



UNIVERSIDADE FEDERAL DE OURO PRETO
ESCOLA DE MINAS
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO



VICTÓRIA EMMANUELE SOUZA TRINDADE

Entre a Tradição e o Mercado: estudo sobre a locação de imóveis para repúblicas estudantis no Bairro Bauxita - Ouro Preto/MG.

OURO PRETO

2025

VICTÓRIA EMMANUELE SOUZA TRINDADE

Entre a Tradição e o Mercado: estudo sobre a locação de imóveis para repúblicas estudantis no Bairro Bauxita - Ouro Preto/MG.

Monografia apresentada ao Curso de Arquitetura e Urbanismo da Escola de Minas da Universidade Federal de Ouro Preto como parte dos requisitos necessários para a obtenção do título de Arquiteto e Urbanista.

Orientadora: Professora Dra. Ana Paula Silva de Assis

Ouro Preto

2025



FOLHA DE APROVAÇÃO

Victória Emmanuele Souza Trindade

Entre a Tradição e o Mercado: estudo sobre a locação de imóveis para repúblicas estudantis no Bairro Bauxita - Ouro Preto/MG.

Monografia apresentada ao Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Ouro Preto como requisito parcial para obtenção do título de Arquiteta e Urbanista

Aprovada em 02 de setembro de 2025

Membros da banca

Dra - Ana Paula Silva de Assis - Orientadora - Universidade Federal de Ouro Preto
Arquiteta e Urbanista - Isabelle Nascimento Machado - Prefeitura Municipal de Ouro Preto
Dr - Guilherme Ferreira Arruda - Universidade Federal de Ouro Preto

Ana Paula Silva de Assis, orientador do trabalho, aprovou a versão final e autorizou seu depósito na Biblioteca Digital de Trabalhos de Conclusão de Curso da UFOP em 13/10/2025



Documento assinado eletronicamente por **Ana Paula Silva de Assis, PROFESSOR DE MAGISTERIO SUPERIOR**, em 13/10/2025, às 18:35, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.ufop.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0996077** e o código CRC **964494E2**.

AGRADECIMENTOS

Agradeço à Deus por toda força nessa caminhada, por me ensinar que para tudo há um tempo e hoje é chegado o momento deste trabalho se concretizar!

Aos meus pais, Emmanuel e Cleonice, que nunca pouparam esforços na minha criação, por sempre estarem ao meu lado. E às gerações que vieram antes de mim, especialmente aos meus avós: Dedial (in memoriam), Raimunda (in memoriam), Manoel (in memoriam) e Aparecida.

Agradeço também ao Alexandre, meu noivo e grande apoio nessa caminhada.

À Universidade Federal de Ouro Preto, Escola de Minas e ao Departamento de Arquitetura e Urbanismo pelo ensino e consolidação do conhecimento profissional. Especialmente, quero agradecer à Professora Dra. Ana Assis, minha orientadora, pela dedicação e amparo na realização deste estudo.

À República Jóia Rara, inspiração e fonte para esse assunto tão importante. Que nossa casa viva mais muitos anos com a segurança do direito à moradia!

RESUMO

A pesquisa explora a relação do estabelecimento de moradia no bairro Bauxita em Ouro Preto, especificamente às auto declaradas Repúblicas Estudantis Particulares. Entender a linha do tempo que nasce do processo colonial do país e segue ao que a cidade se conformou atualmente está diretamente ligada na migração de pessoas para fins acadêmicos, trabalhistas, turísticos e até mesmo dos moradores naturais. Estuda-se a passagem das atividades das instituições Escola de Minas e Escola de Farmácia até a fundação da Universidade Federal de Ouro Preto, mapeando suas instalações físicas e a movimentação urbana que foi se desenvolvendo. Nesse mesmo processo é caracterizado o sistema de moradia republicano que é tradicional da região de maneira a compreender o comportamento e seu objetivo que reflete a estrutura das moradias que melhor atendem às necessidades e os aspectos culturais da vida republicana. Por meio dos conceitos de direito à moradia e de sua função social aplicados à lógica do mercado imobiliário, são realizados levantamentos de dados, utilizando formulários estruturados e desenvolvida uma sequência de análises para diagnosticar o impacto dessas questões na moradia republicana. Por fim, as considerações finais contemplam sugestões e faz-se a síntese da temática perante os critérios de habitabilidade e conforto das moradias.

Palavras chave: Ouro Preto; Repúblicas particulares; Mercado imobiliário; Direito à moradia; Políticas públicas; Função social da moradia.

ABSTRACT

This research explores the relationship between housing establishment in the Bauxita neighborhood of Ouro Preto, specifically on self-declared Private Student Housing Associations (PSUs). Understanding the timeline that emerged from the country's colonial period and continues into what the city has become today, which is directly linked to the migration of people for academic, work, and tourism purposes, as well as the city's original residents. The study examines the transition from the activities of the Escola de Minas and Escola de Farmácia institutions to the founding of the Federal University of Ouro Preto, mapping their physical facilities and the urban movement developed there. This same process characterizes the region's traditional student housing system to understand its behavior and purpose, reflecting the housing structure that best meets these cultural housing needs. Using the concepts of the right to housing and its social function applied to the logic of the real estate market, a database is constructed using structured forms, and then a sequence of analyses was carried out in order to diagnose the impact of these issues on student housing. Finally, the final considerations include suggestions and a summary of the topic in view of the habitability and comfort criteria of student housing.

Keywords: Ouro Preto; Private republics; Real estate market; Right to housing; Public policies; Social function of housing.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Primeira locação da Escola de Minas em Ouro Preto, mar/2009.....	10
Figura 2 - Cartão postal com vista da Escola de Farmácia.....	10
Figura 3 - Vista aérea de 1982 da implantação da universidade no terreno no bairro Bauxita.	11
Figura 4 - Esquema de Migração para o Campus Morro do Cruzeiro - UFOP.....	12
Figura 5 - Vista aérea do Campus Morro do Cruzeiro da UFOP, 2019.....	13
Figura 6 - Construção das Repúblicas Formigueiro e Arca de Noé pelo Grupo Votorantim....	16
Figura 7 - Vista da Vila das Repúblicas Federais próxima ao campus Morro do Cruzeiro.....	17
Figura 8 - Mapeamento das Repúblicas Particulares no Bairro Bauxita.....	19
Figura 9 - Mapeamento dos aluguéis praticados em Ouro Preto/MG e as tipologias das moradias.....	23
Figura 10 - Critérios para validação da função social da moradia.....	26

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 01 - Resposta questão 06 do questionário 01.....	27
Gráfico 02 - Resposta questão 07 do questionário 01.....	27
Gráfico 03 - Resposta questão 09 do questionário 01.....	28
Gráfico 04 - Resposta questão 10 do questionário 01.....	29
Gráfico 05 - Resposta questão 11 do questionário 01.....	30
Gráfico 06 - Resposta questão 13 do questionário 01.....	31
Gráfico 07 - Resposta questão 19 do questionário 01.....	31
Gráfico 08 - Resposta questão 20 do questionário 01.....	32
Gráfico 09 - Resposta questão 22 do questionário 01.....	33
Gráfico 10 - Resposta questão 24 do questionário 01.....	34
Gráfico 11 - Resposta questão 04 do questionário 02.....	35
Gráfico 12 - Resposta questão 06 do questionário 02.....	35
Gráfico 13 - Resposta questão 12 do questionário 02.....	36
Gráfico 14 - Resposta questão 17 do questionário 02.....	36
Gráfico 15 - Resposta das questões 07, 08 e 09 do questionário 02.....	37
Gráfico 16 - Resposta da questão 20 do questionário 02.....	38
Gráfico 17 - Resposta da questão 10 do questionário 02.....	39
Gráfico 18 - Resposta da questão 21 do questionário 02.....	39
Gráfico 19 - Resposta da questão 13 do questionário 02.....	40
Gráfico 20 - Resposta da questão 18 do questionário 02.....	41

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO À TRADIÇÃO E O MERCADO.....	9
2. IDENTIDADE ESTUDANTIL EM OURO PRETO: A UNIVERSIDADE E AS REPÚBLICAS.....	12
2.1 Da Escola de Minas e Escola de Farmácia à Universidade Federal de Ouro Preto.....	12
2.2 A Tradição das Moradias Estudantis Republicanas em Ouro Preto.....	17
3. HABITABILIDADE - ENCONTRO DA NECESSIDADE E O MERCADO.....	24
3.1 O mercado imobiliário e os conceitos de especulação e financeirização da moradia...24	
3.2 A função social da moradia - o que é esse direito afinal?.....	27
4. DIAGNÓSTICOS DAS MORADIAS E DINÂMICA DE MERCADO PARA REPÚBLICAS PARTICULARES.....	29
4.1 Questionário 01 - Mercado Imobiliário e as Repúblicas Particulares.....	30
4.2 Questionário 02 - Qualidade das Moradias das Repúblicas Particulares.....	39
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS - ENCONTRO ENTRE NECESSIDADE E POSSIBILIDADE PARA AS MORADIAS REPUBLICANAS.....	47
6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	50
APÊNDICE 01 - QUESTIONÁRIOS 1 E 2.....	54

1. INTRODUÇÃO À TRADIÇÃO E O MERCADO

O município de Ouro Preto em Minas Gerais, pelo censo de 2022, possui confirmados 74.821 cidadãos, mas estima-se que mais de 77.000 pessoas estejam presentes no território entre o espaço urbano e rural. Esse volume se apresenta em diferentes perfis como os ouro-pretanos nascidos, trabalhadores migratórios, turistas de grandes períodos, professores e estudantes vinculados à Universidade Federal de Ouro Preto.

A moradia é um direito conferido pela legislação federal, mas o acesso a ela se faz de diferentes formas e com base na análise do mercado imobiliário de cada região especificamente. No município de Ouro Preto as diferentes demandas compreendem e solicitam tipologias de moradias que atendam a essa variedade. Dentro desse leque a temática a ser desenvolvida vai trabalhar o cenário de locações de residências no bairro Bauxita, no núcleo do distrito sede, com foco nas organizações estudantis denominadas “Repúblicas”.

As denominadas Repúblicas nascem de grupos de estudantes, em média de 10 pessoas, quantidade levantada por número de vagas indicadas pelas redes sociais e levantada pela autora, que passam a morar juntos; mas, seu diferencial é a cultura que pregam e compartilham com outras dessas unidades. Dividem-se em duas modalidades de diferenciação, sendo elas: repúblicas federais, que se instalam em prédios públicos sob domínio da universidade, porém de gestão autônoma, e repúblicas particulares, que fazem as locações de seus imóveis por conta própria e também tem gestão autônoma. A associação de novos membros nesta metodologia se faz de maneira passiva, ou seja, novos interessados entram em contato para verificar vagas.

Como recorte mais aprofundado do estudo, trabalharemos com as repúblicas particulares que se fixam na Bauxita. Esses agrupamentos recebem anualmente uma parcela de estudantes da graduação e pós-graduação da universidade, até mesmo outros perfis temporários como de trabalhadores, todos buscando a possibilidade de uma moradia economicamente acessível com uma qualidade social e estrutural correspondente.

Portanto, é importante garantir que as unidades republicanas com seu modo de morar acessem e possam ter uma concorrência justa no mercado de locações, tanto para a manutenção dessa tradição que acompanha o histórico das universidades na cidade quanto como ferramenta de apoio à universidade contra os fluxos de evasão.

O objetivo geral do trabalho consiste em relacionar as oportunidades de locações no bairro Bauxita em Ouro Preto/MG, as tratativas legais desse vínculo, valores e sua qualidade, com a tradição das moradias estudantis republicanas, o direito à moradia frente às demandas por moradia para membros do meio universitário ou outros interessados. De maneira específica:

- Caracterizar as moradias estudantis republicanas, desde sua fixação no território de Ouro Preto até o momento atual na cidade.
- Identificar leis e dispositivos públicos que determinem os direitos e deveres na vinculação contratual para locações de imóveis.
- Identificar características do mercado imobiliário, considerando os custos e produtos ofertados na região do estudo.
- Identificar as moradias que se reconhecem como repúblicas particulares no bairro Bauxita e a média de vagas que ofertam.
- Levantar informações das locações e qualidade dos imóveis em que as moradias denominadas repúblicas se encontram.

Tendo como referência os tópicos citados também são identificadas duas questões de pesquisa:

- Quais desafios são identificados na locação de imóveis para uso dos grupos denominados repúblicas?
- A qualidade das moradias locadas para as denominadas repúblicas atende às necessidades desse grupo?

Como método de estudo, serão desenvolvidos de maneira quantitativa, qualitativa e de modo exploratório os seguintes procedimentos:

- Pesquisa bibliográfica: histórico da fixação da universidade no município de Ouro Preto, histórico e caracterização do modelo de moradia das repúblicas estudantis, conceitos de direito à moradia, mercado imobiliário, lei do inquilinato e direito à cidade.
- Pesquisa de campo: por meio de entrevistas anônimas avaliar os processos da locação de imóveis para membros do sistema republicano e da qualidade das moradias.

Para o cumprimento dos objetivos propostos, o trabalho será desenvolvido nos 5 capítulos seguintes:

O primeiro, que consiste nesta introdução, apresenta um resumo da temática do estudo, contextualizando e identificando quais os objetivos, métodos e hipóteses em que se insere, além do resumo da estrutura do documento. Os próximos capítulos desenvolvem a relação teórica e de conceitos importantes do estudo, com os quais pode-se entender o direcionamento da temática.

A identidade estudantil relaciona o histórico das unidades de ensino superior na cidade de Ouro Preto e sua relação com o fluxo migratório para fins acadêmicos e de manutenção da instituição que se desenvolve posteriormente, a Universidade Federal de Ouro Preto. Esse aumento populacional levanta demandas de estrutura para sua instalação como acesso à moradia, infraestrutura urbana e comércios básicos de serviços, utilidades e outros. Desse grupo surgem as moradias republicanas que desenvolvem comportamentos próprios tanto na gestão e intervenção nas moradias quanto de espaços de vivência e lazer.

Desenvolvendo conceitos importantes do estudo do urbanismo, o capítulo 3 articula o direito à moradia, o mercado imobiliário e critérios que validem essa relação de maneira saudável e justa. Nessa perspectiva destaca-se a função social da moradia como conceito comum aos temas, voltando a discussão com as normas jurídicas para casos de locação de imóveis.

O quarto capítulo direcionado aos conceitos supracitados e por meio da coleta de dados desenvolve análises da vivência do grupo de estudo como usuários e membros do sistema de moradias no bairro Bauxita. Identificando contrastes e necessidades da realidade da locação de imóveis, ressaltando lacunas na adequação habitacional e falhas no conceito do direito à moradia. Faz-se um capítulo conclusivo com a síntese das análises a partir do alinhamento dos critérios e seu reflexo nas questões de ensino, sendo também sugeridas iniciativas de suporte e orientação para repúblicas nessas interações.

2. IDENTIDADE ESTUDANTIL EM OURO PRETO: A UNIVERSIDADE E AS REPÚBLICAS

2.1 Da Escola de Minas e Escola de Farmácia à Universidade Federal de Ouro Preto

Ouro Preto é um marco histórico nacional, sua fundação secular acompanha o período colonial de nosso país sendo por alguns períodos reconhecida como capital da província de Minas Gerais, com grande movimentação de pessoas e interesses socioeconômicos. Dos vestígios que se mantiveram com o tempo, as construções históricas e as tradições são donas das maiores lembranças comuns da cidade, mas também um importante agente desse período é o desenvolvimento dos pólos de formação superior e técnico na cidade.

Foram fundadas a Escola de Farmácia e logo em seguida com a Escola de Minas, respectivamente nos anos de 1839 e 1876, com métodos de ensino baseados nos modelos de universidade já existentes em outros países, principalmente nas instituições europeias. Os cursos ministrados inicialmente cumpriam a demanda técnica nas atividades extrativistas da região, surgindo assim um novo fluxo de migração para cidade que se enraizou e modificou a malha urbana. Desde esse primeiro momento surgem as moradias estudantis compartilhadas, algumas já se reconhecendo pela terminologia de república, traçando um cenário de cidade universitária (SAYEGH, 2009).

Mais que simples escolas, são unidades formadoras de determinada marca regional. Seu estudo se impõe e pode contribuir para esclarecimentos da realidade tanto como as notas políticas ou econômicas. E ele vem sendo feito, como você vê pelas obras dedicadas à fixação de trajetórias de escolas e cursos [...] (IGLÉSIAS, 2002, p.5).

Figura 1 - Primeira locação da Escola de Minas em Ouro Preto, mar/2009.



Fonte: Sayegh, 2009.

Figura 2 - Cartão postal com vista da Escola de Farmácia.



Fonte: Rádio Real FM, 2022.

Na década de 60 é fundada a Universidade Federal de Ouro Preto - UFOP, mais especificamente em 1969, seguindo um fluxo de expansão e reestruturação do ensino superior no Brasil. Com a fundação e a estruturação do campus universitário a nova instituição iria incorporar as atividades das Escolas de Minas e Escolas de Farmácia e receber

gradativamente outros cursos, fundamentando seu exercício em departamentos específicos (SAYEGH, 2009). Inicia-se a discussão de onde se instalaria o campus da universidade, com prédios para atender às novas demandas que acompanhariam a expansão do modelo. Das modificações ocorridas na cidade, já haviam sido ocupados os bairros centrais e bairros correlatos durante as explorações minerárias e o bairro Saramenha com a expansão industrial, mas a região denominada Morro do Cruzeiro estava em discussão de destinação.

