PREFEITURA DE
SÃO PAULO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PGM/COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO
Viaduto do Chá, 15 - Bairro Centro - São Paulo/SP
Telefone:

PROCESSO 6017.2023/0019122-5

Parecer PGM/CGC Nº 152088277

EMENTA N. 12.387

Administrativo. Tutela do patrimônio cultural. Programa PROCENTRO. Incentivo fiscal. Lei nº 12.350/1997. Decreto nº 37.302/1998. Portaria PREF nº 49/1999, atualizada pela Portaria PREF nº 128/2022. Distinção normativa entre a concessão inicial e as renovações anuais. Competência organizatória da Administração para disciplinar o rito procedimental *secundum legem*. Inexistência de imposição normativa para manifestação técnica formal da SMC/DPH como requisito de renovação anual do benefício fiscal. Interpretação estrita da Portaria PREF nº 49/1999. Possibilidade de consulta ao órgão de preservação quando identificadas pendências técnicas objetivamente justificadas.

INTERESSADA: COMPANHIA DE GÁS DE SÃO PAULO – COMGÁS

ASSUNTO: Consulta sobre a necessidade de manifestação técnica da SMC/DPH nas renovações anuais do benefício fiscal previsto na Lei Municipal nº 12.350/1997 (Programa PROCENTRO).

Informação n° 222/2026 - PGM.AJC

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Coordenadoria Geral do Consultivo

Senhora Coordenadora Geral

Trata-se de consulta formulada pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL acerca da necessidade de manifestação técnica da Secretaria Municipal de Cultura, por meio do Departamento do Patrimônio Histórico – SMC/DPH, nos processos anuais de renovação do benefício fiscal previsto na Lei Municipal nº 12.350/1997.

Consoante se verifica, o presente procedimento tem origem no Mandado de Segurança nº 1018320-19.2023.8.26.0053 impetrado pela COMGÁS, no qual a companhia buscou suspender a exigência do pagamento integral do IPTU do ano de 2023, até a apreciação do pedido de renovação do certificado de incentivo fiscal, nos termos do art. 2º, § 5º, da Lei Municipal nº 12.350/1997.

Ocorre que, durante a tramitação do presente expediente - paralelamente à de outros -, sobreveio controvérsia sobre o ponto objeto da consulta dirigida a esta PGM. De um lado, a SP-Urbanismo, por meio do Núcleo de Paisagem Urbana (doc. 083855429 e 125405735) e da Gerência Jurídica (doc. 084493617 e 125456285), entende ser obrigatória a oitiva do DPH não apenas nas concessões iniciais, mas também nas *renovações*, a partir da interpretação dos arts. 6º a 8º do Decreto nº 37.302/1998. Assim, sustenta que a Portaria PREF nº 49/1999, por sua natureza infralegal, não afastou a exigência de manifestação dos órgãos de preservação, devendo ser interpretada de forma sistemática e integrada ao Decreto. Em igual sentido o entendimento da SMUL/ATAJ (parecer doc. 086712215 - SEI nº 6068.2023/0001794-0), que aponta a necessidade de manifestação do DPH, ao concluir inexistir conflito entre o Decreto nº 37.302/1998 e a Portaria PREF nº 49/1999, por considerar que o primeiro possui alcance geral, aplicável à concessão e à renovação do benefício, enquanto a segunda disciplinaria apenas a concessão inicial, admitindo-se sua aplicação analógica às renovações. Recorda, ainda, que a SMC/AJ, em parecer anterior (Parecer doc. 077072276 – SEI nº 6014.2022/0000294-7), já havia reconhecido a possibilidade de aplicação analógica da Portaria, nos moldes do item 2 da Portaria PREF nº 49/1999.

De outro lado se apresenta a posição da SMC/AJ (parecer doc. 106600096), segundo a qual a vistoria anual cabe exclusivamente ao PROCENTRO, sem necessidade de nova manifestação do DPH ou do CONPRESP, conforme os itens 11 a 11.2 da Portaria PREF nº 49/1999. SMC/DPH (doc. 106604485) e o SMC/GAB (doc. 107416828) acompanham tal entendimento.

Diante da divergência acima relatada, a SMUL remeteu o expediente a esta Procuradoria Geral do Município (doc. 126854214), para dirimir o conflito interpretativo.

