

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

**ESTUDO DE MERCADO DE LOCAÇÃO NOS MUNICÍPIOS SEDE DE
CAMPUS DA UFFS**

CHAPECÓ, 2018

RELATÓRIO PESQUISA ALUGUEIS 2018

Entre o período de 23/julho a 24/agosto foi realizada uma pesquisa de valores de locação de imóveis e documentos solicitados para locação. Esta pesquisa foi feita junto às imobiliárias dos municípios que são sede de *campus* da UFFS.

Inicialmente, foram selecionadas imobiliárias via pesquisa na internet (busca de telefones e cotação de alugueis). Após, foi realizado contato telefônico para verificação da documentação necessária para locação, explicitando que se tratava de aluguel para estudante. No contato telefônico, também foram questionadas informações complementares, tais como valor de condomínio, IPTU e metragem do imóvel (quando não disponibilizados no site).

Foram pesquisadas:

- Cerro Largo, 3 imobiliárias.
- Chapecó, 6 imobiliárias.
- Erechim, 7 imobiliárias.
- Laranjeiras do Sul, 4 imobiliárias.
- Passo Fundo, 7 imobiliárias.
- Realeza, 3 imobiliárias.

Sobre as modalidades de garantia disponíveis, foram coletadas as seguintes informações:

Quadro 1: Modalidades de Garantia

Município	Documentos e modalidades de garantia
Cerro Largo	As imobiliárias possuem diferentes condições de locação. Em uma imobiliária, há possibilidade de fazer o cadastro em nome do estudante, mesmo que não tenha renda, devendo apresentar documentos pessoais de identificação e como garantias há a possibilidade de caução (dois alugueis) ou avalista com um imóvel e renda compatível. Em outra imobiliária, o cadastro deve ser feito em nome de alguém que tenha renda comprovada; como garantia é aceito caução (dois alugueis) ou um fiador, neste caso deve ser feito o pagamento de um mês de aluguel antecipado. Na terceira imobiliária pesquisada o cadastro pode ser feito em nome do estudante, caso não comprove renda, deve apresentar dois fiadores, caso comprove renda, apenas um fiador.
Chapecó	A documentação básica para locação é a identidade, CPF e comprovante de matrícula do estudante. Nenhuma das imobiliárias pesquisadas exige comprovação de renda por parte do estudante. No entanto, de acordo com este perfil, também será a modalidade de garantia. Uma das garantias é o seguro fiança, neste caso o cadastro será analisado por uma seguradora e esta vai requerer comprovação de renda. Este seguro funciona como avalista da pessoa, tem o custo aproximado de 1,5 a 2 alugueis e pode ser parcelado. Na modalidade caução, dependendo do cadastro, o valor pode variar entre 3 a 12 meses de aluguel e deve ser pago integralmente no ato do contrato. Após desocupar o imóvel, é realizada a vistoria e descontadas as despesas, o valor restante é devolvido. Em algumas imobiliárias esta opção só está disponível para os que possuem renda comprovada. Na modalidade “título de capitalização” é depositado o valor de aproximadamente um ano de aluguel como garantia, ficando o valor disponível após encerrada a locação, corrigido a juros de poupança. Uma das imobiliárias pesquisadas trabalha com a modalidade “Cred pago”, em que o locatário deve ter um cartão de crédito com limite de 4 alugueis e paga uma taxa de 8% ao ano. Esta mesma imobiliária

