

UNIVERSIDADE FEDERAL DA FRONTEIRA SUL - UFFS
PRÓ-REITORIA DE ASSUNTOS ESTUDANTIS - PROAE
DEPARTAMENTO DE APOIO A POLÍTICAS ESTUDANTIS - DAPE

PESQUISA DE MERCADO: Valor médio de aluguel para imóveis destinados a estudantes nos municípios-sede de *campus* da UFFS

1 APRESENTAÇÃO E FINALIDADE DA PESQUISA

A Pró-Reitoria de Assuntos Estudantis (PROAE) foi auditada externamente, no ano de 2015, pela hoje extinta Controladoria Geral da União – CGU. Entre outras recomendações, foi levantada a questão de que não havia pesquisa sobre valores praticados no mercado em alugueis de imóveis para estudantes, nem conhecimento da oferta existente diante desta demanda.

Com o objetivo inicial de conhecer a realidade da oferta de imóveis nos municípios que são sede de *campus* da Universidade Federal da Fronteira Sul (UFFS), visando também a atender esta recomendação, foi desenvolvida uma pesquisa coordenada pelo Departamento de Apoio a Políticas Estudantis (DAPE), vinculado à PROAE, norteadas pelos seguintes objetivos:

- Conhecer a realidade do mercado imobiliário nos municípios que são sede de campus da UFFS;
- Identificar as estruturas oferecidas na modalidade de residência individual (metros quadrados, número de cômodos);
- Verificar a efetividade da concessão dos auxílios-moradia, no valor que estão sendo ofertados;
- Subsidiar o estudo de viabilidade da construção de moradia estudantil nos *campi* da UFFS;
- Criar parâmetros para futuras pesquisas de moradia e/ou concessão de auxílios.

Durante os meses de abril a junho, foram realizadas pesquisas de mercado junto a imobiliárias, via internet (sites) e telefone. Contamos com o auxílio dos Setores de Assuntos Estudantis (SAEs) dos *campi*, que informaram alguns contatos de imobiliária.

Para obtenção dos resultados, encontramos algumas dificuldades, como pouca oferta de imóveis na estrutura pesquisada e falta de informação nas imobiliárias (principalmente a respeito da área do imóvel). Além do resultado quantitativo, foi possível detectar fatores qualitativos em relação à demanda estudantil da UFFS, que podemos classificar no mínimo como utópica pois se generaliza a demanda de uma pequena parte atendida nas imobiliárias, como esta fosse a realidade da maioria dos estudantes.

2 PESQUISA

Ao iniciar a pesquisa, foi realizado um levantamento da população dos municípios-sede de *campus* da UFFS, no site do IBGE¹. Os dados são os seguintes:

Tabela 1: População nos municípios-sede de *campus* da UFFS

Município/UF	Quantidade de habitantes
Passo Fundo/RS	184.826
Chapecó/SC	183.530
Erechim/RS	96.087
Laranjeiras do Sul/PR	30.777
Realeza/PR	16.338
Cerro Largo/RS	13.289

Fonte: IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

Foram pesquisados imóveis em imobiliárias dos municípios-sede de *campus* da UFFS, prioritariamente utilizando os sites e quando não havia as informações completas ou não tinha site, foi feita pesquisa através do telefone.

Em anexo está a pesquisa detalhada com a fonte da coleta, bem como as informações sobre a estrutura dos imóveis, as imobiliárias pesquisadas, valores de aluguel e demais taxas.

Os valores médios de alugueis estão apresentados na tabela a seguir:

Tabela 2: Valor aluguel X Município/*campus*

Cidade/campus	Valor Aluguel
Chapecó	R\$ 557,42
Cerro Largo	R\$ 500,00
Erechim	R\$ 501,62
Passo Fundo	R\$ 639,56
Laranjeiras do Sul	R\$ 525,83
Realeza	R\$ 555,00

Fonte: elaborado pela autora.

