



São Paulo, 23 de março de 2016.

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 74.16

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, bem como análise da minuta do Primeiro Termo de Aditivo a ser celebrado entre as partes.

Tal como explicitado no parecer jurídico inicial, é possível a celebração do contrato de locação entre a EMAE e a CESP, eis que presentes os requisitos previstos no artigo 17 I, “e” e § 2º, I da Lei 8.666.93.

Importa, pois, salientar que, embora a locação seja de fato instituto de direito privado, e eventualmente surja como contrato administrativo atípico, sujeito à órbita privada, deve a administração manter-se no regime jurídico instituído pela Lei das Licitações, com fulcro no art. 1º da Lei 8.666/33:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and flourishes, is located in the bottom right corner of the page.

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.

Submetendo 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.

Por tal motivo, 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, que assim dispõe:

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.

Portanto, podendo a Administração Pública vender um imóvel para outro ente estadual sem prévia licitação, de igual forma, pode proceder a transferência de uso, fruição, posse ou titularidade abrangida pela expressão “alienação”, dentre elas, a concessão remunerada de uso seguindo o mesmo procedimento.

Ou seja, 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.

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, não haver razão jurídica a vedar locação, bem como, atualmente, a prorrogação da locação, **se esta continua sendo a solução mais vantajosa para a realização das funções estatais, e de ser o preço contratado compatível com o de mercado.**

No que tange a minuta do contrato, observa-se que o mesmo encontra-se abrangido pelas formalidades legais, previsto a finalidade do uso (objeto da locação), prazo de vigência (12 meses).



Sugere-se, apenas, que no respectivo aditivo contratual, apesar de reportar-se à prorrogação de prazo, que **contenha expressamente o valor atual da locação.**

É o parecer.

Atenciosamente,


Valéria Campos Santos
OAB/SP 222.676


Pedro Eduardo Fernandes Brito
Gerente do Departamento Jurídico