



# CÂMARA MUNICIPAL DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Projeto de Lei nº \_\_\_\_/2018

**Define o sujeito passivo do IPTU e isenta os imóveis alugados ou cedidos a entidades religiosas em que se realizem suas atividades típicas e acessórias enquanto guardar o respectivo imóvel relação com tais práticas religiosas.**

**Art.1º** Determina que a obrigação tributária principal de pagar o IPTU, repouse sobre o proprietário do respectivo imóvel.

**Parágrafo único** A determinação escalonada no *caput* deste artigo abrange imóveis residenciais ou comerciais situados no município de Cachoeiro de Itapemirim-ES;

**Art. 2º** – Fica proibida a cobrança do valor do IPTU por meio de cláusula contratual no bojo do contrato de locação, ou por qualquer outro modo que enseje o adimplemento do referido tributo por pessoa que não o proprietário do imóvel.

I – O descumprimento da determinação inserta no *caput* deste artigo importará em multa ao proprietário, correspondente ao valor de 1 (uma) prestação do aluguel do respectivo imóvel, que será destinada aos cofres públicos municipais;

II – em caso de reincidência do referido descumprimento, aplicação de multa em dobro;

**Art. 3º** Ficam os imóveis cedidos ou alugados a entidades religiosas em que se realize suas atividades típicas (cultos, cerimônias e demais indulgências inerentes ao credo) isentos da obrigação tributária de pagamento do IPTU.

**Parágrafo único.** A supracitada isenção de pagamentos de IPTU a que se refere o Caput deste artigo, manter-se-á enquanto tais imóveis guardarem relação com as atividades típicas das respectivas entidades.

*“Feliz a nação cujo Deus é o Senhor”*

Praça Jerônimo Monteiro, 70 – Centro – CEP: 29300-170 – Cachoeiro de Itapemirim – Espírito Santo

PABX: (28) 3526-5622 – FAX: (28) 3521-5753 – e-mail: cmci@cmci.es.gov.br



# CÂMARA MUNICIPAL DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**Art. 4º** A isenção do IPTU abrangerá imóveis que guardem relação ínsita ao pleno exercício da prática religiosa, bem como seus espaços acessórios, alugados por entidades religiosas;

I Para fins de fruição da respectiva isenção, será necessária a apresentação de contrato de locação assinado pelo Locador e locatária ao órgão municipal competente.

II. Sendo o contrato de locação rescindido, ou cumprindo seus devidos fins mediante o vencimento, ou ainda deixando de existir relação entre o imóvel alugado ou cedido à entidade religiosa para realização de suas atividades típicas, deverá ser o município cientificado, com vistas a restabelecer o imóvel ao seu *status quo*.

III. Caso haja renovação do contrato de locação entre o proprietário do imóvel e a entidade religiosa o município deverá ser cientificado, a fim de manter a isenção do IPTU ao imóvel.

**Art.5º** As despesas decorrentes da execução e fiscalização desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

**Art. 6º** O Poder Executivo regulamentará no que couber a presente Lei no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de sua publicação.

**Art.7º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

---

**PR DELANDI PEREIRA MACEDO**  
**PSC (Partido Social Cristão)**

---

*“Feliz a nação cujo Deus é o Senhor”*

---

Praça Jerônimo Monteiro, 70 – Centro – CEP: 29300-170 – Cachoeiro de Itapemirim –

Espírito Santo

**PABX: (28) 3526-5622 – FAX: (28) 3521-5753 – e-mail: cmci@cmci.es.gov.br**



# CÂMARA MUNICIPAL DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

### Justificativa

Sob a égide do Estado Democrático de Direito estabeleceu a Constituição Federal de 1988 uma série de direitos e garantias inerentes à proteção da dignidade da pessoa humana, tendo por princípio básico a valorização do indivíduo como personagem central do tecido social.

Nesta perspectiva elencou o Texto Básico diversos temas caracterizados como indispensáveis à harmonização dos referidos direitos e garantias fundamentais do homem. Partindo do princípio de que a manifestação religiosa (em suas diversas vertentes) foi alçada pela Carta Magna como uma dessas prerrogativas ínsitas aos direitos e garantias fundamentais da pessoa humana implementou o Legislador Constituinte o princípio da imunidade tributária aos templos religiosos, alocado no artigo 150, VI, alínea B da Carta Política de 1988, cuja literalidade segue *in verbis*:

***“Art. 150. Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios:***

***VI – instituir impostos sobre:***

***b) templos de qualquer culto”***

Tal benesse constitucional funciona como uma forma de o Estado prestigiar e proteger o direito à liberdade religiosa e à proteção dos locais de culto. Todavia, muitas são as divergências referentes a tal princípio, porquanto sua interpretação sempre ocasionou uma acentuada cizânia doutrinária e jurisprudencial acerca do tema, já superada pelo posicionamento dos tribunais superiores acerca da respectiva temática tributária. Inicialmente insta salientar que, ao falar sobre “templos de qualquer culto”, o Diploma Básico não se fez totalmente claro no tocante à sua abrangência, pois a imunidade destina-se não apenas ao prédio fisicamente considerado, mas também às atividades essenciais das entidades religiosas, sobretudo quando interpretada conjuntamente com o parágrafo 4º do preceito constitucional acima declinado.

