



XV COLÓQUIO INTERNACIONAL DE GESTÃO UNIVERSITÁRIA – CIGU

Desafios da Gestão Universitária no Século XXI

Mar del Plata – Argentina

2, 3 e 4 de dezembro de 2015

ISBN: 978-85-68618-01-1

GESTÃO IMOBILIÁRIA EFICIENTE E EQUIDADE DE BENEFÍCIOS: O CASO DA UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA

FRANCINILDA OLIVEIRA¹
ANDREA CABELLO²

Resumo: Este estudo tem o objetivo de avaliar o sistema imobiliário da Universidade de Brasília do ponto de vista financeiro, tendo em vista o desafio de administrar um recurso escasso com muitas demandas. Descrevemos o patrimônio imobiliário da universidade, sua receita efetiva, custos e a receita potencial caso a universidade praticasse valores de mercado na gestão de seu patrimônio. Revela problemas de equidade no alcance de sua política de moradia já que somente um pequeno percentual de servidores são beneficiados com o subsídio de moradia, bem como os fatores que dificultam o acesso de novos servidores aos imóveis. De modo a fomentar a discussão para melhorar a eficiência de gestão do sistema, discutimos duas alternativas de gestão de patrimônio.

Palavras Chave: Universidade de Brasília, Patrimônio Imobiliário, Gestão Universitária

¹ Mestre em Economia; Técnica Administrativa na Universidade de Brasília.

² Doutora em Economia; Professora Adjunta na Universidade de Brasília.

A Universidade de Brasília (UnB), historicamente, distingue-se das demais Instituições Federais de Ensino Superior (IFES) pelo seu considerável patrimônio imobiliário. A Secretaria de Gestão Patrimonial (SGP) da Fundação Universidade de Brasília (FUB) administra uma carteira imobiliária composta de 1.690 imóveis, conforme o Relatório de Gestão 2013 do Decanato de Planejamento e Orçamento (DGO). Corbucci e Marques (2003) observam que tal carteira permite à universidade uma capacidade de geração de recursos próprios superior a das demais Instituições Federais de Ensino Superior, lhe conferindo maior autonomia.

Tal arranjo não é inédito no setor público. Diversos órgãos têm apartamentos funcionais para seus servidores, como a Câmara dos Deputados³ e o Exército Brasileiro (Bonates e Valença, 2010), instituições caracterizadas por alta mobilidade de seus funcionários. Em outros órgãos, a prática de apartamentos funcionais vem se restringindo, uma vez que muitos apartamentos foram vendidos. A UnB, nesse cenário, é uma exceção com um patrimônio imobiliário considerável para uso de seus funcionários.

Entretanto, principalmente nos últimos dez anos, diversas políticas de expansão do ensino superior, fizeram com que o número de servidores do quadro aumentasse consideravelmente sem que, obviamente, o número de apartamentos disponíveis acompanhasse. Hoje, há uma clara escassez de oferta de imóveis frente à demanda de servidores. Um agravante dessa situação é a política de reajuste de aluguéis praticada pela FUB nos últimos anos, aquém da inflação. Atualmente, menos de 15% do quadro de funcionários é contemplado com a política de moradia.

Tendo em vista esse problema, o objetivo desse artigo é contextualizar e descrever as origens do problema, investigar a situação econômico-financeira do sistema habitacional da UnB e propor possíveis caminhos de discussões para soluções futuras. O artigo se divide em 6 seções além desta introdução. A primeira seção esboça justificativas para a existência de uma política de moradia na universidade enquanto a segunda seção descreve os conceitos de eficiência que serão utilizados no trabalho. A terceira seção discute brevemente o caso da UnB enquanto a quarta descreve a metodologia empregada. Já a quinta seção traz nossos resultados e a sexta os comentários finais.

1. Justificativas para uma Política de Moradia:

Há várias justificativas para uma política de moradia em uma universidade. A primeira é a atração de bons profissionais. Como Brasília é um grande centro, capaz de atrair os melhores servidores, seria necessário compensá-los pela mudança de localização. Nesse caso, seriam oferecidos benefícios pecuniários (como um salário mais alto) e não pecuniários (como plano de saúde e moradia) para garantir que a oferta de emprego fosse atrativa o suficiente para que o profissional ficasse na universidade.

Nesse raciocínio, este esboço de compensações oferece o benefício àqueles que são mais suscetíveis de recusarem a oferta. Em outras palavras, aqueles que aceitariam a proposta de trabalhar na universidade de qualquer maneira, não precisariam da moradia como moeda de barganha. Somente àqueles que tivessem uma alternativa boa o suficiente (provavelmente medida em termos de salário em outro lugar) é que deveria ser oferecida a proposta, com o intuito de convencê-los a aceitá-la. Por trás de

³ <http://www2.camara.leg.br/comunicacao/assessoria-de-imprensa/auxilio-moradia-e-apartamento-funcional>

toda essa lógica, está implícita a ideia de que a proposta só deve ser feita a profissionais realmente qualificados e que justifiquem o investimento de transferência de domicílio.⁴

A segunda justificativa (mais comum quando não há restrições de recursos) é a de complementação de salários. O benefício é oferecido aos funcionários que preenchem determinados requisitos, que são flexíveis exatamente pela ausência de restrição de recursos. Com isso, todos os servidores têm a expectativa de algum dia obter o benefício. Por outro lado, tendo em vista que esses benefícios são concebidos como complementação de salário, não há tempo limite para que os contemplados continuem recebendo essas compensações.

Uma terceira justificativa é o caso de órgãos e empresas que exigem grande mobilidade e, para a redução de custos para os funcionários, internalizam esses custos com apartamentos para funcionários, como os já citados casos da Câmara dos Deputados e do Exército Brasileiro.

Políticas de moradia em universidades no exterior são bastante comuns. Hoereth, Packnett e Perry (2007) analisam a experiência de três universidades no estado de Illinois, EUA, mas chamam a atenção que nos Estados Unidos auxílios habitacionais geralmente acontecem por meio de subsídios ao financiamento à compra de imóvel e não ao aluguel como ocorre no caso da UnB.

