

RELATÓRIO DE AUDITORIA Nº 0004/2026/AUD / GAB

PROCESSO Nº 23106.016470/2025-79

Tipo de Auditoria: Operacional

Assunto: Indisponibilidade de imóveis residenciais da UnB para o mercado

Relatório nº: 0004/2026

RELATÓRIO DE AUDITORIA

Magnífica Reitora,

Em atendimento à determinação contida na Ordem de Serviço nº 01/2025 (SEI n.º 12269034 , 12612785 e 13261964), Processo SEI n.º 23106.004377/2025-11, apresentamos os resultados dos exames em relação à verificação do tempo de indisponibilidade de imóveis residenciais da UnB para o mercado, com foco no aprimoramento da gestão orçamentária, financeira e patrimonial, em atendimento à Ação de Auditoria nº 01 do Plano Anual de Auditoria Interna de 2025.

1. INTRODUÇÃO

A auditoria foi realizada em observância às normas de auditoria aplicáveis ao Setor Público Federal.

Os procedimentos de auditoria tiveram início em 17/02/2025, porém foram suspensos em seguida em decorrência de greve deflagrada na Universidade, sendo retomados em 16/10/2025 e concluídos em 11/03/2026.

Registra-se limitação aos trabalhos de auditoria em razão da ausência de resposta integral à Solicitação de Auditoria nº 008 (13754530), de 04/02/2026. A unidade auditada respondeu apenas ao item 1, permanecendo sem atendimento os demais itens, nem qualquer manifestação, mesmo após duas reiterações (13821917, de 20/02/2026, e 13918018, de 11/03/2026). A situação restringiu a obtenção de evidências sobre os pontos não respondidos, especialmente quanto ao detalhamento dos controles relativos aos imóveis residenciais desocupados e ao uso do formulário eletrônico, impedindo a análise dos controles adotados para concessão, revisão periódica e revogação de acessos relacionados ao formulário eletrônico.

1.1. Visão geral do objeto

O presente trabalho de auditoria tem como objeto a análise do tempo de indisponibilidade de imóveis residenciais pertencentes à Universidade de Brasília (UnB) destinados à locação. A auditoria concentra-se, especialmente, nos imóveis que, embora integrantes da carteira imobiliária da instituição voltada à geração de receita, não se encontram atualmente alugados nem disponíveis para oferta ao mercado.

A indisponibilidade desses imóveis pode gerar impactos relevantes na gestão orçamentária, financeira e patrimonial da Universidade, na medida em que representa a não realização de receitas potenciais, além de possíveis custos adicionais de manutenção, conservação e administração.

O conjunto de bens imóveis residenciais e comerciais da instituição possui valor contábil aproximado de R\$ 2,1 bilhões, conforme evidenciado nas [Notas Explicativas às Demonstrações Contábeis de 2024](#) (posição em 31/12/2024), evidenciando a expressiva materialidade patrimonial do objeto examinado.

Nesse contexto, o trabalho busca compreender a atual situação, bem como avaliar se os processos adotados pela UnB contribuem para uma gestão eficiente desses ativos.

As receitas provenientes da locação de imóveis residenciais e comerciais constituem a principal fonte de receitas próprias da UnB. Conforme evidenciado no Relatório de Gestão 2024, os aluguéis respondem por mais da metade do total das receitas diretamente arrecadadas pela instituição (56,4%), desempenhando papel relevante no financiamento das atividades administrativas, acadêmicas, de investimento e de custeio.

Tabela 1 – Receitas arrecadadas em 2024 por fonte (em R\$ milhões)

Fonte de Receita	Valor (R\$ milhões)	Participação (%)
Aluguéis	52,9	56,4%
Serviços Administrativos e Comerciais	29,6	31,5%
Outras Receitas Patrimoniais	6,2	6,6%
Outros (Diversos)	5,2	5,5%
Total	93,9	100,0%

Fonte: [Relatório de Gestão 2024 da UnB – DPO/DPL, p.94](#)

Dessa forma, a adequada gestão da carteira imobiliária, com especial atenção à redução dos períodos de ociosidade e indisponibilidade dos imóveis, revela-se estratégica para o fortalecimento da sustentabilidade financeira institucional e para a melhoria da eficiência na utilização do patrimônio público.

1.2. Objetivo geral

O objetivo geral desta auditoria foi avaliar os controles internos relativos à indisponibilidade de imóveis residenciais da UnB para o mercado, com foco no aprimoramento da gestão orçamentária, financeira e patrimonial.

1.3. Escopo

A presente auditoria teve por escopo a análise da indisponibilidade de imóveis residenciais da Universidade de Brasília destinados à locação, com foco nos controles internos, nos processos de oferta, convocação, manutenção, reocupação e nas medidas relacionadas à redução da vacância e ao aproveitamento do potencial arrecadatório desses ativos.

No âmbito deste trabalho, foram examinados os imóveis residenciais destinados a aluguel pela comunidade em geral e os imóveis residenciais com destinação exclusiva para servidores, conforme delimitação constante da Ordem de Serviço nº 01/2025 (SEI n.º 12269034, 12612785 e 13261964), considerada no

planejamento da auditoria e refletida nas questões de auditoria, nos procedimentos executados e nas evidências obtidas.

Ressalta-se que, posteriormente, após a emissão do relatório preliminar de auditoria, por meio do Despacho SEI nº 14090654, a Magnífica Reitora sugeriu, para fins de complementação dos trabalhos e de subsídio à adoção de providências subsequentes, a apresentação segregada da situação dos imóveis de uso exclusivo e dos imóveis residenciais e comerciais.

Todavia, os imóveis comerciais não integraram o escopo originalmente definido para esta auditoria, nem os procedimentos executados e as evidências obtidas no curso do trabalho, razão pela qual sua inclusão nesta etapa demandaria replanejamento, a realização de exames adicionais e a ampliação do período de execução da auditoria, iniciada em 17/02/2025, suspensa em seguida em decorrência da greve deflagrada na Universidade, retomada em 16/10/2025 e concluída em 11/03/2026. Nessas condições, a ampliação do objeto nesta fase comprometeria a tempestividade da conclusão do trabalho e poderia demandar atualização e complementação das evidências.

Por essa razão, a segregação promovida no presente relatório atende ao solicitado do referido despacho no tocante aos imóveis residenciais de uso geral e aos imóveis residenciais de uso exclusivo para servidores.

Quanto aos imóveis comerciais, sua análise poderá ser objeto de trabalho específico em ação futura, se assim deliberado pela Administração.

1.4. **Questões de auditoria**

As seguintes questões de auditoria foram elaboradas com base no objetivo desta atividade:

1. Os controles internos e os procedimentos adotados pela UnB para gerir os imóveis residenciais são adequados para garantir a otimização da ocupação e evitar perdas financeiras?
2. A classificação, a destinação e as informações gerenciais sobre os apartamentos residenciais da UnB, incluindo os apartamentos de trânsito, estão adequadamente normatizadas, definidas e sistematizadas, de modo a permitir transparência, controle e adequada gestão da ocupação dos imóveis?
3. Os processos de desocupação, manutenção e nova ocupação dos imóveis residenciais da UnB estão sendo conduzidos de forma eficiente e tempestiva para minimizar o tempo de indisponibilidade ao mercado?
4. A vacância dos imóveis residenciais da UnB está gerando perdas financeiras relevantes, e há estratégias eficientes para mitigar esse impacto?
5. Quais são os principais fatores que contribuem para que alguns imóveis residenciais da UnB permaneçam vazios e indisponíveis para aluguel, e como esses fatores podem ser mitigados para otimizar a gestão patrimonial?
6. A SPI adotou providências efetivas para viabilizar ou decidir formalmente pela não aplicação da Resolução CAD nº 020/2024, editada para permitir a realização de benfeitorias por futuros inquilinos com abatimento nos aluguéis como alternativa para redução de imóveis ociosos?

1.5. **Metodologia**

Nesta auditoria, foram empregadas as técnicas de análise documental, indagação e inspeção física.

Nos termos do Manual de Orientações Técnicas da Atividade de Auditoria Interna Governamental do Poder Executivo Federal, a análise documental consiste no exame de documentos comprobatórios. A indagação refere-se à obtenção de informações e esclarecimentos por meio de questionamentos formais. Já a inspeção corresponde à verificação direta de registros ou ativos, com o objetivo de confirmar sua existência e a correspondência entre os registros e a situação observada.

As fontes de informação e as evidências documentais utilizadas consistiram nas respostas às Solicitações de Auditoria nº 001 (12443333), nº 002 (12589846), nº 003 (12849882), nº 004 (13370069), nº 005 (13599654), nº 006 (13658882) e nº 007 (13742980) encaminhadas à SPI e constantes do processo SEI nº 23106.016470/2025-79, bem como na Solicitação de Auditoria nº 008 (13754530), respondida parcialmente pela unidade auditada.

1.6. **Unidade envolvida**

Secretaria de Patrimônio Imobiliário (SPI).

2. **RESULTADOS DA AUDITORIA**

Os resultados da análise desta Auditoria Interna, baseados nos exames realizados, são apresentados a seguir.

2.1. **INFORMAÇÃO 01 – Questões de Auditoria nº 1, 2 e 3: normativos, procedimentos, prazos e dados relativos à gestão dos imóveis residenciais**

2.1.1. **Descrição sumária**

Em atendimento à solicitação da Alta Administração (Despacho SEI nº 14090654), a análise a seguir apresenta, de forma segregada, a situação dos imóveis residenciais de uso geral e dos imóveis residenciais com destinação exclusiva para servidores.

Com o objetivo de responder às Questões de Auditoria nº 1, 2 e 3, a equipe de auditoria encaminhou à unidade auditada as Solicitações de Auditoria nº 12443333 e nº 12589846. Em resposta, por meio dos documentos SEI nº 12558156 e nº 13457962, a SPI informou dispor de amplo arcabouço normativo para a gestão dos imóveis residenciais, composto por diversas resoluções do Conselho Diretor e do Conselho de Administração da FUB, instruções internas da SPI e regimento interno da unidade. Informou, ainda, a existência de Manual de Rotinas Internas (SEI nº 12522675).

No que se refere aos processos de desocupação, manutenção e reocupação, a unidade informou que os prazos associados às atividades de manutenção apresentam elevada variabilidade, em razão da diversidade e complexidade das intervenções necessárias, inexistindo prazos médios previamente definidos para essa etapa. Informou, também, a existência de fluxogramas e descrições dos procedimentos no sítio eletrônico institucional, bem como o acompanhamento das manutenções pela Coordenadoria de Manutenção (SPI/CMP).

Expõem-se inicialmente os dados relativos aos imóveis residenciais de destinados ao aluguel pela comunidade em geral (uso geral) e, na sequência, os dados referentes aos imóveis residenciais com destinação exclusiva para servidores.

Imóveis residenciais de uso geral

Quanto à situação dos imóveis residenciais de uso geral, a unidade apresentou dados consolidados sobre ocupação, desocupação, imóveis aguardando reparos e imóveis reservados, conforme Tabela 2.