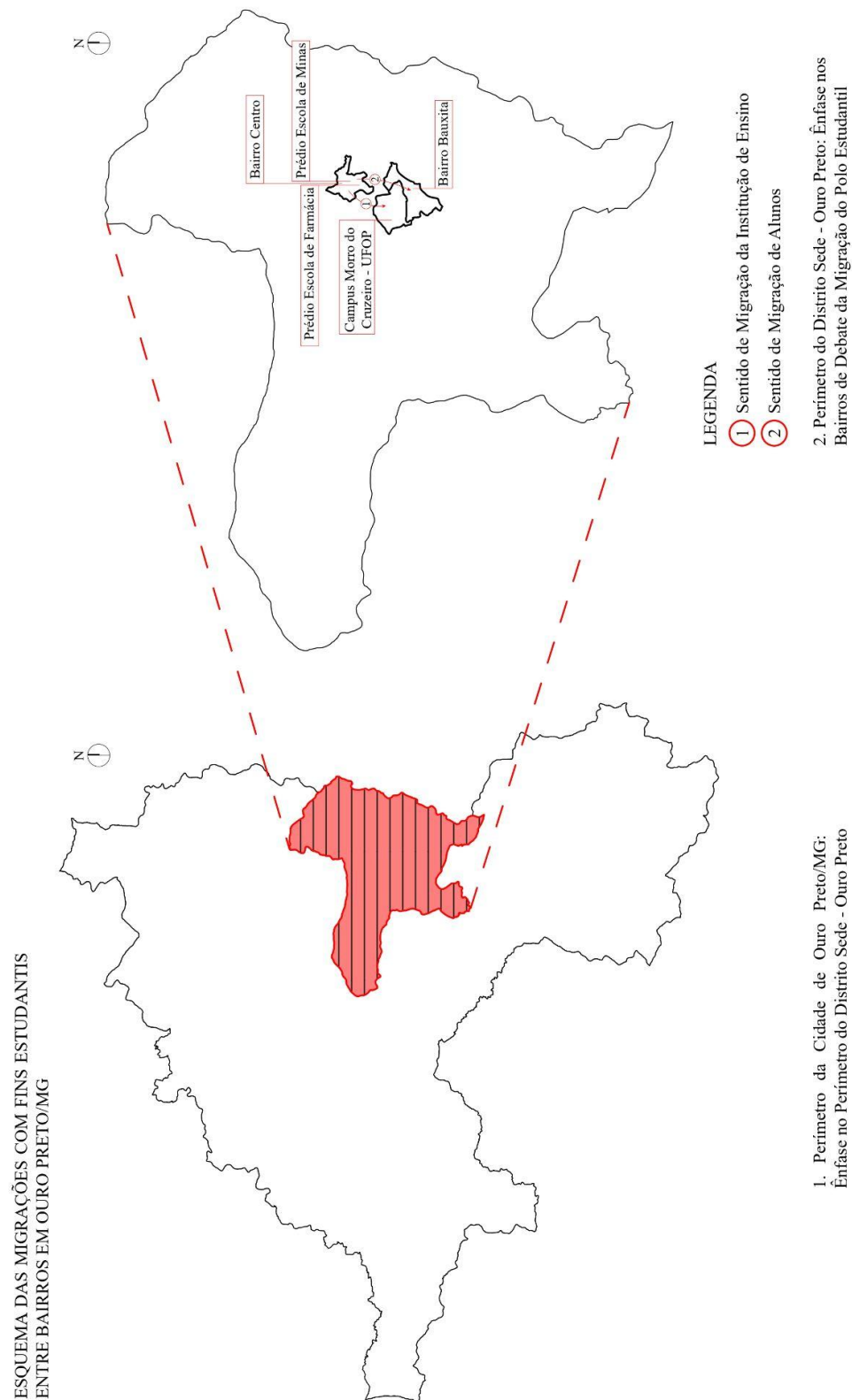
Para melhor acomodar as instalações do centro de estudos, um loteamento do Ministério do Exército é desativado em 1964 e a área passa a princípio para a administração da Escola Técnica de Ouro Preto, e sucessivamente é entregue para a administração da universidade que começa a inserir algumas construções delimitando o que seria hoje o Campus Morro do Cruzeiro (SAYEGH, 2009) (FIGURA 3). Até aquele momento as migrações na cidade se deram por motivações específicas como o processo de extração mineral no séc. XVIII e a instalação industrial na década de 30, e nesses cenários surge a necessidade de se adequar a malha urbana para receber esse fluxo, o mesmo se dá com a nova instalação estudantil (FIGURA 4). Dentre as ferramentas de organização urbana, em 1994 surge o primeiro plano diretor da cidade.

Figura 3 - Vista aérea de 1982 da implantação da universidade no terreno no bairro Bauxita.



Fonte: Sayegh, 2009.

Figura 4 - Esquema de Migração para o Campus Morro do Cruzeiro - UFOP



Fonte: elaborado pela autora, com base no WebGis da revisão do Plano Diretor em 2024.

Encerram-se as modificações e oscilações no processo de construção do Campus Morro do Cruzeiro da universidade na década de 90, 20 anos desde a concepção do terreno e se deu de maneira conturbada com muitos momentos de conflitos nas obras. Inicia-se a transição definitiva das atividades da Escola de Minas e Escola de Farmácia para o novo campus e por consequência cria-se os processos migratórios de partes interessadas na estrutura acadêmica. São novos alunos ingressantes, alunos anteriores já vinculados às unidades de ensino anteriores, corpo técnico e didático para a demanda, identificando-se um dos grandes períodos de modificações do espaço urbano ouropretano (SAYEGH, 2009).

Figura 5 - Vista aérea do Campus Morro do Cruzeiro da UFOP, 2019.



Fonte: Banco de Fotos, UFOP.

Foi realizada em 2007 uma Audiência Pública focada em discutir a expansão e a definitiva instalação da universidade no município, tendo em vista que esse quadro garante novas vagas e oportunidades de crescimento para a cidade, mas surgia a dúvida de como a cidade receberia esse volume populacional e quais eram os impactos na infraestrutura urbana (SAYEGH, 2009). Seria necessário realizar obras de vias públicas, um comércio alimentício, de vestuário, papelarias e outros, aumentar a circulação de transportes públicos e também expandir as possibilidades de moradia.

A estrutura atual da universidade possui 13.000 alunos vinculados, entre os cursos de graduação e pós-graduação, além de uma equipe técnica de mais ou menos 2.600 pessoas. Esse volume se divide entre os campus em Mariana/MG, João Monlevade/MG e Ouro Preto/MG, sendo o último a maior concentração do corpo estudantil e a maior concentração

de cursos de graduação, aproximadamente 33 dos 44 totais, além dos cursos de pós graduação (UFOP, 2025).

Esses números se dividem entre os diferentes campus, mas considerando Ouro Preto como sendo o município de maior concentração, podemos entender que a comunidade de estudantes representa uma parcela significativa dos número de população que identificamos para a cidade no começo do texto. É importante então considerar os estudantes como parcela de interesse na formação dos espaços da cidade, das moradias e ações socioculturais, assim como os outros perfis de moradores que se encontram na região.

2.2 A Tradição das Moradias Estudantis Republicanas em Ouro Preto

O Sistema de Seleção Unificada (SISU) é um programa do Governo Federal que mudou o cenário de entradas nas universidades do país. Os vestibulares, que antes eram realizados por cada universidade, passaram a reconhecer uma prova em comum, o Exame Nacional do Ensino Médio (ENEM) e as possibilidades de garantir a vaga em uma universidade pública se estenderam, aumentando o acesso da população brasileira ao ensino superior desde 2004 (MEC, 2025). Ouro Preto já era uma cidade reconhecida pela presença da UFOP , e as tradicionais Escola de Minas e Escola de Farmácia apresentavam um grupo grande de membros. Mas o número de matrículas cresceu e cresce anualmente desde a consolidação do campus no bairro Bauxita e associação do método unificado de entrada compondo o corpo estudantil como se conhece atualmente.

Apesar de se entender como uma unidade de alunos universitários, podem ser identificados diferentes perfis individuais nesse grupo de estudantes. Para além do critério apenas regional, os alunos se diferenciam por tradições e costumes, condições financeiras, faixas etárias, identificações de gênero, raças e tantas outras características que apenas a denominação de grupo estudantil não faz juz a todas as identidades que pode-se encontrar. Essa heterogeneidade faz parte da nossa pauta de estudo, uma vez que, todas essas identidades precisam de um espaço de permanência que não se restringe apenas às paredes, portas e janelas.

Podem ser caracterizados como modos de morar universitários em Ouro Preto apartamentos ou casas compartilhadas, kitnets de uso individual, moradias compartilhadas oferecidas pela universidade e as repúblicas, que recebem principalmente os estudantes que migraram de outras cidades para estudar e ainda uma parcela dos alunos nascidos na cidade

que optam por morar fora das residências familiares. As moradias se desdobram entre espaços individuais e totalmente privativos até unidades de completo compartilhamento e convivência coletiva, sendo que o presente estudo tem como objetivo analisar as unidades que se reconhecem como repúblicas particulares e que estão fixadas no bairro Bauxita, que concentra a maioria desses casos, pela sua proximidade com o campus universitário e ainda alto interesse de fixação dessas repúblicas particulares neste entorno.

As moradias que se intitulam república estão enraizadas no contexto urbano de Ouro Preto desde as primeiras escolas de formação técnica e profissional. Acredita-se que o modelo das moradias colegiais particulares praticadas em Coimbra/Portugal são as origens do método de moradia das “repúblicas” ouropretanas, dado claro os cenários divergentes das condições urbanas e de moradias dos respectivos países, e que se identificavam com o nome de “Nações” (SAYEGH, 2009). Essa associação se dá pelo registro migratório de acadêmicos de Coimbra que se instalaram na região para fortalecer as instituições de ensino do período colonial, mas podem ser apontados modelos como as fraternidades gregas americanas que partilham de um sistema semelhante.

Animadas pelo espírito de fraternidade, protecção mútua, convívio e boémia, as Repúblicas tiveram um papel decisivo na modelação da cultura universitária e na própria gestão da Universidade. Muitas gerações da elite intelectual portuguesa foram, directa ou indirectamente, tocadas pelo seu modo de vida. (ESTANQUE, 2005).

As moradias compartilhadas iniciam-se como um processo mais simplista, trabalhando com a vontade coletiva para a locação de imóveis, mobiliar os ambientes e fomentar uma convivência que vai além das obrigações com a moradia. Além da força própria existem registros de construções cedidas por proprietários para a fixação desses grupos autodeclarados “repúblicas” como um processo de apoio mútuo, era a garantia de manutenção e cuidado com construções ociosas, mas também de lar para estudantes que migraram de suas cidades originárias (MACHADO, L. O. 2007 apud. SAYEGH, 2009).

Para assegurar a moradia, na década de 40 as unidades republicanas passaram a reivindicar diretamente às administrações das unidades de ensino que fossem compradas as construções em que se encontravam ou que fossem construídos prédios que seriam cedidos para a demanda desse perfil de moradia. Agentes importantes dessa movimentação são as associações CEOP - Casa do Estudante de Ouro Preto e CEEM - Casa do Estudante da Escola de Minas fortalecendo as solicitações, se tornando detentores de imóveis, e que alcançaram

não somente às instituições mas também ex estudantes que já fizeram parte dessas moradias e empresas de grande porte, como o Grupo Votorantim (SAYEGH, 2009).

Figura 6 - Construção das Repúblicas Formigueiro e Arca de Noé pelo Grupo Votorantim.



Fonte: Sayegh, 2009 apud. MACHADO, L. O. 2007.

Posteriormente, os imóveis das associações CEOP e CEEM foram repassados para a universidade em sua consolidação na década de 60 à década de 90, além disso, inicia-se o processo de compra de muitos imóveis na cidade por parte da instituição como um sinal de atendimento das solicitações dos estudantes e também pelos preços que se encontravam baixos no mercado. Esse processo gerou uma categoria das moradias republicanas que são denominadas até hoje como sendo as repúblicas federais, ou seja, são aquelas que se encontram em prédios de posse pública da universidade (MACHADO, L. O. 2007 apud. SAYEGH, 2009).

Segundo o site da Pró-Reitoria de Assuntos Comunitários e Estudantis 2025: “Às moradias é assegurada a autogestão, em que cada casa tem seu regimento interno.”. No campus Morro do Cruzeiro pode-se verificar a presença de 20 das 64 repúblicas vinculadas e instaladas em prédios da universidade, sendo que dessas, 10 são casas masculinas, 9 são casas femininas e 1 é mista.

Figura 7 - Vista da Vila das Repúblicas Federais próxima ao campus Morro do Cruzeiro.



Fonte: Google Maps, 2023.

Periodicamente são abertos editais para que outros grupos que se denominam como república possam ter acesso às construções de posse da universidade e, sendo assim, passar a ser considerados como repúblicas federais. Contudo, surgem mais grupos nesse perfil do que moradias que são ofertadas de maneira gratuita pelo edital, surgindo assim a vertente das moradias republicanas particulares (MACHADO, L. O. 2007 apud. SAYEGH, 2009).

Repúblicas particulares se fixam por locação de imóveis, podendo ser com intermediação de uma empresa imobiliária local ou com contratos diretamente com o proprietário, e os valores e cláusulas de contrato devem ser considerados com análises de mercado e a legislação de inquilinato. A fundação de uma unidade que se reconhece como parte desse perfil não possui rigor documental e nem segue nenhum tipo de registro, mas acompanha ritos e atividades que outros agrupamentos que também se autodeclararam republicanos. Além disso, como referenciado no primeiro capítulo, a associação de novos membros se dá de maneira passiva tanto para unidades federais quanto particulares.

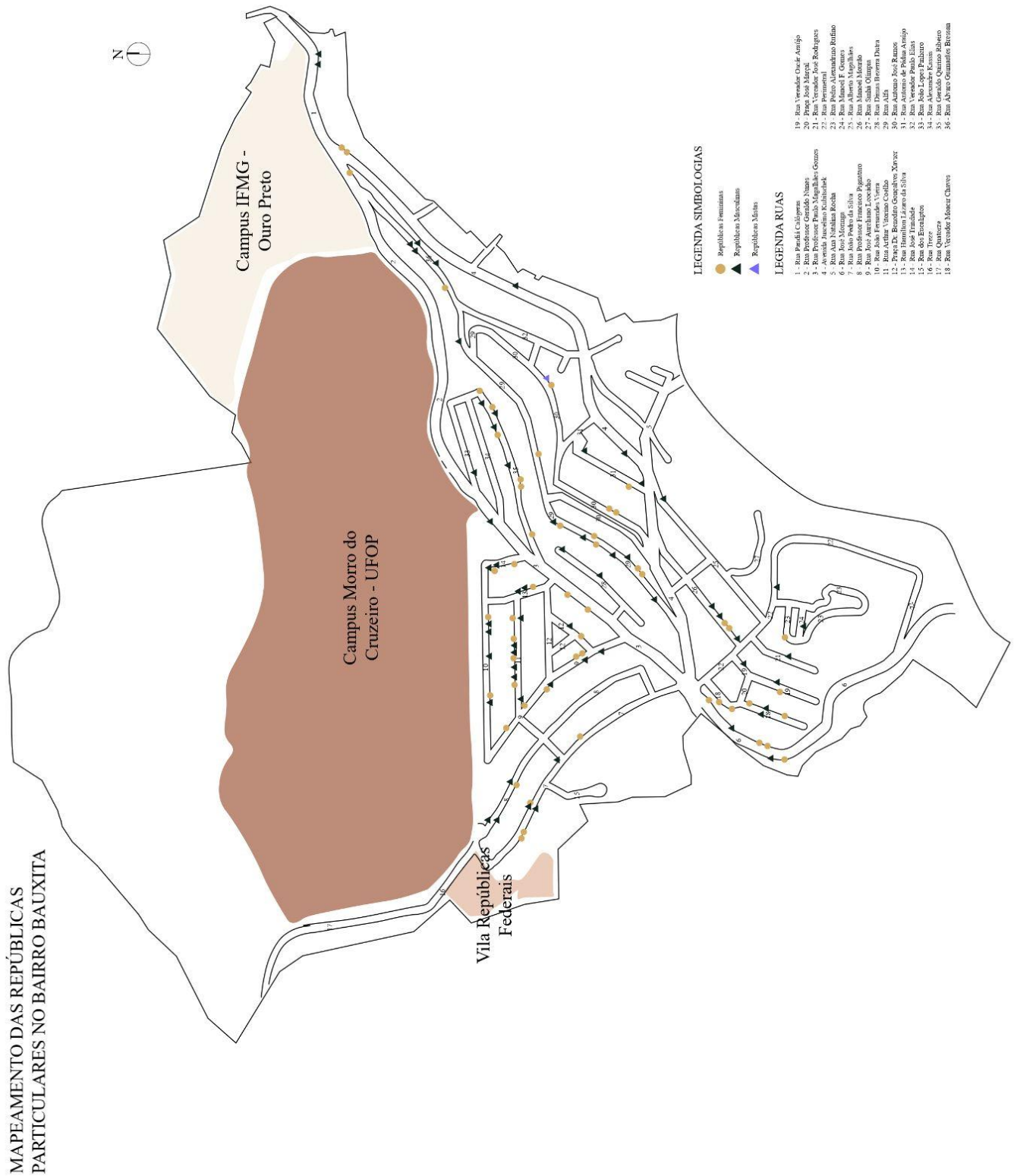
A grande marca dessa virada nas casas compartilhadas está na adoção da chamada cultura republicana, que adota práticas e costumes de convivência comuns para a maioria das repúblicas, contemplando a convivência interna e externa das casas, fortalecendo os vínculos como comunidade à parte, em paralelo à vivência estudantil. Cada núcleo republicano pode adotar e pregar alguns desses costumes conforme o interesse dos moradores atuais e, sendo

assim, muitas vezes morar em uma república não significa que você já vivenciou todas as experiências que a cultura desse grupo traz e poderá trazer.

