

INSTRUÇÃO DO(A) SECRETARIA DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO Nº 01/2026

Estabelece procedimentos de solicitação de manutenção das unidades autônomas objetos de locação de propriedade da Universidade de Brasília - UnB .

A SECRETÁRIA DA SECRETARIA DE PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO DA UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA, no uso de suas atribuições estatutárias, conforme os Atos nº. 2600/2019, nº. 0057/2021 e nº. 0660/2021 (4846846, 6205751 e 6839751) da Reitora da Universidade de Brasília, e CONSIDERANDO o constante dos autos do processo 23106.034535/2022-15 resolve:

Da Finalidade e das Disposições Iniciais

Art. 1º Normatizar os procedimentos para solicitação de manutenção das unidades autônomas objeto de locação de propriedade da Universidade de Brasília - UnB.

Parágrafo único. Os contratos de locação de imóveis da União não são regidos pela Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991), uma vez que essa legislação não se aplica a bens públicos. Nesses casos, a relação locatícia é regulada pelas disposições do Código Civil.

Das Definições

Art. 2º Para efeitos desta Instrução, foram adotadas as seguintes definições:

I — Deterioração estrutural: degradação resultante de deformações excessivas ou do aparecimento de fissuras, trincas ou rachaduras nos elementos estruturais da edificação (vigas, pilares, lajes, fundações), bem como do desgaste dos materiais constituintes, com desagregação do concreto e exposição das armaduras, podendo comprometer a estabilidade e levar ao colapso parcial ou total da estrutura;

II — Fiscalização: agente público, regularmente registrado em seu respectivo conselho profissional, lotado na Secretaria de Patrimônio Imobiliário - SPI, com competência técnica para exercer a fiscalização de serviços de engenharia quando designado por meio de ato para determinado contrato;

III — ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) e RRT (Registro de Responsabilidade Técnica): instrumentos que definem, para os efeitos legais, os responsáveis técnicos pela execução de obras ou prestação de serviços relativos às profissões abrangidas pelo Sistema Confea/Crea e pelo CAU, respectivamente;

IV — Imóveis exclusivos: imóveis de propriedade da UnB exclusivos para locação por servidores da UnB por meio de edital;

V — Imóveis residenciais: imóveis de propriedade da UnB ofertados para locação,

normalmente, por meio de cadastro virtual, para comunidade interna e externa à UnB.

Da Solicitação de Manutenção

Art. 3º Os pedidos de manutenção devem ser realizados exclusivamente por meio do formulário disponível na página *web* da Secretaria de Patrimônio Imobiliário (SPI).

§ 1º As manutenções solicitadas devem se limitar àquelas de responsabilidade do proprietário do imóvel.

§ 2º O inquilino é responsável por conhecer suas obrigações.

Art. 4º São de responsabilidade da UnB:

I — Fissuras, trincas ou rachaduras em paredes, pisos, lajes, vigas, pilares ou outros elementos da edificação, decorrentes da deterioração natural da edificação;

II — Deterioração estrutural;

III — Infiltrações externas (decorrentes de falhas na cobertura ou na fachada) e/ou infiltrações internas (decorrentes de vazamentos em tubulações de uso comum), desde que causadas por falhas ou rompimentos não atribuíveis à ação do morador;

IV — Tubulações enferrujadas e/ou deterioradas embutidas em alvenarias;

V — Vazamentos em tubulações de água, esgoto ou água pluvial, desde que ocorridos fora das unidades residenciais;

VI — Vazamento em caixa d'água elevada ou enterrada;

VII — Revestimentos e pisos soltos por deformação estrutural, devidamente comprovada em vistoria técnica;

VIII — Entupimentos de tubulação de água potável, desde que não provocados pelo morador;

IX — Outros danos oriundos de problemas estruturais.

Parágrafo único. No caso de imóveis não exclusivos, os incisos I, II, III, IV, V, VI, VIII e IX são de responsabilidade do condomínio, ou da UnB em casos específicos a serem avaliados.

