

---

## Não incide o ISS na incorporação direta, decide STJ

Não é possível a cobrança do ISS na atividade de incorporação imobiliária, quando a construção é feita pelo incorporador em terreno próprio, por sua conta e risco. Com esse entendimento, a 2ª Turma do Superior Tribunal de Justiça rejeitou recurso do município de Natal contra a Empresa de Serviços e Construção Ltda (Escol).

O município entrou com recurso contra decisão de segunda instância alegando que a atividade de incorporação envolve o contrato de empreitada e que a venda das unidades imobiliárias ainda na fase de construção configura, por si só, prestação de serviço, atraindo a incidência do ISS.

A empresa contestou afirmando que “praticou a incorporação imobiliária a preço global, edificando em terreno próprio, com recursos próprios, negociando as unidades através de contrato de promessa de compra e venda, para entrega futura, conforme reconhecido pelas duas instâncias inferiores”. Defendeu, ainda, que são distintas as atividades de construção civil e incorporação imobiliária e que a celebração de contrato de promessa de compra e venda não transfere a propriedade do imóvel.

Em seu voto, o relator, ministro Castro Meira, destacou que, na incorporação direta, que é o caso, o incorporador constrói em terreno próprio, por sua conta e risco, vendendo unidades autônomas por “preço global”, compreensivo da cota de terreno e construção. Como a sua finalidade é a venda de unidades imobiliárias depois de construídas, a construção é simples meio para atingir o objetivo final da incorporação direta, o incorporador não presta serviço de construção civil ao adquirente, mas para si próprio.

Dessa forma, o ministro concluiu que não cabe a incidência de ISS na incorporação direta, já que o alvo desse imposto é atividade humana prestada em favor de terceiros como fim ou objeto; tributa-se o serviço-fim, nunca o serviço-meio, realizado para alcançar determinada finalidade. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

### Date Created

08/06/2010