***“Feliz a nação cujo Deus é o Senhor”***



# CÂMARA MUNICIPAL DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Destarte, nesses mesmos termos que a doutrina estabeleceu os contornos limitativos à conclusão pela aplicação ou não da regra imunizante, conforme ensina a doutrina clássica:

*“Nenhum imposto incide sobre os templos de qualquer culto. Templo não significa apenas a edificação, mas tudo quanto esteja ligado ao exercício da atividade religiosa. Não pode haver imposto sobre missas, batizados ou qualquer outro ato religioso. Nem sobre qualquer bem que esteja a serviço do culto (MACHADO. p. 291, 2015).*

No mesmo sentido ensina o professor Ricardo Alexandre:

*“É interessante perceber que o legislador constituinte originário, ao proibir os entes federados de instituir impostos sobre os templos de qualquer culto (CF, ART.150, VI, b), disse menos do que efetivamente queria dizer. A afirmação baseia-se na distinção entre o templo (prédio fisicamente considerado) e a entidade religiosa, com todas as atividades que lhe são inerentes. Se a imunidade fosse tão somente do templo estaria impedida apenas a cobrança dos impostos que incidissem sobre a propriedade do imóvel em que está instalado o templo (IPTU e ITR). Entretanto, nada impediria a cobrança, por exemplo, do imposto de renda sobre as oferendas ou do imposto sobre serviços relativos à celebração de casamentos. Por tais motivos, opta-se no presente texto pela expressão imunidade tributária das entidades religiosas, de maneira a compreender os prédios e demais espaços físicos, bem como os atos inerentes às atividades de tais entidades.” (p.172, 2015).*

Na iminência de especificar a abrangência da imunidade tributária contida no artigo 150, VI, alínea b, da Constituição - não somente aos imóveis de propriedade das entidades religiosas, mas também os que estiverem locados por elas, ou que forem cedidos para que neles realizem-se as respectivas atividades religiosas - fora suscitada a PEC (Proposta de Emenda Constitucional) nº 133/2015, de iniciativa do então senador Marcelo Crivella, cuja fundamentação é a de que a propriedade ou não do imóvel não é o que deve ser fundamental para que o imposto deixe de incidir, mas a

***“Feliz a nação cujo Deus é o Senhor”***



# CÂMARA MUNICIPAL DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

existência ou não dá prática religiosa.

O artigo 34 do Código Tributário Nacional (CTN) considera contribuinte do IPTU o proprietário do imóvel, o titular de seu domínio útil, ou o seu possuidor.

Nos termos do art. 1.196 do Código Civil, considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade, ou seja, os poderes do domínio (usar, gozar, dispor e reaver a coisa de quem quer que injustamente a possua ou detenha – art.1.228, do Código Civil)

Pois bem. A primeira dúvida que se instala é seguinte: por ser o locatário possuidor de imóvel, não seria ele contribuinte do IPTU? Apesar de o locatário estar na posse direta do imóvel, a resposta é negativa. Isso porque a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, a partir da interpretação do art.34 do CTN, argumenta ser imprescindível o exercício da posse com *animus domini* (ânimo de dono), qualidade esta que o locatário não apresenta. Para elucidação, colaciona-se excerto do pedagógico voto da Ministra-Relatora Eliana Calmon, no julgamento do REsp n. 325.489: Examinando-se o art.34 do CTN, pode-se ter uma errônea ideia, por apontar o artigo como contribuinte o possuidor a qualquer título.

**Doutrinariamente, distingue-se a posse oriunda de direito real, situação em que assume o possuidor o ônus de proprietário, da oriunda de direito pessoal, quando detém esse título pela só existência de um contrato, tal como a locação, o comodato etc. O certo é que somente contribui para o IPTU o possuidor que tenha *animus domini*, como ensina o professor Odmir Fernandes (Código Tributário Nacional, São Paulo: RT, p. 97). Assim, jamais poderá ser chamado como contribuinte do IPTU o locatário ou comodatário”** (STJ, 2<sup>a</sup> T., REsp n. 325.489/SP, Rel. Min. Eliana Calmon, j. 19.11.2002, DJ 24.02.2003, p. 217).