Em relação ao caso específico da UnB, por ser uma universidade federal, está sob as restrições impostas pela Lei 8.112/1990, o regime jurídico dos servidores públicos civis da União, das autarquias e das fundações públicas federais. Assim, caso deseje se manter competitiva no mercado de trabalho aos seus recursos humanos, ela deve tentar oferecer vantagens salariais indiretas, tais como: moradia, plano de saúde, manutenção da Unidade de Referência de Preços – URP e auxílio creche, buscando garantir a permanência do corpo funcional, considerando as ofertas atrativas no mercado e até mesmo em outros cargos nos quadros do serviço público.

Deve-se lembrar que Brasília é uma cidade com padrão de vida considerado caro e que as universidades do interior do país, por sua vez, são mais atrativas em relação ao poder de compra do salário, tendo em vista as facilidades encontradas nas pequenas cidades: preços dos imóveis, ausência de trânsito, economia em combustível, menor índice de criminalidade e qualidade de vida.

2. A teoria do Bem Estar – O ótimo de Pareto:

O ótimo de Pareto é um conceito bastante utilizado como critério para avaliar a eficiência. Diz-se que uma situação é eficiente ou ótima de Pareto se não existir nenhuma forma de melhorar a situação de algum agente econômico (empresa ou consumidor) sem piorar a de um outro agente.

Entretanto, em termos prático, é razoavelmente difícil encontrar uma medida que seja ótima de Pareto para todos os indivíduos, isto é, que não prejudique nenhum agente. Assim, se trabalha com outro conceito de eficiência econômica, a ideia de Kaldor-Hicks, que se diferencia do critério de Pareto ao admitir a existência de uma mudança social eficiente mesmo quando o aumento do bem-estar de uma parte resulta na redução do bem-estar de outra, desde que a parte cujo bem-estar sofreu redução possa ser compensada para manter o seu nível de satisfação (Stringham, 2001). Verifica-se que, pelo critério de Pareto, essa troca não seria possível porque resultaria em perda

⁴ Em outras palavras, a escolha de emprego depende de custos como moradia, tempo de deslocamento, salário (So, Orazem e Otto, 2001).

para determinado indivíduo, mas pelo critério de Kaldor-Hicks, a troca é viável, pois basta haver a possibilidade de compensação ainda que essa compensação seja teórica.

3. O caso da UnB :

Pela exposição, torna-se clara uma reflexão sobre a clareza de objetivos e eficiência no papel da FUB ao oferecer esse tipo de serviço para seus docentes e técnicos, com o intuito de atrair e manter profissionais qualificados na instituição. Segundo os dados do Inventário Patrimonial de Imóveis da Fundação Universidade de Brasília, Ano Base 2012, a ocupação dos imóveis residenciais está assentada em duas políticas distintas, uma voltada para moradia destinada a servidores da instituição, ou seja, poderá candidatar-se à ocupação dos imóveis residenciais ou ser ocupante somente servidor ativo integrante do Quadro de Pessoal permanente da instituição ou pessoa que estiver em processo de contratação para compor esse quadro. A outra política de ocupação dos imóveis está direcionada à locação de apartamentos da Fundação Universidade de Brasília (FUB) a terceiros, por meio de editais de aluguel específicos.

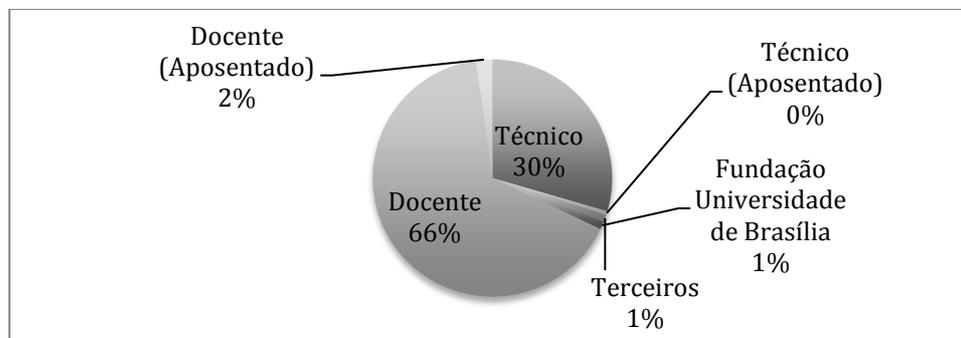
Do total de imóveis da instituição, 1.516 são residenciais, desses 679 são destinados a servidores. Há 176 imóveis comerciais, desses 71 são permissões especiais concedidas a diferentes órgãos da FUB, com isenção total de ônus em aluguel e condomínio.

Conforme parecer da Procuradoria Jurídica da Fundação Universidade de Brasília, os imóveis da FUB não se enquadram como funcionais, pois constituem o patrimônio da Fundação e sua renda se destina a auxiliar na manutenção da Universidade.

Segundo o Sistema Integrado de Administração de Recursos Humanos – SIAPE, a quantidade de servidores ativos da Fundação Universidade de Brasília variou entre 5.504 e 5.122 entre 2009 e 2013. A quantidade de imóveis destinados exclusivamente aos servidores é de 679. O número de funcionários, portanto, é oito vezes maior que o de imóveis disponíveis, de modo que aproximadamente 13% de técnicos e docentes são beneficiados.

Conforme o Relatório da I Audiência Pública sobre Política de Moradia da UnB, realizada em 9 de abril de 2013, dos imóveis próprios ocupados na condição de Termo de Ocupação, aproximadamente 66% atendem aos docentes ativos do quadro e 30% aos servidores técnicos administrativos, como demonstra a Figura 1.

Figura 1: Demonstrativo da ocupação dos Imóveis funcionais (Termo de Ocupação) divididos por categorias.



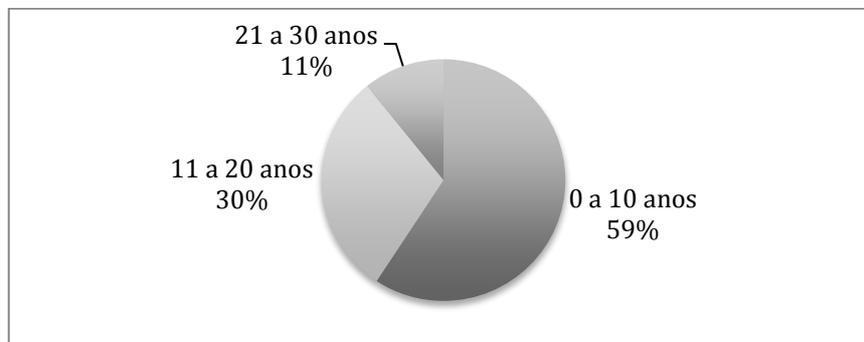
Fonte: Relatório da I Audiência Pública sobre Política de Moradia da UnB, 2013. Elaboração Própria.

