

SOLTE. SEU FRANCÊS

COM NA PONTA DA LÍNGUA BR

na França — o guia anti-golpes 2026

Estúdios a 400 € na Bastilha, proprietários que exigem 3 meses de caução em dinheiro « para agilizar »: os golpes de aluguel miram primeiro os estudantes estrangeiros. Este é o guia completo para encontrar uma moradia real — e reconhecer as fraudes em 30 segundos.



Moradia estudantil na França — o guia anti-golpes 2026



O mito do estúdio parisiense por 400 €

« J'ai un studio de 20 m² à deux stations de Bastille, 400 € charges comprises, disponible tout de suite. » ("Tenho um estúdio de 20 m² a duas estações de Bastille, 400 € com despesas incluídas, disponível imediatamente.") Se você ler isso na internet, não é uma pechincha. É um golpe.

Em 2026, o aluguel mediano de uma moradia estudantil em Paris gira em torno de **800 € por mês**, com despesas incluídas. No interior, conte entre **400 e 500 €** dependendo da cidade — Lille, Lyon, Bordeaux, Toulouse. Em Paris, um estúdio real de 18 m² no 11^o ou no 19^o arrondissement custa entre 750 e 950 €. Os preços baixos demais nunca são reais: eles servem para capturar sua atenção, e depois seu dinheiro.

Lionel repete todos os anos para seus novos alunos do curso NPDL Brasil: "A primeira regra é conhecer o preço de mercado antes de procurar. Senão, você vai acreditar no milagre — e perder 800 € em três cliques."

Os 4 canais oficiais para encontrar moradia

Aqui estão os quatro canais legítimos para encontrar uma moradia na França. Todos os outros apresentam risco.

1. O CROUS — residências universitárias públicas

O **CROUS** (Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires) gerencia cerca de 175.000 moradias estudantis na França. Quartos de 9 m² em residência ou estúdios de 18 m², aluguéis entre **200 e 600 €** dependendo da cidade e do tipo de moradia.

Como se candidatar: no site messervices.etudiant.gouv.fr, na seção "Logement". Você preenche um Dossier Social Étudiant (DSE) entre janeiro e maio. As atribuições são feitas com base em critérios sociais: renda da família, distância geográfica, situação de deficiência.

O problema: há três vezes mais pedidos do que vagas. Se você não é bolsista ou se sua família ganha bem no Brasil, suas chances são pequenas. Mas tente mesmo assim: é gratuito, oficial, e às vezes funciona.

2. Residências estudantis privadas

Grupos como **Studélites**, **Cardinal Campus**, **Nexity Studéa** ou **Les Estudines** alugam estúdios mobiliados com serviços: lavanderia, academia, wifi incluído. O aluguel vai de **550 € no interior a 900-1.200 € em Paris**.

Taxas ocultas: taxa de cadastro (200-300 €), caução (1 mês de aluguel), às vezes taxa de reserva. Leia bem o contrato antes de assinar. Essas residências são elegíveis para APL — isso é uma grande vantagem.

Vantagem: você assina à distância, às vezes antes mesmo de chegar na França. Desvantagem: é caro.

3. Aluguel tradicional no mercado privado

Você procura um estúdio ou apartamento com um proprietário particular ou uma imobiliária. Sites de referência: **PAP** (particular a particular), **SeLoger**, **Leboncoin** (cuidado com golpes), **Logic-Immo**.

Os documentos a preparar:

- Documento de identidade (passaporte)
- Comprovante de matrícula (attestation de matrícula)
- Comprovante de renda (3 últimos holerites ou declaração de imposto de renda brasileira traduzida e apostilada)
- RIB francês (conta bancária aberta na França)

- Fiador Visale ou fiador físico na França

O **DPE** (Diagnostic de Performance Énergétique) é obrigatório desde 2021. Se o anúncio não menciona isso, desconfie. Uma moradia classificada como F ou G ("peneira térmica") será cara para aquecer — e proibida para aluguel a partir de 2028.

Taxas de imobiliária legais em 2026: entre **8 e 12 €/m²**, dependendo da zona. Para um estúdio de 20 m², conte no máximo 240 €. Se pedirem 500 ou 600 €, é ilegal.

4. A moradia compartilhada

Dividir um apartamento a dois, três ou quatro divide o aluguel proporcionalmente. Em Paris, um quarto compartilhado custa entre **500 e 700 €**. No interior, entre **300 e 450 €**.

Sites confiáveis:

- **La Carte des Colocs** (lacartedescolocs.fr)
- **Appartager** (appartager.com)
- Grupos no Facebook "Colocation [cidade]", "Brésiliens à Paris", etc.

Vantagem financeira: você também divide as despesas (eletricidade, internet, seguro).

