

**Acórdão nº 18.971**

Sessão do dia 19 de dezembro de 2024.

**Publicado no D.O. Rio de 21/02/2025**

**RECURSO VOLUNTÁRIO Nº 16.356**

Recorrente: **ASSOCIAÇÃO DA UNIÃO ESTE BRASILEIRA DOS ADVENTISTAS DO SÉTIMO DIA**

Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**

Relatora: Conselheira **HEVELYN BRICHI RODRIGUES**

Representante da Fazenda: **TIAGO CAMPOS SILVA**

**ITBI – PROMESSA DE COMPRA E VENDA –  
EXIGIBILIDADE ANTECIPADA – ART. 20,  
INCISO VII, DA LEI Nº 1.364/1988 –  
REVOGAÇÃO PELA LEI Nº 5.740/2014 –  
EFEITOS**

*A Lei nº 5.740/2014, que na existência de contrato preliminar de promessa de compra e venda, passou a prever a exigência do ITBI apenas em momento anterior à lavratura da escritura pública ou instrumento definitivos de compra e venda, deve ser aplicada aos casos ainda não definitivamente julgados na esfera administrativa. Inteligência do art. 105 do CTN.*

**ITBI – ENTIDADE RELIGIOSA – IMUNIDADE**

*Estando a entidade enquadrada para receber o gozo da imunidade, nos termos do art. 150, VI, “b”, da Constituição Federal, e conforme Enunciado Vinculante PGM nº 09 da Procuradoria Geral do Município, não poderá ser exigido o ITBI em relação às aquisições de seus imóveis, desde que não haja desvio da finalidade por parte da entidade.*

*Recurso Voluntário provido. Decisão unânime.*

**IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS  
IMÓVEIS**

## Acórdão nº 18.971

### RELATÓRIO

Adoto o relatório da Representação da Fazenda, de fls. 80/82, que passa a fazer parte integrante do presente.

“Trata-se de Recurso Voluntário interposto por ASSOCIAÇÃO DA UNIÃO ESTE BRASILEIRA DOS ADVENTISTAS DO SÉTIMO DIA (fls. 62/65) em face da decisão do titular da Coordenadoria de Revisão e Julgamento Tributários (fls. 56/59), que julgou improcedente a impugnação apresentada à Nota de Lançamento nº 01213/2013, de 26/09/2013, relativa ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, Realizada *Inter Vivos*, por Ato Oneroso (ITBI) incidente sobre a promessa de compra e venda lavrada para aquisição do imóvel situado à Rua 6W PAA 7611/PAL 22898, 0, LOT 3 LTM 22898 QDR 10 – Recreio dos Bandeirantes, inscrito no Cadastro Imobiliário sob a inscrição de nº 0.967.409-4.

Assinale-se, inicialmente, que a contribuinte, por meio do processo administrativo de nº 04/325.414/2009, postulou pedido de reconhecimento de imunidade com esteio no art. 150, VI, “b”, da CRFB/1988, haja vista objetivar a construção no local de um templo religioso. Assim, a Gerência de Consultas e Estudos Tributários (F/SUBTF/CET-1) analisou a questão da imunidade e, em decisão de 12/01/2010, deferiu o pedido, sob condição da posterior verificação da efetiva utilização do imóvel como templo religioso (fls. 34/36). Foi emitido o Certificado Declaratório nº 0009/2010 (fl. 37).

Em 23/08/2013, com o objetivo de verificar o implemento da condição descrita na decisão da F/SUBTF/CET-1, a Gerência de Fiscalização da Coordenadoria do ITBI (F/SUBTF/CIT-2) determinou que o imóvel fosse vistoriado, a fim de verificar a utilização dada ao mesmo. Em 09/09/2013, à fl. 41, o engenheiro Paulo César do Rosário Cordeiro informou que realizou vistoria no imóvel em 02/09/2013 e constatou não haver edificações no local, juntado foto do imóvel à fl. 40.

Por este motivo, a autoridade fiscal considerou que a condição mencionada na decisão da F/SUBTF/CET-1 não foi adimplida. Por conseguinte, procedeu ao lançamento do tributo devido, lavrando, nos presentes autos, a Nota de Lançamento nº 01213/2013.

Irresignada com o sobredito lançamento, manifestou-se a contribuinte às fls. 13/14, do seguinte modo:

- Não há incidência do ITBI em caso de celebração de promessa de compra e venda, eis que ausente a transmissão.