A cultura aparece como espaço de práticas, representações, símbolos e rituais no qual os jovens buscam demarcar uma identidade juvenil. Longe dos olhares dos pais, professores ou patrões, assumem um papel de protagonistas, atuando de alguma forma sobre o seu meio, construindo um determinado olhar sobre si mesmo e o mundo que os cerca. (PIRES, 2008,p.05 apud. SAYEGH 2009).

Atendendo ao recorte definido neste trabalho, de estudar as repúblicas particulares no bairro Bauxita, foi realizado um levantamento de todas as unidades que se encontram nesta situação. Tais repúblicas encontram-se mapeadas no documento abaixo (Figura 8), com as indicações conforme sejam repúblicas femininas, repúblicas masculinas ou repúblicas mistas.

Figura 8 - Mapeamento das Repúblicas Particulares no Bairro Bauxita



Fonte: elaborado pela autora, como base no WebGis da revisão do Plano Diretor em 2024 e no mapeamento do Google Maps 2024.

Com esse levantamento foi possível identificar 61 repúblicas masculinas, 54 repúblicas femininas e 1 república mista, totalizando 116 unidades de moradia estudantil que participam dos costumes e tradições republicanas, que se espalham e se organizam no bairro, se adaptando às oportunidades de moradia que encontram. Estima-se em média 10 pessoas por república, conforme informações disponíveis nas redes sociais e cálculos preliminares dessa pesquisa.

Este número elevado de moradores por unidades revela a maximização dos espaços dessas moradias, permitindo que os custos de locação, serviços básicos e até compras tornem-se compartilhados e assim menores, atendendo à estudantes com faixas financeiras menores, além claro, da oferta de convivência comunitária tanto como indivíduos quanto como colegas acadêmicos (SAYEGH, 2009). A ausência da regularização das práticas de cultura republicana abre questionamentos a respeito dos limites que esses grupos praticam com membros já associados, futuros novos membros e com os demais perfis de moradores da cidade, no caso de trotes e festas.

A Resolução 1870 do Conselho Universitário da UFOP de março de 2017 aborda questões de trote comuns à comunidade universitária abrangendo também situações pertinentes às ações em moradias republicanas, mas de maneira mais ampla as condições são contrárias aos atos de coerção, violência física e psicológica, intolerância e preconceito, entre outros. Dentre os tópicos, a vigilância e ações de orientação por parte da universidade são previstos, ainda que nem todos os grupos do estudo pratiquem esse tipo de atividade é indicada a responsabilidade da universidade na prevenção e correção.

O debate da escolha do sistema republicano como modo de morar entra em confluência com questões financeiras, interesses em participar das atividades propostas na cultura de cada unidade, a infraestrutura da construção e de mobiliários/eletrodomésticos ofertados condizente com os moradores interessados. Mas o histórico que apontamos remonta como o sistema moldou costumes e marcou a cidade até a atualidade, variando com os seus participantes e sua pluralidade, sendo um dos símbolos do ensino superior em Ouro Preto.

As Repúblicas eram verdadeiras escolas da vida que moldavam o caráter dos estudantes forjando-o para a vida profissional. Ali se aprendia a conviver e tolerar, suplantar as divergências, respeitar a opinião alheia, respeitar a vizinhança, aprimorar o espírito de solidariedade. [...] Seguiam-se regras próprias de cada república, em geral semelhantes (DEQUECH, 1984, p.256 apud. SAYEGH 2009).

3. HABITABILIDADE - ENCONTRO DA NECESSIDADE E O MERCADO

3.1 O mercado imobiliário e os conceitos de especulação e financeirização da moradia.

A relação entre vendedor e comprador estipula os atores da conceituação de mercado, que se aplica à variados produtos os quais identifica-se um valor e uma necessidade. Nas relações imobiliárias, tanto para solo quanto nas construções, a carga legislativa estipula os limites dessa associação (MATOS, BARTKIW, 2013). Especificamente, o presente estudo é voltado ao mercado imobiliário para a locações de imóveis e o conceito de direito à moradia digna para realizar essa atividade.

A Constituição Federal de 1988 identifica o direito à moradia para todos os cidadãos entendendo que essa premissa está relacionada não somente ao acesso às construções, mas também às políticas urbanas e no entendimento da função social das moradias (SANTOS et al., 2022). O Estado é um agente importante para garantir esse direito tendo em vista que ele trabalha nas obras de infraestrutura urbana, elabora políticas de incentivos para um trabalho conjunto do público e privado e principalmente é o responsável pela fiscalização contra ações que possam lesar o cidadão do seu direito (GONÇALVES, 2002). O mercado imobiliário é uma construção social e seu trabalho deve considerar as o grupo a que se destina e a valorização da moeda, e sendo assim, muitas vezes sua movimentação associa os interesses com o bem construído gerando a financeirização das construções.

Apontamos também para o papel da legislação urbanística no estabelecimento de um mercado imobiliário dual, capaz de prover alternativas de localização para as diferentes faixas de poder aquisitivo presentes na cidade, ao mesmo tempo em que se garantia a rentabilidade do investimento imobiliário independente da faixa de renda a que se destinava. (ROLNIK, 2009).

A financeirização e a especulação imobiliária, termos que podem possuir diferentes aplicações a depender do autor e circunstância de análise, são fenômenos que tornam o circuito de vendas e locações ainda mais complexo e dual como apontado por Rolnik. O primeiro pode ser apontado como um meio de capital e crédito fictício de programas de financiamento que tentam lidar com custos estimados na expectativa de valorização do produto (FIX, 2011). Já o segundo, o cenário especulativo, pode ser lido pela associação da

escassez com a alta demanda, sendo que a falta pode ser natural derivada de altas migrações ou provocada (GONÇALVES, 2002).

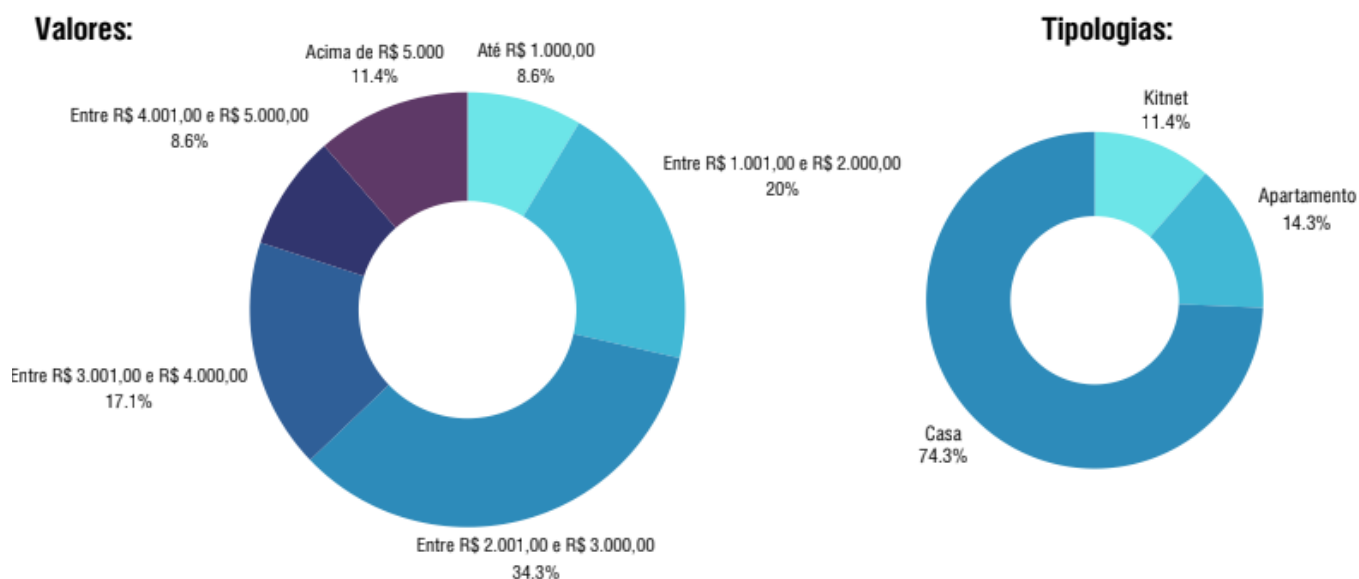
Ambos os fenômenos supracitados podem ser aplicados em situações de vendas de imóveis, mas para o estudo das locações considerar a especulação é importante para entender os embates mercadológicos do grupo de estudo. As locações de imóveis em Ouro Preto atendem à demanda dos fluxos migratórios com grupos de turismo, funcionários de empresas ou comércios e estudantil, e esses grupos encontram-se em concorrência dentro do mercado imobiliário da cidade. A Lei do Inquilinato de 1991 é a principal determinação dos direitos e deveres para a locação de imóveis, entretanto, alguns municípios ainda desenvolvem portarias para orientar ou complementar a legislação nacional e tratar de necessidades específicas da comunidade em que se insere.

A lei em questão rege as locações de bens imóveis públicos, espaços de estacionamento, espaços destinados à publicidade, apart-hotéis, hotéis e residências, para um ou mais locadores. As determinações contratuais são muito embasadas no acordo entre locador e locatário sendo esses principalmente os prazos de contrato e o valor que será praticado, as garantias locatícias podem ser solicitadas em forma de caução, fiança ou fiador. O cenário de reajuste deve ser colocado em contrato prevendo também sua recorrência, sendo que este só poderá ocorrer uma vez a cada 12 meses (BRASIL,1991).

As partes podem definir no contrato um índice de reajuste, como o IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) ou o IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado). É proibido estipular índices de reajuste que violem normas gerais de proteção ao consumidor ou que sejam considerados abusivos. (BRASIL,1991).

No que se refere ao valor praticado, sua determinação é livre e não pode ser feita com base no valor do salário mínimo do momento de análise e nem em relação com as cotações de outras moedas. Além do exposto, é interessante tomar conhecimento das cláusulas que se referem à atualização do aluguel, que deve ser verdadeiramente realizada mediante acordo das partes e se não ocorrer segue processo judicial para validar ou não o novo valor estipulado. E também deve-se atentar aos critérios de rescisão contratual, em casos de novo emprego o locatário poderá sair imediatamente desde que apresente a carta de contratação, em outros cenários deve ser cumprido o prazo de 30 dias de aviso prévio pelo locatário e seu não cumprimento é passível de multa, e o proprietário por sua vez não possui restrições e nem prazos para solicitar a liberação do imóvel (BRASIL, 1991).

Figura 9 - Mapeamento dos aluguéis praticados em Ouro Preto/MG e as tipologias das moradias.



Fonte: Pesquisa Morar em Ouro Preto, Projeto de Extensão Mutirão, 2024.

As repúblicas estudantis particulares fazem parte do conjunto denominado locatário e se submetem ao desígnio do mercado imobiliário regional e da legislação indicada, podendo ser feitos os vínculos por meio de uma agência de gerenciamento de imóveis ou com contratos direto com o proprietário da residência. Morar é necessário e direito coletivo, mas com a competitividade do mercado da região de Ouro Preto, fenômenos como da financeirização e especulação podem surgir e gerar outras complexidades nesse processo.

Contrapondo questões que dificultam o acesso à moradia digna, tanto para compra de terras/construções e na locação de moradias surge o contexto de políticas públicas. São ações com finalidade construção e concessão de novas unidades habitacionais para pessoas em vulnerabilidade financeira e social, reforma e melhoria das moradias principalmente em áreas de risco e/ou condições precárias, subsídios e financiamentos para compra ou construção das moradias, ações de regularização fundiária, entre outros.

Em Ouro Preto, por meio de notícias no site da prefeitura, encontramos dados a respeito de proposta para a construção de habitações sociais, inserção no programa MCMV, ações de regularização fundiária, serviços de engenharia e arquitetura social e auxílio moradia. Conceitualmente o auxílio moradia representa um valor mensal para pessoas em situação de vulnerabilidade para se estabelecerem em uma moradia digna. No município de estudo, o valor identificado é de R\$700,00, e é uma opção relativa ao cenário de locações de imóveis do estudo.

3.2 A função social da moradia - o que é esse direito afinal?

A identificação de termos é um importante passo nessa caracterização, diferenciando moradia de habitação. O primeiro, aplicado legalmente pela Constituição de 88 e utilizado no presente estudo, indica a conjunção de fatores que permitem condições mínimas para o estabelecimento da vida do indivíduo e já o segundo direciona-se à parte física literal da construção (DOMINGUES, 2013). Esse conjunto de indicadores relaciona-se ao entendimento dessa função social a que se pretende resguardar o indivíduo e abre questões do que qualifica ou não essa moradia.

Documentos nacionais e internacionais debatem o assunto de maneira a entender a relação do indivíduo com sua moradia e quais deveriam, de fato, ser focos de interesse de modo a oferecer dignidade ao morar. No Brasil podem ser indicados com maior destaque a Constituição Federal de 1988; Lei 10257 de 2001 - Estatuto da Cidade; Lei 11124 de 2005 - Disposições acerca do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e Lei 11481 de 2007 - Regularização Fundiária de Interesse Social em Imóveis da União (VIRGINIO et. al., 2024).

Apesar de não possuir um consenso de critérios entre muitos dos documentos, em uma publicação do Comitê sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da ONU de 1991 são elencados 7 orientações nessa temática que podem ser aplicadas ao estudo. São elas:

- Segurança da posse: “Independentemente do tipo de posse, todas as pessoas devem possuir um grau de segurança de posse que garanta proteção legal contra despejo forçado, assédio e outras ameaças.”;
- Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura: “Uma moradia adequada deve conter certas instalações essenciais para saúde, segurança, conforto e nutrição. [...] acesso sustentável a recursos naturais e comuns, água potável, energia para cozinhar, aquecimento e iluminação, instalações sanitárias e de lavagem, meios de armazenamento de alimentos, descarte de lixo, drenagem do local e serviços de emergência.”;
- Questões Econômicas: “Os custos financeiros pessoais ou domésticos associados à moradia devem ser mantidos em um nível que não ameace ou comprometa a obtenção e a satisfação de outras necessidades básicas. [...] De acordo com o princípio da acessibilidade, os inquilinos devem ser protegidos por meios apropriados contra níveis de aluguel excessivos ou aumentos de aluguel.”;

- Habitabilidade: “Uma habitação adequada deve ser habitável, no sentido de proporcionar aos habitantes espaço adequado e protegê-los do frio, da umidade, calor, chuva, vento ou outras ameaças à saúde, riscos estruturais e vetores de doenças.”;
- Acessibilidade: “Moradia adequada deve ser acessível a todos aqueles que têm direito a ela. Grupos desfavorecidos devem ter acesso pleno e sustentável a recursos habitacionais adequados. [...] levar plenamente em conta as necessidades especiais de moradia desses grupos.”.
- Localização: “Moradias adequadas devem estar localizadas em um local que permita o acesso a opções de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outras instalações sociais. Isso se aplica tanto em grandes cidades quanto em áreas rurais [...]. Da mesma forma, as moradias não devem ser construídas em locais poluídos nem na proximidade imediata de fontes de poluição que ameacem o direito à saúde dos habitantes.”;
- Adequação Cultural: “A forma como a habitação é construída, os materiais de construção utilizados e as políticas que os apoiam devem permitir adequadamente a expressão da identidade cultural e da diversidade da habitação.”(ONU - CDESC, 1991).

Essas colocações permitem uma análise mais completa da colocação de uma moradia tanto para o indivíduo como para o meio urbano/rural em que irá se inserir. Permite que em casos de locação, como no presente estudo, o locador investigue melhor suas opções de mercado, questione e solicite intervenções se necessário tanto ao locatário quanto à ação pública.

4. DIAGNÓSTICOS DAS MORADIAS E DINÂMICA DE MERCADO PARA REPÚBLICAS PARTICULARES

A partir dos conceitos do capítulo anterior e como opção metodológica foram aplicados dois questionários: Mercado Imobiliário e as Repúblicas Particulares e Qualidade das Moradias das Repúblicas Particulares. As respostas foram recebidas de forma voluntária até 15 dias após o envio e os resultados foram tratados de forma a preservar as identidades de pessoas ou grupos (repúblicas) que contribuíram. Como incentivo à participação foi feito um sorteio de um fardinho de cerveja para os participantes.

Foram desenvolvidas 24 perguntas para cada questionário. A descrição das perguntas e opções de respostas podem ser consultadas no Apêndice 01 deste trabalho. As 5 primeiras perguntas tem o objetivo de quebrar o gelo e colher informações gerais e as demais questões se relacionam com os critérios que qualificam a moradia. Dos resultados, foram obtidas 17 respostas no formulário de Mercado Imobiliário e as Repúblicas Particulares e 30 respostas no formulário de Qualidade das Moradias das República. Proporcionalmente, com base na Figura 8 - Mapeamento das Repúblicas Particulares no Bairro Bauxita, o primeiro formulário representa 14,65% de adesão e o segundo 25,85% de adesão.