Armadilha: verifique se o colega de quarto que está oferecendo o quarto está mesmo no contrato, ou se tem autorização por escrito do proprietário para sublocar. Caso contrário, é sublocação ilegal — e você corre risco de despejo.

Canal	Aluguel médio	Acesso	Vantagens
CROUS	200-600 €	Critérios sociais, DSE obrigatório	Preço imbatível, oficial
Residência privada	550-1.200 €	Inscrição online, rápida	Serviços incluídos, elegível APL, assinatura à distância
Aluguel tradicional	450-950 €	Dossiê completo, fiador	Liberdade de escolha, geralmente mais barato que residência
Moradia compartilhada	300-700 € (por quarto)	Rede pessoal, sites especializados	Preço dividido, convivência, divisão das despesas

Os APL — o subsídio que muda tudo

Os **APL** (Aides Personnalisées au Logement) são pagos pela **CAF** (Caisse d'Allocations Familiales). Eles reduzem seu aluguel em **150 a 250 € por mês**, às vezes mais dependendo de sua renda e do valor do aluguel.

Quem pode pedir? Todo estudante estrangeiro na França com título de residência válido e contrato em seu nome. Brasileiros e brasileiras incluídos.

Como fazer? No site **caf.fr**, seção "Faire une demande d'aide au logement". Você precisará de:

- RIB francês
- Contrato assinado
- Atestado de aluguel fornecido pelo proprietário ou pela residência
- Comprovantes de renda (no Brasil: extrato bancário ou declaração de imposto de renda)

Prazo: conte de 1 a 2 meses entre o pedido e o primeiro pagamento. Faça o processo logo após assinar o contrato, não três meses depois.

Bia, que mora em Paris desde 2022, recebeu 210 € de APL para seu estúdio de 680 € no 20º arrondissement: "Isso muda mesmo a vida. Mas é preciso enviar tudo em PDF, bem nomeado, bem legível. Senão, eles rejeitam o dossiê e você começa de novo."

O TOP 5 dos golpes mais frequentes em 2025

1. O estúdio inexistente com preço quebrado

Anúncio atraente no Leboncoin ou Facebook: "Studio 25 m², Paris 11^e, métro Bastille, 420 € charges comprises" ("Estúdio 25 m², Paris 11^o, metrô Bastille, 420 € com despesas incluídas"). O "proprietário" envia fotos lindas (roubadas do Airbnb). Ele pede que você pague as taxas de cadastro ou o primeiro aluguel por **Western Union, PayPal Amigos**, ou transferência para uma conta no exterior.

Resultado: você paga, nunca recebe as chaves, o "proprietário" desaparece.

Sinal de alerta: preço 40 a 50% abaixo do mercado + pagamento fora de plataforma segura.

2. O "proprietário no exterior"

« Je suis à Londres pour le travail, je ne peux pas vous montrer l'appartement, mais je vous envoie les clés par la poste dès que vous aurez viré la caution. » ("Estou em Londres a trabalho, não posso mostrar o apartamento, mas envio as chaves pelo correio assim que você transferir a caução.")

Variação: "Vou deixar as chaves num depósito na estação, aqui está o código, mas pague primeiro."

É sempre falso. Nenhum proprietário sério envia as chaves sem visita, sem contrato assinado, sem encontro presencial.

3. A caução em dinheiro ou fora do contrato

A caução (depósito de garantia, caução) deve constar no contrato e ser paga por transferência ou cheque, nunca em espécie. Se pedirem "800 € em dinheiro para ser mais rápido", recuse.

Na França, a caução para uma locação vazia é de **um mês de aluguel sem despesas**. Para uma locação mobiliada, **dois meses no máximo**. Três meses é ilegal (exceto exceções muito raras).

4. As taxas de imobiliária ilegais

Você visita através de uma imobiliária. Pedem **600 € de taxa de cadastro** para um estúdio de 22 m². É roubo.

O teto legal em 2026 é entre **8 e 12 €/m²** dependendo da zona tensa. Para 22 m², isso dá 176 a 264 €. Tudo que passar disso é proibido. Você pode recusar pagar — e denunciar a imobiliária à **DGCCRF** (direction de la concurrence).

5. O sublocador que não é locatário

Você visita um apartamento. A pessoa que recebe diz « je suis déjà locataire, je cherche juste un colocataire » ("já sou locatário, só procuro um colega de quarto"). Mas ela não tem nenhum papel, nenhum contrato em seu nome, nenhuma autorização do proprietário.

Perigo: se o verdadeiro proprietário descobre a sublocação ilegal, ele despeja todo mundo. Você perde seu dinheiro, sua moradia, e não tem nenhum recurso.

