

ÁREA TEMÁTICA: MARKETING E COMUNICAÇÃO

PROBLEMAS DE MORADIA ENFRENTADOS PELOS ALUNOS DA USP-LESTE¹

AUTORES

JOAO DUTRA DA SILVA OLIVEIRA

Universidade de São Paulo

joaodutra@usp.br

JOSE ROBERTO MOTA

Universidade de São Paulo

jrmota@usp.br

LEONARDO AUGUSTO DE MOURA MARTINS

Universidade de São Paulo

leoammartins@gmail.com

FERNANDA STÉPHANIE PELEGRINI PESSOA

Universidade de São Paulo

fe-pessoa@usp.br

Resumo

Este artigo apresenta os problemas relacionados à moradia enfrentados pelos universitários que moram no entorno da recém criada Escola de Artes, Ciências e Humanidades (EACH) da Universidade de São Paulo (USP), situada na zona leste da cidade, região conhecida por problemas de subdesenvolvimento e ocupação espacial. São analisados os aspectos percebidos pelos alunos e a influência da atual moradia na qualidade de vida do estudante. Para tanto, a fase qualitativa da pesquisa constou de entrevista junto à Coordenadoria de Assistência Social da USP com a responsável pelos assuntos relacionados à moradia estudantil. A fase quantitativa constou de um levantamento com os alunos que moram no entorno da universidade. A questão da segurança apresentou-se como um item pouco expressivo na escolha do imóvel, e o maior obstáculo para os alunos é o valor do aluguel. Foi constatado que, devido ao caráter informal de algumas negociações, uma forma de garantia incomum no ramo imobiliário, a negociação verbal, aparece como forma de benefício para os alunos, pois implica na extinção de toda a burocracia envolvida. A pesquisa apresenta *insights* para que sejam propostas melhorias e mudanças para os atuais e futuros moradores da região em torno da EACH.

Palavras chave: Qualidade de Vida; Moradia; USP-Leste.

Abstract

This article presents the problems of housing faced by students who live around the School of Arts, Sciences and Humanities (EACH) of the University of São Paulo (USP), situated in the east zone of the city, known for its underdevelopment problems and space occupation. The aspects perceived by the students and the influence of the current housing in their quality of

¹ Este artigo também conta com a co-autoria dos alunos da EACH: Anselmo José dos Santos e Cristiane Andrade de Medeiros. Os seis autores são gratos aos professores Delane Botelho e Jane Marques pela valiosa orientação na disciplina de Resolução de Problemas.

life are analyzed. The qualitative phase of the research consisted of an interview in the Social Assistance Coordination of USP with the person responsible for student housing. The quantitative phase consisted of a survey with the students living around the university. The results show that security has little influence in the choice of living in the district, and the biggest obstacle for the students is the value of the rent. It was evidenced that, by the informal character of some negotiations, one form of uncommon guarantee in the real estate branch, the verbal negotiation, appears as form of benefit for the pupils, therefore implies in the extinguishing of all the involved bureaucracy. The research presents insights for improvements and changes for the current and future inhabitants of the district around EACH.

Key words: Quality of Life; Housing; USP-Leste.

1. Introdução

A chegada da Escola de Artes, Ciências e Humanidades (EACH) da Universidade de São Paulo a uma região que apresenta claros sinais de subdesenvolvimento infra-estrutural causa grandes transformações na população da região. A escolha da zona leste de São Paulo não foi um acaso. O projeto da construção do novo campus visa justamente atrair progresso a uma das regiões mais deficitárias da cidade. Além de, a longo-prazo, criar mais de 4 mil novas vagas no ensino superior gratuito, a universidade tem por objetivo trazer benefícios à população instalada nos seus arredores.

Pelo fato de ainda estar em fase de instalação e consolidação, ainda há muito para ser pesquisado sobre os aspectos relacionados à vinda da faculdade e os impactos que esta pode causar. Entre os assuntos ainda pouco discutidos está a situação da moradia dos estudantes que vêm morar próximo à EACH. Muitos têm encontrado dificuldades básicas, como falta de divulgação dos locais para aluguel, e outros, obstáculos maiores como excesso de exigências no momento da contratação.

O objetivo geral deste trabalho é estudar um assunto ainda inexplorado no sentido de responder quais são os principais problemas relacionados à moradia enfrentados pelos alunos da USP Leste que vêm morar próximos à faculdade, assim como sua opinião e avaliação particular sobre o assunto, além de relacionar o quanto o espaço em que o estudante vive influi na sua qualidade de vida enquanto universitário. Para tanto, têm-se alguns objetivos específicos que colaboram para que o objetivo geral seja alcançado.

Busca-se entender as expectativas do aluno ao vir morar perto da faculdade, verificar os aspectos o levados em conta ao alugar um imóvel estudantil, conhecer o papel da Coseas e sua importância no assunto, observar as dificuldades encontradas na locação desses imóveis, e verificar a valorização imobiliária regional com a chegada da EACH.

A partir dos resultados obtidos fornecer informações que sirvam de base para que sejam propostas mudanças, visando melhorar a qualidade de vida dos moradores e estudantes na região da EACH. Este estudo colabora para um trabalho de pesquisa de marketing visando detectar as necessidades e desejos do aluno, conhecer a percepção de valor que a moradia oferece e verificar as dificuldades encontradas para encontrar o local para morar.

Este trabalho está estruturado em cinco partes. Nesta primeira parte apresenta-se o tema, sua relevância e objetivos da pesquisa. Na segunda parte apresenta-se o referencial teórico. Na terceira parte esclarece-se a metodologia utilizada e os modelos de pesquisa para obtenção e análise dos dados. Na quarta parte são analisados os resultados obtidos nas pesquisas. Por fim, a quinta parte refere-se à conclusão sobre os aspectos gerais e sugestões para pesquisa futura.

2. Referencial teórico

As grandes transformações pelas quais passa nosso mundo atualmente têm influenciado diretamente a vida das pessoas. Com o intenso desenvolvimento socioeconômico, sustentado pelos pilares da globalização e do avanço tecnológico, torna-se necessário que haja adaptações dia após dia às novidades que nos batem à porta.

“Com a aceleração da globalização, o espaço geográfico também conquistou novos contornos, características e definições. As novas tecnologias e sistemas modificam a antiga trajetória da evolução territorial e introduzem novas lógicas” (LASTRES et al, 2002). Da mesma forma que um trabalhador precisa manter-se atualizado para acompanhar o ritmo do mercado de trabalho, uma região precisa ser corretamente planejada para receber os investimentos necessários e assim crescer economicamente. Nesse sentido, é imprescindível uma boa estratégia de ocupação espacial que ofereça atrativos aos mais diversos investidores.

