Para comprar uma kitnet, o brasileiro precisa economizar, em média, 259 salários mínimos. **Revista Piauí**. 2023. Disponível em: <<https://piaui.folha.uol.com.br/para-comprar-uma-kitnet-o-brasileiro-precisa-economizar-em-media-259-salarios-minimos/>>. Acesso em: 01 out. 2024.

CHAVES NA MÃO. **Vantagens e desvantagens de morar em uma kitnet.** 2023. Disponível em: <<https://www.chavesnamao.com.br/guias/guia-compra-imoveis/vantagens-de-morar-em-uma-kitnet/>>. Acesso em: 22 set. 2024.

COHEN, Jean Louis. **Scenes of the World to Come. European Architecture and the American Challenge 1893-1960.** Paris: Flammarion, 1995.

CURITIBA. **Decreto nº 2397/2023.** Dispõe sobre a regulamentação das edificações no Município de Curitiba.

DALL'OVO, Bianca A.; OLIVEIRA, Fernanda S. de; PINTO, Nathália L.; LIMA, Paulo Lucas. **Habitação econômica promovida pela iniciativa privada.** São Paulo: Universidade Presbiteriana Mackenzie, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2014.

FAUUSP. **Franz Heep, 1902-1978.** [S. l.], 2024. Disponível em: <<https://www.acervos.fau.usp.br/item/13662>>. Acesso em: 20 jul. 2024.

FIPE. **Índice FipeZap.** São Paulo: FIPE, 2024. Disponível em: <<https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/>>. Acesso em: 1 out. 2024.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano.** 2 ed. São Paulo: EdUsp, 2016.

GOIÂNIA. **Lei Complementar nº 349, de 04 de março de 2022.** Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Goiânia.

HONÓRIO, Gustavo. **A vida nas casas compartilhadas de SP: moradores pagam R\$ 1,2 mil de aluguel em quartos de 9 m².** 2021. Disponível em: <<https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2021/11/19/a-vida-nas-casas-compartilhadas-de-sp-moradores-pagam-r-12-mil-de-aluguel-em-quartos-de-9-m.ghtml>>. Acesso em: 20 set. 2024.

KALINOSKI, Rafael. **Se essa casa fosse minha: a financeirização do aluguel e o panorama intergeracional de acesso à casa própria.** 2024. 1 recurso online (126, 146, 23 f.). Tese (Doutorado) - Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Curitiba, 2024.

LANGA, E. N. B. Imigrantes africanos, mulheres brasileiras e LGBTQI'S na cidade de Fortaleza-CE. **Cadernos de Estudos Sociais**. v. 33, n. 2, 2019.



MAC-QUHAE, Rafael. Renta y rentismo en dos planes de la Nación. **Anales de la Universidad Metropolitana**. v. 14, n. 1, 2014.

MANAUS. **Lei Complementar nº 002, de 16 de janeiro de 2014**. Dispõe sobre o Plano Diretor Urbano e Ambiental do Município de Manaus.

OLX. **Quem somos**. 2024. Disponível em: <<https://ajuda.olx.com.br/s/article/quem-somos>>. Acesso em: 12 set. 2024.

PEQUENAS EMPRESAS & GRANDES NEGÓCIOS – PEGN. **Empreendedor aposta em construção de quitinetes para alugar e fatura R\$ 600 mil**. 2023. Disponível em: <<https://g1.globo.com/empreendedorismo/pegn/noticia/2023/07/30/pequeno-empresario-investe-em-construcao-de-quitinetes-para-alugar-em-sp.ghtml>>. Acesso em: 29 set. 2024.

PORTAL LOFT. **O que é kitnet e quais as vantagens?** 2023. Disponível em: <<https://portal.loft.com.br/kitnet/>>. Acesso em: 22 set. 2024.

QUADROS, Letícia Severina de; SARTORI, José Eduardo; ORTIGOZA, Silvia Aparecida Guarnieri. 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. **Revista Caminhos de Geografia**. v. 19, n. 65, mar. 2018.

REZENDE, Graziela. **Acompanhando perfil das famílias, kitnets se espalham por Campo Grande e vão de R\$ 300 a R\$ 4,5 mil**. 2022. Disponível em: <<https://midiamax.uol.com.br/cotidiano/2022/acompanhando-perfil-das-familias-kitnets-se-espalham-por-campo-grande-e-vao-de-r-300-a-r-45-mil-mensais/>>. Acesso em: 1 out. 2024.
ROLNIK, Raquel. **Apartamentos de 10 m²: mínimo necessário ou lucro máximo?** [S. l.], 2017. Disponível em: <<https://raquelrolnik.wordpress.com/2017/08/21/apartamentos-de-10-m2-minimo-necessario-ou-lucro-maximo/>>. Acesso em: 20 out. 2024.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2015.

ROSSETTO, Rossella. **Produção imobiliária e tipologias residenciais modernas. São Paulo 1945/1964**. 2002. 210 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002.

SANTANA, Vinícius Lucas; SILVA, Augusto César Pinheiro da. Subdivisão domiciliar: a precarização do habitat urbano no complexo da Maré, Rio de Janeiro, Brasil. **Cuadernos de Geografía - Revista Colombiana de Geografía**. v. 21, n. 1, ene./jun. 2012.

SECOVI-SP. **Anuário do Mercado Imobiliário – 2022**. São Paulo: SECOVI-SP, 2022. <Disponível em: <https://secovi.com.br/downloads/anuario-secovisp-2022.pdf>>. Acesso em: 10 abr. 2024.

SECOVI-SP. **Nossa Missão**. São Paulo: SECOVI-SP, 2024. Disponível em: <www.secovi.com.br/institucional/missao-e-politica-de-qualidade>. Acesso em: 10 abr. 2024.



SEBRAE. **4 tipos de empréstimo para construir kitnets**. [S. l.], 2024. Disponível em: <<https://sebrae.com.br/sites/PortalSebrae/4-tipos-de-emprestimo-para-construir-kitnets,dbadb17fc0dd7810VgnVCM1000001b00320aRCRD>>. Acesso em: 30 ago. 2024.

SILVA, Joana Mello de Carvalho e. Habitar a metrópole: os apartamentos quitinetes de Adolf Franz Hepp. **Anais do Museu Paulista**. v. 21, n. 1, jan./jun. 2013.

SILVA, Joana Mello de Carvalho e. Quitinete: uma tipologia forjada entre a Europa, os Estados Unidos e o Brasil. In: **Anais do I Encontro Nacional da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo**. Rio de Janeiro: ANPARQ, 2010.

SOROCABA. **Lei nº 13.193, de 25 de abril de 2025**. Dispõe sobre o Código de Obras e revogação de leis especiais.

VALENÇA, Márcio Moraes. Cidades ingovernáveis? Ensaio sobre o pensamento harveyano acerca da urbanização do capital. In: SILVA, J. B.; LIMA, L. C. e ELIAS, D. (org.). **Panorama da geografia brasileira**. São Paulo: Annablume, 2006.

VALENÇA, Márcio Moraes. Habitação: notas sobre a natureza de uma mercadoria peculiar. **Cadernos Metrôpole**. n.09, 2003.

XP INVESTIMENTOS. **Markup**: O que é, sua importância e como calcular?. 2023. Disponível em: <<https://conteudos.xpi.com.br/aprenda-a-investir/relatorios/markup-o-que-e-como-calculiar/>>. Acesso em: 02 mai. 2025.