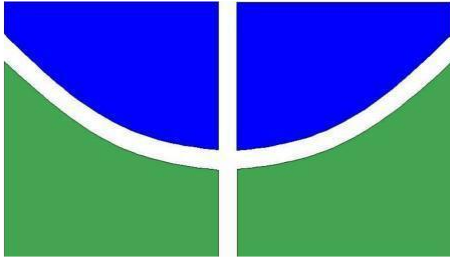


Universidade de Brasília (UnB)
Faculdade de Economia, Administração,
Contabilidade e Gestão de Políticas Públicas
(FACE)
Departamento de Economia (ECO)
Programa de Pós-Graduação em Economia
Mestrado Profissional em Economia

**PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO DA UNB: GESTÃO E CONTRIBUIÇÃO FINANCEIRA
PARA A UNIVERSIDADE**

ALINE REIS COSTA BARBALHO

**BRASÍLIA/DF
NOVEMBRO
2022**



Universidade de Brasília (UnB)
Faculdade de Economia, Administração,
Contabilidade E Gestão de Políticas Públicas
(FACE)
Departamento de Economia (ECO)
Programa de Pós-Graduação em Economia
Mestrado Profissional em Economia

PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO DA UNB: GESTÃO E CONTRIBUIÇÃO FINANCEIRA PARA A UNIVERSIDADE

ALINE REIS COSTA BARBALHO

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Economia – PPGE - da Faculdade de Administração, Contabilidade e Economia (FACE) da Universidade de Brasília (UnB), como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Economia.

Orientadora: Prof. Dra. Deborah Oliveira Martins dos Reis

**BRASÍLIA/DF
NOVEMBRO
2022**

ALINE REIS COSTA BARBALHO

**PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO DA UNB: GESTÃO E CONTRIBUIÇÃO FINANCEIRA
PARA A UNIVERSIDADE**

Dissertação aprovada como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Economia do Programa de Pós-Graduação em Economia do Departamento de Economia da Universidade de Brasília (ECO/UnB), que foi avaliada e aprovada pela Comissão Examinadora formada pelos professores:

**Prof. Dra. Deborah Oliveira Martins dos Reis
(Presidente da banca e orientadora)
Departamento de Economia – UnB**

**Prof. Dra. Ana Carolina Pereira Zoghbi
(Membro titular interno ao PPG – Economia)
Departamento de Economia – UnB**

**Prof. Dr. Raphael Almeida Videira
(Membro titular externo a Instituição)
PUC - SP**

**Prof. Dr. Rafael Terra de Menezes
(Membro suplente interno ao PPG – Economia)
Departamento de Economia – UnB**

Brasília, 29 de novembro de 2022

DEDICATÓRIA

A minha família, pelo incentivo e aos meus amigos pela compreensão nas horas de ausência.

AGRADECIMENTOS

Agradeço em primeiro lugar a Deus que iluminou meu caminho, me deu forças e me manteve de pé durante essa caminhada.

Aos meus pais, Luiz Carlos e Maria José a quem devo minha formação pessoal e minha vida.

Ao meu amado esposo Juninho, que me apoia sempre em tudo que decido enfrentar desde que nos conhecemos e me acolhe com paciência e afeto nos dias bons e nos dias ruins. Sem seu apoio eu não teria conseguido.

As minhas filhas Manuela e Sofia pelos sorrisos diários, amor e carinho. Vocês são meu fôlego de vida e vontade de ser uma pessoa melhor.

A Universidade de Brasília pela oportunidade de cursar o mestrado, hoje sou uma servidora melhor e realizada.

A minha orientadora Deborah pela paciência, pela disponibilidade e suporte que foram imprescindíveis para a construção desse trabalho.

A minha cunhada Catharine por segurar em minhas mãos, me oferecer os ombros e ouvidos nas horas mais difíceis e não me deixar desistir.

A minha amiga e colega de trabalho Bruna Pereira que me incentivou desde a matrícula no curso preparatório até a conclusão do mestrado. E ao meu colega Pedro Veloso que com sua experiência na Secretaria de Patrimônio Imobiliário, me ajudou muito com a orientação para a realização de planilhas necessárias para que eu chegasse aos resultados obtidos.

A todos que, direta e indiretamente, fizeram parte da minha formação o meu muito obrigado. Vocês são prova viva do cuidado de Deus em colocar pessoas especiais em minha vida.

RESUMO

A Universidade de Brasília constitui um importante centro acadêmico no país, sendo considerada uma das melhores Universidades do Brasil. Atualmente, essa dispõe de áreas destinadas para atividades acadêmicas, lazer e moradia. Um total de 1.720 imóveis são pertencentes a UnB destinados a moradia da comunidade acadêmica e externos, garagens e salas comerciais. Esses imóveis são administrados pela Secretaria de Patrimônio Imobiliário (SPI) que se responsabiliza por todos os trâmites necessários para melhor gestão deste patrimônio. Para melhor alocação dos recursos advindos desses imóveis, tem se procurado entender a participação desses no orçamento total da UnB e qual a eficiência econômica do aluguel desses imóveis. Dessa forma, o objetivo deste estudo foi avaliar os parâmetros de eficiência econômica, receita, despesas e inadimplência dos imóveis da UnB entre os anos de 2018-2021. Ao observar a receita dos aluguéis entre 2018 e 2021 é possível ver uma variação positiva com aumento de 18,2% de arrecadação em termos nominais neste período, porém houve variação positiva de 11,4% em termos reais. Ao analisar a receita imobiliária ano após ano, neste mesmo período, é possível observar que existe uma elevada variação, tornando mais difícil prever a receita futura. Todavia, existem fatores que contribuíram para essa variação na arrecadação, a exemplo da mudança do índice de ajuste dos valores dos aluguéis do IGPM para IPCA em dezembro de 2020 que teve forte influência nesse cenário. Mudanças como estas, influenciam diretamente no valor a ser cobrado para ocupação dos imóveis, assim como influenciam de forma indireta, como na taxa de desocupação imobiliária, uma vez que, valores de aluguel mas baixo ou altos motivam a tomada de decisão do inquilino em permanecer ou não no imóvel. Adicionalmente, a pandemia a COVID-19 impactou o mercado imobiliário em todo país, tendo efeitos significativos na UnB. Entre 2020 e 2021, observou que a inadimplência atingiu 6,65% e com aumento de 4,4% se comparado ao ano de 2020. Neste mesmo ano, foi observado que taxa de inadimplência foi maior nos imóveis comerciais, chegando a 17,71%, enquanto que a dos residenciais foi de 6,45%. A taxa de arrecadação com o patrimônio imobiliário foi calculada tendo em consideração os gastos realizados com a manutenção dos imóveis. Em 2021 as despesas com a manutenção dos imóveis foram equivalentes a pouco menos de 9,15% em relação ao valor total arrecadado que foi de R\$ 55,02 milhões. Somando com dispêndios com serviços terceirizados e manutenção preventiva e corretiva de imóveis os gastos com os imóveis da UnB somaram R\$ 17.600.213,74 em 2021, representando 31,87% de toda arrecadação anual e 0,94% do orçamento liquidado da UnB. Além dessas taxas, a despesa com o pagamento de condomínios somou 4,5% do total da receita de 2021. Quando somadas os dispêndios de condomínio, água, luz e esgoto o total alcança 7,5% em relação a receita total dos imóveis. Por fim, o impacto da receita oriunda do patrimônio imobiliário da UnB no orçamento total da Universidade também foi calculado. Neste estudo, em termos nominais, observou-se que entre 2018 e 2021 o impacto dessas arrecadações foi de 2,72% sobre o orçamento total liquidado da Universidade.

Palavras-chave: FUB, Receitas e despesas de aluguéis, Orçamento, Patrimônio imobiliário.

ABSTRACT

The University of Brasília is an important academic center in the country, being considered one of the best Universities in Brazil. Currently, it has areas intended for academic activities, leisure and housing. A total of 1,720 properties belong to UnB intended for housing the academic community and external, garages and commercial rooms. These properties are managed by the Real Estate Department (SPI) which is responsible for all the necessary procedures for better management of this heritage. In order to better allocate resources from these properties, efforts have been made to understand their share in UnB's total budget and the economic efficiency of renting these properties. Thus, the objective of this study was to evaluate the parameters of economic efficiency, revenue, expenses and delinquency of UnB properties between the years 2018-2021. We observe that rent revenue between 2018 and 2021 is possible to see a positive variation with an increase of 18.2% in collection in nominal terms in this period, but there was a positive variation of 11.4% in real terms. However, when analyzing real estate revenue year after year, in this same period, it is possible to observe that there is a high variation, making it more difficult to predict future revenue. However, there are factors that contributed to this variation in collection, such as the change in the adjustment index of rent values from the IGPM to IPCA in December 2020, which had a strong influence on this scenario. Changes like these directly influence the amount to be charged for occupancy of the properties, as well as influence indirectly, as in the real estate vacancy rate, since lower or higher rent values motivate the tenant's decision to stay or not on the property. Additionally, the COVID-19 pandemic impacted the real estate market across the country, having significant effects on UnB. Between 2020 and 2021, it was observed that the default rate reached 6.65% and with an increase of 4.4% compared to 2020. In the same year, it was observed that the default rate was higher in commercial properties, reaching 17.71 %, while that of residential was 6.45%. The collection rate with real estate assets was calculated taking into account the expenses incurred with the maintenance of the properties. In 2021, expenses with property maintenance were equivalent to just under 9.15% in relation to the total amount collected, which was R\$55.02 million. Adding expenditures on outsourced services and preventive and corrective maintenance of properties, expenses with UnB's properties totaled R\$17.600,213.74 in 2021, representing 31.87% of all annual revenue and 0.94% of UnB's settled budget. In addition to these fees, the expenses with the payment of condominiums amounted to 4.5% of the total revenue in 2021. When the expenses for condominium, water, electricity and sewage are added together, the total reaches 7.5% in relation to the total revenue of the properties. Finally, the impact of revenue from UnB's real estate on the University's total budget was also calculated. In this study, in nominal terms, we observed that between 2018 and 2021 the impact of these collections was 2.72% on the total paid budget of the University.

Keywords: FUB, Rental income and expenses, Budget, Real estate equity.

.

Lista de Figuras, Tabelas, Quadros e Equações

Lista de Figuras

- Figura 1.** Fontes de receita própria da Universidade de Brasília. Valores apresentados em milhões de reais. Fonte: Brasil (2022a). 9
- Figura 2.** Imóveis pertencentes a UnB e a sua distribuição percentual entre os funcionais, residenciais e salas comerciais. Fonte: Relatório de Gestão SPI (BRASIL, 2021b). 11
- Figura 3.** Contratos vigentes e inadimplência do pagamento de aluguéis dos imóveis da UnB durante o período de 2018-2021. Figura elaborada pela autora com base no Relatório de Gestão SPI (BRASIL, 2021b). 33
- Figura 4.** Percentual das taxas de inadimplência dos imóveis residenciais e comerciais geridos pela FUB de janeiro de 2018 até novembro de 2021. Figura elaborada pela autora com base no Relatório de Gestão SPI (BRASIL, 2021b). 34
- Figura 5.** Histogramas para visualização da flutuação das séries temporais das inadimplências dos imóveis comerciais e residenciais em relação às médias de janeiro de 2018 até novembro de 2021. Figura gerada com a linguagem R (códigos estão no anexo I). 35

Lista de Tabelas

- Tabela 1.** Histórico de arrecadações com os imóveis pertencentes à UnB durante o período de 2018 a 2021. Valores nominais apresentados em Real (\$). 28
- Tabela 2.** Variação anual dos segmentos (tipos de receita e despesa) sobre as arrecadações dos imóveis pertencentes à UnB durante o período de 2019 a 2021. Valores reais. 30
- Tabela 3.** Orçamento da UnB (quanto a representatividade da despesa total e receita oriunda da atividade imobiliária) durante o período de 2018 a 2021. Valores aproximados nominais apresentados em Real (\$). 31
- Tabela 4.** Participação orçamentária das receitas imobiliárias no orçamento liquidado da UnB durante o período de 2018 a 2021. Valores expressos em porcentagem. 31

Tabela 5. Percentual das taxas sobre o orçamento liquidado nominal da UnB em 2021. 37

Tabela 6. Percentual das taxas sobre as receitas nominais com imóveis em 2021 37

Listas de Quadros

Quadro 1. Receita Pública por Categoria Econômica e Origem..... 18

Quadro 2. Receita pública por origem e seu conceito 18

Quadro 3. Etapas da receita orçamentária 20

Lista de abreviaturas

CAC	Coordenação Condominial
CAGR	Taxa de Crescimento Anual Composta
CAI	Coordenação de Administração de Imóveis
COB	Coordenação de Cobrança e Controle
CMP	Coordenadoria de Manutenção Predial
CMI	Coordenação de Mercado Imobiliário
FCE	Faculdade UnB Ceilândia
FGA	Faculdade UnB Gama
FUP	Faculdade UnB Planaltina-DF
FAL	Fazenda Água Limpa
FUB	Fundação Universidade de Brasília
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IGPM	Índice Geral de Preços Mercado
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo
SGP	Secretaria de Gestão Patrimonial
SPI	Secretaria de Patrimônio Imobiliário
STN	Secretaria do Tesouro Nacional
SIGRH	Sistema Integrado de Gestão de Recursos Humanos
UnB	Universidade de Brasília

SUMÁRIO

Lista de Figuras, Tabelas, Quadros e Equações	v
Lista de abreviaturas	vii
1. Introdução.....	1
2. Descrição do patrimônio imobiliário da UnB.....	4
2.1 Universidade de Brasília.....	4
2.2 Patrimônio imobiliário da UnB: Importância para o autofinanciamento e a carteira de imóveis pertencentes à Universidade7	
2.3 Secretaria de Patrimônio Imobiliário (SPI).....	11
2.3.1 Coordenadorias, suas competências e principais atividades ..	12
2.4 Normas e formas de ocupação dos imóveis da UnB e tipos de contrato da SPI/UnB.....	14
3. Orçamento Público e Eficiência Econômica.....	16
3.1 Receita Orçamentária	17
3.2 Despesa pública.....	23
4. Resultados e Discussão	25
4.1 Análise descritiva dos imóveis da UnB entre 2018 e 2021.....	28
4.2 Inadimplência no pagamento dos aluguéis dos imóveis da UnB.....	32
4.3 Despesas com a manutenção dos imóveis administrados pela FUB: Os custos de manutenção e o impacto das despesas imobiliárias no orçamento da UnB	35
4.3.1 Despesas com taxas de condomínio, água e energia (inadimplência, salas ocupadas pela UnB e imóveis desocupados)	36
5 Referências bibliográficas	41
Anexo I – Códigos R: Estatísticas Descritivas	45

1. Introdução

A Universidade de Brasília (UnB), criada em 1961, é uma instituição pública de ensino superior que integra a Fundação Universidade de Brasília (FUB) e tem como finalidades principais o ensino, a pesquisa e a extensão, atuando em vários ramos, áreas ou campos do conhecimento e na divulgação ou difusão dos conhecimentos científicos, técnicos e culturais que produz.