<u>É o relatório</u>.

As posições externadas pelos órgãos envolvidos revelam controvérsia interpretativa genuína, cujos fundamentos, de ambos os lados, são juridicamente sustentáveis. Não se está, portanto, diante de erro manifesto de exegese, mas de legítima divergência hermenêutica decorrente da estrutura normativa em análise.

Com efeito, a posição sustentada pela SP-Urbanismo e pela SMUL/ATAJ tem respaldo textual nos arts. 6º a 8º do Decreto nº 37.302/1998, cujos comandos, lidos isoladamente, não distinguem de modo expresso entre a concessão inicial e as renovações anuais no que toca à oitiva dos órgãos de preservação. A partir dessa leitura, é compreensível a conclusão de que a manifestação da SMC/DPH constituiria requisito aplicável a ambas as fases. Por outro lado, a posição da SMC encontra amparo na literalidade da Portaria PREF nº 49/1999, cuja disciplina procedural específica para as renovações – consubstanciada no item 11 e subitens – não contempla nova manifestação do DPH ou do CONPRESP como etapa obrigatória.

A despeito da controvérsia, **compreende-se que o entendimento da**

Secretaria Municipal de Cultura e Economia Criativa – SMC merece prevalecer. Com efeito, da leitura conjugada da Lei Municipal nº 12.350/1997, do Decreto nº 37.302/1998 e, principalmente, da Portaria PREF nº 49/1999 (atualizada pela Portaria nº 128/2022) não se extrai exigência legal que imponha, como requisito para a renovação anual do incentivo fiscal, a manifestação técnica da SMC/DPH, sem prejuízo, contudo, de sua consulta quando identificadas pendências técnicas ou circunstâncias que recomendem análise especializada do órgão de preservação.

Para delimitar o alcance desta conclusão, convém retomar o rito do incentivo fiscal instituído no âmbito do PROCENTRO. Nos termos da Lei Municipal nº 12.350/1997, o benefício fiscal é concedido por meio de Certificado de Incentivo Fiscal, pelo prazo de 10 (dez) anos, com a finalidade de incentivar a recuperação externa e a conservação de imóveis situados na Área Especial de Intervenção.

O procedimento tem início com a apresentação de requerimento formal à SMUL, no início de cada exercício, tanto para a concessão inicial quanto para as renovações anuais, instruído com a documentação prevista no art. 6º do Decreto nº 37.302/1998. Na fase de concessão inicial, o benefício depende da aprovação do projeto de recuperação ou do estado de conservação do imóvel pela Comissão PROCENTRO, nos termos do art. 3º da Lei nº 12.350/1997. Essa deliberação é precedida de exame técnico da Comissão, com a oitiva dos órgãos competentes, especialmente da SMC, por meio de seu DPH e do CONPRESP, conforme dispõe o art. 8º do Decreto nº 37.302/1998.

O rito administrativo dessa fase encontra-se ainda mais detalhado na Portaria PREF nº 49/1999, atualizada pela Portaria PREF nº 128/2022. Nos termos de seu item 2, após a abertura do processo, o PROCENTRO promove o encaminhamento sucessivo do expediente aos órgãos competentes para emissão das manifestações técnicas, com retorno à Comissão a cada etapa. É nessa etapa, de fato, que se exigem os pareceres da SMC/DPH, do CONPRESP, da SUB-SÉ e da SF.

Concluída a instrução, o processo é submetido à plenária da Comissão PROCENTRO para deliberação final. Aprovada a concessão, seguem-se o despacho autorizatório, a publicação no Diário Oficial do Município, a emissão da Nota de Reserva e do empenho, culminando na expedição do Certificado de Incentivo Fiscal (item 3.1).

Compete, ainda, à Comissão PROCENTRO acompanhar o início e a execução das obras, bem como verificar a manutenção do imóvel. Constatada paralisação, execução em desconformidade com o projeto aprovado ou descaracterização do bem, o certificado será cancelado, com comunicação à Secretaria da Fazenda para a cobrança do valor do benefício usufruído (itens 2.1 e 2.2).

