

Do PA n.º 1998-0.106.761-6

Folha de Informação n.º 514  
em 27/02/2018

CLAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA  
ACPP - RF 647.074.2  
PGM-AJK

**EMENTA N.º 11.832**

Lei municipal n.º 12.350/1997. Interpretação. Incentivo fiscal. Recuperação externa e conservação de imóvel. Natureza jurídica. Instrumento diverso da isenção fiscal. Aproximação com o regime da subvenção. Cálculo do benefício. Art. 2º, §4º, do diploma normativo c/c. o art. 5º, "caput", do Decreto municipal n.º 37.302/98. Procedimento regulamentado pela Portaria PREF n.º 49/99.

**INTERESSADOS:** BRITCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. E OUTRA

**ASSUNTO:** Incentivo fiscal. Lei municipal n.º 12.350/97 (Lei de Fachadas).

**Informação n.º 0152/2018 - PGM-AJC**

**COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO**  
**Assessoria Jurídico-Consultiva**  
**Senhor Procurador Assessor Chefe**

A Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) formula consulta quanto à correta interpretação a ser dada à Lei municipal n.º 12.350/97, que estabelece incentivos fiscais decorrentes de obras de restauração de imóveis situados na região central.

Do PA n.º 1998-0.106.761-6

Folha de Informação n.º 515

em 27/02/2018

CLAUDIA IOANNOU A. DESOULZ  
AGPP - RF 647.074.2  
PGM-AJC

A dúvida decorreu do pronunciamento da Assessoria Jurídica da Pasta, nos termos do parecer de fls. 482/492. De acordo com o entendimento da ATAJ, a Lei n.º 12.350/97 não estabelece isenção do pagamento do IPTU - *status* emprestado pela Administração -, mas de *incentivo fiscal*, enquadrável na categoria de subvenção ou subsídio, vez que constitui instrumento de direito financeiro aplicável na fase da realização da despesa.

Tal natureza repercute sobre o valor e a forma de cálculo do benefício, tratado como sendo correspondente a 100% do IPTU. No entanto, SEHAB-ATAJ apregoa a necessidade de retificação de tal compreensão, porquanto a legislação aplicável estipula que o valor do benefício corresponde ao IPTU "do exercício correspondente ao início das obras", a ser convertida em UFIR's e reconvertida em moeda corrente no momento da fruição.

Outro ponto salientado pela Pasta refere-se ao período de concessão do benefício, cujo termo *a quo* equivaleria ao momento da análise administrativa acerca do preenchimento dos respectivos requisitos, não podendo diferir-lo qualquer impedimento causado pelo beneficiário<sup>1</sup>.

Por fim, SEHAB-ATAJ tece considerações sobre os titulares potenciais do benefício financeiro, motivo pelo qual entende necessária a anuência dos patrocinadores da recuperação externa e da conservação do imóvel.

Instada a se manifestar, a então Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico pronunciou-se a fls. 500/506, apontando concordância com a tese segundo a qual a Lei n.º 12.350/97 não trata de isenção de IPTU, e sim incentivo fiscal. Tanto assim que referida Pasta efetua o lançamento do imposto predial dos imóveis beneficiados pela Lei de Fachadas. Posteriormente, caberia aos interessados a tomada de providências visando à emissão do certificado de incentivo fiscal pelo PROCENTRO,

<sup>1</sup> Desta forma, "o requerente fazia jus à emissão de certificado válido entre os anos de 1999 e 2008, de valor equivalente ao IPTU do exercício de 1998, e não à emissão de certificados anuais de valor equivalente à integralidade do imposto lançado, como foi deferido a partir do ano de 2003".

Do PA n.º 1998-0.106.761-6

Folha de Informação n.º 516  
em 27/02/2018

associada ao empenho dos recursos e à expedição das notas de liquidação e pagamento pela área contábil da unidade orçamentária competente.

Em seguida, a SP-Urbanismo expediu a informação de fls. 510/512, consignando que a matéria discutida encontra-se alheia às atribuições da mesma empresa municipal.

É o relatório do quanto necessário.