A UnB conta com quatro campus destinados a atividades acadêmicas. O principal localizado no Plano Piloto, o Campus Darcy Ribeiro, o Campus Planaltina (Faculdade UnB Planaltina - FUP), Campus Gama (Faculdade UnB Gama - FGA) e Campus Ceilândia (Faculdade UnB Ceilândia - FCE). Adicionalmente, a UnB concilia espaços destinados ao seu fim com espaços destinados a serviços, lazer e, em especial, moradias. A Universidade conta com um patrimônio imobiliário designado para a moradia da comunidade acadêmica com o objetivo de atrair e fixar competências necessárias ao corpo docente e técnico-administrativo da Universidade. Possui também, uma série de outros imóveis residenciais e comerciais, adquiridos ao longo da sua história, destinados a terceiros e que compõem importante carteira imobiliária.

Dentre as instituições públicas de ensino, a UnB destaca-se por ser uma Universidade que possui cerca de 40% da sua receita de origem própria, possuindo a maior proporção de gasto com recurso diretamente arrecadado, dentre as universidades públicas e os Institutos Federais (IFEs). Grande parte do recurso arrecadado sem repasse público provém da sua carteira imobiliária que tem como finalidade apoiar as políticas de gestão de pessoas e proporcionar a geração de receitas para manutenção da Universidade.

Além dos Campus Universitários, a UnB possui 1.720 imóveis, divididos em apartamentos residenciais e residenciais exclusivos para servidores, salas comerciais e garagens. São 835 unidades residenciais, 685 residenciais exclusivos para servidores, 172 comerciais e 28 garagens. Esses imóveis são geridos e administrados pela Secretaria de Patrimônio Imobiliário (SPI), que de acordo com Ato da Reitoria nº 2.600/2019 de 02 de janeiro de 2020, tem como finalidade a administração, supervisão, coordenação e gestão dos recursos dos bens imobiliários pertencentes a UnB.

Esse órgão atua na locação de imóveis destinados a servidores e para comunidade externa a UnB, manutenção e vendas dos imóveis, além da

cobrança de taxa, emissão de boletos para pagamento de condomínios, aluguel, multas e taxas. Toda gestão e administração que compete aos imóveis da UnB são geridos pela SPI que atua como uma imobiliária dentro da Universidade.

Atualmente, o patrimônio imobiliário da UnB gera receita efetiva para União sobretudo por meio do aluguel para não servidores da UnB. Entretanto, ainda há custos na manutenção dos imóveis, como: elevador, contratos de limpeza e conservação, contratos de serviços de portaria, seguro predial, taxa extras, taxas de condomínio, água/esgoto e energia elétrica dos imóveis desocupados, inadimplências e outros. Cabe ainda mencionar as contratações futuras em curso, que são elas: empresa especializada na realização de serviços de vistoria, empresa especializada para elaboração de laudo de avaliação para referenciar os valores de mercado a serem cobrados em locações, cessões de uso e valores contábeis e as alienações dos imóveis.

Avaliar como o aluguel desses imóveis podem alcançar a máxima eficiência econômica, ou seja, redução dos gastos com manutenção e pagamento de taxa, multas e inadimplência somado a maior receita possível, pode ser importante para que Universidade consiga captar o máximo de recursos possíveis com a sua carteira imobiliária.

Apesar da importância da receita imobiliária para o financiamento da Universidade, o estudo do total das despesas e receitas no impacto do seu orçamento total ainda é pouco explorado. No mais, explorar dados referentes a taxa de variação de aluguel ao longo de um período de tempo determinado, assim como impacto orçamentário da gestão desses imóveis no orçamento total da Universidade são de interesse para a melhor compreensão da importância econômica dos imóveis pertencentes a UnB.

Dessa forma, a presente pesquisa tem como objetivo compilar dados referentes a receita e despesa da UnB com os imóveis pertencentes à sua carteira imobiliária – de acordo com os dados levantados pela SPI - e avaliar a eficiência econômica que os aluguéis possuem em relação ao orçamento geral da instituição. No mais, é avaliado o impacto que a inadimplência do pagamento dos aluguéis tem em relação ao orçamento referente a gestão imobiliária e em relação ao orçamento total da Universidade.

Esse estudo utilizou dados fornecidos pela SPI durante o período de 2018-2021 para atingir os resultados. Esses dados foram obtidos por meio de

um levantamento de relatórios emitidos pelo Sistema de Gestão de Imóveis - SGI (banco de dados e contratos da SPI) e planilhas de controle interno, durante o período estudado.

Nesse sentido, os resultados apresentados neste trabalho, podem ser de grande importância para os gestores, pois traz dados importantes em relação ao uso eficaz dos imóveis para melhor alocação dos recursos, maior eficiência econômica dos imóveis e impacto da administração da carteira imobiliária no orçamento total da Universidade.

A fim de atingir o objetivo geral, foram estabelecidos objetivos específicos tais como:

- a) Levantar o valor anual pago de juros, mora, multa e honorários advocatícios pela UnB como despesa da manutenção dos imóveis
- b) Avaliar o histórico de despesas e arrecadações imobiliárias dos imóveis pertencentes à UnB
- c) Levantar a variação anual dos segmentos distribuídos entre receita e despesa sobre as arrecadações dos imóveis pertencentes à UnB
- d) Avaliar a participação orçamentária das receitas imobiliárias no orçamento liquidado da UnB
- e) Avaliar o orçamento da UnB quanto a representatividade da despesa total e receita oriunda da atividade imobiliária
- f) Verificar a representatividade das despesas com inadimplência no pagamento de aluguéis, condomínio, juros e multas no orçamento da FUB.
- g) Comparar receita e despesa resultantes das atividades imobiliárias.
- h) Comparar os inadimplentes de condomínio com os de inadimplentes de aluguel e traçar seu perfil.

2. Descrição do patrimônio imobiliário da UnB

2.1 Universidade de Brasília

A criação da Fundação Universidade de Brasília (FUB) foi autorizada pelo então Presidente João Goulart em dezembro de 1961, tornando-a a primeira Universidade Federal criada sob a forma de fundação com a finalidade de manter a Universidade de Brasília (UnB), instituição pública criada com o objetivo de atender a demanda por ensino superior no Distrito Federal (DF) (BOMENY, 2016; FONSECA, 2013). A FUB é pessoa jurídica, mantenedora da Universidade de Brasília, sendo essa uma instituição pública integrante da administração indireta do Poder Executivo Federal, vinculada ao Ministério da Educação (MEC).

De acordo com Darcy Ribeiro em UnB: Invenção e Descaminho (RIBEIRO, 1978):

"A UnB foi organizada como uma Fundação, a fim de libertá-la da opressão que o burocratismo ministerial exerce sobre as universidades federais. Ela deveria reger a si própria, livre e responsabilmente, não como uma empresa, mas como um serviço público e autônomo".

A UnB é uma instituição pública de ensino superior, integrante da Fundação Universidade de Brasília (Lei n. 3.998, de 15 de dezembro de 1961), com sede na Capital Federal do Brasil (BRASIL, 1961). São finalidades da Universidade o ensino, a pesquisa e a extensão para a formação de cidadãos qualificados para o exercício profissional e empenhados na busca de soluções democráticas para os problemas nacionais (BRASIL, 1961). Para execução das suas atividades a UnB goza de autonomia didático-científica, administrativa e gestão financeira e patrimonial, de acordo com a Constituição Federal.

De acordo com o Estatuto que regulamenta as atividades da UnB, essa desenvolve suas atividades de acordo com os seguintes princípios:

- I. Natureza pública e gratuita do ensino, sob a responsabilidade do Estado;
- II. Liberdade de ensino, pesquisa e extensão e de difusão e

- socialização do saber, sem discriminação de qualquer natureza;
- III. Indissociabilidade entre o ensino, a pesquisa e a extensão;
 - IV. Universalidade do conhecimento e fomento à interdisciplinaridade;
 - V. Garantia de qualidade;
 - VI. Orientação humanística da formação artística, literária, científica e técnica;
 - VII. Intercâmbio permanente com instituições nacionais e internacionais;
 - VIII. Incentivo ao interesse pelas diferentes formas de expressão do conhecimento popular;
 - IX. Compromisso com a democracia social, cultural, política e econômica;
 - X. Compromisso com a democratização da educação no que concerne à gestão, à igualdade de oportunidade de acesso, e com a socialização de seus benefícios;
 - XI. Compromisso com o desenvolvimento cultural, artístico, científico, tecnológico e socioeconômico do País;
 - XII. Compromisso com a paz, com a defesa dos direitos humanos e com a preservação do meio ambiente.

Atualmente, a UnB se destaca como a melhor Universidade do Centro-Oeste e se enquadra entre as dez melhores universidades do país e de acordo com *Center for World University Rankings (CWUR)*, a Universidade de Brasília (UnB) faz parte das 4,4% melhores universidades do mundo. Ao longo dos seus 60 anos de funcionamento, a UnB tem priorizado o desenvolvimento científico, capacitação profissional e, sobretudo, formação de recursos humanos altamente qualificados (POZO, 2010).

A UnB conta com um extenso corpo docente e de técnico-administrativos para a manutenção das suas atividades acadêmicas. Atualmente, no quadro ativo de recursos humanos, a UnB conta com 3.096 (três mil e noventa e seis) técnicos administrativos e 2.603 (dois mil seissentos e

cinco) professores docentes efetivos do magistério superior e ensino básico, 184 (cento e oitenta e quatro) professores substitutos do magistério superior, 39 (trinta e nove) professores visitantes do magistério superior totalizando 5.922 servidores docentes e técnicos (SIGRH, 2022).

Quanto a estrutura física da Universidade, o campus mais antigo e tradicional da UnB localiza-se na região do Plano Piloto, denominado de Darcy Ribeiro em homenagem a um dos fundadores e idealizadores da UnB. Esse campus possui 3.950.569,07 m² e abriga edifícios com diversos cursos de graduação e pós-graduações, centenas de laboratórios, a Biblioteca Central (BCE), diversas faculdades e departamentos. Além dessas estruturas a UnB conta com a Fazenda Água Limpa (FAL) designados à preservação ambiental e à produção acadêmica localizada à 28km de distância do Campus Darcy Ribeiro.

Com a necessidade de descentralizar as atividades acadêmicas da região central de Brasília e com isso favorecer o desenvolvimento regional, recentemente três novos campus foram criados nas regiões administrativas do Distrito Federal (BIZERRIL, GUERROUÉ, 2012). O Campus Planaltina (Faculdade UnB Planaltina - FUP) área total de 301.847 m², com atividades acadêmicas relacionadas a ciências naturais e agrárias. O Campus Gama (Faculdade UnB Gama - FGA) com área total 335.534 m², possui cursos voltados para a área das engenharias e o Campus Ceilândia (Faculdade UnB Ceilândia - FCE) com área total 199.499 m², possui cursos voltados para a saúde. Atualmente, a Universidade conta com 14 faculdades; 53 departamentos e 16 centros, além de dezenas de núcleos e laboratórios todos designados a práticas de pesquisa e ensino (BRASIL, 2020b).

No mais, além de conciliar espaços destinados ao ensino, a UnB alberga áreas destinadas a serviços, lazer e moradias. A Universidade de Brasília possui um patrimônio residencial que data desde a sua criação. Por ter sido inaugurada e com atividades iniciadas ainda quando a habitação no Distrito Federal era incipiente, a moradia para servidores e alunos ainda era escassa. Dessa forma, o provimento de moradia por parte da Universidade para seu corpo docente teve como finalidade inicial promover um fluxo migratório dos servidores para a nova cidade (MORAES, 2019). Dessa forma, a UnB busca

oferecer aos servidores do quadro benefícios indiretos como: moradia, plano de saúde, creche para garantir melhor qualidade de vida para os servidores e sua família a fim de preservar a permanência dos mesmos à Universidade.

2.2 Patrimônio imobiliário da UnB: Importância para o autofinanciamento e a carteira de imóveis pertencentes à Universidade

Os imóveis residenciais da União, mais comumente conhecidos como imóveis funcionais, são caracterizados por serem moradias disponibilizadas pelo empregador ao empregado ou servidor, com o objetivo de assegurar maior proximidade do empregado da sua área de trabalho, além de maior segurança e conforto. A habitação da cidade de Brasília, logo após a sua criação, foi consolidada, em grande parte, devido a existência desse tipo de imóvel. Uma região expressiva do Plano Piloto, localizada na área central de Brasília, foi destinada para a construção desse tipo de habitação para órgãos do Poder Executivo, Legislativo e aos Militares (MUELLER, 2019). A exemplo, a Câmara dos Deputados dispõe de 432 apartamentos localizados nas proximidades do Congresso Nacional, sendo estes atribuído aos parlamentares e ministros em efetivo exercício do mandato (BRASIL, 2008). Adicionalmente, o exército brasileiro possui moradias funcionais, denominadas de Próprio Nacional Residencial – PNR, que são definidas como “edificação, de qualquer natureza, utilizada com a finalidade específica de servir de residência para os militares da ativa do Exército” (BRASIL, 2022e).

A gestão dos imóveis à disposição do Poder Executivo compete à Secretaria do Patrimônio da União - SPU, associado com os órgãos gestores dos Ministérios das Relações Exteriores, da Defesa e a Presidência da República – que administram as habitações alocados aos seus servidores, respectivamente (MORAES, 2019). Além dos imóveis funcionais ligados ao executivo, há também aqueles disponíveis para a Câmara dos Deputados, Senado Federal, Tribunais, e as Regiões Militares, e os imóveis pertencentes as autarquias e fundações, como o INSS, Correios e a UnB, todos esses pertencentes à União (MUELLER, 2019).

