

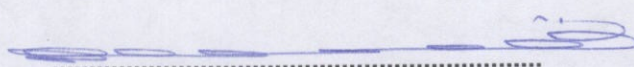
REUNIÃO ORDINÁRIA DA DIRETORIA
RESOLUÇÃO DE DIRETORIA

Número: A/063/06/598^a
Data: 08/07/2015
Relator: Paulo Roberto Fares

Com base na exposição de motivos e nas propostas contidas no Relatório à Diretoria nº A/063/2015 apresentado pelo Senhor Diretor Administrativo, Financeiro e de Relações com Investidores, a Diretoria resolve **autorizar**:

- A celebração do Instrumento Particular de Locação de Imóvel, a ser firmado entre a EMAE e a CESP – Companhia Energética de São Paulo, pelo prazo de 01 (um) ano.
- Os Departamentos Administrativo e Jurídico a realizar as providências cabíveis ao cumprimento do presente Relatório.

**CERTIFICO a aprovação da
Presente Resolução de Diretoria**



.....
Pedro Eduardo Fernandes Brito
Secretário das Reuniões de Diretoria
08/07/2015

RELATÓRIO A DIRETORIA

Número: A/063/2015
Data: 08/07/2015
Relator: Paulo Roberto Fares

Proposta: Celebração de Instrumento Particular de Locação de Imóvel.

Relatório: A EMAE, levando em conta seus fins institucionais, expressos em seu Estatuto, aluga à CESP – Companhia Energética de São Paulo, desde 2003, parte do terreno e edificações de sua propriedade situada na Avenida Nossa Senhora do Sabará no 5.312, São Paulo, correspondente a 60,72% (sessenta inteiros e setenta e dois centésimos por cento) da área de 14.504 m², cabendo à EMAE, a utilização da parte correspondente a 39,28% (trinta e nove inteiros e vinte e oito centésimos por cento) do terreno e edificações, adotando-se o critério de rateio de despesas para as áreas e serviços comuns.

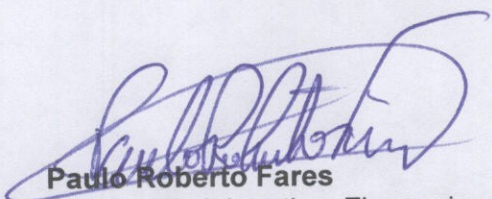
De acordo com os interesses mútuos da CESP (locadora) e da EMAE (locatária), este contrato vem sendo renovado ano a ano, desonerando a EMAE de despesas com a conservação e manutenção da área locada.

O valor de locação tem como base o valor do primeiro contrato de locação, realizado em 2003, obtido por meio de avaliação de mercado, corrigido pela UFESP (Unidade Fiscal do Estado de São Paulo). Utilizando-se esta fórmula de cálculo, foi apurado o valor mensal de R\$ 107.355,81 (cento e sete mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e oitenta centavos) para esta locação.

Justificativa: A celebração do contrato proposta é viável do ponto de vista patrimonial e empresarial, pois a CESP remunerará a EMAE mensalmente pelo uso da área utilizada e participará do rateio de despesas com as áreas e serviços comuns e ainda desonerará a EMAE das verbas necessárias à conservação e manutenção da área locada.

Com relação ao aspecto legal, o Departamento Jurídico – PJ, por meio do Parecer nº PJ-165.15, de 29/6/2015, entendeu não haver qualquer impedimento à renovação deste contrato, por dispensa de licitação.

Prazo: 01 (um) ano



Paulo Roberto Fares

Diretor Administrativo, Financeiro e de Relações com Investidores



São Paulo, 29 de junho de 2015.

