

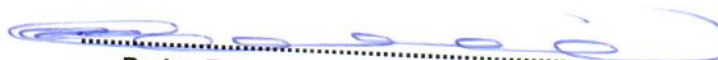
REUNIÃO ORDINÁRIA DA DIRETORIA
RESOLUÇÃO DE DIRETORIA

Número: A/103/04/779ª
Data: 29/11/2018
Relator: Paulo Roberto Fares

Com base na exposição de motivos e nas propostas contidas no Relatório à Diretoria nº A/103/2018 apresentado pelo Senhor Diretor Administrativo, a Diretoria resolve **autorizar:**

- A celebração do Aditivo a Instrumento Particular de Locação de Imóvel, a ser firmado entre a EMAE e a CESP – Companhia Energética de São Paulo, pelo prazo de 06 (seis) meses.
- 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
29/11/2018

RELATÓRIO A DIRETORIA

Número: A/103/2018
Data: 29/11/2018
Relator: Paulo Roberto Fares

Proposta: Celebração de Aditivo a 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 59,58% (cinquenta e nove inteiros e cinquenta e oito centésimos por cento) da área de 14.504 m², cabendo à EMAE, a utilização da parte correspondente a 40,42% (quarenta inteiros e quarenta e dois 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.

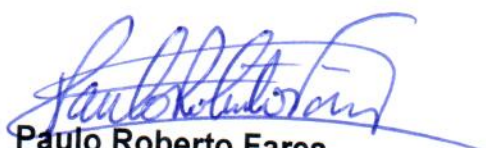
O valor de locação tem como base o valor do primeiro contrato de locação, realizado em 2003, obtido por meio de avaliação de mercado, corrigido pela variação do valor da UFESP (Unidade Fiscal do Estado de São Paulo). Utilizando-se esta fórmula de cálculo, foi apurado o valor mensal para esta locação de R\$ 127.387,17 (cento e vinte e sete mil, trezentos e oitenta e sete reais e dezessete centavos), base janeiro/2018, a ser corrigido pela variação do valor da UFESP estabelecida para o ano de 2019, nas mesmas condições firmadas no instrumento original.

Justificativa: A celebração do aditivo proposto 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-74.16, de 23/03/2016, entendeu não haver qualquer impedimento à renovação deste contrato, por dispensa de licitação.

Prazo: 06 (seis) meses

Anexos: Minuta do quinto instrumento particular de aditivo ao contrato de locação de imóvel; Parecer jurídico PJ-74.16


Paulo Roberto Fares
Diretor Administrativo

**QUINTO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADITIVO
AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE
ENTRE SI FAZEM EMAE – EMPRESA
METROPOLITANA DE ÁGUAS E ENERGIA S.A. E
CESP – COMPANHIA ENERGÉTICA DE SÃO PAULO**

Por este quinto instrumento particular de aditivo ao contrato firmado em 20/08/2015, que produziu efeitos a partir de 1º de janeiro de 2015, de um lado, **EMAE – EMPRESA METROPOLITANA DE ÁGUAS E ENERGIA S.A.**, concessionária de serviços públicos federais de energia elétrica, já qualificada no instrumento original, representada neste ato, na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada **LOCADORA**, e de outro lado, a **CESP – COMPANHIA ENERGÉTICA DE SÃO PAULO**, concessionária de serviços públicos federais de energia elétrica, já qualificada no instrumento original, representada neste ato, na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada **LOCATÁRIA**, têm entre si certo e ajustado o que segue, sendo doravante denominadas como **PARTES** quando referidas conjuntamente.

