

Transformação do mercado imobiliário nas grandes cidades: dos apartamentos pequenos ao surgimento dos microapartamentos

Transformation of the real estate market in large cities: from small apartments to the emergence of micro apartments

Pedro Paulo Santos Cavalcante^a Siliane Ferrari^b Keloane Mendes da Silva^c Evandro Luiz Lopes^d

Escola Superior de Propaganda e Marketing (ESPM), São Paulo, SP, Brasil

Resumo

Editor Chefe: André Torres Urdan
Editor Científico: Leonardo Vils
Processo de Avaliação: Double Blind Review

Recebido: 04 jan. 2024

Aceito: 01 set. 2024

Notas dos autores

Conflito de interesses: Os autores não declararam quaisquer conflitos de interesses potenciais
Autor correspondente: Pedro Paulo Santos Cavalcante

Agradecimentos: Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - Brasil (CAPES) - Código de Financiamento 001.

Cite as – American Psychological Association (APA)

Cavalcante, P., Ferrari, S., Silva, K. M. da, & Lopes, E. Luiz. Transformação do mercado imobiliário nas grandes cidades: dos apartamentos pequenos ao surgimento dos microapartamentos. *Brazilian Journal of Marketing*, São Paulo, 24(2), p. 1-32, e25812. <https://doi.org/10.5585/2025.25812>

Objetivo do estudo: O objetivo deste estudo é analisar como as regulamentações municipais, em conjunto com as mudanças nos arranjos familiares, têm impulsionado o surgimento de apartamentos menores e microapartamentos nas grandes cidades, utilizando Londres, Nova York, São Francisco e São Paulo como estudos de caso.

Metodologia/abordagem: Foi realizada uma análise qualitativa das leis de zoneamento dessas quatro cidades, complementada por uma análise de conteúdo de reportagens e documentos midiáticos relevantes. A escolha deste método se justifica pela necessidade de entender as influências regulatórias e sociais que moldam a oferta habitacional, algo que só pode ser compreendido melhor por meio de uma análise contextual e interpretativa dos dados.

Principais resultados: Os resultados indicam que as regulamentações municipais, juntamente com os novos comportamentos de consumo, decorrente dos novos arranjos familiares, têm impulsionado o surgimento de apartamentos cada vez menores, resultando em microapartamentos. Este novo mercado se caracteriza principalmente por indivíduos que vivem sozinhos, casais sem filhos e um mercado emergente de pessoas da terceira idade.

Contribuições teóricas/metodológicas: Este estudo contribui para a Teoria das Transições Demográficas, do Ciclo de vida da família e do Comportamento do Consumidor, ao evidenciar como a proliferação de diferentes arranjos familiares estão criando novos comportamentos de consumo, que por sua vez estão remodelando a oferta habitacional nas grandes cidades.

Relevância/originalidade: A proliferação de micro e pequenos apartamentos não foi mapeada adequadamente por estudos anteriores. utilizamos a interseção entre as Teoria das Transições Demográficas, do Ciclo de Vida Familiar e do Comportamento do Consumidos com a Lei de Zoneamento de quatro cidades. Trazendo originalidade e relevância a este estudo.

Implicações para a gestão ou sociais: Ao final, os resultados têm implicações gerenciais relevantes para os profissionais do setor imobiliário e do setor público, fornecendo uma compreensão abrangente dos novos arranjos familiares, suas novas demandas e na elaboração de políticas habitacionais adequadas aos novos formatos domiciliares.

Palavras-Chaves: Teoria das transições demográficas, Teoria do ciclo de vida familiar, Comportamento de consumo, Arranjos domiciliares e microapartamentos.

^a Professor nos cursos de graduação de Economia e Comércio Exterior do SENAC São Paulo. Estudo doutorado em Administração na ESPM (Brasil), onde ganhei a bolsa CAPES. Tenho os títulos de Mestre em Comportamento do Consumidor pela ESPM (Brasil), Mestre em Economia pela Universidade de Buenos Aires (UBA - Argentina), Especialista em Finanças pela Universidade Católica da Argentina (UCA - Argentina), Graduado em Economia pela Universidade Federal de Alagoas (UFAL - Brasil) e Graduado em Comércio Exterior pela Faculdade de Tecnologia de Alagoas (FAT - Brasil).

^b Doutoranda no Programa de Pós-graduação em Administração - ESPM. Área de pesquisa: Inovação e Estratégia em Gestão Internacional Mestre em Administração pelo Programa de Pós-graduação em Administração- FURB. Pesquisa realizada durante o mestrado: educação empreendedora familiar no contexto do empreendedorismo por necessidade. Formada no curso de Tecnologia em Processos Gerenciais pelo Centro Universitário de Brusque-SC. Bolsista integral CAPES.

^c Graduada em Comunicação Social com habilitação em Publicidade e Propaganda pela Universidade Federal de Goiás com a realização de mobilidade acadêmica internacional durante dois semestres no Instituto Politécnico de Bragança em Portugal. Pós-graduada em Gestão de Marketing e Análise do Consumo pela UFG e também em Gestão de Pessoas e Liderança pela FGV. Concluiu o Mestrado Profissional em Comportamento do Consumidor na ESPM, onde estudou motivações de consumo de cosméticos verdes no Brasil. Possui experiência em publicidade há mais de 10 anos na área de Planejamento, Mídia Digital e Marketing de Influência. Áreas de afinidade: Comportamento do consumidor, Marketing Digital, Consumo Consciente, Sustentabilidade e Estratégia.

^d Livre-Docente em Marketing pela Universidade Federal de São Paulo, Pós-doutor em Administração (Marketing) pelo Centro de Pós-graduação e Pesquisas em Administração (CEPEAD) da Universidade Federal de Minas Gerais (2016). Possui Doutorado em Administração (Marketing) pelo Programa de Pós-graduação em Administração (PPGA) da Universidade Nove de Julho (2010) e Mestrado em Administração (Marketing) pela mesma instituição (2007). Entre 2012 e 2019 foi Editor Científico da Revista Brasileira de Marketing (ReMark) / Brazilian Journal of Marketing (2014-2019). Atualmente é Editor Associado da Revista de Administração Mackenzie (RAM), Editor Associado do Electronic Commerce Research e membro do Conselho Editorial do Marketing Strategy Journal. Também é o Editor Chefe da Retail Management Review (RMR) desde 2021. Atualmente é Professor Titular na ESPM - Escola Superior de Propaganda e Marketing atuando no PPGA - Programa de Pós-graduação em Administração (mestrado e doutorado acadêmicos) e no PPGCC - Programa de Pós-graduação em Comportamento do Consumidor (mestrado e doutorado profissionais), ministrando as disciplinas de Métodos Quantitativos e Desenho e Análise de Experimentos. Atua também como Professor Adjunto na EPPEN - Escola Paulista de Política, Economia e Negócios da Universidade Federal de São Paulo, ministrando as disciplinas de Comportamento do Consumidor e Pesquisa de Marketing. Coordena projetos de pesquisa financiados pelo CNPq, pelo qual também é Bolsista de Produtividade em Pesquisa, além de atuar como parecerista para renomados periódicos acadêmicos. Seus interesses de pesquisa estão concentrados no processo de decisão de compras e na avaliação de marcas no contexto do comportamento do consumidor.



Abstract

Transformation of the real estate market in large cities: from small apartments to the emergence of micro apartments

Objective: The aim of this study is to analyze how municipal regulations, in conjunction with changes in family arrangements, have driven the emergence of smaller apartments and micro-apartments in large cities, using London, New York, San Francisco, and São Paulo as case studies.

Methodology/approach: A qualitative analysis of the zoning laws of these four cities (London, New York, San Francisco, and São Paulo) was conducted, complemented by a content analysis of relevant news reports and media documents. The choice of this method is justified by the need to understand the regulatory and social influences that shape the housing supply, something that can be better comprehended through a contextual and interpretative analysis of the data.

Main results: The results indicate that municipal regulations, together with new consumer behaviors resulting from new family arrangements, have driven the emergence of increasingly smaller apartments, resulting in micro-apartments. This new market is characterized mainly by individuals living alone, childless couples and an emerging market of senior citizens.

Theoretical/methodological contributions: This study contributes to the Theory of Demographic Transitions, Family Life Cycle and Consumer Behavior, by highlighting how the proliferation of different family arrangements is creating new consumer behaviors, which in turn are reshaping the housing supply in large cities.

Relevance/originality: Previous studies have not adequately mapped the proliferation of micro and small apartments. We use the intersection between the Theory of Demographic Transitions, the Family Life Cycle, Consumer Behavior and the Zoning Law of four cities. We are bringing originality and relevance to this study.

Implications for management or social: In the end, the results have managerial relevant consequences for professionals in the real estate sector and the public sector, providing a comprehensive understanding of new family arrangements, their new demands, and the development of housing policies suited to new home formats.

Keywords: Theory of Demographic Transitions, Family Life Cycle Theory, Consumer Behavior, Home Arrangements, Microapartments.

1 Introdução

Em 2030, aproximadamente 30% da população do planeta viverá em cidades com mais de 1 milhão de habitantes (United Nations, 2022), em 2050, de cada 10 pessoas, 7 viverão em conurbações urbanas (The World Bank, 2023). Para responder as demandas desse grande contingente humano nas grandes cidades, especificamente no aspecto moradia, as cidades vêm investindo cada vez mais em apartamentos. Estima-se que em 2040, os apartamentos se tornarão a principal forma de moradia no mundo (Euromonitor, 2022). Entretanto, observa-se uma significativa redução no tamanho desses imóveis ao longo das últimas décadas (Clinton, 2019; Gabbe, 2014; Potikyan, 2017; Soub & Memikoğlu, 2020).

Esses imóveis vêm diminuindo de tal forma que observa-se o crescimento na oferta dos chamados microapartamentos. Apesar de não existir uma definição formal, pois o tamanho pode variar conforme a Lei de Zoneamento de cada país ou cidade, esse tipo de imóvel vem proliferando,

principalmente nas grandes cidades do mundo (R7, 2022; Rack, 2017; Christie, 2013). Essa transformação imobiliária está fortemente correlacionada com os novos comportamentos de consumo, decorrentes das Transições Demográficas e dos novos Ciclos de Vida Familiar. Essas teorias sugerem uma tendência na diversificação no formato dos domicílios e um incremento nos estágios do ciclo de vida familiar, especialmente nas grandes cidades (González & González-González, 2018; Lesthaeghe, 1983; Murphy & Staples, 1979; Ocde, 2011; Van De Kaa, 2004).

