

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

*Autores: Kauan Farias, Luiz Tadeu, Matheus Henrique e Thiago Rodrigues.*

*Instituição: Etec Madaqui.*

*Curso: Técnico em Edificações.*

*Orientador: Taisa Nogueira Silva.*

# Resumo

Este Trabalho de Conclusão de Curso apresenta o desenvolvimento de um projeto arquitetônico e estrutural de kitnets destinadas à locação, com o objetivo de gerar renda passiva para o investidor. O projeto busca combinar eficiência espacial, viabilidade econômica e sustentabilidade, oferecendo uma solução habitacional compacta e funcional, ideal para estudantes, jovens profissionais e indivíduos que buscam praticidade e custo-benefício.



# PROJETO DE KITNET PARA LOCAÇÃO

Nos últimos anos, a demanda por moradias compactas e acessíveis tem crescido significativamente, especialmente em grandes centros urbanos. Essa tendência está relacionada a mudanças demográficas, como o aumento do número de estudantes, profissionais solteiros e pequenas famílias que buscam por habitações práticas e economicamente viáveis. Nesse contexto, as kitnets surgem como uma solução eficiente, oferecendo um espaço funcional e acessível para locação.



# Justificativa

- ▶ As kitnets representam uma oportunidade atrativa de geração de renda passiva. O investimento em imóveis de pequeno porte pode proporcionar um retorno financeiro constante e seguro.
- ▶ **Uma ótima localização**
- ▶ 20m - Ponto de Ônibus - Com ônibus para o Shopping Center norte e Terminal Cachoeirinha
- ▶ 40m - Padaria Panorte
- ▶ 45m - Farmácia
- ▶ 70m - Ponto de Ônibus - Com ônibus para o Terminal Santana e Lapa
- ▶ 1Km- Peri Supermercados
- ▶ 2Km - Horto Florestal
- ▶ 2Km - Do Andorinha Hiper Center
- ▶ 2.1Km - Academia Gaviões 24h - Horto
- ▶ 3,7Km - Do Santana Parque Shopping

# Justificativa



10m - Ponto de Ônibus - ônibus para o Shopping Center norte e Terminal Cachoeirinha



Horto Florestal  
2km

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



Academia Gaviões 24h - Horto

4,3 ★★★★★ (434)

Academia ·



Santana Parque Shopping  
3,7Km



Peri / Ricoy Supermercados

2,9 ★★★★★ (3.086)

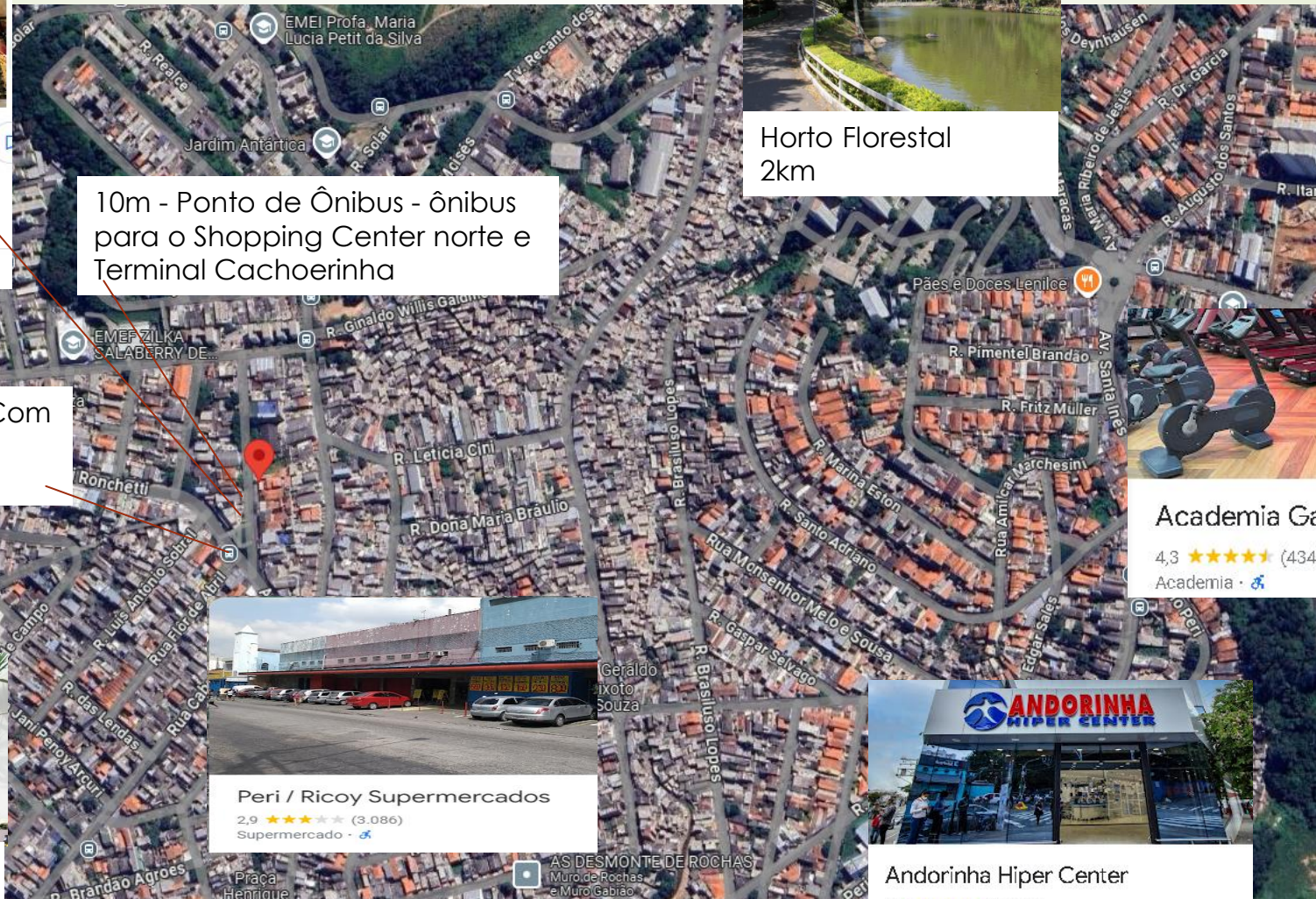
Supermercado ·



Andorinha Hiper Center

4,6 ★★★★★ (13.619)

Hipermercado ·



# Localização

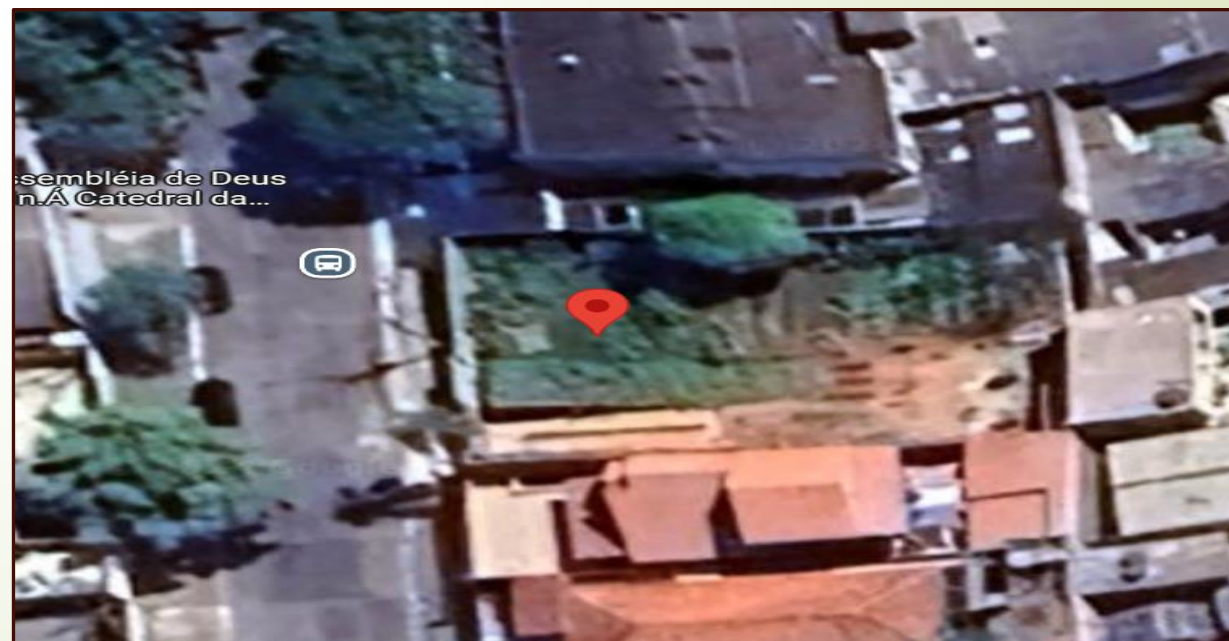
Rua Lagoa Santa, 104 - Jardim Peri, 02652-060  
zona norte de São Paulo - SP.