Entretanto, esse planejamento muitas vezes é feito de maneira incorreta, acarretando grandes vazios territoriais, exploração indevida do espaço público e subaproveitamento do potencial local. Essa situação é muito comum atualmente, principalmente em grandes metrópoles com crescimento desordenado, como é o caso de São Paulo:

“No caso específico da metrópole de São Paulo, o processo de transformação hoje, revela um fenômeno mundial; as mudanças que ocorrem no processo produtivo em função dos novos padrões de competitividade, o desenvolvimento dos serviços modernos, apoiado no crescimento do setor financeiro, o deslocamento dos estabelecimentos industriais e a exigência das novas atividades, metamorfoseiam radicalmente o espaço da metrópole pela imposição de novos usos decorrentes do estabelecimento de uma nova divisão espacial do trabalho” (CARLOS, 2001).

A maneira com que o espaço físico é ocupado influi, não só no setor econômico de uma região, mas também na qualidade de vida das pessoas que moram ou transitam pelos seus arredores. A vinda de serviços de infra-estrutura, como bancos, hospitais, bibliotecas, etc, está diretamente relacionada a uma ocupação ordenada e correta dos locais disponíveis. Há ainda as indústrias que trazem consigo inúmeras oportunidades de empregos e só se instalam em lugares que sejam propícios ao desenvolvimento socioeconômico.

“Qualidade de vida é uma noção eminentemente humana, que tem sido aproximada ao grau de satisfação encontrado na vida familiar, amorosa, social e ambiental e à própria estética existencial. Pressupõe a capacidade de efetuar uma síntese cultural de todos os elementos que determinada sociedade considera como seu padrão de conforto e bem-estar” (MINAYO et al, 2000).

Como dito, São Paulo não foge a regra e deve acompanhar constantemente os avanços mundiais para continuar seu desenvolvimento. Entretanto, na cidade existem regiões que parecem alheias ao crescimento socioeconômico, entre elas, está parte da zona leste. A própria prefeitura paulistana admite que há problemas na região, citando em nota no seu site que “a precariedade de ligações viárias, as más condições sociais e a baixa densidade econômica fazem com que a região esteja segregada do resto da metrópole” (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2004).

Nesse contexto de busca por desenvolvimento regional, estratégias de ocupação espacial e qualidade de vida, encontra-se a USP Leste. A instalação da universidade nessa

localidade evidencia um contraste: uma ilha de conhecimento e cultura, cercada por um mar de problemas estruturais e ocupacionais.

O próprio projeto de criação da EACH já levava em conta os arredores das futuras instalações e salientava a importância de se integrar alunos e moradores das comunidades próximas com o intuito de melhorar as condições de vida e alavancar o crescimento regional.

“A criação de um novo *campus* da USP na zona leste do município de São Paulo foi visualizada em um contexto que pretendia atingir vários objetivos simultaneamente, como, por exemplo, expandir vagas no ensino superior público, atender melhor e com qualidade comunidades de baixa renda e levar desenvolvimento social, econômico e cultural a áreas carentes e menos favorecidas de nossa sociedade” (MELFI, 2005).

Entre os inúmeros aspectos, um chama a atenção: a questão da especulação imobiliária em torno da USP Leste. É comum que haja uma infinidade de opções para que universitários possam se estabelecer mais próximos ao local de estudo em lugares onde há uma instituição de ensino consolidada a certo tempo. Não é o que acontece no caso da ainda jovem EACH.

“Outra característica da zona leste é sua discrepância em relação à especulação imobiliária; é uma região dividida entre o rural e o urbano. No extremo leste predominam as residências. [...] Ao mesmo tempo, parte da mesma Itaquera e do mesmo Itaim Paulista, juntamente com São Miguel Paulista e Ermelino Matarazzo, são a característica zona industrial” (FARIAS e LOPES, 2004).

De acordo com Malpas (2004) apud Maciel et al. (2005), a habitação é um dos cinco serviços públicos essenciais destacados pela academia, ao lado de educação, saúde, seguridade social e serviços sociais pessoais. Essa definição está relacionada a uma concepção de Estado de Bem-Estar Social e, embora grande parte da provisão habitacional ocorra por parte do setor privado, seu status como variável de política pública consolidou-se ao longo do século XX. São muitas as restrições relacionadas à habitação pelas quais passam os estudantes que optam ou estão pensando em morar nos arredores da EACH-USP, e tal situação suscita inúmeras questões relacionadas ao ato de se mudar para uma moradia estudantil.

3. Metodologia

Foram utilizados dois métodos de pesquisas diferentes. Na primeira fase foram colhidos dados qualitativos em entrevista realizada com a Coordenadoria de Assistência Social da USP (Coseas). Na segunda fase, foi feita uma pesquisa quantitativa com alunos da EACH que moram nos arredores da faculdade.

Fase qualitativa

A fase qualitativa foi útil para conhecer o papel da Coseas em relação aos auxílios fornecido aos alunos. Tais informações foram obtidas por meio de uma entrevista feita com a assistente social do órgão no dia 20 de março de 2006. A entrevista em profundidade colaborou para que dados úteis e pontos relevantes para a pesquisa fossem discutidos, abrindo mão da restrição do assunto característica de pesquisas quantitativas.

O método quantitativo é caracterizado pelo rigor do planejamento, com formulação de hipóteses e suas variáveis. Já a pesquisa qualitativa geralmente sofre um direcionamento e tem uma amplitude de interesse muito maior (NEVES, 1996). De fato, a interação e

abrangência da entrevista de profundidade foram de extrema utilidade na obtenção de informações quanto ao fornecimento de bolsas, a situação atual dos estudantes que moram nos arredores da escola e perspectivas futuras.

Faz parte do método qualitativo o contato direto do pesquisador com o entrevistado e a obtenção de dados descritivos sobre o assunto discutido. Nesse modelo, o entrevistador busca entender o objeto de estudo sob a perspectiva dos participantes da situação estudada. A partir das informações obtidas, faz-se a interpretação dos dados (NEVES, 1996). Na entrevista com a Coseas foram fornecidos dados estatísticos e gráficos sobre a situação dos alunos da EACH nos anos de 2005 e previsões para o ano de 2006.

