

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, 2025

RELATÓRIO PESQUISA ALUGUÉIS 2025

No período de 17 de novembro a 05 de dezembro de 2025 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, priorizando as mesmas que já foram objeto de pesquisa em anos anteriores. Em alguns casos foi necessário um contato direto para complementação das informações, em que foram questionados valores de IPTU e condomínio, quando cobrados do inquilino.

Os tipos de imóveis pesquisados foram os seguintes:

- kitinete ou apartamento de um quarto;
- apartamento de dois quartos;
- casa de dois quartos.

Até o ano de 2024, também eram pesquisados valores de locação de casas e apartamentos de 3 quartos. No decorrer da pesquisa atual, verificou-se que a oferta desses tipos de imóveis não é mais tão popular nesses municípios, tendo diminuído consideravelmente. Isso motivou a supressão desses tipos de imóveis para a pesquisa atual. Os demais tipos de imóveis possuem boa oferta na maior parte desses municípios; assim, foram mantidos na pesquisa.

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 2025

Município	Kitinete/apartamento 1 quarto (R\$)	Apartamento 2 quartos (R\$)	Casa 2 quartos (R\$)
Cerro Largo	indisponível	indisponível	1.190,00
Chapecó	1.995,59	2.176,05	2.614,00
Erechim	2.251,83	3.333,41	2.283,33
Laranjeiras do Sul	2.190,00	975,00	indisponível
Passo Fundo	2.771,44	4.024,27	1.731,02
Realeza	733,33	1.300,00	1.300,00

Fonte: DAE/2025.

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	595,00
Chapecó	1.463,54
Erechim	1.686,74
Laranjeiras do Sul	1.338,75
Passo Fundo	1.883,03
Realeza	677,78

Fonte: DAE/2025

Com relação ao valor pago no auxílio-moradia em 2025, regulamentado pelo Edital de auxílios socioeconômicos 85/GR/UFFS/2025, apresenta-se o comparativo na Tabela 3:

Tabela 3: Comparativo média locação x Auxílio-Moradia

Município	Valor médio “por quarto” (R\$)	% Coberta pelo Auxílio Moradia			
		Faixa I (R\$ 425,00)	Faixa II (R\$ 390,00)	Faixa III (R\$ 290,00)	Faixa IV (R\$ 155,00)
Cerro Largo	595,00	71,43%	65,55%	48,74%	26,05%
Chapecó	1.463,54	29,04%	26,65%	19,81%	10,59%
Erechim	1.686,74	25,20%	23,12%	17,19%	9,19%
Laranjeiras do Sul	1.338,75	25,20%	29,13%	21,66%	11,58%
Passo Fundo	1.883,03	22,57%	20,71%	15,40%	8,23%
Realeza	677,78	62,70%	57,54%	42,79%	22,87%

Fonte: Porcentagens calculadas pelo DAE a partir do edital 85/GR/UFFS/2025.

A seguir, apresenta-se o comparativo dos valores de aluguel de 2014 e 2025, conforme resultados das pesquisas anuais realizadas pela Pró-Reitoria de Assuntos Estudantis:

Tabela 4: Comparativo pesquisas de aluguel

Município	2024 (R\$)	2025 (R\$)
Cerro Largo	576,74	595,00
Chapecó	1.110,49	1.463,54
Erechim	855,81	1.686,74
Laranjeiras do Sul	404,55	1.338,75
Passo Fundo	1.193,12	1.883,03
Realeza	713,03	677,78

Fonte: DAE/2025.

ANÁLISE DOS RESULTADOS

Os dados coletados na presente pesquisa evidenciam uma elevação significativa

nos valores médios de locação em diversos municípios sede de campus da UFFS, especialmente quando comparados aos levantamentos de anos anteriores. Destacam-se aumentos expressivos em municípios como Laranjeiras do Sul, Erechim e Passo Fundo, indicando uma tendência de valorização do mercado imobiliário local, possivelmente associada a fatores econômicos e à dinâmica de oferta e demanda.

Entretanto, cabe destacar que os valores apurados para os municípios de Cerro Largo e Laranjeiras do Sul devem ser analisados com cautela. Isso porque a amostra obtida nesses locais foi bastante limitada, mesmo após a consulta a diversas imobiliárias. No caso de Cerro Largo, foi possível obter retorno referente a apenas uma opção de imóvel, enquanto em Laranjeiras do Sul foram identificadas duas opções, ambas provenientes de uma única imobiliária em cada município. Dessa forma, os valores apresentados podem não refletir com precisão a realidade do mercado local, indicando a necessidade de aprofundamento em futuras pesquisas.

Conforme já apontado em relatórios anteriores, observa-se que os sites das imobiliárias continuam apresentando baixa oferta de imóveis disponíveis para locação, especialmente nos municípios de Laranjeiras do Sul, Realeza e Cerro Largo. Esse cenário se mantém ou se intensifica em 2025, sugerindo que parte dos proprietários pode estar optando pela locação direta, sem intermediação de imobiliárias. Além disso, a redução da oferta de determinados tipos de imóveis — como casas e apartamentos de três quartos — reforça a percepção de retração ou reconfiguração do mercado local.

Outro ponto relevante diz respeito à dificuldade de acesso às informações de locação, seja pela limitação de anúncios online, seja pela baixa responsividade de algumas imobiliárias. Considerando que os estudantes da UFFS são oriundos de diversas regiões do país, essa limitação representa um entrave importante no processo de busca por moradia, tornando o acesso à informação menos equitativo.

No que se refere aos valores praticados, a análise do custo médio por quarto evidencia que, em grande parte dos municípios, o auxílio-moradia ofertado pela instituição cobre apenas uma parcela reduzida das despesas com aluguel, sobretudo nas cidades com maior custo, como Chapecó, Erechim e Passo Fundo. Em contrapartida, municípios como Cerro Largo e Realeza apresentam maior aderência entre o valor do auxílio e o custo médio de locação, embora ainda não haja cobertura integral na maioria das faixas.

Observa-se também que, apesar das limitações de oferta, há avanços nas formas de garantia locatícia, com maior aceitação de alternativas ao avalista tradicional, como seguro fiança e caução. No entanto, tais possibilidades ainda carecem de maior divulgação, especialmente nos meios digitais, o que poderia ampliar o acesso dos

estudantes a essas informações.

Do ponto de vista institucional, verifica-se aumento na demanda por informações sobre moradia, tanto junto ao DAE quanto aos SAEs dos campi, o que reforça a importância de fortalecer canais de divulgação, como o serviço de classificados da UFFS e o apoio de organizações estudantis. Esses mecanismos têm papel relevante na mediação entre oferta e demanda, sobretudo em contextos de baixa visibilidade do mercado formal.

Para pesquisas futuras, sugere-se aprofundar a análise da demanda por moradia estudantil, incluindo dados sobre a origem dos ingressantes na UFFS, o que permitiria estimar com maior precisão a pressão anual sobre o mercado de locação. Adicionalmente, recomenda-se considerar variáveis econômicas locais, como a geração de empregos formais, que impactam diretamente tanto a oferta quanto os valores praticados no mercado imobiliário.