A UnB é dotada de patrimônio próprio com o intuito de obter recursos necessários para a redução da dependência dos recursos transferidos pela Administração Federal. A autonomia financeira da UnB entra em conformidade

com o Plano Orientador da UnB, que visa que para o cumprimento de sua finalidade, além dos recursos orçamentários encaminhados pelo Estado anualmente, era necessário permitir a captação de recursos por fontes alternativas, permitindo a esta universidade um patrimônio imobiliário, designado a garantir sua autonomia financeira, ademais, para contribuir com o custeio das despesas de manutenção (BRASIL,1962).

Além da UnB, outras Universidades brasileiras contam com alojamentos próprios destinados à habitação do seu corpo discente e docente. De acordo com o Ministério da Educação (MEC), cerca de 55 universidades brasileiras disponibilizam residências estudantis. Contudo, apesar da importância desse tipo de moradia para a comunidade acadêmica, poucas Universidades geram receita própria oriunda do aluguel desses imóveis. Quase que em sua totalidade, as Universidades brasileiras tem sua renda integralmente proveniente dos recursos repassados pelo MEC (VELLOSO; MARQUES, 2005).

Nesse sentido, a UnB destaca-se no que diz respeito ao autofinanciamento, pois grande parte de seus recursos são diretamente arrecadados, sendo a administração do patrimônio imobiliário da UnB de grande importância para captação desses fundos (VELLOSO; MARQUES, 2005). Cerca de 40% da receita da UnB é de origem própria, tendo como principal fonte a receita patrimonial, originária do aluguel de imóveis próprios destinados a comunidade acadêmica: no ano de 2022 até o momento para o qual temos os dados disponíveis, a arrecadação própria da UnB foi de R\$87,08 milhões, desse valor R\$49,87 milhões (57,3%) foi proveniente do aluguel de imóveis como pode ser observado na Figura 1.

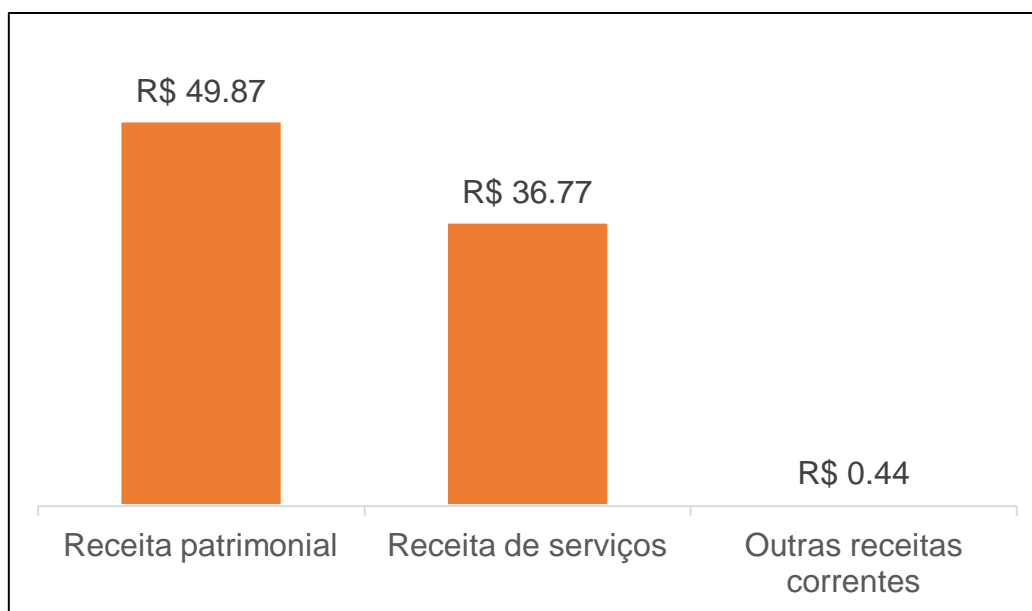


Figura 1. Fontes de receita própria da Universidade de Brasília. Valores apresentados em milhões de reais. Fonte: Brasil (2022a).

Atualmente a UnB possui na sua carteira imobiliária 1.720 (um mil setecentos e vinte) imóveis, divididos em apartamentos residenciais e funcionais, salas comerciais e garagens. São 835 unidades residenciais, 685 residenciais exclusivos para servidores, 172 comerciais e 28 garagens. Para melhor gestão e administração dos imóveis da Universidade foi criado o Regulamento de Ocupação e Manutenção dos Imóveis Residenciais da FUB destinados a ocupação pelos servidores da UnB. A lei que rege a sua criação em seu artigo 4º aponta os patrimônios pertencentes a UnB, e em seu inciso “e” aponta que é pertencente a FUB “pelos terrenos das 12 (doze) superquadras urbanas, em Brasília, que lhe serão doados pela Companhia Urbanizadora da Nova Capital”.

Consta como patrimônio pertencente a UnB disponível para locação para terceiros as Super Quadras (SQ) da Asa Norte (N) SQN 107, SQN 109, SQN 212, SQN 214 e SQN 310. Para locação exclusiva de servidores (docentes e técnicos-administrativos) estão disponibilizados os apartamentos da Colina, SQN 205 e SQN 206 e para alunos estrangeiros e servidores os apartamentos de trânsito da Colina (conjunto de prédios habitacionais na UnB), além dos prédios comerciais localizados nas Super Quadras da Asa Norte SCLN 109, SCLN 115, SCLN 406, SCS Q 02, SCS Q 04, SEPS 714/914, SGAS 915, administrados diretamente pela Universidade. No mais, são pertencentes a UnB os apartamentos de trânsito, que recebem visitantes de interesse institucional,

entre os quais destacam-se: professores visitantes/substitutos, professores pesquisadores, palestrantes e alunos intercambistas. Esses imóveis se encontram localizados nos prédios da Colina, blocos E, G e I, o Departamento de Apartamentos em Trânsito – DMAT, ligado à SPI/CAI, em um total de 13 (treze) imóveis, oferecendo aos visitantes apartamentos mobiliados, serviços condominiais, apoio administrativo e de manutenção. Tal serviço é essencial para a promoção de projetos como o de internacionalização da UnB, bem como de eventos e pesquisas diversas promovidas pela Universidade.

Dentre os imóveis descritos acima, os residenciais são divididos em três categorias (Figura 2):

- 1) Imóveis Residenciais exclusivo para servidores; destinados à ocupação de apenas servidores docentes e técnicos administrativos e com regime de dedicação exclusiva;
- 2) Imóveis Residenciais; destinados para locação pela comunidade interna (servidores) e externa a UnB. Contudo, servidores que não possuem imóveis no Distrito Federal possuem 20% de desconto no valor do aluguel.
- 3) Salas comerciais; localizadas na Asa Sul, Asa Norte e Setor Comercial Sul. São destinadas a terceiros e a maioria abriga Projetos da Universidade de Brasília na forma de cessão, tais como;
 - PRODEQUI: projeto de prevenção às drogas elaborado pelo Instituto de Psicologia – IP/UnB;
 - CEAG: Centro de Estudos Avançados de Governo e Administração Pública;
 - CEAM-NESP: Centro de Estudos Avançados Multidisciplinares; e
 - CPAB: Centro de Pesquisa e Aplicação de Bambu e Fibras Naturais.

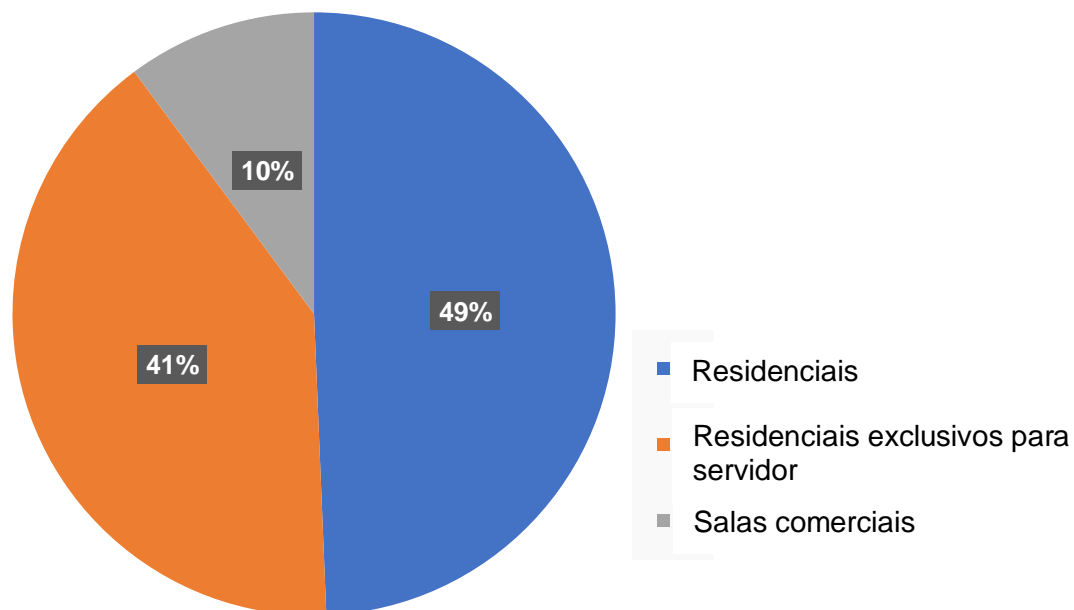


Figura 2. Imóveis pertencentes a UnB e a sua distribuição percentual entre os funcionais, residenciais e salas comerciais. Fonte: Relatório de Gestão SPI (BRASIL, 2021b).

De acordo com o Relatório de Gestão da SPI (BRASIL, 2021b), dentre os 1.720 imóveis pertencentes a UnB, atualmente a taxa de ocupação total é de 85.51% entre apartamentos residenciais, residenciais exclusivos para servidores e salas comerciais. Entretanto, a ocupação desses imóveis por vezes flutua, o que torna a arrecadação total variável.

É necessário compreender a flutuação da arrecadação com os bens imobiliários, analisar os impactos que essa irá acarretar para o orçamento total da universidade e sobretudo, verificar a eficiência dos aluguéis, sendo essas análises primordiais para melhor gestão do patrimônio imobiliário da UnB.

2.3 Secretaria de Patrimônio Imobiliário (SPI)

Os imóveis pertencentes à UnB são administrados pela Secretaria de Patrimônio Imobiliário – SPI, criada pelo Ato da Reitoria nº 2.600/2019, em 02 de janeiro de 2020 que substituiu a Secretarias de Gestão Patrimonial – SGP e a Secretaria de Empreendimentos Imobiliários – SEI, ambas criadas em 1998. A unificação das Secretarias surgiu da necessidade da Administração Superior em otimizar a administração e atender melhor as demandas internas e externas referentes ao patrimônio imobiliário da UnB. Nesse sentido, foi proposto a fusão

do SEI à SGP criando apenas uma Secretaria responsável pela gestão patrimonial da Universidade: a SPI.

A SPI é responsável pela gestão e administração dos imóveis de propriedade da FUB. Dentre as funções da SPI destacam-se o planejamento, coordenação e supervisão do processo de gestão patrimonial dos imóveis residenciais, funcionais e comerciais da FUB. Atualmente a Secretaria administra os imóveis destinados à locação de servidores e comunidade externa. Adicionalmente, a SPI atua na gestão contratual, manutenção predial e arrecadação de taxas dos apartamentos da Casa do Estudante de Pós Graduação - localizado no bloco K da Colina. Todos os imóveis administrados pela SPI estão cadastrados no Sistema de Gerenciamento dos Imóveis de Uso Especial da União - 14 (SpiuNet).

A administração, supervisão, coordenação e gestão dos recursos dos bens imobiliários são realizadas pela Secretaria de Patrimônio Imobiliário (SPI), que realiza o levantamento dos recursos arrecadados, pagamento das despesas e administração dos recursos imobiliários. Com o intuito principal de gerir o patrimônio da Universidade de Brasília – UnB e assessorar a Administração e os conselhos Superiores na condução da política de gestão do patrimônio imobiliário da instituição, a SPI conta atualmente com 24 (vinte e quatro) servidores em seu quadro efetivo e mais um Secretário sendo formada por:

- I. Secretário (a) de Patrimônio Imobiliário;
- II. Assessoria;
- III. Coordenação Condominial - CAC;
- IV. Coordenação de Manutenção Predial – CMP;
- V. Coordenação de Administração de Imóveis - CAI;
- VI. Coordenação de Mercado Imobiliário - CMI; e
- VII. Coordenação de Cobrança e Controle – COB.

2.3.1 Coordenadorias, suas competências e principais atividades

Assessoria

Tem como objetivo dar suporte técnico e operacional ao Secretário(a), gestão dos bens móveis da SPI (SIPAC), realiza o inventário anual, acompanha a auditoria interna e externa, além de gerenciar e manter atualizado o E-AUD.

Também se propõe a elaborar relatórios anuais, administrar e executar ações diversas não absorvidas pela Coordenadoria.

Coordenação Condominial – CAC

Atua na gerência e na renovação dos contratos de limpeza, zeladoria, seguro predial, contrato de portaria, gerencia os condomínios de imóveis desocupados, pagamentos das administradoras prediais, inadimplentes de condomínio. Administra os contratos com a Companhia Energética de Brasília (atual Neoenergia) e Companhia de Saneamento Ambiental do Distrito Federal (CAESB) de imóveis comerciais ocupados pela UnB. Por fim, realiza a gerência de taxas de manutenção, além de gerir os representantes dos prédios da UnB.

Coordenação de Manutenção Predial – CMP

Objetiva gerenciar, renovar e fiscalizar os contratos de manutenção, os contratos dos elevadores, administrar pendências relacionadas ao Corpo de Bombeiros Militar do Distrito Federal (CBMDF) para os imóveis administrados, além de prestar assessoria na área de engenharia para imóveis da SPI.

Coordenação de Administração de Imóveis – CAI

Visa atender ao público geral (principalmente interessados e inquilinos), faz entrega de chaves, correspondências, além de atualizar e manter o site da SPI. Essa coordenação atua nas divulgações dos imóveis funcionais, administração dos imóveis residenciais e comerciais e de seus contratos. Realiza vistorias de entrada e saída, gerencia e publica relatórios mensais, renovações contratuais, além de negociar descontos, revisão de contratos e taxas de reajustes.