Área: 606m<sup>2</sup>

Vista frontal



Vista aérea



# ÍNDICES URBANÍSTICOS

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 <sup>2</sup>	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> )	NA

Área terreno: 606m<sup>2</sup>

Área Construída: 780m<sup>2</sup>

Taxa de Projeção: 260m<sup>2</sup>

Taxa permeabilidade: 346m<sup>2</sup>

# Objetivo

## 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:

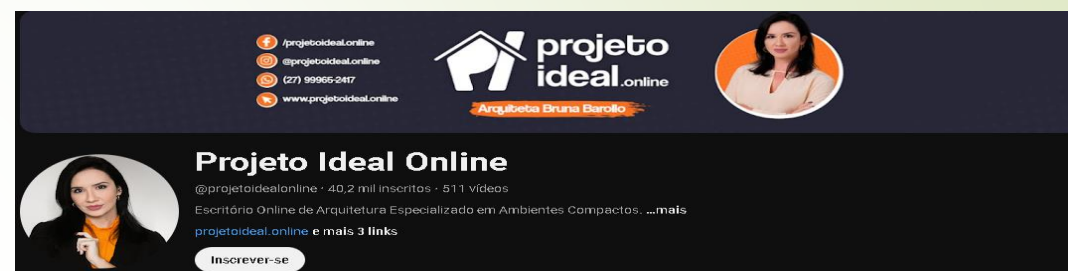
- ▶ Análise de um projeto real de kitnets.
- ▶ Comparação entre previsões teóricas e resultados práticos.



# ESTUDO 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.



# TIJOLO ECOLÓGICO



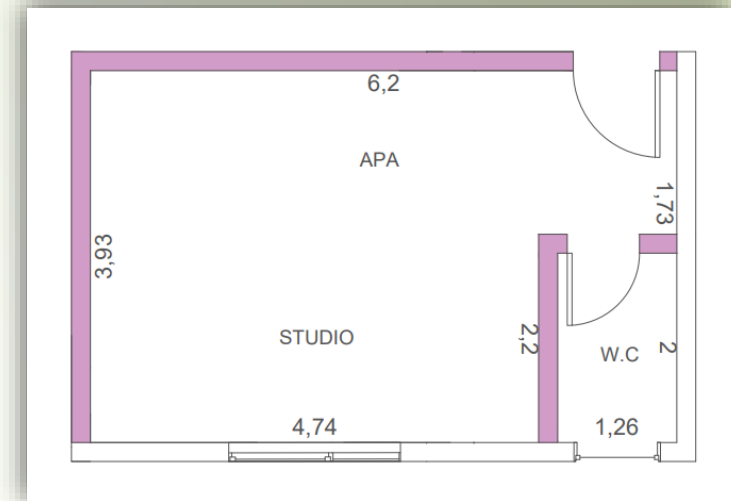
## COMO FUNCIONA

- Feito a partir de uma mistura de terra, água, cimento e aditivos naturais, que é compactado em uma prensa hidráulica



## TIPOS

- Solo-cimento
- Reaproveitamento de Resíduos
- Terra Crua (Adobe ou BTC)



## BENEFÍCIOS

- Sustentabilidade
- Eficiência Térmica e Acústica
- Economia de Recursos
- Durabilidade e Resistência

# PISO DRENANTE



- Intertravado: Calçadas  
10% de permeabilidade p/m<sup>2</sup>
- Concregrama: Estacionamento  
75% de permeabilidade p/m<sup>2</sup>



## COMO FUNCIONA

- O piso drenante é um revestimento poroso que permite a passagem da água, feito de concreto permeável ou resina.

## TIPOS

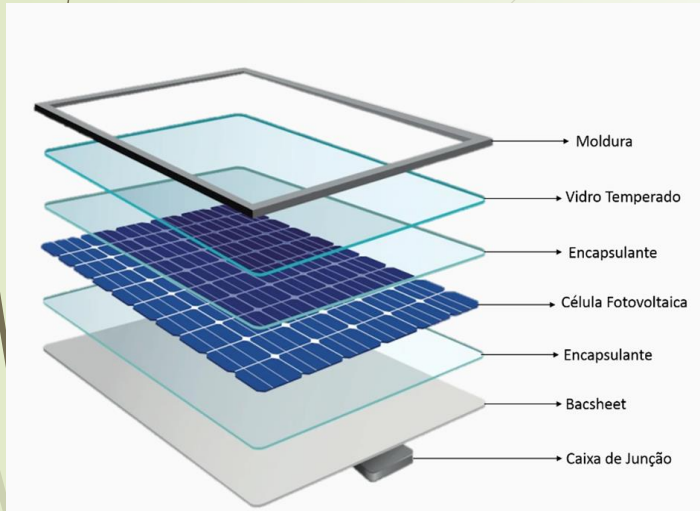
- Intertravado
- Concregrama

## BENEFÍCIOS

- Permeabilidade
- Antiderrapante
- Rápida Instalação
- Flexibilidade

# PLACAS SOLAR

- Uma placa solar é um dispositivo que capta a luz do sol e a converte em energia elétrica ou térmica. Ela utiliza a radiação solar para gerar eletricidade de forma limpa e sustentável.



## COMO FUNCIONA

- A placa solar capta a luz do sol e a converte em energia elétrica (fotovoltaica)