As mudanças demográficas, aliadas ao aumento da urbanização, têm influenciado novos comportamentos de consumo, que se refletem na crescente demanda por moradias menores e mais funcionais, como os microapartamentos (Clinton, 2019; Gabbe, 2014; Potikyan, 2017; Soub & Memikoğlu, 2020). Esses espaços atendem a uma variedade de novos arranjos familiares, como casais sem filhos, pessoas que moram sozinhos e a população da terceira idade (Lesthaeghe, 2014; González & González-González, 2018). Apesar da ampla literatura sobre comportamento do consumidor na aquisição de imóveis, há uma lacuna no que diz respeito à compreensão de como as regulamentações urbanas e as mudanças demográficas, influenciam no comportamento de consumo por microapartamentos.

As cidades de Londres, Nova York, São Francisco e São Paulo foram selecionadas como objeto de estudo devido à sua relevância global e às distintas abordagens regulatórias no contexto urbano. Este estudo tem como objetivo analisar como as regulamentações municipais, aliadas às mudanças nos arranjos familiares, estão criando novos comportamentos de consumo e moldando uma nova oferta por apartamentos pequenos e microapartamentos nessas metrópoles. A pesquisa utiliza uma metodologia qualitativa, combinando análise documental das leis de zoneamento e análise de conteúdo de reportagens e documentos midiáticos, para captar as influências regulatórias e sociais no mercado imobiliário. A abordagem mista, com categorias a priori e emergentes, garante que a análise considere tanto a teoria quanto as especificidades dos dados coletados (Lesthaeghe, 2014; González & González-González, 2018).

Os resultados deste artigo oferecem contribuições significativas aos setores público e privado. Para os profissionais do setor imobiliário, este artigo fornece uma compreensão abrangente dos novos arranjos familiares que vem criando novos comportamentos de consumo, se refletindo em novas demandas e necessitando de estratégias de negócios inovadoras para atender a esse novo mercado consumidor. Do ponto de vista das políticas públicas, os resultados deste

estudo servem de insumo para a elaboração de políticas habitacionais, por meio da compreensão das necessidades habitacionais das famílias nas áreas urbanas, permitindo que as políticas sejam adaptadas de forma eficaz.

Este artigo está organizado da seguinte forma: na próxima seção apresentamos a revisão teórica da Teoria das Transições Demográficas, Ciclo de Vida Familiar e do Comportamento do Consumidor, além do fenômeno do crescimento da oferta de microapartamentos nas grandes cidades. Em seguida apresentamos as opções metodológicas que orientaram a investigação. A penúltima seção discute os resultados, e por fim, as considerações finais são apresentadas juntamente com as implicações, limitações e sugestões de estudos futuros.

2 Revisão bibliográfica

Para o subsídio teórico deste trabalho, não se encontrou literatura que reunisse, em um só estudo os temas: Teoria das Transições Demográficas, Teoria do Ciclo de Vida da Família e os novos arranjos domiciliares, As Grandes Cidades, os Apartamentos e os Microapartamentos, Comportamento de Consumo e as Questões regulatórias. Dessa maneira, optou-se por trabalhar com os temas separadamente, sendo que, nas seções de resultados, realizou-se a intersecção entre eles.

2.1 Teoria das transições demográficas

A relação entre as cidades, populações e desenvolvimento sempre esteve nos clássicos da economia, da sociologia, da demografia e de outras ciências (Brito, 2007). A Primeira Transição Demográfica (PTD), a reboque da Revolução Industrial, foi até o final da segunda guerra mundial (1945), se caracterizou pela diminuição das taxas de mortalidade e aumento da taxa de fecundidade (Lesthaeghe & Neels, 2002), o que afetou diretamente o ritmo de crescimento populacional e o processo de modernização das sociedades (Vasconcelos & Gomes, 2012). Segundo Lesthaeghe (1983), a PTD foi possível principalmente pelo surgimento de grandes cidades, que ofereciam melhores condições sanitárias e pela evolução científica e tecnológica decorrentes da Revolução Industrial.

Na segunda metade da década de 1980, analisando as grandes cidades francesas (OGDEN & HALL, 2004), e outras europeias (Lesthaeghe & Neels, 2002; Van De Kaa, 2004), verifica-se o

aprofundamento das mudanças demográficas. Van de Kaa (p. 11, 1987) lançou o arcabouço do Segunda Transição Demográfica (STD), com seguintes características: “a) taxas de fecundidade abaixo do nível de reposição; b) adiamento do nascimento do primeiro filho; c) crescimento do número de filhos fora do casamento; d) mudanças no padrão de casamento e da maternidade/paternidade; e) crescimento da coabitação e das uniões consensuais; f) diversificação dos arranjos familiares e domiciliares; g) crescimento do número de divórcios e separações”.

Desta forma a STD pode ser vista como um aprofundamento da PTD (Ron Lesthaeghe, 2014), não apenas enquanto a consolidação da tendência de queda das taxas de fecundidade, mas “principalmente devido à diversificação e ampliação dos novos arranjos familiares, variações do comportamento íntimo e do papel dos filhos na dinâmica das famílias” (Alves & Cavenaghi, P. 06, 2014). Todas as mudanças sociais, associadas a um cenário de alta mobilidade da zona rural para as áreas urbanas (González & González-González, 2018), assim como de taxas de fecundidade abaixo da reposição e em um cenário de alta imigração internacional, fizeram com que Coleman (2006) conclui se que estamos vivenciando a Terceira Transição Demográfica (TTD). A compreensão da família nuclear, cuja finalidade principal era a reprodução biológica e social, entrou em crise e novos arranjos familiares estão sendo cada vez mais comuns (Uribe, 2010).

2.2 A Teoria do ciclo de vida familiar e os novos arranjos domiciliares

Concomitante aos estudos da PTD, a Sociologia e a Economia começaram a abordar a evolução das dinâmicas sociais, lançando os primeiros esboços da Teoria do Ciclo de Vida Familiar. A ideia principal desses estudos será mapear os ciclos de vida do arranjo familiar e relacioná-los com a situação financeira da família, e traçar os respectivos padrões de consumo (Piekut, 2020; Wells & Gubar, 1966). No Quadro 1 encontram-se as definições dos estágios do Ciclo de Vida Familiar e da Teoria das Transições Demográficas.

Em paralelo aos primeiros estudos da STD, a partir dos anos 1970, observando as mudanças na composição familiar e no estilo de vida, que incluíam aumento das taxas de divórcio, diminuição das taxas de fecundidade e no tamanho das famílias, Murphy e Staples (1979), decidiram incluir novas fases no ciclo de vida familiar tradicional considerando, pela primeira vez, pessoas que moravam sozinhas, divorciados, casais sem filhos e viúvos que escolhiam viver sozinhos.

Quadro 1

Principais etapas da Teoria das Transições Demográficas e do Ciclo de Vida Familiar

Teoria das Transições Demográficas				Teoria do Ciclo de Vida Familiar			
Tema	Período	Teórico	Características	Tema	Período	Teórico	Características
Estudos Pré-Transição Demográficas	A partir de 1900		-Altas Taxas de Natalidade; -Altas Taxas de Mortalidade; -Baixa Expectativa de Vida.	Quatro estágios do ciclo de vida doméstico	A partir de 1900	PAYNE ET AL. (1931)	(1) casais recém-casados iniciando sua existência econômica independente; (2) casais com um ou mais filhos; (3) casais com um ou mais filhos adultos autossustentáveis; ; (4) casais envelhecendo.
Primeira Transição Demográfica		LESTH AEGHE (1991)	-Diminuição nas Taxa de Mortalidade; -Aumento nas Taxa de Fecundidade; -Aumento da Expectativa de vida.	10 fases no ciclo de vida da família	A partir dos anos 60'	RODGERS (1963)	(1) casais sem filhos; (2) famílias com bebês (todas as crianças com menos de 36 meses); (3) famílias pré-escolares; (4) famílias em idade escolar; (5) famílias de adolescentes; (6) famílias de adultos jovens; (7) famílias de lançamento; (8) meia-idade (todos os filhos lançados à aposentadoria do arrimo de família); (9) casal envelhecido (aposentadoria por morte de um dos cônjuges); (10) viuvez (óbito do primeiro cônjuge até o óbito do sobrevivente)

Teoria das Transições Demográficas				Teoria do Ciclo de Vida Familiar			
Tema	Período	Teórico	Características	Tema	Período	Teórico	Características
Segunda Transição Demográfica	A partir dos anos 70'	VAN DE KAA (1987)	-Diminuição nas Taxa de Mortalidade; -Diminuição nas Taxa de Fecundidade; -Mudanças no padrão de casamento e da maternidade/paternidade; -Crescimento da coabitação e das uniões consensuais; -Diversificação dos arranjos familiares e domiciliares; -Crescimento do número de divórcios e separações.	Pela primeira vez, pessoas que moravam sozinhas foram incluídas na Teoria do <i>Life Cycle</i>	A partir dos anos 70'	MURPHY E STAPLES (1979) THERBORNE (2004) JAMIESON E SIMPSON (2013)	(1) jovem solteiro; (2) jovem casado sem filhos; (3) outro jovem; (4) pessoa de meia-idade: a. de meia-idade casados sem filhos, b. divorciado de meia-idade sem filhos dependentes, c. de meia-idade casados e com filhos: (i) jovem, (ii) adolescente, d. divorciado de meia-idade com filhos: (i) jovem, (ii) adolescente, e. casada de meia-idade sem filhos dependentes, f. divorciados de meia-idade sem filhos dependentes; (5) mais velhos: a. casado mais velho, b. solteiros mais velhos: (i) divorciados, (ii) viúvos.
Terceira Transição Demográfica	A partir dos anos 2000'	COLEMAN (2006)	-Taxas de fecundidade abaixo do nível de reposição; -Casal DINC (Duplo Ingresso, Nenhuma Criança). -Alta imigração internacional;				

Fonte: Desenvolvido pelos autores, 2023.