Coordenação de Mercado Imobiliário - CMI

Seus objetivos são gerenciar e manter atualizado o sistema SPIUNET, fazer alienações de imóveis residenciais (residenciais e residenciais exclusivos para servidores), salas comerciais e projeções da UnB, além realizar auditorias internas e externas. Também mantém a documentação imobiliária atualizada, além de regularizar imóveis da UnB.

Coordenação de Cobrança e Controle – COB

Atua nos recebimentos e pagamentos dos imóveis, realiza ações judiciais, reintegrações de posse, despejo, cobrança, negociações e acordos da SPI. Adicionalmente, realiza a negociação de dívidas, conciliação bancária, emissão de projeções de receita e despesas e de relatórios mensais de arrecadação e cobrança da SPI.

2.4 Normas e formas de ocupação dos imóveis da UnB e tipos de contrato da SPI/UnB

Para gestão dos imóveis da UnB, existem atualmente 15 resoluções aprovadas pelo Conselho Diretor da UnB, instruções normativas e/ou circulares em vigência. Nesses documentos constam normas acerca de:

- I. Valores de taxa de ocupação (são valores cobrados pelo aluguel de imóveis residenciais exclusivos para servidores); Resolução do Conselho Diretor da FUB n. 001/2016 (BRASIL, 2016a) e n. 003/2016 (BRASIL, 2016b)
- II. Política de gestão da carteira de imóveis comerciais e residenciais; Resolução do Conselho Diretor da FUB n. 004/2016 (BRASIL, 2016c)
- III. Referentes à ocupação de imóveis; Resolução do Conselho Diretor n. 005/2016 (BRASIL, 2016d)
- IV. Adequação das regras de desconto do valor do aluguel de imóveis residenciais; Resolução do Conselho Diretor n. 001/2019 (BRASIL, 2019b)
- V. Normas de convívio entre os moradores dos imóveis residenciais; Resolução do Conselho de Administração N. 003/2000 (BRASIL, 2000)
- VI. Processo de troca de imóveis em decorrência de severas falhas patológicas ou estruturais; Instrução da Secretaria de Patrimônio Imobiliário Nº 01/2021 (BRASIL, 2021c)
- VII. Classificação de candidatos à ocupação dos imóveis residenciais; Instrução N. 002/2021 (BRASIL, 2021d)
- VIII. Autoriza a locação de imóveis residenciais e comerciais que precisam de benfeitorias, a serem realizadas pelo

futuro inquilino; Resolução do Conselho de Administração N. 0059/2021 (BRASIL, 2021e)

IX. Estabelece procedimentos para a locação de imóveis residenciais e comerciais que precisam de benfeitorias, a serem realizadas pelo futuro inquilino; Instrução N. 01/2022 (BRASIL, 2022d)

X. Procedimentos de permissão, controle e cobrança de taxas para uso dos imóveis comerciais situados fora dos campi da UnB; Resolução do Conselho de Administração N. 0058/2021 (BRASIL, 2021f)

XI. Especifica as obrigações do proprietário, do locatário/ocupante e do conjunto de locatários/ocupantes quanto à manutenção dos imóveis residenciais pertencentes à FUB; Resolução do Conselho Diretor n. 003/1999 (BRASIL, 1999)

Dentro dessas resoluções são definidos valores de referência da taxa de ocupação dos imóveis exclusivos para servidores, taxa de aluguel de imóveis residenciais, política de gestão da carteira de imóveis comerciais e residenciais, normas referentes à ocupação de imóveis residenciais, regras de desconto do valor do aluguel de imóveis residenciais alugados por servidores docentes e técnico-administrativos, entre outras providências. Essas resoluções são fundamentais para melhor gerenciamento dos imóveis, como a cobrança de taxas, emissão de contratos, manutenção da estrutura física dos imóveis, manutenção do desconto na locação de imóveis funcionais por servidores ativos no quadro como objetivo a atração e retenção dos docentes para a Universidade, entre outras resoluções.

Cada imóvel apresenta características particulares quanto ao seu modo de gestão. Alguns são regidos pelo Código Civil, enquanto outros são regidos por leis específicas, como a Lei nº 6.120/74, que regula as alienações de bens imóveis de instituições federais de ensino. Quanto aos imóveis comerciais são realizadas por meio da autorização do(a) Reitor(a) e cedidos sem ônus para apoiar grupos e projetos de pesquisas de interesse científico da Universidade. Esses imóveis são administrados pela SPI nas questões sobre manutenção e

condomínios, e fazem parte de importante frente para projetos de pesquisa e extensão da UnB. Destacamos nessa modalidade os edifícios Ok e Anápolis, que abrigam, entre outros projetos e particulares, a Casa da Cultura da América Latina.

3. Orçamento Público e Eficiência Econômica

De acordo com o manual do Tesouro Nacional (STN) orçamento é um importante instrumento de planejamento de qualquer entidade, seja pública ou privada, e representa o fluxo previsto de ingressos e de aplicações de recursos em determinado período. É o instrumento que o governo faz uso para planejar a utilização dos seus recursos financeiros, arrecadados com tributos (impostos, taxas, contribuições de melhorias, entre outros), para prestação de serviços à sociedade (NOBLAT, 2014).

O planejamento descrito acima é fundamental para garantir o correto andamento dos serviços prestados à população e detalhar gastos e investimentos que foram priorizados pelos poderes. No orçamento público, as despesas públicas são planejadas e se inserem em uma situação idealizada, tendo em vista o gasto de recursos dentro do orçamento traçado previamente.

Neste contexto de planejamento, as receitas geradas pela Universidade de Brasília para manutenção e desenvolvimento são definidas pelo decreto 500/62, Art. 19 incisos de I a VII:

Art. 19 – Os recursos para a manutenção e desenvolvimento da Fundação Universidade de Brasília advirão das seguintes fontes

- I. juros, frutos e rendimentos dos bens patrimoniais;
- II. subvenções e auxílios dos poderes públicos;
- III. doações e legados;
- IV. retribuição de atividades remuneradas e de seus serviços;
- V. taxas e emolumentos;
- VI. receita eventual;
- VII. produto de operações de crédito.

O Governo Federal, por meio do Ministério da Educação e Cultura é quem repassa os recursos das Universidades Federais, tendo sua fonte no Tesouro Nacional, a partir da arrecadação de tributos. Conforme a Constituição Federal

de 88, é delegada as universidades a responsabilidade da administração de seus recursos financeiros e patrimoniais, as universidades dispõem de autonomia didático-científica, administrativa e de gestão financeira e patrimonial, e deve obedecer ao princípio da indissociabilidade entre ensino, pesquisa e extensão.

3.1 Receita Orçamentária

Receitas orçamentárias são recursos financeiros que ingressam aos cofres públicos. Instrumento por meio do qual se viabiliza a execução das políticas públicas, a receita orçamentária é fonte de recursos utilizada pelo Estado em programas e ações, cuja finalidade principal é atender às necessidades públicas e demandadas da sociedade (BRASIL,2022c). Essas receitas pertencem ao Estado, integram o patrimônio do Poder Público e estão previstas na Lei Orçamentária Anual (LOA) (NOBLAT et al., 2014).

Em sentido amplo, conforme o Manual Técnico do Orçamento (MTO) (BRASIL,2022c), explicada na lei nº 4.320 de 1964 (BRASIL, 1964), as receitas públicas são entradas de recursos financeiros nos cofres do Estado, que se desdobram em receitas orçamentárias, quando representam disponibilidades de recursos financeiros para o erário. Em contrapartida, as entradas extraorçamentárias representam apenas entradas compensatórias, com caráter transitório e de extemporaneidade, sem se configurar uma renda do Estado. Neste sentido, o Estado é mero depositário das entradas extraorçamentárias.

O detalhamento das classificações orçamentárias da receita, no âmbito da União, é normatizado por meio de portaria da Secretaria de Orçamento Federal (SOF), órgão do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão (MPOG). (BRASIL,2022c). A receita orçamentária é classificada pelo MTO de acordo com procedência da verba. Assim sendo, atualmente a receitas orçamentarias são classificadas em 12 categorias econômicas de acordo com a sua origem no momento que adentra aos cofres públicos, como pode ser visto no Quadro 1.

Quadro 1. Receita Pública por Categoria Econômica e Origem

Categoria Econômica	Origem
Receitas Correntes	Impostos, Taxas e Contribuições de Melhoria
	Contribuições
	Receita Patrimonial
	Receita Agropecuária
	Receita Industrial
	Receita de Serviços
	Transferências Correntes
	Outras Receitas Correntes
Receitas de Capital	Operações de Crédito
	Alienação de Bens
	Amortização de Empréstimos
	Transferências de Capital
	Outras Receitas de Capital

Fonte: Brasil (2022c)

O Quadro 2 detalha a origem da receita de acordo com as 12 categorias econômicas citadas no Quadro 1.

Quadro 2. Receita pública por origem e seu conceito

Origem	Conceito
Impostos, Taxas e Contribuições de Melhoria	são decorrentes da arrecadação dos tributos previstos no art. 145 da Constituição Federal (CF).
Contribuições	são oriundas das contribuições sociais, de intervenção no domínio econômico e de interesse das categorias profissionais ou econômicas, conforme preceitua o art. 149 da CF.
Receita Patrimonial	são provenientes da fruição de patrimônio pertencente ao ente público, tais como as decorrentes de aluguéis, dividendos, compensações financeiras/royalties, concessões, entre outras.

Receita Agropecuária	receitas de atividades de exploração ordenada dos recursos naturais vegetais em ambiente natural e protegido. Compreende as atividades de cultivo agrícola, de cultivo de espécies florestais para produção de madeira, celulose e para proteção ambiental, de extração de madeira em florestas nativas, de coleta de produtos vegetais, além do cultivo de produtos agrícolas.
Receita Industrial	são provenientes de atividades industriais exercidas pelo ente público, tais como a extração e o beneficiamento de matérias-primas, a produção e a comercialização de bens relacionados às indústrias mecânica, química e de transformação em geral
Receita de Serviços	decorrem da prestação de serviços por parte do ente público, tais como comércio, transporte, comunicação, serviços hospitalares, armazenagem, serviços recreativos, culturais, etc. Tais serviços são remunerados mediante preço público, também chamado de tarifa.
Transferências Correntes	são provenientes do recebimento de recursos financeiros de outras pessoas de direito público ou privado destinados a atender despesas de manutenção ou funcionamento que não impliquem contraprestação direta em bens e serviços a quem efetuou essa transferência. Por outro lado, a utilização dos recursos recebidos vincula-se à determinação constitucional ou legal, ou ao objeto pactuado. Tais transferências 13 ocorrem entre entidades públicas de diferentes esferas ou entre entidades públicas e instituições privadas.
Outras Receitas Correntes	constituem-se pelas receitas cujas características não permitam o enquadramento nas demais classificações da receita corrente, tais como indenizações, restituições, ressarcimentos, multas previstas em legislações específicas, entre outras.

Fonte: Brasil (2022c)

A receita orçamentária é dividida em etapas (Quadro 3);

1. Previsão (planejamento)
2. Lançamento
3. Arrecadação
4. Recolhimento (execução)

Quadro 3. Etapas da receita orçamentária

Previsão	resulta em planejar e avaliar a arrecadação das receitas que constará na proposta orçamentária e deverá estar em conformidade com as normas técnicas e legais com as disposições vigentes na Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF)
Lançamento	é o procedimento administrativo que verifica o acontecimento do fato gerador da obrigação correspondente, determina a matéria tributável, calcula o montante do tributo devido, identifica o sujeito passivo e, sendo o caso, propõe a aplicação da penalidade cabível.
Arrecadação	corresponde à entrega dos recursos devidos ao Tesouro Nacional pelos contribuintes ou devedores, por meio dos agentes arrecadadores ou instituições financeiras autorizadas pelo ente.
Recolhimento	Consiste na transferência dos valores arrecadados à conta específica do Tesouro Nacional, responsável pela administração e controle da arrecadação e pela programação financeira

Fonte: Brasil (2022c)

O art. 3º, conjugado com o art. 57, e no art. 35 da Lei nº 4.320/1964 (BRASIL, 1964), Lei do Orçamento, é pertinente a receita orçamentária e discorre da seguinte forma:

Art. 3º A Lei de Orçamentos compreenderá todas as receitas, inclusive as de operações de crédito autorizadas em lei. Parágrafo único. Não se consideram para os fins deste artigo as operações de crédito por antecipação da

receita, as emissões de papel-moeda e outras entradas compensatórias, no ativo e passivo financeiros. [...]

Art. 57. Ressalvado o disposto no parágrafo único do artigo 3º desta lei serão classificadas como receita orçamentária, sob as rubricas próprias, todas as receitas arrecadadas, inclusive as provenientes de operações de crédito, ainda que não previstas no Orçamento.

Art. 35. Pertencem ao exercício financeiro: I - as receitas nele arrecadadas; II - as despesas nele legalmente empenhadas.

Para fins contábeis, quanto ao impacto na situação líquida patrimonial, a receita pode ser “efetiva” ou “não-efetiva”:

A Lei Complementar nº 101 de 2000 a Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF), no seu artigo 14 trata especialmente da renúncia de receita, estabelecendo medidas a serem observadas pelos entes públicos que decidirem pela concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita, a saber:

Art. 14 – A concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita deverá estar acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, atender ao disposto na lei de diretrizes orçamentárias e a pelo menos uma das seguintes condições:

I – demonstração pelo proponente de que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária, na forma do art. 12, e de que não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo próprio da lei de diretrizes orçamentárias;

II – estar acompanhada de medidas de compensação, no período mencionado no caput, por meio do aumento de receita, proveniente da elevação de alíquotas, ampliação da base de cálculo, majoração ou criação de tributo ou contribuição.

§1º A renúncia compreende anistia, remissão, subsídio, crédito presumido, concessão de isenção em caráter não

geral, alteração de alíquota ou modificação de base de cálculo que implique redução discriminada de tributos ou contribuições, e outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado.

§2º Se o ato de concessão ou ampliação do incentivo ou benefício de que trata o caput deste artigo decorrer da condição contida no inciso II, o benefício só entrará em vigor quando implementadas as medidas referidas no mencionado inciso.