## TIPOS

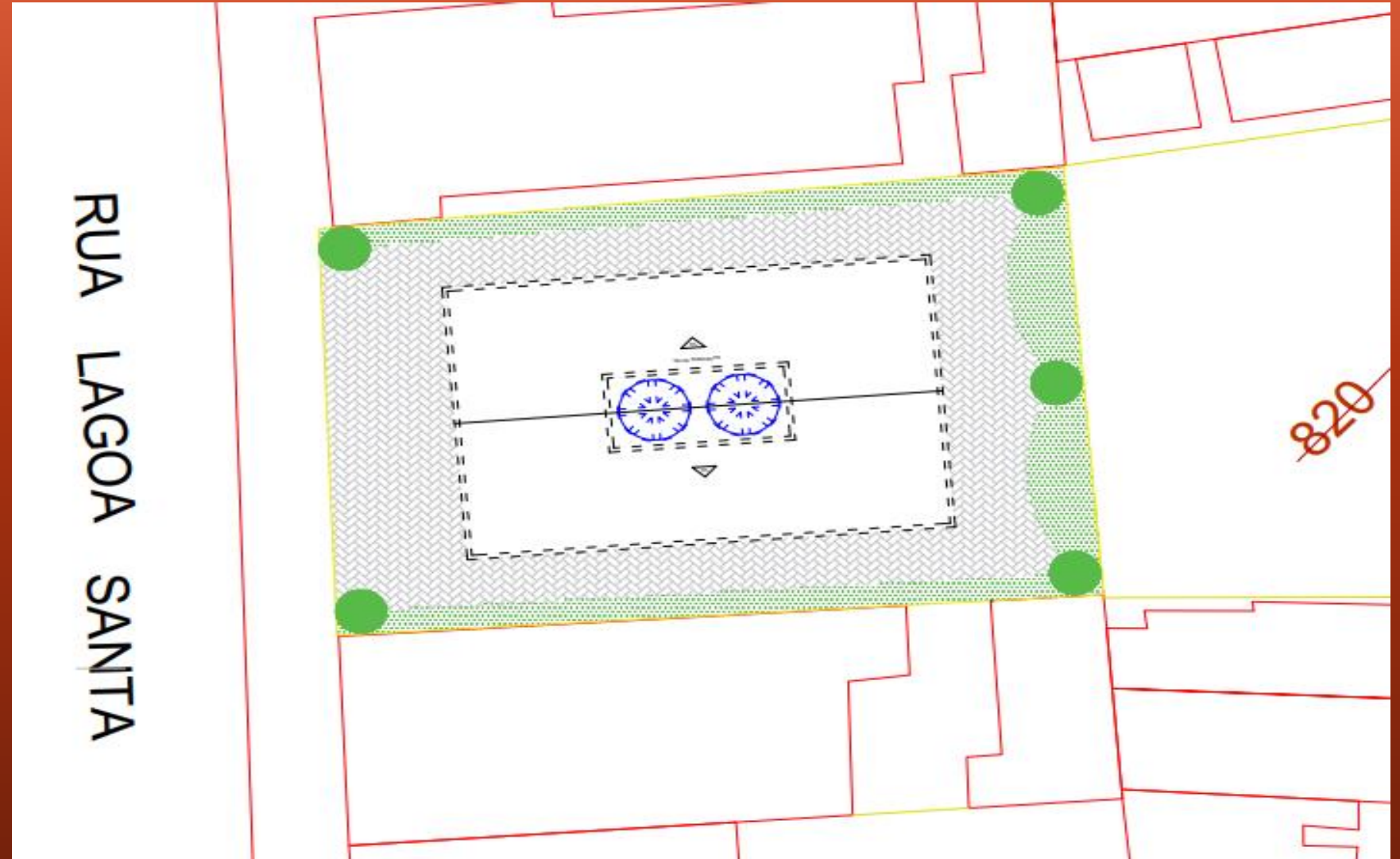
- Fotovoltaicas
- Térmicas
- Híbridas

## BENEFÍCIOS

- Economia de energia
- Sustentabilidade
- Baixa manutenção
- Valorização do imóvel
- Independência energética

# IMPLANTAÇÃO

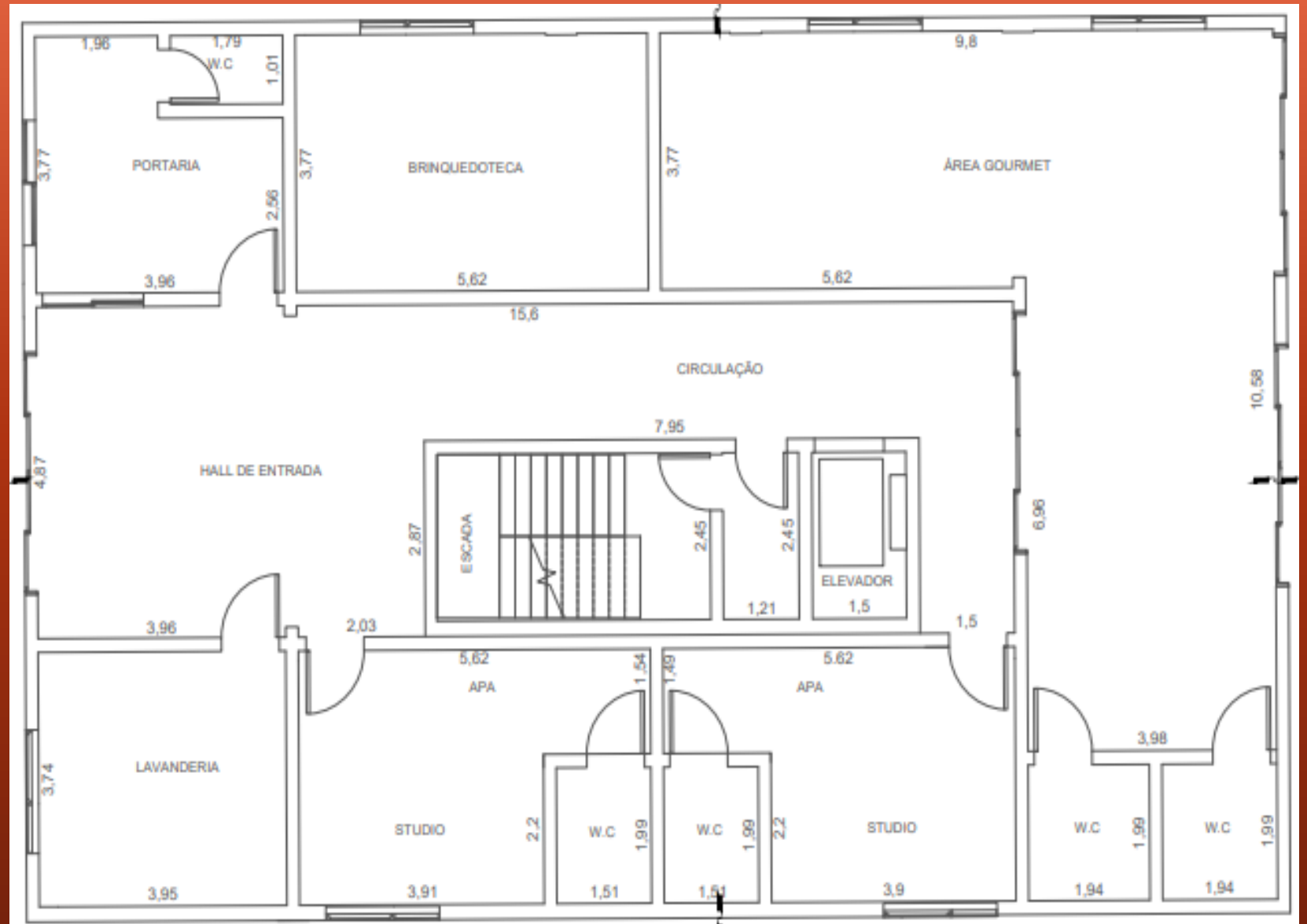
- Área verde
- Piso drenante Intertravado
- Frente 20m
- Profundidade 30,30m