- O município do Rio de Janeiro concedeu à entidade sobre a qual se verificou o lançamento a dispensa do pagamento do ITBI na referida transação, por meio do processo nº 04/325.414/2009 (certidão de imunidade nº 0009/2010).

## Acórdão nº 18.971

- A imunidade pode ser reconhecida a qualquer tempo e em qualquer grau de jurisdição.

Desse modo, requereu a impugnante o acolhimento de sua impugnação e a extinção do crédito apurado.

A autoridade fiscal, à fl. 51, informou que “o Certificado Declaratório emitido para o imóvel em tela estava sob condição resolutória para ulterior verificação da efetiva utilização do imóvel como templo”; que “foi relatado que, em vistoria realizada em 02/09/2013, o imóvel não apresentava nenhuma edificação”; e que “em razão da vistoria foi lavrada Nota de Lançamento nº 01213/2013”.

Ultimada a fase instrutória deste procedimento, rumaram os autos para julgamento em primeira instância.

Em sua promoção (fls. 56/58), o ilustre parecerista da F/SUBTF/CRJ opinou pela improcedência da impugnação apresentada, com a consequente manutenção do lançamento, argumentando o seguinte:

- A impugnante solicitou o reconhecimento da imunidade do ITBI pela transmissão do imóvel em apreço alegando que o mesmo seria utilizado como templo. Contudo, quase 4 (quatro) anos depois, o imóvel foi vistoriado e se verificou tratar-se ainda de um terreno, razão pela qual a autoridade fiscal lançou o tributo.

- Em momento algum de sua impugnação a requerente atacara o motivo pelo qual o lançamento fora efetuado - o não exercício de atividades religiosas no imóvel *sub examen* - limitando-se a reiterar que a mera concessão do Certificado Declaratório de Imunidade seria suficiente para garantir-lhe a benesse *ad eternum*.

- No caso concreto, a imunidade é considerada objetiva, ou seja, destinada ao templo (objeto) e não à instituição religiosa que o mantém (sujeito). Desta forma, é imprescindível que esteja o imóvel destinado a templo quando da sua transmissão, pois, do contrário, não se justifica o privilégio da imunidade concedida aos templos de qualquer culto.

- A requerente não apresentou fatos novos que justificassem a manutenção da imunidade tributária.

A autoridade julgadora de piso, com base no parecer retro, julgou improcedente a impugnação e manteve a Nota de Lançamento nº 1213/2013.

Cientificada da decisão de primeira instância, a defendente apresentou o Recurso Voluntário de fls. 62/65, argumentando que:

- O imóvel continua na propriedade da Recorrente e não tem sido usado por terceiros, não se cogitando dar ao imóvel outra destinação além da promoção do culto religioso e de ajuda humanitária.

## Acórdão nº 18.971

- Quando da vistoria do imóvel pelo ilustre engenheiro, a obra de construção do templo não havia sido iniciada, sendo certo que o local já está preparado para receber a fundação.

- A recorrente não tem outro objeto social, senão as atividades religiosas e afins.

- No local, funcionará a Igreja Adventista do Recreio dos Bandeirantes.

- Na Certidão de Imunidade não foi estabelecido prazo para a edificação.

- As obras ainda não iniciaram pelo fato de a arrecadação dos recursos dar-se de forma lenta. Porém, o templo será edificado.

Por fim, requer a recorrente a reforma da decisão de piso, com vistas à extinção do crédito referente ao lançamento guerreado, juntando ao recurso, às fls. 68/71, fotos do imóvel, em que se pode observar a colocação de tapumes, bem como “retrato do projeto em 3D” referente ao templo.

Em 29/03/2016, foi anexado pela recorrente, às fls. 75/76, fotos de um templo em funcionamento, supostamente no imóvel objeto do lançamento.”

A Representação da Fazenda opinou pelo provimento do recurso.

É o relatório.

## VOTO

Trata-se de Recurso Voluntário interposto com vistas à reforma da decisão da CRJ, que julgou improcedente a impugnação apresentada contra a Nota de Lançamento nº 01213/2013, relativa ao Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, Realizada *Inter Vivos*, por Ato Oneroso (ITBI) incidente sobre a promessa de compra e venda lavrada para aquisição do imóvel situado à Rua 6W PAA 7611/PAL 22898, 0, LOT 3 LTM 22898 QDR 10 – Recreio dos Bandeirantes, inscrito no Cadastro Imobiliário sob a inscrição de nº 0.967.409-4.