Fase quantitativa

Para conhecer as perspectivas dos alunos da EACH quanto ao assunto estudado, foi realizada uma pesquisa quantitativa. Uma das áreas da administração que mais utiliza o método quantitativo é o marketing. Tal método encaixa-se bem na proposta da pesquisa: conhecer a situação numa visão mercadológica. Em função da necessidade de se conhecer o mercado e o consumidor, busca-se medir as percepções, atitudes, preferências e outras características dos consumidores (MALHOTRA, 2001).

O método quantitativo do trabalho consistiu na elaboração e aplicação de um questionário baseado no método *survey* que consiste na investigação de indivíduos escolhidos, procurando respostas sobre comportamento, intenções, atitudes, percepção e estilo de vida. A coleta estruturada de dados é baseada em um questionário formal com perguntas pré-especificadas, deixando assim o processo mais direto. As questões têm alternativas fixas, fazendo com que as pessoas tenham que escolher entre respostas pré-determinadas, sendo mais fácil a análise do resultado da pesquisa.

O questionário foi aplicado entre os dias 13 e 20 de maio, a cem estudantes que vieram morar próximos à universidade, e distribuído nos três períodos (matutino, diurno e noturno). A escolha dos entrevistados foi feita por conveniência, devido à limitação do universo amostral. As vantagens na utilização deste método são grandes, como a sua simples aplicação, os dados confiáveis, já que as respostas são baseadas nas alternativas mencionadas, a pouca variabilidade no número de respostas devido ao uso de alternativas (MALHOTRA, 2001).

4. Análise dos resultados

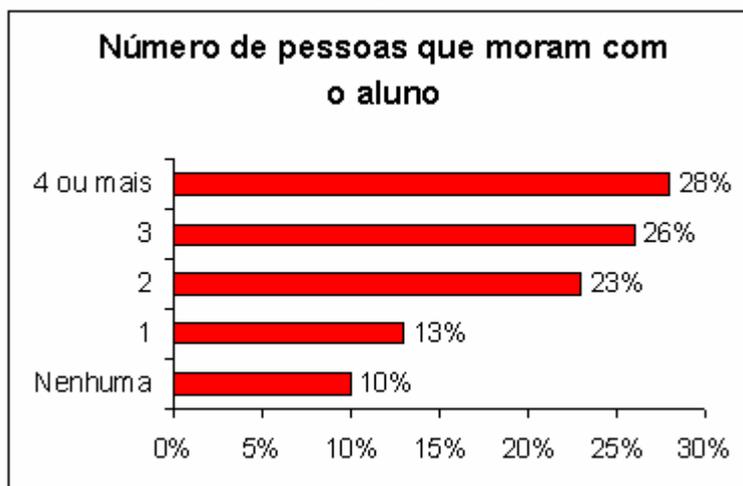
4.1 Expectativas do aluno

Com a finalidade de ganhar mais tempo, alguns alunos da USP Leste optam por residir nas proximidades da universidade. Vindos de outras cidades ou de regiões outras da cidade de São Paulo, muitos estudantes alugam casas, apartamentos, vagas em repúblicas, em bairros com acesso fácil à universidade.

A infra-estrutura que os bairros apresentam exerce certa influência na escolha do local de moradia. Alguns alunos optam por morar na Penha ou no Tatuapé, locais com mais opções de serviços e acesso ao metrô. Outros, porém, para uma maior comodidade e economizar com o transporte, procuram residir mais próximos à USP Leste.

A pesquisa feita com os alunos moradores dos arredores da faculdade mostra que a grande maioria dos estudantes não mora sozinho. Como mostra o Gráfico 1, apenas 10% dos pesquisados não tem companheiros de moradia. Isso pode ser entendido como economia das despesas, já que geralmente há uma divisão dos gastos entre os residentes.

GRÁFICO 1 – Companheiros de moradia



Fonte: Pesquisa quantitativa

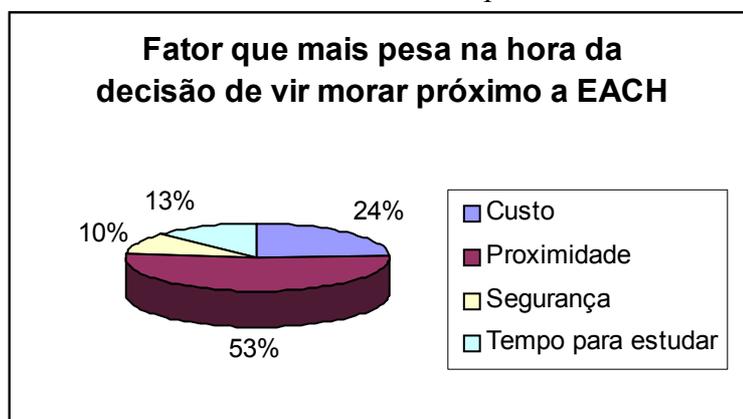
O universitário deve ter conhecimento que na maioria das vezes, morando sozinho ou com amigos, está sujeito a afazeres domésticos os quais talvez nunca imaginou fazer. Esta é mais uma das inúmeras adaptações que uma moradia estudantil exige. Além de cadernos, apostilas e livros, deve acostumar-se a utilizar a vassoura, a lavar louças e roupas.

Há ainda o senso de liberdade que permeia a mente do jovem universitário. Muitos estudantes ao alugarem moradias estudantis querem se livrar das obrigações antes impostas pelos responsáveis. Só o fato de poderem desprestigiar horários, ouvir música alta a qualquer hora, fazer festas quando bem entenderem parece ser uma grande motivação para sair de casa.

4.2 Aspectos que o aluno leva em conta ao alugar o imóvel

De acordo com a pesquisa conforme informa o Gráfico 2, 53% dos alunos consideram que o item que teve maior peso na hora da decisão foi a “proximidade do imóvel ao *campus*”, ficando “custo” em segundo lugar com 24%, enquanto que na mesma questão “tempo para estudar” foi considerado como mais importante para apenas 13% dos entrevistados.