# PLANTA BAIXA

Pavimento Térreo

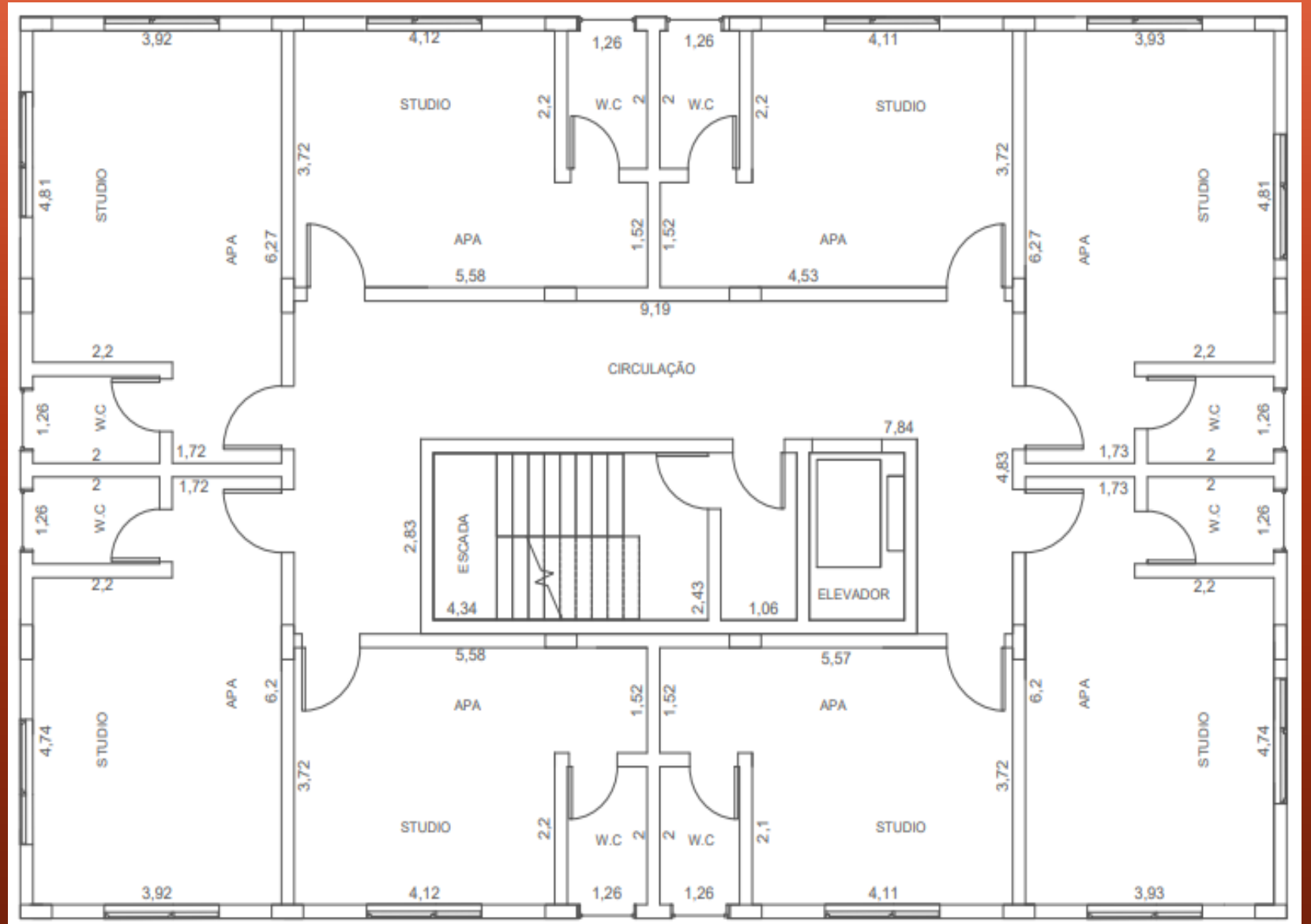
- Portaria
- Lavanderia
- Brinquedoteca
- Área Gourmet
- 2 Kitnets com Acessibilidade
- Ambos: 21m<sup>2</sup>



# PLANTA BAIXA

1º e 2º Pavimento

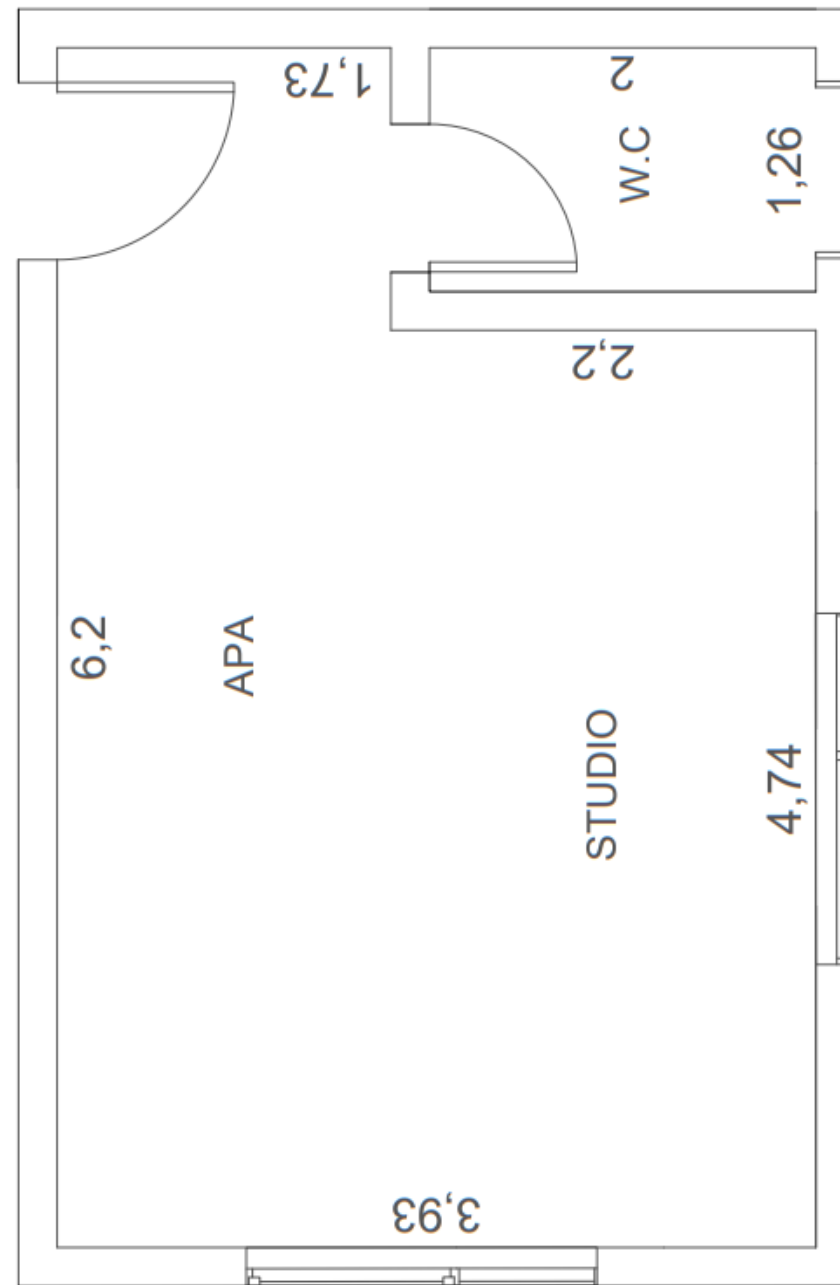
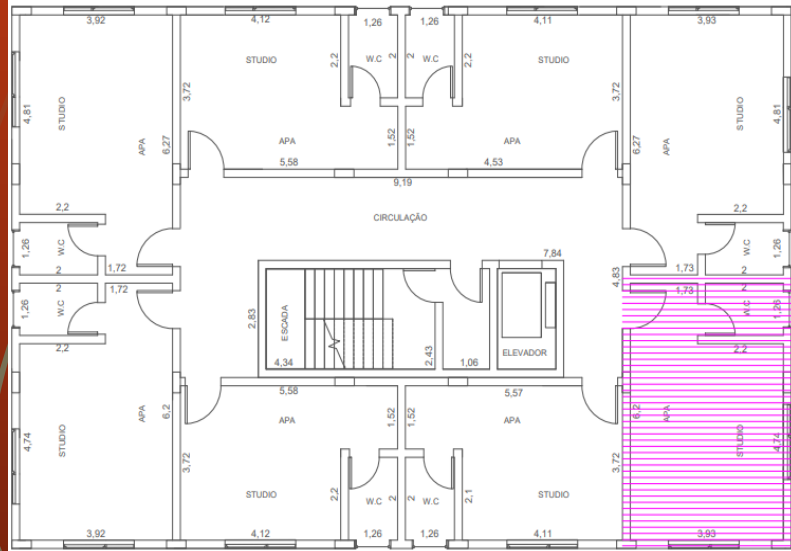
- 2 Pavimentos
- 8 Kitnets por pavimento
- 16 Kitnets
- 2 Plantas diferentes: 24m<sup>2</sup> e 20m<sup>2</sup>



