

À

Prefeitura Municipal de São Paulo

Secretaria Municipal da Fazenda

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITÁLIA, CNPJ nº 54.069.489/0001-87, localizado na Av. São Luiz, 50, por seu procurador (**DOC.1**), vem, tempestivamente, nos termos do §2º do art. 94 do Decreto, 52.884/2021, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas, impugnar os lançamentos tributários imobiliários atribuídos às unidades autônomas componentes do referido Condomínio, cujos contribuintes fiscais foram arrolados no processo SEI nº SEI 6017-2020-0.005.291-2 (referência 7.006.981-6), relativo à Operação de Verificação de Imóveis – OVI.

Da legitimidade

Consoante deliberação ocorrida na Assembleia Geral Ordinária, realizada em 31/03/2022, cuja Ata segue acostada (**DOC.2**), na qual também foi reconduzido o senhor Sindico, os condôminos do Edifício Itália nomearam o Condomínio para representá-los perante a municipalidade, outorgando poderes para a impugnação daqueles lançamentos, notadamente diante da constatação de que significativa parte das razões para os acréscimos dos valor dos tributos aplicados às unidades autônomas decorreriam de acréscimos de área e modernizações supostamente ocorridas nas áreas condominiais comuns, ensejando, de tal modo, a oposição coletiva contra os lançamentos.

Da Interposição do Recurso

A Secretaria da Finanças possui sistema próprio para o recebimento e processamento de pedidos de revisão de lançamentos tributários, determinado o cumprimento de uma série de passos, inclusive da apresentação de documentos.

Essa sistemática foi intitulada de SAV – Solução de Atendimento Virtual, o que evidentemente cumpre a função de dar transparência, celeridade e facilitar o acesso aos setores competentes da Secretaria das Finanças.

Ocorre que o SAV, conforme se verifica da leitura de seus manuais e telas do sistema, foi estruturado para que os contribuintes individuais interpusessem recursos e questionamentos, o que não convém para este caso concreto, não apenas para os contribuintes como, especialmente, para a Administração.

Importa lembrar que dentre os princípios norteadores da Administração Pública estão os da Eficácia e Economicidade, sendo absolutamente inútil e custoso, tanto para o contribuinte quanto para a Municipalidade, exigir que cada proprietário interponha recurso autônomo, quando a argumentação dos recursos seria exatamente a mesma, valendo salientar que o Condomínio Edifício Itália possui 230 (duzentos e trinta) contribuintes.

Ora, os Condôminos, em assembleia, nomearam o Condomínio para representá-los, até porque, como se certificará, as justificativas para o aumento dos valores do Imposto Predial e Territorial decorreriam grandemente de áreas condominiais comuns.

Desta feita, sendo evidente que a existência de um sistema para a interposição de recursos não pode cercear o constitucional direito de petição, mais ainda diante da constatação de que o programa existente se mostra inadequado para o recebimento e julgamento de demanda que possuem características específicas como as ora apresentadas.

Assim, considerando os princípios de economicidade e eficiência, objetivando mitigar o ingresso de uma infinidade de recursos repetitivos demandando um trabalho hercúleo e desnecessário também para os julgadores, resta necessário o acolhimento do pedido de processamento único do recurso do Condomínio

Edifício Itália, representando as unidades autônomas formadoras do condomínio.

Dos Lançamentos Impugnados

Os lançamentos ora impugnados derivam de apontamentos consolidados na Operação de Verificação de Imóveis – OVI, Processo Administrativo SEI 6017-2020-0.005.291-2 (referência 7.006.981-6), que teve por sujeito passivo originário o Circolo Italiano – San Paolo, CNPJ nº 61.700.225-0001-45, contribuinte fiscal 006.064.0918-1, sendo tal operação estendida aos contribuintes adjacentes, a saber, todas as unidades autônomas do Condomínio Edifício Itália, cujos contribuintes fiscais foram arrolados em tabela de fls. 109 a 120 (**DOC.3**) do mencionado processo Administrativo.

Em apertada síntese, a fiscalização apontou a existência de áreas construídas que excederiam aquelas que historicamente vinham sendo lançadas.