Para a análise das respostas serão considerados os critérios indicados na Figura 10 - Critérios para validação da função social da moradia, com base nas orientações indicadas no capítulo anterior apresentada no Comitê sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais da ONU, de 1991 com ênfase no uso das cores para a identificação e qualificação das respostas.

Figura 10 - Critérios para validação da função social da moradia.

Segurança da Posse	“[...] todas as pessoas devem possuir um grau de segurança de posse que garanta proteção legal contra despejo forçado, assédio e outras ameaças. ”
Disponibilidade de Serviços e Instalações	“Uma moradia adequada deve conter certas instalações essenciais para a saúde, segurança, conforto e nutrição. ” Acesso à saneamento básico, eletricidade, conforto climático e acústico, serviços de emergência.
Economicidade	A moradia não é adequada, se o seu custo ameaça ou compromete outros direitos humanos dos ocupantes.
Habitabilidade	“Uma habitação adequada deve ser habitável, no sentido de proporcionar aos habitantes espaço adequado e protegido. ” Deve-se considerar as demandas dos usuários e a usabilidade dos comodos da moradia.
Acessibilidade	“Grupos desfavorecidos devem ter acesso pleno e sustentável a recursos habitacionais adequados. ”
Localização	A moradia não deve ser isolada de oportunidades de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outras instituições sociais ou, se localizadas em áreas poluídas ou perigosas.
Adequação Cultural	A moradia não é adequada se não respeitar e levar em conta a expressão da identidade cultural dos moradores. Deve-se considerar as possibilidades de convivência social que a moradia pode proporcionar.

Fonte: produzido pela autora com base nos critérios da página 23.

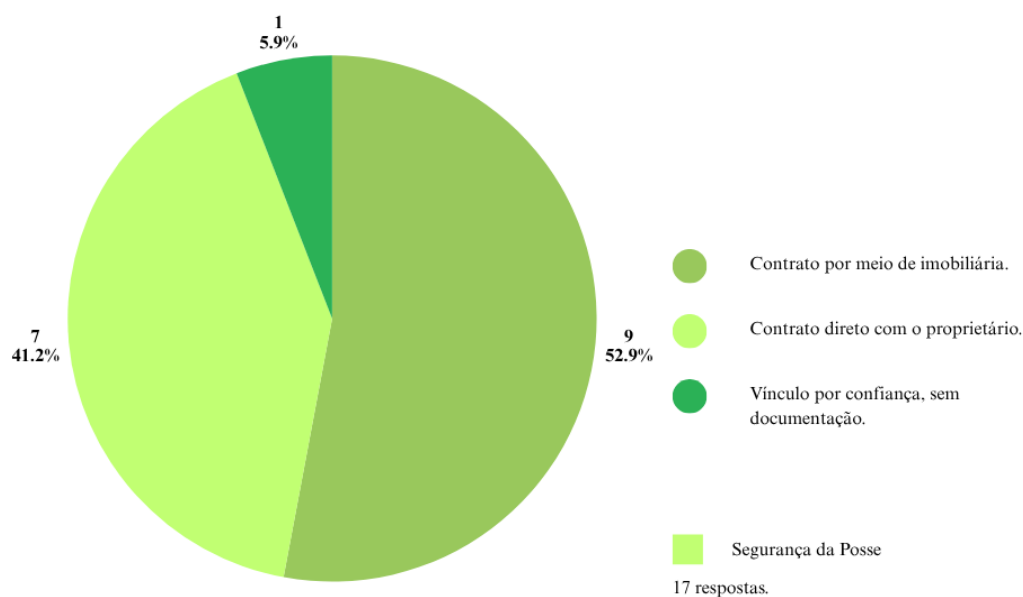
4.1 Questionário 01 - Mercado Imobiliário e as Repúblicas Particulares

O questionário aplicado busca entender a relação de locação de imóveis dentro do recorte das repúblicas particulares, como são feitas as vinculações e os valores praticados. Também são questionadas as estruturas oferecidas pelo custo. No total das 24 questões 10¹ foram convertidas para análise:

¹ As demais respostas foram desconsideradas pois indicaram falta de compreensão dos participantes e portanto apresentam retornos incoerentes e com risco de falha para as análises.

- Questão 06 - “Como foi feita a locação do imóvel em que se encontram?”.

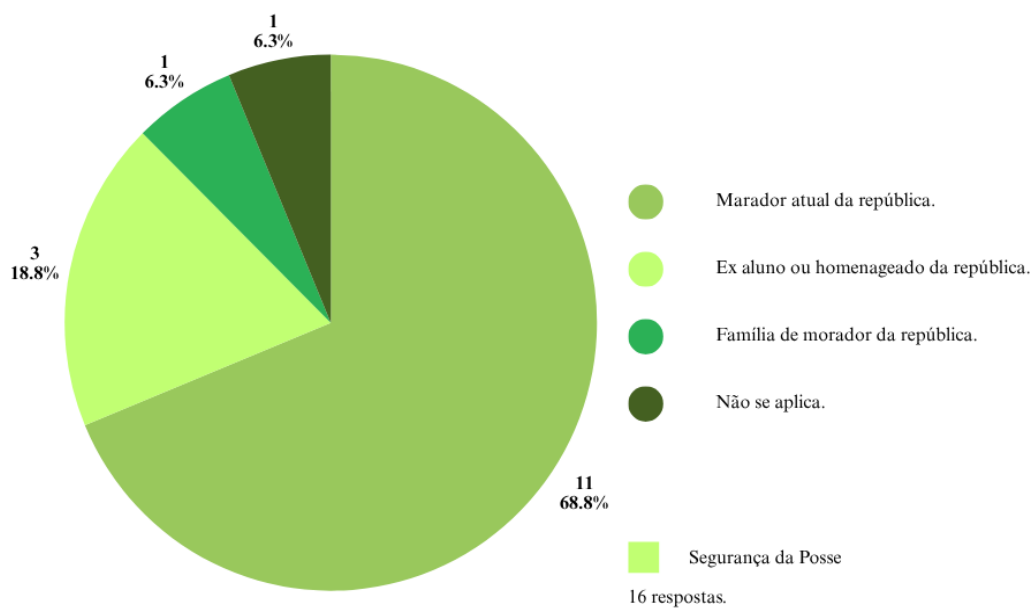
Gráfico 01 - Resposta questão 06 do questionário 01.



Fonte: produzido pela autora.

- Questão 07 - “Em caso de vínculo com documentação, tipo contato, identifique qual o vínculo do representante da parte da república:”.

Gráfico 02 - Resposta questão 07 do questionário 01.



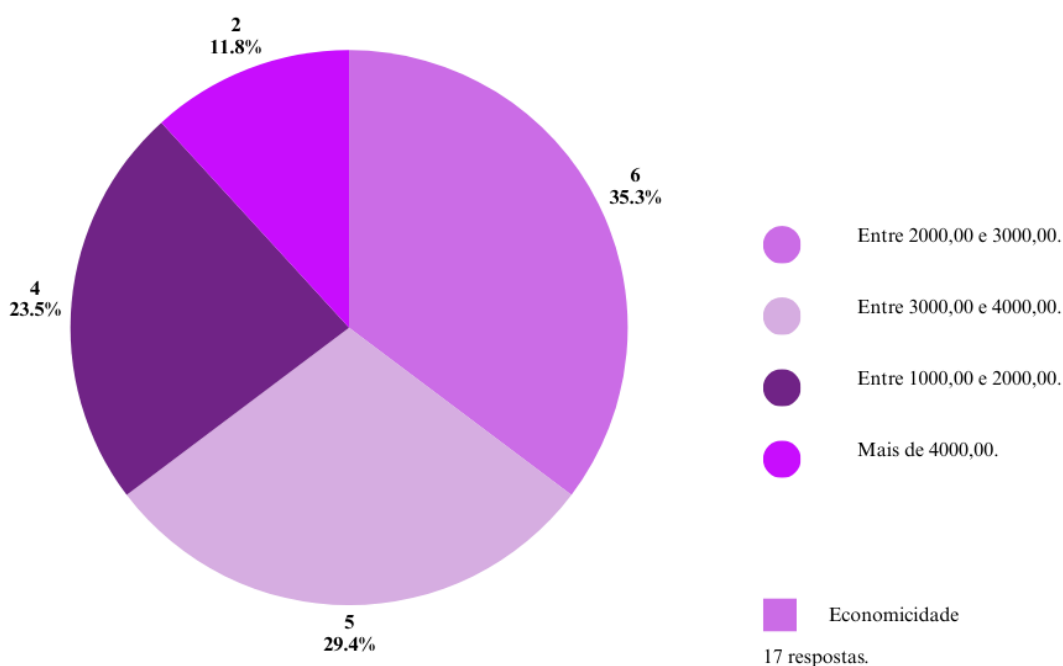
Fonte: produzido pela autora.

Como apontado no Capítulo 4, conforme a Lei do Inquilinato, a formalização documental do vínculo e a identificação das partes é fundamental na locação de um imóvel. O documento deve ser registrado devidamente para que tenha validade e pode ser gerido tanto por uma empresa externa quanto de maneira autônoma, mas a ausência deste pode desenvolver circunstâncias danosas tanto ao locador quanto ao locatário.

O sistema republicano estudado abre margem para que a responsabilidade desses contratos possa ser feita em nome tanto de pessoas que vão usufruir no momento da locação quanto por representantes familiares ou pessoas que já fizeram parte do grupo de moradores anteriormente. É importante considerar que a responsabilidade passada à outros que não se encontram na moradia pode dificultar situações de comunicação e decisões contratuais, mas de maneira pontual à circunstância republicana, a opção por ex moradores é mais interessante pois assegura um representante fixo da república para esse vínculo.

- Questão 09 - “Qual a média do valor do aluguel da moradia?”.

Gráfico 03 - Resposta questão 09 do questionário 01.

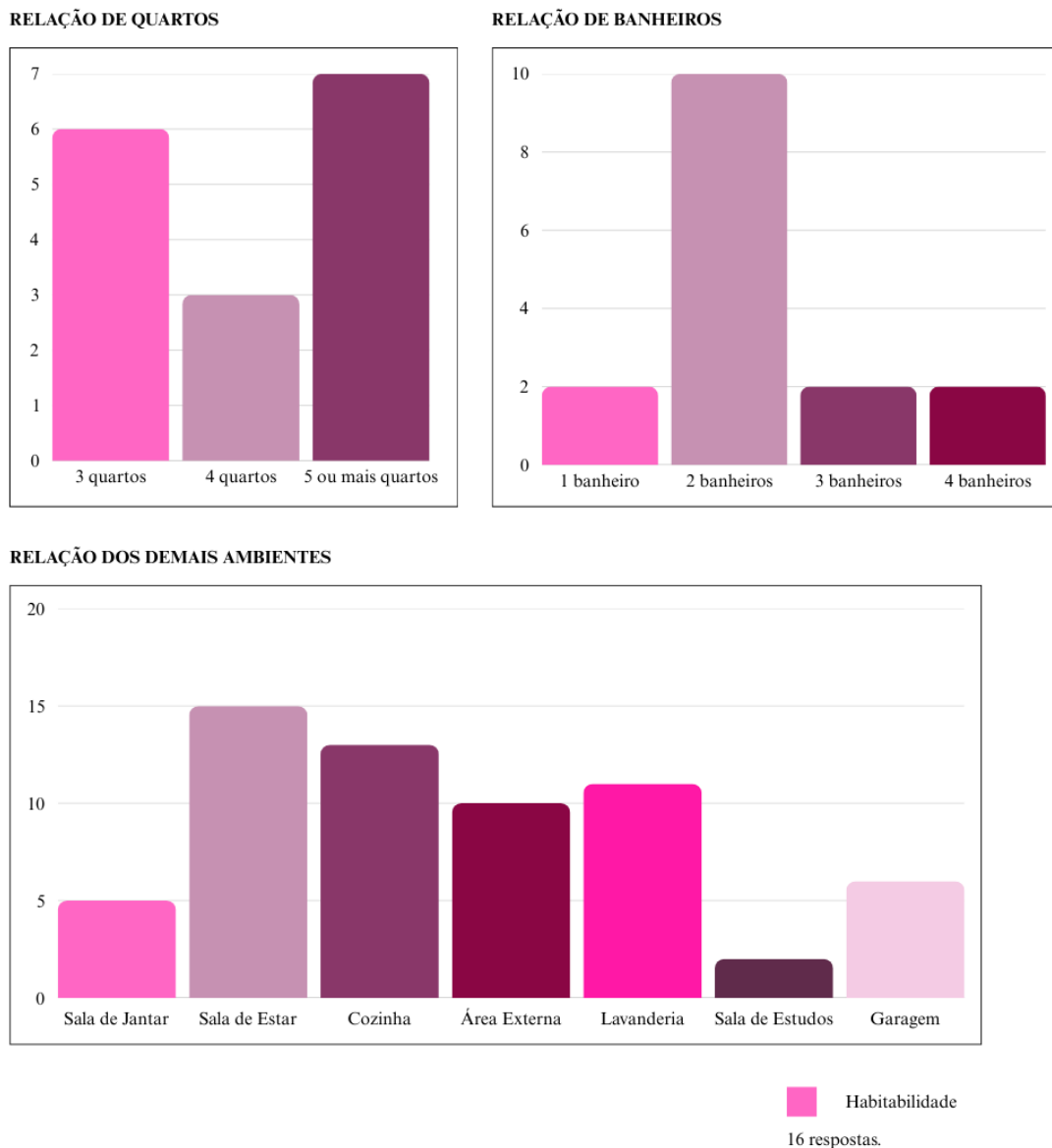


Fonte: produzido pela autora.

A maior parte dos aluguéis se concentra em valores a partir de R\$2000,00 até mais de R\$4000,00, valor a ser considerado na divisão total dos custos da moradia. A média de 10 moradores por república cobre os valores tanto de aluguel quanto de energia, água, compras básicas, internet e outros, portanto quanto mais cara a locação mais os valores pesam individualmente.

- Questão 10 - “Identifique os cômodos da moradia e a quantidade de cada um por favor:”.

Gráfico 04 - Resposta questão 10 do questionário 01.



Fonte: produzido pela autora.

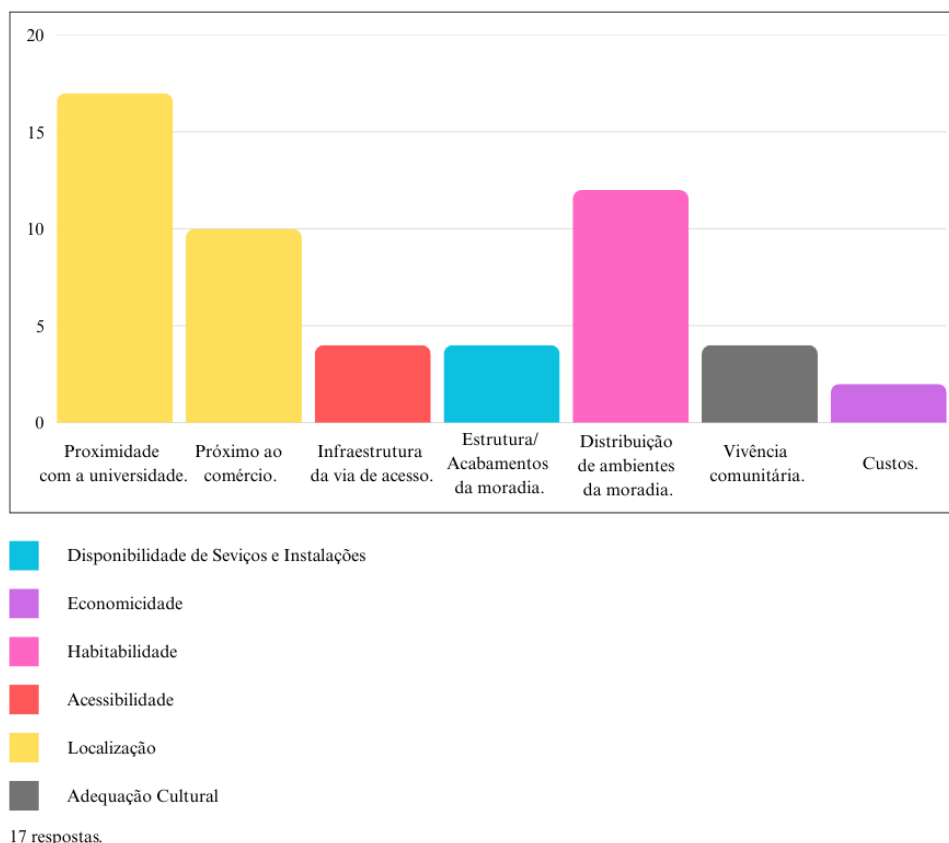
Dos cômodos que as moradias ofertam foi feita a separação dos quartos e banheiros entendendo seu uso principal para alojamento compartilhado. O volume de quartos pelo uso compartilhado é interessante e permite ainda alguns usos individuais, entretanto a maior parte das respostas indicam uma maioria com 2 sanitários que pode ser um problema em caso de horários comuns dos usuários.