Tabela 2 – Situação dos Imóveis Residenciais de uso geral

Tipo de apartamento	Ocupado	Desocupado	Aguardando reparos	Reservado	Total
1 quarto	5	4	0	0	9
2 quartos	439	60	39	4	542

Tipo de apartamento	Ocupado	Desocupado	Aguardando reparos	Reservado	Total
3 quartos	158	34	16	2	210
4 quartos	45	14	12	1	72
TOTAL GERAL	647 (77,7%)	112 (13,4%)	67 (8,0%)	7 (0,8%)	833

Fonte: SEI nº 13465570 - SPI/DIGEPI, de 27/11/2025.

Observa-se que, entre os 833 imóveis residenciais de uso geral, 67 unidades encontram-se aguardando reparos, o que corresponde a aproximadamente 8,0% desse universo.

Chama ainda a atenção a existência de 112 unidades classificadas como desocupadas, equivalentes a 13,4% do total de imóveis de uso geral. Trata-se de quantitativo expressivo e superior ao número de imóveis aguardando reparos, configurando gargalo relevante no fluxo de disponibilização dessas unidades, na medida em que, à luz das informações individualizadas apresentadas à auditoria, não houve identificação suficiente de sua situação específica nem evidência de que estivessem anunciadas no sítio eletrônico institucional.

Com o objetivo de aprofundar a análise sob a perspectiva temporal dos imóveis residenciais de uso geral, procedeu-se ao exame das datas da última ocupação dos imóveis desocupados, conforme listagem fornecida pela unidade no documento SEI nº 12522561.

A tabela a seguir apresenta os 10 (dez) imóveis residenciais de uso geral com maior tempo desde a última ocupação.

Tabela 3 – Imóveis residenciais de uso geral com maior tempo desde a última ocupação

Residenciais	Data da última ocupação	Quantidade de anos sem ocupação*
SQN 310 BL G AP 606	17/12/18	7,3
SQN 107 BL H AP 504	01/02/20	6,1
SQN 212 BL D AP 604	03/07/20	5,7
SQN 310 BL F AP 608	15/03/21	5,0
SQN 212 BL K AP 409	22/12/21	4,2
SQN 214 BL I AP 609	15/01/22	4,2
SQN 214 BL J AP 106	01/02/22	4,1
SQN 214 BL G AP 501	30/03/22	4,0
SQN 212 BL C AP 203	25/07/22	3,7
SQN 212 BL F AP 604	08/08/22	3,7

Fonte: Elaboração própria, a partir do SEI nº 12522561 - SPI/DIPE. * Cálculo realizado com uma casa decimal, considerando a data de referência 20/03/2026.

No conjunto dos 10 imóveis residenciais de uso geral com maior tempo desde a última ocupação, o período de desocupação varia de 3,7 a 7,3 anos, evidenciando permanência prolongada de unidades fora de ocupação também nesse grupo.

Imóveis residenciais com destinação exclusiva para servidores

Por sua vez, a Tabela 4 apresenta a situação dos imóveis com destinação exclusiva para servidores.

Tabela 4 – Situação dos imóveis com destinação exclusiva para servidores

Tipo de apartamento	Ocupado	Desocupado	Aguardando reparos	Reservado	Total
1 quarto	0	0	0	0	0
2 quartos	77	3	10	0	90
3 quartos	447	5	59	2	513
4 quartos	53	0	0	1	54
TOTAL GERAL	577 (87,8%)	8 (1,2%)	69 (10,5%)	3 (0,5%)	657

Fonte: SEI nº 13465570 - SPI/DIGEPI, de 27/11/2025.

No caso dos imóveis com destinação exclusiva para servidores, 69 unidades, de um total de 657, encontram-se aguardando reparos, representando cerca de 10,5% do total.

Também para esse grupo procedeu-se ao exame das datas da última ocupação dos imóveis desocupados, conforme listagem fornecida pela unidade no documento SEI nº 12522561.

A Tabela 5 contém os 10 (dez) imóveis residenciais com destinação exclusiva para servidores com maior tempo desde a última ocupação.

Tabela 5 – Imóveis residenciais com destinação exclusiva para servidores com maior tempo desde a última ocupação

Residenciais	Data da última ocupação	Quantidade de anos sem ocupação*
COLINA BL D AP 21	14/08/2014	11,6
SQN 205 BL L AP 104	04/09/2015	10,5
SQN 206 BL J AP 101	14/01/2016	10,2
COLINA BL D AP 26	28/09/2016	9,5
COLINA BL A AP 26	09/11/2016	9,4
COLINA BL A AP 31	15/12/2016	9,3
COLINA BL G AP 203	24/07/2017	8,7
COLINA BL D AP 32	31/07/2017	8,6
SQN 205 BL G AP 104	01/12/2017	8,3
COLINA BL G AP 404	02/01/2018	8,2

Fonte: Elaboração própria, a partir do SEI nº 12522561 - SPI/DIPE. * Cálculo realizado com uma casa decimal, considerando a data de referência 20/03/2026.

No conjunto dos 10 imóveis com destinação exclusiva para servidores com maior tempo desde a última ocupação, o período de desocupação varia de 8,2 a 11,6 anos, com média de aproximadamente 9,4 anos, evidenciando permanência ainda mais prolongada das unidades fora de ocupação.

Considerando-se conjuntamente ambos os grupos, há 136 imóveis aguardando reparos, em um universo de 1.490 unidades, o que equivale a aproximadamente 9,1% do total de imóveis residenciais sob gestão.

Além da análise documental, foi realizada inspeção física no dia 11/02/2026 nos 18 imóveis residenciais com maior tempo desde a última ocupação, com a finalidade de confirmar a condição de desocupação das unidades. O critério utilizado para determinação da amostra foi o maior tempo decorrido desde a última ocupação.

Tabela 6 – Amostra da inspeção física

Descrição	Quantidade
Amostra originalmente selecionada para inspeção física	20
Amostra efetivamente visitada na inspeção física	18

Fonte: Elaboração própria, a partir dos registros da inspeção física realizada em 11/02/2026.

Enfatiza-se que, inicialmente, a solicitação de inspeção foi para 20 imóveis. Contudo, durante a inspeção, a Coordenadora de Planejamento de Reformas da SPI, que acompanhou a equipe de auditoria, esclareceu que dois imóveis da amostra estavam ocupados, uma vez que havia sido concluída a manutenção nessas unidades. O documento 13855412, de 27/02/2026, mostra que as duas unidades estão entre aquelas com manutenção concluída.

Os registros fotográficos da inspeção física constam do Apêndice I e mostram que os imóveis da amostra se encontram em variados estados de conservação.

No tocante à dinâmica de oferta dos imóveis destinados à comunidade em geral, verificou-se que o controle do diagnóstico dos imóveis, bem como de outras informações gerenciais relacionadas à sua situação, oferta e acompanhamento, é realizado por meio de planilhas eletrônicas, conforme documentos SEI nº 12553463, 12554381 e 13470685.

Ainda quanto aos imóveis destinados à comunidade em geral, a Tabela 2 registra 112 unidades classificadas como desocupadas. Instada a se manifestar sobre essa situação, a unidade informou, por meio do Despacho nº 13704701 (DIGEPI) e do Despacho nº 13705083 (SPI), que os imóveis classificados como “desocupados” referem-se, em sua maioria, a unidades em manutenção ou aguardando início de manutenção, bem como que os imóveis aptos à ocupação são divulgados no sítio eletrônico imoveisunb.unb.br e ofertados à medida que são liberados. Porém, não apresentou evidências, a exemplo da relação de imóveis desocupados com a identificação da respectiva situação individual.

A unidade respondeu apenas ao item 1 da Solicitação de Auditoria nº 008. O item é referente à informação sobre quantos e quais imóveis já teriam sido reformados, com indicação da situação atual e das datas pertinentes. A Tabela 7 contém a quantidade de manutenções concluídas, totalizando 51 registros no período, com maior concentração de conclusões a partir de 2024:

Tabela 7 – Manutenções concluídas por tipo de imóvel e ano

Ano	Residenciais	Exclusivos
2023	1	0

Ano	Residenciais	Exclusivos
2024	3	10
2025	16	16
2026	4	1
Total	24	27

Fonte: Elaboração própria, a partir do SEI nº 13855412 e 13855655, SPI/DIME/CPR.

No caso dos imóveis de uso exclusivo para servidores, a análise da lista de convocação evidenciou a existência de intervalos relevantes entre convocações, mesmo após a frustração de chamadas anteriores, conforme planilha divulgada no sítio eletrônico da SPI e reproduzida no Apêndice II.

Verificou-se, ainda, que o mecanismo de acompanhamento disponibilizado aos interessados consiste em planilha divulgada no sítio eletrônico da SPI. A planilha contém as colunas “Classificação 1 para 1”, “SIAPE”, “Nome”, “Quarto”, “PCD”, “Pontuação Total”, “Categoria” e “Data da Convocação”. Há, adicionalmente, uma coluna sem título específico, na qual são registrados, de forma eventual, apontamentos como desistência e não comparecimento, conforme Apêndice II.

Adicionalmente, no âmbito da análise da dinâmica de oferta dos imóveis destinados à comunidade em geral, verificou-se que a SPI utiliza formulário eletrônico para oferta e locação de imóveis institucionais, sendo conferida prioridade para visitação e eventual locação aos interessados que preenchem e enviem o formulário primeiro, desde que atendidos os requisitos documentais exigidos.

A ausência de resposta integral à Solicitação de Auditoria nº 008 impediu o exame documental de elementos relevantes para aprofundamento da análise, tais como a existência de fundamento formal para a adoção do formulário eletrônico, a periodicidade prevista de oferta, a existência de mecanismos alternativos ao formulário, a série histórica de ofertas dos últimos 12 meses, os perfis de acesso existentes e os controles adotados para concessão, revisão e revogação de acessos.

2.1.2. **CONSTATAÇÃO 01 – Fragilidades nos controles gerenciais relativos à situação, à oferta e ao acompanhamento dos imóveis residenciais**

Conforme descrito na Informação 01, no caso dos imóveis de uso geral, verificou-se que o controle do diagnóstico dos imóveis e das informações gerenciais relativas à sua situação, oferta e acompanhamento é realizado por meio de planilhas eletrônicas, conforme evidências constantes dos documentos SEI nº 12553463, 12554381 e 13470685.

Nesse grupo, destaca-se, ainda, a existência de 112 unidades classificadas como desocupadas, correspondentes a 13,4% do total de imóveis de uso geral, sem identificação individualizada suficientemente demonstrada de sua situação específica, a exemplo de distinção clara entre unidades efetivamente aptas à oferta, em manutenção, aguardando manutenção ou pendentes de outra providência, o que dificulta o adequado acompanhamento gerencial e evidencia gargalo relevante no fluxo de disponibilização dos imóveis ao mercado.

Quanto aos imóveis com destinação exclusiva para servidores, também se observaram controles apoiados em planilhas e registros fragmentados para acompanhamento da situação das unidades e das convocações, sem evidência de solução informatizada integrada que permita consolidar, de forma tempestiva e confiável, o histórico de ocupação, desocupação, reparos, oferta e reocupação.

A utilização desses mecanismos como base dos controles gerenciais evidencia fragilidades quanto à integração, à padronização, à rastreabilidade, à consistência e à confiabilidade das informações. Além disso, dificulta a análise tempestiva do fluxo de movimentação dos imóveis ao longo do tempo, favorecendo visão predominantemente estática da carteira. Como consequência, limita a produção de relatórios gerenciais por imóvel e por período com a tempestividade e a confiabilidade necessárias ao adequado acompanhamento da situação, da oferta e da ocupação das unidades.