Como se vê, pretende-se exigir ITBI sobre escritura de promessa de cessão de direitos e venda. E, como se sabe, a Lei nº 5.740/2014 revogou tacitamente o inciso VII do artigo 20 da Lei nº 1.364/1988, deixando-se de exigir o recolhimento do imposto por ocasião da quitação da promessa de compra e venda e da promessa de cessão de direitos para exigi-lo, apenas, no momento da celebração das respectivas escrituras definitivas, conforme previsão constante do §2º do mesmo art. 20 da Lei nº 1.364/1988.

## Acórdão nº 18.971

Isso porque a promessa de compra e venda e/ou de cessão de direitos não é – e nem nunca foi! – fator gerador do ITBI. Antes mesmo da referida revogação, a jurisprudência do STF e do STJ já estava pacificada quanto à não incidência de ITBI em promessa de compra e venda e/ou de cessão de direitos, na medida em que se trata de contrato preliminar que poderia ou não se concretizar em contrato definitivo.

Já por essa razão, a nota de lançamento deveria ser cancelada. Mas não é só!

Como visto no relatório, a defesa do contribuinte se resume ao argumento de que goza de imunidade em relação ao IPTU e de isenção em relação à TCL, porquanto é entidade religiosa e o imóvel, objeto dos lançamentos, abriga o templo religioso.

Como é cediço, foi publicada a Resolução PGM nº 884/2018, com o Enunciado de nº 09, relativo à imunidade das entidades religiosas. Veja-se:

A imunidade constitucional prevista no art. 150, VI, “b”, §4º da Constituição da República, conforme jurisprudência consolidada do Supremo Tribunal Federal, deve ser interpretada extensivamente, para abranger qualquer imóvel de propriedade de entidades religiosas ou de cunho religioso, mesmo aqueles explorados comercialmente, vagos ou sem edificações, ou, ainda, o imóvel utilizado como escritório e residência de membros de entidade religiosa. Por consequência, não deve ser realizada cobrança de IPTU sobre estes imóveis, desde que as entidades constem como sujeito passivo na respectiva Certidão da Dívida Ativa – CDA. A exceção a essa regra ocorrerá apenas nos casos em que o órgão fazendário competente comprovar o desvio de finalidade na utilização do imóvel ou de recursos arrecadados com sua exploração pela entidade religiosa.

Ato contínuo, houve manifestação do Sr. Secretário Municipal de Fazenda no processo nº 04/000.732/2018, tornando vinculante para a Secretaria Municipal de Fazenda este Enunciado nº 09.

Assim, ainda que a Associação da União Este Brasileira dos Adventistas do Sétimo Dia, ora Recorrente, seja a proprietária do imóvel, não houve alegação pela Fiscalização acerca de desvio de finalidade na utilização do imóvel ou de recursos arrecadados com sua exploração pela entidade religiosa, razão pela qual, também por este motivo, o lançamento de ITBI deve ser cancelado.

Em que pese tal Enunciado mencionar apenas o IPTU em seu dispositivo, fato é que a imunidade ditada pela Constituição Federal de 1988 abrange os impostos sobre o patrimônio, renda e serviços da entidade. Logo, entendo que tal solução aplica-se indistintamente aos impostos, caso contrário, haveria contradição na aplicação do direito aos casos concretos submetidos ao processo administrativo tributário.

## Acórdão nº 18.971

Em face do exposto, DOU PROVIMENTO ao Recurso Voluntário interposto, a fim de que seja cancelado o lançamento de ITBI.

É como voto.

## A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos em que é Recorrente: **ASSOCIAÇÃO DA UNIÃO ESTE BRASILEIRA DOS ADVENTISTAS DO SÉTIMO DIA** e Recorrido: **COORDENADOR DA COORDENADORIA DE REVISÃO E JULGAMENTO TRIBUTÁRIOS**.

Acorda o Conselho de Contribuintes, por unanimidade, dar provimento ao Recurso Voluntário, nos termos do voto da Relatora.

Ausente da votação o Conselheiro BERITH JOSÉ CITRO LOURENÇO MARQUES SANTANA, substituído pelo Conselheiro Suplente IURI ENGEL FRANCESCUTTI.

Conselho de Contribuintes do Município do Rio de Janeiro, 23 de janeiro de 2025.

**FERNANDO MIGUEZ BASTOS DA SILVA**  
PRESIDENTE

**HEVELYN BRICHI RODRIGUES**  
CONSELHEIRA RELATORA