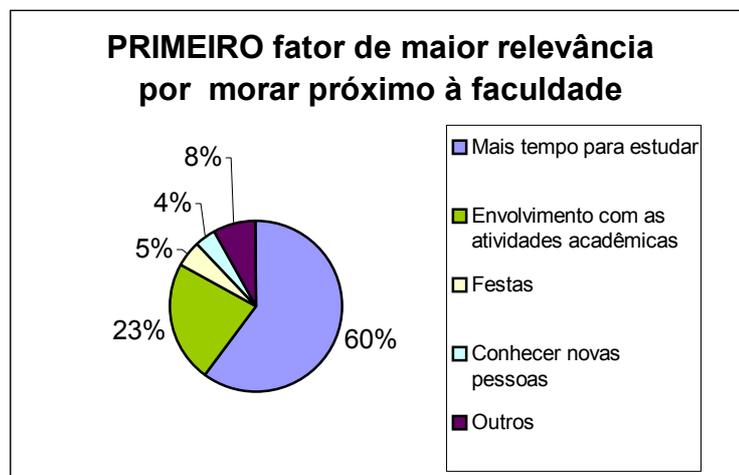
GRÁFICO 2 – Fator de maior peso na decisão



Fonte: Pesquisa quantitativa

Quando questionados sobre o item de maior relevância por morar próximo a EACH, de acordo com Gráfico 3, 60% dos estudantes responderam que “tempo para estudar” é o mais relevante, e em segundo lugar com 23% “o envolvimento com as atividades acadêmicas”.

GRÁFICO 3 – Fatores de maior relevância (em ordem de importância)

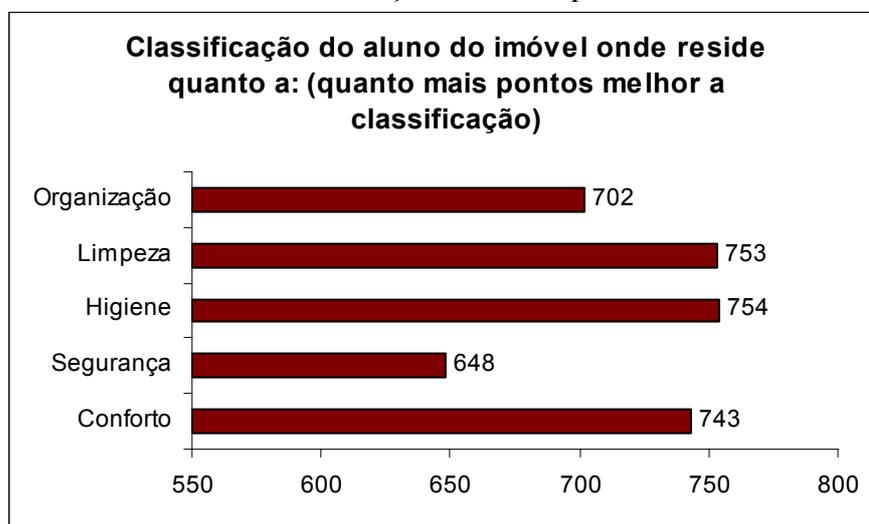


Fonte: Pesquisa quantitativa

Com estas duas questões acima se pode concluir que apesar de outros fatores terem muita importância na hora da decisão, o maior benefício que os alunos perceberam por morarem próximo à USP foi o melhor aproveitamento do tempo para os estudos.

O Gráfico 2 mostra que o item “segurança” ficou em último lugar, com 10% dos alunos apontando-o como fator de peso na hora de vir morar próximo à faculdade, porém quando solicitado para classificar de acordo com a sua percepção, os aspectos do imóvel que estão ocupando, este item foi apontado como o mais deficiente, conforme Gráfico 4.

GRÁFICO 4 – Classificação do aluno quanto a sua moradia



Fonte: Pesquisa quantitativa

Como contribuição para atender o objetivo deste trabalho, a partir da análise dos dados acima se pode tirar conclusões a respeito de um importante benefício para os estudos com significativo ganho de tempo, e também da necessidade de uma preocupação maior com a segurança do imóvel ocupado.

4.3 Papel da Coordenadoria de Assistência Social da USP

Em entrevista feita com uma das responsáveis pela Coordenadoria de Assistência Social (Coseas), descobriu-se que esse órgão existe para administrar os programas de apoio ao estudante para que este possa ter maior produtividade durante a sua permanência na faculdade, ou seja, facilitar a sua qualidade de vida acadêmica. Hoje, na EACH, são oferecidos os seguintes apoios: bolsa trabalho, alimentação e transporte, além de auxílio moradia. No ano de 2005 foram oferecidas as seguintes quantidades de bolsas para os 1.020 alunos ingressantes:

QUADRO 1 – Bolsas oferecidas pela Coseas na EACH no ano de 2005

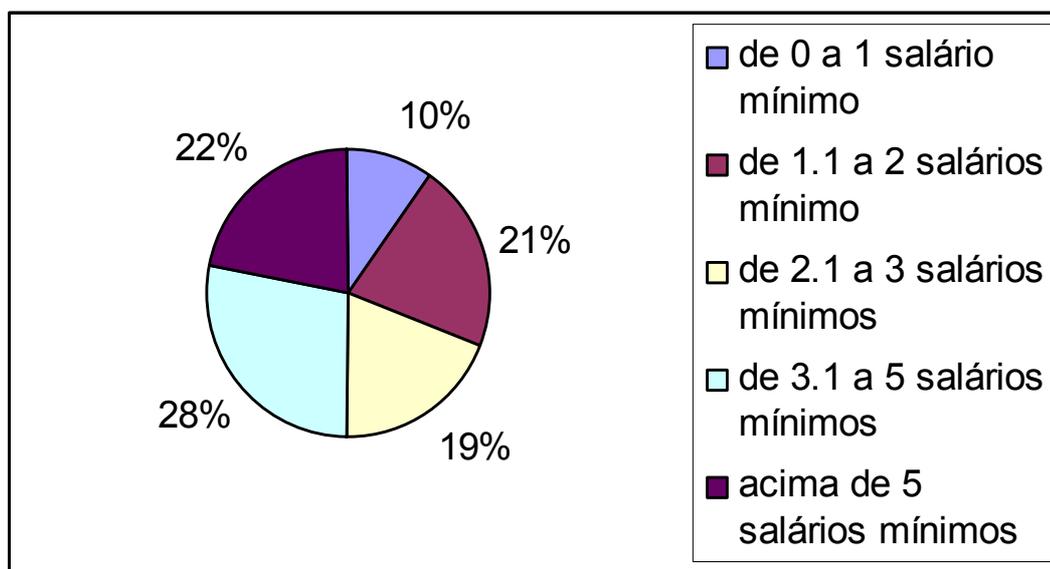
	ALIMENTAÇÃO	MORADIA	TRABALHO	TRANSPORTE
Nº ABSOLUTO	128	26	2	71
Nº RELATIVO	10,6%	2,1%	0,1%	5,9%
FORMA / VALOR	Tiquete do restaurante	R\$ 200,00	Estágios	R\$ 100,00

Fonte: Coseas

Os gráficos a seguir mostram o perfil dos alunos que concorreram às bolsas. Dos 128 que receberam a bolsa alimentação, 14 faziam duas refeições por dia na própria universidade, pois vieram morar nos arredores e enfrentavam dificuldades, mesmo considerando o valor pago hoje por todos os estudantes pelos tíquetes (R\$ 1,90) já são subsidiados pela faculdade.