A SEHAB-ATAJ expõe, acerca do regime do benefício previsto na Lei n.º 12.350/97, determinadas posições, as quais, de acordo com a mesma Pasta, contrariam a compreensão que vem sendo emprestada pelos órgãos administrativos envolvidos. Nesse sentido, haveria a necessidade de uma readequação da interpretação jurídica do aludido incentivo fiscal em relação a diversos de seus aspectos (natureza jurídica, cálculo do benefício, respectivo período de concessão e anuência dos potenciais beneficiários).

Verifica-se, portanto, a proposição de uma ruptura com o procedimento que vem sendo adotado há diversos exercícios no presente, o que evidencia a necessidade de cautela na interpretação normativa aplicável. Soma-se a isso a própria complexidade que a matéria envolve. Estas as razões pelas quais se instou a manifestação da então Secretaria Municipal de Finanças e da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

A análise jurídica a cargo desta Coordenadoria do Consultivo será feita em tópicos, nos termos das considerações da SEHAB-ATAJ.

Do PA n.º 1998-0.106.761-6

Folha de Informação nº 517  
em 27/02/2018

CLAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA  
AGPP - RF 647.074.2  
PGM-AJC

I. LEI DE FACHADAS. NATUREZA JURÍDICA DO  
INCENTIVO

O substrato normativo do benefício fiscal concedido encontra assento na Lei municipal n.º 12.350/97, que assim dispõe<sup>2</sup>:

Art. 1º Fica instituído incentivo fiscal a ser concedido a pessoas físicas ou jurídicas que promoverem ou patrocinarem a recuperação externa e a conservação de imóvel próprio ou de terceiro, localizado na Área Especial de Intervenção, delimitada na planta e na relação constantes, respectivamente, dos Anexos I e II desta Lei.

(...)

Art. 2º O incentivo fiscal de que trata esta Lei, será concedido pelo prazo de 10 (dez) anos e consistirá no recebimento, pelo proprietário do imóvel ou patrocinador, de certificado expedido pelo Poder Público.

§ 1º O certificado de que trata o "caput" deste artigo deverá equivaler ao valor do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana do imóvel recuperado ou conservado.

(...)

§ 3º O certificado de que trata o "caput" deste artigo será utilizado exclusivamente para o pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, incidente sobre o imóvel recuperado ou conservado ou sobre outros imóveis do mesmo proprietário ou de propriedade do patrocinador.

Esta disciplinar legal (formal) encontra-se disseminada em sede normativa (material), nos termos do regramento vertido no Decreto municipal n.º 37.302/98<sup>3</sup> e na Portaria-PREF n.º 49/99<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> Os trechos mais relevantes encontram-se destacados.

<sup>3</sup> *In verbis*:

"Art. 4º O incentivo fiscal referido no artigo 1º deste Decreto será concedido pelo prazo de 10 (dez) anos e consistirá no recebimento, pelo contribuinte proprietário ou patrocinador, de certificado expedido pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB, do qual constarão, dentre outros dados:

I - A identificação do projeto e de seu autor;

II - Nome do beneficiário, proprietário ou patrocinador;

III - O valor do incentivo autorizado, expresso em Unidades Fiscais de Referência - UFIR;

IV - A data da expedição do certificado;

V - Identificação do imóvel recuperado/conservado e número do cadastro para fins do lançamento do IPTU/TAXAS (número do contribuinte).

§ 1º Os certificados são intransferíveis e serão utilizados exclusivamente para pagamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, incidente sobre o imóvel recuperado ou conservado ou

Do PA n.º 1998-0.106.761-6

Folha de Informação n.º 518  
em 27/02/2018

CLAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA...  
AGPP - RF 647.074.2  
PGM-AJC

A conjugação de tais preceitos permite extrair que o "incentivo fiscal" objeto da Lei municipal n.º 12.350/97 não se enquadra na categoria de isenção fiscal, cujos contornos jurídicos são outros. De fato, a isenção é causa de "exclusão do crédito tributário" (artigo 175 do Código Tributário Nacional), pela qual a obrigação tributária decorrente do fato gerador é estancada pela lei<sup>5</sup>. A despeito da divergência doutrinária que ainda reina em relação ao conteúdo jurídico da isenção<sup>6</sup>, inexistente controvérsia acerca de seus principais corolários: o *não lançamento* e o respectivo *não pagamento* do tributo.