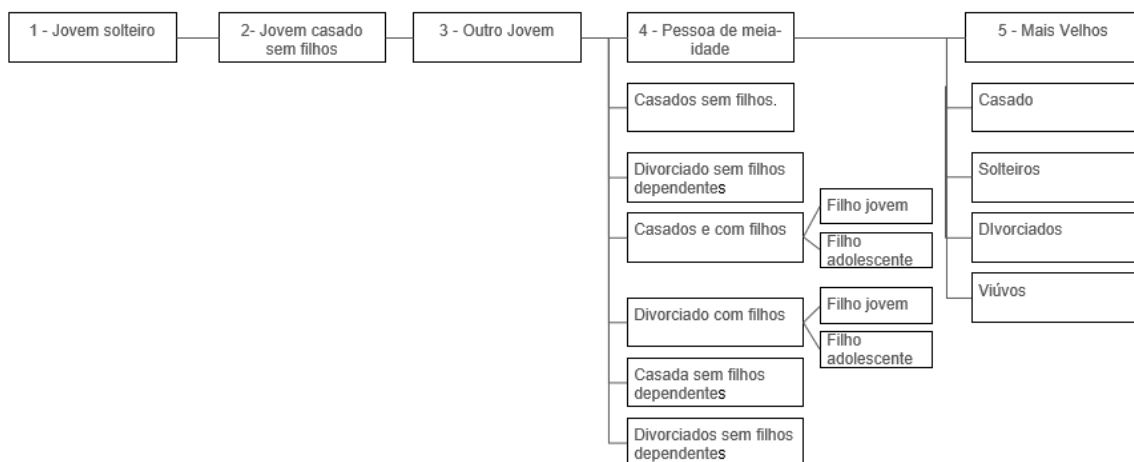
A diferença dos casais sem filhos de Murphy e Staples (1979) para Rodgers (1962), é que enquanto os primeiros entendiam que os casais poderiam escolher não ter filhos, o segundo entendia que não ter filhos era uma fase inicial do ciclo de vida familiar, dando uma visão extremamente reprodutiva ao casal. Outro aspecto importante é que enquanto Rodgers (1963) considerou que na viuvez, a pessoa voltaria a morar com os filhos, para Murphy e Staples (1979), a pessoa na terceira idade já poderia decidir viver sozinha. Primeiro graças aos avanços da medicina que proporcionaram um envelhecimento mais saudável, mas também devido ao surgimento das políticas de previdência social, que fazem com que uma vez aposentadas, as

pessoas tivessem acesso a uma fonte de renda, e não mais voltassem a depender de seus filhos.

No Figura 1, é possível ver o organograma com as novas fases mapeadas por Murphy e Staples (1979), que foram : (1) jovem solteiro, (2) jovem casado sem filhos, (3) outro jovem, (4) pessoa de meia-idade: a. de meia-idade casados sem filhos, b. divorciado de meia-idade sem filhos dependentes, c. de meia-idade casados e com filhos: (i) jovem, (ii) adolescente, d. divorciado de meia-idade com filhos: (i) jovem, (ii) adolescente, e. casada de meia-idade sem filhos dependentes, f. divorciados de meia-idade sem filhos dependentes; (5) mais velhos: a. casado mais velho, b. solteiros mais velhos: (i) divorciados, (ii) viúvos.

Figura 1

Organograma das novas fases do ciclo de vida familiar mapeadas por Murphy e Staples (1979)



Fonte: Desenvolvido pelos autores, 2023.

Com o estudo de Murphy e Staples (1979), que antecede a Terceira Transição Demográfica (TTD), já era possível vislumbrar como o conceito reprodutivo da família estava entrando em crise, o que pode ser visto também em pesquisas mais recentes a partir do momento em que o conceito de “ciclo de vida familiar” proposto, serviu como base para o novo “ciclo de vida doméstico”, (DU E KAMAKURA, 2006) contemplando as diferentes composições familiares e trazendo também que indivíduos morando em uma mesma residência, não necessariamente são da mesma família. Bauer, M., & Auer-Srnka, K. J. (2012).

Quarenta anos depois, o estudo “Future of the Family”, do Euromonitor (2019), trouxe

projeções surpreendentes acerca do crescimento da população mundial segundo o estado civil, apontando que, até 2030, a quantidade de divórcios aumentará 79%, a população de pessoas casadas e viúvas crescerá em torno de 42% e 45%, respectivamente, e a população de pessoas solteiras aumentará em torno de 35%.

Sintetizando, os dados que ilustram o surgimento das chamadas sociedades “pós tradicionais” (Uribe, 2010), caracterizadas por uma redução na taxa de casamentos e um crescimento na taxa de divórcios, com mudanças significativas nas composições familiares. Um cenário no qual os arranjos familiares tradicionais, compostos por pai, mãe e filho(a)(s), mesmo que ainda predominantes, começam a ceder lugar a outros arranjos, como casais sem filho(a)(s), casais não casados criando filhos, casais do mesmo sexo (com ou sem filhos), lares monoparentais (pai ou mãe e filho), e lares compostos por apenas uma pessoa, os também chamados lares unipessoais, entre outras combinações (Euromonitor, 2019A, 2019B; OCDE, 2011).

As transições demográficas e os novos ciclos de vida da família, vivenciados pela sociedade contemporânea, resultaram em mudanças no comportamento do consumidor em relação à moradia. Essa transformação será apresentada a seguir.

2.3 Comportamento do consumidor

Analisando a literatura de comportamento do consumidor sobre a luz do mercado imobiliário, percebem-se que diversas motivações desempenham um papel crucial na formação das preferências habitacionais, como fatores econômicos (Lin, 2015), ciclo de vida da família (Brito & Brandstetter, 2022; Harahap & Amanah, 2020; Levy & Lee, 2004), motivações psicológicas (Grum & Kobal Grum, 2015), traços de personalidade (Ben-Shahar & Golan, 2014), entre outros (Xiong Et Al, 2024; Abhang & Ravi kumar, 2023; Durdyev Et Al, 2022).

Vários autores sugerem que existe uma relação entre o estilo de vida dos indivíduos e suas preferências na compra de imóveis. Segundo Ben-Shahar e Golan (2014), personalidades mais extrovertidas tendem a preferir imóveis em locais vibrantes e sociais, enquanto indivíduos introvertidos valorizam privacidade e tranquilidade. Para Grum e Kobal Grum (2015), são os fatores psicológicos que influenciam na decisão da compra de um imóvel, entre eles, destaca-se a percepção de valor, o status social associado à posse de um imóvel e a segurança emocional. Estudando mercados emergentes, Lin (2015), concluiu que os principais fatores que influenciam

as decisões de compra de imóveis em cidades estavam relacionados a qualidade das construções, a infraestrutura urbana e o preço dos imóveis.

Estudos recentes sugerem que o ciclo de vida da família, tem influencia diretamente na decisão de compra de um imóvel (Brito & Brandstetter, 2022; Harahap & Amanah, 2020; Levy & Lee, 2004). Segundo esta linha teórica, as preferências e necessidades familiares, como o tamanho da família e a proximidade de escolas e locais de trabalho, são determinantes significativos (Levy & Lee, 2004), refletindo a importância dos arranjos familiares nas decisões de compra (Brito & Brandstetter, 2022; Harahap & Amanah, 2020).

Se por um lado, a escolha por microapartamentos nas cidades pode estar associada a características de personalidade que valorizam a eficiência do espaço, a conveniência urbana e a menor necessidade de manutenção (Grum & Kobal Grum, 2015; Ben-Shahar & Golan, 2014). A literatura também sugere que as novas dinâmicas familiares, que se manifestam em maior proporção nas grandes cidades (Kollewe, 2021; Euromonitor, 2019A, 2019B; Carneiro Et Al., 2015; OCDE, 2011), desempenham um papel importante nas decisões de compra de imóveis (Brito & Brandstetter, 2022; Harahap & Amanah, 2020; Levy & Lee, 2004).