Ainda, conforme dados do mesmo relatório, o tempo de permanência dos docentes

nos apartamentos é o seguinte⁵:

- De 11 a 20 anos, correspondente a uma parcela de 30% dos ocupantes;
- De 21 a 30 anos, correspondente a 11% dos ocupantes.

Figura 2: Tempo de ocupação dos imóveis por Termo de Ocupação em anos agrupados por faixa de 10 anos



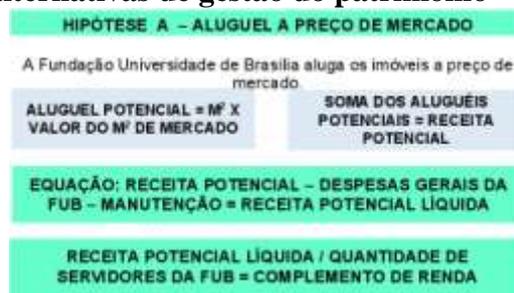
Fonte: Relatório da I Audiência Pública sobre Política de Moradia da Unb, 2013. Elaboração Própria.

4. Metodologia:

Por meio de estatísticas descritivas, buscamos descrever a situação atual do patrimônio imobiliário da UnB e sua evolução no período de 2009 a 2013. Para isso, fizemos coletas de dados sobre os imóveis no Sistema Integrado de Administração Financeira do Governo Federal – SIAFI, CONSIAF, programa que extrai informações consolidadas do SIAFI, no Sistema Integrado de Administração de Pessoal – SIAPE, na SGP da Universidade, Decanato de Gestão Pessoas – DGP. Foram feitas consultas também ao portal da Diretoria de Orçamento e Finanças e aos boletins imobiliários do Sindicato da Habitação do DF – SECOVI – DF, de junho/2010, fevereiro/2011, fevereiro/2012 e junho/2013.

Além de descrever a situação atual do sistema, buscamos utilizar os valores de aluguel a preço de mercado que foram estimados ao longo do trabalho para elaborar propostas alternativas de gestão do patrimônio. Como objetivo implícito nessas propostas estava a tentativa de alcançar a equidade e a universalidade, já que o arranjo atual contempla apenas 13% do quadro de funcionários. As figuras 3 e 4 mostram como as hipóteses alternativas A e B de gestão de patrimônio foram construídas.

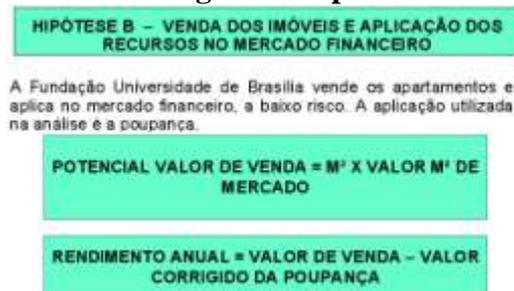
Figura 1. Propostas alternativas de gestão do patrimônio – Hipótese A:



⁵ A Resolução do Conselho de Administração 2/1999 dizia que O Termo de Ocupação teria validade de um ano, podendo ser renovado pelo prazo máximo de sete anos, no entanto a Resolução do Conselho Diretor 30/2004, revogou a Resolução CAD 2/1999 e não limitou tempo para ocupação do imóvel, o que dificulta o acesso a outros servidores.

Elaboração Própria.

Figura 2. Propostas alternativas de gestão do patrimônio – Hipótese B:



Elaboração Própria.

5. Resultados – Estatísticas Descritivas:

A tabela 2 mostra os principais resultados contábeis referentes à atividade imobiliária da universidade. É importante ressaltar que o valor relativo ao saldo positivo da SGP é utilizado para pagar as despesas gerais da universidade. Observa-se que o valor recebido referente à taxa de ocupação é suficiente para manutenção dos imóveis e ainda gera um saldo positivo ao sistema. Eventualmente, observa-se o valor de obras alavancando despesas

Tabela 2: Receita e despesa da atividade imobiliária - Valores Correntes em Reais:

RECEITA	2009	2010	2011	2012	2013
Aluguéis	18.254.039,33	20.244.258,08	20.615.729,87	22.532.662,70	23.344.948,22
Taxa de Ocupação de Imóveis	3.736.003,00	4.363.458,97	6.476.986,22	6.711.766,46	7.198.757,41
Taxa de Condomínio	4.104.711,47	6.610.829,06	3.153.158,93	5.775.829,76	7.667.426,39
Receita Direta Arrecadação da FUB	1.605.965,41	2.995.648,72	1.947.329,62	1.833.039,96	1.617.543,60
SOMA RECEITA	27.700.719,21	34.214.194,83	32.193.204,64	36.853.298,88	39.828.675,62
DESPESA					
Material de Consumo	484.930,11	62.646,75	152.380,30	194.258,34	71.257,37
Outro Serviços de Terceiro - Pessoa Jurídica	5.128.239,85	7.232.907,38	2.767.029,90	2.789.102,72	3.569.279,79
Outro Serviços e Terceiro – Pessoa Física	24.300,00	106.682,34	129.380,42	0	0
Obrigações tributárias e contributivas	40.772,10	112.051,47	58.959,21	30.220,41	0
Obrigações tributárias e contributivas-Operação Intra-Orçamentária.	4.910,00	21.336,48	25.876,08	0	0
Equipamento e Material Permanente	23.620,82	45.232,34	6.450,00	15.127,00	58.145,00
Obras e Instalações	0	2.025.621,02	299.745,99	151.102,61	
Locação de Mão de Obra	0	0	1.660.666,65	4.429.058,64	6.366.446,66
Despesa do Exercício Anterior	3.904,00	0	0	0	973,45
SOMA DESPESA	5.710.676,88	9.606.477,78	5.100.488,55	7.608.869,72	10.066.102,27
SALDO POSITIVO SGP	21.990.042,33	24.607.717,05	27.092.716,09	29.244.429,16	29.762.573,35

Fonte: SIAFI/ CONSIAFI, 2015.

Elaboração própria.