Ora, a Lei de Fachadas está adstrita a uma situação jurídica diversa, alheia à isenção fiscal, de modo que o incentivo consiste na expedição de um certificado utilizado para o efetivo pagamento do tributo. Tanto assim que, como observado pela Secretaria Municipal da Fazenda, a Administração jamais deixou de emitir as notificações de lançamento do IPTU incidente sobre os imóveis potencialmente beneficiados. Resta patente, logo, a sua descaracterização como isenção.

Relevante observar uma confusão originária em relação a tal ponto, evidenciando desde o nascedouro um equivocado entendimento do instituto. Conforme se verifica no âmbito do PA n.º 1993-0.045.430-7, que cuidou dos estudos que resultaram no PL que deu origem à Lei n.º 12.350/97, são feitas referências a isenções fiscais<sup>7</sup>.

---

sobre outros imóveis do contribuinte proprietário ou de propriedade do contribuinte patrocinador, desde que os débitos não estejam inscritos na Dívida Ativa."

<sup>4</sup> Referida portaria disciplina o procedimento específico para a concessão do benefício fiscal, fazendo-se expressão alusão ao "processo de pagamento" (item 4) para o seu auferimento, antecedido da emissão do "Certificado de Incentivo Fiscal", o qual se encontra condicionado ao *empenho* dos respectivos recursos (item 3.1.2).

<sup>5</sup> HARADA, Kiyoshi, *Direito financeiro e tributário*, 26.ed., 2017, p. 666.

<sup>6</sup> Conforme aponta Luciano Amaro, *Direito tributário brasileiro*, 14.ed., 2008, pp. 280-5.

<sup>7</sup> Cf. consta a fls. 53 de referido PA, o benefício "seria de isenção total do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana dos imóveis listados".

Do PA n.º 1998-0.106.761-6

Folha de Informação n.º 519  
em 27/02/2018

CLAUDIA IOANNOUJA DE SOUZA  
AGPP - RF 647.074.2  
PGM-AJC

Vale apontar que o Departamento Fiscal da PGM vem suscitando esta tese em juízo, conforme resposta apresentada pelo Município na exceção de pré-executividade manuseada na execução fiscal n.º 1500469-71.2015.8.26.0090. Conforme exposto pelo FISC, a "lei não concedeu isenção fiscal ao imóvel recuperado ou restaurado, mas sim conferiu ao Município o direito de obter com valor baseado no IPTU lançado no exercício da obra para o imóvel tributado, os quais podem servir como pagamento parcial ou total de IPTU (...)". Trata-se de posição acolhida pelo respectivo juízo, no sentido de que o benefício "não implica em isenção do valor do IPTU cobrado no presente feito, nos termos da referida lei".

A propósito da efetiva natureza jurídica do incentivo fiscal, merece consideração a posição da SEHAB-ATAJ, segundo a qual "o legislador optou por utilizar como mecanismo de incentivo um instrumento de direito financeiro, aplicável na fase da realização da despesa", podendo ser "classificada como uma *subvenção* ou *subsídio*" (fls. 486).

De fato, trata-se de instrumento financeiro que detém uma aproximação com o regime da *subvenção*. A despeito da equivocidade de tal figura, entende-se que o seu núcleo conceitual envolve uma prestação pecuniária (direta ou indireta) do Estado em favor de um sujeito de direito, para fins de desenvolvimento de uma atividade revestida de interesse público<sup>8</sup>.

Ora, o certificado emitido pela Administração consubstancia título passível de utilização como pagamento de IPTU referente ao próprio imóvel objeto de conservação ou a outro de domínio do proprietário ou do patrocinador. Nesse sentido, cabível enquadrar o incentivo na categoria de prestação pecuniária indireta.

<sup>8</sup> Cf. VALIM, Rafael. *A subvenção no direito administrativo brasileiro*, 2015, p. 89. *Subvenção* não se confunde com *subsídio*, "preordenados à proteção de determinados direitos fundamentais, satisfazendo diretamente interesses públicos" (ob. cit., p. 95), a exemplo dos programas de transferência em favor de pessoas em situação de vulnerabilidade social (bolsa-aluguel).