# PLANTA BAIXA

De uma Kitnet

- Kitnet 24 m<sup>2</sup>
- Banheiro 2,52 m<sup>2</sup>
- APA 10,75 m<sup>2</sup>
- Studio 10,45 m<sup>2</sup>

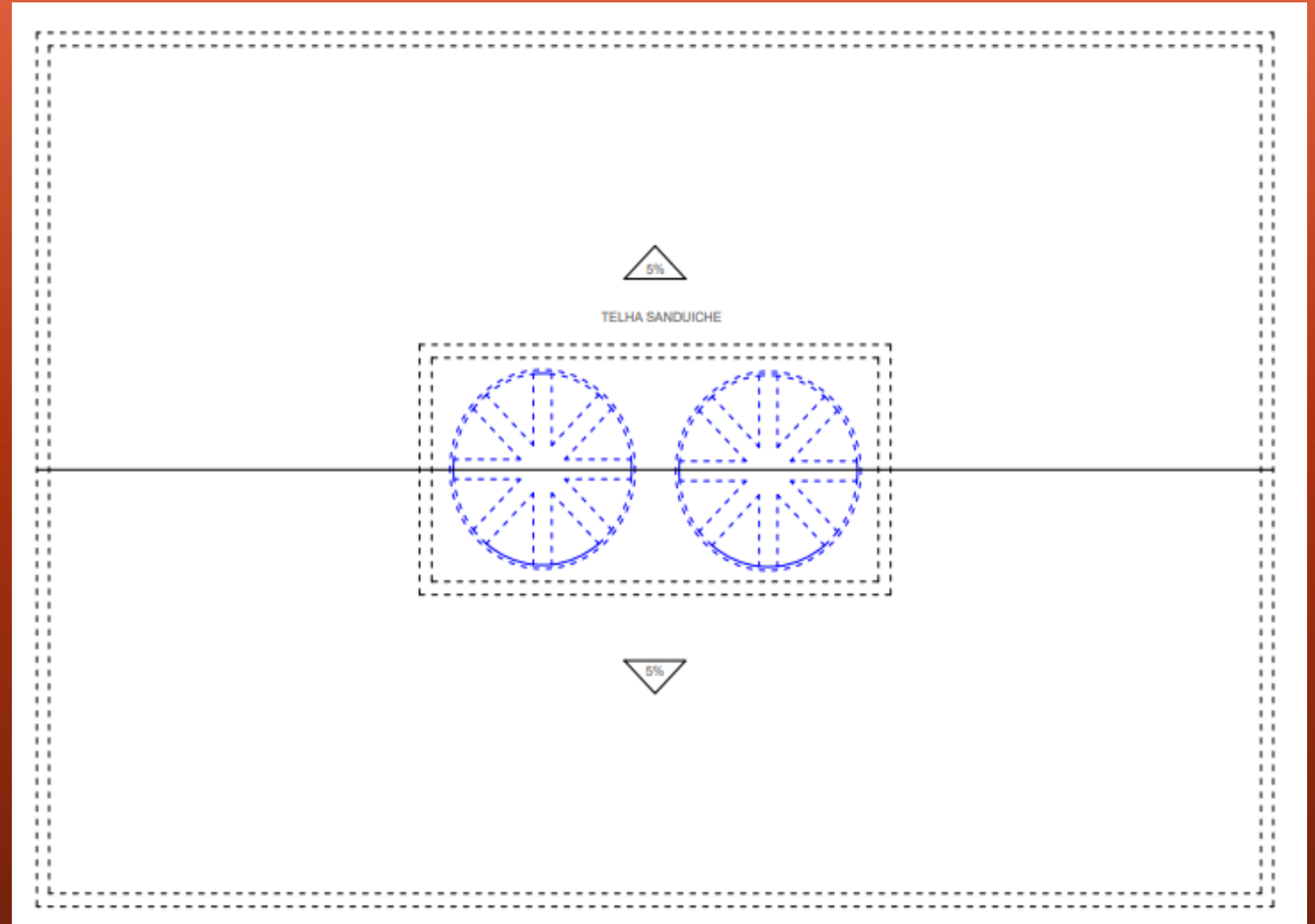




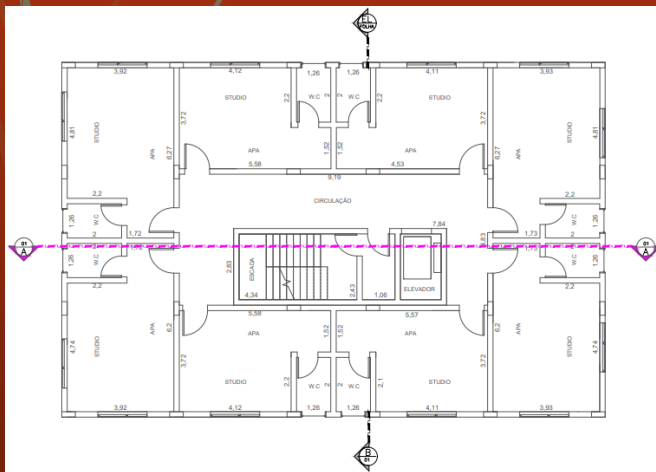
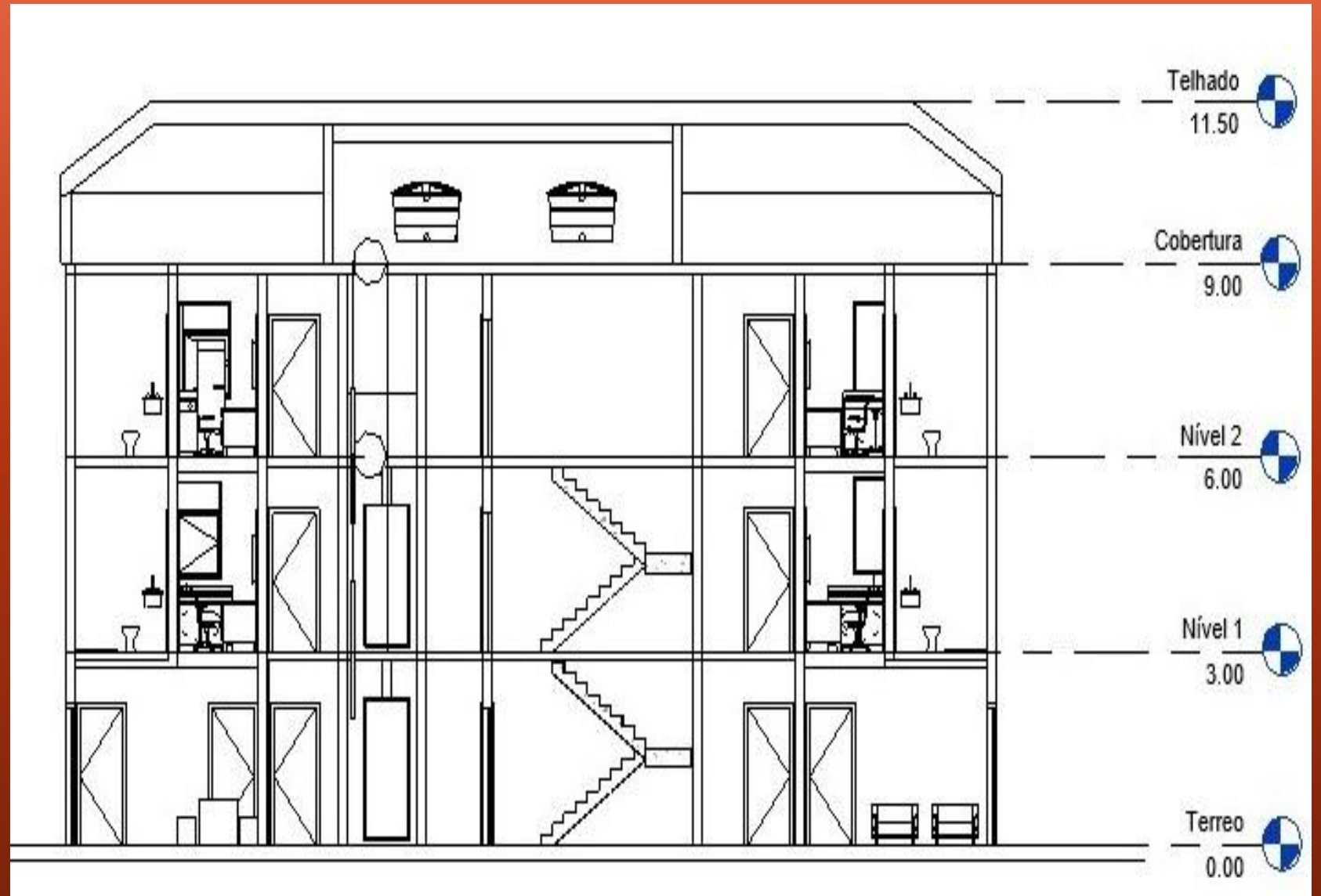
# PLANTA BAIXA