O relatório afirma que, ao longo dos anos, o Condomínio Edifício Itália passou por melhorias e modificações, o que serviu de fundamento para o aumento da tributação, com especial destaque a acréscimos de áreas comuns, quais sejam: implantação de escada de segurança e instalação de antenas de telefonia no espaço localizado na cobertura, alegações que, com o devido respeito, são contestáveis e serão tratados de modo mais detido em capítulos próprios.

Além do acréscimo de áreas, o relatório indica alterações no padrão construtivo da edificação, atualizando ainda o fator de obsolescência, o que, ao final, contribuiu não somente em significativa elevação do valor dos tributos cobrados das unidades para o exercício de 2022, como em lançamentos complementares retroativos de tributos para os últimos 5 (cinco) exercícios fiscais, medidas contra as quais os Condôminos, ora contribuintes, representados pelo Condomínio, insurgem-se.

O Condomínio Edifício Itália

O projeto do Condomínio Edifício Itália foi selecionado em concurso internacional realizado em 1953. Erigido nos anos seguintes, na confluência das Avenidas São Luiz e Ipiranga, no endereço da antiga sede do Circolo Italiano di San Paolo, foi concluído e inaugurado em 1965, constituindo-se desde então como um marco da arquitetura modernista na paisagem do Centro Histórico da Cidade.

Por sua relevância, o que também restou consignado na OVI, o edifício foi tombado pelo Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP, pela Resolução 37/CONPRESP/1992, que elevou à categoria de protegidos um conjunto de 293 edificações localizadas nas proximidades do Vale do Anhangabaú.

Estas 293 construções, conforme importância histórica, arquitetônica e representatividade na paisagem, foram subdivididas em grupos, impondo, sob critérios técnicos, três níveis de proteção.

No primeiro grupo, foram colocados apenas os bens de excepcional interesse, tais como o Mosteiro de São Bento, a Igreja da Nossa Senhora do Rosário dos Homens Pretos, no Largo do Paissandu, a Casa da Boia, na Rua Florêncio de Abreu, o Prédio dos Correios, a Biblioteca Mario de Andrade, a Faculdade de Direito do Largo São Francisco, sendo, para estes, determinada a preservação integral, ou seja, tanto de fachadas quanto dos elementos interiores.

O Edifício Itália está no segundo grupo de importância, o qual a Resolução 37/92 convencionou intitular "Bens de Grande Interesse Histórico, Arquitetônico ou Paisagístico".

Para este conjunto, foram determinados a preservação das características externas das edificações, e a proteção de elementos internos de maior destaque.

Para melhor ilustrar a real relevância do Edifício Itália, no mesmo grupo, o de bens de grande importância e interesse histórico, estão o Convento de São Francisco, na Rua Riachuelo, o Ed. Banespa, na Praça Antonio Prado, a Casa

Fretin, na Rua São Bento e o Edifício Matarazzo, no Viaduto do Chá, atual sede da Prefeitura de São Paulo.

O terceiro Grupo, mais numeroso, foi classificado na categoria de Nível de Proteção 3 (NP-3), correspondendo a bens ainda de interesse, mas para os quais se determinou a preservação de características externas.

Assim, o Condomínio Edifício Itália, classificado como “de grande interesse”, na categoria de proteção NP-2, está sujeito a condições especiais de preservação sendo-lhe, desde 1992, ano do tombamento, imposta a preservação total das características externas da edificação e de parte representativa dos elementos construtivos internos.

Desnecessário dizer que o regime de tombamento impõe severas restrições ao exercício pleno do direito de propriedade.

Nos imóveis protegidos por atos de tombamento, modificações e mesmo ações singelas tendentes à conservação condominial ordinária têm de ser previamente submetidas e anuídas pelos órgãos de proteção do patrimônio histórico.

Nessa medida, a elaboração de projetos de conservação, preservação e restauro demandam o envolvimento de profissionais altamente gabaritados, e a execução destes serviços, o emprego de técnica e materiais também distintos daqueles que poderiam ser utilizados em obras comuns.