Em relação à composição da despesa, essas informações estão apresentadas na tabela 3.

Tabela 3: Despesa para manutenção dos imóveis – Valores Correntes em Reais:

	2009	2010	2011	2012	2013
Material de consumo	58.676,07	19.961,93	14.707,25	14.393,63	34.632,51
Outros Serviços de Terceiro Pessoa Física	24.300,00	106.682,34	129.380,42	0	0
Outros Serviços de Terceiro Pessoa Jurídica	4.999.640,46	7.124.194,32	2.589.244,40	2.501.582,05	2.867.198,12
Obrigações tributárias e contributivas	40.772,10	66.330,55	0	0	0
Despesa do Exercício Anterior	3.904,00	0	0	0	973,45
Obrigação tributária e contributiva – operação Intra-orçamentária	4.910,00	21.336,48	25.876,08	0	0
Equipamento e Material Permanente	23.620,82	45.232,34	6.450,00	15.127,00	58.145,00
Contribuição Previdenciária-Serviços de Terceiros		45.720,92	58.929,21	30.220,41	
Locação de mão de obra			1.660.666,65	4.429.058,64	6.366.446,66
Total	5.155.823,45	7.429.458,88	4.485.284,01	6.990.381,73	9.327.395,74

Fonte: SIAFI/CONSAFI, 2015.

Elaboração própria.

Observa-se que o maior peso da despesa se dá com despesas relacionadas à limpeza, zeladoria, elevadores, pessoal, material de consumo, serviços, já que a média do impacto dessas despesas na receita resultante dos aluguéis dos imóveis é de 24%, ou seja, são despesas relevantes para manter os imóveis em condições de uso. Verificou-se ainda que o custo com pessoal, limpeza e serviços tem um aumento crescente no período e corresponde em média a 86% da despesa total relacionada ao sistema imobiliário.

Para chegar à receita líquida, é preciso considerar ainda a questão da inadimplência, representada na tabela 4, abaixo:

Tabela 4: Inadimplência dos imóveis da FUB – Valores Correntes em Reais:

	2009	2010	2011	2012	2013
Aluguel Residencial	35.220,62	35.288,29	13.527,26	21.128,38	137.033,90
Aluguel Comercial	2.515,04	2.675,00	2.557,28	9.200,36	8.956,74
Taxa de Ocupação	3.104,53	2.742,75	4.426,19	2.146,63	701,04
Taxa de Permissão	2.325,60	0	3.269,00	0	53.112,95
	43.165,79	40.706,04	23.779,73	32.475,37	199.804,63

Fonte: Secretaria de Gestão Patrimonial – SGP/FUB, 2014.

Elaboração Própria.

O valor da inadimplência em contratos de Aluguel Residencial do exercício de 2012 sobressaiu-se, saltou de R\$ 13.527,26 em 2011 para R\$ 121.128,38 em 2012, correspondendo a um aumento de 895,44%. Observa-se ainda que em 2013 a

inadimplência no contrato de Aluguel Residencial foi elevada em 113,13%, em comparação a 2012. Esses dados sinalizam uma relação com o período de reajuste no valor do aluguel. Segundo informações da SGP, a dívida de aluguel residencial no exercício de 2013, é referente a uma dívida de terceiros não associados à universidade. Apesar disso, a inadimplência em contratos de aluguel residencial não é expressiva frente à receita proveniente dos imóveis, alcançando menos de 1% desta. A tabela 5 considera os valores consolidados para obtenção da receita líquida.

Tabela 5: Receita Líquida – Valores Correntes em Reais:

	Receita Realizada	Inadimplência	Despesa com Manutenção e Reforma	Despesa com Limpeza, Pessoal, Serviço e Material	Receita Líquida
2009	21.990.042,33	43.165,79	554.853,43	5.155.823,45	16.236.199,66
2010	24.607.727,05	40.706,04	2.177.018,90	7.429.458,88	14.960.543,23
2011	27.092.716,09	23.779,73	615.204,54	2.824.587,36	23.629.144,46
2012	29.244.429,16	132.475,37	618.487,99	6.990.381,73	21.503.084,07
2013	30.543.705,63	199.804,63	738.706,53	9.327.395,74	20.277.798,73

Fonte: SIAFI/CONSIAFI/SGP,2015.

Elaboração própria.

Tendo em vista os aspectos analisados, observa-se que a Receita Líquida, aproximadamente 70% da receita resultantes dos imóveis, é contabilmente registrada como Recurso Próprio e utilizada para pagamento das variadas despesas da Universidade.

Para contextualizar tal valor, é necessário ter em mente a magnitude do orçamento da universidade. No período de 2009 a 2013, a despesa com as atividades imobiliárias representou 1% das dotações iniciais dos orçamentos anuais da FUB, conforme dados do Siga Brasil – Senado Federal. Já a representatividade da Receita Realizada proveniente dos imóveis em relação ao Orçamento da FUB é estimada em 2%.

A tabela 6 descreve a situação do patrimônio e a média do aluguel efetivo adotado pela FUB em cada ano.

Tabela 6: Patrimônio Imobiliário FUB e média do aluguel efetivo praticado – Valores Correntes em Reais:

Tipo	Quantidade	M ² médio	2009	2010	2011	2012	2013
1 quarto	9	89	2.858,67	3.054,00	3568,33	3.070,00	3.534,49
2 quartos	652	93,88	1.290,04	1.409,67	1654,28	1.643,58	1.905,18
3 quartos	729	136,82	860,78	887,49	991,85	989,46	1.093,15
4 quartos	126	182,89	1.901,28	2.015,69	2304,91	2.352,66	2.619,58
Salas e lojas	105	50,56	801,08	865,12	1014,71	958,87	1.162,43

Fonte: SGP, 2015.

Elaboração própria.