§3º O disposto neste artigo não se aplica:

I – às alterações das alíquotas dos impostos previstos nos incisos I, II, IV e V do art. 153 da Constituição, na forma do seu §1º;

Parte I – Procedimentos Contábeis Orçamentários

60º Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público

II – ao cancelamento de débito cujo montante seja inferior ao dos respectivos custos de cobrança

Os bens pertencentes à União, de maneira irrevogável, são de posse de todos os brasileiros. Dessa forma, a utilização desses bens de forma exclusiva, implica em um privilégio de um cidadão em detrimento aos demais (NOBLAT et al., 2014). Nesse contexto, a legislação estabelece cobranças ao uso desse patrimônio e os recursos que são arrecadados são destinados a União. Essas receitas não são tributos, mas contraprestações devidas pelos particulares pelo uso de bens que são de todos, sendo denominada de Receita Patrimonial (BRASIL, 2022a).

A receita patrimonial é proveniente do proveito do patrimônio pertencentes ao ente público, por exemplo, bens mobiliários e imobiliários ou, ainda, bens intangíveis e participações societárias e aqueles decorrentes de aluguéis, dividendos e compensações financeiras (BRASIL, 2020a).

São classificadas no orçamento como receitas correntes e/ou de natureza patrimonial. Quanto à procedência, trata-se de receitas originárias, não entendido como tributo. Podemos citar como espécie de receita patrimonial as

compensações financeiras, concessões e permissões, dentre outras (BRASIL, 2020a).

As receitas patrimoniais são recolhidas à Conta Única do Tesouro, parte é utilizada pelo Governo Federal e outra parte é repassada aos Municípios onde se encontram os imóveis que deram origem a cobrança. (BRASIL, 2019a).

3.2 Despesa pública

É conceituado pela utilização da verba pertencente ao erário público visando à realização e o funcionamento dos serviços públicos. A despesa integra o orçamento público e corresponde às autorizações para gastos com as várias atribuições governamentais (JUND, 2008). De acordo com o portal da transparência, para realizar uma despesa pública é necessário que essa despesa esteja autorizada ou planejada no orçamento através da Lei Orçamentária Anual (LOA) em seguida a execução dessa despesa precisa cumprir as três etapas da despesa pública, são elas;

- I. Empenho: fase em que o governo destina o dinheiro que será pago quando o bem for entregue ou serviço executado. Nessa etapa é criada a obrigação de pagamento da despesa pelo governo.
- II. Liquidação: etapa que é cobrada a prestação de serviços, a entrega de bens ou a execução de obras, quando é verificada e conferida se o governo recebeu aquilo que comprou.
- III. Pagamento: fase em que, se estiver tudo correto com as etapas anteriores, o governo pode então fazer o pagamento.

Todas essas etapas devem ser concluídas dentro de um mesmo exercício, porém pode acontecer de todas essas fases de uma despesa não estarem concluídas até o fim do ano, nesse caso, ela poderá ser lançada no orçamento do ano seguinte sob a classificação de “restos a pagar”.

Segundo o Manual de classificação da Despesa Pública, as despesas públicas podem ser classificadas em:

- I. Despesas Correntes, pode ser definida como o conjunto de gastos realizados pelos entes públicos para custear os serviços públicos, visando a manutenção de equipamentos e do funcionamento dos serviços públicos em geral da Administração Direta ou Indireta. Pode ser dividida em:

- Despesa de custeio: manutenção dos serviços previamente criados e gastos destinados a atender as obras de conservação e adaptação de bens imóveis.
 - Transferência de Correntes: dotações que não corresponda a contraprestação direta de bens ou serviços.
- II. Despesas de Capital são aquelas despesas que cooperam, diretamente, para a formação ou aquisição de um bem de capital, que de acordo com a Lei Federal nº4.320/64, as despesas de capital encontram se em três divisões:
- Investimentos: Planejamento e execução de obras, aquisição de imóveis considerados essenciais para a execução destas obras que não sejam de caráter comercial ou financeiro.
 - Inversões financeiras: despesas orçamentárias com aquisição de imóveis ou bens de capital em utilização como, por exemplo, aquisição de títulos representativos do capital de empresas.
 - Transferência de Capital: dotações designadas ao abatimento da dívida pública, tal como investimentos ou inversões financeiras que outras pessoas de direito público ou privado devam realizar e a que não corresponda a contraprestação direta em bens ou serviços.

A Universidade de Brasília, como instituição pública de ensino superior está inserida nesse contexto, onde são aplicadas normas e leis da contabilidade do setor público. Essa instituição necessita de recursos orçamentários advindos do Governo Federal para alcançar suas finalidades, dentre as quais está uma educação de qualidade para os que ingressam na Universidade.

4. Resultados e Discussão

Este capítulo tem como objetivo avaliar as receitas e despesas, arrecadação própria da UnB e qual a contribuição financeira dos imóveis para a universidade. Nesse sentido, para a sua execução foi realizado um estudo na SPI.

Para avaliar a contribuição financeira dos imóveis da UnB será realizada uma análise exploratória dos dados referentes às receitas e despesas geradas pelos imóveis sob a administração da FUB. Neste contexto serão apresentados índices como taxa de variação, taxa de crescimento, taxa de participação, média, mediana, variância, desvio padrão, coeficiente de variação, valor mínimo e valor máximo.

A taxa de variação é uma medida de variabilidade ao longo do tempo, isto é, compara o valor presente de determinada variável com seu valor em períodos anteriores. A sua fórmula é dada pela equação 1:

$$\% \Delta = \left[\left(\frac{t_1}{t_0} \right) - 1 \right] * 100 \quad (1)$$

Em que $\% \Delta$ representa a taxa de variação em termos percentuais, t_1 é o valor no período presente e t_0 é o valor no período passado. A taxa de variação indica se houve uma variabilidade negativa, constante ou positiva de determinado valor ao longo do tempo.

A taxa de crescimento é uma medida para avaliar o grau de crescimento anual suavizado, ou seja, uma medida de crescimento fixa. Neste trabalho será utilizada a taxa de crescimento anual composta (CAGR). A taxa de crescimento composta é dada pela equação 2:

$$CAGR = \left(\frac{VF}{VI} \right)^{\frac{1}{n-1}} - 1 \quad (2)$$

Em que VF é o valor da variável no último ano, VI é o valor da variável no primeiro período e n é o número de anos. O objetivo do CAGR é avaliar o

crescimento de uma variável como se tivesse aumentado a uma taxa constante em uma base anual.

A taxa de participação avalia a participação de determinada variável num valor total. Por exemplo, dentro das receitas existem várias variáveis que a compõe e a taxa de participação avalia como cada uma delas contribui dentro da receita total. A taxa de participação é dada pela equação 3:

$$Participação = \left(\frac{X_i}{X_{total}} \right) * 100 \quad (3)$$

Em que X_i é um determinado valor e X_{total} é o valor total somado de todos os X_i (podem ser receitas, despesas, lucros, lucros, etc.). É um indicador muito importante para avaliar o grau de participação dentro de cada variável e vai ser muito importante para avaliar as receitas da UnB.

A média é uma medida de tendência central que avalia o valor médio de determinados valores. É uma medida importante para avaliar o valor médio em relação à distribuição dos valores. A média nem sempre mostra qual é o ponto central da distribuição pois pode ser afetada por valores extremos, isto é, por valores extremos pequenos e/ou grandes.

A mediana é uma medida de tendência central que mostra qual é o valor central de um conjunto de dados. É uma medida muito importante pois não é afetada por valores extremos como a média e, portanto, consegue mostrar qual é ponto central dos valores. Ela será importante para avaliar as inadimplências por tipo de locador no conjunto de dados a serem explorados neste trabalho.

A variância é uma medida de dispersão e busca medir a variabilidade de um conjunto de valores. Ela avalia os desvios (ao quadrado) dos valores de um conjunto de dados em relação à média e isso vai indicar se há alta ou baixa dispersão. Valores próximos de 1 indicam baixa dispersão nos dados.

O desvio padrão é a raiz quadrada da variância e é utilizado por que a variância por medir o quadrado dos desvios dos valores em relação à média muda a unidade de medida original dos dados. O desvio padrão volta para a unidade de medida original.

O coeficiente de variação é uma medida de dispersão relativa mostra uma resposta mais precisa sobre a dispersão dos dados, é calculado pela divisão do desvio padrão pela média. Geralmente é mostrado em termos percentuais, sendo que valores acima de 30% indicam dispersão nos dados.

O valor mínimo é menor valor no conjunto de dados e o valor máximo é o maior. São métricas importantes para avaliar se não existem valores discrepantes nos dados e é também importante avaliar a diferença entre os dois, pois grandes diferenças podem indicar forte dispersão.

Também será realizada uma análise com os valores deflacionados, com o objetivo de identificar as mudanças em termos reais retirando o efeito inflacionário. Neste trabalho será utilizado o IPCA (Índice de Preços aos Consumidor Amplo), calculado pelo IBGE, para realizar o procedimento de deflacionar os valores. A opção pelo IPCA se deu por ser este o índice de inflação oficial do governo brasileiro.

A fórmula básica para deflacionamento utilizada neste trabalho é dada pela equação 4 abaixo. Em que $pr_{1:T}$ é o preço real no período 1 em valor do período, P_1 é o preço nominal do produto no período inicial, $IPCA_1$ é o índice no período do ano 1.

$$pr_{1:T} = \left(\frac{P_1}{1 + IPCA_1} \right) \quad (4)$$

Para descontar os efeitos inflacionários, foram utilizados os valores anuais do índice, ou seja, o IPCA acumulado nos 12 meses dentro de cada ano estudado. Tais informações estão disponíveis no portal eletrônico do IBGE (BRASIL, 2022f), e vale mencionar que a inflação registrada e aqui considerada atingiu 3,75%, 4,31%, 4,52%, 10,06%, respectivamente em 2018, 2019, 2020 e 2021.

O período de análise foi de 2018 a 2021, os mecanismos utilizados foram por meio de coleta de dados em planilhas e sistemas da SPI. Também foram feitas consultas a Diretoria de Orçamento e Finanças. O período escolhido foi por conta da disponibilidade dos dados.

4.1 Análise descritiva dos imóveis da UnB entre 2018 e 2021

Iniciando a análise pelas receitas geradas pela atividade imobiliária, são definidas como valores recebidos pela FUB relativos aos aluguéis de imóveis e que estão disponíveis nos exercícios de 2018 a 2021 (Tabela 1).

Tabela 1. Histórico de arrecadações com os imóveis pertencentes à UnB durante o período de 2018 a 2021. Valores nominais apresentados em Real (\$).

Seg./Ano	2018			2019			2020			2021		
	Val. Nominiais	Val. Reais	Participação	Val. Nominiais	Val. Reais	Participação	Val. Nominiais	Val. Reais	Participação	Val. Nominiais	Val. Reais	Participação
Aluguel residencial	25.586.066	24.661.268	55,00%	27.753.322	26.606.578	53,30%	28.036.674	26.824.219	56,60%	27.670.881	25.141.633	50,30%
Aluguel comercial	906.528	873.762	1,90%	957.239	917.687	1,80%	1.026.583	982.188	2,10%	1.094.550	994.503	2,00%
Taxa de ocupação	11.342.318	10.932.355	24,40%	11.662.405	11.180.524	22,40%	12.021.098	11.501.242	24,30%	12.347.342	11.218.737	22,50%
Taxa de permissão	1.627.195	1.568.381	3,50%	1.563.174	1.498.585	3,00%	1.600.648	1.531.427	3,20%	1.318.290	1.197.792	2,40%
Taxa de manutenção	6.636.869	6.396.982	14,30%	6.879.533	6.595.277	13,20%	6.644.033	6.356.710	13,40%	6.831.781	6.207.324	12,40%
Acordos	412.043	397.150	0,90%	310.008	297.199	0,60%	160.653	153.706	0,30%	232.985	211.689	0,40%
Outros	22.055	21.258	0,00%	2.952.061	2.830.084	5,70%	18.912	18.094	0,00%	5.489.042	4.987.318	10,00%
Total	46.533.074	44.851.156	100,00%	52.077.743	49.925.935	100,00%	49.508.600	47.367.585	100,00%	54.984.871	49.958.996	100,00%

Fonte: Tabela elaborada pela autora com base no Relatório de Gestão SPI, 2021 (BRASIL, 2021b)

A Tabela 1 apresenta as principais fontes de receitas com a locação de imóveis por tipo de segmento. O segmento “Outros” representa as receitas pouco participativas e/ou pouco recorrentes durante o período. Apenas em 2021 um montante de R\$54.984.871,09 foi levantado pela atividade imobiliária para orçamento interno da UnB, uma variação positiva de 18,2% em comparação a 2018 em termos nominais, já em termos reais essa variação foi de 11,4%.

Em todos os anos a maior geração de receitas foi com aluguel de imóveis residenciais, seguidos por taxa de ocupação e taxa de manutenção, respectivamente. Neste contexto, pode-se avaliar a taxa de participação, os aluguéis residenciais tiveram forte impacto sobre as receitas em todos os anos, com 55,0%, 53,3%, 56,6% e 50,3% para os anos de 2018, 2019, 2020 e 2021 respectivamente. Segue abaixo a tabela 2 com as taxas de variação dos segmentos sobre as arrecadações.

Outra questão importante é tentar comparar o cenário dos imóveis da UnB em relação ao mercado como um todo. No mercado os valores dos aluguéis usualmente são ajustados pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM), índice divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Com base nos dados

divulgados pelo portal da FGV, entre janeiro e dezembro de 2021, o índice acumulou alta de 17,78%.

O uso do IGPM para correção dos contratos de aluguéis da UnB tem uma problemática por conta das constantes altas apresentadas nos últimos meses, ocasionadas pela pandemia. Embora seja comumente utilizada para o reajuste dos contratos de aluguel, o IGPM, dada a composição dos bens considerados em seu cálculo, subiu muito além da inflação oficial (IPCA) o que pôde acarretar ajustes anuais de até 21,73% (BRASIL, 2022b; FGV, 2022b). Devido a disparada dos valores ocasionada pelo uso do IGPM, atualmente o IPCA é amplamente utilizado para reajuste no valor de aluguéis. Fato esse que motivou que a UnB substituísse o índice de reajuste de valores do IGPM para IPCA. Desde 01 de dezembro de 2020 houve uma atualização dos contratos de locação de imóveis residenciais pactuados entre a Universidade de Brasília e particular, com alteração na cláusula de reajuste que passou do IGPM para o IPCA.