## Cobertura

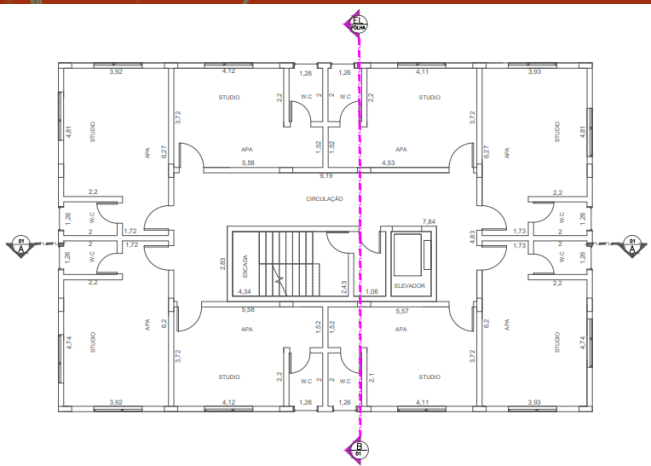
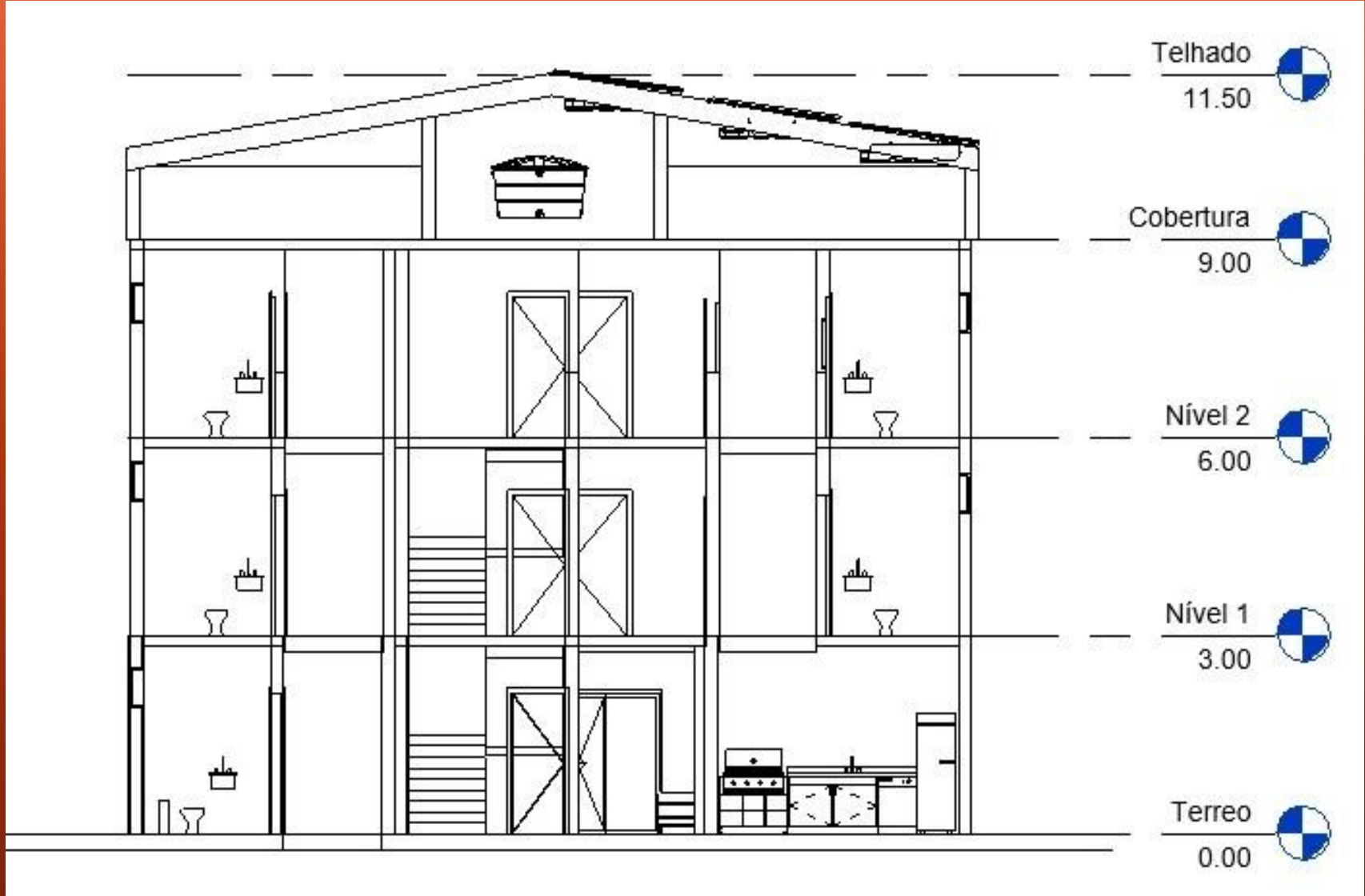
- Cobertura 260 m<sup>2</sup>
- Telha sanduíche
- 31 Placa solar
- 2 Caixa d'água