Analisando a tabela 2, podemos observar que os alugueis variam pouco de um município para outro, ficando a partir dos R\$ 500,00 (quinhentos reais) no campus Cerro Largo, a R\$ 639,56 (seiscentos e trinta e nove reais e cinquenta e seis centavos) no campus Passo Fundo.

1 Dados gerados no site: <http://www.cidades.ibge.gov.br/comparamun/compara.php?lang=&order=dado&dir=desc#>

Tabela 3: Espaço físico em M² x Município/*campus*

Cidade/campus	Espaço em M2
Chapecó	39,66
Cerro Largo	48,33
Erechim	51,11
Passo Fundo	38,00
Laranjeiras do Sul	40,00
Realeza	62,00

Fonte: elaborado pela autora.

No caso da tabela 3, verificamos que o espaço em M² nos *campi* Chapecó, Passo Fundo e Laranjeiras do Sul é menor que nos demais, sendo portanto difícil que um estudante consiga dividir aluguel² com outra pessoa, pois o pequeno espaço poderia comprometer a qualidade de vida, subentende-se aqui as condições mínimas para estudo, descanso, circulação. Nos demais *campi*, apesar de alguns imóveis não terem mais de um dormitório, fica mais fácil essa prática que barateia a locação, por um maior espaço físico.

Tabela 4: Média Aluguel/M² X Município/*Campus*

Cidade/campus	Média Aluguel/M2
Chapecó	R\$ 14,05
Cerro Largo	R\$ 10,35
Erechim	R\$ 9,81
Passo Fundo	R\$ 16,83
Laranjeiras do Sul	R\$ 13,15
Realeza	R\$ 8,95

Fonte: Elaborado pela autora.

Já a tabela 4, que apresenta o cálculo da média de valores praticados de alugueis por M², mostra o “preço” médio do espaço físico em cada *campus*. Nesta análise, o município onde é mais barato o valor do imóvel por m² é Realeza, onde o valor é de R\$ 8,95 (oito reais e noventa e cinco centavos). No entanto, esse fato não é motivado por neste município o aluguel ser o mais barato dos demais, e sim pela área em m² que é a maior. Podemos considerar, neste sentido, que seria mais fácil um estudante dividir o aluguel com um colega em Realeza, pelo espaço físico, do que em outro município.

2.1 Particularidades nos *campi*

Em Cerro Largo não há oferta (segundo informações das imobiliárias) de imóveis de

2 Prática comum entre os estudantes, segundo informações fornecidas pelos SAEs.

um quarto. A pesquisa refere-se, portanto, a imóveis com dois quartos e demais dependências, o que poderia facilitar financeiramente a locação por oportunizar se dividir o aluguel com ao menos mais uma pessoa, sem prejudicar a qualidade de vida na moradia (ao menos em tese). Pelas informações levantadas junto às imobiliárias, prevalece a informalidade nas locações de imóveis menores (com um quarto) e também a oferta de pensões. Além disso, o Município disponibiliza transporte gratuito até o *campus* para os estudantes da UFFS.

Em Realeza, também há disponibilização de transporte gratuito pela Prefeitura, também há maior espaço físico nos imóveis, mesmo os que tem apenas um quarto. Porém, há pouca oferta de imóveis nas imobiliárias, além disso, muitas não trabalham com locação (ver anexo I); a média foi realizada com as informações de apenas duas imobiliárias.

Em Erechim, o campo imobiliário é grande, há muita oferta de imóveis com um quarto, tanto kitnetes quanto apartamentos. Porém, um pouco restrito para os estudantes essa locação, pois há exigência de muita documentação e avalista. O espaço físico dos imóveis também é grande.

Em Chapecó, o mercado é grande, tanto de formais quanto informais. O aluguel ficou dentro da média, porém é preciso pesquisar. Há disponibilidade de locação diferenciada para estudante em algumas imobiliárias, tanto em relação à documentação quanto avalistas.

Passo Fundo é o município que apresenta maior mercado imobiliário, possui oferta específica para estudantes, também é necessário pesquisar. Há grande disponibilidade de imóveis como eles mesmos intitulam “para estudantes”, inclusive no centro do município.