Os resultados apontam para a possível baixa renda de alguns alunos (Gráfico 5), já que a bolsa de alimentação foi mais requerida. Além disso, não houve seleção para bolsa trabalho no ano passado – apenas dois alunos que a receberam e são de projetos do *campus* Butantã.

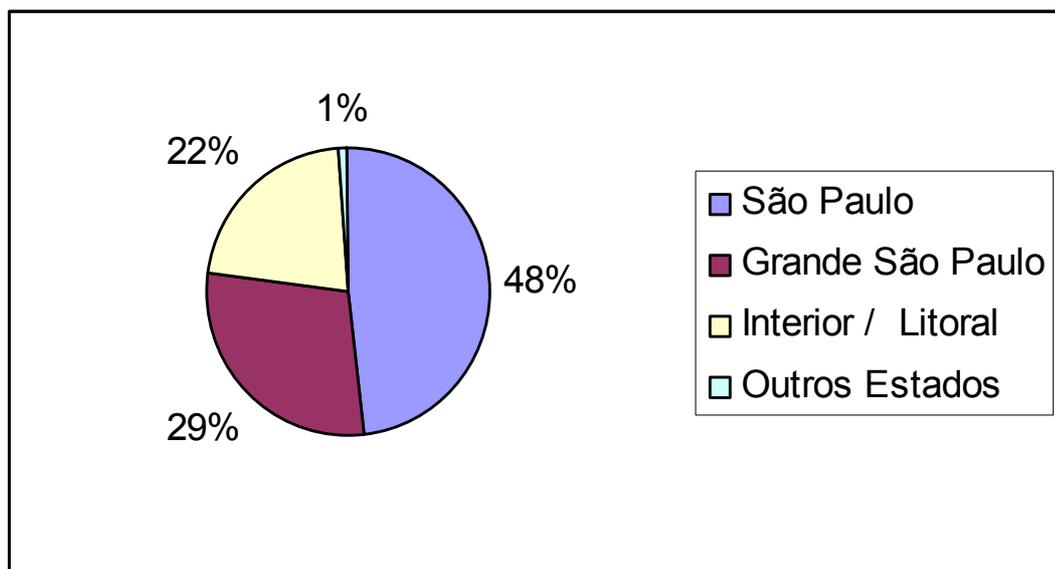
GRÁFICO 5 – Renda Familiar dos Alunos



Fonte: Coseas

Praticamente metade dos alunos reside em São Paulo (48%) como mostra o Gráfico 6 e destes, a maioria é proveniente da Zona Leste (66%) de acordo com o Gráfico 7, pois no ano de 2005, boa parte dos alunos ingressantes eram moradores na Zona Leste.

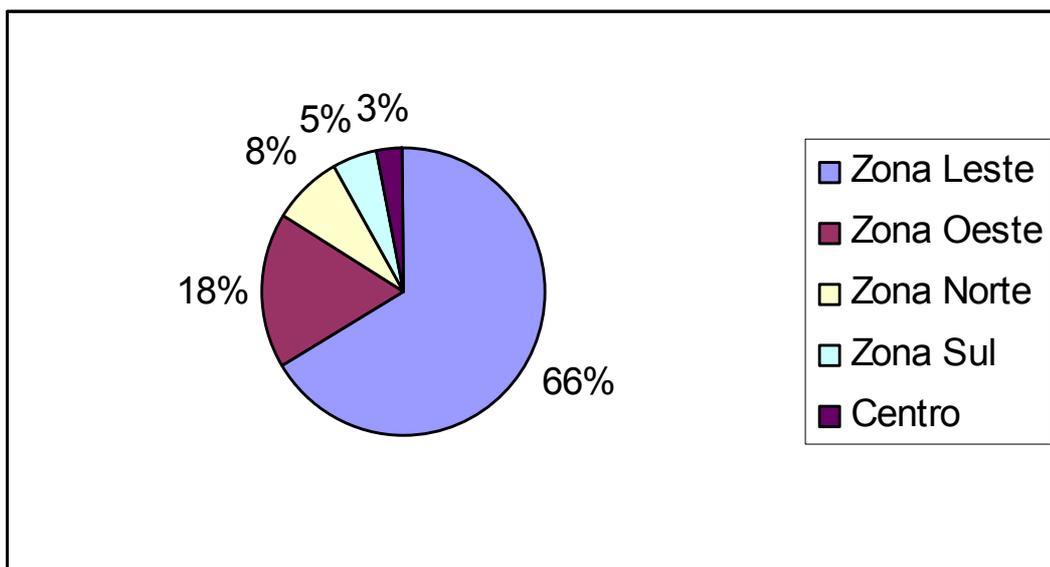
GRÁFICO 6 – Procedência dos Alunos



Fonte: Coseas

Quando pesquisada a região de procedência dos alunos de São Paulo, os números apurados indicam que, mesmo os alunos residentes na Zona Leste têm problemas de tempo e custo de deslocamento para chegarem ao *campus*, por isso a necessidade de bolsas-auxílio.

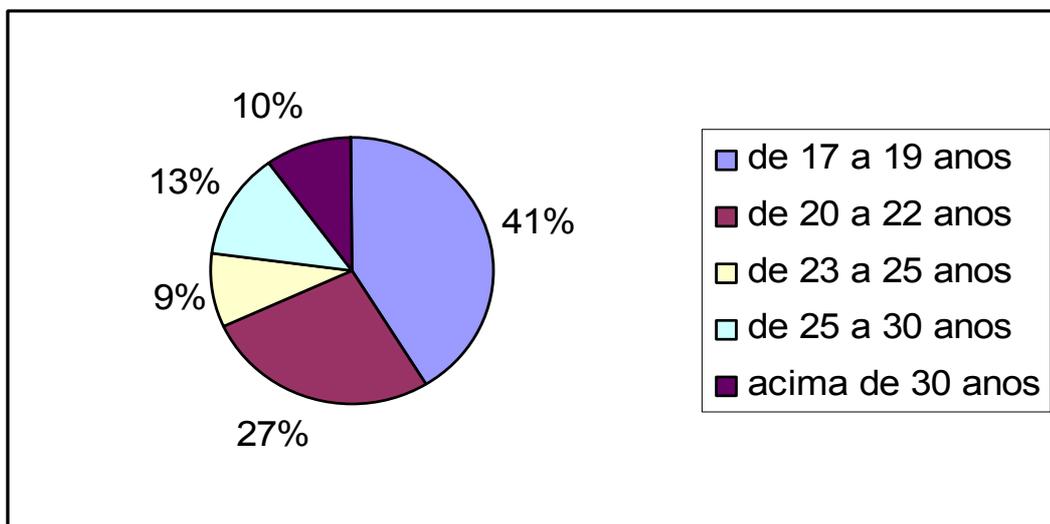
GRÁFICO 7 – Região de Procedência dos Alunos Residentes em São Paulo