O tempo de desenvolvimento destes projetos, o preciosismo nos detalhes, as exigências técnicas, o tempo de aprovação, o planejamento e a minuciosa execução, por evidente, oneram significativamente os custos de conservação do condomínio, que está, por lei, compelido a, por seus próprios meios, preservar a edificação histórica para contemplação desta e das próximas gerações.

Neste contexto, a sociedade, para quem o Condomínio preserva a construção, representada pelo Poder Legislativo, reconhecendo que o tombamento traz

A

consigo um pesado fardo ao contribuinte, estabelece instrumentos de compensação com o propósito de mitigar o desequilíbrio causado pela assunção de obrigações que as edificações não tombadas não possuem.

Reforçando a distinção, os imóveis tombados são classificados pela vigente legislação urbanística como Zona Especial de Preservação Cultural – ZEPEC, sendo o gênero subdividido em espécies. Para o propósito desta discussão, importa conceituar apenas as construções tombadas, que recebem o título de ZEPEC-BIR - Bem Imóvel Representativo (art. 63, I da Lei nº 16.050/2014).

Art. 63. As ZEPEC classificam-se em 4 (quatro) categorias de acordo com as respectivas resoluções de tombamento ou instrumentos de proteção instituídos por órgãos municipais, estaduais e federais:

I – Bens Imóveis Representativos (BIR) – elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes, com valor histórico, arquitetônico, paisagístico, artístico, arqueológico e/ou cultural, inclusive os que tenham valor referencial para a comunidade;

A Lei do Plano Diretor Estratégico – Lei 16.050/2014, assim como já fazia o PDE/2002, traz instrumentos que visam equalizar o ônus da imposição do tombamento aos contribuintes:

Art. 65. Aplicam-se nas ZEPEC os seguintes instrumentos de política urbana e patrimonial:

I - transferência do potencial construtivo nas ZEPEC-BIR e ZEPEC-APC;

II - outorga onerosa do potencial construtivo adicional;

III - incentivos fiscais de IPTU e ISS nas ZEPEC-BIR e ZEPEC-APC, regulamentados por lei específica;

IV - isenção de taxas municipais para instalação e funcionamento de atividades culturais na ZEPEC-APC;

V - simplificação dos procedimentos para instalação e funcionamento e obtenção das autorizações e alvarás necessários na ZEPEC-APC.

Ora, o legislador estatuiu no Plano Diretor Estratégico, lei maior de planejamento da cidade, inclusive de planejamento de ordem tributária, que os imóveis classificados como ZEPEC-BIR fossem beneficiados, dentre outros, com incentivos fiscais, tanto de IPTU quanto de ISS, ação que, ao que consta, o Poder Executivo se furta de adotar ao não regulamentar tais medidas.

O Executivo Municipal, ao invés de regulamentar e conceder tais benefícios, que têm por finalidade promover algum reequilíbrio por intermédio de justiça fiscal, haja vista que os custos da preservação superam em muito o de qualquer isenção, ao invés de mover a máquina pública para incentivar a preservação, toma, como única medida, a determinação de ação fiscalizatória com exclusivo objetivo de aumentar de modo artificial e ilegal a arrecadação tributária.

Reiterasse, os contribuintes são obrigados a, às suas expensas e sem qualquer auxílio do poder público, preservar os imóveis tombados. Há Lei determinando a concessão de incentivos decorrentes deste ônus, mas nenhuma proatividade é notada em favor do contribuinte, neste caso, em última análise, à sociedade, visto que, em determinadas situações, os proprietários de imóveis tombados não possuem recursos para manutenção adequada dos bens que a comunidade desejou proteger.

Neste caso concreto, sem qualquer contrapartida ou isenção fiscal que atenuasse os elevados custos, o Condomínio Edifício Itália está obrigado a conservar a edificação tal qual se encontrava na época do tombamento, logo, em 1992, devendo, quaisquer intervenções atentarem às condições de originalidade da edificação.

É vedada à administração do condomínio proceder uma manutenção simples da fachada do prédio ou uma modernização indiscriminada de instalações.