Assim, conclui-se que os controles gerenciais atualmente adotados não se mostram suficientes para assegurar, com a tempestividade, a rastreabilidade e a confiabilidade desejáveis, o adequado acompanhamento da situação, da oferta e da ocupação dos imóveis residenciais.

2.1.3. **Critérios**

Princípios da eficiência, nos termos do art. 37 da Constituição Federal.

2.1.4. **Causas e efeitos**

Como causas, observam-se fragilidades nos controles internos relativos à gestão da situação, da oferta e do acompanhamento dos imóveis, com utilização de planilhas eletrônicas diversas, o que limita a integração, a rastreabilidade, a consistência e a confiabilidade das informações.

Como efeitos, tais fragilidades dificultam o monitoramento das operações, reduzem a transparência e prejudicam a produção tempestiva de informações gerenciais confiáveis.

2.1.5. **CONSTATAÇÃO 02 – Fragilidades na tempestividade, na previsibilidade e na transparência da convocação de candidatos a imóveis com destinação exclusiva a servidores**

Verificaram-se fragilidades na convocação de candidatos a imóveis com destinação exclusiva a servidores, decorrentes da ausência de disciplina procedimental clara e da insuficiência das informações disponibilizadas aos interessados. Tais fragilidades afetam a tempestividade, a previsibilidade e a transparência do procedimento, especialmente nos casos de desistência ou não comparecimento.

Nesse sentido, observou-se ausência de regras formalizadas e publicadas para disciplinar aspectos relevantes da convocação, notadamente quanto à forma de chamamento, aos prazos para manifestação, à realização de chamadas subsequentes nos casos de frustração da vaga e à sistemática a ser observada para assegurar que a escolha dos imóveis respeite a ordem classificatória da lista.

No que se refere à reposição de vagas frustradas, verifica-se, no apêndice II, relativo à planilha de convocação de imóveis de 3 quartos, a existência de registros de “não compareceu” nas posições 4, 12, 15, 26, 31, 32 e 33, bem como de “desistência” nas posições 16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 28 e 29, sem que se observe, a partir da própria planilha, parâmetro temporal claro para reposição célere dessas vagas.

Verificou-se, ainda, que o único mecanismo de acompanhamento disponível aos interessados consiste em planilha divulgada no sítio eletrônico da SPI, a qual não informa, de forma clara e padronizada, o prazo concedido para manifestação do convocado, nem a data de encerramento desse prazo, embora tal informação seja relevante para assegurar tratamento isonômico e previsibilidade do procedimento. Assim, ainda que seja informado o prazo ao interessado, o prazo a ser concedido deve ser razoável e uniforme para todos os candidatos e, uma vez esgotado sem aceite, comparecimento ou regular prosseguimento, a convocação subsequente deveria ocorrer de forma imediata. Contudo, a própria sequência observada no apêndice II evidencia descontinuidade entre o registro das frustrações e a reposição dos candidatos, o que compromete a celeridade do procedimento.

Além disso, o apêndice II evidencia limitações adicionais de transparência da planilha. Após a coluna “Data da Convocação”, há uma coluna sem título específico, utilizada de forma eventual para registrar ocorrências como desistência e não comparecimento. Não há, contudo, registro de comparecimento/aceite. Também não consta a data de atualização desses registros. Ademais, diversos lançamentos permanecem com esse campo em branco, como se verifica, por exemplo, nas posições 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 17, 18, 27, 30 e 34 a 48, o que impede saber, apenas pela consulta pública à planilha, qual foi o resultado da convocação e em que momento a informação foi registrada. Isso dificulta o acompanhamento do fluxo de convocação pelos candidatos que aguardam na lista e fragiliza a transparência do procedimento.

Portanto, conclui-se que a sistemática de convocação dos imóveis com destinação exclusiva a servidores não se mostra suficientemente tempestiva, previsível e transparente, em prejuízo do adequado acompanhamento da lista e da célere reposição das vagas frustradas.

2.1.6. **Critérios**

Princípios da eficiência e da publicidade, nos termos do art. 37 da Constituição Federal.

2.1.7. **Causas e efeitos**

Como causas, observam-se a ausência de rotinas previamente definidas para chamadas subsequentes e fragilidades nos registros da planilha de convocação, que não informa, de forma clara e padronizada, o prazo para manifestação, nem apresenta registro claro e padronizado da situação após o decurso do prazo, nem a data de atualização das ocorrências.

Como efeitos, essas fragilidades reduzem a previsibilidade do procedimento, dificultam o acompanhamento do fluxo de convocação, reduzem a transparência e podem comprometer a celeridade necessária à ocupação das unidades disponíveis.

2.1.8. **CONSTATAÇÃO 03 – Fragilidade procedimental, sob a perspectiva da acessibilidade e da isonomia, na oferta de imóveis destinados à comunidade em geral**

No âmbito da oferta dos imóveis destinados à comunidade em geral, verificou-se a adoção de critério exclusivamente temporal, operacionalizado por formulário eletrônico, sendo conferida prioridade aos interessados que preencham e enviem o formulário primeiro, desde que atendidos os requisitos documentais exigidos. A título exemplificativo, no resultado do cadastro virtual divulgado em 27/01/2026, verificou-se que o primeiro classificado para um dos imóveis concluiu o formulário em 12 segundos, circunstância que evidencia a relevância decisiva da rapidez de preenchimento no procedimento adotado.

Embora esse procedimento constitua mecanismo de gestão utilizado pela unidade para operacionalizar a oferta das unidades, a ausência de evidência de mecanismos alternativos ou compensatórios de acesso configura fragilidade sob a perspectiva da acessibilidade e da isonomia. O critério exclusivamente temporal pode, na prática, restringir a participação em condições de igualdade de pessoas com deficiência visual que utilizem leitores de tela ou outros recursos de tecnologia assistiva, bem como de pessoas com deficiência motora, mobilidade reduzida ou outras limitações funcionais que demandem mais tempo para preenchimento e envio do formulário.

À luz da Política de Acessibilidade da Universidade de Brasília, instituída pela Resolução CAD nº 0050/2019, a dinâmica adotada suscita preocupação quanto à observância das diretrizes institucionais relativas à acessibilidade na informação e nos sistemas eletrônicos utilizados pela Universidade. Nesse contexto, a ausência de evidência de medidas compatíveis com diferentes necessidades de acesso enfraquece a aderência do procedimento às condições de participação em igualdade de oportunidades.

Conclui-se, assim, que a adoção de critério exclusivamente temporal, sem evidência de mecanismos alternativos ou compensatórios de acesso, configura fragilidade sob a perspectiva da acessibilidade e da isonomia.

2.1.9. **Critérios**

Princípios da isonomia, da impessoalidade e da eficiência, nos termos do art. 37 da Constituição Federal.

Diretrizes da Política de Acessibilidade da Universidade de Brasília, instituída pela Resolução CAD nº 0050/2019.

2.1.10. **Causas e efeitos**

Como causas, observam-se a adoção de critério exclusivamente temporal, associado à velocidade de preenchimento e envio de formulário eletrônico, e a ausência de evidência de mecanismos alternativos ou compensatórios de acesso aptos a mitigar barreiras à participação.

Como efeitos, identificam-se o risco de tratamento não equitativo entre os interessados e a restrição prática à participação de pessoas com deficiência ou com limitações funcionais.

2.2. **INFORMAÇÃO 02 – Questão de Auditoria nº 4: receitas, perdas estimadas, custos e medidas relacionadas à vacância dos imóveis residenciais**

2.2.1. **Descrição sumária**

Visando responder à Questão de Auditoria nº 4, a equipe de auditoria solicitou à unidade auditada informações acerca das receitas efetivas com imóveis residenciais, dos valores estimados de aluguel dos imóveis vagos e das perdas de arrecadação decorrentes da vacância, dos custos associados aos imóveis vagos e das medidas adotadas para minimizar os impactos financeiros e otimizar a ocupação dos imóveis.

Em resposta, por meio do Despacho SEI nº 12558156, a SPI informou que, para fins de apuração das receitas efetivas, foram englobadas as seguintes verbas: aluguel residencial, taxa de ocupação dos imóveis residenciais de uso exclusivo localizados na Colina, SQN 205 e SQN 206, acordos de aluguéis e acordos de taxas de ocupação. Informou, ainda, que maiores detalhes, inclusive quanto à arrecadação total, encontram-se disponíveis nas planilhas SEI nº 12553334 e nº 12553342.

No exercício de 2023, a arrecadação proveniente de imóveis residenciais foi composta por R\$ 32.394.017,28 referentes a aluguel residencial, R\$ 13.189.158,68 relativos à taxa de ocupação, R\$ 243.859,36 provenientes de acordos de aluguel residencial e R\$ 40.792,46 relativos a acordos de taxas de ocupação, totalizando R\$ 45.867.827,78.

No exercício de 2024, a arrecadação proveniente de imóveis residenciais foi composta por R\$ 32.872.429,44 referentes a aluguel residencial, R\$ 13.442.971,87 relativos à taxa de ocupação, R\$ 188.881,52 provenientes de acordos de aluguel residencial e R\$ 18.138,39 relativos a acordos de taxas de ocupação, totalizando R\$ 46.522.421,22.

Quanto aos valores estimados de aluguel dos imóveis vagos e às perdas de arrecadação decorrentes da vacância, a unidade informou que se trata de dado dinâmico, uma vez que imóveis disponíveis podem ser ocupados em curto espaço de tempo. Nesse contexto, conforme levantamento realizado pelo setor responsável em 17/03/2025, os imóveis residenciais vagos, caso estivessem ocupados naquela data, representariam uma receita mensal estimada de R\$ 448.857,00, cujos dados individualizados constam da planilha SEI nº 12554381.

Por sua vez, conforme planilha contendo os valores referência disponibilizada pela unidade, SEI nº 13470685, em 27/11/2025, os imóveis residenciais vagos, caso estivessem ocupados naquela data, representariam uma receita potencial estimada de R\$ 507.800,00 mensais.

No que se refere aos custos estimados associados aos imóveis vagos, a SPI informou que, como os imóveis estão localizados em condomínios edifícios ou em prédios integralmente pertencentes à UnB, os valores das cotas condominiais das unidades vazias são honrados pela Universidade, conforme documento SEI nº 12558056.

Por fim, quanto às medidas adotadas para minimizar os impactos financeiros e otimizar a ocupação dos imóveis, a unidade informou que as ações estão sendo concentradas na manutenção corretiva dos imóveis, com vistas a colocá-los novamente em condições de ocupação. Informou, ainda, que o processo de deterioração dos imóveis decorre de anos de manutenção preventiva e corretiva precária e, em alguns períodos, inexistente.

A análise das informações prestadas pela própria SPI evidencia que os imóveis residenciais vagos, caso estivessem ocupados, representariam uma receita potencial estimada de R\$ 507.800,00 mensais, conforme planilha disponibilizada pela unidade, SEI nº 13470685, de 27/11/2025.

Com base nesse valor mensal informado pela unidade, a equipe de auditoria estimou uma receita anual não realizada da ordem de R\$ 6,09 milhões, considerando a manutenção da mesma condição de vacância ao longo de doze meses.