# CORTE A-A



# CORTE B-B

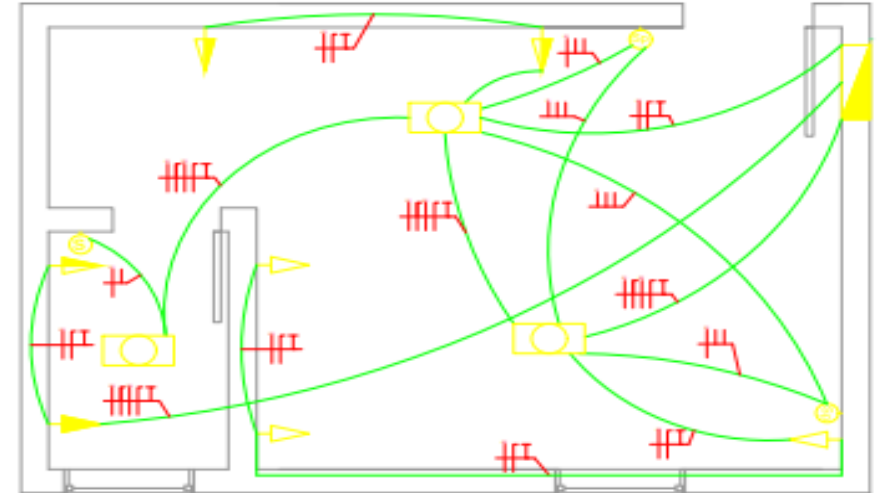
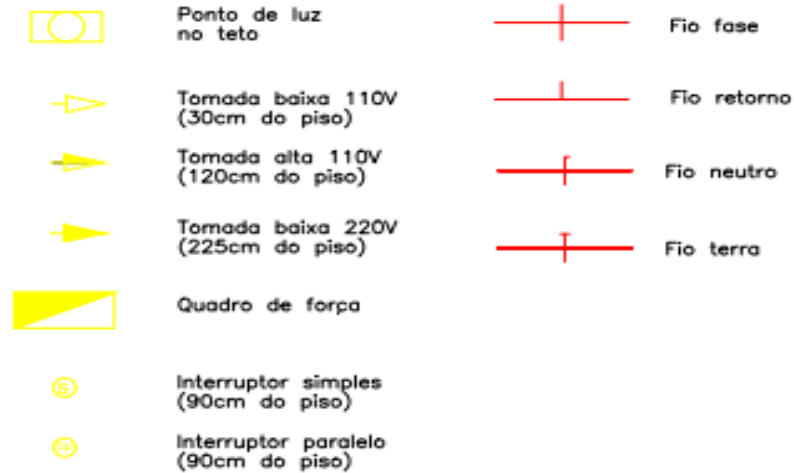


# ELÉTRICA

Uma Kitnet

- 3 Iluminação: 300W
- 6 Tomadas: 2.500W
- 1 Chuveiro: 7.500W
- Carga total: 10.300W (10,3 kW)

## LEGENDA:

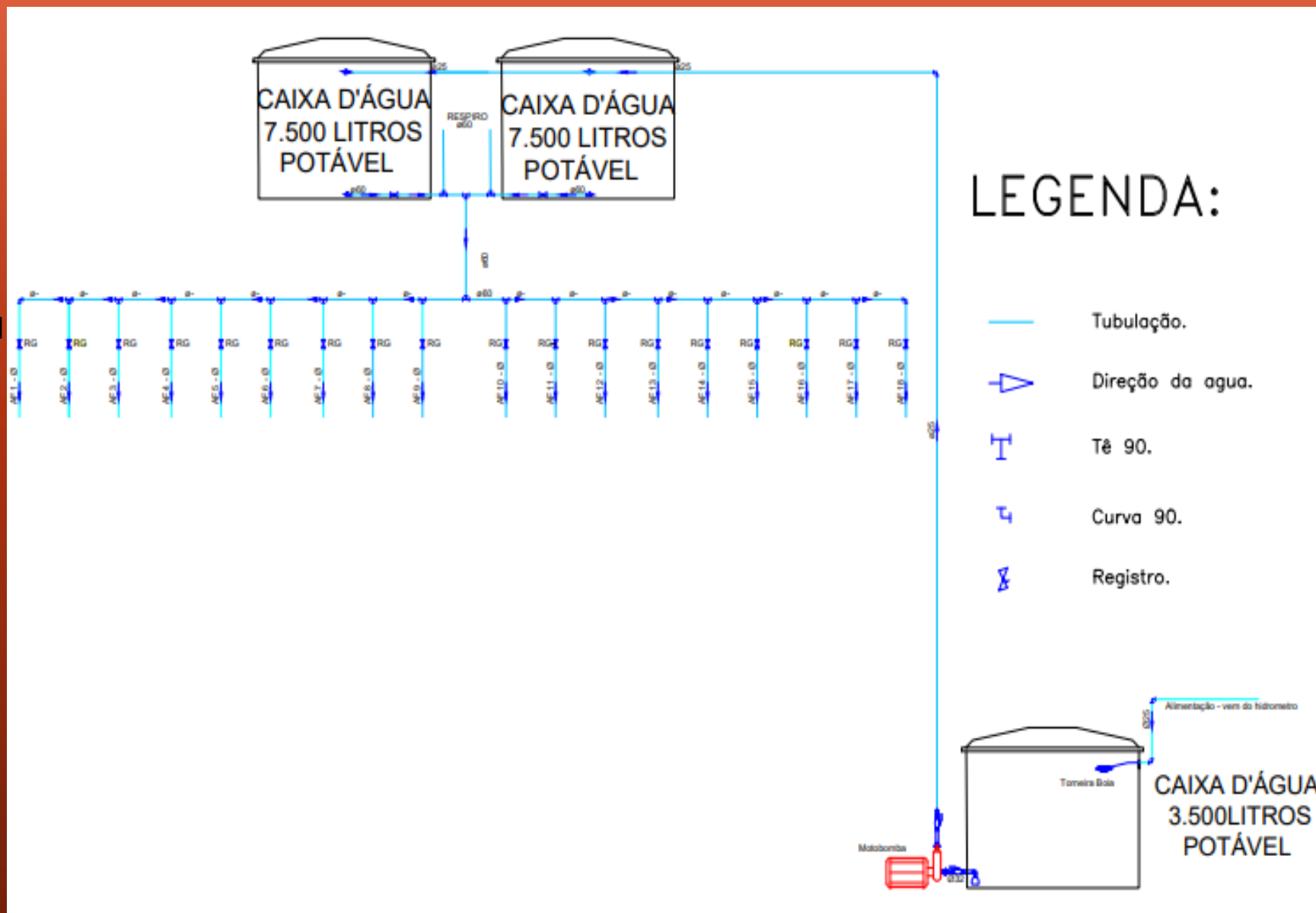


AMBIENTE	AREA	PERIMETRO	TUG		TUE		ILUMINAÇÃO
			QTD	POT	QTD	POT	
COPA	8,48	14,2	1	100VA	1	600VA	160 VA
DORMITORIO	9,06	12,42	4	100VA	0	VA	160 VA
BANHEIRO	2,54	6,54	1	100VA	1	600VA	160 VA

# Dimensionamento da caixa da água

18 Kitnet

- 20 kitnets × 2 pessoas × 150 litros = 6.000L/dia
- Reserva: Para 2 dias: 6.000 × 2 = 12.000L
- Reserva de emergência 50% do consumo diário 3.000L.
- Capacidade total recomendada: 15.000L
- No projeto foi adotado 18.500L pelo fato da região ter racionamento de água no período noturno



# Hidráulica

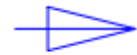
## Banheiro

- Ramal principal até o banheiro: Ø25mm
- Distribuição interna:  
No projeto foi adotado Ø20mm ou (3/4") para o Chuveiro, Pia e caixa acoplada.
- Ou conforme especificação do fabricante  
(para caixa acoplada)

### LEGENDA:



Tubulação.



Saida de agua.