Do PA n.º 1998-0.106.761-6

Folha de Informação n.º 520  
em 27 / 02 / 2018

CLAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA  
AGPP - RF 647.074.2  
PGM-A.I.C

Acerca da incorreta equiparação entre subvenção e isenção, ensina Rafael Valim, em passagem que se destaca:

Muitos autores equiparam as subvenções às isenções tributárias, em virtude do igual resultado econômico a que rendem ensejo. Esta visão economicista, entretanto, é absolutamente inadequada (...).

(...) advertem corretamente Fernando Facury Scaff e Alexandre Coutinho da Silveira que os incentivos fiscais, de que são espécie as isenções tributárias, atal sobre a *receita pública*, ao passo que os incentivos financeiros, de que são espécies as subvenções, incidem sobre a *despesa pública*.

Não há dúvida, pois, de que a isenção e a subvenção constituem realidades jurídicas inconfundíveis, insuscetíveis, nessa medida, de igual tratamento no plano da Ciência do Direito<sup>9</sup>.

Convém observar que a Lei n.º 12.350/97 dispõe sobre a "isenção" em dois dispositivos. Pelo primeiro (artigo 2º, §2º), faz-se alusão a uma preexistente *isenção* sobre o imóvel conservado, hipótese em que o cálculo do certificado tomará como parâmetro uma percentagem do valor venal da propriedade. Pelo segundo (artigo 6º, "caput"), isenta-se o pagamento da taxa para exame e verificação de projetos, prevista no Código de Obras e Edificações, aos proprietários ou patrocinadores das obras de recuperação de imóveis beneficiados pela lei.

Verifica-se que em ambos os casos o termo "isenção" é utilizado em sua acepção jurídica adequada (artigo 175 do CTN). Tal circunstância reforça a tese de que a norma não conferiu ao incentivo fiscal, principal benefício da lei, o caráter de isenção. Se este fosse o desiderato legal, tal vocábulo teria sido expressamente empregado no artigo 1º ou em outro preceito envolvendo o conteúdo específico da benesse.

<sup>9</sup> Ob. cit., pp. 93-5.

Do PA n.º 1998-0.106.761-6

Folha de Informação n.º 521  
em 27/02/2018

LAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA  
AGPP - RF 647.074,2  
PGM-AJC

Diante de todo o exposto, conclui-se que o incentivo previsto na Lei n.º 12.350/97 não detém a natureza jurídica de isenção (artigo 175 do CTN), aproximando-se com o regime da subvenção financeira.

Como bem ressaltado pela SEHAB-ATAJ, tal premissa jurídica é fundamental, porquanto repercute na própria aplicação do instrumento. É o que será analisado nos tópicos seguintes.

## II. CÁLCULO DO BENEFÍCIO FISCAL

A questão referente ao cálculo e ao respectivo *quantum* do incentivo envolve, segundo a análise feita por esta AJC, o seu aspecto mais controverso.

De acordo com a manifestação da SEHAB-ATAJ (fls. 482/492), o valor do benefício não corresponde a 100% do IPTU do imóvel restaurando, e sim ao montante do "IPTU do exercício correspondente ao início das obras, que deve ser convertido em UFIR's e reconvertido em moeda corrente no momento com o instituto da isenção" (fls. 487).

Verifiquem-se os ditames a respeito do *quantum* do benefício financeiro tratado na Lei n.º 12.350/97. É o que dispõe o artigo 2º, *in verbis*<sup>10</sup>:

Art. 2º O incentivo fiscal de que trata esta Lei, será concedido pelo prazo de 10 (dez) anos e consistirá no recebimento, pelo proprietário do imóvel ou patrocinador, de certificado expedido pelo Poder Público.

§ 1º O certificado de que trata o "caput" deste artigo deverá equivaler ao valor do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana do imóvel recuperado ou conservado.

(...)

§ 4º O valor constante do certificado será o do exercício correspondente ao início das obras, expresso em Unidade Fiscal de Referência - UFIR, e

<sup>10</sup> Destaque nosso.

Do PA n.º 1998-0.106.761-6

Folha de Informação n.º 522  
em 27/02/2018

CLAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA  
AGPP - RF 647.074/2  
PGM-AJC

deverá ser reconvertido em moeda corrente, pelo valor dessa unidade vigente no mês de sua utilização<sup>11</sup>.