Também nos chama atenção a relação de cômodos extra que as residências possuem. Tendo em vista um uso mais de passagem e não de permanência, a presença de ambientes como a sala de estudos e sala de jantar não são tão comuns. Abrindo o questionamento das

razões de sua baixa ocorrência, entendemos que pode ser tanto uma decisão do proprietário no momento da construção, quanto uma escolha dos locadores, a fim de aumentar o número de quartos, por questões financeiras.

- Questão 11 - “Quais motivos influenciaram na escolha da locação da sua moradia atual:”.

Gráfico 05 - Resposta questão 11 do questionário 01.

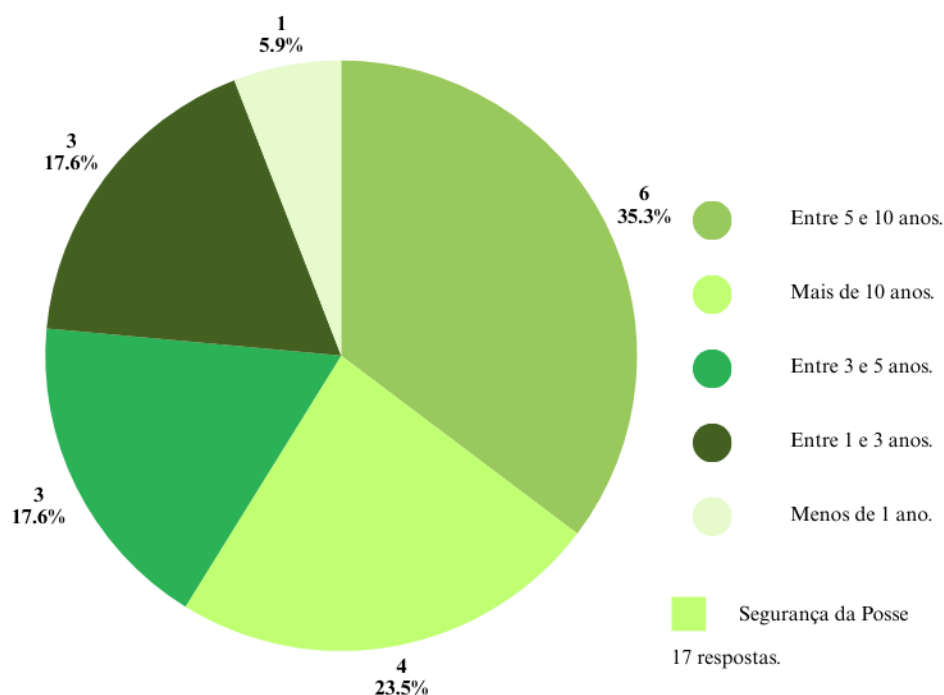


Fonte: produzido pela autora.

Alicerçada à questão anterior, a principal motivação da escolha das moradias se dá pela localização em relação à universidade seguida pela relação de ambientes que ela possui. A baixa consideração dos outros critérios de qualificação podem sugerir que muitas dessas moradias se colocam em situações pouco qualificadas em detrimento de um fim específico, no caso a localidade como ponto focal. É importante verificar também a ausência de respostas que se relacionam com o critério da acessibilidade, uma vez que a universidade recebe um grupo variado de pessoas com deficiência (PcD), pode ser um sinal de falha nas moradias para recebê-los e até uma característica de segregação.

- Questão 13 - “A quanto tempo estão na atual moradia?”.

Gráfico 06 - Resposta questão 13 do questionário 01.

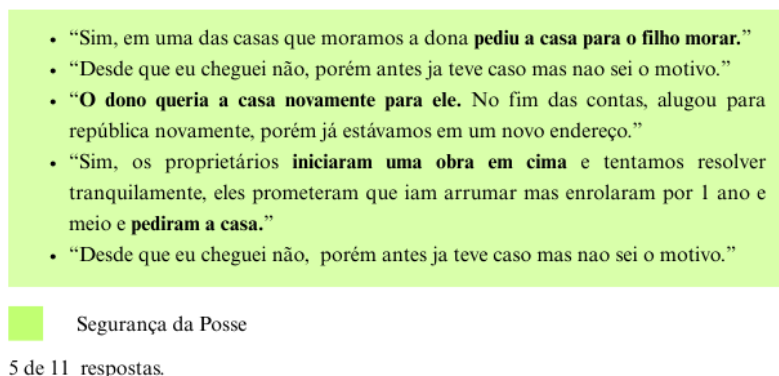


Fonte: produzido pela autora.

Com o prazo médio dos contratos de locação em 36 meses ou 3 anos, a maior parte se encontra com prazos maiores que esse, o que pode indicar o trabalho de uma estabilidade construída entre locador e locatário. A partir das prioridades aplicadas para a escolha dessas moradias pode-se entender essa manutenção de tempo da locação em favorecimento da localidade do imóvel.

- Questão 19 - “Já passaram por processo de desocupar imóvel por pedido do proprietário? Se sim, qual a motivação apontada?”.

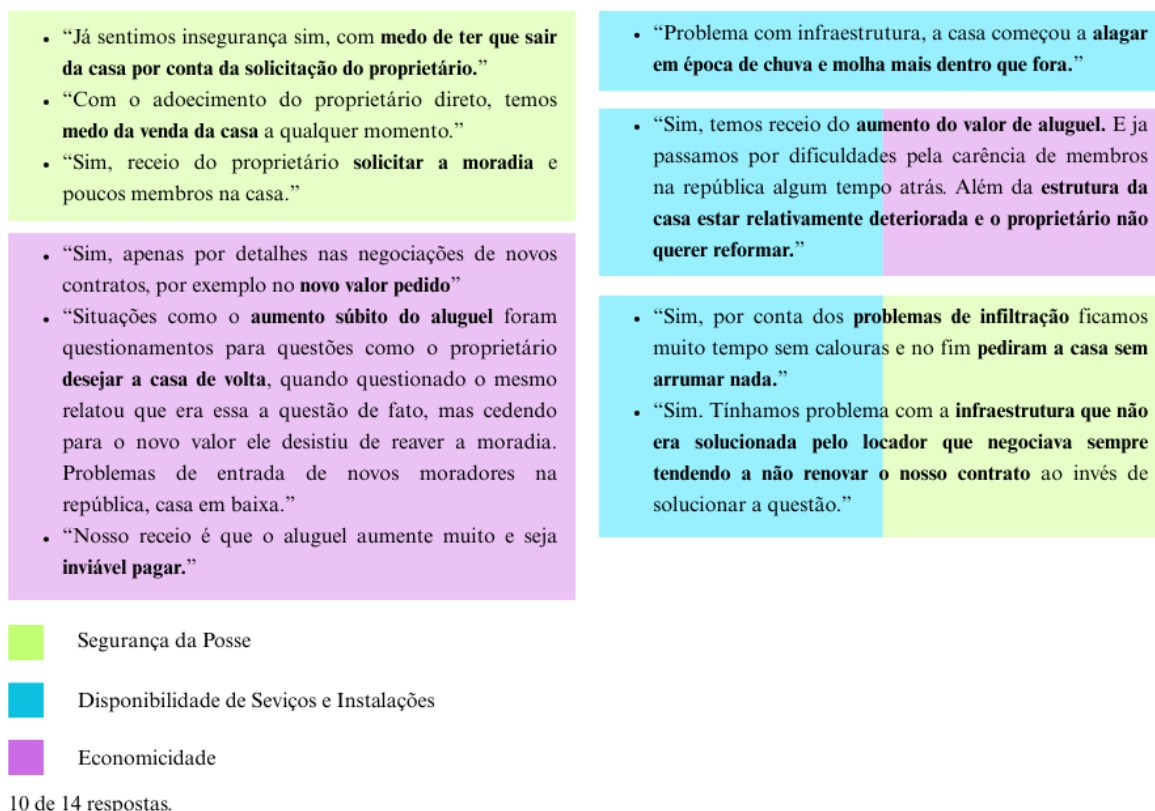
Gráfico 07 - Resposta questão 19 do questionário 01.



Fonte: produzido pela autora.

- Questão 20 - “Já sentiram insegurança em permanecer na moradia atual ou anterior? Se sim, por qual motivo?”.

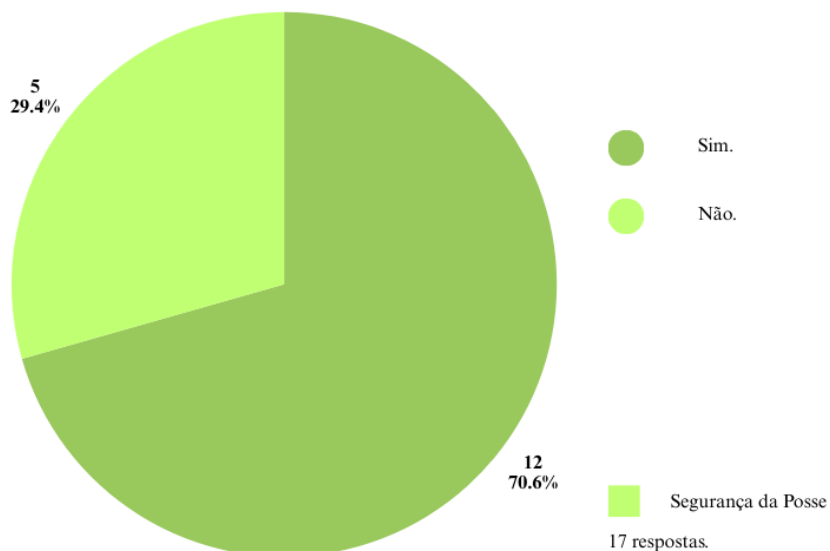
Gráfico 08 - Resposta questão 20 do questionário 01.



Fonte: produzido pela autora.

- Questão 22 - “Já sentiram insegurança em permanecer na moradia atual ou anterior? Se sim, por qual motivo?”.

Gráfico 09 - Resposta questão 22 do questionário 01.



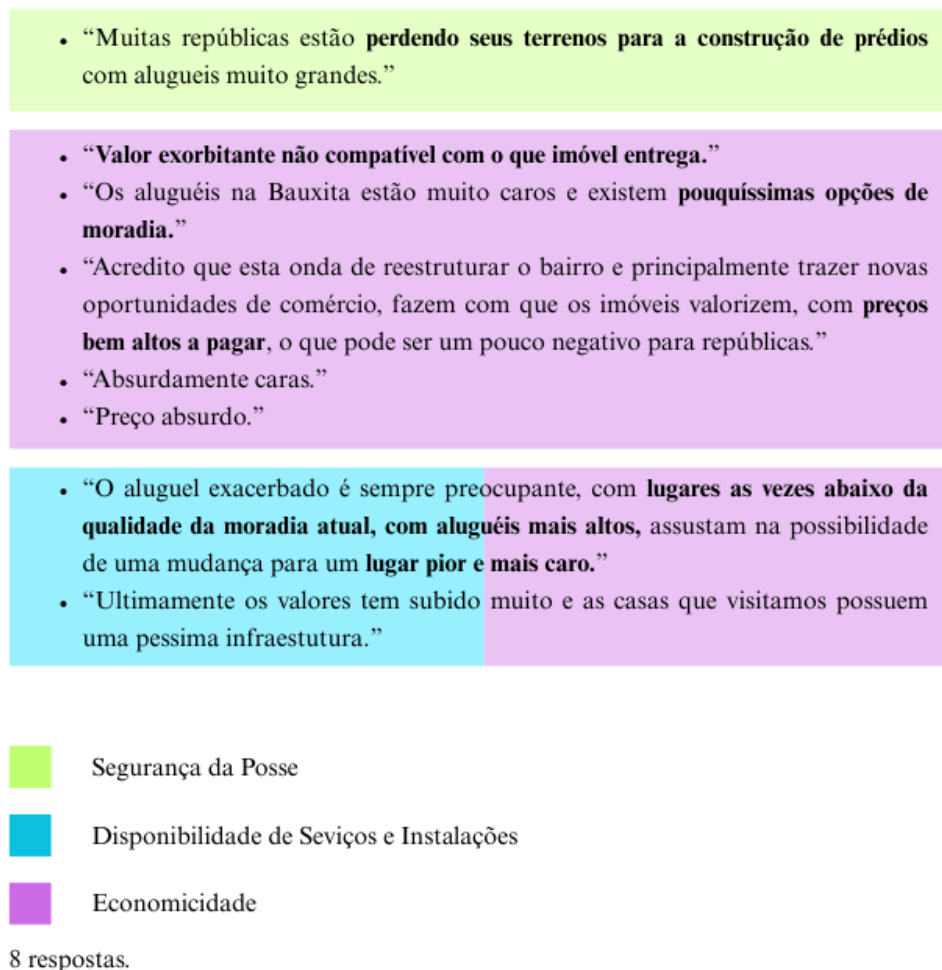
Fonte: produzido pela autora.

As últimas 3 respostas reforçam as análises anteriores confirmando a hipótese de que a estabilidade de tempo das locações se dá em detrimento de critérios mínimos da qualidade da moradia. Por exemplo, nos depoimentos de insegurança, presenciamos a convivência com falhas de infraestrutura, custos mais altos e até ações exploratórias na posse do imóvel.

Situações de despejo ou de desocupação dos imóveis tanto passiva quanto ativa são ainda mais alarmantes. Legalmente não existem impeditivos para que o proprietário solicite o imóvel ao locador e com isso as razões tornam-se de exclusiva decisão do mesmo assim como o momento de execução, contrariando o critério de segurança da posse.

- Questão 24 - “Existem outras questões relacionadas à locação de imóveis na Bauxita que você gostaria de dizer? Tanto pontos positivos quanto negativos são bem vindos e contribuem para a pesquisa.”.

Gráfico 10 - Resposta questão 24 do questionário 01.



Fonte: produzido pela autora.

Nossa última questão em análise se deu de maneira livre e espontânea pelos participantes retratando um Mercado Imobiliário que possui uma alta demanda mas uma regulamentação legal frágil. Esse cenário dificulta o acesso à moradia que cumpra os critérios mínimos de sua qualidade e dignidade, além de aquecer os sistemas de compra e venda de maneira que o indivíduo torna-se ainda mais vulnerável e passivo nessas relações.

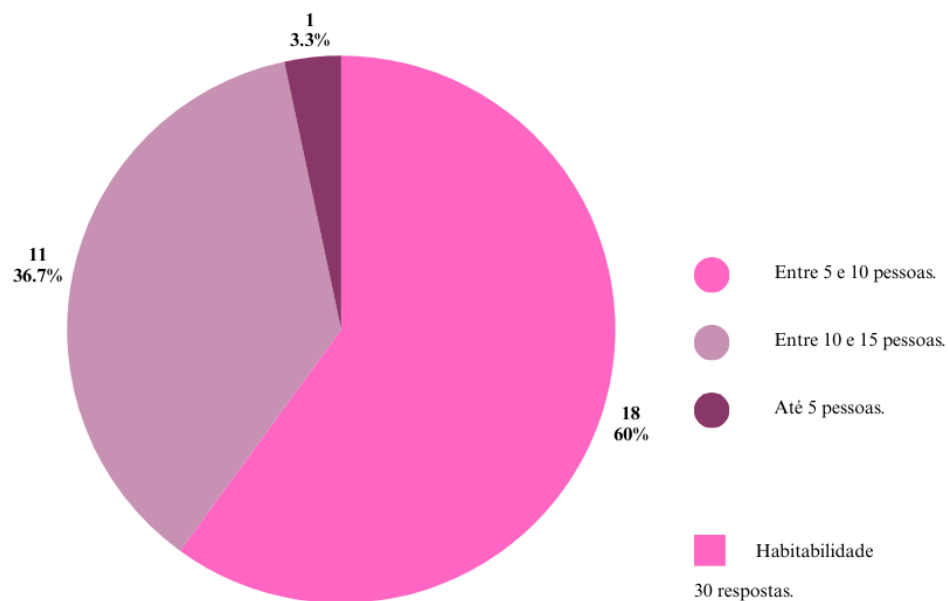
Uma consideração importante a partir do comentário de novas construções é no entendimento de mudança comportamental do mercado de construção civil da região que impacta posteriormente no mercado imobiliário. Construções com o perfil de múltiplos andares podem ser novas oportunidades para a moradia das repúblicas particulares ou abrir novos obstáculos dentro dos embates que a competição de modos de morar passam para garantir suas moradias.

4.2 Questionário 02 - Qualidade das Moradias das Repúblicas Particulares

O questionário em questão é voltado para a coleta de informações das estruturas e o uso das moradias para unidades de repúblicas particulares. No total das 24 questões 13² foram convertidas para o estudo com dados para essa análise:

- Questão 04 - “Quantas pessoas comportam ao total a sua atual moradia?”.

Gráfico 11 - Resposta questão 04 do questionário 02.