2.4 As grandes cidades, os apartamentos e os microapartamentos

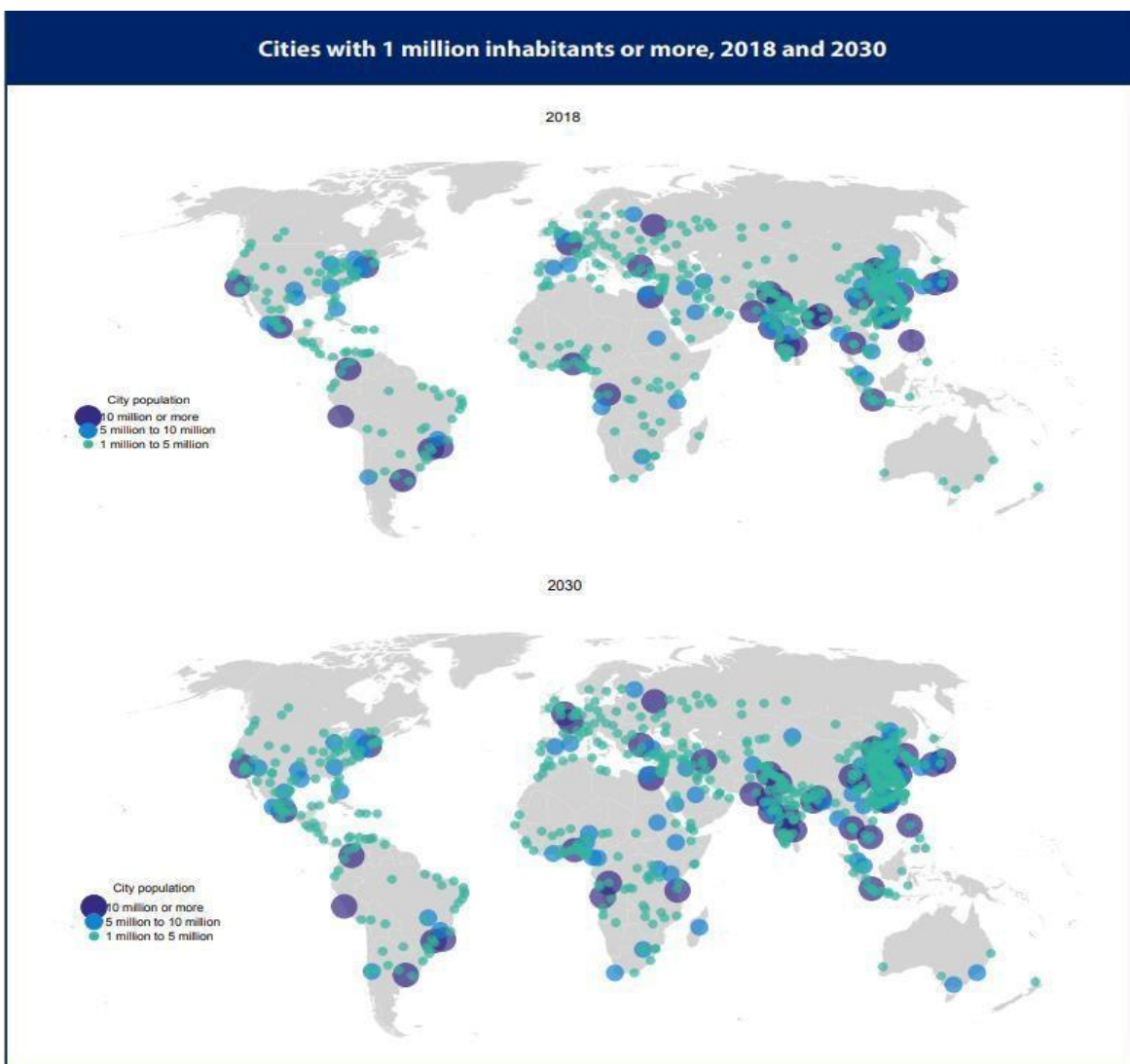
No início do século XIX, menos de 5% da população mundial vivia em cidades. Em 2030, estima-se que mais de 60% da população mundial viverá em áreas urbanas (United Nations, 2022). O crescimento das grandes cidades impressiona tanto pela velocidade quanto pelo tamanho. Em 2018, havia 548 cidades no mundo com mais de 1 milhão de habitantes, 48 cidades com população entre 5 e 10 milhões de habitantes, e 33 cidades com mais de 10 milhões de habitantes. Para 2030, estima-se que 706 cidades terão mais de 1 milhão de residentes, 66 cidades terão população entre 5 e 10 milhões de habitantes e 43 cidades terão população maior que 10 milhões de residentes (United Nations, 2022). Um crescimento de 29%, 38% e 30% (veja a Figura 2), respectivamente, em um espaço de tempo de 22 anos.

Esse grande contingente humano em centros urbanos, ajudam a explicar por que atualmente, aproximadamente 80% do PIB mundial circula nas grandes cidades do mundo (The World Bank, 2023). De acordo com a Teoria das Transições Demográficas, os benefícios da urbanização não podem ser negligenciados, mas a velocidade e a escala dessa transformação

apresentam muitos desafios (National Research Council, 2003), em especial no quesito moradia. Existe um grande esforço na literatura de urbanização, especialmente em cidades inteligentes e sustentáveis, em abordar o tema moradia. Entretanto, essa questão vem sendo contemplada principalmente na esfera do uso eficiente de energia, da água e na geração de resíduos, assim como em relação à mobilidade urbana (Mora Et Al., 2017; Seixas, 2019).

Figura 2

Cidades com 1 milhão de Habitantes ou Mais no Mundo, 2018 – 2030



Fonte: United Nations, Department of Economic and Social Affairs (2018).

Apesar do Objetivo de Desenvolvimento Sustentável (ODS) 11 da ONU falar nominalmente em tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis, muito pouco vem sendo explorado sobre a moradia no aspecto do espaço físico em si. A literatura acerca de cidades tem sido surpreendentemente lenta em dedicar atenção às implicações da transformação urbana (National Research Council, 2003) e as necessidades de moradia adequadas às transformações sociais e demográficas, que estão acontecendo a reboque das transições demográficas.

Apesar do hiato da literatura acerca dos novos arranjos domiciliares e das grandes cidades, alguns estudos já conseguiram estabelecer uma relação direta em como a diminuição do tamanho das famílias (Carneiro Et Al., 2015; Kollwe, 2021) e como as mudanças demográficas e comportamento de consumo (Gabbe, 2014; Potikyan, 2017; Soub & Memikoğlu, 2020; Urban land Institute, 2014), vem alterando o tamanho dos domicílios e abrindo espaço para o surgimento de apartamentos cada vez menores e de microapartamentos (Clinton, 2019; Gabbe, 2014; Potikyan, 2017; Soub & Memikoğlu, 2020; Urban Land Institute, 2014). Contudo, resta identificar como as grandes cidades têm endereçado a legislação local no sentido de atender esse novo panorama social-demográfico.

As casas deverão deixar de ser o tipo de habitação dominante no mundo até 2040, cedendo a posição para os apartamentos (Euromonitor, 2022). Apesar do protagonismo dos apartamentos como opção de moradia, o tamanho desses imóveis vem diminuindo ao longo das últimas décadas (Clinton, 2019; Gabbe, 2014; Potikyan, 2017; Soub & Memikoğlu, 2020; Urban Land Institute, 2014). A diminuição do tamanho dos apartamentos e o surgimento dos microapartamentos parece ser não apenas uma tentativa de resolver o déficit habitacional dos grandes centros urbanos, mas também uma resposta à diminuição do tamanho das famílias e ao surgimento/aumento de novas composições de lares.

Não existe uma definição formal de microapartamentos, pois o tamanho pode variar conforme a Lei de Zoneamento de cada país ou cidade. Em Buenos Aires, essa classificação engloba apartamentos de 18 a 30 m² (Barría, 2019). Em Nova York, eles variam entre 24 e 33 m² (Duke, 2017), em Sydney, entre 22 e 27 m² (Clinton, 2019), já em Hong Kong, os microapartamentos são referidos como qualquer unidade habitacional inferior a 40m² (Lau & Wei, 2018).

Conforme é possível ver na literatura (Clinton, 2019; Gabbe, 2014; Potikyan, 2017; Soub & Memikoğlu, 2020), os apartamentos pequenos e microapartamentos vem surgindo com mais força nos grandes centros urbanos e parece ser um efeito colateral da urbanização, pois esses centros são os locais onde se concentram a maior diversidade de arranjos domiciliares. Isso sugere que existe uma forte sinergia entre os fenômenos das grandes cidades, dos apartamentos pequenos e microapartamentos, com os vários formatos familiares e os novos comportamentos de consumo. Com isso em mente, propomos uma análise das leis de zoneamento urbano de grandes cidades do mundo como forma de verificar como a mudança nos arranjos domiciliares está influenciando políticas públicas.

2.5 Questões regulatórias


A teoria microeconômica da precificação de custo é uma das que mais explicam a precificação da construção (Meikle, 2001; Skitmore Et Al., 2006), argumentando que na verdade é o preço da terra o que mais impacta o preço de uma moradia. Já Akintoye e Skitmore (1994), acreditam que uma série de fatores contribuem no preço da construção, são elementos como as condições econômicas, preço de construção, taxa de juros, taxa de desemprego, entre outros.

Analisando especificamente a literatura acerca de apartamentos pequenos e microapartamentos, Deakin (1989) argumenta que a regulamentação de uso da terra é o fator que mais afeta ao surgimento das unidades domiciliares menores (Deakin, 1989; Gyourko & Molloy, 2015; Quigley & Rosenthal, 2005).

Por meio das regulamentações, os municípios podem transferir os custos para o investidor do empreendimento imobiliário, ou podem criar controles diretos e/ou indiretos acerca do uso e ocupação dos espaços. Do mesmo modo, a legislação pode criar outros mecanismos que tornam o ambiente para o desenvolvimento de apartamentos pequenos e microapartamentos pouco fértil (Quigley & Rosenthal, 2005). Conforme podemos ver na Figura 3, as barreiras regulatórias para o crescimento de pequenas unidades desenvolvidas por Deakin (1989) sintetiza bem o papel que o Estado desempenha na criação de um ambiente regulatório que estimula ou não o surgimento desses empreendimentos imobiliários.

Figura 3

Potenciais Barreiras Regulatórias de uso da Terra para Pequenas unidades. Taxonomia Desenvolvida por Deakin (1989)



Regulamentações que limitam a densidade do desenvolvimento	Regulamentações que impõem design e standares	Regulamentações que mudam custo da localidade para o desenvolvedor	Regulamentações que retiram a terra dos fornecedores	Regulamentações que direta ou indiretamente controlam o crescimento
Requerimento para estacionamento	Desenho de guidelines	Desenvolvimento de taxas de impacto	N/A	Limites de licença de construção
Restrições para densidade	Requisitos de combinação de unidade residencial	Zonas de inclusão		
Requisitos de recuo				
Requisitos de pátio lateral				
Tamanho mínimo do lote				
Requisitos para espaço aberto				

Fonte: Gabbe, 2015.

Engerstam et al., (2020), sugeriram que, mais do que a regulamentação, o preço do terreno para a construção é o fator que mais impacta em quão menor será o tamanho dos apartamentos. Mas apartamentos pequenos ou microapartamentos, tendem a ter um custo unitário mais alto, devido aos custos de instalação elétrica e do material de construção, entre outros (Deakin, 1989; Gyourko & Molloy, 2015; Quigley & Rosenthal, 2005). O que volta a jogar luz sobre a questão das regulamentações, pois quanto mais regulado em termos de requisitos técnicos e restrições, menos se observa o desenvolvimento de apartamentos pequenos e de microapartamentos (Deakin, 1989; Gabbe, 2014; Gyourko & Molloy, 2015; Quigley & Rosenthal, 2005).

3 Método

Este estudo empregou uma abordagem metodológica qualitativa, integrando a análise de leis de zoneamento, com a literatura acadêmica de cidades, apartamentos, demografia, ciclo de vida da família e comportamento de consumo, com uma análise de conteúdo de reportagens e documentos midiáticos relevantes. A análise qualitativa foi escolhida com base na necessidade de explorar profundamente as influências regulatórias e sociais que moldam a oferta de apartamentos

pequenos e microapartamentos em grandes cidades. Conforme Gabbe (2014) destaca, a compreensão das dinâmicas que envolvem o surgimento de microapartamentos exige uma análise contextual que considere tanto as barreiras regulatórias quanto as tendências de mercado.