	trabalha também com a modalidade “Gravame no imóvel”, em que é colocado um gravame (alienação do imóvel) em favor da imobiliária; para tanto o locatário deve ter um imóvel livre de ônus em seu nome (ou em nome de um familiar). A modalidade de garantia mais comum e tradicional é a de fiador. É solicitado um a dois fiadores, conforme a renda comprovada, que deve(m) possuir um imóvel quitado em seu nome.
Erechim	Apenas uma das imobiliárias pesquisadas exige comprovação de renda para todas as modalidades, as demais exigem somente documentos pessoais. A modalidade de garantia é de acordo com o tipo de cadastro. Para o seguro fiança, deve ser comprovada renda e tem o custo de dois alugueis. Na modalidade caução é necessário comprovar renda, o custo é de 3 a 4 alugueis, deve ser pago à vista (o valor é devolvido ao final do contrato). Modalidade fiador: comprovar renda, não ter restrições financeiras, possuir imóvel quitado e escriturado em nome. Não é aceito imóvel rural e a maioria das imobiliárias exige que ao menos um dos imóveis do(s) fiador(es) seja em Erechim. Modalidade cartão de crédito: uma das imobiliárias informou que dispõe desta modalidade, que tem um custo de 8% do valor de locação e limite no cartão no valor de 4 vezes as despesas de aluguel/mês (apenas uma das imobiliárias trabalha com esta modalidade). Modalidade título de capitalização: custo de 12 alugueis, que deve ser pago em uma única vez. O valor é devolvido corrigido ao final do contrato (apenas uma das imobiliárias trabalha com esta modalidade).
Laranjeiras do Sul	Apenas uma das imobiliárias exige comprovação de renda, as demais apenas exigem documentos pessoais e que o estudante não tenha restrições financeiras. Modalidades fiador: comprovar renda e não ter restrições financeiras. Algumas imobiliárias exigem que o fiador tenha imóvel em seu nome e outras não. Modalidade caução: tem o custo de 1 a 3 alugueis.
Passo Fundo	O cadastro pode ser feito em nome do estudante, mesmo que não tenha renda. As modalidades de garantia disponíveis são: Modalidade fiador: 2 fiadores, algumas imobiliárias pedem que cada fiador tenha um imóvel em nome, outras pedem que os fiadores tenham em conjunto 3 imóveis. Não há restrição para o aceite de imóvel rural, no entanto uma das imobiliárias não aceita que todos os imóveis sejam de outros estados nem que todos sejam rurais, algum deles ao menos deverá ser no estado e urbano. Gravame no imóvel: apresentar escritura de um imóvel quitado, no qual será incluído gravame em favor da imobiliária. (apenas uma das imobiliárias pesquisadas trabalha com esta modalidade) Modalidade caução: custo de 3 a 5 alugueis. Modalidade título de capitalização: custo de 3 a 12 alugueis (varia de uma imobiliária para outra), pago no ato do contrato, que será devolvido corrigido na desocupação do imóvel. Modalidade seguro fiança: 1 a 3 alugueis, cadastro aprovado por seguradora, sendo necessária a comprovação de renda. Pode ser parcelado em até 11 vezes. Modalidade cred pago: é necessário um cartão de crédito que tenha limite disponível de 3 a 4 alugueis (varia de acordo com a imobiliária). As taxas desta modalidade variam em torno de 8 a 10% anual, parcelado mensalmente junto com o aluguel, mais uma taxa no valor de R\$ 120,00 para adesão (esta taxa deve ser paga no ato do contrato). Uma das imobiliárias orientou que caso o locatário tenha restrições financeiras em seu CPF, é necessário apresentar um avalista que também tenha cartão de crédito com limite disponível de 4 alugueis.
Realeza	Nenhuma das imobiliárias pesquisadas solicita comprovação de renda, no entanto o locatário não pode ter restrições financeiras. Modalidades de garantia disponíveis: Modalidade fiador: apresentar um fiador, com renda comprovada e imóvel em seu nome. Uma das imobiliárias não exige que o fiador tenha imóvel, no entanto não pode ter restrições financeiras (neste caso, exige-se que o contrato seja feito por um período mínimo de 1 ano). Modalidade caução: custo de 2 alugueis, pago no ato do contrato (apenas uma das imobiliárias pesquisadas trabalha com esta modalidade).

Fonte: DAPE/2018.