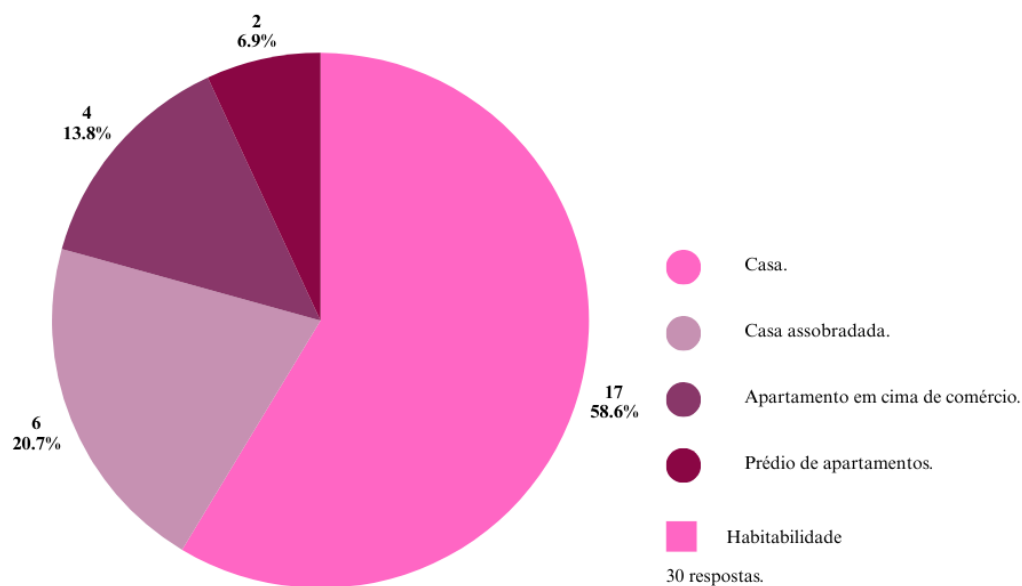
Fonte: produzido pela autora.

O número de maior recorrência reforça a estimativa calculada pela autora da média de 10 moradores por república particular, é importante entender que os ambientes dos imóveis devem ser suficientes para comportar devidamente os grupos à que se destinam, além claro da relação urbana para atendê-los.

² As demais respostas foram desconsideradas pois indicaram falta de compreensão dos participantes e portanto apresentam retornos incoerentes e com risco de falha para as análises.

- Questão 06 - “Como é a construção da moradia?”.

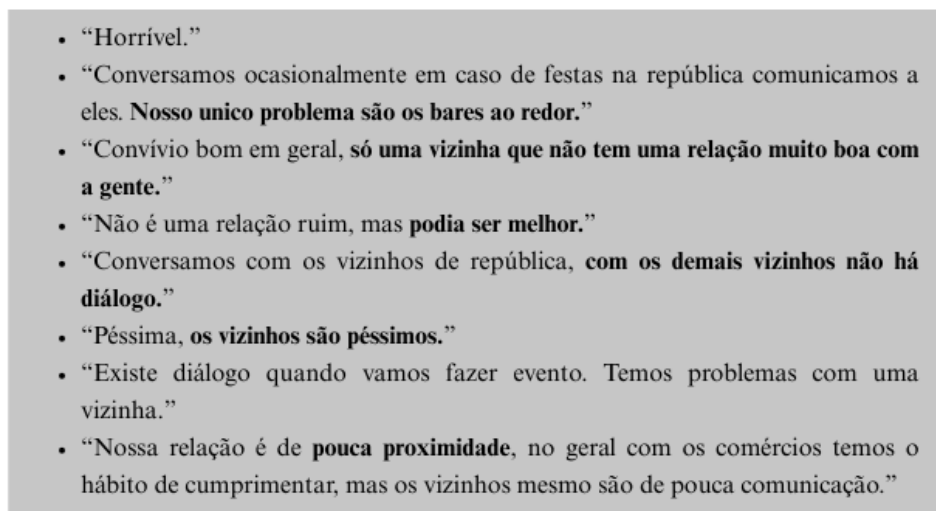
Gráfico 12 - Resposta questão 06 do questionário 02.



Fonte: produzido pela autora.

- Questão 12 - “Como é a relação com os vizinhos?”.

Gráfico 13 - Resposta questão 12 do questionário 02.



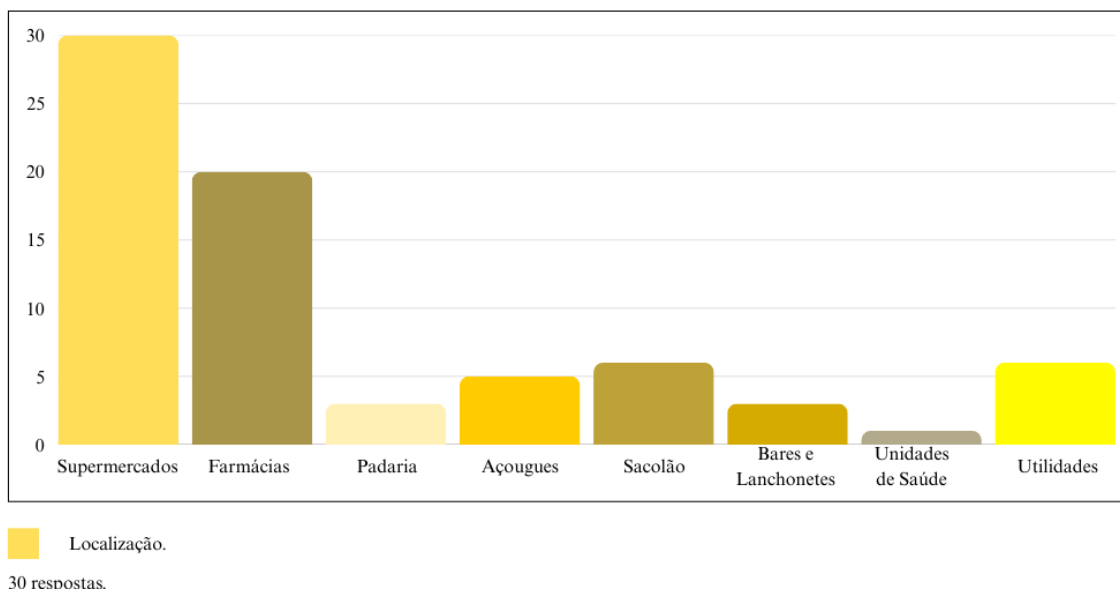
Adequação Cultural

8 em 30 respostas.

Fonte: produzido pela autora.

- Questão 17 - “Quais comércios de itens básicos e serviços vocês mais frequentam?”.

Gráfico 14 - Resposta questão 17 do questionário 02.



Fonte: produzido pela autora.

A variedade de estruturas das construções indica um bairro em mudança e com diferentes relações entre moradores e o meio urbano em que se insere. Se o imóvel encontra-se associado à outro uso, comercial ou habitacional, a relação entre usuários é fundamental em sua qualidade de vida mas também interfere no modo de morar que os indivíduos praticam.

A relação comunitária sinaliza um contato morno, com poucos espaços comuns e confortáveis de interação entre vizinhos, sendo esse um impeditivo para que o locador possa se estabelecer de maneira positiva. Essa dificuldade pode ter origem dos diferentes perfis de moradores na região e das condutas individuais, tendo em vista que, apesar do caráter estudantil do bairro é importante considerar que muitos moradores naturais de Ouro Preto, pessoas à trabalho e outros perfis que compõem a vizinhança e essa interação deve ser desenvolvida de maneira equilibrada sem retirar liberdades de ambas as partes.

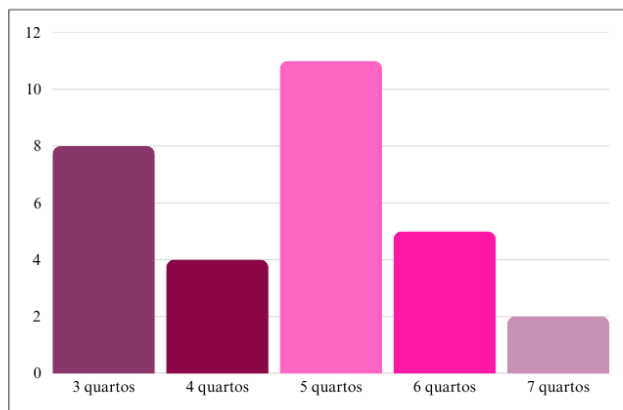
Identifica-se um alto uso de supermercados/mercados e farmácias, em detrimento dos outros serviços ofertados na região. A baixa procura ou uso dos demais pontos comerciais em relação aos dois mais expressivos suscita dúvidas de sua funcionalidade e necessidade para a rotina dos moradores do perfil republicano, mas também sobre as possibilidades e destinações financeiras que os mesmos possuem.

- Questão 07 - “Quantos quartos tem na moradia?”.
- Questão 08 - “Quantos banheiros tem na moradia?”.

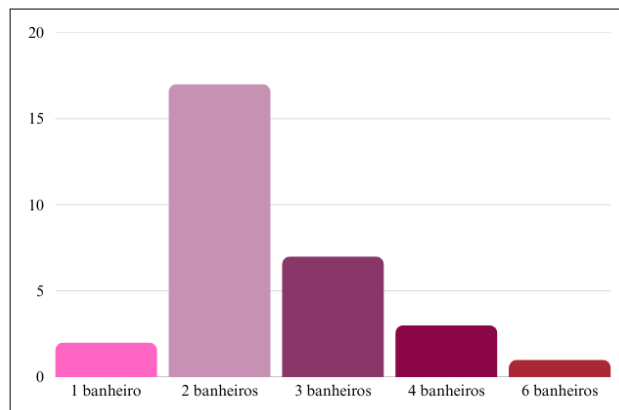
- Questão 09 - “Identifique os outros cômodos e a quantidade de cada um por favor.”.

Gráfico 15 - Resposta das questões 07, 08 e 09 do questionário 02.

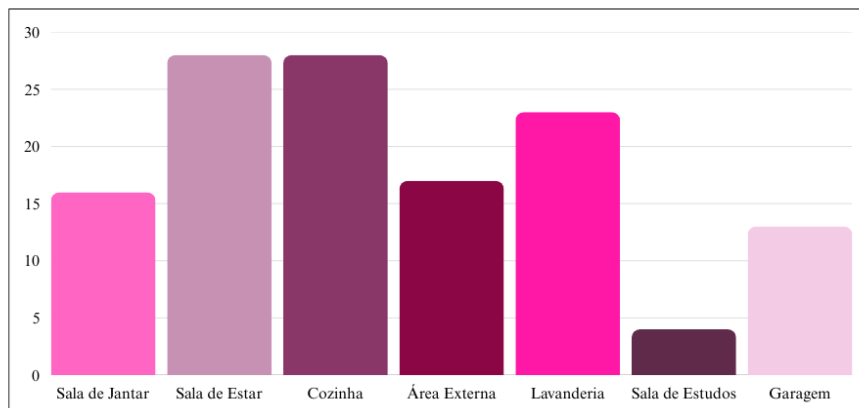
RELAÇÃO DE QUARTOS



RELAÇÃO DE BANHEIROS



RELAÇÃO DOS DEMAIS AMBIENTES



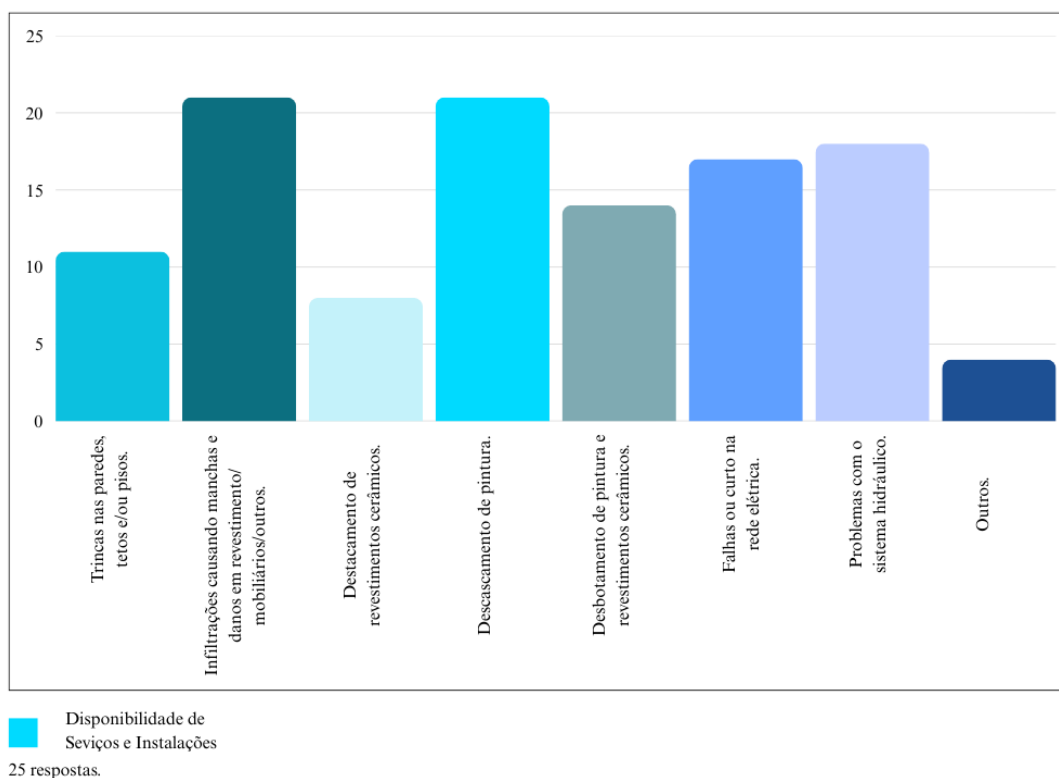
Habitabilidade

30 respostas.

Fonte: produzido pela autora.

- Questão 20 - “Já tiveram problemas com a infraestrutura ou a manutenção da residência? Se sim, identifique quais:”.

Gráfico 16 - Resposta da questão 20 do questionário 02.



Fonte: produzido pela autora.

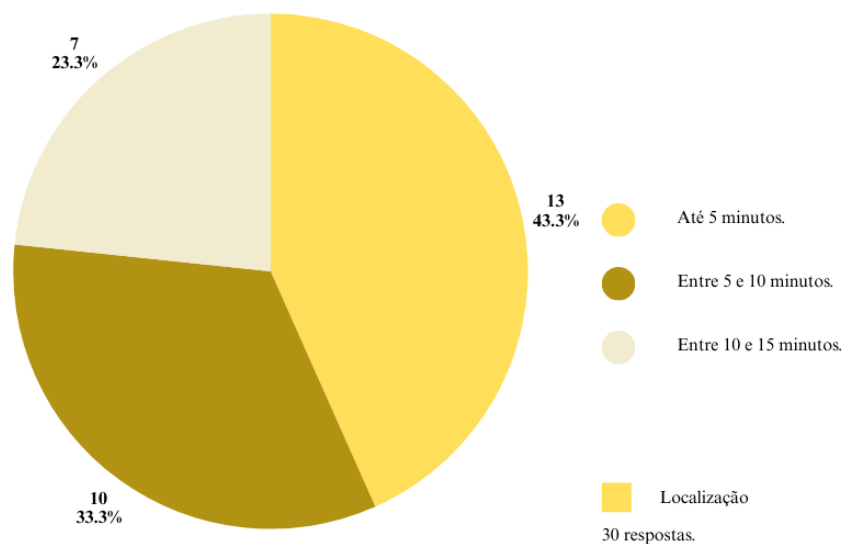
O número de quartos sinalizados na pesquisa reforçam seu uso compartilhado entre dois ou mais moradores. Em relação à Questão 06 deste mesmo questionário, o volume de dormitórios também é possível pela preferência ou maioria das construções com características de casa térrea ou de apartamentos que reproduzam esse perfil.

Um comparativo importante é com a Questão 10 do questionário 01, onde as mesmas perguntas foram aplicadas para um grupo menor de participantes em um contexto de temática diferente. Apesar de possuir uma maior participação no segundo questionário, valida-se a característica do modo de morar com maior foco em dormitórios e áreas comuns como cozinha, sala de estar, jantar e lavanderia. A presença de áreas externas é fundamental para que a moradia se torne um local para atividades que favoreçam a permanência do indivíduo.

O desenvolvimento de patologias ou ausência de elementos de infraestrutura são comuns e com gatilhos que podem surgir de diferentes origens. Esses danos e problemas podem ser de responsabilidade do proprietário ou do locador à medida que são devidamente registrados em contrato, mas em vista das determinações legais não existe indicação de responsabilidade das partes, apenas por acordo comum.

- Questão 10 - “Caminhando da sua moradia até a universidade, qual a média de tempo de caminhada?”.

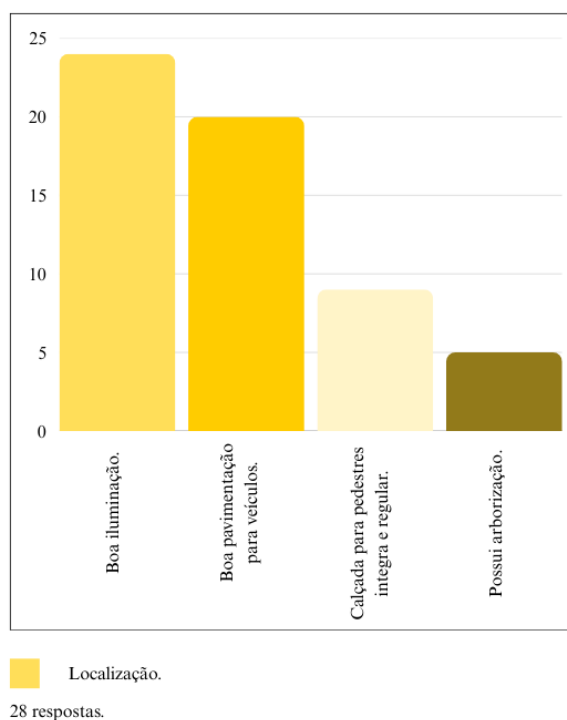
Gráfico 17 - Resposta da questão 10 do questionário 02.



Fonte: produzido pela autora.