Em Laranjeiras do Sul, foi possível fazer a pesquisa com três imóveis, porém houve bastante dificuldade de se conseguir as informações, foram várias ligações para falar com a pessoa certa nas imobiliárias, e algumas informações sobre valor de IPTU e área do imóvel, são imprecisas.

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao concluir a pesquisa, foram levantadas algumas questões que são importantes para se conhecer o cenário encontrado por um estudante que procura alugar um imóvel, como por exemplo, a resistência no fornecimento de informações em algumas imobiliárias. Em alguns lugares pesquisados, não se encontrou a pessoa responsável pela locação, em tentativas realizadas em horários e dias diferentes. Algumas tentativas não tiveram sucesso e foram excluídas da pesquisa as imobiliárias que se negaram a fornecer informações sobre algum detalhe simples do imóvel, que no entendimento deles era segredo da empresa, como citamos o valor de IPTU e área do imóvel.

Sobre a documentação, em geral todos solicitam a mesma lista de documentos, que são Identidade, CPF, Comprovante de rendimentos e/ou declaração de imposto de renda do interessado, algumas solicitam avalista e outras tem disponibilidade de se fazer o pagamento antecipado de alguns meses de aluguel como caução. Em Chapecó e Passo Fundo, algumas imobiliárias flexibilizam a locação para estudantes, dispensando o comprovante de rendimentos, mas aí se solicita a caução.

Sobre a cobrança de IPTU, segundo as informações levantadas, em Chapecó tem um valor “padrão” para o imóvel e não é apresentado o carnê de IPTU para o locatário. O IPTU é cobrado dividido em 12 meses. Nos demais municípios, as imobiliárias ou não cobram o IPTU, ou repassam exatamente o valor cobrado pela prefeitura.

Sobre a cobrança de condomínio, as taxas variam bastante nas imobiliárias, algumas padronizam a cobrança, como se pode observar nos levantamentos realizados (Anexo I), outras cobram uma taxa mínima de manutenção de limpeza e luz de áreas comuns.

Finalizando a pesquisa, verificou-se a necessidade de se criar um banco de dados, sugerimos no formato de classificados, onde as pessoas/empresas que dispunham de imóveis para locação e que facilitem as condições para os estudantes da UFFS possam anunciar. Também pode ser aberto um espaço para que as pessoas que procuram imóvel para locação possam publicar seu interesse e assim facilitar o encontro da demanda/oferta nas municípios-sede de *campus* da UFFS.

ANEXO I – Pesquisa de Valores de Alugueis

Chapecó

IMOBILIÁRIA FIRME (2049-2000/www.firmesa.com.br)

Informações sobre o valor do condomínio: Alexandre

Bairro Efapi

Código 1888: Apartamento de um Quarto, Banheiro, Cozinha, Sala de Estar, Área de Serviço, Gás Central, Portão Eletrônico e Piso Cerâmica. Área construída: 39,50 m²

Valor: R\$ 470,00 + condomínio incluso água e gás 120,00 + 28,00 IPTU

Código 1884: Apartamento de um Quarto, Banheiro, Cozinha, Sala de Estar, Área de Serviço, Gás Central, Portão Eletrônico e Piso Cerâmica. Área construída: 25,46 m²

Valor: R\$ 450,00 + condomínio incluso água e gás 140,00 + 28,00 IPTU

Código 1858: Apartamento de um Quarto, Banheiro, Cozinha, Sala de Estar, Garagem, Área de Serviço, Gás Central, Salão de Festas, Portão Eletrônico e Piso Cerâmica. Área construída: 59,03 m²

Valor: R\$ 550,00 + condomínio incluso água e gás 150,00 + 28,00 IPTU

IMOBILIÁRIA SANTA MARIA (3321-6000/www.stmaria.com.br)

Informação sobre a metragem do imóvel e condomínio + IPTU: Damaren/Igor

Loteamento Di Fiori Guatambu

Código 10932L: Apartamento de um quarto, um banheiro, cozinha, sala de estar, área de serviço, sacada, piso cerâmica. Área construída: 40m²