Fonte: Coseas

Considerando a escolaridade mínima requerida para ingresso na universidade, a maioria dos alunos (68%) possui até 22 anos como ilustra o Gráfico 8, devendo ser este o primeiro curso superior.

GRÁFICO 8 – Faixa Etária dos Alunos Ingressantes em 2005



Fonte: Coseas

QUADRO 2 – Bolsas oferecidas pela Coseas na EACH para o ano de 2006

	ALIMENTAÇÃO	MORADIA	TRABALHO	TRANSPORTE
Nº ABSOLUTO	200	80	28	140
Nº RELATIVO	9,8%	3,9%	1,3%	6,8%

Fonte: Coseas

As entrevistas para a seleção das bolsas terminam no dia 7 de abril e estão agendadas

400 entrevistas. Em geral, cerca de 20 a 30% não comparecem, ou seja, possivelmente 300 alunos concorrerão ao auxílio. Os alunos são selecionados de acordo com o perfil socioeconômico.

Essa avaliação é bastante objetiva e pautada em um sistema de pontuação desenvolvido com base nos dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Departamento Intersindical de Estatísticas e Estudos Socioeconômicos (DIEESE) e Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). São atribuídos pontos aos dados fornecidos pelos estudantes no formulário e nos casos sociais mais graves a avaliação é feita por um assistente social.

Além da bolsa moradia, a Coseas também organiza o Programa de Residência Externa que cadastra residências, pensões e repúblicas com vagas disponíveis para livre consulta dos estudantes, lembrando que esses lugares são antes visitados pela equipe de técnicos da Coseas e recebem algumas recomendações, como por exemplo, em relação ao preço que deve ser cobrado ou a questão da quantidade de alunos que podem ocupar tal espaço.

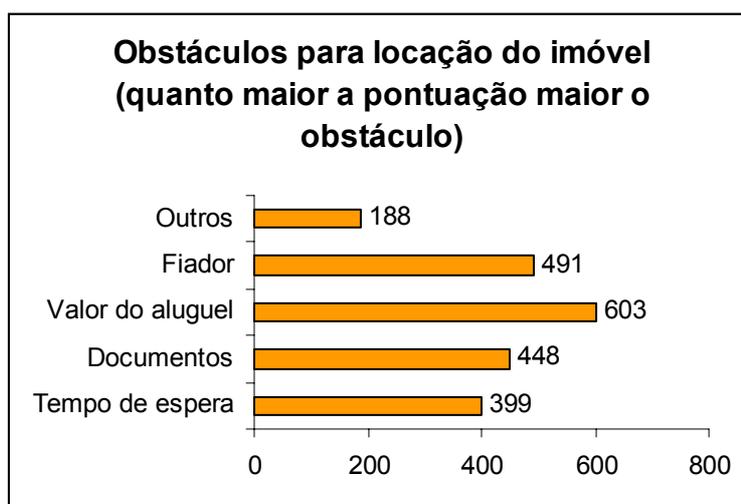
4.4 Dificuldades para locação de imóveis pelos alunos

Os estudantes esbarram nas mais variadas dificuldades ao alugar uma moradia: burocracia, altas taxas e juros. Estes são os principais entraves ao se procurar um imóvel. Não seria diferente com estudantes, que por não apresentarem comprovante de renda e outras documentações exigidas pelas imobiliárias, encontram-se muitas vezes em uma situação difícil de ser resolvida.

A procura por um imóvel residencial é cansativa, pois na maioria das vezes é um longo caminho a ser percorrido até se encontrar o imóvel que melhor atenda suas necessidades e expectativas. Este caminho é árduo, devido a grande burocracia que impede os interessados de alugarem um imóvel.

Segundo a pesquisa realizada com os alunos, não há somente burocracia, mas também outros empecilhos na hora da locação. Um exemplo é o valor do aluguel, que representa um sério impasse na obtenção de moradia pelos alunos. O Gráfico 9 apresenta tais obstáculos ressaltando os mais significativos de acordo com a experiência vivida pelos estudantes.

GRÁFICO 9 - Obstáculos



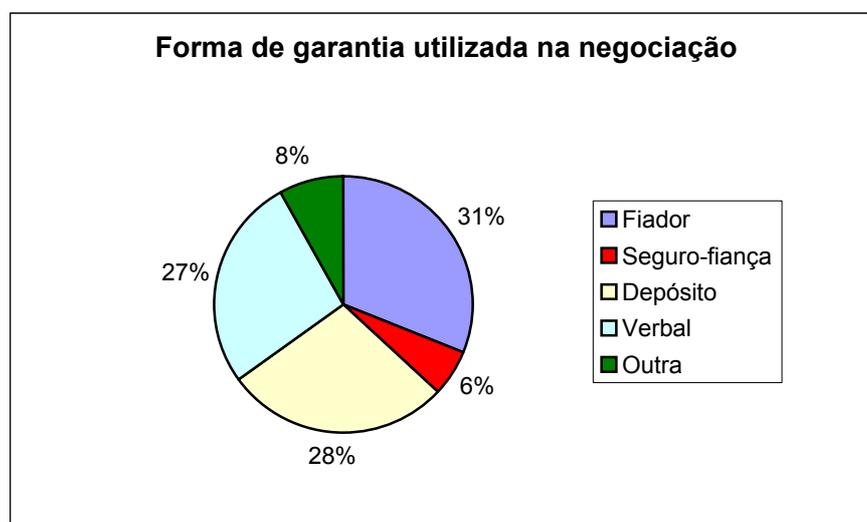
Fonte: Pesquisa quantitativa

Algumas dificuldades também são encontradas na forma de garantia utilizada para a locação. Pela lei do inquilinato, para locar um imóvel o interessado deve apresentar um dos

três tipos de garantia ao proprietário do imóvel ou imobiliária: fazer um seguro fiança, a caução, que é um adiantamento em dinheiro (até três vezes o valor do aluguel), ou conseguir um fiador (MARREIRO, 2001). O setor imobiliário defende que a caução não é a mais segura das garantias. Já o seguro é pouco utilizado e geralmente se recorre a ele em último caso. A opção que não é uma das mais fáceis, no entanto aparece como a mais procurada é a do fiador, que no caso dos alunos da USP, representa 31% das negociações (Gráfico 10).