Já o Decreto n.º 37.302/98 preconiza o seguinte:

Art. 5º O valor do certificado referido no artigo anterior corresponderá ao do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, do imóvel recuperado ou conservado, lançado no exercício do início das obras, convertido em número de Unidades Fiscais de Referência - UFIR, pelo valor vigente no mês de expedição do certificado e reconvertido, em moeda corrente, pelo valor da Unidade Fiscal de Referência - UFIR, vigente no mês de sua utilização.

O questionamento que decorre de tal preceito é o seguinte: ao adotar, como parâmetro para o cálculo do benefício, o valor do IPTU do exercício correspondente ao "início das obras", as normas consideram apenas um único parâmetro temporal de aferição (qual seja, o exercício em que foram iniciadas as primeiras obras no imóvel, desconsideradas eventuais intervenções posteriores durante o prazo de 10 anos), ou, ao revés, múltiplos parâmetros temporais, ano a ano, abarcando as respectivas intervenções?

Parece-nos que as prescrições normativas estão de tal maneira redigidas que suscitam robustas dúvidas quanto à sua adequada interpretação - fator, aliás, que resta evidenciado diante do parecer da SEHAB-ATAJ e do procedimento que, segundo a mesma assessoria, vinha se utilizando até então.

A despeito disto, entende-se que as normas veiculam a primeira diretriz acima exposta, no sentido de que o início das obras corresponde à *inaugural intervenção* sobre o imóvel objeto de recuperação e/ou conservação.

<sup>11</sup> Observe-se uma potencial incongruência entre os parágrafos 1º e 4º. Conquanto o primeiro preceito pareça traçar uma total equivalência entre o valor do certificado e a integralidade do IPTU devido, o outro dispõe que o quantum do certificado tomará como parâmetro o exercício correspondente ao início das obras, atualizando-se posteriormente com base na Unidade Fiscal de Referência - UFIR. Ocorre que não pode ser emprestado ao parágrafo 1º a mesma eficácia da isenção fiscal plena, sob pena de equiparação entre os institutos, o que não se pode admitir, ante a conclusão alcançada no item anterior acerca da natureza jurídica do benefício.

Do PA n.º 1998-0.106.761-6

Folha de Informação n.º 523  
em 27/02/2018 C

CLAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA  
AGPP - RF 647.074.2  
PGM-AJC

É o que se extrai, inclusive, da regulamentação vertida na Portaria n.º 049/PREF/99, que disciplina de modo minucioso o respectivo procedimento para a concessão do incentivo fiscal. Inicialmente, deve ser autuado processo para a concessão *per se* do incentivo fiscal, antecedido da apresentação de diversos documentos, entre os quais "cópia da cartela do IPTU/TAXAS correspondente ao exercício de início das obras ou do protocolamento, conforme o caso" (item 1, I, da portaria)<sup>12</sup>. Posteriormente, para a efetiva utilização do incentivo, faz-se necessário outro processo, o de pagamento, com a apresentação pelo beneficiário dos documentos estampados no item 4 do ato normativo<sup>13</sup>. Já o item 11 faz alusão aos "anos subsequentes", nos quais deverão ser repetidos os procedimentos descritos "a partir do subitem 3.1" da portaria, *pari passu* à realização de vistorias para verificar a manutenção das edificações. Verifica-se, portanto, que a exigência referente à apresentação da cartela de IPTU correspondente ao exercício de "início das obras" é feita uma única vez, quando da autuação do processo originário.

Assim, uma adequada interpretação dos preceitos permite deduzir o seguinte procedimento: **1º)** o cálculo inicial do certificado corresponde a um valor equivalente ao IPTU do exercício correspondente ao início das obras<sup>14</sup>; **2º)** Tal *quantum* deve ser expresso em Unidade Fiscal de Referência - UFIR, que servirá como parâmetro para o auferimento do benefício durante o respectivo prazo<sup>15</sup>; **3º)** Ao longo do interregno para a concessão do benefício, deve haver a sua reconversão/atualização em moeda corrente, com base no mês de sua fruição.

<sup>12</sup> Os itens 1 a 3 da Portaria n.º 049/PREF/99 disciplinam o processo no âmbito do qual é emitida a Certidão de Incentivo Fiscal (denominado processo "mãe" pelo seu item 13.2).