Art. 5º São da responsabilidade do ocupante/locatário os reparos de danos ocorridos no interior do imóvel ocupado, a saber:

I - Entupimentos de tubulações de esgoto e águas pluviais, ralos, lavatórios, vasos sanitários, tanques, bidês, sifões ou qualquer outro elemento que esteja conectado ao sub-ramal, inclusive o sub-ramal;

II - Quebra de aparelhos e acessórios de cozinha, banheiro e área de serviço (pias, porta-toalhas, vasos, lavatórios, bidês, saboneteiras, papeleiros, tanques e similares);

III - Defeitos ou vazamentos de registros e torneiras, caixas e válvulas de descarga de vasos sanitários, sifões, chuveiros, aquecedores e similares;

IV - Manchas, desgastes, trincas ou fissuras em pisos, inclusive vinílicos ou de madeira, e em revestimentos cerâmicos de paredes, quando decorrentes de mau uso;

V - Manchas, desgastes e demais avarias em portas, batentes, esquadrias metálicas e similares, quando resultantes de mau uso ou da falta de manutenção adequada por parte do morador;

VI - Avarias em ferragens (fechaduras, maçanetas, travas, ferrolhos, trincos, dobradiças, puxadores, entre outros);

VII - Quebra de vidros, espelhos ou do forro de gesso;

VIII - Buracos de pregos, parafusos, buchas e similares;

IX - Problemas com lâmpadas, reatores, interruptores, tomadas, disjuntores, luminárias, campainhas e similares;

X - Problemas na pintura de armários, guarda-roupas e similares, ou eventuais defeitos em sua estrutura ou em suas ferragens (dobradiças, puxadores, corrediças e similares), incluindo casos de infestação por cupins;

XI - Problemas na pintura de paredes, tetos, portas e rodapés;

XII - Outros danos causados pelo ocupante ou por terceiro durante a vigência do contrato de locação;

XIII - Retirada de entulho de reformas ou manutenções feitas pelo ocupante;

XIV - Falhas ou ausência de rejuntas em revestimentos de pisos e paredes, especialmente em áreas sujeitas a contato frequente com água; os rejuntas devem ser inspecionados e mantidos periodicamente, com recomposição sempre que forem constatados sinais de desgaste, fissuras ou perda de material;

XV - Peças, vedação e funcionamento das partes móveis e fixas de janelas em vidro temperado utilizadas para fechamento de varandas, bem como redes e grades de proteção que não façam parte do projeto original da edificação; caso esses elementos não tenham sido instalados pelo inquilino atual, este fica dispensado da responsabilidade pela manutenção de suas peças e componentes; contudo, deve zelar pela conservação da vedação, a fim de evitar infiltrações ou danos a terceiros;

XVI - Defeitos ou desgaste de box de banheiro (em vidro temperado ou acrílico, ou qualquer material);

XVII - O inquilino será responsabilizado pela retirada de elementos indevidamente dispostos em áreas comuns (como vasos de plantas, bicicletas, sapateiras, entre outros) quando colocados em corredores, escadas, pilotis ou demais espaços de circulação, os quais, por motivos de segurança, devem permanecer desobstruídos.

Art. 6º O inquilino deverá observar rigorosamente a capacidade elétrica instalada no imóvel ao conectar, instalar ou utilizar quaisquer aparelhos ou equipamentos elétricos.

§1º - O sistema elétrico do imóvel foi dimensionado conforme critérios técnicos que consideram uma carga elétrica específica, adequada ao uso residencial ou comercial originalmente previsto.

§2º - A instalação ou utilização de equipamentos que demandem carga elétrica superior à projetada, como aparelhos de ar-condicionado, fornos elétricos, chuveiros de alta potência, entre outros, poderá comprometer a segurança da instalação, causar sobrecarga no sistema e gerar riscos de curto-circuito, incêndio, danos a equipamentos ou interrupções no fornecimento de energia.

§3º - É de responsabilidade do inquilino certificar-se, previamente, da compatibilidade entre a carga elétrica dos aparelhos que deseja utilizar e a capacidade elétrica disponível no imóvel, podendo, se necessário, consultar um profissional habilitado (eletricista ou engenheiro eletricista).

Art. 7º Os procedimentos de manutenção, executadas por empresa terceirizada contratada via processo público de licitação, seguem o seguinte trâmite:

I - Solicitação de manutenção por parte do inquilino;

II - Análise da Fiscalização;

III - Se aplicável, à critério exclusivo da Fiscalização, abertura de Ordem de Serviço (OS);

IV - Vistoria realizada pela empresa terceirizada;

V - Elaboração de orçamento pela referida empresa;

VI - Análise do orçamento pela Fiscalização;

VII - Execução do serviço autorizado, após aprovação do orçamento;

VIII - E, por fim, assinatura POR EXTENSO do ateste de execução pelo solicitante.