Uma novidade que foi constatada segundo a pesquisa é a utilização de uma outra forma de garantia, a verbal, representando 27% das escolhas. Essa forma de garantia é bastante recorrida devido o caráter informal de algumas negociações, podendo muitas vezes beneficiar os alunos, pois implica na diminuição da papelada e outras formas de contribuição com a demora no tempo de espera.

GRÁFICO 10 - Garantias



Fonte: Pesquisa quantitativa

A medida provisória 255, a chamada MP do Bem, famosa pelas medidas de desoneração tributária, anuncia, agora, uma outra forma de garantia para os estudantes: a criação de um fundo de investimento que pode ser utilizado na locação. Esta novidade interessaria os alunos, pois funciona da seguinte forma: o inquilino deposita o valor do aluguel e este dinheiro fica retido, como em um fundo de investimento padrão. Em caso de inadimplência, o proprietário pode resgatar a aplicação. Porém, se o contrato encerrar sem falta de pagamento, o inquilino fica com o dinheiro investido. É grande a expectativa com essa medida, pois o Ministério da Fazenda acredita que os estudantes terão uma alternativa viável na hora de procurarem uma locação (BESSEL, 2006).

Outra taxa também aplicada é o IPTU, que segundo o artigo 2.036 do novo Código Civil, torna legal a negociação entre locador e locatário a fim de responsabilizar o inquilino pelo pagamento desse imposto. De acordo com essa lei, desde que combinado entre ambas as partes, fica a cargo do inquilino arcar com o pagamento do IPTU. Nessa situação, caso o inquilino não pague o tributo, poderá sofrer ação de despejo.

Muitas são as dificuldades que os estudantes enfrentam ao buscar a locação de um imóvel, principalmente os que desejam residir nas proximidades da USP, seja pela burocracia ou até mesmo pelas taxas e juros que incidem sobre a locação. Dessa forma, cresce a adoção de outras formas de moradia, como as repúblicas, que além de oferecerem facilidades na formulação do contrato, ainda possibilitam, geralmente, um ambiente mais descontraído.

4.5 A valorização imobiliária na região da EACH

Um dos fenômenos que está ocorrendo nos bairros ao redor da USP Leste é a ocorrência de uma contínua valorização imobiliária. Isso já é percebido por muitos alunos da universidade: 81% dos entrevistados disseram que houvera realmente uma valorização dos imóveis, como mostra a Tabela 1.

TABELA 1 – Valorização

Os imóveis próximos à USP leste vêm apresentando um valor de locação mais elevado.				
9%	3%	7%	9%	72%
Discordo Totalmente	Discordo	Nem discordo Nem concordo	Concordo	Concordo Totalmente

Fonte: Pesquisa quantitativa

Entre os diversos fatores desta valorização, também se pode citar o grande aumento da população na região da Zona Leste, no decorrer destes anos, aumentando com isso a procura por imóveis na região. Estudo feito pela Prefeitura de São Paulo, juntamente com o IBGE, nos anos entre 1991 a 2000 identificou dois grupos de distritos:

- Grupo A: composto pelos 43 (quarenta e três) distritos que ganharam população no período de 1991 a 2000;
- Grupo B: composto pelos 53 (cinquenta e três) distritos que perderam população no período de 1991 a 2000.

Esse estudo mostra a população residente no Município de São Paulo nos anos 1991 e 2000. Considerando também as áreas mais pobres, reforça o quadro de desigualdade existente no tecido urbano. Assim, o acréscimo populacional registrado para o município como um todo – 788.067 habitantes, correspondente a uma variação de mais de 8% (passando de 9,65 milhões de habitantes em 1991 para mais de 10,43 milhões em 2000) – oculta as expressivas variações verificadas no seu interior.

O grupo A corresponde aos 43 distritos mais periféricos e desvalorizados da cidade, que tiveram um acréscimo populacional de quase 25% (passando de uma contribuição populacional de 52% do total para mais de 60%), enquanto o grupo B possui os outros 53 distritos mais valorizados, que teve uma perda de população de quase 10% (passando de quase 48% do total da população para pouco menos de 40%).

Através deste estudo, observou-se que há uma tendência cada vez maior da população urbana de São Paulo se concentrar nos bairros mais periféricos da cidade. Geralmente isso gera valorização dessas áreas devido a grande procura por moradias.

Este fenômeno pode ser visto, através da grande especulação imobiliária que vem ocorrendo nas regiões ao redor da USP Leste. Em consulta preliminar feita com as imobiliárias da região, identificou-se que desde a implantação desse *campus*, os imóveis já sofreram um aumento no preço, que chega a quase 50% nos disponíveis para locação e de até 100% nos imóveis à venda.

No entanto, a necessidade dos universitários vem se tornando grande oportunidade, tanto para os proprietários dos imóveis quanto para os corretores imobiliários da região. Como há pouca disponibilidade de casas na região, o setor imobiliário tornou-se um terreno

para a especulação e valorização dos imóveis localizados nas proximidades da USP Leste, principalmente pelo fato desse *campus* só ter dois anos de funcionamento. Muitos alunos já concordam que este aumento no custo das moradias poderá prejudicar a permanência de muitos alunos na faculdade, como pode ser constatado na Tabela 2.

TABELA 2 – Ameaça à permanência dos estudantes

O aumento de preços é uma ameaça à permanência dos estudantes na universidade.				
10%	12%	17%	21%	40%
Discordo Totalmente	Discordo	Nem discordo Nem concordo	Concordo	Concordo Totalmente

Fonte: Pesquisa quantitativa

Com base nos levantamentos pode-se constatar que está ocorrendo uma valorização nos imóveis dos bairros próximos à USP Leste, dificultando, com isso, a vinda e a vida de muitos alunos que têm de morar mais perto da faculdade, e forçando-os a, muitas vezes, montar moradias estudantis conhecidas como repúblicas para baratear os custos na hora da locação.