Superada a etapa de concessão inicial, a Portaria apresenta o rito específico para sua renovação anual:

> 11 – **Nos anos subsequentes**, o Procentro fará as devidas vistorias para verificar a manutenção das edificações. Os resultados serão encaminhados à plenária da Comissão Procentro para análise. Mediante aprovação da plenária, para continuação do incentivo fiscal durante o prazo estipulado na Lei Municipal 12.350/97, **o Procentro repetirá os procedimentos descritos a partir do subitem 3.1 desta Portaria**.
>
> 11.1 – A cada renovação de concessão do incentivo fiscal, o processo sairá da custódia para juntada de documentos decorrentes das providencias descritas no item 11 desta Portaria.

> 11.2 – O contribuinte proprietário ou patrocinador, por sua vez, deverá entregar os documentos relacionados no item 4 desta Portaria, diretamente ao Procentro, que juntá-los ao processo de pagamento já existentes. (negrito nosso)

Consoante se nota do item 11, é atribuída ao PROCENTRO a realização das vistorias anuais e a submissão do resultado à plenária, sem qualquer menção à nova manifestação ou parecer técnico do DPH ou do CONPRESP, como exigido no item 2 da mesma portaria, atinente à fase de concessão inicial.

Assim, a aparente tensão entre os dois diplomas (decreto e portaria) dissolve-se quando se reconhece a função normativa própria de cada qual no sistema de fontes que rege o PROCENTRO. O Decreto, ao referir-se aos órgãos competentes para a instrução do processo, o faz em termos gerais, sem estabelecer, com precisão, a forma, o momento e a extensão dessa participação em cada fase procedimental. Essa generalidade é ínsita à natureza regulamentar do ato, que fixa parâmetros de organização sem descer ao detalhamento operacional. Evidentemente, a referência regulamentar contida no art. 8º à SMC, ao DPH e ao CONPRESP diz respeito à atuação destes órgãos à luz da competência própria de cada qual, nos contextos em que tais atribuições sejam exigíveis.

É precisamente essa lacuna de operacionalização que a Portaria PREF nº 49/1999 vem preencher, no legítimo exercício da competência conferida pelo art. 11 do próprio Decreto. Ao disciplinar, de modo específico, o rito das renovações anuais no item 11, atribuindo ao PROCENTRO a realização das vistorias e a submissão dos resultados ao plenário – sem reproduzir o encaminhamento sucessivo aos órgãos técnicos externos previsto no item 2 para a concessão inicial –, a Portaria não contraria o Decreto, mas o complementa com o grau de concretude necessário à sua aplicação.

Afasta-se, assim, a dubiedade que a leitura isolada do Decreto poderia ensejar: a participação dos órgãos de preservação existe, mas se dá, na fase renovatória, no âmbito da deliberação colegiada da própria Comissão PROCENTRO, e não como etapa autônoma e prévia de instrução. Trata-se, em suma, de relação de complementaridade e especificidade normativa, e não de antinomia.

Assim, revela-se acertada a posição firmada pela SMC/AJ (doc. 106600096 – 6068.2023/0001794-0), ao concluir que não há lacuna a ser colmatada pelo recurso da analogia para fins de aplicação geral do disposto no item 2 da Portaria PREF nº 49/1999, porquanto o item 11 do mesmo ato normativo, acima reproduzido, veicula norma específica e afasta expressamente a incidência da norma procedimental contemplada em indigitado item 2.

Evidentemente, *diante de dúvidas técnicas relevantes*, tais como apontamentos constantes de outros expedientes técnicos ou a identificação, pela própria SP-Urbanismo, de pendências que demandem apreciação especializada em matéria de preservação do patrimônio cultural, *poderá ser promovida a consulta à SMC/DPH*, em lógica colaborativa e cooperativa, sempre que as circunstâncias do caso concreto assim o recomendarem.

No que se refere ao caso concreto, registre-se que se estabeleceu, ao longo dos anos, uma prática administrativa de consulta ao órgão de preservação, derivada de arranjo operativo estabelecido entre a então SEHAB e a SMC/DPH. Observa-se, portanto, que se tratou de deliberação administrativa entre as Secretarias, e não de etapa vinculante imposta pela legislação de regência. O arranjo explica o fato de que, nos exercícios de 2015, 2016 e 2017, as renovações do incentivo fiscal formuladas pela COMGÁS foram todas encaminhadas ao DPH,

oportunidade em que o órgão atestou o bom estado de conservação das fachadas e se manifestou favoravelmente à renovação do benefício (cf. 2015: fls. 184/206; 2016: fls. 359/360 do doc. 069958233; e 2017: fls. 212/215 do doc. 069922770).