Os tipos de imóveis pesquisados foram kitnetes, apartamento e casa com 1, 2 e 3 dormitórios. Em alguns dos municípios, nenhuma imobiliária dispunha de todas as variedades de

imóveis, sendo assim na tabela consta a informação “indisponível” para estes casos. Na Tabela 1 apresenta-se os valores médios da pesquisa:

Tabela 1: Média de valores de aluguel

Município	Kitinete	Apartamento 1 quarto	Apartamento 2 quartos	Apartamento 3 quartos	Casa 1 quarto	Casa 2 quartos	Casa 3 quartos
Cerro Largo	R\$ 410,00	Indisponível	R\$ 603,33	Indisponível	Indisponível	R\$ 750,00	R\$ 600,00
Chapecó	R\$ 541,25	R\$ 601,00	R\$ 633,33	R\$ 949,60	R\$ 475,00	R\$ 650,00	R\$ 749,00
Erechim	R\$ 441,25	R\$ 455,00	R\$ 645,71	R\$ 868,00	R\$ 526,67	R\$ 720,00	R\$ 730,00
Laranjeiras do Sul	Indisponível	Indisponível	R\$ 730,00	R\$ 862,50	Indisponível	R\$ 850,00	R\$ 925,00
Passo Fundo	R\$ 591,43	R\$ 616,86	R\$ 727,14	R\$ 1157,43	R\$ 500,00	R\$ 673,60	R\$ 965,71
Realeza	R\$ 400,00	Indisponível	R\$ 500,00	R\$ 875,00	Indisponível	R\$ 683,33	R\$ 750,00

Fonte: DAPE/2018.

Após o levantamento e cálculo dos valores médios de aluguel, foi realizada comparação entre o valor médio da locação para cada imóvel e o valor do auxílio moradia, conforme as três faixas de valor do edital nº 48/GR/UFGS/2018. As tabelas 2 a 8 trazem essa comparação:

Tabela 2: Kitenete X Auxílio Moradia

Município	Valor médio kitenete	% Coberta pelo Auxílio Moradia		
		Faixa I (R\$ 210,00)	Faixa II (R\$ 100,00)	Faixa III (R\$ 50,00)
Cerro Largo	R\$ 410,00	51,22%	24,39%	12,20%
Chapecó	R\$ 541,25	38,80%	18,48%	9,24%
Erechim	R\$ 441,25	47,59%	22,66%	11,33%
Laranjeiras do Sul	Indisponível	-	-	-
Passo Fundo	R\$ 591,43	35,51%	16,91%	8,45%
Realeza	R\$ 400,00	52,50%	25%	12,50%

Fonte: DAPE/2018.

Tabela 3: Apartamento de 1 quarto X Auxílio Moradia

Município	Valor médio Apartamento 1 quarto	% Coberta pelo Auxílio Moradia		
		Faixa I (R\$ 210,00)	Faixa II (R\$ 100,00)	Faixa III (R\$ 50,00)
Cerro Largo	Indisponível	-	-	-
Chapecó	R\$ 601,00	34,94%	16,64%	8,32
Erechim	R\$ 455,00	46,15%	21,98%	10,99%
Laranjeiras do Sul	Indisponível	-	-	-
Passo Fundo	R\$ 616,86	34,04%	16,21%	8,11%
Realeza	Indisponível	-	-	-

Fonte: DAPE/2018

Tabela 4: Apartamento de 2 quartos X Auxílio Moradia

Município	Valor médio apartamento 2 quartos	% Coberta pelo Auxílio Moradia		
		Faixa I (R\$ 210,00)	Faixa II (R\$ 100,00)	Faixa III (R\$ 50,00)
Cerro Largo	R\$ 603,33	34,81%%	16,57%	8,29%
Chapecó	R\$ 633,33	33,16%	15,79%	7,89%
Erechim	R\$ 645,71	32,52%	15,49%	7,74%
Laranjeiras do Sul	R\$ 730,00	28,77%	13,70%	6,85%
Passo Fundo	R\$ 727,14	28,88%	13,75%	6,88%
Realeza	R\$ 500,00	42%	20%	10%

Fonte: DAPE/2018

Tabela 5: Apartamento de 3 quartos X Auxílio Moradia

Município	Valor médio Apartamento 3 quartos	% Coberta pelo Auxílio Moradia		
		Faixa I (R\$ 210,00)	Faixa II (R\$ 100,00)	Faixa III (R\$ 50,00)
Cerro Largo	Indisponível	-	-	-
Chapecó	R\$ 949,60	22,11%	10,53%	5,27%
Erechim	R\$ 868,00	24,19%	11,52%	5,76%
Laranjeiras do Sul	R\$ 862,50	24,35%	11,59%	5,80%
Passo Fundo	R\$ 1157,43	18,14%	8,64%	4,32%
Realeza	R\$ 875,00	24%	11,43%	5,71%