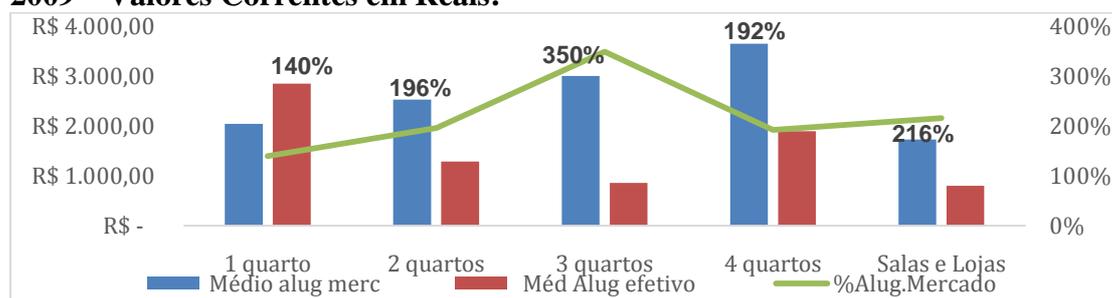
O aumento nos valores do aluguel no período foi provocada pelos imóveis da carteira imobiliária destinada a terceiros, pois os valores dos termos de ocupação de imóveis destinados aos servidores, não foram alterados no período de 2009 a 2013.

Os valores dos aluguéis são definidos a partir de avaliações realizadas anualmente, e as condições obedecem à Lei 8.245, de 18/10/1991 – Lei do Inquilinato.

Com base no relatórios fornecidos pela SGP a quantidade de imóveis residenciais na carteira imobiliária atualmente é de 1516 unidades. Segundo o Inventário Patrimonial de 2012, o estado de conservação dos imóveis varia entre muito bom, bom, regular e ruim, de modo que a maioria necessita de obras de reparos, especialmente os situados na Colina.

As Figuras 5 a 9 mostram as diferenças entre o aluguel adotado pela FUB e o valor que deveria ser praticado caso fosse adotado o valor de mercado. Esse valor foi calculado baseado-se no valor do m² médio de cada tipo de apartamento descritos nos relatórios da SECOVI-DF e multiplicados pela metragem de cada apartamento da universidade.

Figura 5: Diferença entre aluguel efetivo e aluguel a preço de mercado, ano de 2009 – Valores Correntes em Reais:

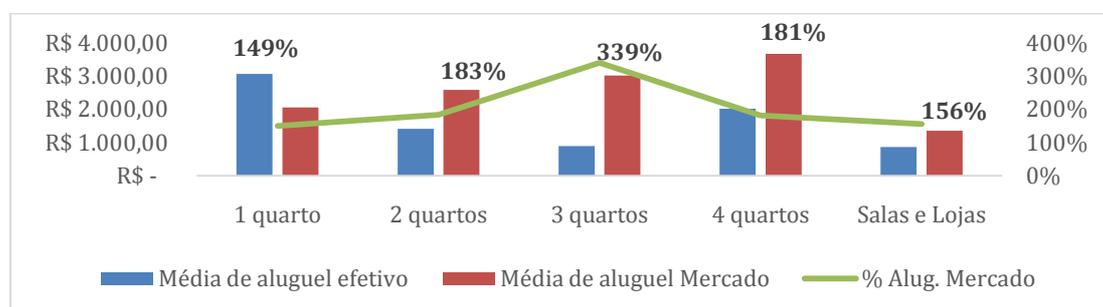


Fonte: SGP/SECOVI - DF, 2015.

Elaboração Própria.

Observa-se que o valor dos aluguéis adotado pela FUB é menor que os aluguéis do mercado, com exceção do valor de aluguel do apartamento de um quarto, que supera o preço de mercado. Verifica-se uma grande diferença a menor entre o valor de aluguel adotado pela FUB em comparação ao de mercado, em todos os anos. Os valores de aluguel dos apartamentos de 1 quarto, adotados pela FUB, se mostram mais elevados que os de mercado. A justificativa se dá tendo em vista que os apartamentos de 1 quarto da FUB se diferenciam por estarem localizados em hotel e outros por apresentarem metragem superior aos de mercado.

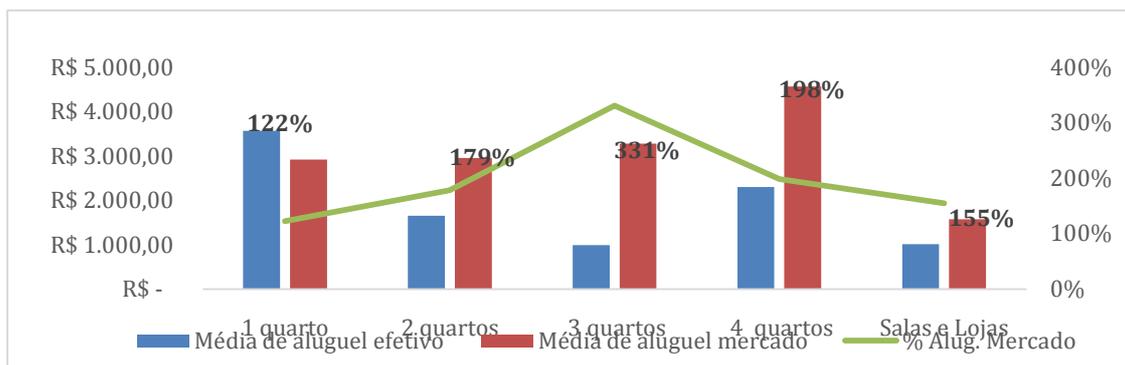
Figura 6: Diferença entre aluguel efetivo e aluguel a preço de mercado, ano de 2010 – Valores Correntes em Reais:



Fonte: SGP/SECOVI - DF, 2015.

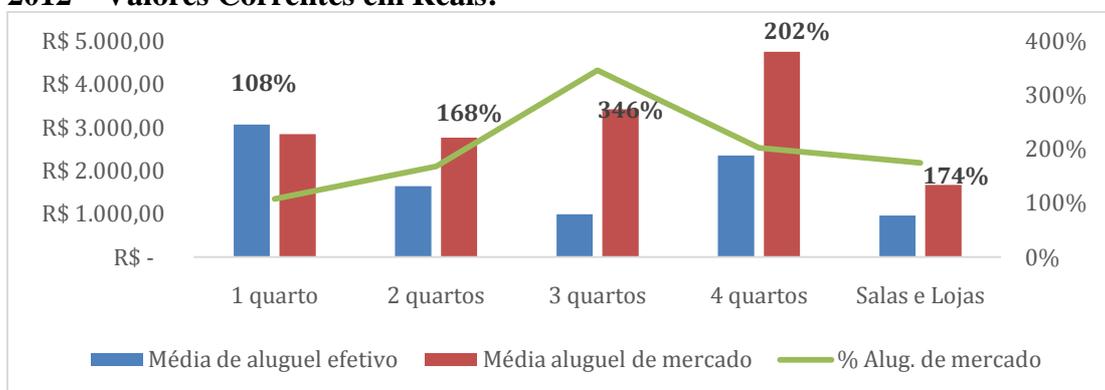
Elaboração Própria.

