

RELATÓRIO DE IMPLICAÇÕES OPERACIONAIS DAS ALTERAÇÕES PROPOSTAS PELA PROAD E PELO DEPAE NA MINUTA DO TERMO DE CESSÃO ONEROSA DE USO DO IMÓVEL DA UFSC DENOMINADO FLOR DO CAMPUS

A pedido da presidência da APUFSC-Sindical elaborou-se este relatório que apresenta as possíveis implicações operacionais decorrentes das alterações propostas na minuta do Termo de Cessão Onerosa de Uso entre a UFSC e a APUFSC-Sindical. As mudanças introduzem maior rigor técnico e procedimental, impactando **prazos, custos, gestão e riscos**.

Inicia-se a análise com a apresentação de um **Quadro comparativo** entre a minuta original e aquela com as alterações propostas pela PROAD e pelo DEPAE:

Cláusula	Minuta Original	Minuta Alterada (PROAD/DEPAE)
Objeto	Cessão onerosa de terreno (2.934,82 m ²) para APUFSC, com demolição das edificações existentes e construção de nova sede.	Igual à original.
Vigência	35 anos, improrrogáveis.	Igual à original.
Execução e Gestão	Exige cumprimento das normas da Lei 14.133/21 e Lei 8.987/95; comunicações por escrito; alvará de funcionamento; custos e controle de pragas detalhados.	Igual à original.
Obras e Benfeitorias	- Apresentação de projetos executivos e licenças antes do início das obras.- Fiscalização da execução das obras pela UFSC.- Responsabilidade exclusiva da	- Análise prévia de viabilidade técnica dos projetos básicos de arquitetura e urbanismo pela UFSC.- Aprovação pela Prefeitura Universitária antes de envio aos órgãos competentes.-

	Cessionária por segurança e licenças.- Lista genérica de medidas de segurança.	Alvará de demolição independente de análise prévia da UFSC.- Exige ARTs/RRTs junto com projetos executivos.- Detalha órgãos específicos para licenças: Corpo de Bombeiros, Vigilância Sanitária, Prefeitura Municipal, licença ambiental.- Fiscalização inclui elaboração dos projetos e possibilidade de solicitar projetos complementares.
Contraprestação	- Valor mensal: R\$ 13.095,23. - Aprovação de pré-projetos e projetos arquitetônicos pelo setor de Projetos, Arquitetura e Engenharia da UFSC.- Prazo de 30 dias para aprovação.	- Valor mensal: R\$ 13.095,23. - Aprovação pela Prefeitura Universitária.- Exige planilha orçamentária e cronograma físico-financeiro.- Prazo de 30 dias após concluídos os trabalhos.
Fiscalização	UFSC fiscaliza execução das obras e pode solicitar relatórios e laudos.	UFSC fiscaliza também elaboração dos projetos e compatibilidade arquitetônica/urbanística com o entorno.
Licenças e Autorizações	Exige licenças e autorizações.	Lista órgãos específicos e inclui licença ambiental; exige ARTs/RRTs.
Demais Cláusulas (Seguros, Sanções, Extinção, Foro)	Sem alterações relevantes.	Sem alterações relevantes.

Observa-se que as modificações propostas pela PROAD e pelo DEPAE na minuta alterada apresentam exigências adicionais para aprovação, fiscalização e análise da documentação e projetos, cujos riscos, impactos e recomendações se especificará abaixo:

1. Maior rigor na aprovação de projetos

Impacto: Exigência de **análise prévia de viabilidade técnica**, aprovação pela Prefeitura Universitária e apresentação de ARTs/RRTs aumenta o tempo necessário para iniciar as obras.

Risco: Possíveis atrasos no cronograma e necessidade de ajustes nos projetos.

Recomendação: Manutenção da redação anterior, ou a elaboração de planejamento detalhado e alinhamento antecipado com setores da UFSC, com a previsão de prazos para resposta da Universidade.

2. Ampliação da fiscalização

Impacto: A UFSC passará a fiscalizar também a elaboração dos projetos, podendo solicitar complementações.

Risco: Maior carga administrativa e necessidade de equipe técnica especializada, além de possíveis atrasos no cronograma, o que acarretará mais custos com eventuais complementações determinadas pela UFSC.

Recomendação: Manutenção da redação anterior. Acaso mantida a redação proposta, haverá a necessidade de contratação de profissionais habilitados para acompanhar as etapas da obra, exercer e acompanhar a fiscalização da Universidade e estabelecer comunicação constante com a UFSC, além de fixar prazos para resposta da Universidade a fim de evitar atrasos no cronograma das obras.

3. Exigência de licenças específicas

Impacto: A inclusão da exigência de licenças específicas como licença Ambiental, da Vigilância Sanitária, aumenta a complexidade regulatória.

Risco: Atrasos por trâmites burocráticos nos prazos e aumento dos custos.

Recomendação: Manutenção da redação anterior, ou haverá a necessidade de dar início aos processos de licenciamento paralelamente à aprovação dos projetos para evitar atrasos e aumento de despesas.

4. Documentação detalhada

Impacto: Necessidade de planilha orçamentária, cronograma físico-financeiro e comprovação de investimentos.

Risco: Maior esforço de controle interno e auditoria.

Recomendação: Manutenção da redação anterior, ou implantar sistema de gestão de obras e *compliance* contratual e que tal prestação de contas ocorra ao final quando concluída a obra.

5. Custos indiretos

Impacto: As exigências adicionais feitas pela PROAD e pelo DEPAE podem elevar custos com **consultoria técnica** e elaboração de **projetos complementares**.

Risco: Desequilíbrio financeiro se não houver previsão no orçamento inicial.

Recomendação: Revisão do planejamento financeiro e possível negociação das alterações propostas, com o estabelecimento de prazos para resposta da UFSC à análise de projetos e de documentação.

6. Segurança e responsabilidade

Impacto: O detalhamento das obrigações e o aumento de exigências propostos pela PROAD e pelo DEPAE aumentam a responsabilidade da Cessionária Apufsc e impactam diretamente nos prazos e no custo da obra.

Risco: Penalidades severas em caso de descumprimento.

Recomendação: Manutenção da redação anterior ou negociação sobre as alterações propostas, com a implementação de plano de segurança robusto e a contratação de seguros adequados.

Limitados ao exposto, essas são as considerações que temos a relatar.

Florianópolis-SC, 12 de novembro de 2025.

Prudente José Silveira Mello
AB/SC 4.673

Herlon Teixeira
OAB/SC 15.247