



**MUNICÍPIO DE LINHARES**  
**JUNTA DE IMPUGNAÇÃO FISCAL**

Sessão de 16 de setembro de 2021.

**JULGADO N.º: 0018– JIF – PML/2021.**

PROCESSO N.º: 013625/2020 – IMPUGNAÇÃO.

APENSO N.º: 001912/2020 – NOTIFICAÇÃO N.º 000167/2020.

NOTIFICADO: CGF CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

ENDEREÇO: RUA GOVERNADOR HENRIQUE COUTINHO, N.º 15, BAIRRO  
NOSSA SENHORA DA COCEIÇÃO, LINHARES-ES, CEP 29900-470.

CNPJ N.º28.228.370/0001-08.

NOTIFICANTE: MUNICÍPIO DE LINHARES.

DAT/SEMUF/PML

AGENTES FISCAIS DE ARRECADAÇÃO: MAURICIO ALMEIDA PEREIRA,  
CARLOS FERNANDO ROSA PORTO, JORGE RICARDO PEREIRA, NEOLUCI  
FRANCO NUNES E MILTON JOSE ALVES PARAISO FILHO.

RELATORA: LUCIANA PAIVA DRAGO BUZATTO.

**EMENTA**

TRIBUTÁRIO. IMPUGNAÇÃO. ISSQN. CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO EM  
TERRENO PRÓPRIO COM MÃO DE OBRA PRÓPRIA. AUSÊNCIA DE  
COMPROVAÇÃO. SUBSISTÊNCIA TOTAL DA NOTIFICAÇÃO.  
CONSIDERAÇÕES. CONCLUSÕES.

## I. DOS FATOS

Em 08 de outubro de 2020 a empresa **CGF CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n.º 28.228.370/0001-08, apresentou à Junta de Impugnação Fiscal – JIF, do município de Linhares-ES, impugnação à Notificação n.º 000167/2020, lavrada para que a impugnante procedesse ao recolhimento do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN incidentes sobre os serviços de construção civil referente a obra residencial multifamiliar edificada sobre o lote n.º 05 da quadra n.º 07, situada à Rua Perrini, n.º 279, loteamento Lagoa Park, bairro São José, neste município.

Nos autos do processo de impugnação epigrafado (fls. 02 a 08) a impugnante alega que não há que se falar em recolhimento de ISSQN porque *“como se denota da sua razão social atua no ramo de construção e incorporação imobiliária direta, ou seja, compra o terreno, efetua a obra com recursos próprios e depois de pronta a edificação vende as unidades habitacionais para terceiros.”*. Frisa que não presta serviços a terceiros e que sua atividade é preponderantemente comercial, ou seja, venda das unidades habitacionais. E termina suas alegações requerendo a anulação da Notificação n.º 000167/2020.

Em manifestação (fls. 31 e 32) os Agentes Fiscais de Arrecadação notificantes deliberam que não há razão de prosperar o recurso interposto e destacam que *“era imprescindível que impugnante comprovasse a aludida alegação, cuja prova poderia ter sido facilmente produzida com a juntada da lista de funcionários da empresa e da folha de pagamento relativo ao ano em que ocorreram os fatos geradores do tributo”*.

É o relatório.

## VOTO DA RELATORA LUCIANA PAIVA DRAGO BUZATTO

### II. MÉRITO: ISSQN. CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO EM TERRENO PRÓPRIO COM MÃO DE OBRA PRÓPRIA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. SUBSISTÊNCIA TOTAL DA NOTIFICAÇÃO.

A priori cabe destacar que incorporação imobiliária é regida pela Lei n.º 4591 de 16/12/1964, deste modo em seu artigo 28 esclarece que incorporação imobiliária é “*a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas...*” e o artigo 29 define incorporador como:

[...] a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, (VETADO) em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Em suma o incorporador pode promover a construção da edificação ou simplesmente contratar alguém que o faça.

