

UNIVERSIDADE FEDERAL DA FRONTEIRA SUL – UFFS
PRÓ-REITORIA DE ASSUNTOS ESTUDANTIS – PROAE
DEPARTAMENTO ASSUNTOS ESTUDANTIS – DAE

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

CHAPECÓ, 2020

RELATÓRIO PESQUISA ALUGUEIS 2020

Entre o período de 03 a 19 de novembro de 2020 foi realizada pesquisa de valores de locação de imóveis 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 aluguéis). Após, foi realizado contato via e-mail e whatsapp para complementação das informações, pois alguns sites não tem todas as informações sobre os valores repassados ao inquilino.

Nesse segundo contato, foram questionados especialmente valor de condomínio (para os apartamentos) e de IPTU (quando cobrado do inquilino). No caso do IPTU, algumas imobiliárias parcelam em até seis meses a taxa anual, outras parcelam em doze meses e há casos em que não é cobrado o IPTU, apenas taxa de lixo, e ainda há casos de isenção (o pagamento integral do IPTU é realizado pelo proprietário do imóvel).

Foram pesquisadas de três a quatro imobiliárias em cada município, conforme a oferta de imóveis disponível. Os tipos de imóveis pesquisados foram: apartamento ou kitinete de 1 quarto, apartamento de 2 quartos, apartamento de 3 quartos, casa de 2 quartos e casa de 3 quartos pois são imóveis mais populares. Também foram considerados os tipos de imóveis que os estudantes residem atualmente, apontados no cadastro socioeconômico (Sistema de Análise Socioeconômica da UFFS).

Na Tabela 1, apresenta-se os valores médios calculados a partir das informações pesquisadas nas imobiliárias, por tipo de imóvel e por *campus*:

Tabela 1: Valores de locação 2020

Município	Kitinete/ apartamento 1 quarto (R\$)	Apartamento 2 quartos (R\$)	Apartamento 3 quartos (R\$)	Casa 2 quartos (R\$)	Casa 3 quartos (R\$)
Cerro Largo	489,00	914,84	indisponível*	879,00	639,50
Chapecó	895,66	1.048,76	1.473,36	1.151,67	1.334,44
Erechim	874,14	1.004,75	1.156,00	932,44	1.165,97
Laranjeiras do Sul	400,00	665,00	860,00	600,00	700,00
Passo Fundo	847,19	1.114,75	1.463,32	739,08	1.047,54
Realeza	677,50	808,89	780,00	483,33	486,67

Fonte: DAE/2020.

A partir desse levantamento, foi realizado o cálculo por quarto, ou seja, em casos de divisão de aluguel dos imóveis com mais de um quarto. Consideramos que cada pessoa ocuparia um quarto, então o valor “por quarto” apresenta-se na Tabela 2:

Tabela 2: Valor de locação médio “por quarto”

Município	Média aluguel (R\$)
Cerro Largo	368,13
Chapecó	604,51
Erechim	509,38
Laranjeiras do Sul	300,56
Passo Fundo	522,21
Realeza	411,91

Fonte: DAE/2020

Com relação ao valor pago no auxílio-moradia em 2020, no Edital de auxílios socioeconômicos (28/GR/UFS/2020), temos o comparativo apresentado na Tabela 3:

Tabela 3: Comparativo média locação x Auxílio-Moradia

Município	Valor médio “por quarto” (R\$)	% Coberta pelo Auxílio Moradia			
		Faixa I (R\$ 225,00)	Faixa II e Faixa III (R\$ 210,00)	Faixa IV (R\$ 150,00)	Faixa V (R\$ 100,00)
Cerro Largo	368,13	61,12%	57,05%	40,75%	27,16%
Chapecó	604,51	37,22%	34,74%	24,81%	16,54%
Erechim	509,38	44,17%	41,23%	29,45%	19,63%
Laranjeiras do Sul	300,56	74,86	69,87%	49,91%	33,27%
Passo Fundo	522,21	43,09%	40,21%	28,72%	19,15%
Realeza	411,91	54,62%	50,98%	36,42%	24,28%

Fonte: Porcentagens calculadas pelo DAE a partir do edital 28/GR/UFS/2020.

Apesar dos campi terem valores diferenciados de locação, o que representa diferentes porcentagens de cobertura do auxílio recebido, é importante registrar que essa diferenciação não ocorre no auxílio mas é pontuado no cadastro socioeconômico.

A seguir, apresenta-se o comparativo dos valores de aluguel de 2016 a 2020, conforme resultados das pesquisas anuais realizadas pela Pró-Reitoria de Assuntos Estudantis:

Tabela 4: Comparativo pesquisas de aluguel

Município	2020 (R\$)	2019 (R\$)	2018 (R\$)	2017 (R\$)	2016 (R\$)
Cerro Largo	368,13	426,39	R\$ 278,33	398,33	500,00
Chapecó	604,51	487,69	R\$ 344,39	485,58	557,42
Erechim	509,38	496,17	R\$ 345,89	472,19	501,62
Laranjeiras do Sul	300,56	335,83	R\$ 316,17	525,83	637,56
Passo Fundo	522,21	687,48	R\$ 400,15	639,63	525,83
Realeza	411,91	346,76	R\$ 296,16	387,50	555,00

Fonte: DAE/2020.

CONSIDERAÇÕES

Verifica-se que o mercado imobiliário vem crescendo nos municípios sede de campus da UFFS, bem como melhorando a divulgação dos imóveis disponíveis para locação. Há considerável crescimento na oferta de imóveis e também os sites estão disponibilizando informações mais detalhadas dos imóveis. Outro registro importante é o crescimento do ramo, com mais imobiliárias atuando nesse ramo de locação nos municípios em geral.

No entanto, ainda há alguns sites com poucas informações, outras incompletas ou mesmo “consulte” em vez de informar o valor. Do ponto de vista de se ter o contato do interessado, não divulgar o valor é uma forma interessante de forçar esse contato, no entanto no caso de possíveis interessados que não residem no município ou que não o conhecem, quanto mais informação, mais rápido pode se efetivar a negociação.

Ressalta-se também, que no ano de 2019 a Pró-Reitoria de Assuntos Estudantis iniciou um trabalho de divulgação de imóveis para locação por meio dos Classificados UFFS. Nesse serviço, a comunidade interna (professores, técnicos, estudantes) podem divulgar vagas de moradia. Desde o início do serviço, foram locados 6 imóveis ali divulgados.

Para melhoria do serviço e aprimoramento da pesquisa, sugere-se a articulação com cursos de graduação da UFFS que se interessem em auxiliar nesse trabalho e possam expandir essa pesquisa para além do ramo imobiliário, pesquisando também o custo de vida nesses municípios.