- Questão 21 - “Como é a infraestrutura da rua da moradia?”.

Gráfico 18 - Resposta da questão 21 do questionário 02.



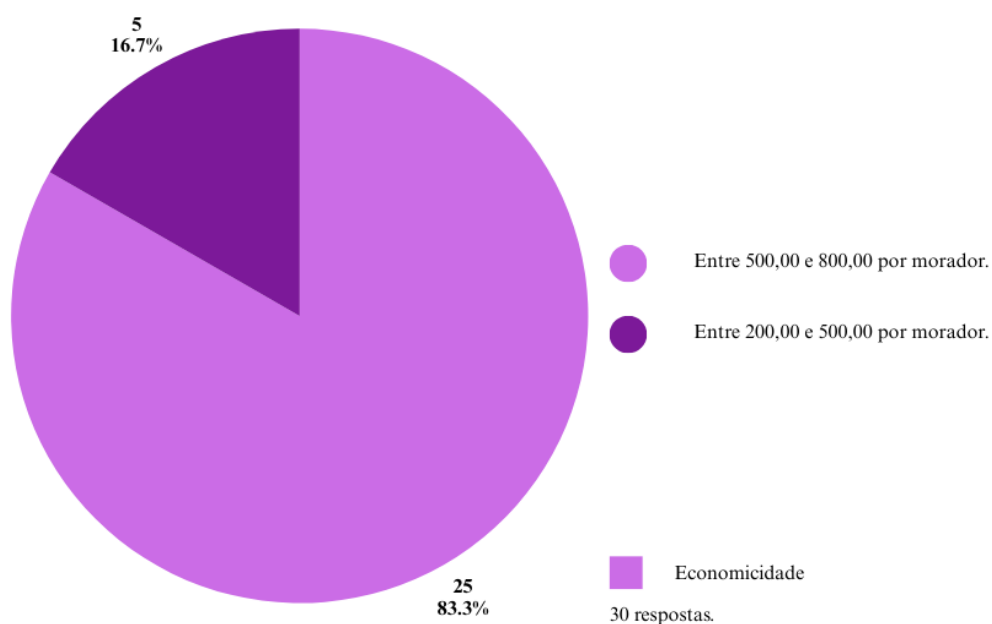
Fonte: produzido pela autora.

A caminhabilidade entre a moradia e a universidade concretiza o critério de escolha da moradia pela localização que foi assinalada na Questão 11 do questionário 01. Com respostas tão difusas é possível questionar se opções de locomoção por outro meio de transporte e distâncias de outro bairro são efetivos na cidade, se os custos são acessíveis e o tempo total de deslocamento poderiam incentivar uma mudança para regiões mais afastadas mas que cumprisse com outros critérios de qualidade para a locação.

Os elementos urbanos para esse acesso é falho, pois a regularidade e qualidade dos passeios para pedestres pode significar acidentes e até atrasos no tempo de locomoção. A arborização também é um fator importante mas que fica em segundo plano e torna o processo de pertencimento e apropriação das áreas urbanas menos atrativo.

- Questão 13 - “Qual o valor médio da caixinha por morador?”.

Gráfico 19 - Resposta da questão 13 do questionário 02.



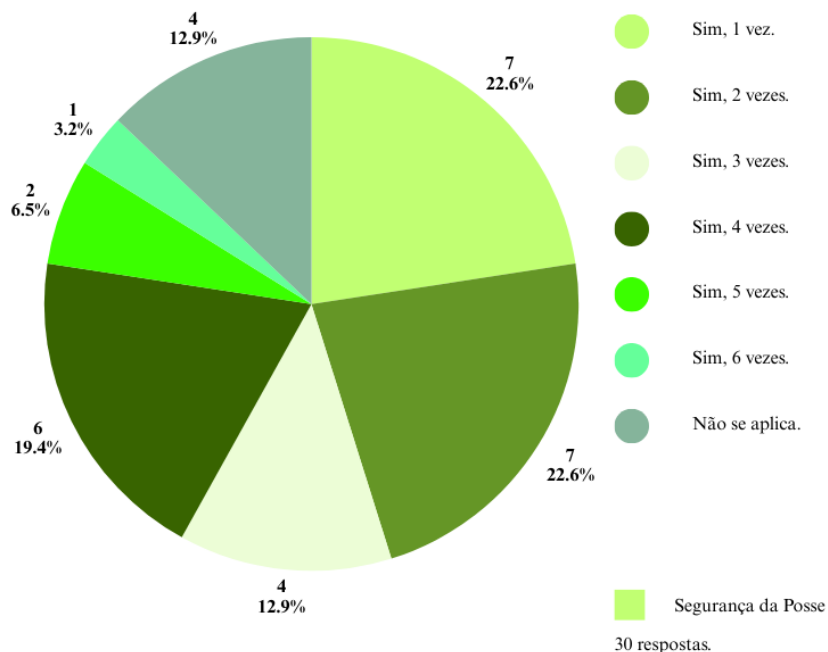
Fonte: produzido pela autora.

Em comunicação com os estudos do questionário 01, o valor por membro das repúblicas particulares é determinante para sua manutenção e para o fortalecimento da oferta de um custo mais acessível. Pela média de 10 membros por moradia, os custos de moradia, englobando aluguel, serviços básicos, compras e outros, ficam entre 5000,00 e 8000,00 por cada moradia republicana. E com base na Questão 09 do questionário 01, se considerarmos que valores de aluguel dos participantes da pesquisa pode-se inferir que representam pelo menos 50% desses valores. O compartilhamento dessas locações contribui para que aluguéis

altos tenham um impacto menor na conta individual, mas se a locação não está em sua melhor lotação esse custo pode simbolizar uma crise financeira.

- Questão 18 - “Desde a fundação da república houve mudança de endereço? Se sim, quantas vezes?”.

Gráfico 20 - Resposta da questão 18 do questionário 02.



Fonte: produzido pela autora.

Em sua maioria as repúblicas particulares passam por processo de mudança e desocupação de imóveis, tanto em benefício individual quanto por demandas do locador. A ausência de sistema de proteção para mudanças não planejadas e até mesmo de registro dessas informações ocultam casos de abuso que possam se desenvolver nesses cenários.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS - ENCONTRO ENTRE NECESSIDADE E POSSIBILIDADE PARA AS MORADIAS REPUBLICANAS

O estudo de caso contribuiu para conferir e confirmar falhas no sistema de ofertas e locações de imóveis do bairro Bauxita, segundo a ótica do grupo de estudo das repúblicas particulares. A partir dos critérios de validação utilizados é possível sintetizar os dados tais como:

- Casos relativos à Segurança da Posse: apesar de ter registrado dados que sinalizam uma relação estável, como o tempo de permanência na moradia atual e presença de contratos válidos com o método de garantia por fiador, alguns depoimentos podem simbolizar relações de abuso e ameaça. Algumas das contribuições nos formulários sinalizam insegurança no contato com os proprietários e uma sequência grande de mudanças nas moradias que não é benéfica nem aos indivíduos e nem ao mercado imobiliário regional.
- Casos relativos à Disponibilidade de Serviços e Instalações: retornos sobre patologias na locação e problemas da infraestrutura dos imóveis são nítidos nos dados coletados, a ausência da responsabilidade direta para solucioná-los dificulta que esse direito seja cumprido e cobrado se necessário. Por não estar entre as demandas principais desse perfil de morador, alguns podem até já estar presentes desde o momento de escolha e início da locação, agravando as situações.
- Casos relativos à Economicidade: o perfil de locador que representa um grupo grande de usuários é geralmente associado com custos mais altos e dentro do sistema de moradias estudantis esse esforço conjunto se dá justamente para a redução desse impacto financeiro. Alguns depoimentos apontam essa relação como sendo um conformismo e não um trabalho que se faz pelas possibilidades reais desses grupos de maneira que outros critérios assumam frente, como é o caso de privilegiar a localização da moradia.
- Casos relativos à Habitabilidade: com moradias que apresentam falhas nos critérios de Disponibilidade de Serviços e Instalações a segurança do usuário já encontra-se comprometida. Mas, um pouco mais, também se fere esse critério com dados que sinalizam moradias com número de cômodos de convivência restritos, poucas áreas de permanência que favoreçam a apropriação dos moradores, tornando o espaço de morar em uma situação mais próxima do conceito de dormitório em seu uso.

- Casos relativos à Acessibilidade: uma consideração vaga nas análises, tendo em vista que outros tantos critérios ficam defasados, e por consequência torna-se subconsiderada no processo de locação desses imóveis.
- Casos relativos à Localização: os depoimentos e taxas analisadas satisfazem essa análise configurando que a região de estudo apresenta instalações básicas e oportunidades de interesse ao perfil de morador de estudo, como a proximidade com a universidade. Ainda assim, casos de infraestrutura das vias devem ser tomados com atenção principalmente em casos de usuários com demandas particulares limitadoras em sua locomoção.
- Casos relativos à Adequação Cultural: relações um pouco mais complexas e até difíceis com a vizinhança são marcas que demandam uma atenção maior pois podem interferir no bem estar e rotina que marcam suas identidades.

Podemos então considerar que muitos critérios estão marcados por problemas ou falhas que geram uma dificuldade de se inserir no meio urbano de estudo e em estabelecer a moradia digna como descrito na legislação. Sendo assim, retornando nas questões da pesquisa, existem sim desafios e muito a se desenvolver na qualidade dessas locações conforme listado.

Do entendimento de ações de apoio e que atuariam na assistência dos direitos mínimos para o estabelecimento das moradias das repúblicas particulares podem ser feitas algumas sugestões:

1. Desenvolvimento da política pública de Reforma Social da Prefeitura de Ouro Preto com a administração da Universidade Federal de Ouro Preto: com um levantamento detalhado das unidades republicanas na cidade e suas necessidades pela universidade o programa de reforma social consegue desenvolver um calendário de assistência bem direcionado, como também promover oficinas que favorecem a autonomia desses grupos para solucionar questões de infraestrutura e instalações.
2. Na ação conjunta da administração pública e universidade, o desenvolvimento da Política Pública do Aluguel Social: realizando o levantamento e registro de vulnerabilidade por grupos do perfil das repúblicas, promover auxílios mensais tanto para os custos de locação quanto para iluminação, saneamento, internet e outras necessidades. Essa parceria pode se estender também como ação de interesse para as empresas desses serviços, promovendo subsídios municipais para as mesmas e descontos para os usuários.

3. Criação de uma rede de Orientação Jurídica dos Direitos de Locação: uma ação com palestras e acompanhamento em cenários de fechamento de contrato para que os mesmos sejam mais assertivos e mitigando cenários abusivos.

Os apontamentos do presente estudo se desenvolvem no nicho das repúblicas particulares mas podem também servir como uma referência sobre as dificuldades de outros perfis de moradores da região. É importante que a relação comercial e a possibilidade de uma vida com qualidade sejam aplicadas tanto em relação aos imóveis quanto no meio urbano, de tal forma que o direito de morar com qualidade deixe de alimentar cenários de exclusão e abuso e seja entendido pela ótica da justiça sócio-espacial e do direito aplicado.

6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre a locação de imóveis urbanos. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm>. Acesso em: 11 jan. 2025.

CARLOS, Ana Fani A. Crise urbana. São Paulo: Editora Contexto, 2015. E-book. p.9. ISBN 9788572448802. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788572448802/>. Acesso em: 24 mai. 2025.

COMITÊ DAS NAÇÕES UNIDAS SOBRE DIREITOS ECONÔMICOS, SOCIAIS E CULTURAIS. Comentário Geral nº 4: O direito à moradia adequada. 1991. Disponível em: <https://www.refworld.org/legal/general/cescr/1991/en/53157>. Acesso em: 8 ago. 2025.

DEQUECH, David. Isto Dantes em Ouro Preto: crônicas. Belo Horizonte: Sografe, 1984.

DOMINGUES, Eduardo Garcia Ribeiro Lopes. Moradia não é Mercadoria / Housing is not Merchandise. Revista de Direito da Cidade, [S. l.], v. 5, n. 1, p. 197–233, 2013. DOI: 10.12957/rdc.2013.9729. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/rdc/article/view/9729>. Acesso em: 13 ago. 2025.

ESTANQUE, Elísio. As Repúblicas de Coimbra, entre o passado e o presente. Coimbra: Centro de Estudos Sociais, 2005. Não paginado. Disponível em: <<http://www.ces.fe.uc.pt/opinioao/ee/001.php>>

FIX, Mariana de Azevedo Barretto. Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil. [s.l.]: Universidade Estadual de Campinas, 2011. Disponível em: <https://repositorio.unicamp.br/acervo/detalhe/815022>.

FRANZONI, Maria Avila. Liberdade e luta: movimento estudantil e a expansão das repúblicas federais de Ouro Preto durante a transição política. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Ouro Preto, Ouro Preto, 2021.

GONÇALVES, Juliano Costa. A especulação imobiliária na formação de loteamentos urbanos: um estudo de caso. Dissertação (Mestrado) - Universidade Estadual de Campinas, Campinas/SP, 2002.

IGLÉSIAS, Francisco. Apresentação. In: CARVALHO, José Murilo de. A Escola de Minas de Ouro Preto. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2002, p.15-20.

KLINK, Jeroen; SOUZA, Marcos Barcellos de. Financeirização: conceitos, experiências e a relevância para o campo do planejamento urbano brasileiro. Cadernos Metr pole, v. 19, n. 39, 2017. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/cm/a/wnqNTmk8zCWNXp5x3pFRyYp/>.

MACHADO, Otávio Luiz. (Org.). Repúblicas de Ouro Preto e Mariana: trajetórias e importância. Recife: Centro de Tecnologia e Geociências, Coordenação de Extensão, Universidade Federal de Pernambuco, 2007.

MARICATO, Erm nia. Habitação e cidade. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2019.

MATOS, Débora; BARTKIW, Paula Izabela Nogueira. Introdução ao Mercado Imobiliário. INSTITUTO FEDERAL DO PARANÁ, [s.n.], 2013.

MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO. Sistema de Seleção Unificada (SISU). Ministério da Educação, [s.d.]. Disponível em: <https://accessunico.mec.gov.br/sisu?utm_source=link+interno&utm_medium=referral&_ga=2.63763183.1132028275.1669034481-487461384.1669034481>.

PIRES, Eliane. Juventude e Noite: Espaços Diferenciados. In: SEMINÁRIO FAZENDO G NERO, 8., 2008, Florianópolis. Anais..., Florianópolis: Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de Filosofia e Ciências Humanas, 2008. 1 CD-ROM.

PREFEITURA MUNICIPAL DE OURO PRETO. Programa Um Teto   Tudo, regularização fundiária, revisão do Plano Diretor e muitos outros projetos melhoram as condições de vida da população. Disponível em: <https://www.ouropreto.mg.gov.br/index.php?page=noticia&id=3834>. Acesso em: 20 ago. 2025.

REAL FM. Escola de Farmácia da UFOP completou 183 anos. Real FM, [s.d.]. Disponível em: <<https://real.fm.br/noticia/2149/escola-de-farmacia-da-ufop-completou-183-anos>>. Acesso em: 07 mar. 2025.

ROLNIK, Raquel. Moradia adequada é um direito!, 19 out. 2009. Disponível em: <<https://raquelrolnik.wordpress.com/2009/10/19/moradia-adequada-e-um-direito/>>. Acesso em: 09 jan. 2025.

_____. Para além da lei: legislação urbanística e cidadania., s.d. Disponível em: <<https://raquelrolnik.wordpress.com/wp-content/uploads/2009/08/paraalemdalei.pdf>>. Acesso em: 10 jan. 2025.

_____. Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2019.

SALA DE IMPRENSA. As Repúblicas de Coimbra, entre o passado e o presente (Parte 1). Sala de Imprensa, [s.d.]. Disponível em: <<https://saladeimprensa.ces.uc.pt/index.php?col=opinioao&id=1831>>. Acesso em: 07 mar. 2025.

SANTOS, Angela Moulin Simões Penalva; LUFT, Rosangela Marina; MEDEIROS, Mariana Gomes Peixoto. Direito à moradia: um direito social em construção no Brasil – a experiência do aluguel social no Rio de Janeiro. Revista do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, v. 22, n. 3, set. 2018. Disponível em: <<https://ipea.gov.br/ppp/index.php/PPP/article/view/548>>. Acesso em: 07 mar. 2025.

SAYEGH, Liliane Márcia Lucas. Dinâmica urbana em Ouro Preto: conflitos decorrentes de sua patrimonialização e de sua consolidação como cidade universitária. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2009.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE OURO PRETO. UFOP em números. Universidade Federal de Ouro Preto, [s.d.]. Disponível em: <<https://ufop.br/ufop-em-numeros>>

_____. Modalidade de gestão compartilhada. Universidade Federal de Ouro Preto, [s.d.]. Disponível em: <<https://prace.ufop.br/assistencia-estudantil/moradia-estudantil/modalidade-de-gestao-compartilhada>>

_____. Resolução CUNI nº 1870, de 2017. Proibição de Trotes na UFOP. Disponível em: <https://www.soc.ufop.br/public/files/RESOLUCAO_CUNI_1870.pdf>. Acesso em: 20 ago. 2025.

VARGAS, Heliana C.; ARAUJO, Cristina Pereira de. Arquitetura e Mercado Imobiliário. Barueri: Manole, 2014. E-book. p.III. ISBN 9788520446393. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788520446393/>. Acesso em: 05 jun. 2025.