Como é sabido para se incidir o ISSQN é preciso existir o fato gerador proveniente de uma prestação de serviço (prestador x tomador), ou seja, uma relação jurídica tributária em que há o sujeito passivo da obrigação tributária que é o prestador do serviço que realiza tal serviço em favor de terceiro (tomador do serviço), serviço esse constante da Lista de Serviços anexa à Lei Complementar 10 de 23/12/2011.

Nessa lista não consta a incorporação, mas no item 7, mais especificamente no subitem 7.02 estão as atividades, ou seja, os serviços relacionados à construção civil:

7 - Serviços relativos à engenharia, arquitetura, geologia, urbanismo, construção civil, manutenção, limpeza, meio ambiente, saneamento e congêneres.

[...]

7.02 - execução, por administração, empreitada ou subempreitada, de obras de construção civil, hidráulica ou elétrica e de outras obras semelhantes, inclusive

sondagem, perfuração de poços, escavação, drenagem e irrigação, terraplanagem, pavimentação, concretagem e a instalação e montagem de produtos, peças e equipamentos (exceto o fornecimento de mercadorias produzidas pelo prestador de serviços fora do local da prestação dos serviços, que fica sujeito ao ICMS).

Segue entendimento do Superior Tribunal de Justiça – STJ:

TRIBUTÁRIO. IMPOSTO SOBRE SERVIÇO. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA DIRETA. CONSTRUÇÃO FEITA PELO INCORPORADOR EM TERRENO PRÓPRIO, POR SUA CONTA E RISCO. NÃO INCIDÊNCIA. AUSÊNCIA DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO A TERCEIRO. 1. A incorporação imobiliária é um negócio jurídico que, nos termos previstos no parágrafo único do art. 28 da Lei 4.591/64, tem por finalidade promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações compostas de unidades autônomas. 2. Consoante disciplina o art. 48 da Lei 4.591/64, a incorporação poderá adotar um dos seguintes regimes de construção: (a) por empreitada, a preço fixo, ou reajustável por índices previamente determinados (Lei 4.591/64, art. 55); (b) por administração ou “a preço de custo” (Lei 4.591/64, art. 58); ou (c) diretamente, por contratação direta entre os adquirentes e o construtor (Lei 4.591/64, art. 41). 3. Nos dois primeiros regimes, a construção é contratada pelo incorporador ou pelo condomínio de adquirentes, mediante a celebração de um contrato de prestação de serviços, em que aqueles figuram como tomadores, sendo o construtor um típico prestador de serviços. Nessas hipóteses, em razão de o serviço prestado estar perfeitamente caracterizado no contrato, o exercício da atividade enquadra-se no item 32 da Lista de Serviços, configurando situação passível de incidência do ISSQN. 4. Na incorporação direta, por sua vez, o incorporador constrói em terreno próprio, por sua conta e risco, realizando a venda das unidades autônomas por “preço global”, compreensivo da cota de terreno e construção. Ele assume o risco da construção, obrigando-se a entregá-la pronta e averbada no Registro de Imóveis. Já o adquirente tem em vista a aquisição da propriedade de unidade imobiliária, devidamente individualizada, e, para isso, paga o preço acordado em parcelas. 5. Como a sua finalidade é a venda de unidades imobiliárias futuras, concluídas, conforme previamente acertado no contrato de promessa de compra e venda, a construção é simples meio para atingir-se o objetivo final da incorporação direta; o incorporador não presta serviço de “construção civil” ao adquirente, mas para si próprio. 6. Logo, não cabe a incidência de ISSQN 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. As etapas intermediárias são realizadas em benefício do próprio prestador, para que atinja o objetivo final, não podendo, assim, serem tidas como fatos geradores da exação. 7. Recurso especial não provido. (STJ – REsp: 1166039 RN 2009/0222579-7, Relator: Ministro CASTRO MEIRA, Data de Julgamento: 01/06/2010, T2 – SEGUNDA TURMA, Data de Publicação: DJe 11/06/2010) (grifo nosso)

Desta forma, para se identificar se há a incidência do ISSQN deve-se avaliar alguns critérios, como por exemplo, quando a construção é realizada pelo incorporador-construtor em terreno próprio, não há a contratação de prestação de serviço realizado por terceiro prestador, portanto, não incide o ISSQN; mas, se a construção não for em terreno próprio e for realizada por terceiro prestador, haverá a incidência do ISSQN.