<sup>13</sup> Os itens 4 a 9 tratam do procedimento específico para pagamento.

<sup>14</sup> No caso de obras de reforma iniciadas antes da vigência da Lei n.º 12.350/97, o certificado corresponderá ao IPTU lançado no exercício do protocolamento do respectivo pedido (artigo 5º, §1º, do diploma).

<sup>15</sup> Vale frisar que a UFIR foi objeto de extinção pela Medida Provisória n.º 1973-67, do ano de 2000, com disciplina pela Lei municipal n.º 13.105/2000.

8

Do PA n.º 1998-0.106.761-6

Folha de Informação n.º 524  
em 27/02/2018

ELAÍDIA JOANNOU A. DE SOUZA  
AGPP - RF 647.074.2  
PGM-AJC

### III. PERÍODO DE CONCESSÃO DO BENEFÍCIO NO CASO

#### CONCRETO

SEHAB-ATAJ tece ponderações acerca do prazo de 10 (dez) anos, interregno de concessão do benefício, notadamente em relação ao seu termo inicial. De acordo com a Assessoria Jurídica, que traçou um breve histórico procedimental, com destaque para a paralisação do processo por três anos, o requerente fazia jus à emissão de certificado válido entre os anos de 1999 e 2008.

Verifica-se, de fato, que o benefício foi requerido em maio de 1998. Em novembro do mesmo ano, entendeu-se pelo cabimento de sua concessão (fls. 127/128). Em fevereiro de 1999, o expediente foi encaminhado para a então Secretaria Municipal de Finanças para providências tendentes à reserva e ao empenho dos recursos adstritos ao incentivo fiscal (fls. 117/118), com manifestação do Departamento de Rendas Mobiliárias a fls. 125/126. Observe-se que no mesmo período (fevereiro de 1999), houve requerimento de aproveitamento do valor do benefício relativo a outros imóveis de propriedade dos requerentes. No entanto, não consta apreciação do pleito.

Ocorre que, após tal processamento, consta manifestação de julho de 2002 (fls. 159), demonstrando a paralisação do processo por mais de dois anos. Consta a existência de débitos inscritos na dívida ativa, o que, segundo apontou SEHAB-ATAJ, impedia a utilização do benefício. Como os débitos foram incluídos em programa de parcelamento em março de 2002, compreendeu-se que inexistiam impedimentos para o reconhecimento do benefício (fls. 169). Diante de tal contexto, passou-se a entender que o termo a *quo* para a concessão do benefício seria o ano de 2003, entendimento refutado pela SEHAB-ATAJ, sob o argumento de que o "impedimento à concessão do benefício causado pelo próprio requerente não é motivo para o diferimento do seu termo inicial" (fls. 489).



Do PA n.º 1998-0.106.761-6

Folha de Informação n.º 525  
em 27/02/2018

LAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA  
AGPP - RF 647.074.2  
PGM-AJC

Conquanto a premissa jurídica tomada pelo SEHAB-ATAJ esteja correta, não se tem como precisa a causa da paralisação do processo administrativo, tampouco a razão impeditiva de seu prosseguimento. Com efeito, entre as fls. 125/128<sup>16</sup> e 129 há um interregno de aproximadamente três anos, sem qualquer referência expressa ao motivo para tanto. Verifique-se, demais, que não consta nos presentes autos o documento representativo do certificado de incentivo fiscal quando da concessão do primeiro benefício.

Tais circunstâncias não permitem concluir - mas apenas presumir, como exposto pelo SEHAB-ATAJ -, a causa da paralisação, de modo a exigir uma análise a propósito pela Pasta interessada. Incabível estabelecer-se uma consequência jurídica de um processamento nebuloso, motivo pelo qual cabível sejam instados esclarecimentos a respeito, a despeito do tempo transcorrido<sup>17</sup>. Após a respectiva verificação, caso remanesça dúvida jurídica pela Pasta, o presente poderá ser reencaminhado a esta Procuradoria Geral do Município.

#### IV. ANUÊNCIA DOS POTENCIAIS BENEFICIÁRIOS

O derradeiro ponto suscitado pelo SEHAB-ATAJ diz respeito à comprovação da qualidade de beneficiário do incentivo fiscal.