§ 1º O inquilino se obriga a permitir o acesso da Fiscalização e da empresa terceirizada responsável pela manutenção sempre que necessário, mesmo que o problema não seja visível no interior do imóvel ocupado e independentemente de sua origem estar ou não na unidade locada. Essa obrigação inclui os casos em que a intervenção exija a remoção de revestimentos de piso e/ou partes da alvenaria, ou qualquer outro tipo de intervenção.

§ 2º É de responsabilidade do inquilino assinar POR EXTENSO, acompanhado do número do CPF, o ateste de execução ao término dos serviços realizados, e autorizar o registro fotográfico exclusivo da intervenção executada.

§ 3º Se o apartamento apresentar problemas patológicos que não possam ser solucionados com o imóvel ocupado, será necessária a sua desocupação, sem obrigação de qualquer contrapartida por parte da UnB e sem obrigação do fornecimento de outro imóvel para o inquilino por parte da UnB.

§ 4º O tempo de duração do serviço será informado pela empresa terceirizada e autorizado pela Fiscalização, podendo ser prorrogado conforme a complexidade identificada durante a execução.

§ 5º O ambiente, em que será realizada a manutenção, deve ser isolado e desocupado, de modo que é necessário retirar todos os móveis e objetos do local.

§ 6º O morador é responsável pela retirada de todos os móveis e objetos de sua propriedade, sendo vedado solicitar à empresa terceirizada auxílio para a movimentação desses itens.

§ 7º É obrigatória a presença do morador, ou de pessoa maior de 18 anos por ele autorizada, durante toda a execução dos serviços, a fim de assegurar a segurança e a integridade do imóvel; em nenhuma hipótese o apartamento poderá ser deixado sob a responsabilidade exclusiva dos funcionários da empresa terceirizada.

§ 8º A UnB não se responsabiliza por danos e/ou subtrações de móveis e/ou objetos pessoais durante a execução dos serviços de manutenção.

§ 9º O requisitante do serviço, seu cônjuge, familiar ou responsável designado pelo inquilino deverá assinar POR EXTENSO, acompanhado do número do CPF, o ateste de execução ao término do serviço, informando a data de início e de conclusão do serviço, além de registrar eventuais observações que considerar pertinentes; a pessoa responsável pela assinatura do ateste deverá possuir idade igual ou superior a 18 anos.

Art. 8º Caso o morador realize, por conta própria, qualquer intervenção ou manutenção que, nos termos das normas institucionais, seja de responsabilidade da UnB, todos os custos e eventuais consequências decorrentes dessa ação serão de inteira responsabilidade do morador.

Das Melhorias e Reformas

Art. 9º Toda e qualquer modificação, reforma e/ou melhoria nos imóveis da SPI deverá ser solicitada previamente à equipe técnica da Coordenadoria de Manutenção Predial (CMP), por meio de e-mail, conforme orientações dispostas no site da SPI.

§ 1º As propostas devem ser analisadas pela equipe técnica e estão sujeitas à aprovação, conforme o caso.

§ 2º Caso a modificação seja autorizada, um documento digital será gerado e anexado ao processo SEI de ocupação para que seja assinado pelo locatário e pela CMP.

§ 3º O documento de autorização só será válido após a assinatura de ambas as partes.

§ 4º Além da autorização da SPI, é necessário entrar em contato com o síndico/representante para obter a autorização e as orientações do condomínio para realização de tais serviços.

Art. 10º No caso de autorização de modificações ou reformas, as respectivas despesas correrão por conta do morador interessado, mesmo que incorporadas ao imóvel ou não, sem que haja direito a qualquer indenização por parte da UnB.

§ 1º Em hipótese alguma as modificações serão consideradas como contrapartida em eventuais obrigações apontadas em vistoria, quando da entrega do imóvel.

§ 2º No momento do pedido de autorização, o interessado será informado se, ao final do contrato, será necessário desinstalar a modificação realizada e/ou restaurar o imóvel ao seu estado original, conforme o caso.

§ 3º A SPI não realiza qualquer tipo de indicação de profissional e/ou empresa para prestação de serviços. Os serviços de responsabilidade do inquilino, seja durante a validade do contrato ou durante o processo de encerramento, devem ser realizados por profissional e/ou empresa de sua própria escolha e confiança, devidamente registrados no conselho profissional competente.

§ 4º A SPI, a qualquer momento, poderá solicitar ART ou RRT.