Valor: 450,00 + condomínio incluso água e gás: 130,00

Bairro Efapi

Código 5043 L: Apartamento de um quarto, um banheiro, cozinha, sala de estar, área de serviço, sacada, piso cerâmica. Área construída: 30m²

Valor: R\$ 450,00 + condomínio incluso água e gás: 140,00

Bairro: Centro

Código 7478 L: Casa de madeira com um quarto, um banheiro, cozinha e sala conjugados, área de serviço, estacionamento, piso madeira. Área construída: 50 m².

Valor: 400,00 + 20,00 IPTU sem condomínio

IMOBILIÁRIA NOSTRA CASA (3321-1703/www.nostracasa.com.br)

Informações sobre a metragem do imóvel e condomínio+IPTU: Voldemir

Bairro Efapi

Código 16981: Apartamento com um quarto, sala, cozinha, banheiro, piso cerâmica. Área construída: 40 m²

Valor: R\$ 410,00 + condomínio incluso água R\$ 170,00

Código 11674: Porão com um quarto, sala, cozinha e área de serviço conjugadas, banheiro, piso cerâmica, estacionamento para moto, água dividida em duas partes. Área construída: 60 m²

Valor: R\$ 300,00 + 15,00 IPTU sem condomínio

Bairro: Jardim Itália, próximo a Santa Pedra

Código 2467: kitchenete com um quarto, sala e cozinha conjugados, banheiro com tanque, estacionamento para moto. Área construída: 35 m²

Valor: R\$ 370,00 + Condomínio incluso água: aprox. 100,00.

IMOBILIÁRIA FÊNIX (3321-4600/www.feniximoveis.com.br)

Informações sobre a metragem do imóvel e condomínio+IPTU: Vanessa

Bairro Efapi

Código 13466: Apartamento de um quarto, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, piso cerâmica.

Área construída: 38 m²

Valor: R\$ 450,00 + 25,00 IPTU / sem condomínio

Código 9421: Apartamento com um quarto, piso cerâmica, semi-mobiliado. Área construída: 25,46 m²

Valor: R\$ 520,00 + 45,00 IPTU + 80,00 condomínio (água e gás)

Código 18598: Kitinete de um quarto, sala, cozinha, banheiro, piso em cerâmica, garagem, semi-mobiliado. Área construída: 28,50 m²

Valor: R\$ 550,00 + 20,00 IPTU + 80,00 condomínio (água e gás)

Cerro Largo

Imobiliária Geratriz (Paulo César)

Média de imóveis: apartamento com 2 quartos e demais dependências, uma vaga de garagem, gás com botijão dentro do imóvel (não possui gás central). Aproximadamente 55 m².

Valor: R\$ 660,00 aluguel, sem iptu + 60,00 condomínio

Imobiliária Ijacobs (Adriane)

Média de imóveis: casa com 2 quartos e demais dependências, uma vaga de garagem. Aproximadamente 45 m².

Valor: 400,00 sem iptu, apenas taxa de lixo cobrada uma vez ao ano.

Imobiliária gaúcha (55 3359-1213 - Dionéia)

Média de Imóveis: kitinete com um quarto, sala e cozinha conjugados, banheiro, área de serviço, uma vaga de garagem. Aproximadamente 45 m² (não possui gás central).

Valor: R\$ 440,00 sem iptu e sem condomínio.

Passo Fundo

Em Passo Fundo, o parcelamento do IPTU é feito pela Prefeitura, repassando aos inquilinos o valor exato cobrado no carnê.

Lorenzato Imóveis (Josiane – 54- 3313-1331)

L2141 – Ed. Caritas - Kitinete com um quarto, sala e cozinha conjugadas, banheiro, sem garagem e gás botijão.

Valor: R\$ 320,00 + condomínio R\$ 60,00 + IPTU

L 3518 – Ed. Jardim Brasil – Kitinete com um quarto, sala e cozinha conjugadas, banheiro, sem garagem e gás botijão.