Importante ressaltar que o documento SEI nº 13470685 não engloba os imóveis localizados na Colina, nem os da SQN 205 e SQN 206. Segundo o documento SEI nº 12522561, existem 58 apartamentos vagos na Colina. Dessa forma, o valor potencial da receita não realizada seria ainda maior.

Além disso, a SPI informou que os custos condominiais das unidades vagas continuam sendo suportados pela Universidade, uma vez que os imóveis se encontram inseridos em condomínios edifícios ou em prédios integralmente pertencentes à UnB, conforme documentação apresentada no SEI nº 12558056.

Diante do exposto, verifica-se que a vacância dos imóveis residenciais resulta simultaneamente na não realização de receita potencial e na manutenção de despesas correntes pela Universidade, ampliando o impacto financeiro negativo associado à indisponibilidade dos imóveis. A situação reforça a necessidade de adoção de medidas estruturadas que contribuam para a redução do tempo de vacância e para o aproveitamento mais eficiente do potencial arrecadatório do patrimônio imobiliário institucional.

2.3. INFORMAÇÃO 03 – Questão de Auditoria nº 5: fatores informados para a indisponibilidade de imóveis residenciais vagos e providências adotadas

2.3.1. Descrição sumária

Com o intuito de responder à Questão de Auditoria nº 5, a equipe de auditoria solicitou à unidade auditada informações acerca dos motivos para a não disponibilização de imóveis residenciais vagos ao mercado, da existência de relatórios com diagnóstico de necessidade de reforma, da existência de restrições normativas ou administrativas que dificultem a disponibilização dos imóveis e da existência de plano formal, com prazos e metas definidos, para a plena disponibilização dos imóveis que necessitam de intervenções.

Em resposta, por meio do Despacho SEI nº 12558156, a SPI informou que todos os imóveis que estão aptos a serem ocupados são disponibilizados semanalmente, por meio de cadastro eletrônico para visitação, e que, normalmente, tais imóveis são locados. Informou, ainda, que os imóveis somente deixam de ser disponibilizados quando apresentam alguma necessidade de manutenção que inviabilize sua ocupação.

Quanto à existência de relatórios com diagnóstico de necessidade de reforma dos imóveis residenciais vagos, a unidade informou que a Coordenadoria de Manutenção (SPI/CMP) elabora e acompanha, por meio de empresa de engenharia contratada, todo o processo de manutenção, havendo diagnóstico mais atualizado disponível no documento SEI nº 12553463.

No que se refere à existência de restrições normativas ou administrativas que dificultem a disponibilização dos imóveis, a unidade informou que não há restrições dessa natureza, esclarecendo que todos os imóveis aptos à ocupação são disponibilizados tanto ao público em geral quanto aos de uso exclusivo dos servidores da UnB.

Por meio do Despacho SEI nº 13457962, de 26/11/2025, a unidade informou que, atualmente, 136 imóveis sob responsabilidade da Coordenadoria encontram-se temporariamente indisponíveis para locação em razão da necessidade de execução de serviços de manutenção.

A unidade esclareceu que a SPI/DIME/CMP e a SPI/DIME/CPR não dispõem, até o momento, de plano formal com prazos e metas definidos para a plena disponibilização desses imóveis. Segundo informado, a definição de prazos depende da realização prévia de vistoria técnica detalhada pela empresa contratada, necessária para avaliar a complexidade dos serviços e estimar o tempo de execução, estando a elaboração de cronograma condicionada ao desempenho e à capacidade operacional da empresa responsável.

Ainda assim, a unidade informou que adota critérios técnicos de priorização das intervenções, considerando, entre outros aspectos, a urgência dos serviços, incluindo riscos estruturais, hidráulicos ou elétricos, a complexidade das intervenções e a rotatividade do imóvel, entendida como a facilidade de sua realocação após a manutenção.

2.3.2. CONSTATAÇÃO 04 – Ausência de plano formal, com prazos e metas, para a plena disponibilização dos imóveis residenciais vagos

A análise das informações prestadas evidencia que a inexistência de plano formal com prazos e metas definidos limita a capacidade de planejamento, monitoramento e avaliação da efetividade das ações voltadas à recuperação e disponibilização dos imóveis residenciais vagos. Ainda que a unidade adote critérios técnicos de priorização, a ausência de instrumento formal de planejamento configura fragilidade de governança, dificultando a previsibilidade das entregas e o acompanhamento sistemático dos resultados.

A relevância da situação é reforçada pelo quantitativo de 136 imóveis atualmente aguardando reparos, os quais permanecem temporariamente indisponíveis para ocupação. Nesse contexto, a inspeção física realizada pela equipe de auditoria em 18 imóveis, no dia 11/02/2026, cujos registros fotográficos constam do apêndice I, evidenciou unidades de diferentes tipologias, dimensões e necessidades de intervenção. Esse conjunto de evidências corrobora a necessidade de instrumento formal de planejamento, com definição de prioridades, prazos estimados e acompanhamento sistemático, de modo a orientar a recuperação e a disponibilização desses ativos de forma mais previsível e eficiente.

Adicionalmente, as evidências reunidas na Informação 01 reforçam a materialidade da situação ao demonstrar que parte dos imóveis permanece fora do mercado por períodos extremamente prolongados. Conforme as Tabelas 4 e 5, há unidades sem ocupação há mais de dez anos, inclusive com registros de 10,2, 10,5 e 11,6 anos desde a última ocupação, sem disponibilização para aluguel nesse intervalo. A permanência de imóveis por lapsos tão extensos em condição de indisponibilidade tende a agravar sua deterioração física, ampliar a complexidade das intervenções requeridas e elevar os custos necessários à sua plena recuperação, ao mesmo tempo em que impede que esses ativos cumpram, por período prolongado, sua destinação de uso e de geração de receita para a Universidade.

Ademais, conforme evidenciado na Informação 02, a vacância dos imóveis residenciais representa receita potencial anual não realizada estimada em R\$ 6,09 milhões, além da manutenção de despesas correntes associadas às unidades vagas, como custos condominiais. Nesse contexto, a inexistência de instrumento formal de planejamento para orientar a recuperação e a disponibilização dos imóveis tende a prolongar a indisponibilidade dos ativos e a dificultar o enfrentamento estruturado de seus efeitos financeiros e patrimoniais.

Pelo exposto, conclui-se que a ausência de plano formal para a plena disponibilização dos imóveis residenciais vagos constitui fragilidade de governança e planejamento.

2.3.3. Critérios

Princípios da eficiência e da publicidade, nos termos do art. 37 da Constituição Federal.

Boas práticas de gestão patrimonial.

2.3.4. Causas e efeitos

A inexistência de plano formal decorre da variabilidade das intervenções necessárias e da dependência de fatores externos à unidade, como a atuação da empresa contratada.

Como efeito, a gestão da recuperação e disponibilização dos imóveis ocorre sem instrumento estruturado de planejamento, o que limita a previsibilidade, dificulta o monitoramento sistemático das ações e reduz a capacidade de avaliação da efetividade das medidas adotadas.

2.4. INFORMAÇÃO 04 – Questão de Auditoria nº 6: aplicação e providências relacionadas à Resolução CAD nº 020/2024

2.4.1. Descrição sumária

No âmbito da Questão de Auditoria nº 6, a equipe de auditoria indagou à SPI, por meio das Solicitações de Auditoria nº 05 (13599654) e nº 06 (13658882), acerca das providências adotadas quanto à aplicação ou não aplicação da Resolução CAD nº 020/2024, que autoriza a realização de benfeitorias por inquilinos e futuros inquilinos em imóveis da UnB com abatimento nos aluguéis ou taxas de ocupação.

Inicialmente, solicitou-se o envio do processo SEI nº 23106.034535/2022-15 à unidade AUD/ADJ/CEA, bem como a indicação de outros processos eventualmente existentes relacionados à Resolução CAD nº 059/2021, além de esclarecimentos quanto à situação de aplicação dessa norma e, em caso negativo, as respectivas justificativas.

Em resposta, a SPI informou que a Resolução CAD nº 059/2021 foi revogada pelo art. 7º da Resolução CAD nº 020/2024, SEI nº 11788154, de 17/06/2024, que o processo SEI nº 23106.034535/2022-15 foi encaminhado à AUD/ADJ/CEA e que, após consulta aos registros da Secretaria, não foram identificados outros processos relacionados à referida resolução.

Quanto à aplicação da Resolução CAD nº 020/2024, a SPI esclareceu que a norma não se encontra atualmente em aplicação, em razão da existência de diversos questionamentos e inconsistências relacionadas aos seus procedimentos operacionais, tais como critérios para execução dos serviços, definição de valores mínimos e máximos, formas de abatimento, entre outros aspectos relevantes, parte deles registrados no Despacho nº 11578012. Indicou, ainda, a necessidade de revisão, aprimoramento e esclarecimento dos dispositivos da norma, sugerindo a instituição de comissão específica para promover análise técnica e propor ajustes.

Tais questionamentos foram encaminhados à PF/UnB em 11/12/2024, no bojo do processo SEI nº 23106.034535/2022-15, Despacho nº 12066353, tendo sido emitidos o PARECER nº 00053/2025/CONS/PFFUB/PGF/AGU, SEI nº 12826868, e o DESPACHO nº 00123/2025/GPG/PFFUB/PGF/AGU, SEI nº 12826881, de 19/06/2025, em resposta aos questionamentos formulados.

No que se refere às providências adotadas após as manifestações da PF/UnB, a SPI, com base em manifestação da DIME, informou que o PARECER nº 00053/2025/CONS/PFFUB/PGF/AGU e o DESPACHO nº 00123/2025/GPG/PFFUB/PGF/AGU encontram-se sob análise detalhada naquela Diretoria, etapa considerada necessária para esclarecimento das dúvidas operacionais apontadas, a fim de subsidiar a elaboração de nova minuta de resolução que sane as inconsistências e viabilize a aplicação segura da norma. Informou-se, ainda, que não surgiram novos questionamentos formais após as manifestações da PF/UnB, emitidas em 19/06/2025.

Quanto aos riscos e dificuldades associados à aplicação da Resolução CAD nº 020/2024, a SPI reiterou que permanecem válidos os pontos de fragilidade procedimental já elencados no Despacho SPI nº 12066353, os quais motivaram a suspensão temporária da aplicação da norma até sua revisão.

Destaca-se, pela equipe de auditoria, que referido despacho, datado de 11/12/2024, apresentou questionamentos encaminhados à PF/UnB, os quais já foram objeto de manifestação daquele órgão jurídico por meio do PARECER nº 00053/2025/CONS/PFFUB/PGF/AGU e do DESPACHO nº 00123/2025/GPG/PFFUB/PGF/AGU, mencionados acima.

2.4.2. CONSTATAÇÃO 05 – Fragilidades na formalização e no acompanhamento das providências relativas à operacionalização da Resolução CAD nº 020/2024

Embora a SPI tenha informado, com base em manifestação da DIME, que o PARECER nº 00053/2025/CONS/PFFUB/PGF/AGU e o DESPACHO nº 00123/2025/GPG/PFFUB/PGF/AGU encontram-se sob análise detalhada naquela Diretoria, verifica-se que o processo SEI nº 23106.034535/2022-15 foi recebido na DIME em 24/06/2025 e concluído em 16/09/2025, sem que tenham sido apresentadas à auditoria evidências documentais que demonstrem as providências efetivamente adotadas após as manifestações da Procuradoria Federal junto à UnB, tais como instauração de processo específico, constituição de grupo de trabalho ou comissão, expedição de ordens de serviço, elaboração de minuta revisada de norma, atas de reuniões, cronograma de atividades ou outros registros formais no SEI.