Art. 11º A CMP poderá solicitar a restauração de modificações realizadas pelo inquilino, ainda que previamente autorizadas, sempre que tais alterações causarem prejuízos a outras unidades ou às áreas comuns do edifício, devendo o imóvel ser retornado ao seu estado original.

Art. 12º Não é permitido alterar o *layout* e a estrutura original do imóvel; realizar ampliação ou redução de ambientes; promover a abertura para instalação de cozinha americana; incluir piscinas, banheiras, boilers, entre outras modificações que venham a ser especificadas pela CMP.

Art. 13º A autorização para instalação de ar-condicionado estará limitada à disponibilidade de carga elétrica por parte do condomínio, bem como às exigências acerca do posicionamento das condensadoras.

§ 1º A autorização da SPI não se sobrepõe à autorização do condomínio, o qual deverá ser previamente consultado.

§ 2º O aparelho de ar-condicionado deve contar com disjuntor e circuito elétrico independentes.

§ 3º Em hipótese alguma é permitido rasgar, cortar ou escariar (cavar) elementos estruturais do apartamento (vigas, pilares ou lajes), mesmo que seja apenas alguns centímetros.

§ 4º Ao entregar o imóvel, o inquilino deverá remover os aparelhos e vedar todos os

buracos porventura deixados pela instalação de forma adequada.

Art. 14º A instalação de carregadores de carros elétricos estará submetida aos padrões e procedimentos estabelecidos pelo condomínio.

Parágrafo único. Para os imóveis exclusivos, a instalação desse tipo de equipamento não será permitida até que haja atualização das instalações elétricas, com previsão de cargas compatíveis.

Da Contestação de Vistoria de Entrada e da Vistoria de Saída

Art. 15º A contestação da vistoria de entrada não se caracteriza como solicitação de manutenção, mas sim como instrumento destinado a evitar que eventuais danos preexistentes no imóvel sejam indevidamente atribuídos ao inquilino no momento da desocupação. Ressalta-se que a assinatura do contrato de locação implica a aceitação tácita das condições do imóvel conforme constatadas no ato da entrada.

Art. 16º Na vistoria de saída, o inquilino deverá entregar o imóvel nas mesmas condições apresentadas no início do contrato, conforme registro apresentado no laudo de vistoria de entrada.

§ 1º O inquilino deverá entregar o imóvel com pintura nova, de boa qualidade e no mesmo padrão de cores verificado na vistoria de entrada. Em nenhuma hipótese a UnB dispensará a obrigatoriedade da pintura do imóvel no momento da desocupação.

§ 2º O imóvel deverá ser entregue em boas condições e limpo, livre de poeira, manchas, respingos de tinta, alimentos ou entulhos, e totalmente vazio, sem nenhum móvel, equipamento ou pertence, inclusive restos de tintas e outros materiais utilizados na pintura ou nos reparos realizados.

§ 3º Os reparos necessários para a entrega do imóvel serão de total responsabilidade do inquilino, não cabendo à UnB indicar qualquer profissional para a execução dos serviços.

Disposições Finais

Art. 17º A equipe técnica da SPI possui prerrogativa e autonomia para decidir sobre a necessidade de manutenções, as soluções a serem adotadas e a escolha dos materiais utilizados. Em nenhuma hipótese o inquilino poderá interferir ou opinar sobre decisões de natureza técnica.

Art. 18º A UnB poderá solicitar a devolução do imóvel nos casos de patologias severas ou quando houver necessidade de manutenção que não possa ser realizada com o imóvel ocupado. Nessa hipótese, não haverá obrigação por parte da UnB, de disponibilizar outro imóvel para a ocupação do inquilino.

Art. 19º Caso seja identificada a necessidade de manutenção no imóvel e o inquilino impeça a execução do serviço, a UnB poderá cobrar os custos referentes à vistoria e à mobilização da equipe terceirizada. Além disso, poderá, se for o caso, determinar a desocupação do imóvel.

Art. 20º Os casos omissos serão resolvidos pela SPI.

Art. 21º Esta Instrução entra em vigor nesta data.

Brasília, 27 de abril de 2026.



Documento assinado eletronicamente por **Claudia Marcia Coutinho Gurjao**, **Secretário(a) de Patrimônio Imobiliário**, em 27/04/2026, às 14:58, 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 **14149146** e o código CRC **979F7802**.

Referência: Processo nº 23106.032382/2025-14

SEI nº 14149146