Note-se, portanto, que inexistindo *animus domini* no exercício da posse, o locatário não pode ser considerado sujeito passivo do IPTU. De tal forma, em sendo entidade

**“Feliz a nação cujo Deus é o Senhor”**

Praça Jerônimo Monteiro, 70 – Centro – CEP: 29300-170 – Cachoeiro de Itapemirim –

Espírito Santo

**PABX: (28) 3526-5622 – FAX: (28) 3521-5753 – e-mail: cmci@cmci.es.gov.br**



# CÂMARA MUNICIPAL DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

religiosa locatária de um imóvel, esta não poderá figurar como sujeito passivo da obrigação tributária.

Por outro lado, com o fito facilitar a arrecadação tributária, o Superior Tribunal de Justiça confere prerrogativa de a legislação municipal atribuir a sujeição passiva de modo diverso, conforme dispõe a **súmula n. 399**: Súmula nº399 da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça: “**Cabe à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo do IPTU.**” A redação da súmula, porquanto excessivamente resumida, pode induzir a uma interpretação equivocada. Pelo verbete sumular entende-se que a legislação municipal pode utilizar das três figuras de contribuinte previstos no art.34 do CTN, dispensando-lhes, contudo, qualidades específicas para sujeição passiva, tal como o ânimo de dono do locatário possuidor. Assim, o mesmo STJ que decidiu que o locatário (possuidor sem *animus domini*) não pode ser sujeito passivo do IPTU, deixou a critério da legislação municipal de assim fazê-lo, a fim de facilitar a arrecadação tributária. Deste modo, pode a legislação municipal prever o locatário como sujeito passivo do IPTU. Alguns Municípios, antevendo essa casuística, dispuseram em sua legislação a isenção tributária da entidade religiosa locatária de imóvel. Pede-se vênia para destacar algumas delas:

- Município de Manaus - a Lei nº956/2006, dispõe em seu artigo 1º que a imunidade dos templos será concedida aos imóveis que estejam na propriedade ou posse das igrejas ou templos e sejam usados para a prática religiosa e em seguida, determina que nos casos em que o imóvel não for próprio pode ser feita a comprovação do funcionamento por meio do contrato de locação.
- Município do Recife - a Lei nº 15.563/1991, dispõe em seu artigo 17 a isenção do pagamento do IPTU para “os imóveis utilizados como templo religioso de qualquer culto”, desde que se comprove a atividade religiosa na data do fato gerador, ou que se apresente o contrato de locação, cessão, comodato ou

*“Feliz a nação cujo Deus é o Senhor”*



# CÂMARA MUNICIPAL DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

equivalente, e até mesmo mediante a declaração do responsável no sentido de que o imóvel será utilizado, exclusivamente, como templo.

- Município de São Paulo - o Decreto n. 50.500/2009, prevê em seu art. 19, V, a isenção do pagamento do IPTU quanto aos imóveis utilizados como templo de qualquer culto, desde que comprovem a atividade religiosa no imóvel na data do fato gerador e apresentem contrato de locação ou instrumento de cessão, comodato ou equivalente
- Município de Porto Alegre – Lei Complementar nº 07/1973 dispõe em seu artigo 70, I, isenção do pagamento do IPTU os imóveis, ou parte deles, onde esteja instalada a sede ou a filial de entidade religiosa ou maçônica, sem fins lucrativos, próprios, alugados ou cedidos, para uso frequente da entidade.

No entanto, sabendo que o Brasil conta com mais de 5.500 Municípios, mais especificamente 5.561, muitas das legislações municipais não preveem esse hipótese de isenção tributária, de modo que, por circunstância de um contrato de locação, as entidades religiosas em exercício de atividades a elas inerentes se veem compelidas a pagamento de tributos, a exemplo do IPTU, em razão da ausência de previsão de regra imunizante/isentiva que lhes beneficie, ou, então, optem por recorrer ao Judiciário para declaração de sua imunidade tributária, sob o argumento pela interpretação teleológica dos dispositivos constitucionais aplicáveis. Não se olvida que, num caso ou outro, a busca pela tutela do Estado subtrai ainda mais a celeridade e eficiência da prestação jurisdicional.

Diante de tal quadro doutrinário e jurisprudencial, e tendo por escopo último a casuística em que, na realidade empírica das relações jurídicas de locação de imóveis, na maioria das vezes, o proprietário do bem imóvel alvo do contrato de locação, estipula, de forma discricionária, valores referentes ao IPTU do respectivo imóvel no valor do aluguel, em que pese incidir em face do proprietário o dever de pagar o aludido imposto predial territorial urbano, o que onera demasiadamente o valor das prestações do aluguel dos imóveis utilizados pelas entidades religiosas para os seus desideratos típicos.