Verifica-se, tão somente, a realização da consulta à PF/UnB, o recebimento da manifestação do órgão jurídico pela unidade formuladora dos questionamentos e o seu posterior encerramento, sem evidências de adoção de medidas administrativas subsequentes.

Ressalta-se que, apesar de a equipe de auditoria ter solicitado, de forma expressa, a indicação das unidades responsáveis, datas e documentos produzidos no âmbito das providências adotadas, as respostas limitaram-se a descrições genéricas, desacompanhadas de comprovação documental, o que impossibilita a verificação da efetiva condução das ações informadas.

Ademais, constata-se que a Resolução CAD nº 020/2024 permanece sem aplicação e sem decisão administrativa formal conclusiva quanto à sua viabilização ou quanto à sua revogação ou substituição, mesmo após as manifestações da PF/UnB, caracterizando situação de indefinição normativa.

Essa situação evidencia fragilidades nos mecanismos de governança e acompanhamento de providências, com potencial impacto negativo sobre a gestão do patrimônio imobiliário da UnB, ao contribuir para a manutenção de imóveis desocupados, com ineficiência na utilização de instrumento normativo concebido para mitigar essas situações.

Conclui-se que a permanência da Resolução CAD nº 020/2024 sem aplicação e sem decisão administrativa formal conclusiva configura fragilidade na governança da matéria, diante da insuficiente formalização das providências adotadas e da limitada rastreabilidade do percurso decisório.

2.4.3. Critérios

Princípio da eficiência, nos termos do art. 37 da Constituição Federal.

Adequada instrução e formalização do processo decisório, com transparência e rastreabilidade.

Estrutura de Controles Internos do COSO, especialmente os componentes “Atividades de Controle”, “Informação e Comunicação” e “Atividades de Monitoramento”, quanto à formalização, rastreabilidade e acompanhamento das providências adotadas.

2.4.4. Causas e efeitos

Fragilidades na definição de responsabilidades e na estruturação de processo formal para condução, acompanhamento e conclusão das providências relativas à revisão e à operacionalização da Resolução CAD nº 020/2024.

Manutenção da Resolução CAD nº 020/2024 sem aplicação e sem decisão administrativa conclusiva, com prolongamento da situação de imóveis desocupados, perda de oportunidade de otimização do uso do patrimônio imobiliário e potencial redução de receitas, além de fragilização da governança e da rastreabilidade das decisões institucionais.

3. RECOMENDAÇÕES

Diante dos achados apresentados, propõem-se as recomendações a seguir à Magnífica Reitora para o aprimoramento dos controles internos, do planejamento e da gestão da carteira de imóveis residenciais da UnB, com vistas à redução da vacância e ao melhor aproveitamento do potencial arrecadatório do patrimônio imobiliário, a serem adotadas pelas instâncias competentes, no âmbito de suas atribuições.

Registra-se, para ciência da Magnífica Reitora, a limitação aos trabalhos descrita na Introdução, incompatível com o art. 10 da Resolução CAD nº 0021/2019 e com as normas de auditoria interna governamental.

As recomendações estão apresentadas na mesma sequência das constatações expostas neste relatório, de modo a preservar a coerência entre os achados, suas causas e efeitos, e as medidas propostas para seu tratamento.

Em atenção à solicitação da Alta Administração constante do SEI nº 14090654, explicita-se, a seguir, a aplicabilidade de cada recomendação aos imóveis de uso exclusivo para servidores, aos imóveis de uso geral ou a ambos os tipos de imóveis.

Quadro 1 – Aplicabilidade das recomendações por tipo de imóvel

Recomendação	Imóveis de uso exclusivo para servidores	Imóveis de uso geral
Recomendação 01	X	X
Recomendação 02	X	
Recomendação 03	X	
Recomendação 04		X
Recomendação 05	X	X
Recomendação 06	X	X

Fonte: Elaboração própria.

3.1. RECOMENDAÇÃO 01 (SPI) - Aplicável aos dois tipos de imóveis

Promover a implementação de sistema informatizado para gestão dos imóveis, abrangendo o controle da situação das unidades, da oferta e das convocações, em atenção à materialidade do patrimônio envolvido e com vistas a mitigar fragilidades decorrentes da utilização de planilhas diversas, especialmente quanto à integridade, rastreabilidade e confiabilidade das informações.

Relativa à Constatação 01.

3.1.1. Manifestação da Unidade

Transcrição integral da manifestação da unidade constante do SEI nº 14113410:

Em atenção ao Despacho nº 13993470 e ao Despacho nº 13996869, que encaminham a versão preliminar do Relatório de Auditoria nº 0004/2026, referente à Ação de Auditoria nº 001 do PAINT 2025, apresentamos manifestação quanto aos achados e recomendações constantes do referido documento.

Inicialmente, registra-se que o relatório evidencia aspectos positivos relevantes na gestão da carteira imobiliária da Universidade, notadamente a existência de arcabouço normativo estruturado, com resoluções, instruções internas e regimento, bem como a formalização de rotinas administrativas. Destaca-se, ainda, a adequada contextualização da relevância estratégica dos imóveis para a sustentabilidade financeira institucional, representando parcela significativa das receitas próprias.

Ressalta-se, igualmente, a consistência do diagnóstico apresentado, com levantamento detalhado da situação dos imóveis, incluindo dados quantitativos sobre ocupação, vacância e indisponibilidade, além da identificação de unidades com longos períodos desocupadas. A realização de inspeções in loco também contribuiu para maior confiabilidade dos achados, bem como a adequada correlação entre riscos identificados e seus impactos, especialmente no que se refere à perda de receita e à ineficiência na gestão patrimonial.

Não obstante os avanços apontados, a Auditoria identificou fragilidades relevantes, as quais são reconhecidas por esta unidade e serão objeto de aprimoramento. Dentre elas, destacam-se: a utilização de controles gerenciais baseados em planilhas não integradas, com limitações quanto à rastreabilidade, confiabilidade e tempestividade das informações; a ausência de indicadores de desempenho e prazos definidos para os processos; o elevado tempo de vacância de determinados imóveis; falhas na padronização e transparência dos procedimentos de convocação; bem como limitações no modelo de oferta de imóveis ao público, atualmente baseado em critério exclusivamente temporal.

Adicionalmente, observa-se que o relatório não contemplou a devida segmentação da carteira imobiliária por tipologia, o que se mostra relevante para a adequada análise gerencial. Esclarece-se que os imóveis sob gestão desta Secretaria se subdividem em três categorias distintas: imóveis residenciais, imóveis de uso exclusivo para servidores e imóveis comerciais, cujas dinâmicas de ocupação, critérios de gestão e impactos financeiros apresentam particularidades próprias.

Também se reconhecem oportunidades de melhoria na gestão da informação, especialmente quanto à estruturação de histórico de processos, controle de acessos e formalização de evidências, bem como na padronização das respostas às demandas da Auditoria.

No que se refere às recomendações apresentadas, esta Secretaria manifesta concordância com as diretrizes propostas, as quais se mostram alinhadas às boas práticas de gestão pública, especialmente no tocante à necessidade de modernização dos instrumentos de controle e governança.

Nesse sentido, informamos que estão sendo adotadas medidas visando ao aprimoramento da gestão da carteira imobiliária, com destaque para: (I) estudos para implantação de sistema informatizado integrado de gestão imobiliária; (II) definição e implementação de indicadores de desempenho; (III) estabelecimento de prazos e fluxos operacionais; (IV) revisão dos critérios de oferta de imóveis, com vistas à ampliação da isonomia e transparência; (V) formalização dos procedimentos de convocação; (VI) elaboração de plano de ação para redução da vacância, com prioridade para imóveis desocupados há longo período; e (VII) fortalecimento das práticas de governança, controle e transparência ativa.

Por fim, informamos que as ações decorrentes das recomendações serão detalhadas oportunamente em Plano de Ação específico, conforme orientação dessa Auditoria Interna.

3.1.2. Análise da Auditora Interna

A manifestação da unidade auditada reconhece as fragilidades apontadas, concorda com as diretrizes propostas e informa a adoção de medidas relacionadas, entre outros aspectos, a estudos para implantação de sistema informatizado integrado de gestão imobiliária, definição de indicadores, estabelecimento de prazos e fluxos operacionais e fortalecimento das práticas de governança. As informações apresentadas corroboram a pertinência da recomendação. Assim, a recomendação deve ser mantida para fins de monitoramento.

3.2. RECOMENDAÇÃO 02 (SPI) - Aplicável aos imóveis de uso exclusivo para servidores

Instituir regras e procedimentos formalizados e publicados para a convocação de candidatos a imóveis com destinação exclusiva a servidores. As regras devem definir a forma de chamamento, os prazos para manifestação, a realização de chamadas subsequentes, especialmente nos casos de frustração da vaga, e a sistemática de escolha das unidades disponíveis. Deve-se assegurar a observância da ordem de classificação da lista, vedada a adoção de critério diverso para definição da precedência na escolha, inclusive com base na ordem de chegada, de modo a ampliar a previsibilidade, a transparência e a isonomia do procedimento.

Relativa à Constatação 02.

3.2.1. Manifestação da Unidade

Em manifestação constante do SEI nº 14113410, a SPI concorda com as diretrizes propostas pela Auditoria Interna e informa a adoção de medidas voltadas à formalização dos procedimentos de convocação, ao estabelecimento de prazos e fluxos operacionais e ao aprimoramento da transparência, com

detalhamento posterior em Plano de Ação específico.

3.2.2. **Análise da Auditoria Interna**

A manifestação da unidade demonstra concordância com a orientação da Auditoria Interna e sinaliza a adoção de providências compatíveis com a recomendação, especialmente quanto à formalização dos procedimentos de convocação e à definição de prazos e fluxos operacionais. Não obstante, a resposta apresenta-se em termos gerais e não detalha, de forma específica, as regras a serem instituídas, os prazos a serem observados, a dinâmica das chamadas subsequentes. Assim, a recomendação deve ser mantida, para fins de monitoramento da implementação das medidas pertinentes.

3.3. **RECOMENDAÇÃO 03 (SPI) - Aplicável aos imóveis de uso exclusivo para servidores**

Aprimorar a planilha de convocação divulgada no sítio da SPI, com a inclusão de campos para registro da data da convocação, do prazo para manifestação, do resultado da convocação e da data de atualização da informação. Deve-se assegurar, ainda, o preenchimento tempestivo desses campos, de modo a ampliar a transparência e o acompanhamento do procedimento pelos interessados.

Relativa à Constatação 02.

3.3.1. **Manifestação da Unidade**

A SPI reconhece, conforme SEI nº 14113410, fragilidades na padronização e transparência dos procedimentos de convocação e informa a adoção de medidas relacionadas à formalização desses procedimentos, ao estabelecimento de prazos e fluxos operacionais e ao fortalecimento das práticas de transparência ativa.