VIRGINIO, Kamila Matias; BEZERRA, Josué Alencar. ADEQUAÇÃO HABITACIONAL: A CARACTERIZAÇÃO DA MORADIA DE QUALIDADE NO BRASIL. Revista Políticas Públicas & Cidades, [S. l.], v. 13, n. 2, p. e1397, 2024. DOI: 10.23900/2359-1552v13n2-369-2024. Disponível em: <https://journalppc.com/RPPC/article/view/1397>. Acesso em: 21 maio. 2025.

APÊNDICE 01 - QUESTIONÁRIOS 1 E 2

1. Questionário 01 - Mercado Imobiliário e as Repúblicas Particulares

Descrição Inicial: “Olá pessoal! Me chamo Victória Trindade, sou aluna do curso de graduação em Arquitetura e Urbanismo, e MD, moradora da República Jóia Rara. A presente pesquisa é um mapeamento para contribuir com meu trabalho de conclusão de curso cujo tema é Entre a Tradição e o Mercado: Estudo sobre a locação de imóveis para repúblicas estudantis no Bairro Bauxita - Ouro Preto/MG. Sendo membro do sistema republicano de Ouro Preto pude vivenciar as dificuldades e superações que as repúblicas particulares passam para garantir suas moradias e quero com esse trabalho dar visibilidade ao modo de morar republicano para que possam se estabelecer de maneira justa e com qualidade. Especificamente neste formulário gostaria de verificar como se dá o processo de locação de imóveis para repúblicas e as determinantes do contrato, identificando se existem desacordos da legislação ou possíveis ações abusivas. Não serão publicados nomes dos entrevistados e das repúblicas, que serão substituídos por um código na redação final do trabalho, mantendo suas respostas de maneira anônima. Responder o questionário leva cerca de 5 minutos e nenhuma pergunta é obrigatória, portanto, se se sentirem desconfortáveis com algum questionamento fiquem a vontade para pular. Somente é necessária UMA RESPOSTA POR REPÚBLICA. Prazo: este formulário receberá respostas até o dia 23/06³. Obrigado por contribuírem com esse estudo!”

Título 01: “Questões de Identificação. As próximas perguntas serão para meu uso e gestão das respostas, recobrando que as respostas serão mantidas anônimas. São 5 questões.”.

Questão 01 - Você é membro de qual república? (Resposta curta e aberta).

Questão 02 - Sua república se coloca como: (Resposta múltipla escolha).

- a) República Particular Masculina.
- b) República Particular Feminina.
- c) República Particular Mista.

Questão 03 - Quantos anos a república tem? (Resposta múltipla escolha).

- a) Até 5 anos de fundação.
- b) Entre 5 e 10 anos de fundação.

³ O prazo de resposta se estendeu até o dia 30/06 de maneira a possibilitar o máximo possível de tempo para participação.

- c) Entre 10 e 20 anos de fundação.
- d) Entre 20 e 30 anos de fundação.
- e) Mais de 30 anos de fundação.

Questão 04 - Quantas pessoas comportam ao total a sua atual moradia? (Resposta múltipla escolha).

- a) Até 5 pessoas.
- b) Entre 5 e 10 pessoas.
- c) Entre 10 e 15 pessoas.
- d) Mais de 15 pessoas.

Questão 05 - Se tiver vagas, identifique quantas por favor: (Resposta por escala de 1 à 10).

Título 02: “Questões do Mercado Imobiliário. As próximas perguntas serão para identificação do processo de locação de um imóvel pelas repúblicas particulares. São 19 questões.”.

Questão 06 - Como foi feita a locação do imóvel em que se encontram? (Resposta múltipla escolha).

- a) Contrato por meio de imobiliária.
- b) Contrato direto com o proprietário.
- c) Vínculo por confiança, sem documentação.
- d) Outros (aberta para digitar).

Questão 07 - Se solicitados métodos de garantia identifique qual/quais: (Resposta múltipla escolha).

- a) Morador atual da república.
- b) Ex-aluno ou homenageado da república.
- c) Familiar de morador da república.
- d) Não se Aplica.
- e) Outros (aberta para digitar).

Questão 08 - Em caso de vínculo com documentação, tipo contato, identifique qual o vínculo do representante da parte da república: (Resposta caixas de várias seleções).

- a) Valor caução.
- b) Fiadores.
- c) Vinculação com empresas seguradoras.
- d) Não se Aplica.
- e) Outros (aberta para digitar).

Questão 09 - Qual a média do valor do aluguel da moradia? (Resposta múltipla escolha).

- a) Menos de 500,00.
- b) Entre 500,00 e 1000,00.
- c) Entre 1000,00 e 2000,00.
- d) Entre 2000,00 e 3000,00.
- e) Entre 3000,00 e 4000,00.
- f) Mais de 4000,00.

Questão 10 - Identifique os cômodos da moradia e a quantidade de cada um por favor: (Resposta longa e aberta). Descrição: Por exemplo: x sala de jantar, x cozinha, x quartos, x banheiros, x vaga de garagem, entre outros.

Questão 11 - Quais motivos influenciaram na escolha da locação da sua moradia atual: (Resposta caixas de várias seleções).

- a) Proximidade com a universidade.
- b) Proximidade com o comércio.
- c) Infraestrutura da rua da moradia (boa iluminação da rua, calçamento íntegro, boa drenagens de águas pluviais).
- d) Estrutura da moradia (como bons revestimentos, portas e janelas íntegras, bons pontos elétricos e hidráulicos).
- e) Distribuição de cômodos da moradia (como tamanho dos quartos, espaço de cozinha, área externa interessante).
- f) Possibilidade de convivência com a vizinhança.
- g) Outros (aberta para digitar).

Questão 12 - Desses mesmos motivos, a ausência de algum te faria desistir da moradia? Se sim, qual? (Resposta caixas de várias seleções).

- a) Proximidade com a universidade.
- b) Proximidade com o comércio.
- c) Infraestrutura da rua da moradia (boa iluminação da rua, calçamento íntegro, boa drenagens de águas pluviais).
- d) Estrutura da moradia (como bons revestimentos, portas e janelas íntegras, bons pontos elétricos e hidráulicos).
- e) Distribuição de cômodos da moradia (como tamanho dos quartos, espaço de cozinha, área externa interessante).
- f) Possibilidade de convivência com a vizinhança.
- g) Outros (aberta para digitar).

Questão 13 - A quanto tempo estão na atual moradia? (Resposta múltipla escolha). Descrição: Considere o tempo desde a fundação da república e quando se fixaram na atual residência.

- a) Menos de 1 ano.
- b) Entre 1 e 3 anos.
- c) Entre 3 e 5 anos.
- d) Entre 5 e 10 anos.
- e) Mais de 10 anos.

Questão 14 - Se for mais de um ano, já passaram por reajuste de aluguel? (Resposta múltipla escolha). Descrição: Reajuste de aluguel: atualização anual do valor de locação do imóvel, geralmente utilizando índices como IPCA, o INPC, o IGP-M. Por exemplo: um aluguel de 1000,00 teve um reajuste anual pelo índice X de 10%, ou seja, 100,00 a mais todo mês/de reajuste mensal. O novo aluguel mensal para aquela moradia é de 1100,00.

- a) Sim.
- b) Não.

Questão 15 - Se já passaram pelo reajuste de aluguel, qual foi o valor a ser aumentado por mês: (Resposta múltipla escolha). Descrição: Qual é o valor a mais por mês acrescido no valor do aluguel.

- a) Menos de 100,00.
- b) Entre 100,00 e 200,00.
- c) Entre 200,00 e 500,00.
- d) Entre 500,00 e 1000,00.
- e) Mais de 1000,00.

Questão 16 - Já passaram por atualização de aluguel? (Resposta múltipla escolha). Descrição: A atualização de aluguel geralmente é feita mediante a renovação de contrato colocando um novo valor para locação do imóvel, mas na prática pode ser solicitada pelo proprietário a qualquer momento. Por exemplo: meu aluguel era 1000,00 mas o proprietário entrou em contato e disse que atualizaria o aluguel para 2000,00 por x motivos, a diferença de 1000,00 é o que chamamos de valor a ser acrescido na atualização de aluguel.

- a) Sim.
- b) Não.

Questão 17 - Se já passaram pela atualização de aluguel, qual o valor a ser aumentado solicitado: (Resposta múltipla escolha).

- a) Menos de 100,00.
- b) Entre 100,00 e 500,00.

- c) Entre 500,00 e 1000,00.
- d) Entre 1000,00 e 1500,00.
- e) Acima de 1500,00.
- f) Não se Aplica.

Questão 18 - Se seu método de locação não for por meio de contrato, como são feitos os acordos de reajuste anual e/ou atualização de aluguel? (Resposta longa e aberta).

Questão 19 - Já passaram por processo de desocupar imóvel por pedido do proprietário? Se sim, qual a motivação apontada? (Resposta longa e aberta). Descrição: Por exemplo: casos de ordem de despejo, casos de venda do imóvel em que se encontram ou casos de requerimento de devolução da casa para outros usos.

Questão 20 - Já sentiram insegurança em permanecer na moradia atual ou anterior? Se sim, por qual motivo? (Resposta longa e aberta). Descrição: Como por exemplo: se tem receio do proprietário solicitar a moradia, se tem problemas com a infraestrutura da residência, se encontram-se em baixa (com poucos membros na república), ou outros.

Questão 21 - Possuem boa relação com o proprietário da residência? (Resposta múltipla escolha).

- a) Sim.
- b) Não.

Questão 22 - Já sentiram insegurança em conversar sobre manutenções ou questões de contrato com o proprietário? (Resposta múltipla escolha).

- a) Sim.
- b) Não.

Questão 23 - Se sentiram insegurança em contatar o proprietário poderia indicar o por quê? (Resposta longa e aberta).

Questão 24 - Existem outras questões relacionadas à locação de imóveis na Bauxita que você gostaria de dizer? Tanto pontos positivos quanto negativos são bem vindos e contribuem para a pesquisa. (Resposta longa e aberta).

Título 03: “Muito obrigada por contribuírem com minha pesquisa!”.

2. Questionário 02 - Qualidade das Moradias das Repúblicas Particulares

Descrição Inicial: “Olá pessoal! Me chamo Victória Trindade, sou aluna do curso de graduação em Arquitetura e Urbanismo, e MD, moradora da República Jóia Rara. A presente pesquisa é um mapeamento para contribuir com meu trabalho de conclusão de curso cujo tema é Entre a Tradição e o Mercado: Estudo sobre a locação de imóveis para repúblicas estudantis no Bairro Bauxita - Ouro Preto/MG. Sendo membro do sistema republicano de Ouro Preto pude vivenciar as dificuldades e superações que as repúblicas particulares passam para garantir suas moradias e quero com esse trabalho dar visibilidade ao modo de morar republicano para que possam se estabelecer de maneira justa e com qualidade. Especificamente neste formulário gostaria de verificar a estrutura das moradias das repúblicas e o valor que pagam, buscando uma reflexão se essa relação tem sido justa. Não serão publicados nomes dos entrevistados e das repúblicas, que serão substituídos por um código na redação final do trabalho, mantendo suas respostas de maneira anônima. Responder o questionário leva cerca de 5 minutos e nenhuma pergunta é obrigatória, portanto, se sentirem desconfortáveis com algum questionamento fiquem a vontade para pular. Somente é necessária UMA RESPOSTA POR REPÚBLICA. Prazo: este formulário receberá respostas até o dia 23/06⁴. Obrigado por contribuírem com esse estudo!”

Título 01: “Questões de Identificação. As próximas perguntas serão para meu uso e gestão das respostas, recobrando que as respostas serão mantidas anônimas. São 5 questões.”.

Questão 01 - Você é membro de qual república? (Resposta curta e aberta).

Questão 02 - Sua república se coloca como: (Resposta múltipla escolha).

- a) República Particular Masculina.
- b) República Particular Feminina.
- c) República Particular Mista.

Questão 03 - Quantos anos a república tem? (Resposta múltipla escolha).

- a) Até 5 anos de fundação.
- b) Entre 5 e 10 anos de fundação.
- c) Entre 10 e 20 anos de fundação.
- d) Entre 20 e 30 anos de fundação.

⁴ O prazo de resposta se estendeu até o dia 30/06 de maneira a possibilitar o máximo possível de tempo para participação.

- e) Mais de 30 anos de fundação

Questão 04 - Quantas pessoas comportam ao total a sua atual moradia? (Resposta múltipla escolha).

- a) Até 5 pessoas.
- b) Entre 5 e 10 pessoas.
- c) Entre 10 e 15 pessoas.
- d) Mais de 15 pessoas.

Questão 05 - Se tiver vagas, identifique quantas por favor: (Resposta por escala de 1 à 10).

Título 02: “Questões do Mercado Imobiliário. As próximas perguntas serão para identificação do processo de locação de um imóvel pelas repúblicas particulares. São 19 questões.”.

Questão 06 - Como é a construção da moradia? (Resposta múltipla escolha).

- a) Apartamento em cima de casa.
- b) Apartamento em prédio de apartamentos.
- c) Apartamento em cima de comércio.
- d) Casa.
- e) Casa em lote com outras casas.
- f) Outros (aberta para digitar).

Questão 07 - Quantos quartos tem na moradia? (Resposta por escala de 1 à 10).

Questão 08 - Quantos banheiros tem na moradia? (Resposta por escala de 1 à 10).

Questão 09 - Identifique os outros cômodos e a quantidade de cada um por favor: (Resposta longa e aberta). Descrição: Por exemplo: x sala de jantar, x cozinha, x área de serviço, x terreiro, x vaga de garagem, entre outros.

Questão 10 - Caminhando da sua moradia até a universidade, qual a média de tempo de caminhada? (Resposta múltipla escolha).

- a) Até 5 minutos.
- b) Entre 5 e 10 minutos.
- c) Entre 10 e 15 minutos.
- d) Mais de 15 minutos.

Questão 11 - Vocês costumam fazer festas(rocks), sociais ou encontros com mais pessoas ou outras repúblicas na moradia? (Resposta longa e aberta).

Questão 12 - Como é a relação com os vizinhos? (Resposta longa e aberta). Descrição: Indique se vocês conversam ocasionalmente, se vocês se comunicam em caso de festa, se existem problemas de convívio, mas não precisam especificar situações se não desejarem.

Questão 13 - Qual o valor médio da caixinha por morador? (Resposta múltipla escolha). Descrição: Caixinha: aluguel, luz, água, internet, compras básicas, manutenções e afins.

- a) Até 200,00 por morador.
- b) Entre 200,00 e 500,00 por morador.
- c) Entre 500,00 e 800,00 por morador.
- d) Mais de 800,00 por morador.

Questão 14 - Vocês estipulam valor fixo para calouro (bixo)? (Resposta múltipla escolha).

- a) Até 200,00 por calouro.
- b) Entre 200,00 e 500,00 por calouro.
- c) Mais de 500,00 por calouro.
- d) Não se Aplica.

Questão 15 - Se aceitarem agregado, é cobrado um valor diferente? (Resposta múltipla escolha).

- a) Sim.
- b) Não.

Questão 16 - Se sim, qual o valor médio para agregado? (Resposta curta e aberta).

Questão 17 - Quais comércios de itens básicos e serviços vocês mais frequentam? (Resposta longa e aberta). Descrição: Mesmo se o comércio for em outro bairro identifique por favor seu nome para que eu possa considerar nas análises. Por exemplo: Supermercado Lino, Açougue Rei das Carnes, Supermercado Itacolomi, Farmácia Araújo, entre outros.

Questão 18 - Desde a fundação da república houve mudança de endereço? Se sim, quantas vezes? (Resposta curta e aberta).

Questão 19 - Em caso de mudança, recordam algum motivo para a troca de endereço? Qual? (Resposta longa e aberta).

Questão 20 - Já tiveram problemas com a infraestrutura ou a manutenção da residência? Se sim, identifique quais: (Resposta caixas de várias seleções).

- a) Trincas nas paredes, tetos e/ou pisos.
- b) Infiltrações causando manchas e danos em revestimento/mobiliários/outras.
- c) Destacamento de revestimentos cerâmicos.
- d) Descascamento de pintura.
- e) Desbotamento de pintura e revestimentos cerâmicos.

- f) Falhas ou curto na rede elétrica.
- g) Problemas com o sistema hidráulico.
- h) Outros (aberta para digitar).

Questão 21 - Como é a infraestrutura da rua da moradia? (Resposta caixas de várias seleções).

- a) Boa iluminação.
- b) Boa pavimentação para veículos.
- c) Calçada para pedestres íntegra e regular.
- d) Possui arborização.
- e) Outros (aberta para digitar).

Questão 22 - Recebendo um novo membro para a república, qual o ponto forte da moradia que vocês consideram um diferencial para que ele escolha morar com vocês? (Resposta longa e aberta). Descrição: Por exemplo: proximidade com a universidade, tamanho dos cômodos, boa iluminação e ventilação interna, rua bem movimentada e segura, entre outros.

Questão 23 - Existe algum ponto desfavorável da estrutura da moradia que vocês acreditam seria determinante para que um possível novo membro não fechasse com a república? (Resposta longa e aberta).

Questão 24 - Existem outras questões relacionadas ao imóvel em que sua república se encontra que você gostaria de dizer? Tanto pontos positivos quanto negativos são bem vindos e contribuem para a pesquisa. (Resposta longa e aberta).

Título 03: “Muito obrigada por contribuírem com minha pesquisa!”.