Nesse interregno, a COMGÁS apresentou, em 20/02/2020, de forma paralela, pedido de aprovação "as built" das obras de conservação executadas no Complexo Industrial do Gasômetro, por meio de requerimento de Atestado de Conservação e Preservação, nos termos da Resolução CONPRESP nº 23/2015, autuado sob Processo SEI nº 6025.2020/0004408-5. A instauração desse procedimento autônomo atraiu, por força de seu regramento próprio, a atuação técnica do Departamento do Patrimônio Histórico - DPH, a quem compete, nos termos dos arts. 1º, 2º e 9º, caput e §1º, da Resolução CONPRESP nº 23/2015, a análise técnica especializada do estado de conservação do imóvel e dos elementos construtivos e arquitetônicos objeto das obras de conservação executadas, com base nos critérios normativos aplicáveis, mediante a apreciação do diagnóstico técnico e da documentação correlata.

Nessa conjuntura, o SMC/DPH, no exercício de sua competência técnica, identificou pendência relacionada à substituição dos vidros verdes do Edifício Operacional, considerada relevante para a preservação da integridade do projeto original de restauro do Conjunto Industrial do Gasômetro. A partir dessa constatação técnica e da interpretação dos arts. 2º, §§ 5º e 6º, e do art. 5º, Lei nº 12.350/1997, tanto a SMC/DPH quanto a SP-Urbanismo compreenderam que a pendência identificada no procedimento de emissão do Atestado de Conservação impedia a renovação do benefício fiscal do PROCENTRO.

Referida vinculação pode ser expressamente observada na manifestação da SMC/DPH constante às fls. 528 e 530 do doc. 069922770, no Processo SEI nº 6068.2022/0008221-0, referente à análise conjunta dos pedidos de renovação dos exercícios de 2018, 2019, 2020, 2021 e 2022, bem como no histórico técnico elaborado pela SP-Urbanismo (fls. 596/600 do mesmo documento). Por conseguinte, estabeleceu-se uma conexão fática entre os dois procedimentos: o de renovação do benefício fiscal e o de emissão do Atestado de Conservação, na medida em que ambos tratavam da mesma realidade material, qual seja, a aferição do estado de conservação do imóvel.

Após a conclusão das obras de conservação e a regularização das pendências técnicas apontadas, o SMC/DPH, por meio de seu Núcleo de Intervenções no Patrimônio Privado - DPH-NIPP1, proferiu manifestação em 07/05/2025, informando que o Parecer Técnico nº 125083510, favorável à emissão do Atestado de Conservação, teve por "intuito dar andamento aos pedidos de renovação do benefício fiscal de IPTU referentes aos exercícios de 2020, 2021 e 2022, vinculados aos Processos SEI nº 6014.2022/0000294-7 e nº 6017.2019/0005897-8". Assim, concluídas as pendências técnicas então identificadas pelo SMC/DPH – relacionadas, repita-se, à substituição dos vidros verdes do Edifício Operacional –, o órgão de preservação expediu o despacho de doc. 128808866, pelo qual atestou o bom estado de conservação do Complexo, declarando sua conformidade com os requisitos da Resolução CONPRESP nº 23/2015.

A atuação do DPH, contudo, deve ser compreendida no *contexto específico do caso concreto*, marcado pela existência de pendência técnica anterior, não se confundindo com o reconhecimento de vinculação normativa necessária e automática entre o procedimento de emissão do Atestado de Conservação e o rito legal das renovações anuais do incentivo fiscal previsto na Lei Municipal nº 12.350/1997, sob pena de se introduzir, por via interpretativa, requisito não previsto no regime legal do PROCENTRO.

Soma-se a isso o entendimento mais recente da SMC/AJ (doc. 106604917 – julho/2024) que parece afastar a prática administrativa então adotada, em 2013, em favor da estrita observância do rito legal.

Em hipótese diversa, na qual não existisse um expediente de Atestado de Conservação em tramitação ou inexistisse pendência técnica submetida ao DPH, nada impediria que a própria SP-Urbanismo, na qualidade de órgão coordenador do PROCENTRO, analisasse o laudo técnico apresentado pela COMGÁS, verificasse a manutenção das fachadas e submetesse sua conclusão ao plenário da Comissão PROCENTRO, sem necessidade de manifestação formal da SMC/DPH.