Figura 7: Diferença entre aluguel efetivo e aluguel a preço de mercado, ano de 2011 – Valores Correntes em Reais:



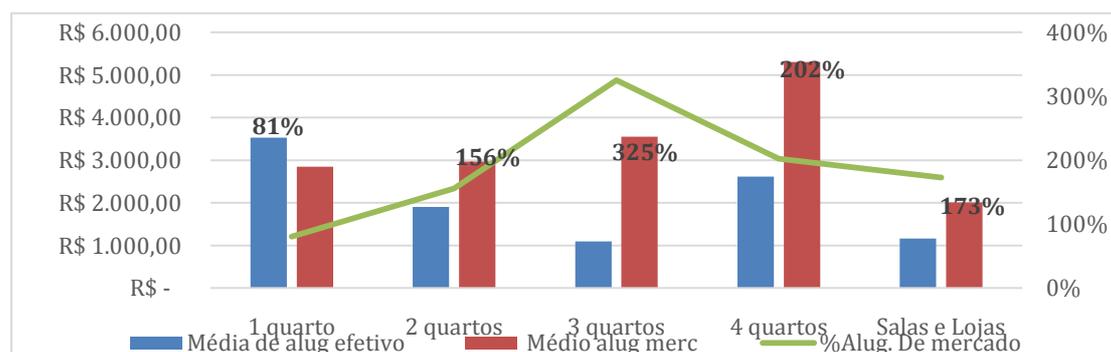
Fonte: SGP/SECOVI-DF, 2015
Elaboração Própria.

Figura 8: Diferença entre aluguel efetivo e aluguel a preço de mercado, ano de 2012 – Valores Correntes em Reais:



Fonte: SGP/SECOVI-DF, 2015
Elaboração Própria.

Figura 9: Diferença entre aluguel efetivo e aluguel a preço de mercado, ano de 2013 – Valores Correntes em Reais:



Fonte: SGP/SECOVI – DF, 2015.
Elaboração Própria.

6. Propostas de Gestão Alternativa de Patrimônio:

Dados os resultados expostos na seção anterior, analisaremos duas hipóteses alternativas de gestão de patrimônio à luz de critérios de eficiência da teoria econômica, ou seja, o critério de Pareto e de Kaldor-Hicks. Nesse sentido, propomos as alternativas **A e B** como forma de alternativas de gestão do patrimônio imobiliário:

Alternativa A: A universidade aluga os imóveis a preço de mercado.

Alternativa B: A universidade vende os imóveis a preço de mercado e investe o valor recebido na poupança.

A tabela 7 descreve a evolução dos preços do m² médio tanto para locação quanto para a venda na Asa Norte, no período considerado, de acordo com os boletins da SECOVI-DF⁶. Os valores médios do m² tanto de locação quanto de venda foram utilizados para achar o valor médio de locação e venda do patrimônio da universidade ao se multiplicar pela metragem de cada apartamento que a universidade possui.

Observa-se que há três registros de valores nos campos de locação e de venda das salas e lojas, em decorrência da localização dos imóveis, resultando valores diferenciados para locação e para venda.

Tabela 7: Valor médio de m² de locação e de venda – Valores Correntes em Reais:

2010			
Tipo de apartamento	Valor m ² locação (R\$)	Valor m ² venda (R\$)	Ano do Boletim SECOVI
1 quarto	23	9.264	2010
2 quartos	27	6.513	2010
3 quartos	22	7.131	2010
4 quartos	20	9.056	2010
Salas e lojas	24/35/41	6.491/7.125/9.870	2010
2011			
Tipo de apartamento	Valor m ² locação (R\$)	Valor m ² venda (R\$)	Ano do Boletim SECOVI
1 quarto	32/34	8.067	2011
2 quartos	31	8.250	2011
3 quartos	24	7.240	2011
4 quartos	25	8.684	2011
Salas e lojas	30/42/45	5.051/9.000/9.784	2011
2012			
Tipo de apartamento	Valor m ² locação (R\$)	Valor m ² venda (R\$)	Ano do Boletim SECOVI
1 quarto	32	8.889	2012
2 quartos	29	8.673	2012
3 quartos	25	8.362	2012
4 quartos	26	9.050	2012
Salas e lojas	45/45/53	6.167/10.323/10.940	2012
2013			
Tipo de apartamento	Valor m ² locação (R\$)	Valor m ² venda (R\$)	Ano do Boletim SECOVI
1 quarto	32	9.310	2013
2 quartos	31	8.948	2013
3 quartos	26	8.741	2013
4 quartos	29	10.000	2013
Salas e lojas	37/40	5.556/10.086/10.585	2013

Fonte: Boletim Imobiliário SECOVI – DF, jun/10, fev/11, fev/12 e jun/13.

Elaboração Própria.

⁶ O Boletim SECOVI-DF não foi publicado no ano de 2009.

É importante ressaltar que a universidade utiliza a receita resultante das atividades imobiliárias com despesas gerais da Universidade. Assim, na alternativa A, considera-se que a receita dos imóveis da universidade é proveniente dos aluguéis a preço de mercado, da qual são deduzidas as despesas gerais da instituição e as despesas de manutenção dos imóveis, resultando na Receita Potencial Líquida.

A proposta é dividir a Receita Potencial Líquida pela quantidade de servidores da FUB, docentes e técnicos administrativos. Aqui, claramente adotamos um critério universalista. O resultado aferido é objeto de análise para verificar se descobrimos uma maneira de expandir o benefício de moradia, já que atualmente apenas 13% dos servidores são favorecidos, para beneficiar o máximo possível de servidores. Ou seja, A tabela 8 mostra a evolução do número de servidores ativos da FUB no período considerado.

Tabela 8: Número de servidores ativos da FUB:

Ano	Número de Servidores
2009	5.504
2010	5.412
2011	5.319
2012	5.226
2013	5.122

Fonte: Sistema Integrado de Administração de Recursos Humanos – SIAPE.

Elaboração Própria.