As categorias de análise foram definidas de forma mista, combinando abordagens a priori e a posteriori. Inicialmente, categorias a priori foram estabelecidas com base em conceitos teóricos derivados da literatura sobre transições demográficas e comportamento do consumidor (Lesthaeghe, 2014; González & González-González, 2018). Posteriormente, a análise dos dados permitiu a identificação de novas categorias emergentes, que foram integradas ao modelo analítico, garantindo que a codificação refletisse tanto a teoria quanto às especificidades dos dados coletados.

Na condução deste estudo, para atingir o objetivo proposto, foi realizado um levantamento de dados das Leis de Zoneamento das cidades de Londres, Nova York, São Francisco e São Paulo. As cidades foram selecionadas considerando os seguintes critérios: Disponibilidade de informações regulatórias abrangentes, considerando o acesso às informações de forma pública, pois as Leis de Zoneamento foram obtidas por meio de fontes oficiais, como os websites das prefeituras e legislações municipais, listadas no Quadro 2. Relevância da população das referidas cidades para o país e também globalmente e modelos de urbanização e transportes muito distintos entre si.

Quadro 2

Fonte de Coleta de Dados da Lei de Zoneamento

Cidade	Fonte	Acesso
Londres	https://www.london.gov.uk/sites/default/files/housing_zones_brochure_october_2015-2.pdf	02/06/2023
Nova York	https://law.justia.com/codes/new-york/twn/article-16/	10/05/2023
São Francisco	Master_Impact_Fee_Schedule_2013_07_26_DBI_Register.pdf (sfdbi.org)	03/05/2023
São Paulo	https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/03/GEST%C3%83O2-smdu-zoneamento_ilustrado.pdf	25/06/2023

Fonte: Desenvolvido pelos autores, 2023.

Para a análise das leis de zoneamento, adotamos a técnica de análise documental, que permite identificar como diferentes cidades implementam políticas públicas que afetam diretamente a oferta habitacional. Deakin (1989) sugere que as regulamentações de uso do solo

desempenham um papel crucial na formação do mercado imobiliário, impactando o tamanho e a tipologia das habitações oferecidas.

A escolha da análise de conteúdo como método de análise de dados foi guiada pela necessidade de extrair significados profundos dos documentos regulatórios e das reportagens midiáticas, identificando padrões emergentes e categorizando informações complexas (BARDIN, 2016). Este método, adequado à pesquisa, permite lidar com grandes volumes de texto e oferece uma compreensão mais rica das influências regulatórias e sociais no mercado imobiliário. Além disso, a análise de conteúdo das reportagens complementa a análise das leis de zoneamento, revelando como essas regulamentações são percebidas e aplicadas na prática. Essa abordagem possibilita captar as nuances das mudanças nos arranjos domiciliares e suas implicações no mercado imobiliário, como observado por González & González-González (2018).

A triangulação de dados, proveniente de fontes regulamentares e midiáticas, fortalece a validade do estudo, garantindo que as conclusões sejam fundamentadas em múltiplas perspectivas. Engerstam et al. (2020) argumentam que a análise de múltiplas fontes de dados é essencial para captar a complexidade das dinâmicas que envolvem o desenvolvimento urbano e o mercado imobiliário. Ao adotar essa abordagem, o estudo assegura que tanto as influências regulatórias quanto às tendências sociais sejam consideradas em sua análise, proporcionando uma visão abrangente do fenômeno em estudo.

A abordagem metodológica, combinando dados das Leis de Zoneamento, informações da mídia e análise de conteúdo, proporcionou um embasamento sólido para a discussão e as conclusões apresentadas neste estudo à luz Teoria das Transições Demográfica e do Ciclo de Vida Familiar, contribuindo para uma compreensão mais abrangente das relações entre as teorias abordadas e o mercado imobiliário de microapartamentos.

4 Resultados observados

As leis de zoneamento analisadas tinham um volume superior a 5.000 páginas. Além disso, mais de trinta reportagens e matérias midiáticas foram analisadas conjuntamente. A partir da categorização dos dados, por meio da análise de conteúdo proposta por Bardin (2016), destacamos duas categorias de motivação para surgimento e proliferação de pequenos apartamentos e microapartamentos, que nomeamos: Questões Regulatórias e Tendências de Mercado.

A análise de conteúdo das leis de zoneamento nas quatro cidades revela não apenas as diferentes abordagens regulatórias, mas também como essas regulamentações refletem as prioridades urbanas e as condições socioeconômicas locais. Em Londres, por exemplo, a restrição de altura e as exigências de espaço mínimo visam preservar o caráter histórico da cidade, enquanto em São Paulo, a recente flexibilização do Plano Diretor reflete uma resposta à rápida urbanização e à necessidade de moradias acessíveis. A análise comparativa permite identificar não apenas as diferenças nas regulamentações, mas também as formas como essas leis moldam a oferta de habitação e o desenvolvimento urbano em cada contexto.

O processo de codificação foi realizado em várias etapas, começando com uma leitura preliminar dos textos para familiarização e identificação inicial de temas. Em seguida, as categorias foram refinadas e aplicadas de forma sistemática aos dados, utilizando a codificação para capturar todos os aspectos relevantes. Este procedimento assegurou a confiabilidade e a validade da análise, proporcionando uma base sólida para as conclusões do estudo. As categorias são abordadas a seguir.

4.1 Questões regulatórias

Como resultado, observou-se que dois fatores se mostraram preponderantes na literatura para o surgimento dos apartamentos pequenos e microapartamentos. De um lado há as questões regulatórias, que são estipuladas nas Leis de Zoneamentos, as quais, por meio das normativas técnicas os governos, desempenham um papel preponderante na criação de barreiras ou de estímulos ao surgimento desse tipo de empreendimento imobiliário. Por outro lado, é possível observar como as tendências de mercado, especialmente referentes às mudanças nas sociedades e na formação de novos arranjos domiciliares, vem mudando a demanda e a configuração dos apartamentos.

Nos casos de Londres, São Francisco, São Paulo e Nova York, a regulamentação desempenhou um papel fundamental para o surgimento de apartamentos pequenos e dos microapartamentos. A cidade de São Francisco, apesar de ser “neutra em relação ao tamanho da unidade” (Gabbe, 2014), as restrições relativas à densidade, os requisitos de estacionamento, de recuo, a obrigatoriedade da existência de um pátio lateral e tamanhos mínimos das unidades (Downs, 1992), criaram um ambiente excessivamente regulado e desafiador para o surgimento de

apartamentos pequenos ou microapartamentos.

No outro extremo, Londres, em 2015, regulamentou as “residências que não estão em conformidade com os padrões de espaço mínimo”, segundo o qual, os apartamentos pequenos, microapartamentos, estúdios, entre outros, deveriam ter, no mínimo, 37m². A regulamentação também especificava que estes empreendimentos deveriam fornecer espaços compartilhados. Apesar de estipular 37m², esse era apenas um valor de referência, atualmente, vários apartamentos estão sendo criados em Londres com até 22 m², contrariando a legislação (Kichanova, 2019).

Em 2016, uma nova Lei de Zoneamento da Cidade de São Paulo entrou em vigor, criado de Habitação de Interesse Social (HIS) para famílias de baixa renda. Segundo o Plano Diretor Urbanístico da cidade, essas HIS deveriam seguir alguns padrões técnicos, que eram, ter no máximo um sanitário e uma vaga de garagem (Cidade de São Paulo, 2014). O Plano também tinha por objetivo fomentar a oferta de apartamentos pequenos para a população de baixa renda, em locais de fácil acesso ao transporte público. Como resultado desta política, em 2022, segundo dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (EMBRAESP), 76% dos lançamentos de apartamentos na cidade de São Paulo tinham até 45 m² (Mengue, 2022).

São Francisco mostra que quanto mais requisitos e restrições na legislação, menos o mercado de apartamentos pequenos e microapartamentos consegue se desenvolver. Ao passo que São Paulo mudou o próprio código de zoneamento criando regras mais flexíveis para a construção de apartamentos pequenos ou microapartamentos. A cidade de Londres foi ainda mais longe, criou uma metragem apenas de referência, ou seja, era sugerido às empreiteiras o valor de referência de 37 m², como consequência, atualmente, novos apartamentos, ainda menores, estão sendo entregues nesta cidade.

Nova York é um caso emblemático, pois seu código de zoneamento, até então, permitia a construção de apartamentos com o tamanho mínimo de 37 m². Em 2015, a cidade abriu uma competição de projetos de microapartamentos, a empresa vencedora apresentou em seu projeto contendo apartamentos de 23 a 34 m² (Christie, 2013). O que fator decisivo que apoiou a implementação deste projeto, liberando a construção de apartamentos com a metragem abaixo do que o código de zoneamento permitia, foi um estudo que indicava que em alguns bairros de Nova York, mais de 70% dos arranjos domiciliares eram formados por pessoas que moravam sozinhas, ou casais sem filhos (Christie, 2013). Ou seja, além das regulamentações, os novos arranjos

domiciliares vem desempenhando um papel fundamental na tomada de decisão das cidades no sentido de flexibilizar a sua Lei de Zoneamento. Uma síntese dos aspectos regulatórios versus a situação real é apresentada no Quadro 3.

Quadro 3

Regulação Versus Realidade

Questões	Londres	São Paulo	Nova York	São Francisco
Composição Habitacional	Alto percentual de pessoas morando sozinhas	Aumento de arranjos familiares não tradicionais	Crescente número de arranjos unipessoais	Crescimento do setor tecnológico atraindo profissionais jovens.
Mercado Imobiliário	Alta demanda por unidades pequenas e microapartamentos	Opções variadas de preços dependendo da região	Mercado competitivo com alto custo de aluguel	Altos preços de aluguel impulsionados pelo setor de tecnologia
Leis de Zoneamento	Apartamento deveria ter tamanho mínimo de 37 m ²	1 Vaga de garagem por unidade habitacional maior ou igual a 30m ²	Apartamento deveria ter tamanho mínimo de 37 m ²	Cada apartamento deve ter uma vaga de garagem
Iniciativas Governamentais	Programas para habitação acessível	Programas de habitação popular	Incentivos fiscais em zonas designadas	Políticas para preservar bairros históricos
Resultados	Construção de imóveis com 22 m ²	76% dos lançamentos de apartamentos na cidade de São Paulo tinham até 45 m ²	Construção de imóveis com 23 m ²	Pouca construção de microapartamentos

Fonte: Desenvolvido pelos autores, 2024.