Quaisquer intervenções têm que ser previamente submetidas ao Departamento do Patrimônio Histórico - SMC-DPH e aprovadas pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – CONPRESP.

Sendo assim, com o devido respeito às conclusões alcançadas na OVI, os procedimentos conferidos a edificações comuns não podem ser aplicados sem que se levem em consideração as características específicas de edificações preservadas, notadamente aquelas de maior relevância histórica e porte, como o aqui tratado, devendo, por consequência, como ainda se verificará, serem revistos os lançamentos.

Para tanto, comporta destacar os principais pontos que fundamentariam o aumento do valor do imposto e os lançamentos complementares, retroativos aos exercícios anteriores.

Da Operação de Verificação de Imóveis - OVI

A OVI indicou determinadas condições, que ao serem acolhidas, implicaram no aumento de área e atualização de características construtivas da edificação, fatores que somados culminaram na elevação do valor do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU das unidades autônomas que compõe o Condomínio, sendo eles:

Da escada de segurança

A OVI aponta o acréscimo de área construída de 840m² (oitocentos e quarenta metros quadrados) correspondente à escada externa de segurança, área comum que, segundo a fiscalização, não vinha sendo lançada.

Admitida a recomendação trazida na OVI, a área correspondente a essa escada foi acrescida à área total construída da edificação, sendo desde então proporcionalmente distribuída às anteriormente contabilizadas, o que fez

A

aumentar a área de cada contribuinte individual e, por via de consequência, o valor do imposto devido pelas unidades autônomas.

Em que pese essa área exista, imperioso mencionar que a escada complementar de emergência foi instalada em 1983, portanto, há quase 40 (quarenta) anos.

A par do tempo decorrido de per si constituir direito, não podendo a municipalidade repentinamente alterar situação fática reconhecida e consolidada há anos, a referida escada foi aprovada e instalada após longo debate travado entre os antigos administradores do condomínio, representados por peritos, e técnicos do Departamento de Controle do Uso de Imóveis – CONTRU, nos autos do processo administrativo 05.003.813-78*31 (atual 1978-0.005.270-2).

A implantação da escada externa, assim como a modernização da escada interna já existente, convertida em escada protegida, e a instalação de equipamentos de segurança foram executados por determinação dos órgãos públicos de fiscalização, com fundamento na legislação vigente naquele tempo.

O Decreto nº 10.878, de 07 de fevereiro de 1974, que balizou a aprovação, foi editado em reação aos trágicos incêndios ocorridos nos Edifícios Andraus e Joelma, respectivamente em 24/02/1972 e 01/02/1974, notadamente diante da consolidação da competência municipal para o licenciamento e fiscalização das condições de segurança e uso das edificações.

Reiterasse, a instalação da escada de segurança foi aprovada, implantada e concluída ainda nos idos de 1983, portanto, sob a vigência do Código de Obras e Edificações de 1975, a Lei 8266/75, mais especificamente no disposto em seu art. 563.

Art. 563 - As edificações existentes, bem como aquelas que vierem a ser reformadas ou reconstruídas, qualquer que seja a finalidade de seu uso, deverão apresentar os requisitos e dispor das

A

instalações e equipamentos considerados necessários para garantir a segurança da sua utilização.

§ 1º As edificações existentes, cuja continuidade de uso, nas condições verificadas, implique em perigo para os usuários ou para o público, deverão ser adaptadas às exigências de segurança prevista na legislação, para que possam ser utilizadas....

Reconhecendo a situação fática como ponto de partida, sendo priorizada a segurança dos usuários e a preservação do patrimônio construído, o legislador determinou que as edificações existentes fossem adaptadas às novas normas e de proteção de incêndio, ainda que tais ajustes ferissem a legislação urbanística.

Assim, desde a Lei nº 8050/1974, os acréscimos de área construída destinados a implantação de áreas de circulação de uso coletivo exigidos para dotar edificações preexistentes de segurança, não eram computadas.