Considerando que o ordenamento aponta a possibilidade de seu auferimento pelo *proprietário* ou pelo *patrocinador* (artigo 1º da Lei n.º 12.350/97), e haja vista o requerimento inicial ter sido realizado pelo patrocinador, sucedido de solicitação pelo proprietário, a Assessoria Jurídica entende que os atuais titulares do domínio deveria comprovar a anuência dos patrocinadores.

<sup>16</sup> Vale ressaltar que a disposição das folhas não observa a sequência cronológica.

<sup>17</sup> Com efeito, considerando que a concessão de benefícios fiscais com base na Lei n.º 12.350/97 envolve a autuação de diversos processos administrativos (cf. item 13.2 da Portaria PREF n.º 49/99), conveniente uma elucidação sobre eventuais processamentos entre os anos de 1998/1999 e 2002.

Do PA n.º 1998-0.106.761-6

Folha de Informação n.º 526  
em 27/02/2018

LAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA  
AGPP - RF 647.074.2  
PGM-AJC

A relação entre o proprietário do imóvel restaurado/conservado e o respectivo patrocinador é objeto de regulamentação pelo Decreto n.º 37.302/98, no seguintes sentido<sup>18</sup>:

Art. 3º Para os efeitos deste Decreto, entende-se por:

(...)

III - Patrocinador: a pessoa física ou jurídica que se proponha a financiar ou custear, total ou parcialmente, o projeto e a execução de obras de recuperação ou conservação externa em imóveis de terceiros, com anuência expressa do proprietário do referido imóvel.

Art. 6º A concessão do incentivo fiscal, bem como sua renovação, será solicitada pelo beneficiário anualmente, no início de cada exercício, mediante requerimento protocolado na Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB, instruído com os seguintes documentos:

(...)

XI - Em se tratando de patrocinador, cópia do respectivo contrato ou instrumento jurídico equivalente, onde conste a expressa anuência do proprietário e comprometimento do patrocinador na realização da recuperação.

No mesmo sentido as prescrições da Portaria PREF n.º 49/99<sup>19</sup>.

Verifica-se, portanto, condição indispensável para que o patrocinador afigure o benefício, consistente na expressa autorização do proprietário, o que se ajusta à lógica jurídica do incentivo.

No caso concreto, em que aparentemente deu-se uma inversão desta lógica, não se entende necessária qualquer anuência expressa do patrocinador em favor do proprietário, mesmo porque o tempo transcorrido desde o requerimento inicial faz supor uma concordância tácita em eventual sucessão pelo proprietário, detentor primário do benefício.

<sup>18</sup> Nosso o destaque.

<sup>19</sup> Conforme item I, XI, *in verbis*: "Em se tratando de patrocinador, cópia do respectivo contrato ou instrumento jurídico equivalente, onde conste a expressa anuência do proprietário e comprometimento do patrocinador na realização da recuperação." (destaque nosso)

Do PA n.º 1998-0.106.761-6

Folha de Informação n.º 527  
em 27/02/2018 C -

CLAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA  
AGPP - RF 647.074.2  
PGM-AJC

#### V. REPERCUSSÕES

Não é possível aferir se a eventual inadequação apontada pela SEHAB-ATAJ atinge pontualmente o caso *in comento*, ou se representa prática de amplo espectro, abarcando o procedimento de aplicação geral do incentivo fiscal previsto na Lei n.º 12.350/97.

Trata-se, contudo, de verificação que merece ser remetida a momento ulterior, a ser verificada pela SEHAB, após a consolidação da interpretação a ser dada ao regime jurídico de mencionado benefício.

#### VI. CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, conclui-se o seguinte:

(i) O incentivo previsto na Lei n.º 12.350/97 não detém a natureza jurídica de isenção (artigo 175 do CTN), aproximando-se com o regime da *subvenção*.

(ii) Partindo-se da premissa que não se trata de isenção, o cálculo do benefício deve estrita obediência ao quanto preconizado no art. 2º, §4º, da Lei n.º 12.350/97 c/c. o art. 5º, "caput", do Decreto municipal n.º 37.302/98, e em conformidade com o procedimento regulamentado pela Portaria PREF n.º 49/99.