4.2 As tendências de mercado, os novos arranjos domiciliares & os novos comportamento de consumo

Outro fator fundamental para que os empreendimentos imobiliários de apartamentos pequenos e microapartamentos floresçam são as tendências de mercado, especialmente as derivadas das transições demográficas e dos novos ciclos de vida dos arranjos domiciliares que vem refletido diretamente em novos comportamentos de consumo.



Todas essas mudanças na composição do tecido social da humanidade, tiveram impactos profundos em vários setores da sociedade, entre eles no setor de moradia. A realidade de Nova York, em que determinados bairros tem mais de 70% dos domiciliares com pessoa que morava sozinha ou por casal sem filho (Christie, 2013) corroboram o Ciclo de Vida Familiar na pulverização do ciclo de vida dos arranjos domiciliares decorrentes das transições demográficas, e que criou uma demanda de mercado completamente diferente para mercado imobiliário.

Assim como em Nova York, essas mudanças na formação da composição social, também podem ser vistas em várias outras grandes cidades do mundo, como: Londres (Kichanova, 2019; Kollwe, 2021), Tokio (Iida, 2022) Frankfurt (Rack, 2017), entre outras (Gabbe, 2014; Lau & Wei, 2018; Potikyan, 2017; Soub & Memikoğlu, 2020; Urban Land Institute, 2014). Esses apartamentos se multiplicam com facilidade dentro das grandes cidades, porque encontram um ecossistema de serviços que servem como uma rede de suporte e apoio aos moradores desses domicílios, no sentido que nestes apartamentos só existe dentro deles o essencial (Iida, 2022; Kichanova, 2019; Kollwe, 2021). Entretanto, a uma curta distância, existe na vizinhança uma rede que supre a demanda por serviços como: lavanderia, pequenos supermercados, comida pronta, entre outros.

Estes dados refletem como o ciclo de vida da família continua a ser um fator determinante no comportamento do consumidor, especialmente, nas decisões de compra de imóveis. Jovens profissionais e casais sem filhos tendem a preferir microapartamentos pela conveniência e menores custos de manutenção (Iida, 2022; Kichanova, 2019; Kollwe, 2021). Em contraste, famílias em expansão procuram imóveis maiores e localizados em áreas com boa infraestrutura educacional e de lazer (Levy & Lee, 2004), demonstrando como diferentes estágios do ciclo de vida influenciam as escolhas imobiliárias (Brito & Brandstetter, 2022; Harahap & Amanah, 2020; Levy & Lee, 2004).

Somando ao debate sobre o público de apartamentos pequenos e microapartamentos, (Christie, 2013), o segmento da Terceira Idade também vem demandando esse tipo de domicílio. Um exemplo em São Paulo é o Residencial Cora Sênior. Este empreendimento imobiliário foi projetado para pessoas de idade avançada. Nesse empreendimento, existem áreas de socialização, fisioterapia e fonoaudiologia, serviços de salão de beleza e lavanderia (Corasênior, 2023). No aspecto customização, todo o edifício foi desenhado com adaptações, pensando em um público que pode ter mobilidade reduzida, como por exemplo, tapetes aderentes, barras e corrimão. Outro

diferencial desse empreendimento é que cada andar conta com uma semi enfermaria.

Ao contrário do que é possível ver no caso Cora Sênior São Paulo, os empreendimentos para pessoas seniores nos Estados Unidos e na Inglaterra são, em geral, feitos em cidades fora dos grandes centros urbanos. Entretanto, empresas como a Sunrise East 56 já alugam apartamentos/suítes no centro de Manhattan (Sunrise Senior, 2023), ou a Elysian Residence, em Londres (Residences, 2023). Ambas têm acomodações de alto luxo, assim como as adaptações para o segmento. Ou seja, essas são respostas das cidades ao que a TTD aponta, que é o envelhecimento das populações tanto dos países desenvolvidos quanto dos países em desenvolvimento.

5 Considerações finais

Estima-se que até 2050, 7 em cada 10 pessoas vão morar em cidade, dados que reforçam a importância das cidades no aspecto populacional, assim como revelam os desafios de políticas públicas para esse grande contingente humano, especialmente no quesito moradia. Acredita-se que os apartamentos se tornarão a principal forma de moradia no mundo até 2040, entretanto, é perceptível como ao longo das últimas duas décadas o tamanho destes imóveis vem diminuindo, assim como é possível observar o surgimento e crescimento na oferta de microapartamentos.

Este estudo conclui que dois fatores se destacam como preponderantes para o florescimento de apartamentos pequenos e de microapartamentos. O primeiro diz respeito às regulamentações, mais especificamente a lei de zoneamento (Deakin, 1989; Gabbe, 2014; Gyourko & Molloy, 2015; Quigley & Rosenthal, 2005). O segundo identificou como os diferentes arranjos domiciliares, vem criando novos comportamentos de consumo que conseqüentemente vêm remodelando a demanda e oferta dos apartamentos (Carneiro et al., 2015; Gabbe, 2014; Kollwe, 2021; Potikyan, 2017; Soub & Memikoğlu, 2020; Urban Land Institute, 2014).

As questões regulatórias são importantes porque estabelecem parâmetros, que conforme o grau de regulamentação, podem fazer com que o ambiente e o preço dos empreendimentos imobiliários de apartamentos pequenos e microapartamentos sejam mais ou menos atrativos para as empreiteiras. Outro fator que também explica a demanda por este tipo de imóvel, são os diferentes arranjos familiares que podem ser encontrados nas grandes cidades. Na literatura das

transições demográficas (González & González-González, 2018; R. Lesthaeghe & Neels, 2002; Van De Kaa, 2004), é possível observar a pulverização dos arranjos domiciliares e consequentemente a ampliação das novas fases do ciclo de vida doméstico “ciclo de vida da família” (Euromonitor, 2019A, 2019B; Murphy & Staples, 1979; Ocde, 2011) e como isto vem gerando novos comportamentos de consumo e consequentemente novas soluções imobiliárias.

O objetivo deste artigo foi analisar a relação entre as mudanças sociodemográficas nos arranjos domiciliares e as políticas públicas das grandes cidades e a como essas influenciam a oferta de apartamentos pequenos e microapartamentos, explorando a interseção entre a Teoria das Transições Demográficas, do Ciclo de Vida Familiar e do Comportamento de Consumo. Como a literatura sugere, as cidades são o ambiente onde é mais fácil detectar essas novas dinâmicas sociais (Klinenberg, 2012). Consequentemente, o encontro entre as grandes cidades, que oferecem uma ampla variedade de produtos e serviços, assim como concentram uma grande oferta de postos de trabalhos, com os diferentes arranjos familiares, como os: jovens solteiros, casais sem filhos, divorciados, indivíduos que vivem sozinhos e pessoas da terceira idade. Fizeram com que as grandes cidades fornecessem um ambiente propício para o desenvolvimento dos imóveis menores e microapartamentos.

O estudo conclui apresentando importantes contribuições à literatura do comportamento do consumidor, pois oferece uma base sólida para entender como as transições demográficas e os novos ciclos de vida da família vêm influenciando as preferências habitacionais. As mudanças na estrutura familiar, como o aumento de lares unipessoais e casais sem filhos (Carneiro Et Al., 2015; Kollwe, 2021), têm impulsionado a demanda por microapartamentos. Esses consumidores valorizam a eficiência do espaço e a proximidade a centros urbanos, refletindo novos comportamentos de consumo e estilos de vida urbanos (Gabbe, 2014; Potikyan, 2017; Soub & Memikoğlu, 2020; Urban Land Institute, 2014).

Uma contribuição gerencial do artigo para a literatura do comportamento do consumidor, é demonstrar as estratégias do consumidor na busca por maximizar a sua satisfação em relação a escolha da sua moradia (Xiong et al, 2024; Abhang & Ravi kumar, 2023; Durdyev et al, 2022), o processo de escolha do consumidor parece levar em consideração uma série de fatores, como: localização, preço do aluguel, segurança, mobilidade, e toda uma rede de serviços, que devido ao tamanho reduzido do imóvel, é necessário que esses serviços sejam oferecidos nos arredores da

moradia (Xiong et al, 2024; Abhang & Ravi kumar, 2023; Durdyev et al, 2022; Iida, 2022; Kichanova, 2019; Kollewe, 2021).

Outro importante subsídio para as áreas gerenciais, são os valiosos insights para a segmentação do público-alvo de microapartamentos, com base em características demográficas e psicográficas. Com isto, o artigo também oferece contribuições para a formulação de Políticas públicas habitacionais, sugerindo ajustes nas normas e regulamentações, para atender às necessidades emergentes, de forma a promover a construção de microapartamentos em áreas urbanas e densamente povoadas, para atender à crescente demanda.

Os apartamentos pequenos e microapartamentos sempre existiram na construção civil, entretanto, do que já foi considerado como um “produto residual” (Rack, 2017), atualmente vem se firmando como um nicho de mercado no setor imobiliário nas grandes cidades do mundo. A compreensão desse fenômeno, conforme sugere Bollo, (2015), exige uma análise multidisciplinar, que passa por questões político-regulatória, econômica, demográfica, entre outros.

5.1 Implicações para governos e o ramo imobiliário

Esse artigo serve de subsídio para governos, na elaboração de políticas públicas, pois apesar dos apartamentos pequenos e microapartamentos se apresentarem como uma alternativa para cobrir o déficit habitacional e responder às novas demandas imobiliárias decorrente dos novos arranjos domiciliares, existe uma crítica crescente na literatura acerca da “gourmetização” e da “glamourização” (Harris & Nowicki, 2020), de espaços mínimos para uma moradia digna humana.