Ainda em comparação ao mercado, outro indicador importante para avaliar a variação dos preços dos aluguéis é o Índice de Variação de Aluguéis Residenciais (IVAR), também divulgado pela FGV. O mês de dezembro de 2018 é considerado a base para a medida do índice, então para comparação será utilizado janeiro de 2019.

Segundo o portal da FGV (FGV, 2022a), a média anual do IVAR em janeiro de 2019 foi de 99,852 e em dezembro de 2021 foi de 98,196, uma variação negativa de -1,7%. Neste caso, houve uma queda na variação média do ajuste dos preços dos aluguéis no país durante o período, indicando que mesmo com um aumento no IGPM houve diminuição na variação dos preços dos aluguéis residenciais. As taxas de ocupação e manutenção também tiveram um impacto significativo sobre as arrecadações nos quatro períodos.

Segundo a FGV, em 2021 o setor imobiliário foi profundamente afetado pelos efeitos da pandemia sobre o mercado de trabalho. O aumento do desemprego consolidou as negociações entre inquilinos e proprietários, o que acarretou em sua maioria, em queda ou manutenção dos valores dos aluguéis, contribuindo para o recuo da taxa anual do índice.

Neste contexto, é importante avaliar a taxa de variação das receitas geradas, dado que a análise foi realizada em diferentes períodos de tempo. Este indicador mostra uma certa dispersão ao longo do tempo, pois o aluguel

residencial por exemplo, em termos reais teve uma variação positiva de 11,3% entre 2018 e 2019, mas em 2020, em comparação com 2019 foi negativa -5,1% e em 2021 foi registrada um crescimento de -5,5%, em relação ao ano anterior. O mesmo fenômeno ocorreu nos demais segmentos, a variação não foi constante ao longo do tempo (Tabela 2).

A taxa de variação do segmento “Outros” não foi adicionada na tabela por agregar alguns segmentos que possuem baixa participação e ocorrência durante o período de análise.

Tabela 2. Variação anual dos segmentos (tipos de receita e despesa) sobre as arrecadações dos imóveis pertencentes à UnB durante o período de 2019 a 2021. Valores reais.

Segmentos/Ano	2019	2020	2021
Aluguel residencial	7,9%	0,8%	-6,3%
Aluguel comercial	5,0%	7,0%	1,3%
Taxa de ocupação	2,3%	2,9%	-2,5%
Taxa de permissão	-4,5%	2,2%	-21,8%
Taxa de manutenção	3,1%	-3,6%	-2,4%
Acordos	-25,2%	-48,3%	37,7%
Total	11,3%	-5,1%	5,5%

Fonte: Tabela elaborada pela autora com base no Relatório de Gestão SPI (BRASIL, 2021b).

O crescimento das receitas durante o período é uma medida importante a ser avaliada, pois pode ser mensurada por meio da taxa de crescimento anual composta (CAGR), que mede o crescimento de um investimento, considerando que este aumenta a uma taxa constante em uma base composta anualmente. Em termos reais, durante o período de 2018 e 2021 esta taxa foi de 3,66%, indicando que este foi o crescimento suavizado das receitas nos anos avaliados.

A pandemia da COVID-19 impactou diretamente o cenário econômico imobiliário da UnB. Entre 2020 e 2021, observou que a inadimplência atingiu o percentual de 6,65%, representando um aumento de 4,4% se comparado ao ano de 2020 (BRASIL, 2021b).

Adicionalmente, em virtude da pandemia, as ações de despejo foram suspensas por aproximadamente um ano, dessa forma os imóveis ocupados por inquilinos inadimplentes não geravam arrecadação de receita e também não poderia ser ocupado por um inquilino adimplente.

O orçamento da FUB durante o período de 2018 e 2021 foi avaliado quanto a representatividade da despesa total e receita oriunda da atividade imobiliária. Segue abaixo a Tabela 3 com os dados dos orçamentos na UnB.

Tabela 3. Orçamento da UnB (quanto a representatividade da despesa total e receita oriunda da atividade imobiliária) durante o período de 2018 a 2021. Valores aproximados nominais apresentados em Real (\$).

Orçam./Ano	2018		2019			2020			2021		
	Nominais	Reais	Nominais	Reais	Var.	Nominais	Reais	Var.	Nominais	Reais	Var.
Empenhado	1.965.873.357	1.894.817.693	1.992.876.180	1.906.693.628	0,6%	2.144.305.962	2.051.574.782	7,6%	2.041.449.715	1.854.851.640	-9,6%
Liquidado	1.843.712.627	1.777.072.412	1.845.106.500	1.765.314.294	-0,7%	1.910.431.795	1.827.814.576	3,5%	1.879.173.736	1.707.408.446	-6,6%
Pago	1.732.419.932	1.669.802.344	1.741.250.071	1.665.949.169	-0,2%	1.802.182.955	1.724.246.991	3,5%	1.766.993.458	1.605.481.972	-6,9%
Restos a pagar pagos	121.286.975	116.903.108	240.880.488	230.463.536	97,1%	230.740.048	220.761.623	-4,2%	318.359.778	289.260.202	31,0%

Fonte: Tabela elaborada pela autora com base no Relatório de Gestão SPI, 2021 (BRASIL, 2021b).

Como pode ser observado na Tabela 3, houve um leve aumento no valor reservado pela Universidade para aquisições, o orçamento empenhado de 2018 a 2019, que aumentou em 2020 e depois foi reduzido em 2021. Em relação ao orçamento liquidado, que ocorre quando o serviço foi executado ou o produto foi entregue, houve variação negativa em 2019 e 2021 em termos reais. O orçamento pago teve um comportamento similar ao liquidado.

Foi avaliado o impacto da participação das receitas de aluguéis sobre o orçamento liquidado. O objetivo foi avaliar o impacto de cada modalidade de receita com imóveis sobre este tipo de orçamento e entender como as receitas têm impacto significativo dentro do orçamento da universidade nos diferentes anos. Segue abaixo a Tabela 4 com estes resultados.

Tabela 4. Participação orçamentária das receitas imobiliárias no orçamento liquidado da UnB durante o período de 2018 a 2021. Valores expressos em porcentagem.

Seg./Ano	2018	2019	2020	2021
Aluguel residencial	1,39%	1,50%	1,47%	1,47%
Aluguel comercial	0,05%	0,05%	0,05%	0,06%
Taxa de ocupação	0,62%	0,63%	0,63%	0,66%
Taxa de permissão	0,09%	0,08%	0,08%	0,07%
Taxa de manutenção	0,36%	0,37%	0,35%	0,36%

Acordos	0,02%	0,02%	0,01%	0,01%
Outros	0,00%	0,16%	0,00%	0,29%
Receita Total	2,52%	2,82%	2,59%	2,93%

Fonte: Tabela elaborada pela autora com base no Relatório de Gestão SPI (BRASIL, 2021b).

A participação orçamentária das receitas com imóveis é baixa (Tabela 4) na UnB de 2018 a 2021 tiveram um impacto médio de 2,72% sobre o orçamento total liquidado da universidade, sendo que dentro desta margem o maior peso foi dos aluguéis residenciais, com um impacto médio de 1,46%. Os imóveis comerciais tiveram um impacto menor sobre o orçamento, com uma média de apenas 0,05%.

4.2 Inadimplência no pagamento dos aluguéis dos imóveis da UnB

Em relação à inadimplência é importante contextualizar esse problema dentro de cenário econômico atual do país. Neste contexto, segundo o levantamento do Serasa Experian, em agosto de 2022 o número de inadimplentes no país chegou a incrível marca de 67,9 milhões de pessoas, sendo um pouco maior do que os 66,8 milhões registrados em julho (SERASA EXPERIAM, 2022).

Neste contexto, a taxa de inadimplência nos imóveis da UnB foi de apenas 6,65% no ano de 2021 com base nos dados do SPI/UnB. Em todos os anos anteriores da análise esta taxa foi inferior a 5%, como é mostrado na Figura 3 abaixo.

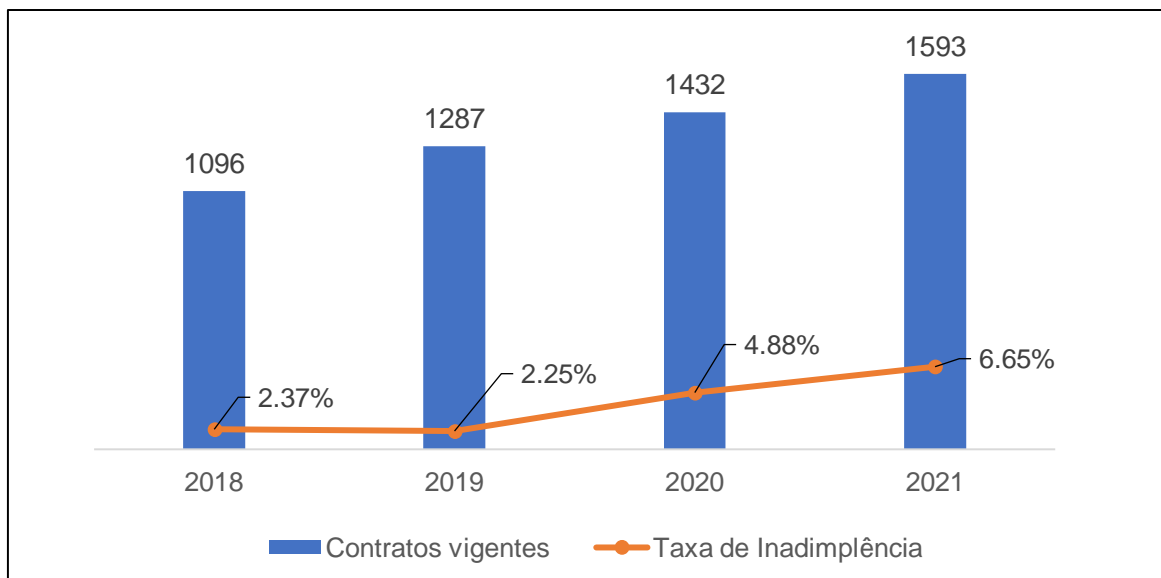


Figura 3. Contratos vigentes e inadimplência do pagamento de aluguéis dos imóveis da UnB durante o período de 2018-2021. Figura elaborada pela autora com base no Relatório de Gestão SPI (BRASIL, 2021b).

Observa-se que houve um crescimento do número de contratos ano a ano que foi acompanhado pelo crescimento da taxa de inadimplência, que aumentou 4,28 pontos percentuais durante o período. A taxa de inadimplência foi maior nos imóveis comerciais, com base dos dados do Relatório de Gestão SPI 2021 (BRASIL, 2021b), de janeiro a novembro de 2021 foi de a taxa média de inadimplência desse tipo de imóvel foi de 17,71%, enquanto que a dos residenciais foi de 6,45% (Figura 5).

Como se observou na Figura 4 e contextualizando com o cenário atual do país, a taxa de inadimplência dos aluguéis na UnB foi considerada baixa dentro dos contratos vigentes. Isso indica que há uma gestão eficiente para controlar este problema.

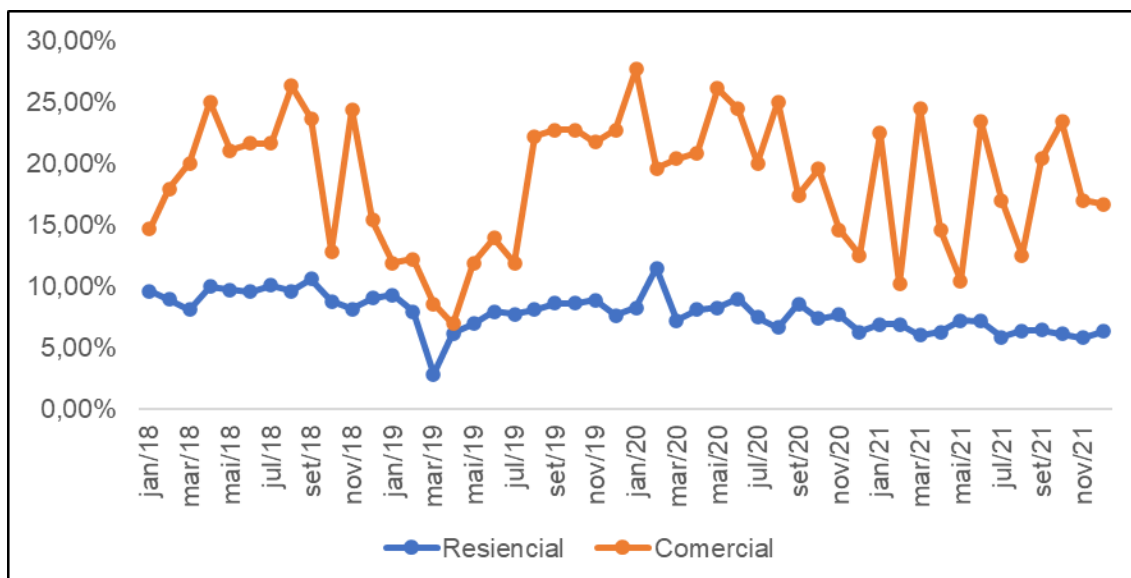


Figura 4. Percentual das taxas de inadimplência dos imóveis residenciais e comerciais geridos pela FUB de janeiro de 2018 até novembro de 2021. Figura elaborada pela autora com base no Relatório de Gestão SPI (BRASIL, 2021b).

Como pode ser observado na Figura 5, o percentual da inadimplência nos imóveis comerciais variou entre 15% a 25%, quanto aos imóveis residenciais variou entre 5% a 10%. O percentual de inadimplência nos imóveis comerciais teve uma maior volatilidade ao longo do tempo.

A média da série dos imóveis residenciais foi de 7,8% e sua mediana foi de 7,9%, ou seja, 50% dos dados tinham até este valor. A média próxima da mediana indica simetria nos dados, ou seja, baixa dispersão. O desvio padrão foi de 1,5%, o valor mínimo foi de 2,8% e o máximo de 11,5%, ou seja, a série variou nos extremos com uma dispersão próxima de 1%, indicando baixa dispersão. Por fim, o coeficiente de variação da série, que é a divisão do desvio padrão pela média e avalia a dispersão dos dados, foi de 19,7%. Valores abaixo de 30% indicam baixa dispersão.