Por fim, ressalta-se a possibilidade de futura alteração normativa, conforme se observa no âmbito dos Processos SEIs nº 6068.2025/0006536-1 e 6068.2024/0011619-3, com vistas a vincular o procedimento do incentivo fiscal à emissão do Atestado de Conservação.

Diante do exposto, conclui-se que **não há imposição normativa que condicione a renovação anual do benefício fiscal, previsto na Lei Municipal nº 12.350/1997, à emissão de manifestação técnica formal da Secretaria Municipal de Cultura, por meio do Departamento do Patrimônio Histórico – SMC/DPH, sem prejuízo da possibilidade de consulta ao órgão de preservação quando presentes elementos objetivos que justifiquem tal providência**.

À consideração superior.

RODRIGO BORDALO RODRIGUES

Procurador do Município Assessor – AJC

OAB/SP 183.508

De acordo.

JOSÉ FERNANDO FERREIRA BREGA

Procurador Assessor Chefe – AJC

OAB/SP 173.027

Rodrigo Bordalo Rodrigues
Procurador(a) do Município
Em 20/03/2026, às 16:12.

Jose Fernando Ferreira Brega
Procurador(a) do Município
Em 20/03/2026, às 17:20.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://processos.prefeitura.sp.gov.br, informando o código verificador **152088277** e o código CRC **4C9A0F5B**.

PREFEITURA DE
SÃO PAULO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PGM/COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO
Viaduto do Chá, 15 - Bairro Centro - São Paulo/SP
Telefone:

PROCESSO 6017.2023/0019122-5

Encaminhamento PGM/CGC Nº 152156251

INTERESSADA: COMPANHIA DE GÁS DE SÃO PAULO – COMGÁS

ASSUNTO: Consulta sobre a necessidade de manifestação técnica da SMC/DPH nas renovações anuais do benefício fiscal previsto na Lei Municipal nº 12.350/1997 (Programa PROCENTRO).

Cont. da Informação n° 222/2026-PGM.AJC

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Senhora Procuradora Geral

Encaminho o presente com a manifestação da Assessoria Jurídico-Consultiva desta Coordenadoria Geral, que acolho, propondo a remessa para a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, com ciência à SP-Urbanismo e à Secretaria Municipal de Cultura.

TICIANA NASCIMENTO DE SOUZA SALGADO

Procuradora Coordenadora Geral do Consultivo - CGC

OAB/SP nº 175.186

TICIANA NASCIMENTO DE SOUZA SALGADO
Procurador(a) Chefe
Em 23/03/2026, às 14:35.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://processos.prefeitura.sp.gov.br, informando o código verificador **152156251** e o código CRC **1E5F2A1D**.

PREFEITURA DE
SÃO PAULO

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO
PGM/COORDENADORIA GERAL DO CONSULTIVO
Viaduto do Chá, 15 - Bairro Centro - São Paulo/SP
Telefone:

PROCESSO 6017.2023/0019122-5

Encaminhamento PGM/CGC Nº 152161812

INTERESSADA: COMPANHIA DE GÁS DE SÃO PAULO – COMGÁS

ASSUNTO: Consulta sobre a necessidade de manifestação técnica da SMC/DPH nas renovações anuais do benefício fiscal previsto na Lei Municipal nº 12.350/1997 (Programa PROCENTRO).

Cont. da Informação n° 222/2026-PGM.AJC

SMUL

Senhora Secretária

Nos termos do encaminhamento promovido no doc. SEI 126854214, encaminho com a manifestação da Coordenadoria Geral do Consultivo, que acolho integralmente.

SMC

Senhor Secretário

SP-Urbanismo

Senhor Presidente

Para ciência das conclusões alcançadas por esta Procuradoria Geral do Município.

LUCIANA SANT'ANA NARDI

Procuradora Geral do Município

OAB/SP n. 173.307

Luciana Sant Ana Nardi
Procurador(a) Geral do Município
Em 17/03/2026, às 12:15.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site http://processos.prefeitura.sp.gov.br, informando o código verificador **152161812** e o código CRC **42316EEB**.