(iii) Não se entende como sendo necessária, no presente caso, a autorização do patrocinador para o auferimento do benefício pelo proprietário.

No tocante ao período de concessão aplicável *in casu*, convém uma melhor elucidação das tramitações no período inicial de concessão do incentivo, devendo ser levado em consideração o conjunto dos processos administrativos envolvendo o ora interessado. Após a respectiva verificação, caso remanesça dúvida jurídica pela Pasta, o presente poderá ser

8

Do PA n.º 1998-0.106.761-6

Folha de Informação n.º 528  
em 27/02/2018 C

reencaminhado a esta Procuradoria Geral do Município, nos termos da Portaria  
Portaria conjunta n.º 6/2013-SNJ.PGM.

À consideração superior.

São Paulo, 14 de fevereiro de 2018.

  
**RODRIGO BORDALO RODRIGUES**  
Procurador Assessor – AJC  
OAB/SP 183.508  
PGM

CLAUDIA IOANNOUA DE SOUZA  
AGPP - RF 647.074.2  
PGM-AJC

Do PA n.º 1998-0.106.761-6

Folha de Informação n.º 529

em 27/02/2018 C.  
CLAUDIA TOANNOU A. DE SOUZ  
AGPP - RF 647.074.2  
PGM-A.IC

**INTERESSADOS:** BRITCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS LTDA. E OUTRA

**ASSUNTO:** Incentivo fiscal. Lei municipal n.º 12.350/97 (Lei de  
Fachadas).

**Cont. da Informação n.º 0152/2018 - PGM-AJC**

**PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO  
Senhor Procurador Geral**

Encaminho a manifestação da Assessoria Jurídico-Consultiva  
desta Coordenadoria Geral, que acolho integralmente.

São Paulo, / /2018.



**TICIANA NASCIMENTO DE SOUZA SALGADO  
COORDENADORA GERAL DO CONSULTIVO SUBSTITUTA  
OAB/SP 175.186  
PGM / AJC**

Do PA n.º 1998-0.106.761-6

Folha de Informação n.º 530  
em 27/02/2018

**INTERESSADOS:** BRITCO DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS LTDA. E OUTRA

**ASSUNTO:** Incentivo fiscal. Lei municipal n.º 12.350/97 (Lei de  
Fachadas).

JULIA IOANNOU A. DE SOUZA  
AGPP - RF 647.074.2  
PGM-AJC

**Cont. da Informação n.º 0152/2018-PGM-AJC**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

**Senhor Secretário**

Encaminho o presente com a manifestação da  
Coordenadoria Geral do Consultivo, que acompanho integralmente, no seguinte  
sentido:

(i) O incentivo previsto na Lei n.º 12.350/97 não detém a  
natureza jurídica de isenção (artigo 175 do CTN), aproximando-se com o regime  
da *subvenção*.

(ii) Partindo-se da premissa que não se trata de isenção, o  
cálculo do benefício deve estrita obediência ao quanto preconizado no art. 2º,  
§4º, da Lei n.º 12.350/97 c/c. o art. 5º, "caput", do Decreto municipal n.º  
37.302/98, e em conformidade com o procedimento regulamentado pela Portaria  
PREF n.º 49/99.

(iii) Não se entende como sendo necessária, no presente  
caso, a autorização do patrocinador para o auferimento do benefício pelo  
proprietário.


Do PA n.º 1998-0.106.761-6


Folha de Informação n.º 531  
em 27/02/2018 C

No tocante ao período de concessão aplicável *in casu*, convém uma melhor elucidação das tramitações no período inicial de concessão do incentivo, devendo ser levado em consideração o conjunto dos processos administrativos envolvendo o ora interessado. Após a respectiva verificação, caso remanesça dúvida jurídica pela Pasta, o presente poderá ser reencaminhado a esta Procuradoria Geral do Município, nos termos da Portaria Portaria conjunta n.º 6/2013-SNJ.PGM.

CLAUDIA IOANNOU A. DE SOUZA  
AGPP - RF 647.074.2  
PGM-AJC

São Paulo, 27 / 02 / 2018.

  
**RICARDO FERRARI NOGUEIRA**  
**PROCURADOR GERAL DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**OAB/SP 175.805**  
**PGM**

  
RBR  
PA106761-lei de fachadas