Fonte: DAPE/2018

Tabela 6: Casa de 1 quarto X Auxílio Moradia

Município	Valor médio Casa 1 quarto	% Coberta pelo Auxílio Moradia		
		Faixa I (R\$ 210,00)	Faixa II (R\$ 100,00)	Faixa III (R\$ 50,00)
Cerro Largo	Indisponível	-	-	-
Chapecó	R\$ 475,00	44,21%	21,05%	10,53%
Erechim	R\$ 526,67	39,87%	18,99%	9,49%
Laranjeiras do Sul	Indisponível	-	-	-
Passo Fundo	R\$ 500,00	42%	20%	10%
Realeza	Indisponível	-	-	-

Fonte: DAPE/2018

Tabela 7: Casa de 2 quartos X Auxílio Moradia

Município	Valor médio Casa 2 quartos	% Coberta pelo Auxílio Moradia		
		Faixa I (R\$ 210,00)	Faixa II (R\$ 100,00)	Faixa III (R\$ 50,00)
Cerro Largo	R\$ 750,00	28%	13,33%	6,67%
Chapecó	R\$ 650,00	32,31%	15,38%	7,69%

Erechim	R\$ 720,00	29,17%	13,89%	6,94%
Laranjeiras do Sul	R\$ 850,00	24,71%	11,76%	5,88%
Passo Fundo	R\$ 673,60	31,18%	14,85%	7,42%
Realeza	R\$ 683,33	30,73%	14,63%	7,32%

Fonte: DAPE/2018

Tabela 8: Casa de 3 quartos X Auxílio Moradia

Município	Valor médio Casa 3 quartos	% Coberta pelo Auxílio Moradia		
		Faixa I (R\$ 210,00)	Faixa II (R\$ 100,00)	Faixa III (R\$ 50,00)
Cerro Largo	R\$ 600,00	35%	16,67%	8,33%
Chapecó	R\$ 749,00	28,04%	13,35%	6,68%
Erechim	R\$ 730,00	28,77%	13,70%	6,85%
Laranjeiras do Sul	R\$ 925,00	22,70%	10,81%	5,41%
Passo Fundo	R\$ 965,71	21,75%	10,36%	5,18%
Realeza	R\$ 750,00	28%	13,33%	6,67%

Fonte: DAPE/2018

Com relação aos valores, foram feitas as médias de acordo com uma “vaga” ou um “quarto” por pessoa. Os imóveis pesquisados foram: kitinete, apartamento de 1, de 2 e de 3 quartos, casa de 1, 2 e de 3 quartos.

Nos imóveis que se tinha a informação da medida em metros quadrados, esta foi incluída. Alguns imóveis também tinham a informação de valor de condomínio e valor de IPTU, no entanto algumas imobiliárias não dispunham desses valores para todos os imóveis e estes valores não foram considerados, mas foram sinalizados nos valores apresentados a seguir:

No caso da divisão do valor da locação por pessoas conforme o número de quartos do imóvel (um quarto para cada pessoa), temos as seguintes médias:

Tabela 9: Média de valor por “vaga” de moradia

Município	Média aluguel	Incluso condomínio	Incluso IPTU
Cerro Largo	R\$ 278,33	Sim	Isento
Chapecó	R\$ 344,39	Sim	Não
Erechim	R\$ 345,89	Sim	Não
Laranjeiras do Sul	R\$ 316,17	Sim	Isento ou informado
Passo Fundo	R\$ 400,15	Sim	Não
Realeza	R\$ 296,16	Isento	Isento

Fonte: DAPE/2018

Ao se comparar os valores médios de aluguel com o valor concedido em auxílio socioeconômico para moradia, obtemos as seguintes porcentagens:

Tabela 10: Comparação valor “vaga” X Auxílio Moradia

MUNICÍPIO	% Coberta pelo Auxílio Moradia		
	Faixa I (R\$ 210,00)	Faixa II (R\$ 100,00)	Faixa III (R\$ 50,00)
Cerro Largo	75,45%	35,93%	17,96%
Chapecó	60,98%	29,04%	14,52%
Erechim	60,71%	28,91%	14,46%
Laranjeiras do Sul	66,42%	31,63%	15,81%
Passo Fundo	52,48%	24,99%	12,50%
Realeza	70,91%	33,77%	16,88%

Fonte: DAPE/2018

COMPARAÇÃO COM O ESTUDO DE 2016

Ao se comparar com a pesquisa realizada em 2016, verificamos que houve considerável mudança no mercado na maioria dos *campi*, com aumento da oferta. Também há grande diferença nas condições para locação na grande maioria das imobiliárias.

No entanto, há algumas sugestões para melhoria do mercado de locação para receber os estudantes. Em alguns casos, não é aceito o fiador com imóvel rural ou que o imóvel seja de outra cidade, dificultando a locação.

Em relação às modalidades de garantia, em 2016 pouco se falava em caução e demais modalidades além do fiador. A comprovação de renda não era dispensada e no caso de o estudante não ter renda, deveria fazer o cadastro em nome de alguém que pudesse comprovar.

As informações de alguns sites também estão bastante completas. Muitos já informam valor aproximado de condomínio e IPTU (quando é cobrado) e o tamanho do imóvel. Algumas especificidades foram destacadas na pesquisa:

MUNICÍPIO	PONTOS POSITIVOS	PONTOS NEGATIVOS
Cerro Largo	As imobiliárias informaram que a inadimplência é praticamente nula em imóveis locados para estudantes.	Pouca oferta de imóveis.
Chapecó	Maior variedade de opções de garantias (em relação à pesquisa realizada em 2016, em que somente citou-se a modalidade fiador); Melhoria no atendimento ao estudante (em relação à flexibilidade de horários e documentação).	Sites com poucas informações sobre os imóveis; nem todas as imobiliárias disponibilizam as especificidades dos imóveis no site, sendo necessário contato telefônico para mais informações.

Erechim	Maior variedade de opções de garantias e sites mais completos (em relação às informações pesquisadas em 2016).	Na modalidade fiador, algumas imobiliárias não aceitam imóvel rural como garantia, nem aceitam que o imóvel seja de outra cidade.
Laranjeiras do Sul	Sites com informações mais completas; flexibilidade de documentação de estudantes para locação.	Pouca oferta de imóveis.
Passo Fundo	Facilidade de consulta nos sites, com informações completas; Grande oferta de imóveis.	Dificuldade de contato para informações complementares (atendentes que não possuem todas as informações; falta de retorno dos responsáveis).
Realeza	Flexibilidade na documentação do estudante para locação.	Poucas informações nos sites.

CONSIDERAÇÕES

Durante a realização da pesquisa, foram elencando-se algumas sugestões para o mercado imobiliário dos municípios e melhoria na apresentação dos sites:

* Informar o valor da locação, pois nem todos os sites informam os valores de todos os imóveis (alguns apresentam apenas “consulte”);

* Informar metragem (área útil) dos imóveis;

* Informar se o acesso ao imóvel é por escadas ou elevador;

* Disponibilizar fotos internas do imóvel no site, identificando o cômodo da foto;

* Informar o valor aproximado do condomínio;

* Informar o valor aproximado do IPTU ou sua isenção, se for o caso;

* Informar se o gás é central ou botijão individual;

* Informar modalidades de garantia;

* Informar documentos que o locatário deve apresentar;

* Informar o andar do imóvel e posição em relação à rua;

* Informar se é permitido república;

* Informar aspectos gerais da construção (madeira, alvenaria, gesso);

* Informar contatos exclusivos para locação (telefone, e-mail, whats).

Essas informações facilitam a busca de imóveis sem necessitar o deslocamento físico ou mesmo contato telefônico com todas as imobiliárias. Com as informações básicas no site, o interessado pode selecionar suas preferências e então fazer um contato mais específico.

Para a UFFS, sugere-se a criação de uma aba de classificados no site, onde se possa anunciar contatos de imobiliárias e divulgar vagas de locação que a comunidade interna dispõe.