Sempre peça: uma cópia do contrato e uma declaração por escrito do proprietário autorizando a moradia compartilhada ou a sublocação.

Os 5 sinais de alerta para identificar em 30 segundos

1. O preço está 30% ou mais abaixo do mercado.

Um estúdio a 400 € perto de Bastille é impossível. Ponto final.

2. O "proprietário" recusa a visita.

"Estou no exterior", "Não tenho tempo", "Pague primeiro". Fuja.

3. Pedem que você pague de outra forma que não transferência bancária tradicional.

Western Union, Wise, PayPal Amigos, cripto: é sempre golpe.

4. O anúncio está escrito em francês ruim, com erros grosseiros.

Os golpistas costumam usar Google Tradutor. Os verdadeiros proprietários franceses escrevem... em francês correto.

5. Nenhum documento oficial é mostrado: nem contrato, nem DPE, nem recibo.

Um proprietário verdadeiro tem papéis. Um falso nunca tem.

A checklist do dossiê ideal

Para maximizar suas chances de conseguir uma moradia, prepare **antes da sua chegada**:

- **Passaporte** (página de identidade + visto ou título de residência)
- **Atestado de matrícula** (carta de matrícula traduzida se necessário, ou inscrição validada na França)
- **Comprovante de renda**: três últimos holerites se você trabalha, ou declaração de imposto de renda brasileira (declaração de IR) traduzida por tradutor juramentado e apostilada
- **RIB francês** (conta corrente aberta no BNP, Crédit Agricole, Boursorama, N26, Revolut...)
- **Fiador Visale**: no site **visale.fr**, gratuito, garantido pela Action Logement para menores de 30 anos. Se você não tem fiador na França, Visale é sua melhor opção.
- **Seguro residencial**: obrigatório desde a assinatura. Conte 30-60 €/ano. Contratação online na Luko, Lovys, Allianz...

Guarde tudo em PDF bem nomeado: Passaporte_SILVA_Mario.pdf, RIB_SILVA.pdf, etc. As imobiliárias e residências costumam pedir o envio por email — um dossiê bagunçado aumenta os prazos.

Agora é com você — e para compartilhar

Você agora conhece os quatro canais legítimos, os cinco golpes clássicos e os sinais de alerta que protegem seu dinheiro. A moradia na França é uma verdadeira maratona — mas um corredor informado sempre vence.

Bia resume: "Quando cheguei em 2022, quase caí no golpe do estúdio a 380 € no Marais. Sorte que Lionel me disse: 'Se é bom demais, é falso'."

Encontre todos os nossos guias no blog. Se você está preparando um projeto de estudos na França e quer trabalhar seu francês de forma sólida, estruturada, com ferramentas reais para a vida real: o curso **NPDL Brasil** é feito para isso. Acesse **npdl-br.com.br**.

E você? Identificou um anúncio estranho? Escapou (ou não) de um golpe? **Compartilhe nos comentários ou por DM:** sua história pode salvar o orçamento de outro estudante brasileiro.

TAGS

#logement #étudiant #France #arnaques #CROUS #APL #brésiliens en France
#colocation #Visale #bail #B1 #Vivre en France



<https://solteseufrances.com.br/article/logement-etudiant-en-france-guide-anti-arnaques-2026>

ARTIGO ONLINE · ESCANEIE PARA LER

Sobre o mesmo tema

INTERCULTUREL · NÍVEL B1

Brasil - França: 10 diferenças culturais que realmente surpreendem

O beijo no rosto no trabalho, o tratamento formal ou informal, o aperitivo, a fila na padaria: não são apenas curiosidades. Essas 10 diferenças culturais revelam duas maneiras opostas de viver — e saber navegá-las já é c

INTERCULTUREL · NÍVEL B1

Brasil ♥ França: o que os dois povos amam um no outro

Os brasileiros se encantam pela cultura francesa, pela gastronomia, pela moda e pelo espírito crítico. Os franceses se derretem pelo calor humano brasileiro, pela música, pela relação com o corpo e pela arte de transform

INTERCULTUREL · NÍVEL B1

Brasil - França: o que mais irrita de cada lado

O silêncio dos parisienses no metrô, o eterno "depende" dos franceses, o barulho das festas brasileiras, o sagrado cafezinho para a visita-surpresa: eis o que mais exaspera os brasileiros nos franceses — e vice-versa.

ACTUALITÉS · NÍVEL A2

A canícula na França — o aquecimento global no dia a dia

Todo o vocabulário A2-B1 para falar da canícula e do aquecimento global na França : etimologia da palavra canicule, números-chave (2003, 2022, 2023, 2025), consequências sociais e ecológicas, gestos práticos para se prot