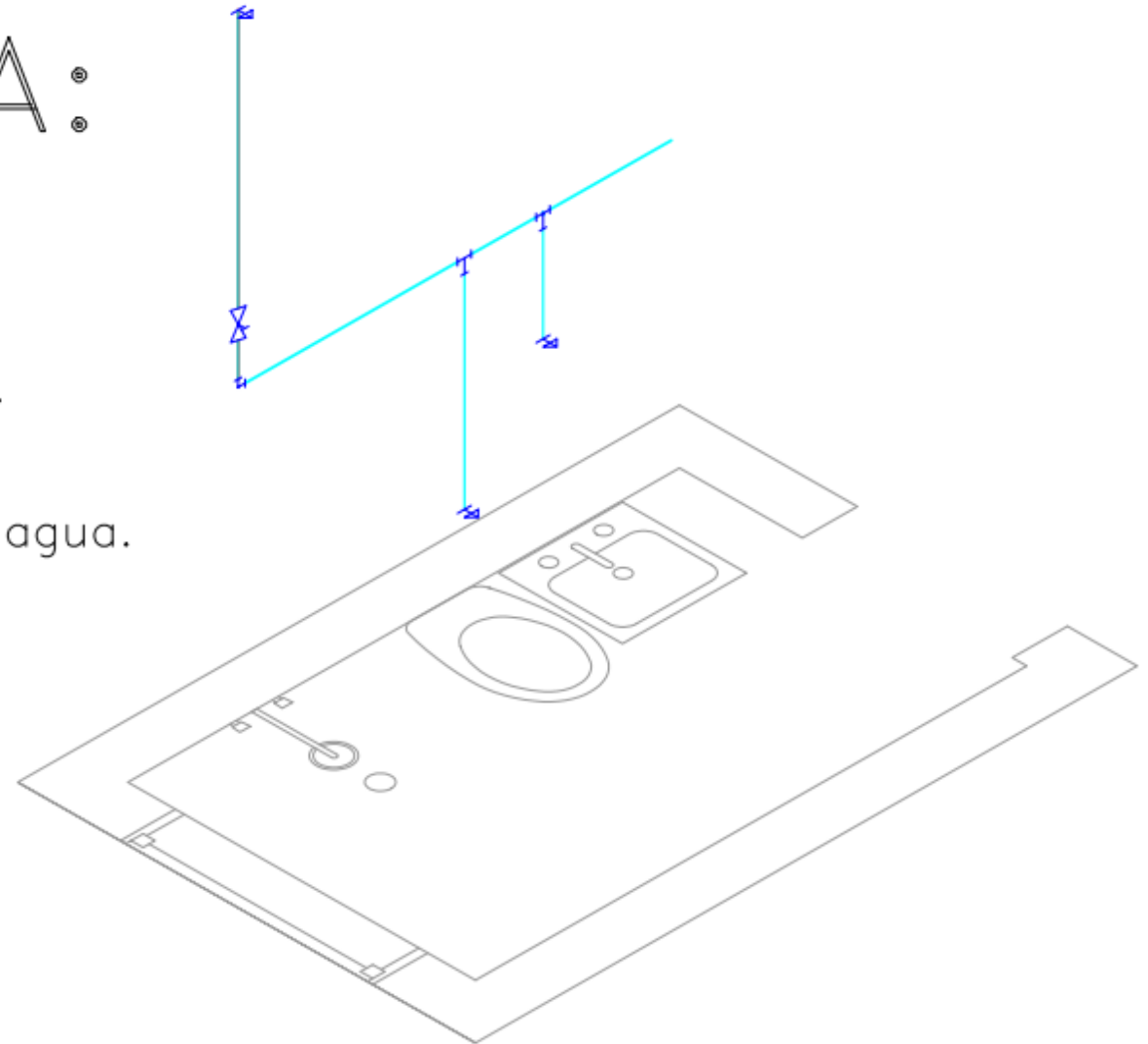
Tê 90.



Curva 90.



Registro.



# Esgoto

Uma Kitnet

## LEGENDA:

— Tubulação.

—● SIFÃO – S

● RALO SINFONADO REDONDO – RS

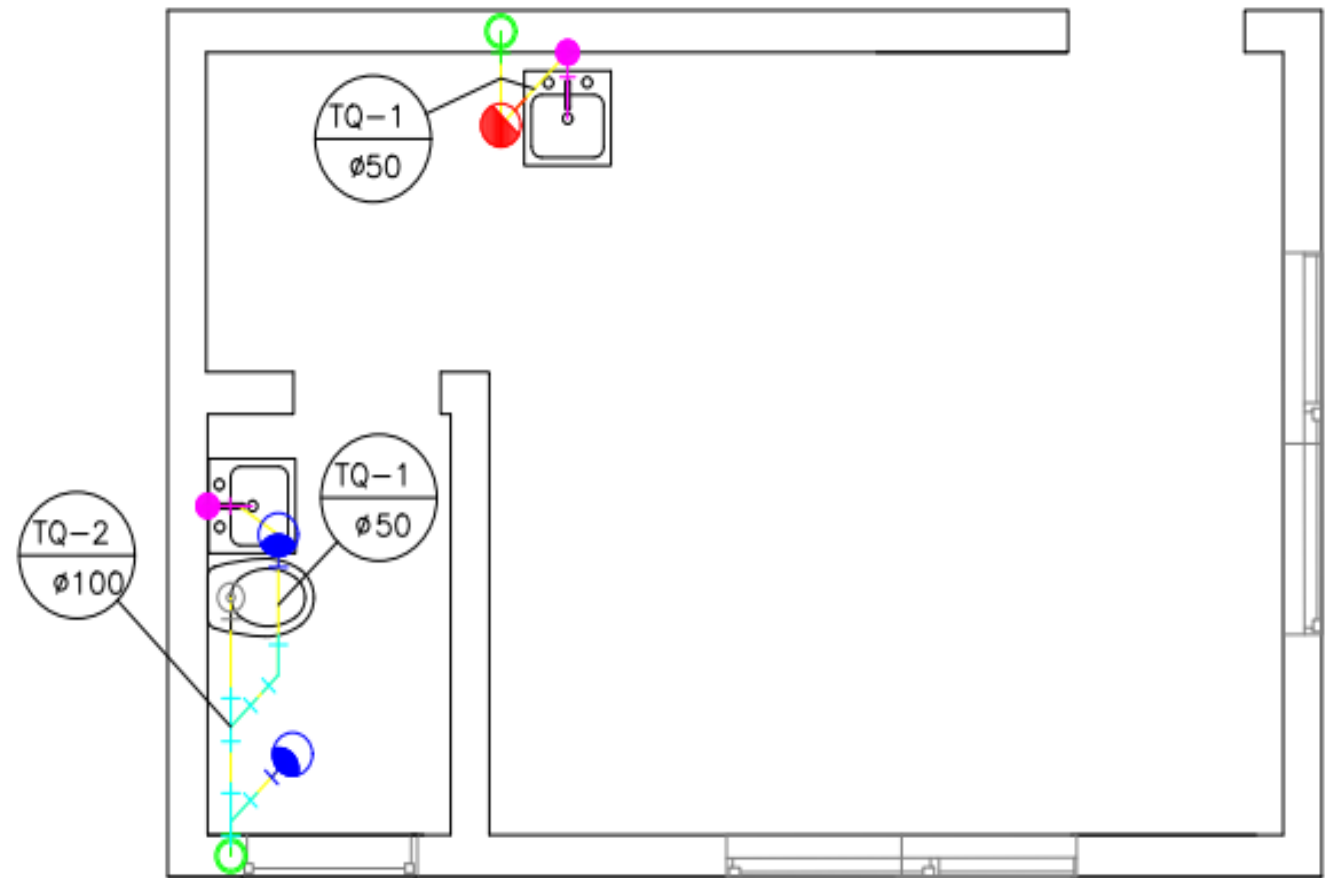
● CAIXA RETENTORA DE GORDURA – CGD

⊕ JOELHO OU CURVA P/BAIXO

⊕ JOELHO OU CURVA PARA CIMA

⊕ JUNÇÃO 45° – Y

$\frac{TQ-N}{\phi D}$  COLUNA DE ESGOTO SANITÁRIO  
DIÂMETRO INDICADO



# PROJETO 3D