3.3.2. **Análise da Auditoria Interna**

A manifestação da unidade converge com o sentido da recomendação ao reconhecer fragilidades na transparência e na padronização dos procedimentos de convocação e ao informar a adoção de providências correlatas. Todavia, a resposta não especifica, em relação à planilha divulgada no sítio da SPI, os campos a serem incluídos, a sistemática de atualização nem o prazo para implementação das melhorias. Desse modo, a recomendação deve ser mantida, com acompanhamento posterior da efetiva adoção das medidas necessárias ao aprimoramento da transparência do procedimento.

3.4. **RECOMENDAÇÃO 04 (SPI) - Aplicável aos imóveis de uso geral**

Adotar medidas para ampliar a acessibilidade e a isonomia no processo de oferta dos imóveis destinados à comunidade em geral, com a implementação de mecanismos alternativos ou complementares ao formulário eletrônico atualmente utilizado, considerando os riscos de tratamento desigual decorrentes da adoção exclusiva do critério de maior velocidade no preenchimento.

Relativa à Constatação 03.

3.4.1. **Manifestação da Unidade**

A SPI, conforme SEI nº 14113410, informa a revisão dos critérios de oferta de imóveis, com vistas à ampliação da isonomia e da transparência, no contexto do aperfeiçoamento do modelo atualmente utilizado para disponibilização das unidades ao público.

3.4.2. **Análise da Auditoria Interna**

A manifestação da unidade indica intenção de revisar os critérios de oferta de imóveis com vistas à ampliação da isonomia e da transparência, o que converge com o objetivo da recomendação. Todavia, a resposta não explícita, de forma específica, a adoção de mecanismos alternativos ou complementares ao formulário eletrônico, tampouco enfrenta de modo direto a dimensão da acessibilidade considerada no achado. Assim, a recomendação deve ser mantida, de modo a assegurar tratamento adequado e verificável dos riscos identificados sob a perspectiva da acessibilidade e da isonomia.

3.5. **RECOMENDAÇÃO 05 (SPI, Reitoria) - Aplicável aos dois tipos de imóveis**

Adotar, no âmbito da Reitoria, as providências necessárias para viabilizar a elaboração e a implementação, pela SPI, de plano de ação para a disponibilização gradual dos imóveis residenciais aguardando reparos (136 imóveis), com definição de metas, prazos estimados, critérios de priorização, responsáveis e rotina de acompanhamento e atualização, assegurando a articulação institucional, a viabilização orçamentária e a submissão ao Conselho de Administração das matérias de sua competência.

Relativa à Constatação 04.

3.5.1. **Manifestação da Reitoria e da Unidade**

Por meio do Despacho SEI nº 14090654, a Reitora informou que, no âmbito do processo nº 23106.126174/2025-85, foi constituída comissão com a finalidade de revisar os critérios da política de concessão de moradia dos imóveis pertencentes à Universidade de Brasília aos servidores da Instituição. Informou, ainda, que a comissão deverá apresentar relatório circunstanciado sobre a gestão dos imóveis residenciais mencionados no art. 1º, inciso II, da Resolução do CD-FUB nº 0004/2016, considerando a série histórica de 2016 a 2025, bem como nova minuta de resolução que considere os dados levantados, a demanda atual e as especificidades desses imóveis.

Adicionalmente, a Reitora informou que a Universidade discute a possibilidade de contratação de empresa pública para apoio à gestão dos ativos imobiliários, em especial da carteira de imóveis residenciais para aluguel e de imóveis comerciais. Por fim, sugeriu que o relatório final apresentasse, de forma segregada, a situação funcional dos imóveis de uso exclusivo e dos imóveis comerciais, e recomendou, como ação de auditoria futura, a avaliação da gestão das atividades relacionadas às reformas das unidades, com vistas ao seu restabelecimento para uso.

Por sua vez, a SPI, no SEI nº 14113410, manifestou concordância com as diretrizes propostas no relatório e informou que estão sendo adotadas medidas visando ao aprimoramento da gestão da carteira imobiliária, com destaque para a implantação de sistema informatizado integrado de gestão imobiliária, a definição e implementação de indicadores de desempenho, o estabelecimento de prazos e fluxos operacionais, a revisão dos critérios de oferta de imóveis, a formalização dos procedimentos de convocação, a elaboração de plano de ação para redução da vacância, com prioridade para imóveis desocupados há longo período, e o fortalecimento das práticas de governança, controle e transparência ativa. Informou, ainda, que as ações decorrentes das recomendações serão detalhadas oportunamente em Plano de Ação específico, conforme orientação da Auditoria Interna.

3.5.2. **Análise da Auditoria Interna**

A manifestação da Reitoria evidencia ciência da Alta Administração quanto à relevância da matéria e aponta a adoção ou a discussão de providências institucionais relacionadas à gestão imobiliária da Universidade, notadamente a constituição de comissão para revisão da política de concessão de moradia dos imóveis destinados a servidores e a possibilidade de contratação de empresa pública para apoio à gestão dos ativos imobiliários.

Tais elementos guardam relação com a recomendação, na medida em que indicam providências voltadas ao aprimoramento da gestão patrimonial e à reavaliação de instrumentos de governança aplicáveis ao tema.

Considerando, ademais, que a SPI, em sua manifestação, indicou providências diretamente relacionadas ao conteúdo da recomendação, entendeu-se cabível sua inclusão, no relatório final, como destinatária da Recomendação 05, o que não constava da versão preliminar.

Registra-se, ainda, que a ação de auditoria futura sugerida pela Reitora, consistente na avaliação da gestão das atividades relacionadas às reformas das unidades, será incluída no PAINT, ficando a definição do exercício correspondente para ser definida oportunamente com a Administração. Nesse contexto, a recomendação deve ser mantida.

3.6. **RECOMENDAÇÃO 06 (SPI) - Aplicável aos dois tipos de imóveis**

Formalizar e documentar, em processo administrativo específico no SEI, as providências relacionadas à Resolução CAD nº 020/2024, incluindo a discussão técnica sobre a aplicação da norma, a definição de responsáveis e prazos, e a submissão à instância competente de decisão administrativa conclusiva quanto à sua aplicação tal qual já se encontra, necessidade de complementação e/ou alteração ou, ainda, quanto à sua revogação, de modo a fortalecer a governança e o monitoramento das medidas relacionadas ao tema.

Relativa à Constatação 05.

3.6.1. **Manifestação da Unidade**

Consoante o SEI nº 14113410, a SPI manifesta concordância com as diretrizes propostas e informa o fortalecimento das práticas de governança, controle e transparência ativa, acrescentando que as ações decorrentes das recomendações serão detalhadas oportunamente em Plano de Ação específico.

3.6.2. **Análise da Auditora Interna**

A manifestação da unidade demonstra concordância com as recomendações e indica intenção de fortalecimento das práticas de governança, controle e transparência ativa. Assim, a recomendação deve ser mantida, com vistas ao monitoramento de medidas específicas e documentalmente demonstráveis sobre o tema.

4. **CONCLUSÃO**

O presente trabalho examinou a indisponibilidade de imóveis residenciais da UnB destinados à locação, com foco nos controles internos, nos impactos financeiros da vacância, nos fatores associados à permanência de unidades fora de ocupação e nas providências adotadas pela administração.

Os exames realizados evidenciaram que, embora a Universidade disponha de arcabouço normativo, estrutura organizacional e instrumentos de apoio à gestão patrimonial, persistem fragilidades relevantes nos controles gerenciais, na transparência, na formalização de procedimentos, no planejamento e no acompanhamento das ações relacionadas à disponibilização dos imóveis residenciais ao mercado.

Verificou-se quantitativo expressivo de unidades aguardando reparos. Considerados conjuntamente os imóveis residenciais de uso geral e os de uso exclusivo para servidores, 136 unidades, de um total de 1.490, encontravam-se nessa condição, o que corresponde a aproximadamente 9,1% do estoque. Também se identificaram imóveis desocupados há períodos prolongados, inclusive superiores a dez anos, situação que revela importante comprometimento da eficiência administrativa e da adequada utilização do patrimônio público.

No tocante à gestão operacional, foram identificadas fragilidades nos controles da situação dos imóveis, da oferta e das convocações, bem como limitações de transparência e previsibilidade na convocação de candidatos a imóveis de uso exclusivo para servidores. Também se verificou fragilidade procedimental, sob a perspectiva da acessibilidade e da isonomia, na oferta de imóveis destinados à comunidade em geral por meio de formulário eletrônico baseado em critério exclusivamente temporal.

Sob a ótica financeira, verificou-se que a vacância produz impacto relevante sobre a arrecadação institucional, tendo a equipe estimado receita anual não realizada da ordem de R\$ 6,09 milhões, sem prejuízo da manutenção de despesas correntes associadas aos imóveis vagos, como custos condominiais. Ressalta-se, contudo, que esse montante foi apurado com base em dados que não contemplam os imóveis da Colina nem os localizados na SQN 205 e 206, razão pela qual o impacto financeiro efetivo da vacância pode ser superior ao valor estimado.

Constatou-se, ainda, a inexistência de plano formal, com metas, prazos estimados, critérios de priorização, definição de responsáveis e rotina de acompanhamento para a disponibilização dos imóveis residenciais vagos, assim como a ausência de definição administrativa conclusiva quanto ao encaminhamento institucional relativo à Resolução CAD nº 020/2024, o que fragiliza a governança, o monitoramento e a condução das medidas relacionadas ao tema.

Como aspecto positivo, observa-se a conclusão de 51 manutenções no período de 2023 a 2026, sendo 24 em imóveis residenciais e 27 em imóveis exclusivos para servidores, com maior concentração de conclusões a partir de 2024, o que indica a adoção de medidas voltadas à recuperação de unidades.

Ressalte-se, por fim, que parte da análise restou limitada pela ausência de resposta integral à Solicitação de Auditoria nº 008, circunstância que restringiu o exame de elementos relevantes sobre os controles adotados.

Diante do exposto, os exames realizados evidenciam a necessidade de aprimoramento dos controles internos, do planejamento, da formalização de procedimentos, da transparência e do acompanhamento das ações relacionadas à gestão dos imóveis residenciais da Universidade, de modo a reduzir a vacância, ampliar a acessibilidade, fortalecer a governança e promover utilização mais eficiente do patrimônio imobiliário institucional.

Com vistas ao tratamento das fragilidades identificadas e à mitigação dos riscos envolvidos, foram propostas seis recomendações à Magnífica Reitora, para implementação pelas instâncias competentes, no âmbito de suas atribuições.