À Coordenação de Serviços de Serviços e Documentação
Sra. Luiz Alberto Alves

Ref.: Renovação do Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel
CESP – Companhia Energética de São Paulo

Parecer PJ 165.15

Prezados Senhores,

Consultam-nos V.S.^{as} acerca da possibilidade de renovação do instrumento particular de locação de imóvel, realizado entre EMAE Empresa Metropolitana de Águas e Energia S.A e a CESP – Companhia Energética de São Paulo, por dispensa de licitação.

Inicialmente, cumpre-nos esclarecer que a contratação pela Administração Pública com terceiros para obras, serviços, inclusive de publicidade, compras, alienações, concessões, permissões e locações, devem ser precedidas de licitação, conforme o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.666/93.

No âmbito da administração impera o princípio da legalidade, de forma que a Administração Pública não tem vontade própria, podendo agir apenas dentro dos limites legais, devido não haver liberdade para fugir das normas que regem os contratos administrativos.

Conforme acima, pacífica é a questão relativa à obrigatoriedade de se licitar, em geral, para locação de imóvel público, sendo a dúvida, tão-somente, em relação ao caso em particular, qual seja nas hipóteses em que a locação se dê entre entes integrantes da Administração.

A Lei de licitações submete os contratos de locação ao seu controle, assim, a lei diz, textualmente, quais são os contratos regidos por normas de direito público. Ainda que a locação seja de fato instituto de direito privado, e eventualmente surja como contrato administrativo atípico, sujeito à órbita privada, não é possível que a administração seja excluída do regime jurídico instituído pela Lei das Licitações, com fulcro no art. 1º da Lei 8.666/33:

*Art. 1º Esta Lei estabelece normas gerais sobre licitações e **contratos administrativos** pertinentes a obras, serviços, inclusive de publicidade, compras, alienações e **locações** no âmbito dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.*

O art. 2º define as atividades que deverão ser precedidas de licitação:

*As obras, serviços, inclusive de publicidade, compras, alienações, concessões, permissões e **locações da Administração Pública**, quando contratadas com terceiros, serão necessariamente precedidas de licitação, ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei. (g.n)*

Parágrafo único. Para os fins desta lei, considera-se contrato todo e qualquer ajuste entre órgãos ou entidades da Administração Pública e particulares, em que haja um acordo de vontades para a formação de vínculo e a estipulação de obrigações recíprocas, seja qual for a denominação utilizada.

O art. 54 da citada Lei estabelece a subsidiariedade da norma civil em relação ao direito público:

*Art. 54. Os contratos administrativos de que trata esta Lei regulam-se pelas suas cláusulas e pelos preceitos de direito público, aplicando-se-lhes, **supletivamente**, os princípios da teoria geral dos contratos e as disposições de direito privado.*

Submetendo a referida lei o contrato de locação às normas de direito administrativo, certo é que devem ser observadas as limitações inerentes à supremacia do interesse público sobre interesses estritamente privados.

Assim, para a locação pública, há a necessidade de observância ao rigor e formalidades do processo licitatório, visto que o formalismo consolida-se como garantia de atendimento ao princípio da isonomia e critério de transparência na ação do administrador.

A lei de licitações não incluiu expressamente esta modalidade de contrato como suscetíveis de licitação, a dúvida é qual o instrumento mais adequado para a Administração outorgar a fruição de bens imóveis para outros órgãos da Administração direta ou indireta.

A doutrina majoritária conclui ser a concessão remunerada de uso o instrumento mais adequado à situação em tela, visto ser formalizada via contrato administrativo, enquanto, por outro lado, valendo-se da locação, a Administração Pública equipara-se ao particular, abrindo mão das prerrogativas inerentes aos contratos administrativos.

Sobre o assunto leciona MARÇAL JUSTEN FILHO¹:

O art. 17 concentra as normas da Lei nº 8.666 atinente à alienação de bens e direitos por parte da Administração Pública. A expressão "alienação" é utilizada numa acepção ampla. Compreende tanto a alienação no sentido próprio e técnico como também outros institutos que possibilitam a outro sujeito o uso e a fruição parcial ou temporária de bens e de direitos de titularidade da Administração Pública.