Esse artigo também se torna um importante insumo para os profissionais do setor imobiliário, apontando os fatores preponderantes para onde devem ser dirigidos os investimentos em empreendimentos imobiliários de apartamentos pequenos ou de microapartamentos, que seriam grandes cidades, que tenham legislações adequadas, assim como centros urbanos que tenham características sociais e demográficas de sociedades que possuam múltiplos arranjos domiciliares.

As lições aprendidas com este estudo, oferecem importantes insights para outras cidades ou outros contextos urbanos. Cidades com características socioculturais semelhantes a São Paulo, Nova York, Londres e São Francisco, podem adotar práticas similares para gerenciar a demanda habitacional, promovendo a construção de moradias compactas e acessíveis que atendam às novas

dinâmicas familiares e preferências dos consumidores.

Este artigo contribui teoricamente para a literatura ao aplicar a Teoria das Transições Demográficas, do Ciclo de vida da família e do Comportamento do Consumidor no contexto dos microapartamentos. A utilização dessas teorias proporciona uma compreensão mais aprofundada das transformações no mercado imobiliário, ao considerar as mudanças demográficas, os padrões de consumo das famílias e as preferências dos consumidores. Ao destacar a importância dessas teorias e sua aplicabilidade no estudo dos microapartamentos, este trabalho enriquece o debate acadêmico e fornece um arcabouço conceitual para futuras pesquisas nessa área de estudo em constante evolução.

5.2 Agenda para estudos futuros

Um estudo em Ankara, Turquia, mostrou que apartamentos pequenos e microapartamentos são desconhecidos da população local (Soub & Memikoğlu, 2020). Dado que essa é uma cidade com mais de 5 milhões de habitantes, de alguma forma isso parece mostrar que não é apenas por ser uma grande cidade que necessariamente haverá demanda por esse tipo de empreendimento imobiliário. Isto sugere que pode haver outros fatores – culturais, econômicos, sociais, comportamentais etc. - que influenciam a demanda por esse tipo de domicílio. Cabe, em estudos futuros, uma investigação acerca destes fatores.

Além disso, há a possibilidade de estudar os novos mercados decorrentes da comercialização de microapartamentos, como opção de investimento ou possibilidade de renda através da oferta deste tipo de imóvel em plataformas de hospedagem como Booking e Airbnb (Ferrer, 2018; Garattoni, 2016). Uma outra sugestão de pesquisa é identificar a Satisfação, o Valor Percebido e a Qualidade de Vida do morador com os apartamentos pequenos e, sobretudo, com os microapartamentos em comparação com moradias maiores.

Além a Teoria das Transições Demográficas e o Ciclo de Vida Familiar há várias outras teorias que podem ser aplicadas para investigar mais a relação entre os microapartamentos e as escolhas dos consumidores. Uma dessas teorias é a Teoria da Escolha do Consumidor (Varian et al., 2006), que se concentra na análise das preferências individuais, comportamento de compra e tomada de decisões dos consumidores. Utilizando esta teoria, pesquisas futuras poderiam examinar mais detalhadamente os fatores que influenciam as escolhas dos consumidores pelos

microapartamentos. Estas pesquisas podem contribuir para um maior entendimento do comportamento dos consumidores em relação aos microapartamentos e auxiliar no desenvolvimento de estratégias de mercado mais eficazes para esse segmento específico.

Referências

- ABHANG, J.; RAVI KUMAR, V. V. Three decades of house purchase decisions: a scoping review and thematic classification. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 2023.
- AKINTOYE, A.; SKITMORE, M. Models of UK private sector quarterly construction demand. *Construction Management and Economics*, v. 12, n. 1, p. 3–13, 1994. Disponível em: <https://doi.org/10.1080/01446199400000002>.
- ALVES, J. E. D.; CAVENAGHI, S. M. The Brazilian Demographic Housing Demand from 2001 to 2011. *Informe GEPEC*, v. 18, p. 138–155, 2014. Disponível em: <https://www.proquest.com/openview/82aa4cfaf0aa205f4f176a42bd5e97d8/1?pq-origsite=gscholar&cbl=2045959>.
- BALINT, N. High-End Apartments Are 87% of Rentals Built in 2018. *Rent Cafe Blog*, 2018. Disponível em: <https://www.rentcafe.com/blog/apartmentliving/luxury-apartments/8-out-of-10-new-apartment-buildings-were-high-end-in-2017-trend-carries-on-into-2018/>.
- BARDIN, L. *Análise de Conteúdo*. 70. ed. Grupo Almedina, 2016.
- BARRÍA, C. Como é a vida nos apartamentos minúsculos que viraram “febre” no mercado de imóveis. *BBC News Brasil*, 2019. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/geral-48865896>.
- BOLLO, C. Size matters in housing design. In: AKSAMIJA, A. A. et al. (Ed.). *Architectural Research Center Consortium*. Perkins+Will, 2015. p. 480–484. Disponível em: https://works.bepress.com/ajla_aksamija/79/.
- BRITO, L. S.; BRANDSTETTER, M. C. Processo decisório na compra de produtos imobiliários para

- moradia: uma revisão sistemática de literatura. *Ambiente Construído*, v. 22, p. 61-85, 2022.
- BUDDS, D. Is the future of urban living too tight a squeeze? *Fast Company*, 2015. Disponível em: <https://www.fastcompany.com/3054518/micro-apartments-utopia-or-dystopia>.
- CARNEIRO, L. et al. O Globo - Exemplos de plantas de apartamentos de dois quartos ao longo das décadas. *O GLOBO*, 2015. Disponível em: <https://infograficos.oglobo.globo.com/economia/exemplos-de-plantas-de-apartamentos-de-dois-quartos-ao-longo-das-decadas.html>.
- CHRISTIE, L. Micro-apartments: The anti-McMansions. *CNN Money*, 2013. Disponível em: https://money.cnn.com/2013/06/21/real_estate/micro-apartments/index.html.
- CLINTON, E. L. *Micro-apartments: housing affordability solution or the erosion of amenity standards?* 2019. Tese (Doutorado) – UNSW Sydney. Disponível em: <https://doi.org/10.26190/UNSWORKS/21196>.
- COLEMAN, D. Immigration and ethnic change in low-fertility countries: A third demographic transition. *Population and Development Review*, v. 32, n. 3, p. 401–446, 2006. Disponível em: <https://doi.org/10.1111/j.1728-4457.2006.00131.x>.
- CONNUCK, J. Micro-Apartments: Are Expanding Tables and Folding Furniture a Solution to Inequality? *Archdaily*, 2016. Disponível em: <https://www.archdaily.com/787123/micro-apartments-are-expanding-tables-and-folding-furniture-a-solution-to-inequality-new-york-city>.
- CORASENIOR. *Estrutura e Unidades - Cora Residencial*. 2023. Disponível em: <https://corasenor.com.br/estrutura-e-unidades/>.
- CROAKER, T. Clever 27 square metre unit named ‘Best Apartment’ in Australia. *Domain*, 2015. Disponível em: <https://www.domain.com.au/news/clever-27-square-metre-unit-named-best-apartment-in-australia-20150731-gio44t/>.
- DEAKIN, E. Growth Controls and Growth Management: A Summary of Review of Empirical Research. In: *Understanding Growth Management; Critical Issues and Research Agenda*, 1989. p. 3–21.

- DOWNS, A. Growth Management: Satan or Savior?: Regulatory Barriers to Affordable Housing. *Journal of the American Planning Association*, v. 58, n. 4, p. 419–422, 1992. Disponível em: <https://doi.org/10.1080/01944369208975825>.
- DUKE, J. A peek at New York’s first ‘micro apartments.’ *Domain*, 2017. Disponível em: <https://www.domain.com.au/news/a-peek-at-new-yorks-first-micro-apartments-20150225-13mxtm/>.
- DURDYEV, S. et al. What drives clients to purchase green building?: The cybernetic fuzzy analytic hierarchy process approach. *Engineering, Construction and Architectural Management*, v. 29, n. 10, p. 4015-4039, 2022.
- ENGERSTAM, S.; WARSAME, A.; WILHELMSSON, M. *Is smaller housing size a consequence of land price policies and building permit regulations?* 2020. (Working Paper Series). Royal Institute of Technology. Disponível em: https://ideas.repec.org/p/hhs/kthrec/2020_009.html.
- EUROMONITOR. A look at the future of lighting. *Euromonitor*, v. 114, n. 4, 2019a. Disponível em: <https://www.euromonitor.com/article/a-look-at-the-future-of-the-family>.
- EUROMONITOR. *Future of the Family. Trends in Consumer Spending*. 2019b. Disponível em: <https://www.euromonitor.com/future-of-the-family-trends-in-consumer-spending/report>.
- EUROMONITOR. *Global Household Trends*. 2022. Disponível em: <https://www.euromonitor.com/global-household-trends/report>.
- FERRER, I. Cidades europeias saturadas de turistas se unem contra o Airbnb. *EL PAÍS Brasil*, 2018. Disponível em: https://brasil.elpais.com/brasil/2018/01/28/economia/1517154558_107147.html.
- GABBE, C. Looking Through the Lens of Size: Land Use Regulations and Micro-Apartments in San Francisco. *SSRN Electronic Journal*, 2014. Disponível em: <https://doi.org/10.2139/ssrn.2478499>.
- GARATTONI, B. Berlim proíbe aluguel de apartamentos pelo Airbnb; multa é de 100 mil euros. *Super Interessante*, 2016. Disponível em: <https://super.abril.com.br/coluna/bruno-garatttoni/berlim-proibe-aluguel-de-apartamentos-pelo-airbnb-multa-e-de-100-mil-euros/>.