Valor: R\$ 500,00 + condomínio R\$ 185,00 + IPTU

L 4535 – Mediterrane – Kitinete com um quarto, sala e cozinha conjugadas, banheiro, sem garagem e gás botijão.

Valor: R\$ 550,00 + condomínio R\$ 130,00 + IPTU

Imobiliária Aluga Imóveis (Daniela – 54 – 3313-4200)

L 12380 – Ed Málaga - Kitinete com um quarto, sala e cozinha conjugadas, banheiro, sem garagem e gás botijão. Aproximadamente 27 m2.

Valor: R\$ 400,00 + condomínio R\$ 160,00 + IPTU R\$ 260,00 (parcelado em 4 vezes)

L 15240 - Ed Tebas - Kitinete com um quarto, sala e cozinha conjugadas, banheiro, sem garagem e gás botijão. Aproximadamente 30 m2.

Valor: R\$ 500,00 + condomínio R\$ 100,00 + IPTU 260,00 (parcelado em 4 vezes)

L 15187 – Ed. Recanto Vergueiro - Kitinete com um quarto, sala e cozinha conjugadas, banheiro, sem garagem e gás botijão. Aproximadamente 30 m2.

Valor: R\$ 600,00 + condomínio R\$ 115,00 + IPTU R\$ 220,00 (parcelado em 4 vezes)

Imobiliária Bérnago (Katiane –54- 3311-2544)

L12588 – Ed Fagundes dos Reis - Kitinete com um quarto, sala e cozinha conjugadas, banheiro, sem garagem e gás botijão. Aproximadamente 50 m2.

Valor: R\$ 550,00 + condomínio R\$ 240,00 + IPTU R\$ 500,00 (parcelado em 6 vezes)

L 94 – Ed Condomínio Morom - Kitinete com um quarto, sala e cozinha conjugadas, banheiro, sem garagem e gás botijão. Aproximadamente 50 m2.

Valor: R\$ 500,00 + condomínio R\$ 110,00 + IPTU R\$ 500,00 (parcelado em 6 vezes)

L 8809 – Ed San Martin - Kitinete com um quarto, sala e cozinha conjugadas, banheiro, sem garagem e gás botijão. Aproximadamente 50 m2.

Valor: R\$ 450,00 + condomínio R\$ 100,00 + IPTU R\$ 500,00 (parcelado em 6 vezes)

Erechim

Imobiliária Simão Imóveis (54 – 3520-1300 - Fabi)

Apto 0470: Apartamento térreo com um quarto, sala de estar, cozinha, tanque. Aproximadamente 40 m2. Sem garagem, gás botijão.

Valor: R\$ 250,00 + 110,00 de condomínio + seis parcelas de 33,00 de IPTU.

Apto 0641: Apartamento com um quarto, cozinha, tanque. Sem garagem, gás botijão. Aproximadamente 50 m2.

Valor: R\$ 300,00 + 100,00 de condomínio + seis parcelas de 33,00 de IPTU.

Apto 3451: Apartamento com um quarto, sala de estar, cozinha, garagem com vaga fixa, gás botijão. Aproximadamente 60 m2.

Valor: R\$ 350,00 + 90,00 de condomínio + seis parcelas de 35,00 de IPTU.

Imobiliária Prigol (54 – 3321-4614 - Cris)

ID 2072: Kitinete com 1 dormitório(s), banheiro social, sala de estar, cozinha, tanque, gás botijão. Aproximadamente 50 m2.

Valor: R\$ 550,00 + 350,00 de IPTU que pode ser dividido em até 6 parcelas, sem condomínio.

ID 2465: Casa, com 1 dormitório(s), banheiro social, sala de estar, cozinha, área de serviço, pátio, gás botijão. Aproximadamente 60 m2.

Valor: R\$ 300,00 + 210,00 de IPTU que pode ser dividido em seis parcelas, sem condomínio.

ID 2510: Kitinete, com 1 dormitório(s), banheiro social, cozinha, área de serviço, gás botijão. Aproximadamente 50 m2.