5. Conclusão

Os objetivos deste trabalho foram: 1) entender as expectativas do aluno que optou por morar próximo à EACH-USP; 2) verificar quais os aspectos levados em conta ao alugar um imóvel estudantil; 3) conhecer o papel da Coseas frente aos alunos; 4) compreender as dificuldades na locação dos imóveis; 5) analisar a valorização imobiliária.

A pesquisa mostrou que aqueles alunos residentes nas proximidades da EACH-USP pretendiam assumir maiores responsabilidades com a sua vida acadêmica. Por isso, suas expectativas estavam direcionadas para as atividades oferecidas pela faculdade, aliado à sensação de vivenciar uma nova experiência longe da família. Dentre as expectativas dos entrevistados, conclui-se que a possibilidade de uma maior liberdade quanto às regras familiares foi um fator relevante.

Quanto aos aspectos levados em conta na escolha do imóvel, a grande maioria dos alunos considerou o item proximidade como o de maior peso, sendo que o fator custo aparece como o segundo mais significativo. Um quesito relevante foi que, apesar dos itens acima citados serem os mais importantes na escolha do imóvel, o maior benefício percebido pelos estudantes após a mudança foi um melhor aproveitamento do tempo para os estudos.

A questão da segurança apresentou-se como um item pouco expressivo na escolha do imóvel. No entanto, quando solicitados para classificar seu imóvel de acordo com suas percepções, a segurança foi apontada como o quesito mais deficiente. Com isso, conclui-se que o ganho de tempo por morar próximo à faculdade foi o maior benefício, e a segurança tornou-se o fator mais deficiente, o que demanda maior atenção do poder público (fator que pode ser mais bem estudado em pesquisas futuras).

Em relação ao terceiro objetivo, constata-se que a maior parte dos alunos não utiliza os benefícios relacionados à moradia oferecidos pela Coseas, e o valor do auxílio moradia oferecido pelo órgão é considerado de razoável à insuficiente pela maioria dos universitários.

Para o quarto objetivo, foi descoberto que o maior obstáculo para os alunos é o valor do aluguel. Um aspecto interessante é que, apesar do fiador ser a forma de garantia mais usual, ele aparece como o de mais difícil obtenção. Em contrapartida, devido ao caráter

informal de algumas negociações, uma forma de garantia incomum no ramo imobiliário, a negociação verbal aparece como forma de benefício para os alunos, pois implica na extinção de toda a burocracia envolvida. Esta prática é adotada pelos estudantes que optam por residirem em repúblicas, as quais aparecem como sendo o tipo de imóvel mais utilizado.

A despeito do último objetivo, verificou-se, de acordo com a percepção da maioria dos alunos, que os imóveis vizinhos à universidade têm apresentado um aumento significativo em seu valor, ameaçando, inclusive, a possibilidade de permanência dos estudantes na faculdade.

Este estudo apresenta algumas limitações, tais como o tipo de amostra utilizada, por conveniência (devido à dificuldade de localização dos estudantes que apresentavam o perfil desejado), bem como o não aprofundamento de algumas questões obtidas nos resultados. No entanto, essas limitações poderão ser supridas em de estudos futuros.

Apesar dos problemas diagnosticados neste trabalho, a instalação da USP-Leste pode representar, a curto e médio prazo, um fator desencadeador de desenvolvimento infra-estrutural, no que tange a questão da moradia na região.

Referências

- BESSEL, L. R. **Alugar sem fiador**. 2006. Disponível em:
<<http://www.planetaimovel.com/conteudo/interna.asp?codmateria=843>> Acesso em: 02/04/2006
- BUSHATSKY, J. **IPTU quem paga? Inquilino ou proprietário?** Disponível em:
<<http://www.planetaimovel.com/conteudo/interna.asp?codmateria=701>> Acesso: 02/04/2006
- CARLOS, A. F. A. São Paulo hoje: as contradições no processo de reprodução do espaço. **Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**, Barcelona, n.88, maio 2001
Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/sn-88.htm>> Acesso em: 02/04/2006
- CORRETORA DE SEGUROS MASTER PARCERIA. Disponível em:
<<http://www.masterparceria.com.br/site/noticias01.htm>> Acesso em: 04/04/2006
- FARIAS, I.; LOPES, K. In: MEDINA, C. **USP Leste e seus vizinhos**. 1 ed. São Paulo: Edusp, 2004
- IMOBILIÁRIA VIRTUAL CASARÃO IMÓVEIS. Disponível em:
<<http://www.casaraoimoveis.com.br/aluguel.htm>> Acesso em: 04/04/2006
- LASTRES, H. M. M. et al. Desafios e oportunidades da era do conhecimento. **São Paulo em Perspectiva**, São Paulo, v.16, n.3, p.60-66, julho 2002.
- MACIEL, V. F.; SILVA, R.; OLIVEIRA, K. F.; KUWAHARA, M. Y. Vulnerabilidade habitacional: desafios à gestão pública. In: VIII SEMEAD – Seminários em Administração FEA_USP. São Paulo, 2005.
- MALHOTRA, N. **Pesquisa de Marketing**. 3 ed. Porto Alegre: Bookman, 2001
- MARREIRO, F. Título de Capitalização dispensa fiador em locação. **Jornal O Povo**. Disponível em: <http://www.clipseguro.com.br/2001/clipseguro_26012001_001.htm>
Acesso em: 30/05/2006

MELFI, A. J. A USP na zona leste. In: GOMES, C. B. **USP Leste: a expansão da universidade de oeste para leste**. 1 ed. São Paulo: Edusp, 2005

MINAYO, M. C. S., HARTZ, Z. M. A., BUSS, Paulo M. Qualidade de vida e saúde: um debate necessário. **Ciência & Saúde Coletiva**, Rio de Janeiro, v.9, n.1, p.7-18, 2000.

NEVES, J. L. Pesquisa qualitativa - características, usos e possibilidades. **Caderno de Pesquisas em administração**, São Paulo, v.1, n.3, 2º sem.1996

PORTAL DA PREFEITURA DE SÃO PAULO. Disponível em:
<http://prefeitura.sp.gov.br/portal/a_cidade/urbanismo/zona_leste/index.php?p=265>
Acesso: 04/04/2006

PORTAL DA SUBPREFEITURA DE ERMELINO MATARAZZO. Disponível em:
<<http://portal.prefeitura.sp.gov.br/subprefeituras/spem>> Acesso em: 05/04/2006