Após relacionar os dados dos imóveis da FUB com os dados do SECOVI-DF, foi encontrado o valor da Receita Potencial de Aluguel dos imóveis. A Hipótese A se assenta no fato de que a universidade aluga os apartamentos por valores muito abaixo do mercado, como demonstrado na seção anterior desse trabalho. Isso gera uma receita sacrificada. Nós estimamos que essa receita sacrificada corresponde a pelo menos 50% do valor da receita efetiva do sistema.

Nesse trabalho, consideraremos somente os valores para o ano de 2013, pois por se tratar de uma simulação, acreditamos que o último ano de nossa amostra traça um retrato mais verossímil da situação. A tabela 9 traz os dados para a hipótese A, ou seja, o valor da Receita Potencial de Aluguel dos imóveis.

Tabela 9: Receita de aluguel potencial dos imóveis da FUB para o ano de 2013 – Valores Correntes em Reais:

Tipo	Quantidade	M ² médio	Média aluguel mercado (R\$)	Receita potencial (mês) (R\$)	Receita potencial (Ano) (R\$)
1 quarto	9	89,00	2.848,00	25.632,00	307.584,00
2 quartos	652	93,88	2.968,43	1.893.858,34	22.726.300,08
3 quartos	729	136,82	3.557,39	2.593.337,31	31.120.047,72
4 quartos	126	182,89	5.303,79	668.277,54	8.019.330,48
Salas e Lojas	105	50,56	2.011,36	211.192,80	62.173.262,28
Total	1.621			5.392.297,99	62.173.262,28

Fonte: SECOVI – DF, 2015.

Elaboração Própria.

A tabela 10 prossegue a análise da hipótese A, para chegar até o Complemento de Renda (CR) mensal possível aos servidores uma vez pagas as despesas gerais da universidade e a manutenção dos imóveis.

Tabela 10: Complemento de renda dos servidores da FUB –Hipótese A – Valores Correntes em Reais:

Ano de 2013	
Receita Potencial	64.707.607,32
Despesas Gerais FUB	29.762.573,35
Manutenção Imóveis	10.066.102,27
Receita Potencial Líquida	24.878.931,70
Servidores	5.122
CR /ano	4.857,27
CR/mês	404,77

Fonte: SIAFI e SECOVI – DF, 2015
Elaboração Própria

Da Receita Potencial de Aluguel dividida pela quantidade de servidores, obteve-se o resultado de **R\$ 404,77⁷**, que, na Hipótese A, corresponde ao valor complementar da renda dos servidores da FUB.

Ao confrontar a média do aluguel adotado pela FUB e o valor médio de aluguel a preço de mercado, constatou-se que o subsídio médio recebido pelos servidores contemplados com o benefício de moradia é de **R\$ 1.187,02**, como mostra a tabela 11. Verifica-se que o valor subsidiado é maior que o valor do complemento de renda proposto pela Hipótese A.

Tabela 11: Média do valor do subsídio aos servidores beneficiados – Valores Correntes em Reais:

2009 a 2013			
Apartamento	Média aluguel efetivo.	Média aluguel mercado	Subsídio
1 quarto	3.079,80	2.679,03	400,77
2 quartos	1.580,55	2.579,08	998,53
3 quartos	964,55	3.256,34	2.291,79
4 quartos	960,44	4.389,34	2.012,51
Média do valor do subsídio			1.187,02

Fonte: SIAFI e SECOVI – DF, 2015
Elaborado Própria.

Agora, consideramos a hipótese B. Relembrando-a:

Alternativa B - A Fundação Universidade de Brasília vende os apartamentos e aplica no mercado financeiro, a baixo risco. A aplicação utilizada na análise é a poupança. Ressalta-se que a pesquisa não se atém à legalidade das vendas dos imóveis, apenas estuda alternativas para ampliação do benefício de moradia ao corpo funcional, baseadas em teorias econômicas.

Para auferir o rendimento da poupança, utilizamos os valores do sítio do Banco Central do Brasil – Calculadora do Cidadão. O valor da venda dos imóveis foi lançado individualmente na calculadora . Com a diferença entre o valor corrigido e o valor da venda, encontrou-se o Rendimento Anual.

Assim, na alternativa B, a receita dos imóveis da FUB é proveniente do Potencial

⁷ Caso a análise fosse feita ano a ano e tirada a média, o valor médio do complemento de renda seria de R\$ 389,56.

Rendimento da Poupança, que é suficiente para arcar com as despesas gerais da instituição. Deve-se enfatizar que, nesse caso, a FUB não teria mais a despesa com manutenção dos imóveis, o que representaria um lucro adicional.

Para manter a situação da universidade inalterada, consideraremos que as mesmas despesas gerais que hoje são saldadas com o sistema continuarão sendo supridas pelo rendimento dessa proposta.

Dado o m² médio, o valor de venda estimado do patrimônio da universidade em 2013 era de aproximadamente R\$ 1.708.475.005,71. Caso esse capital tivesse sido aplicado na poupança em 01/01/2013, com as regras da poupança nova, e resgatado em 31/12/2013 (para auferir o rendimento anual), o montante total seria de R\$ 1.797.940.495,32 com um índice de correção de aproximadamente 1,05, o que corresponde a um rendimento de R\$ 89.465.489,61⁸.

Na Tabela 12, está descrita a distribuição do rendimento anual da poupança, deduzido do valor das despesas gerais para o ano de 2013. A Potencial Receita Líquida do Rendimento anual da Poupança é dividida pelo número de servidores da FUB. O resultado é um potencial complemento de renda no valor de **R\$ 807,58**. Verifica-se que o valor de complemento de renda da Hipótese B também é menor que o valor subsidiado, **R\$1.187,02**.

O complemento de renda calculado aqui é constante, e independe do salário do servidor. O servidor que recebe um salário menor terá um benefício proporcionalmente maior. Ao passo que o servidor que tenha uma renda maior terá um benefício proporcionalmente menor.

Tabela 12: Valor de complemento de renda dos servidores da FUB – Alternativa B – em Valores Correntes - Reais:

Para o ano de 2013	
Receita Potencial	89.465.4890,61
Despesas Gerais	39.828.675,62 ⁹
Receita Potencial Líquida	49.636.813,99
Número de Servidores	5122
Complemento de Renda/ano	9.690,90
Complemento de Renda/mês	807,58 ¹⁰

Fonte: SGP, SECOVI-DF e Calculadora do Cidadão – Banco Central, 2015 .