Considerando que:

- 1) Permanecem as razões do uso compartilhado das áreas e instalações da **LOCADORA**, mediante rateio das despesas incorridas;
- 2) O critério de rateio definido entre as **PARTES** no quarto instrumento particular de aditivo ao contrato firmado em 20/08/2015 está atendendo satisfatoriamente às necessidades de uso, razão pela qual deverá ser mantida, ou seja, a **CESP/LOCATÁRIA** ocupando 8.640,80 m² e a **EMAE/LOCADORA** 5.863,20 m², correspondendo respectivamente a 59,58% (cinquenta e nove vírgula cinquenta e oito por cento) disponibilizada à **CESP** e 40,42% (quarenta vírgula quarenta e dois por cento) para a **EMAE**;
- 3) É interesse das **PARTES** a prorrogação do prazo de ocupação, nas mesmas condições e valores já avençados;

As **PARTES** têm entre si certo e ajustado o que segue:

CLÁUSULA PRIMEIRA

O prazo de vigência estabelecido na Cláusula Segunda do contrato firmado em 20/08/2015, fica prorrogado em mais 6(seis) meses, vigorando a partir de 01 de janeiro de 2019 até 30 de junho de 2019, nas mesmas condições firmadas no instrumento original.

CLÁUSULA SEGUNDA

Pela locação da área, na forma da Cláusula Primeira deste instrumento, a **LOCATÁRIA** pagará o valor mensal de R\$ 127.387,17 (cento e vinte e sete mil, trezentos e oitenta e sete reais e dezessete centavos), base janeiro/2018, a ser corrigido de acordo com a variação do valor da Unidade Fiscal do Estado de São Paulo – UFESP estabelecida para o ano de 2019, nas mesmas condições firmadas no instrumento original.

ÚLTIMA FOLHA DO QUINTO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE ENTRE SI FAZEM A EMAE – EMPRESA METROPOLITANA DE ÁGUAS E ENERGIA S.A. E A CESP – COMPANHIA ENERGÉTICA DE SÃO PAULO

CLAUSULA TERCEIRA

Ficam expressamente ratificadas todas as demais Cláusulas e condições firmadas no contrato original de 20/08/2015, bem como de seus primeiro, segundo, terceiro e quarto instrumentos de aditivo, naquilo em que não conflitar com o conteúdo deste instrumento, inclusive a possibilidade de reavaliação, na forma prevista na sua Cláusula Sexta.

CLÁUSULA QUARTA

Fica eleito o Foro da Capital do Estado de São Paulo, como competente para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente Instrumento, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por se acharem justas e acordadas, as **PARTES** assinam, perante as testemunhas abaixo, o presente acordo, em 02 (duas) vias de igual teor e validade, para que produza os efeitos legais.

São Paulo, de de 2018.

Pela EMAE:

Marcio Nascimento Magalhães
Diretor Presidente

Paulo Roberto Fares
Diretor Administrativo

Pela CESP:

Almir Fernando Martins
Diretor Financeiro e de
Relações com Investidores

Marcio Rea
Diretor Administrativo

Testemunhas:

Luiz Alberto Alves
Coordenador de Serviços e
Documentação

Luiz Carlos Teles
Gerente da Divisão de Administração
de Escritórios, Documentação e
Segurança Patrimonial e Empresarial



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;



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:



(...)

c) 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.

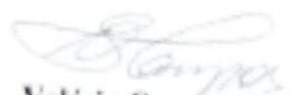
Pelo exposto, partindo da premissa de que a lei faculta à Administração Pública alienar seus bens imóveis a outros órgãos públicos sem prévia licitação, conclui-se, não haver razão jurídica a vedar locação, bem como, atualmente, a prorrogação da locação, se esta continua sendo a solução mais vantajosa para a realização das funções estatais, e de ser o preço contratado compatível com o de mercado.

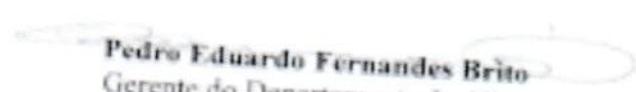
No que tange a minuta do contrato, observa-se que o mesmo encontra-se abrangido pelas formalidades legais, previsto a finalidade do uso (objeto da locação), prazo de vigência (12 meses).

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