Já a série dos imóveis comerciais teve uma média de 18,6% e uma mediana de 20%, valores próximos, porém o valor mínimo foi de 7% e o máximo de 27,7% com um desvio padrão de 5%, ou seja, houve diferença significativa entre o valor máximo e mínimo com uma dispersão de 5%. O coeficiente de variação da série foi de 28,6%, bem próximo de 30%. Segue abaixo a figura 6 com os histogramas das duas séries para comparar suas flutuações em torno da média.

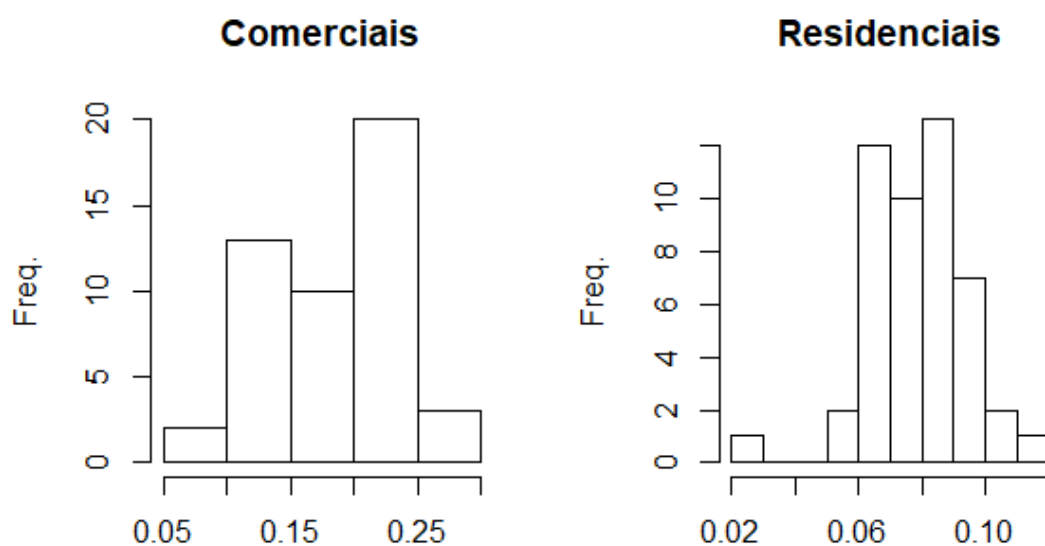


Figura 5. Histogramas para visualização da flutuação das séries temporais das inadimplências dos imóveis comerciais e residenciais em relação às médias de janeiro de 2018 até novembro de 2021. Figura gerada com a linguagem R (códigos estão no anexo I).

Como pode ser observado na Figura 5, há uma concentração da frequência valores entre 20% e 25% na série dos imóveis comerciais e na série dos imóveis residenciais boa parte dos valores está concentrada entre 6% e 10%. Neste caso, fica visual a simetria na distribuição dos dados dos imóveis residenciais ao longo do tempo, indicando uma menor flutuação.

4.3 Despesas com a manutenção dos imóveis administrados pela FUB: Os custos de manutenção e o impacto das despesas imobiliárias no orçamento da UnB

Para avaliação das despesas com manutenção dos imóveis se utilizou dados da Coordenadoria de Manutenção Predial – CMP que é responsável por operacionalizar os serviços de manutenção por meio de contratos. Atualmente a CMP é gerida por uma empresa que presta serviços é contratada por meio de licitação e que é atualmente a Construtora Engemega LTDA.

De acordo com o relatório de gestão da SPI (BRASIL, 2021b) o gasto mensal com manutenção dos imóveis foi em média de R\$ 421.443,4. Neste contexto, com o propósito de conservação e modernização de seus imóveis, a SPI gastou R\$5,06 milhões de acordo com os dados do contrato de manutenção

de 2021. É importante salientar que os dispêndios com a manutenção dos imóveis foram equivalentes a pouco menos de 9,15% em relação ao valor total arrecadado que foi de R\$ 55,02 milhões.

Em relação às despesas com contratos vigentes serviços terceirizados em 2021 para manutenção, destacam-se a limpeza e conservação em edificações comerciais e residenciais de propriedade da FUB, com disponibilização de mão de obra, materiais, equipamentos e insumos, com o valor total de R\$ 3.137.975,16.

Também houve a prestação de serviços continuados de portaria para edifícios residenciais e comerciais da FUB, como fornecimento de mão de obra, além de ferramentas e utensílios necessários para execução de todos os serviços, com valor anual de R\$ 4.643.540,81. Neste contexto, houve gastos com manutenção preventiva e corretiva de imóveis, com utilização de equipamentos, máquina, ferramentas, materiais, insumos, mão de obra e logística pertinente à execução dos serviços.

Em relação aos gastos com manutenção preventiva e corretiva e atendimento emergencial, foram realizadas manutenções em 142 elevadores, 17 plataformas e 3 monta-cargas pertencentes a FUB, totalizando R\$ 447.000,00 em 2021. Em relação aos seguros, o seguro predial com cobertura de incêndio, raio, explosão, quebra de vidros, danos elétricos e responsabilidade civil teve um custo anual total de R\$ 35.000,00.

Os gastos totais com manutenção e conservação dos imóveis residenciais e comerciais da UnB somaram R\$ 17.600.213,74 em 2021, representando 31,87% de toda arrecadação anual e 0,94% do orçamento liquidado nominal da UnB.

4.3.1 Despesas com taxas de condomínio, água e energia (inadimplência, salas ocupadas pela UnB e imóveis desocupados)

As despesas com taxas de condomínio, água, energia elétrica, manutenção de imóveis desocupados e inadimplência são um ônus que universidade carrega por administrar estes imóveis. Em 2021, o valor médio mensal de despesas condominiais foi de R\$ 207.066,12, com valor anual total de R\$ 2.484.793,44.

As despesas com água e esgoto contaram com uma média mensal de R\$ 105.859,57 e com valor anual total de R\$ 1.270.314,76. Já os custos com energia elétrica somaram o valor médio mensal de R\$ 43.688,98, com um somatório anual de R\$ 524.267,76.

Em suma, os gastos com as taxas somaram um valor médio anual de R\$ 4.279.376,04. Estes gastos serão confrontados com a receita total com imóveis de 2021 e com o orçamento liquidado (Tabela 5).

Tabela 5. Percentual das taxas sobre o orçamento liquidado nominal da UnB em 2021.

Taxas	% Sobre o Orçamento
Condomínio	0,13%
Água e Esgoto	0,07%
Energia Elétrica	0,03%
Total	0,23%

Fonte: Tabela elaborada pela autora com base no Relatório de Gestão SPI (BRASIL, 2021b).

De acordo com os dados apresentados na Tabela 5, as taxas de condomínio têm um maior impacto sobre o orçamento da universidade, quando comparado com as taxas de água, esgoto e energia elétrica, com um total de 0,13%. O total dos gastos somaram um impacto de 0,23% no orçamento total da UnB. No geral, é um impacto relativamente baixo, mas que podem ser sanados para uma melhor alocação de recursos (Tabela 6).

Tabela 6. Percentual das taxas sobre as receitas nominais com imóveis em 2021

Taxas	% Sobre as Receitas
Condomínio	4,50%
Água e Esgoto	2,30%
Energia Elétrica	0,95%
Total	7,75%

Fonte: Tabela elaborada pela autora com base no Relatório de Gestão SPI, 2021 (BRASIL, 2021b)

Em relação ao impacto das taxas sob a receita total dos imóveis em 2021, é possível observar que as taxas de condomínio somaram 4,5% da receita total. Quando consideradas todas as taxas, sendo elas condomínio, água, esgoto e energia elétrica o total alcança 7,5% em relação a receita total dos imóveis. Um percentual alto de pagamento de taxas em relação à receita desses imóveis.

Vale destacar que em 2021 as despesas correntes totais tiveram um impacto sobre as receitas nominais de 31,87%, um valor bem considerável. Levando em consideração as taxas, os gastos com condomínio tiveram um maior impacto sobre as receitas em 2021, de 4,5%. Sobre a inadimplência, verificou-se que este evento ocorre com maior frequência nos imóveis comerciais, com uma média mensal de 17,71%, enquanto que nos imóveis residenciais foi de apenas 6,45%.

5. Conclusão

Este trabalho teve como objetivo avaliar a receita e despesa da UnB com seu patrimônio imobiliário e avaliar a eficiência econômica que os aluguéis possuem em relação ao orçamento geral da instituição. Para alcançar este objetivo, foi realizado: o levantamento do valor anual pago como despesa da manutenção dos imóveis; avaliação do histórico de despesas e arrecadações imobiliárias dos imóveis; avaliação da participação orçamentária das receitas imobiliárias no orçamento liquidado da UnB; avaliar o orçamento da UnB quanto a representatividade da despesa total e receita oriunda da atividade imobiliária; quantificar a inadimplência no pagamento de aluguéis, condomínio, juros e multas no orçamento da FUB; comparar a receita e as despesas resultantes das atividades imobiliárias.

Para tanto, foi realizada uma análise descritiva de conceitos econômicos básicos necessários para entendimento das despesas e arrecadações dos imóveis da UnB. Adicionalmente, foi realizado levantamento de dados referentes aos aluguéis, manutenção, taxas e demais despesas e recebimentos entre 2018 e 2021 do sistema da SPI. Este trabalho foi motivado pela urgência que se tem em compreender as principais contribuições financeiras do patrimônio imobiliário da UnB para a instituição e avaliar a atual eficiência econômica destes para a arrecadação financeira e disponibilizar resultados suficientes para futuras investigações que vislumbrem melhorar a eficiência dos aluguéis dos imóveis da Universidade.

Um dos principais objetivos deste trabalho foi avaliar a eficiência econômica dos aluguéis dos imóveis da UnB que pode ser entendida como um ponto onde a produção atingida, ou o lucro atingido, se torna máximo tendo em vista o menor custo para a sua produção. Neste trabalho, observamos que a receita média entre 2018 e 2021 em termos reais variou positivamente em 11,4%. Os dispêndios totais da Universidade com a manutenção geral dos seus imóveis ainda ocupam uma parcela significativa da sua receita, representando 31,97% de toda arrecadação anual com os imóveis e 0,94% do orçamento liquidado da UnB.

Diante disso, é possível concluir que a arrecadação da UnB com seus bens imobiliários teve uma tendência de crescimento em termos reais e os valores gastos ainda atingem um valor significativo da receita. Portanto, do ponto

de vista de eficiência, esse cenário ainda está aquém do que seria a melhor configuração para obtenção máxima dos lucros possíveis com esses imóveis que está de acordo com os interesses da Universidade.

Porém vale ressaltar que o setor imobiliário como um todo vem sofrendo por conta do efeito inflacionário e a dificuldade de realizar reajustes. O efeito sistêmico causado pela pandemia do Covid 19 ainda causa danos ao setor por conta do desemprego e queda na renda das famílias e das firmas, dificultando reajustes nos valores dos aluguéis e mesmo assim a UnB conseguiu ter crescimento positivo nas receitas no período.

Dado que a finalidade dos imóveis residenciais da FUB é atração e fixação de quadros diferenciados de servidores docentes e de técnicos administrativos, a obtenção de lucros se torna de pouca prioridade. Contudo, grande parte dos imóveis disponíveis pela Universidade estão disponibilizados a terceiros o que destoa da principal finalidade que esses imóveis têm. Dessa forma, se torna de interesse público para maior arrecadação para atividades da Universidade aumentar a eficiência econômica possível com o aluguel desses imóveis. Atualmente, as Universidades vivem em um momento de escassez de recursos disponíveis para a continuidade das suas atribuições, sendo necessário priorizar o interesse final da Universidade com um todo.

Neste estudo, foi apontado que a participação orçamentária das receitas com imóveis é baixa, sendo que em 2021, representou apenas 2,72% sobre o orçamento total liquidado nominal da Universidade. Essa representação está aquém do que é possibilitado e pode aumentar a rentabilidade e ganhos que beneficiam toda a comunidade acadêmica.

O presente trabalho mostra como a receita com os aluguéis teve ganhos reais durante o período de 2018 e 2021 e como os dispêndios com manutenção, inadimplência, serviços terceirizados, manutenção preventiva e corretiva afetam a arrecadação total. Embora os gastos sejam necessários para manutenção da qualidade e sejam primordiais para a garantia do bem imobiliário, a melhor alocação de recursos e redução de gastos desnecessários podem melhorar a eficiência do uso desses imóveis e aumentar a arrecadação com os mesmos.

5 Referências bibliográficas

BARBOSA, F. O. **Avaliação do sistema imobiliário da FUB como contribuição econômico-financeira para a universidade**. 2015. Dissertação (Mestrado em Economia), Faculdade de Economia, Administração, Contabilidade e Gestão Pública (FACE/UnB) —Universidade de Brasília. Brasília, Distrito Federal, 2015.

BIZERRIL, M. X. A.; GUERROUÊ, J. L. FUP: a construção coletiva de um campus interdisciplinar. **Universidade de Brasília: trajetória da expansão**, n. 50, p. 23-30, 2012.

BOMENY, H. Universidade de Brasília: Filha da utopia de reparação. **Sociedade e Estado**, v. 31, n. Special Issue, p. 1003–1028, 2016.