Art. 1º Nas adaptações dos edifícios para atendimento das condições de segurança, previstas nas regulamentações edilícias, os eventuais acréscimos de área construída destinados aos espaços de circulação e acesso de uso coletivo, bem como os espaços cobertos decorrentes de laje de cobertura para proteção de pessoas e eventual pouso de emergência de helicóptero:

- a) não serão computados no cálculo do coeficiente de aproveitamento do lote;*
- b) não serão computados no cálculo da taxa de ocupação do lote;*
- c) poderão ocupar parcialmente as faixas de recuos obrigatórios das divisas do lote, com exclusão do recuo do alinhamento dos logradouros;*
- d) poderão ocupar parcialmente as áreas obrigatórias de insolação, iluminação e ventilação dos compartimentos;*
- e) poderão ultrapassar os gabaritos de altura previstos em lei.*

A

Se é que incidente, o que também se repudia por antiguidade, a área atribuída como comum na verdade é de uso, gozo e aproveitamento privativos.

Assim, se devido algum tributo pelo uso daquela área, este deveria recair única e exclusivamente sobre sujeito passivo determinado, jamais onerando todos os contribuintes que formam o condomínio.

A parte da cobertura do Condomínio Edifício Itália em que estão instaladas as antenas pertence, atualmente, consoante expresso em transcrição do 5º Registro de Imóveis (**DOC.4**), a Claro SA, empresa sucessora por incorporação da Empresa Brasileira de Telecomunicações SA – Embratel.

A área foi adquirida, por desapropriação em 1969, quando a EMBRATEL era empresa pública. Assim, na hipótese de existir lançamento, o sujeito passivo deveria ser a Claro que, por sucessão, é detentora de direitos e obrigações.

Sendo assim, ainda que não por outras razões, somente por esta, maculados todos novos lançamentos tributários, posto que uma fração atribuída a cada um dos condôminos (contribuintes fiscais) deveria ter sido imputada a contribuinte específico, atualmente, a Claro SA, não onerando sem justa causa os demais proprietários.

Desta feita, uma vez que compete à Administração autotutelar seus atos, mesmo que somente por este ponto, constatado o vício, cabe o cancelamento dos lançamentos.

Fator de Obsolescência

Por fim, mais um elemento contribuiu para a elevação do tributo. A OVI recomendou a atualização do fator de obsolescência da construção.

O senhor Auditor Fiscal apontou que os materiais utilizados e o estado de conservação aparentavam incompatibilidade com o ano de 1965, arbitrando novo ano a ser considerado para cálculo do IPTU.

Ora, a disposição especial, que visa o bem maior, a proteção da vida, sempre foi observada. Desde a instalação da escada complementar, aprovada segundo as normas vigentes à época, aquela área construída, com absoluta ciência da Prefeitura, nunca foi computada.

Decorridos quase 40 (quarenta) anos, corrompendo os princípios que devem reger os atos da administração pública, vem agora a municipalidade impor a modificação de situação fática estabilizada.

Pior, sem impulsionar as ações tendentes a fazer justiça fiscal, concedendo benefícios tributários, tanto do IPTU aos proprietários de imóveis tombados, quanto de ISS para as empresas ali instaladas, vem, passados anos e anos, elevar o valor do IPTU por área acrescida para atender ordem municipal, que mandava edificações antigas se adequarem às normas “modernas” de segurança e combate a incêndio.

Inconcebível o lançamento desta área, mais ainda da forma como ocorreu, de forma abrupta, sem previa comunicação, demonstrando total falta de razoabilidade, constituindo o ato de força, verdadeira ilegalidade, posto que afronta os princípios da segurança jurídica e confiança.

Das antenas localizadas na cobertura

A OVI também apontou para omissão de tributação sobre uma área ocupada na cobertura do edifício, onde também há anos existe a instalação de antenas de telefonia.

Segundo entendimento do senhor Auditor Fiscal, que foi mia uma vez acolhido ocasionando lançamento tributário adicional, a área seria comum, ensejando mais um acréscimo de área total construída a ser proporcionalmente distribuída e cobrada dos contribuintes do condomínio.

Com o devido respeito, novamente equivocado o lançamento.