Andreia Costa Lima Gomes

Auditora

Matrícula UnB 1105566

Helen Carolina Cordeiro

Auditora

Matrícula UnB 1082728

José Antonio Barbosa da Silva

Auditor

Matrícula UnB 1086669

Luciana Maria de Oliveira Cortinhas

Auditora

Matrícula UnB 1070118

Betânia Moraes Goudinho

Auditora-Chefe Adjunta da Auditoria Interna

Matrícula UnB 1052250

De acordo:

Nara Cristina Ferreira Mendes

Auditora-Chefe da Auditoria Interna

Matrícula UnB 1051954

Apêndice I – Registros fotográficos da inspeção física realizada nos imóveis residenciais, no dia 11/02/2026

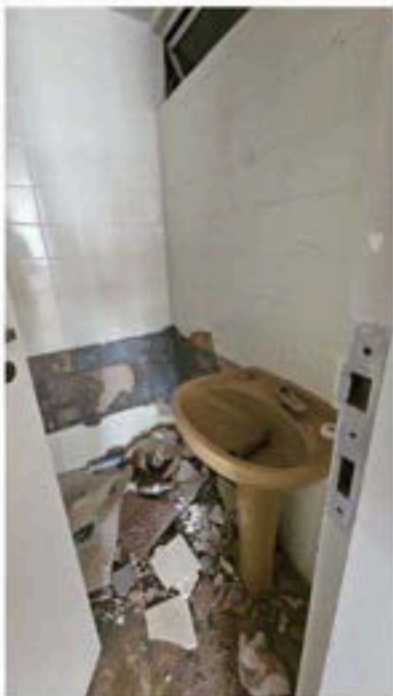
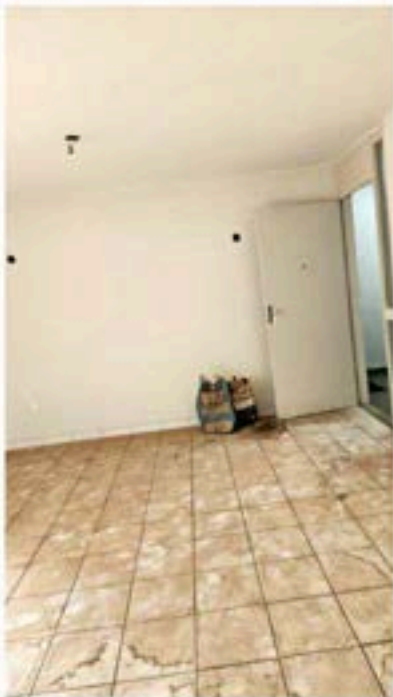
SQN 107 Bloco H, apartamento 504



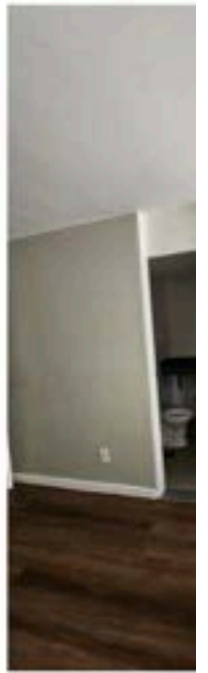
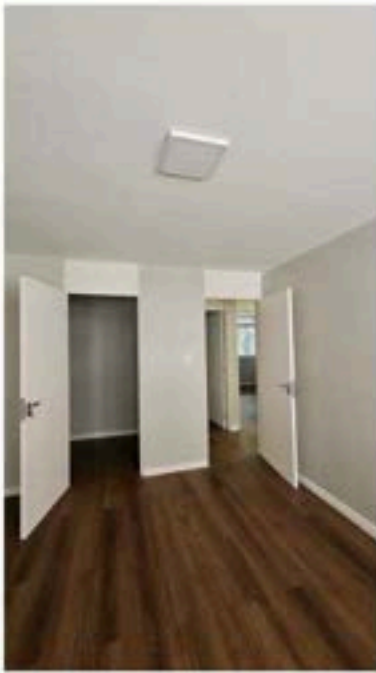
SQN 205, bloco C, apartamento 303



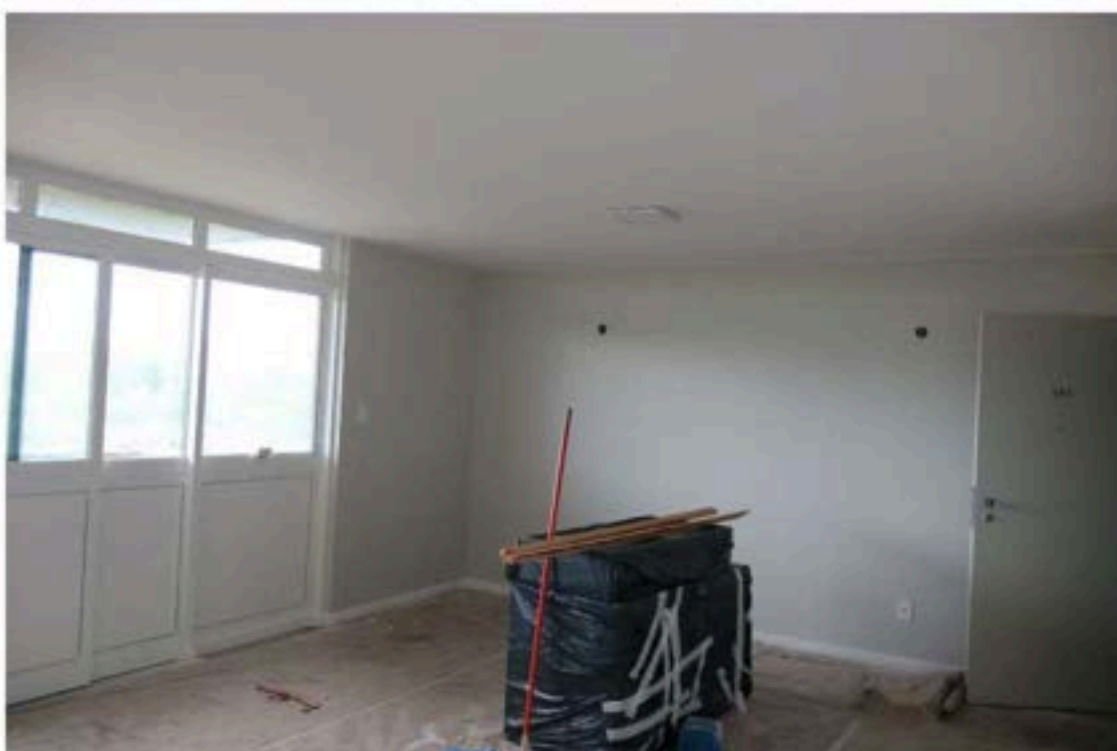
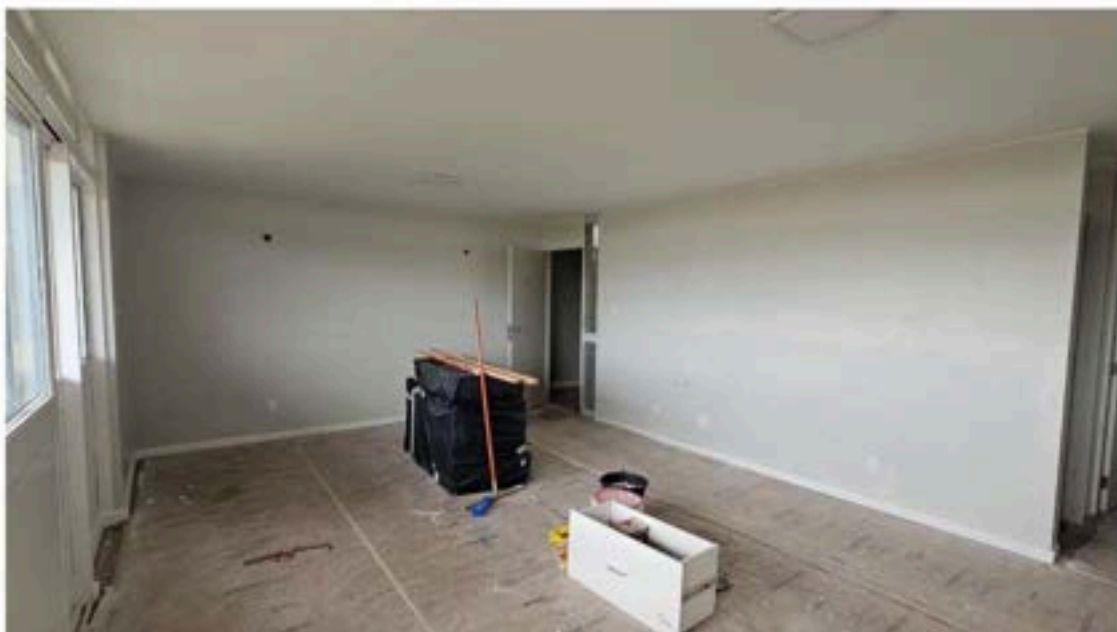
SQN 205, bloco G, apartamento 104



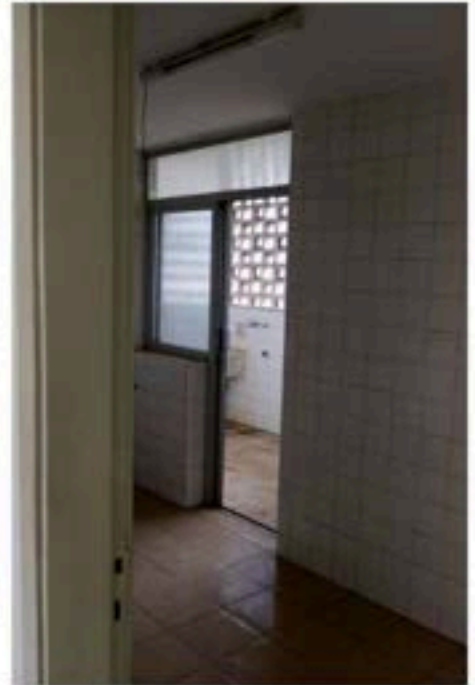
SQN 205, bloco L, apartamento 104



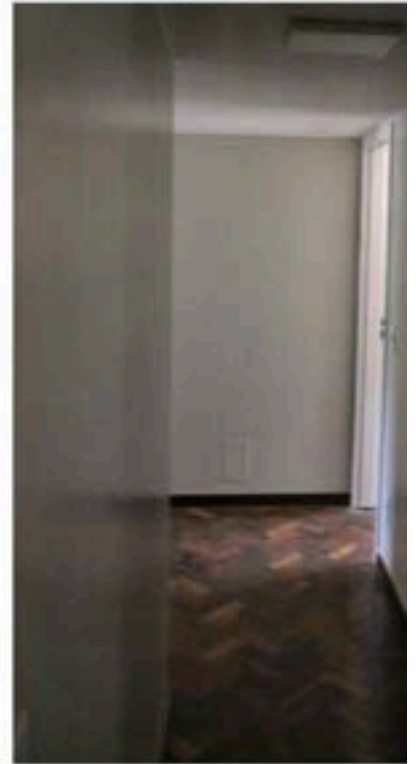
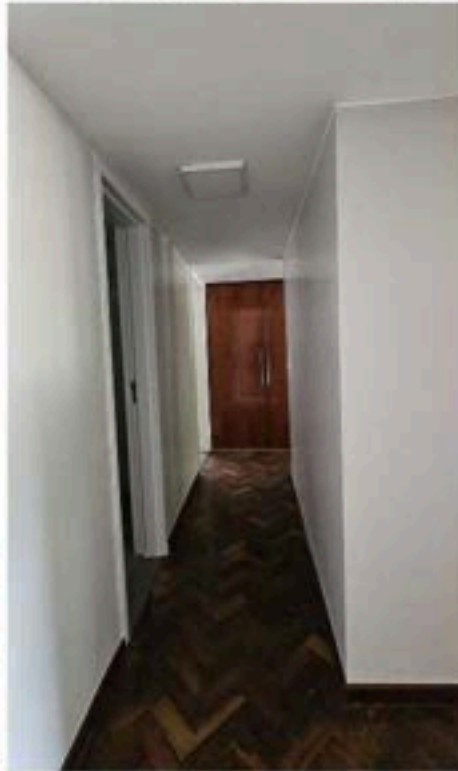
SQN 205, bloco L, apartamento 502