Valor: R\$ 450,00 + 210,00 de IPTU que pode ser dividido em seis parcelas + 100,00 de condomínio.

Imobiliária Erechim Imóveis (54) 3015-3008 – Informações com Denise.

Código 831: Apartamento/Kitnet com 01 dormitório, sala de estar, cozinha, banheiro social . Com pátio cercado, com alarme interno, sem garagem. Com 40 m2.

Valor: R\$ 380,00 + 150,00 condomínio + 70,00 IPTU

Código 1096: apartamento com 02 dormitórios, sala de estar, cozinha/área de serviço. Próximo a área industrial. Sem garagem. Com 40 m2.

Valor: R\$ 380,00 + 70,00 condomínio + 80,00 IPTU

Código 1421: Kitnet, sala/cozinha/dormitório, 1 banheiro social. Sem garagem. Com 70 m2.

Valor: R\$ 600,00 total, sem condomínio + IPTU 70,00.

Laranjeiras do Sul

Imobiliária Ambrósio (42) 3635-1365 – Erotildes

Média de imóveis: Apartamentos de 1 quarto e demais dependências, uma vaga de garagem. Aproximadamente de 30 a 60 m2.

Valor: 400,00 a 600,00, IPTU média de 130,00 anual, sem condomínio.

Imobiliária Conrado (42) 3635-5619 - Tiago

Média de imóveis: Kitinete de 1 quarto e demais dependências, com uma vaga de garagem. Aproximadamente 40 m2.

Valor: R\$ 450,00 a 550,00 + 150,00 a 250,00 IPTU anual + R\$ 50,00 Condomínio

Imobiliária Gaúcha (Armelindo Corretor de Imóveis) – (42) 3635-1731 – Elza

Média de imóveis: Kitinete de 1 quarto e demais dependências, sem garagem. Aproximadamente de 35 m2.

Valor: 500,00, não informa IPTU e sem condomínio.

Realeza

Imobiliária Fontana (46) 3543-2971- informações com Euzébio

Código 7932: Kitinete com 1 quarto e demais dependências. Com garagem. Aproximadamente 30 m2.

Valor: R\$ 500,00 (não tem cobrança de condomínio/IPTU)

Código 98270: Apartamento com um quarto e demais dependências. Sem garagem. Aproximadamente 42 m2.

Valor: R\$ 400,00 + 70,00 Condomínio (não tem cobrança de IPTU)

Código 100211: Apartamento com dois quartos e demais dependências. Com vaga de estacionamento. Aproximadamente 120 m2.

Valor: R\$ 560,00 (não tem cobrança de IPTU)

Imobiliária Ló (46) 3543-2076 – Talita

Média de imóveis: Apartamentos de 2 quartos e demais dependências, uma vaga de garagem. Aproximadamente 60 m2.

Valor: 600,00, sem condomínio/IPTU.

Outras tentativas de consulta (via lista Google)

Victor Meira Gestão de Imóveis – (46) 3543-4425 – não atende telefone

Pizzi Corretor de Imóveis – (46) 3543-3543 – número não existe

Cerutti Imobiliária – (46) 3543-1149 – não trabalha com locação

Imobiliária Gallet – (46) 3543-3600 – não trabalha com locação

ANEXO II – Valores de alugueis declarados e comprovados pelos estudantes que recebem auxílio socioeconômico nos *campi*

Campus	Média do gasto de aluguel 2015.2	Média do gasto de aluguel 2016.1	Média Geral
Chapecó	R\$ 368,12	R\$ 385,18	R\$ 376,65
Cerro Largo	R\$ 274,12	R\$ 298,96	R\$ 286,54
Erechim*	R\$	R\$	R\$
Laranjeiras do Sul	--	R\$ 286,80	R\$ 286,80
Passo Fundo	R\$ 456,50	R\$ 602,59	R\$ 529,54
Realeza	R\$ 295,07	R\$ 315,79	R\$ 305,43

*Não informado.