- GONZÁLEZ, A. L.; GONZÁLEZ-GONZÁLEZ, M. J. Third demographic transition and demographic dividend: An application based on panel data analysis. *Bulletin of Geography. Socio-Economic Series*, v. 42, n. 42, p. 59–82, 2018. Disponível em: <https://doi.org/10.2478/bog-2018-0031>.
- GYOURKO, J.; MOLLOY, R. Regulation and Housing Supply. In: *Handbook of Regional and Urban Economics*. v. 5. Elsevier, 2015. p. 1289–1337. Disponível em: <https://doi.org/10.1016/B978-0-444-59531-7.00019-3>.
- HARAHAP, D. A.; AMANAH, D. Determinants of consumer purchase decision in SMEs. *International Journal of Scientific & Technology Research*, v. 9, n. 03, p. 3981-3989, 2020.
- HARRIS, E.; NOWICKI, M. “GET SMALLER”? Emerging geographies of micro-living. *Area*, v. 52, n. 3, p. 591–599, 2020. Disponível em: <https://doi.org/10.1111/area.12625>.
- IIDA, A. Why are young people attracted to tiny 9-square-meter apartments in central Tokyo? *Mainichi Japan*, 2022. Disponível em: <https://mainichi.jp/english/articles/20220805/p2a/00m/0li/007000c>.
- JAMIESON, L.; SIMPSON, R. *Living Alone*. Palgrave Macmillan UK, 2013. Disponível em: <https://doi.org/10.1057/9781137318527>.
- KICHANOVA, V. *Size Doesn't Matter: Giving A Green Light To Micro-Homes*. Adam Smith Institute, 2019. Disponível em: <https://www.adamsmith.org/research/size-doesnt-matter-giving-a-green-light-to-micro-homes>.
- KLINENBERG, E. *Going solo: the extraordinary rise and surprising appeal of living alone*. 2012. Disponível em: <https://doi.org/10.5860/choice.49-7198>.
- KOLLEWE, J. ‘I have to move my bike to get to the fridge’ – the UK boom in microflats. *The Guardian*, 2021. Disponível em: <https://www.theguardian.com/business/2021/nov/15/uk-boom-microflats-property-house-prices-barratts>.
- LAU, M. H. M.; WEI, X. Housing size and housing market dynamics: The case of micro-flats in Hong Kong. *Land Use Policy*, v. 78, p. 278–286, 2018. Disponível em: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2018.06.039>.

- LESTHAEGHE, R. A Century of Demographic and Cultural Change in Western Europe: An Exploration of Underlying Dimensions. *European Journal of Population*, v. 18, n. 4, p. 325–360, 1983. Disponível em: <https://doi.org/10.1023/A:1021125800070>.
- LESTHAEGHE, R.; NEELS, K. From the First to the Second Demographic Transition: An Interpretation of the Spatial Continuity of Demographic Innovation in France, Belgium and Switzerland. *European Journal of Population*, v. 18, n. 4, p. 325–360, 2002. Disponível em: <https://doi.org/10.1023/A:1021125800070>.
- LESTHAEGHE, R. The second demographic transition in Western Countries: an interpretation. *In: Gender and Family Change in Industrialized Countries*. Oxford University Press, 1991. v. 22, n. 2, p. 373. Disponível em: <https://doi.org/10.2307/2137442>.
- LESTHAEGHE, R. The second demographic transition: A concise overview of its development. *Proceedings of the National Academy of Sciences of the United States of America*, v. 111, n. 51, p. 18112–18115, 2014. Disponível em: <https://doi.org/10.1073/pnas.1420441111>.
- MEIKLE, J. A review of recent trends in house construction and land prices in Great Britain. *Construction Management and Economics*, v. 19, n. 3, p. 259–265, 2001. Disponível em: <https://doi.org/10.1080/01446190010020499>.
- MENGUE, P. Apartamentos menores: 76% dos lançamentos em SP têm até 45 m2, mostra pesquisa. *CNN Brasil*, 2022. Disponível em: <https://www.cnnbrasil.com.br/economia/apartamentos-menores-76-dos-lancamentos-em-sp-tem-ate-45-m2-mostra-pesquisa/>.
- MORA, L. et al. The First Two Decades of Smart-City Research: A Bibliometric Analysis. *Journal of Urban Technology*, v. 24, n. 1, p. 3–27, 2017. Disponível em: <https://doi.org/10.1080/10630732.2017.1285123>.
- MURPHY, P. E.; STAPLES, W. A. A Modernized Family Life Cycle. *Journal of Consumer Research*, v. 6, n. 1, p. 12, 1979. Disponível em: <https://doi.org/10.1086/208744>.
- NATIONAL RESEARCH COUNCIL. *Cities Transformed: Demographic Change and Its Implications in*

- the Developing World*. 1. ed. National Academies Press, 2003. Disponível em: <https://doi.org/10.17226/10693>.
- OCDE. *The future of families to 2030*. Organisation for Economic Cooperation and Development (OECD), 2011. Disponível em: <https://doi.org/10.1787/9789264168367-en>.
- OGDEN, P. E.; HALL, R. The second demographic transition, new household forms and the urban population of France during the 1990s. *Transactions of the Institute of British Geographers*, v. 29, n. 1, p. 88–105, 2004. Disponível em: <https://doi.org/10.1111/j.0020-2754.2004.00116.x>.
- PAYNE, E. G. et al. *A Systematic Source Book in Rural Sociology*. 1. ed. University of Minnesota Press, 1931. v. 5, n. 2. Disponível em: <https://doi.org/10.2307/2961736>.
- PIEKUT, M. One-Person Households in Terms of Household Development Theory. *Problemy Zarządzania - Management Issues*, n. 87, p. 109–133, 2020. Disponível em: <https://doi.org/10.7172/1644-9584.87.5>.
- POTIKYAN, M. *Advantages and Opportunities of Developing and Investing in Micro-Units*. 2017. Tese (Doutorado) – Massachusetts Institute of Technology. Disponível em: <https://dspace.mit.edu/handle/1721.1/108883>.
- QUIGLEY, J. M.; ROSENTHAL, L. A. The Effects of Land-Use Regulation on Housing Price: What Do We Know? What Can We Learn? *Cityscape: A Journal of Policy Development and Research*, v. 8, n. 1, p. 69–137, 2005. Disponível em: <https://doi.org/10.2307/20868572>.
- R7. Conheça o apartamento de 10m2 avaliado em R\$ 200 mil, em SP. *Economia R7*, 2022. Disponível em: <https://noticias.r7.com/economia/fotos/conheca-o-apartamento-de-10m-avaliado-em-r-200-mil-em-sp-06072022#/foto/3>.
- RACK, F. *Micro-Apartments as an Emerging Real Estate Market*. GRIN Verlag GmbH, 2017.
- RESIDENCES, E. *Elysian Residences*. 2023. Disponível em: <https://elysianresidences.com/>.
- RODGERS, R. H. *Improvement in constructing and analyzing family life cycle categories*. Univ. Microfilms, 1963. Disponível em: <https://www.econbiz.de/Record/improvements-in-the->

[construction-and-analysis-of-family-life-cycle-categories-rodgers-roy-herman/10004846458](https://doi.org/10.1080/01446190500434849).

SEIXAS, P. C. *Activar cidades: modelos de políticas de cidades*. 1. ed. Caleidoscópio – Edição e Artes Gráficas, SA, 2019. Disponível em: <https://www.researchgate.net/publication/335774964>.

SKITMORE, M. et al. Construction price formation: Full-cost pricing or neoclassical microeconomic theory? *Construction Management and Economics*, v. 24, n. 7, p. 773–783, 2006. Disponível em: <https://doi.org/10.1080/01446190500434849>.

SOUB, N. M. H.; MEMIKOĞLU, İ. Exploring the Preferences for Micro-Apartments. *Online Journal of Art and Design*, v. 8, n. 2, p. 88–99, 2020. Disponível em: <http://www.adjournal.net/articles/82/827.pdf>.

STAFF CURBED. 9 New York City Micro-Apartments That Bolster the Tiny-Living Trend. *Curbed New York*, 2015. Disponível em: <https://ny.curbed.com/2015/12/29/10850888/9-new-york-city-micro-apartments-that-bolster-the-tiny-living-trend>.

SUNRISE SENIOR. *A Higher Standard of Assisted Senior Living in NYC*. 2023. Disponível em: <https://www.sunriseeast56.com/>.

THE WORLD BANK. *Urban Development Overview*. 2023. Disponível em: <https://www.worldbank.org/en/topic/urbandevelopment/overview>.

THERBORN, G. *Between sex and power: Family in the world, 1900-2000*. 2004. Disponível em: <https://doi.org/10.4324/9780203643297>.

UNITED NATIONS. DEPARTMENT OF ECONOMIC AND SOCIAL AFFAIRS. *World Urbanization Prospects: The 2018 Revision*. 2018. Disponível em: <https://www.flickr.com/photos/thisisin>.

UNITED NATIONS. DEPARTMENT OF ECONOMIC AND SOCIAL AFFAIRS. *World Population Prospects 2022 Data Sources*. 2022. Disponível em: <https://unstats.un.org/unsd/methodology/m49/>.

URBAN LAND INSTITUTE. *The Macro View on Micro Units About the Urban Land Institute About the ULI Foundation*. 2014.

- URIBE, P. I. Los hogares unipersonales: nueva tendencia en la estructura familiar. *Revista Tendencias & Retos*, v. 15, n. 15, p. 57–68, 2010. Disponível em: <https://ciencia.lasalle.edu.co/te/vol11/iss15/4>.
- VAN DE KAA, D. J. Is the Second Demographic Transition a useful research concept: Questions and answers? *Vienna Yearbook of Population Research*, v. 1, p. 4–10, 2004. Disponível em: <https://doi.org/10.1553/populationyearbook2004s4>.
- VARIAN, H. R. et al. *Microeconomia princípios básicos - uma abordagem moderna*. 7. ed. Campus, 2006. Disponível em: https://books.google.com/books/about/Intermediate_Microeconomics.html?hl=pt-BR&id=sJiouux8r-AC.
- VASCONCELOS, A. M. N.; GOMES, M. M. F. Transição demográfica: a experiência brasileira. *Epidemiologia e Serviços de Saúde*, v. 21, n. 4, p. 539–548, 2012. Disponível em: <https://doi.org/10.5123/s1679-49742012000400003>.
- VITACON. *A Vitacon Inventa. Você se Reinventa*. 2023. Disponível em: <https://vitacon.com.br/>.
- WELLS, W. D.; GUBAR, G. Life Cycle Concept in Marketing Research. *Journal of Marketing Research*, v. 3, n. 4, p. 355–363, 1966. Disponível em: <https://doi.org/10.1177/002224376600300403>.
- XIONG, C. et al. The effect of virtual reality on the marketing of residential property. *Housing Studies*, v. 39, n. 3, p. 671-694, 2024.