Elaborada Própria.

Ao comparar os potenciais valores que poderiam complementar o salário do corpo funcional da FUB, verificamos que, na Hipótese A, no caso de o valor de aluguel adotado para os imóveis ser o de mercado, o complemento da renda seria em média de R\$ 389,56. Na Hipótese B, no caso de os imóveis da FUB serem vendidos, o complemento na renda dos servidores seria em média de R\$ 881,09. O valor do subsídio médio recebido hoje pela pequena parcela de servidores é de R\$ 1.187,02. Observa-se que os valores encontrados nas Hipóteses A e B são inferiores ao valor subsidiado.

Deve-se observar que, apesar de próximo do valor médio praticado hoje, o valor obtido na hipótese B é uma média. Isso significa que ainda assim alguns beneficiários

⁸ Pesquisa em setembro de 2015.

⁹ Esse valor foi obtido por meio da soma das Despesas Gerais que a Universidade incorre mais as antigas despesas com manutenção que se escolheu repassar como receita para a universidade.

¹⁰ Caso a análise fosse feita ano a ano e tirada a média, o valor médio do complemento de renda seria de R\$ 881,09.

seriam prejudicados com a adoção da modificação discutida aqui, logo não se pode argumentar que trataria-se de uma proposta eficiente no sentido de Pareto. É por isso que, nesses casos, se trabalha com outro conceito de eficiência econômica, a ideia de Kaldor-Hicks, que se diferencia do critério de Pareto ao admitir a existência de uma mudança social eficiente mesmo quando o aumento do bem-estar de uma parte resulta na redução do bem-estar de outra, desde que a parte cujo bem-estar sofreu redução possa ser compensada para manter o seu nível de satisfação.

Pelo critério de Kaldor-Hicks, a troca poderia ser viável, se houvesse a possibilidade de compensação, ainda que essa compensação fosse teórica – por exemplo, se os indivíduos que fossem obrigados a pagar mais pelo aluguel da moradia pudessem ser compensados com outro tipo de benefício na universidade em que eles valorizassem na mesma proporção.

6. Comentários Finais:

Este trabalho teve como objetivo geral avaliar a contribuição econômico-financeira do Sistema Imobiliário da FUB para a Universidade. No intuito de atingir esses objetivos, buscou-se um levantamento histórico da instituição e desenvolveu-se um estudo de caso na Fundação Universidade de Brasília. Em relação às principais estratégias, optou-se por acompanhar as atividades de monitoramento de locação e venda no mercado e entender a situação dos servidores beneficiados e não beneficiados.

Observou-se, com base nos dados apresentados, que, caso a Fundação Universidade de Brasília resolvesse adotar uma política alternativa de alocação de recurso, isso envolveria um possível prejuízo a alguns indivíduos. Nesse sentido, a situação atual é um ótimo de Pareto. No entanto, as alternativas de gestão patrimonial propostas no trabalho, podem ser ajustadas ao critério de Kaldor-Hicks, dependendo de uma possível compensação.

Políticas públicas, como as de moradia, devem alcançar um objetivo ou satisfazer uma missão, que não parecem claros na política atual frente às mudanças no quadro de funcionários que a universidade sofreu ao longo dos anos. A presente análise conclui que a discussão de novas alternativas de gestão patrimonial, mesmo que diferentes das propostas aqui inovariam a instrumentalização dos recursos. A instituição utilizaria o patrimônio para robustecer os recursos próprios de maneira alternativa, inovadora e com equidade. Seria uma demonstração de eficiência e imparcialidade ao utilizar os recursos próprios da FUB em benefício da própria Universidade e de seus servidores. Poder oferecer uma renda complementar para a totalidade de seus servidores, destinar parte do recurso para despesa de manutenção dos imóveis, bem como para despesas gerais da universidade, é legitimar a presença da Universidade de Brasília no país como um exemplo de aplicação eficiente e equânime de seus recursos. O principal ganho foi verificar a possibilidade de aplicação de uma alternativa além da política de moradia existente. É uma ação desejada, mas com vários desafios.

Sugerimos a continuação do estudo, aplicando questionários para identificar as reais opiniões da comunidade e da Administração. A pesquisa teve limitações no sentido de conseguir dados confiáveis pela Secretaria de Gestão Patrimonial, pois, devido à falta de automatização de alguns processos na gestão do patrimônio, há a possibilidade de haver erros em alguns dados. O sistema utilizado para controles dos dados imobiliários da FUB é o mesmo criado em 1998.

REFERÊNCIAS

BONATES, M. F.; VALENÇA, M. M. Vilas militares no Brasil. Gestão, política de locação e desenvolvimento urbano. São Paulo: *Arquitextos*, ano 11, n. 125.09, Vitruvius, out. 2010.

CORBUCCI, P. R e MARQUES, P. M. “Fontes de Financiamento das Instituições Federais de Ensino Superior: Um Estudo sobre a Universidade de Brasília”, Texto para Discussão Ipea – no. 999 – Brasília, novembro de 2003.

FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA. Diretoria de Contabilidade e Finanças-DCF. *Relatório de receita e de despesa da Secretaria de Gestão Patrimonial*. Brasília. 2009 a 2013.

FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA. *Relatório da I Audiência sobre Política de Moradia da UnB*. Brasília, 2013. 21p.

FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA. Decanato de Planejamento e Orçamento. *Relatório de Gestão e Orçamento de 2013*. Brasília. 2013.

HOERETH, J. K.; PACKNETT, D.; PERRY, D. C. “University Employer-Assisted Housing: Models of University-Community Partnerships”, *Lincoln Institute of Land Policy and the Great Cities Institute (GCI)*, University of Illinois at Chicago, 2007

SECOVI-DF. *Boletim de Conjuntura Imobiliária*. Brasília. Jun/2010, Fev/2011, Fev/2012 e Jun/2013.

STRINGHAM, E. P. “Kaldor-Hicks Efficiency and The Problem of Central Planning”, *Quarterly Journal of Austrian Economics*, Vol 4, no. 2, pp. 41-50, 2001.

SO, K., ORAZEM, P. e OTTO, D. "The effects of housing prices, wages, and commuting time on joint residential and job location choices." *American Journal of Agricultural Economics* 83.4 pp. 1036-1048, 2001.