BRASIL, **Decreto nº 500, de 15 de janeiro de 1962**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/historicos/dcm/dcm500.htm#:~:text=DECRETO%20No%20500%2C%20DE,Art. Acesso: 07/04/2022

BRASIL, **Lei Nº 3.998, de 15 de dezembro de 1961**. Disponível em: https://noticias.unb.br/images/Noticias/2017/Documentos/lei_3998-61_criacao_fub.pdf. Acesso: 07/04/2022

BRASIL, **Lei nº 4.320 de 17 de março de 1964**. Disponível em: <https://legislacao.presidencia.gov.br/atos/?tipo=LEI&numero=4320&ano=1964&ato=221c3Zq5UNVRVT2b4. Acesso: 25/05/2022>

BRASIL. Universidade de Brasília. **Resolução do conselho diretor da FUB (003/1999)**. Brasília. Universidade de Brasília, 1999. Disponível em: https://spi.unb.br/images/Legislacao/resolucao_cad_1999_0003.pdfpdf. Acesso em: 07/04/2022

BRASIL. Universidade de Brasília. **Resolução do conselho diretor da FUB (003/2000)**. Brasília. Universidade de Brasília, 2000. Disponível em: <https://spi.unb.br/images/Legislacao/Resolucao-003-2000.pdf>. Acesso em: 07/04/2022

BRASIL. Câmara dos Deputados. **Instruções gerais para a administração dos próprios nacionais residenciais do exército (IG 50-01)**. Brasília. 2008. Disponível em: http://www.pmb.eb.mil.br/images/documentos/portarias/port_277.pdf. Acesso em: 19/04/2022

BRASIL. Universidade de Brasília. **Resolução do conselho diretor da FUB (0001/2016)**. Brasília. Universidade de Brasília, 2016a. Disponível em: <https://spi.unb.br/images/Legislacao/Resolucao-001-2016.pdf> >. Acesso em: 07/04/2022

BRASIL. Universidade de Brasília. **Resolução do conselho diretor da FUB (0003/2016)**. Brasília. Universidade de Brasília, 2016b. Disponível em: <https://spi.unb.br/images/Legislacao/Resolucao-003-2016.pdf>. Acesso em: 07/04/2022

BRASIL. Universidade de Brasília. **Resolução do conselho diretor da FUB (0004/2016)**. Brasília. Universidade de Brasília, 2016c. Disponível em: <<https://spi.unb.br/images/Legislacao/Resolucao-004-2016.pdf>>. Acesso em: 07/04/2022

BRASIL. Universidade de Brasília. **Resolução do conselho diretor da FUB (0005/2016)**. Brasília. Universidade de Brasília, 2016d. Disponível em: <<https://spi.unb.br/images/Legislacao/Resolucao-005-2016.pdf>>. Acesso em: 07/04/2022

BRASIL. Ministério da Fazenda. **Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público** (9ª edição). Brasília. Ministério da Fazenda, 2019a. Disponível em: https://sisweb.tesouro.gov.br/apex/f?p=2501:9:::9:P9_ID_PUBLICACAO:31484. Acesso em: 18/04/2022

BRASIL. Universidade de Brasília. **Resolução do conselho diretor da FUB (0001/2019)**. Brasília. Universidade de Brasília, 2019b. Disponível em: <<https://spi.unb.br/images/Legislacao/Resolucao-001-2019.pdf>>. Acesso em: 07/04/2022

BRASIL. Ministério da Economia. **Receitas Patrimoniais**. Brasília. Ministério da Economia, 2020a. Disponível em: <https://www.gov.br/economia/pt-br/assuntos/patrimonio-da-uniao/receitas-patrimoniais>. Acesso em: 18/04/2022

BRASIL. Universidade de Brasília. **Anuário estatístico – UnB 2020**. Brasília. Universidade de Brasília, 2020b. Disponível em: http://www.dpo.unb.br/images/phocadownload/unbemnumeros/anuarioestatistico/ANURIO_ESTATSTICO_2020.pdf. Acesso em: 19/04/2022

BRASIL. Governo do Estado de Pernambuco. **Manual de Classificação da Despesa Pública** (2ª Edição). Pernambuco, 2021a <https://www.scge.pe.gov.br/wp-content/uploads/2021/04/Manual-de-Classificacao-da-Despesa-Publica.pdf>. Acesso em: 26/04/2022.

BRASIL. Universidade de Brasília. **Relatório de Gestão - SPI 2021**. Brasília. Universidade de Brasília, 2021b.

BRASIL. Universidade de Brasília. **Resolução do conselho diretor da FUB (001/2021)**. Brasília. Universidade de Brasília, 2021c. Disponível em: <https://spi.unb.br/images/Legislacao/Instrucao_SPI_001_2021.pdf>. Acesso em: 07/04/2022

BRASIL. Universidade de Brasília. **Resolução do conselho diretor da FUB (002/2021)**. Brasília. Universidade de Brasília, 2021d. Disponível em: <https://spi.unb.br/images/Legislacao/Instruo_002_2021_Dispe_sobre_a_convocacao_para_imveis_residenciais_para_uso_de_servidores_da_UnB.pdf>. Acesso em: 07/04/2022

BRASIL. Universidade de Brasília. **Resolução do conselho diretor da FUB (0059/2021)**. Brasília. Universidade de Brasília, 2021e. Disponível em: <https://spi.unb.br/images/Legislacao/Resolucao_059_2021.pdf>. Acesso em: 07/04/2022

BRASIL. Universidade de Brasília. **Resolução do conselho diretor da FUB (0058/2021)**. Brasília. Universidade de Brasília, 2021f. Disponível em: <https://spi.unb.br/images/Legislacao/Resolucao_058_2021.pdf>. Acesso em: 07/04/2022

BRASIL. Controladoria-Geral da União. **Execução da despesa pública**. Brasília, 2022a. Disponível em: <https://transparencia.gov.br/entenda-a-gestao-publica/execucao-despesa-publica>. Acesso em: 25/05/2022

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas. **Inflação**. Brasília, 2022b. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/explica/inflacao.php>. Acesso: 01/10/2022

BRASIL. Universidade de Brasília. **Manual Técnico do Orçamento (MTO)**. Brasília. Universidade de Brasília, 2022c. Disponível em: <https://www1.siof.planejamento.gov.br/mto/doku.php/mto2022:cap3>. Acesso em: 18/04/2022.

BRASIL. Universidade de Brasília. **Resolução do conselho diretor da FUB (001/2022)**. Brasília. Universidade de Brasília, 2022d. Disponível em: <https://spi.unb.br/images/Legislacao/Instruo_01_2022.pdf>. Acesso em: 07/04/2022

BRASIL. Ministério da Defesa. **Portaria - DPIMA/DEC/C Ex Nº 057, de 27 de setembro de 2022**. Brasília. 2022e. Disponível em: http://www.sgex.eb.mil.br/sg8/001_estatuto_regulamentos_regimentos/01_estatutos/port_n_057_dec_27set2022.html. Acesso: 01/10/2022

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). **Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA)**. Brasília. 2022f. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos/9256-indice-nacional-de-precosconsumidor-amplo.html?edicao=20932&t=series-historicas>. Acesso em: 09 dez. 2022.

Sistema Integrado de Gestão de Recursos Humanos (SIGRH). Universidade de Brasília, Brasília. 2022. Disponível em: <https://sig.unb.br/sigrh/public/home.jsf>. Acesso em: 07/04/2022.

FONSECA, E. N. DA. Biblioteca Central da Universidade de Brasília: História com um pouco de doutrina e outro tanto de memórias. **Jr Biblioteconomia**, v. 1, n. 1, p. 35–42, 2013.

FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS (FGV). **Índice de Variação de Aluguéis Residenciais (IVAR)**. 2022a. Disponível em: <https://portalibre.fgv.br/indice-de-variacao-de-alugueis-residenciais>. Acesso em: 1/10/2022.

FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS (FGV). **Índice Geral de Preços do Mercado (IGPM)**. 2022b. Disponível em: <https://portalibre.fgv.br/igp>. Acesso em: 1/10/2022.

GARCIA, F. (Apresentação) In: PARETO, Vilfredo. **Manual de Economia Política**. São Paulo: Nova Cultural, 1996 (Coleção Os Economistas).

GONÇALVES NETO, Alfredo de Assis. Direito de empresa: comentários aos artigos 966 a 1.195 do Código Civil. 2ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008, p. 384/385; PENTEADO, Mauro Rodrigues. **Dissolução parcial da sociedade limitada**. In: RODRIGUES, Frederico Viana (coord.). Direito de empresa no novo código civil. São Paulo: Forense, 2004, p. 279/290.

JUND F.O, S. **AFO-Administração Financeira e Orçamentária**. Elsevier Brasil, 2008.

MORAES, A. F. O. DE. **Gestão financeira e patrimonial: O caso dos imóveis da Universidade de Brasília**. Dissertação de Mestrado—Brasília: Universidade de Brasília, 2019.

MUELLER, G. P. **Apartamentos funcionais em Brasília: Os blocos residenciais militares**. Dissertação de Mestrado—Brasília: Universidade de Brasília, 2019.

NOBLAT, P. L. D; BARCELOS, C. L. K; SOUZA, B. C. G. de. **Orçamento público: conceitos básicos**. 2014.

POZO, H. **Administração de recursos materiais e patrimoniais: Uma abordagem logística**. 6º ed. São Paulo: Atlas 2010.

Ranking Universitário Folha – RUF - <https://ruf.folha.uol.com.br/2019/ranking-de-universidades/principal/> > acesso em 19/04/2022

RIBEIRO, D. **UnB, invenção e descaminho**. Avenir Editora, 1978.

SERASA EXPERIAN, **Mapa da inadimplência no Brasil em 2022**. Disponível em: https://www.serasa.com.br/limpa-nome-online/blog/mapa-da-inadimplencia-e-renogociacao-de-dividas-no-brasil?gclid=Cj0KCQjw3v6SBhCsARIsACyrRAmCQf_Qfl8TIRkg-Bs82FPfKdWTQroDXdtlety1HvTkHgWHyS-YG1AaAsc5EALw_wcB >. Acesso em: 20/04/2022.

VARIAN, H. **Microeconomia: Uma Abordagem Moderna**, 8 ed. Rio de Janeiro: Campus, 2006. 821 p.

VELLOSO, J.; MARQUES, P.M.F. Recursos próprios da UnB, o financiamento das IFES e a reforma da educação superior. **Educ. Soc.**, Campinas, vol. 26, n. 91, p. 655-680, mai/ago. 2005.

Anexo I – Códigos R: Estatísticas Descritivas

1. Introdução

Este script tem o objetivo de fazer a análise descritivas dos dados de inadimplência.

2. Carregando pacotes necessários

```
# 2. Carregando os pacotes necessarios
library(readxl) # para leitura de dados em Excel
library(psych) # para estatísticas descritivas
```

3. Carregando Dados

```
# 1. Mudando diretorio
setwd("~/Mestrado/2022/Aline_UnB/Dissertacao_Ajustes")

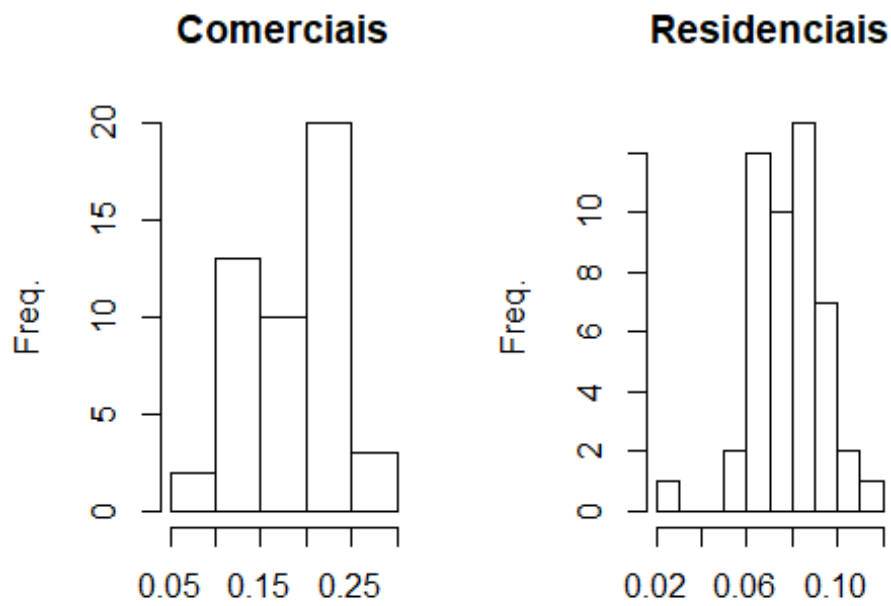
# 3. Baixando os dados
inadimplencia <- read_excel("Aline_Inadimplencia.xlsx",
                             sheet = "Planilha1")

# 4. Estatísticas descritivas
psych::describe(inadimplencia[,2:3], quant = c(0.25, 0.75))

##           vars  n mean   sd median trimmed  mad  min  max range
skew
## Comercial      1 48 0.19 0.05  0.20   0.19 0.06 0.07 0.28  0.21 -
0.34
## Residencial    2 48 0.08 0.02  0.08   0.08 0.02 0.03 0.11  0.09 -
0.32
##           kurtosis   se Q0.25 Q0.75
## Comercial     -1.06 0.01  0.14  0.23
## Residencial     0.82 0.00  0.07  0.09

# 5. Montando os graficos
par(mfrow=c(1,2))

hist(inadimplencia$Comercial, xlab = "", ylab = "Freq.", col =
"white",
      main = "Comerciais")
hist(inadimplencia$Residencial, xlab = "", ylab = "Freq.", col =
"white",
      main = "Residenciais")
```



```

par(mfrow=c(1,1))

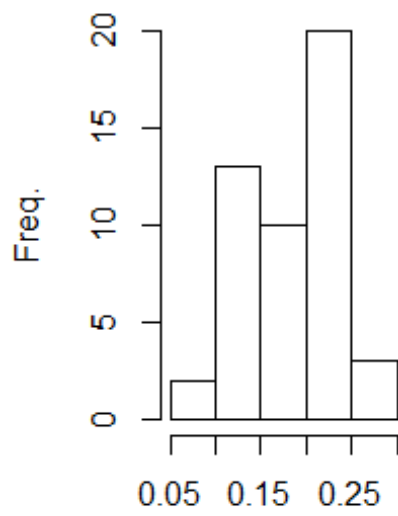
split.screen(figs=c(1,2))

## [1] 1 2

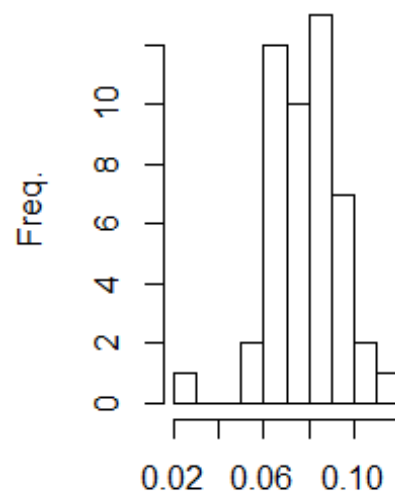
screen(1)
hist(inadimplencia$Comercial, xlab = "", ylab = "Freq.", col =
"white",
     main = "Comerciais")
screen(2)
hist(inadimplencia$Residencial, xlab = "", ylab = "Freq.", col =
"white",
     main = "Residenciais")

```

Comerciais



Residenciais



```
close.screen(all=TRUE)
```

```
##### FIM #####
```