Para tanto, tomou o ano de 2005, data da aprovação do processo administrativo nº 2004-0.274.439-6 (alvará 2005-07537-00), em que foram aprovadas obras de limpeza, hidrofugação das janelas, remoção de fulget deteriorados, tratamento de trincas e fissuras, colocação de novo fulget, injeção de pasta cimentícia, lavagem de brises e vidros.

Acrescentou ainda como razão para adoção do ano de 2005 como novo ano para fator de obsolescência, o fato de ser compatível com o “ano-médio” de requalificação arquitetônica das áreas privativas das unidades autônomas.

Fosse possível seguir um critério subjetivo como o adotado, uma pintura num conjunto, a troca no piso de outro faria atualizar a data da obsolescência do prédio como um todo e, de modo artificial, não mais haveria a aplicação do desconto pela deterioração natural das edificações.

Quaisquer obras não deveriam bastar nem mesmo para a atualização do fator de obsolescência de uma edificação comum, devendo, para tanto, se notar a realização de obras estruturais significativas.

Independente disso não ter ocorrido no Edifício Itália, mais uma vez, por conexão e pertinência, convém recordar, a construção é tombada, e essa atualização radical, mesmo que desejada por todo o condomínio seria impossível.

Em que pese exista a possibilidade de se proceder algumas atualizações pontuais e reformas internas nos conjuntos, nenhuma obra de conservação oportuniza, em essência, uma modernização estrutural. Ao contrário, objetivam, em seu maior volume e, importante citar, ônus econômico, manter a construção em seu estado de originalidade.

A execução das ações de preservação, lembre-se, que os proprietários de imóveis tombados estão obrigados a executar sob risco de imposição de pesadas sanções, não são obras comuns, mas de conservação da antiguidade.

Pasmem, não considerado o caso excepcional, uma caríssima obra de restauro, que teria por escopo a conservação de características do tombamento – manter o prédio como em 1992, acabariam por fazer aumentar o IPTU em razão de obra obrigatória.

Por obvio, tal medida seria um contrassenso, e mais um desestímulo para que os proprietários de imóveis tombados realizem obras de conservação, notadamente diante do fato que estes, por força do PDE/2014 deveriam ser isentos, se não no todo, ao menos em parte, do pagamento de tributos imobiliários e mobiliários.

Do pedido

Isto posto, diante das considerações de fato e direito acima exposto, requer-se:

- 1) A suspensão imediata da exigibilidade de pagamento dos tributos ora impugnados, de todos os contribuintes fiscais (unidades autônomas) que compõe o Condomínio Edifício Itália, até o julgamento definitivo do recurso;
- 2) O afastamento das conclusões alcançadas pela OVI, com o conseqüente cancelamento dos lançamentos tributários impostos a todos os contribuintes fiscais que formam o Condomínio Edifício Itália para o exercício fiscal vigente, tendo em vista a necessidade de exclusão das áreas acrescidas como comuns, proporcionalmente distribuídas às unidades, a saber: as áreas da escada externa de segurança e da área ocupada na cobertura, onde estão instaladas antenas;
- 3) Que o fator de obsolescência, se atualizado, passe a adotar o ano de 1992, ano do tombamento (Res.37/CONPRESP/1992), tendo em vista que qualquer obra já realizada, e mesmo as que ainda venham a ocorrer, terão, na essência, fundamentalmente o propósito de restituição e conservação da edificação tal qual existente naquele ano.
- 4) A decorrente anulação dos lançamentos complementares – retroativos aos últimos 5 (cinco) exercícios, vez que improprias as atualizações.

- 5) Na hipótese do não acolhimento integral do pedido, que a área da cobertura em que estão instaladas as antenas seja atribuída ao contribuinte próprio, sucessor da empresa pública que desapropriou a área ainda em 1969, conforme transcrição, não onerando, assim, irregularmente e sem justa causa, todos os demais proprietários, contribuintes do condomínio, hipótese em que, ainda assim, todos os demais lançamentos ora impugnados devem ser revistos.

Termos em que,
Pede deferimento

São Paulo, 13 de abril de 2022.


Alberto Mussallem
OAB/SP 176.269