Depreende-se pelo entendimento do autor, que o instituto da locação de imóveis está abrangido pelo art. 17, da Lei 8.666/93.

No mesmo sentido, CARLOS PINTO COELHO MOTTA² afirma que:

¹ Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Editora Dialética, 12ª edição, pág. 212.

A alienação de bens da Administração Pública pode assumir inúmeras formas jurídicas, como a simples venda (desafetação), a locação, a permuta, a cessão para o uso privado, a cessão de direito real de uso, a investidura, a doação com encargo, etc..

Neste raciocínio, a locação e a concessão de uso remunerada estão abrangidas pelos ditames do art. 17, I, "e" e § 2º, I da Lei 8.666.93:

Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, dispensada esta nos seguintes casos:

(...)

e) venda a outro órgão ou entidade da administração pública, de qualquer esfera de governo;

(...) § 2º A Administração também poderá conceder título de propriedade ou de direito real de uso de imóveis, dispensada licitação, quando o uso destinar-se: I - a outro órgão ou entidade da Administração Pública, qualquer que seja a localização do imóvel.

Conclui-se, portanto, que a Administração Pública podendo vender um imóvel para outro ente estadual sem prévia licitação, poderia, também, como corolário lógico, proceder a qualquer forma jurídica de transferência de uso, fruição, posse ou titularidade abrangida pela expressão "alienação", dentre elas, a concessão remunerada de uso seguindo o mesmo procedimento.

Em outras palavras, a lei dispensa o procedimento licitatório quando se tratar de alienação de bens imóveis para outro ente da Administração Pública em qualquer grau, principalmente se a transferência for temporária e estiver ao abrigo das condições de mercado.

² Eficácia nas Licitações e Contratos, Editora Del Rey, 10ª edição, pág. 172.

Pelo exposto, partindo da premissa de que a lei faculta à Administração Pública alienar seus bens imóveis a outros órgãos públicos sem prévia licitação, conclui-se, a fortiori, não haver razão jurídica a vedar a mera locação interestatal. *Ubi eadem legis ratio, ibi eadem legis dispositio.*³

Todavia, necessário observar as ressalvas contidas na própria Lei 8.666/93 no tocante ao assunto, em especial a que condiciona a alienação entre entes da Administração Pública quando esta solução for a mais vantajosa para a realização das funções estatais, e de ser o preço contratado compatível com o de mercado. *Mutatis mutandi*, a Administração locadora deve receber a contrapartida correspondente àquela que seria possível obter se o mesmo bem fosse locado mediante licitação prévia.

Na hipótese de locação de imóvel público para entes da própria Administração, Direta ou Indireta, pode-se prescindir da observância ao procedimento licitatório, uma vez resguardado o interesse maior que o instituto da licitação visa proteger, que é a moralidade dos negócios administrativos.

Sugere-se, no caso concreto, sempre com as devidas cautelas, a observância das formalidades legais (celebração do competente contrato), a finalidade do uso (objeto da locação), prazo de vigência, e a fixação do aluguel contratado compatível com aquele praticado no mercado.

No tocante à minuta do Instrumento Particular de Contrato supracitado, encaminhada por V.S.^{as}, denota-se que todas as cláusulas estão adequadas à finalidade da locação pretendida.

³ *Presente a mesma razão legal, presente a mesma razão do dispositivo. Tradução livre.*



Pelo exposto, com fulcro no artigo 17 I, "e" e § 2º, I da Lei 8.666.9324, entendemos possível, s.m.j., a renovação do contrato de Locação de Imóvel entre a EMAE e a CESP, por dispensa de licitação.

É o parecer.

Atenciosamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Rogerio", is written over a horizontal line.

Rogerio Alves Pereira
OAB/SP 293.221

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Pedro", is written over a horizontal line.

Pedro Eduardo Fernandes Brito
Gerente do Departamento Jurídico