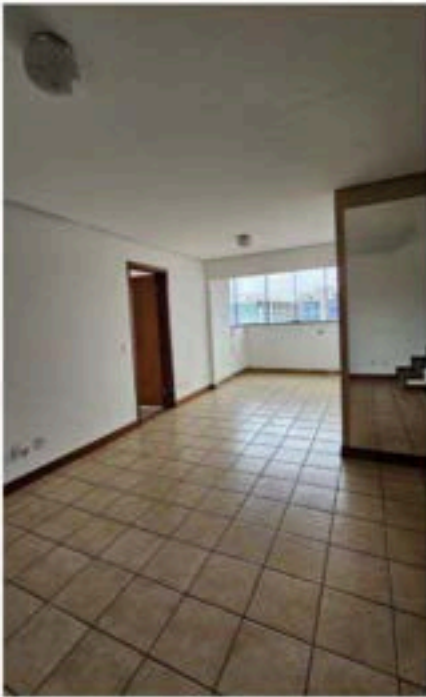
SQN 206, bloco A, apartamento 605



SQN 206, bloco J, apartamento 101



SQN 212, bloco D, apartamento 604



Colina, bloco A, apartamento 26



Colina, bloco A, apartamento 31



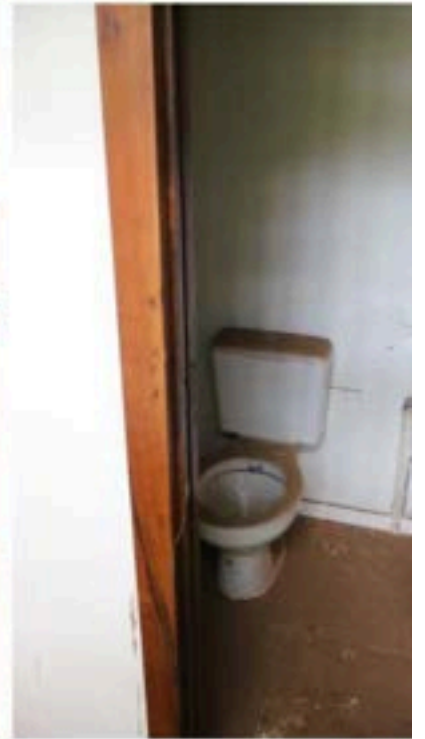
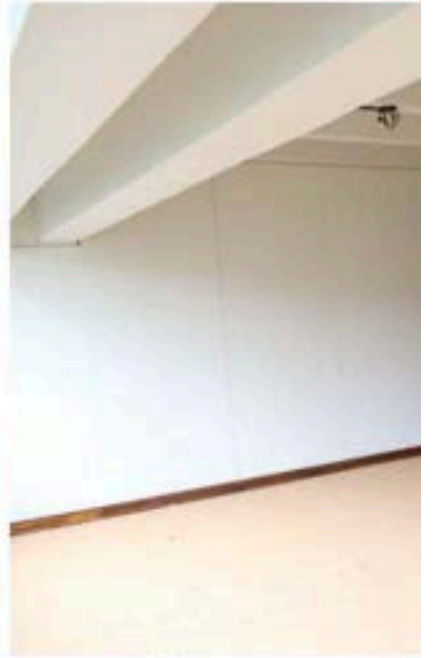
Colina, bloco A, apartamento 32



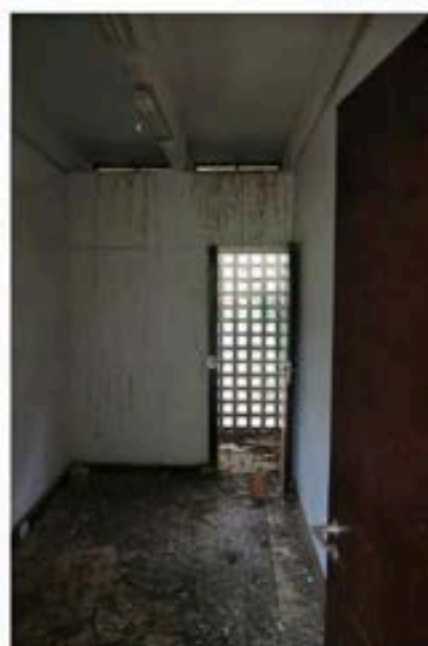
Colina, bloco B, apartamento 23



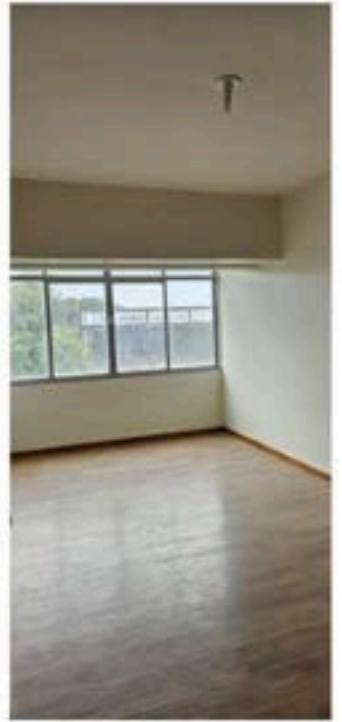
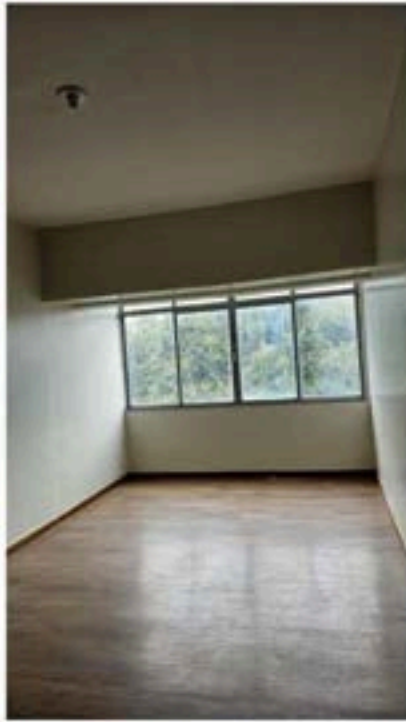
Colina, bloco D, apartamento 21



Colina D 26



Colina, bloco D, apartamento 32



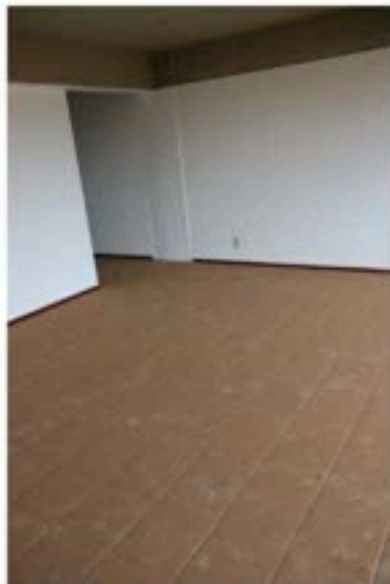
Colina, bloco G, apartamento 203



Colina, bloco G, apartamento 404



Colina, bloco G, apartamento 601



Apêndice II – Planilha de convocação de imóveis de 3 quartos com destinação exclusiva a servidores

3 QUARTOS

CLASSIFICAÇÃO 1 PARA 1	PCD	PONTUAÇÃO TOTAL	DATA DA CONVOCAÇÃO	
1	SIM	283	22/01/2025	
2	SIM	197	22/01/2025	
3	SIM	196	22/01/2025	
4	SIM	174,5	22/01/2025	Não compareceu
5	SIM	186	22/01/2025	
6	SIM	149	22/01/2025	
7	SIM	180,5	12/03/2025	

8	SIM	144	12/03/2025	
9	SIM	164	12/03/2025	
10	SIM	142	07/10/2025	
11	SIM	156,5	07/10/2025	
12	SIM	135	07/10/2025	Não compareceu
13	SIM	151	07/10/2025	
14	SIM	105,5	07/10/2025	
15	SIM	142,5	07/10/2025	Não compareceu
16	Não	265,5	15/12/2025	Desistência
17	Não	264	15/12/2025	
18	Não	214,5	15/12/2025	
19	Não	231	15/12/2025	Desistência
20	Não	200,5	15/12/2025	Desistência
21	Não	224,5	23/12/2025	Desistência
22	Não	200	23/12/2025	Desistência
23	Não	203	23/12/2025	Desistência
24	Não	197	23/12/2025	Desistência
25	Não	197	23/12/2025	Desistência
26	Não	196	09/01/2026	Não compareceu
27	Não	194,5	09/01/2026	
28	Não	195,5	09/01/2026	Desistência
29	Não	187	09/01/2026	Desistência
30	Não	195,5	09/01/2026	
31	Não	180,5	09/01/2026	Não compareceu
32	Não	193,5	09/01/2026	Não compareceu
33	Não	178	09/01/2026	Não compareceu
34	Não	193	03/02/2026	
35	Não	175,5	03/02/2026	
36	Não	193	03/02/2026	
37	Não	175,5	03/02/2026	
38	Não	191	03/02/2026	
39	Não	169	03/02/2026	
40	Não	188,5	13/03/2026	

41	Não	165	13/03/2026	
42	Não	186	13/03/2026	
43	Não	164	13/03/2026	
44	Não	185	13/03/2026	
45	Não	162,5	13/03/2026	
46	Não	184,5	13/03/2026	
47	Não	162,5	13/03/2026	
48	Não	184	13/03/2026	

Fonte: sítio eletrônico da SPI. Acesso em 23/03/2026. Planilha de convocação referente aos imóveis de 3 quartos. Na data de acesso, verificou-se que o último convocado correspondia à 48ª posição.

* Foram excluídas as seguintes colunas : “SIAPE”, “QUARTO”, “CATEGORIA”.



Documento assinado eletronicamente por **Nara Cristina Ferreira Mendes, Auditor(a) Chefe da Auditoria Interna**, em 27/04/2026, às 20:24, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Instrução da Reitoria 0003/2016 da Universidade de Brasília.



Documento assinado eletronicamente por **José Antonio Barbosa da Silva, Auditor(a) da Auditoria Interna**, em 28/04/2026, às 09:02, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Instrução da Reitoria 0003/2016 da Universidade de Brasília.



Documento assinado eletronicamente por **Luciana Maria de Oliveira Cortinhas, Auditor(a) da Auditoria Interna**, em 28/04/2026, às 10:16, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Instrução da Reitoria 0003/2016 da Universidade de Brasília.



Documento assinado eletronicamente por **Betânia Moraes Goudinho, Auditor(a) Chefe Adjunto(a) da Auditoria Interna**, em 28/04/2026, às 11:09, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Instrução da Reitoria 0003/2016 da Universidade de Brasília.



Documento assinado eletronicamente por **Helen Carolina Cordeiro, Auditor(a) da Auditoria Interna**, em 05/05/2026, às 16:57, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Instrução da Reitoria 0003/2016 da Universidade de Brasília.



Documento assinado eletronicamente por **Andreia Costa Lima Gomes, Auditor(a) da Auditoria Interna**, em 12/05/2026, às 11:52, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Instrução da Reitoria 0003/2016 da Universidade de Brasília.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://sei.unb.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **14152088** e o código CRC **2A15B938**.