***"Feliz a nação cujo Deus é o Senhor"***

---

Praça Jerônimo Monteiro, 70 – Centro – CEP: 29300-170 – Cachoeiro de Itapemirim –

Espírito Santo

**PABX: (28) 3526-5622 – FAX: (28) 3521-5753 – e-mail: cmci@cmci.es.gov.br**



# CÂMARA MUNICIPAL DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Ora, tendo por esteira o princípio da segurança jurídica, e valendo-nos de uma interpretação extensiva do Texto Constitucional acerca da imunidade tributária para os “templos de qualquer culto”, propõem-se regulamentar, em sede municipal, a presente divergência, no sentido de determinar que a obrigação tributária principal (de pagar o tributo), referente ao IPTU de bem imóvel incida para o seu proprietário, salvo aos imóveis de propriedade de entidades religiosas, ou que forem alugados ou cedidos por essas entidades, com vistas à realização de suas atividades típicas, concedendo-lhes isenção do IPTU enquanto estiverem locados ou cedidos para as referidas entidades religiosas e guardem relação com as atividades típicas por elas empreendidas. Desta forma implementar-se-á, em sede municipal, um mecanismo legislativo tendente a definir a competência para adimplemento da obrigação tributária principal do IPTU ao proprietário do bem imóvel sobre o qual incida o mencionado tributo (guardando consonância com o entendimento do STJ), bem como conceder a correspondente isenção do IPTU aos imóveis locados ou cedidos (que estejam na posse das entidades religiosas) a entidades religiosas para que neles realizem-se suas atividades típicas.

### DA COMPETÊNCIA PARA PROPOSITURA DO PRESENTE PROJETO DE LEI

Consoante o modelo constitucional vigente todos os atos normativos primários devem obedecer a princípios de ordem estrutural no tocante à sua propositura, em que pese ter adotado o sistema legislativo brasileiro o modelo bicameral sob pena de incidir em inconstitucionalidade formal por vício de iniciativa, caso desrespeitado o devido processo legislativo.

Ora, em sede municipal, tal exegese deve ser mantida, porquanto há atos normativos cuja iniciativa são de competência privativa do órgão do Poder Legislativo em sede municipal (Câmara dos vereadores); e outros em que deve figurar como proposito o Poder Executivo (municipal) na pessoa do prefeito (o que a doutrina denomina iniciativa extraparlamentar), de acordo com o que estabelece o rito da Lei Complementar nº 95

*“Feliz a nação cujo Deus é o Senhor”*

---

Praça Jerônimo Monteiro, 70 – Centro – CEP: 29300-170 – Cachoeiro de Itapemirim – Espírito Santo

**PABX: (28) 3526-5622 – FAX: (28) 3521-5753 – e-mail: cmci@cmci.es.gov.br**



# CÂMARA MUNICIPAL DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

de 1998, alterada pela Lei Complementar nº 107 de 2001. Segundo a inteligência do artigo 61 da Constituição Federal de 1988 o processo legislativo ordinário estabelece, como casa iniciadora de sua ritualística, a Câmara dos Deputados (em sede federal), fazendo com que os princípios constitucionais da simetria e da harmonização e independência entre os Poderes – funções – do Estado, leve-nos a entender ser a câmara dos vereadores o órgão iniciador da propositura do presente Projeto de Lei em sede municipal, tendo por paradigma as legislações alhures mencionadas, que também regulamentaram a competência tributária municipal acerca do pagamento do IPTU dos imóveis situados no território do respectivo município aos seus proprietários, bem como isentar da obrigação de pagar o aludido imposto predial territorial urbano aos imóveis alugados ou cedidos a entidades religiosas para a realização de suas atividades típicas (de cunho religioso). Destarte, têm-se que a súmula nº 399 do Superior Tribunal de Justiça conferiu “à legislação municipal estabelecer o sujeito passivo municipal”, subentendendo-se que a referida matéria deve ser regulamentada por meio de Lei (em sentido estrito/ lei ordinária) Municipal, cujo processo legislativo deve ter como casa iniciadora a câmara dos vereadores (porquanto em é ela o único órgão legislativo em sede municipal).

Cachoeiro de Itapemirim-ES, Sala de Sessões, 17 de Abril de 2018

---

**PR DELANDI PEREIRA MACEDO**  
**PSC (Partido Social Cristão)**

---

*“Feliz a nação cujo Deus é o Senhor”*

Praça Jerônimo Monteiro, 70 – Centro – CEP: 29300-170 – Cachoeiro de Itapemirim –  
Espírito Santo  
**PABX: (28) 3526-5622 – FAX: (28) 3521-5753 – e-mail: cmci@cmci.es.gov.br**