No caso em tela, a impugnante alega ser incorporadora e construtora do imóvel em terreno de sua propriedade, mas não apresentou documentos necessários para comprovação de suas alegações.

Chegando a esta constatação, foi acatada a recomendação do Senhor Giovani Rodrigues da Silva Procurador da JIF em seu parecer *“antes do julgamento do mérito da impugnação seja a impugnante novamente notificada para apresentar os documentos referidos pelos agentes de arrecadação, bem como, a comprovação de que o imóvel em que é realizada a obra é de sua propriedade.”* (fl. 34)

Desse modo, o julgamento foi convertido em diligência e a JIF em 20 de agosto de 2021 enviou ofício solicitando à impugnante a apresentação de documentos que poderiam comprovar suas alegações. Foi enviado o Ofício n.º 019/2021 (fl.36) solicitando o Registro do Imóvel em questão; a Certidão de ônus atualizada do imóvel; a GFIP do período da obra; e o Livro de Registro de Empregados do período da obra. No entanto, até o final do prazo de 10 (dez) dias para o envio dos documentos, em 01 de setembro de 2021, esses documentos não foram enviados.

Pela não apresentação dos documentos que comprovam as alegações da impugnante não há fundamento para que seja anulada a Notificação n.º 000167/2020.

### III. CONCLUSÃO

Pelo exposto voto pela **PROCEDÊNCIA TOTAL DA EXIGÊNCIA TRIBUTÁRIA**, nos termos do artigo 342 da Lei n.º 2662 de 29/12/2006 – CTM, mantendo-se integralmente a Notificação n.º 000167/2020.

É o voto.

JUNTA DE IMPUGNAÇÃO FISCAL do Município de Linhares/ES, em 16 de setembro de 2021.

  
LUCIANA PAIVA DRAGO BUZATTO  
RELATORA



**MUNICÍPIO DE LINHARES**  
**JUNTA DE IMPUGNAÇÃO FISCAL**

**ACÓRDÃO N.º 0018/2021**

JULGADO N.º 0018 – JIF – PML/2021.  
PROCESSO N.º 013625/2020 – IMPUGNAÇÃO.  
APENSO N.º 01912/2020 – NOTIFICAÇÃO N.º 000167/2020.  
NOTIFICADO: CGF CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.  
NOTIFICANTE: MUNICÍPIO DE LINHARES

EMENTA: TRIBUTÁRIO. IMPUGNAÇÃO. ISSQN. CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO EM TERRENO PRÓPRIO COM MÃO DE OBRA PRÓPRIA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. SUBSISTÊNCIA TOTAL DA NOTIFICAÇÃO. CONSIDERAÇÕES. CONCLUSÕES.

Vistos, relatados e discutidos os autos dos processos acima epigrafados, em que é notificada a CGF CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA e notificante o MUNICÍPIO DE LINHARES.

Acorda a Junta de Impugnação Fiscal do Município de Linhares/ES, por votação unânime, pela **PROCEDÊNCIA TOTAL DA EXIGÊNCIA TRIBUTÁRIA**, mantendo-se integralmente a Notificação n.º 000167/2020, nos termos do voto da Relatora Luciana Paiva Drago Buzatto.

Votaram com a Relatora, o Relator Suplente Kleber Luiz Camatta Zani e a Presidente Suplente Rosiani Oliveira dos Santos Gomes.

Junta de Impugnação Fiscal do Município de Linhares, em 16 de setembro de 2021.

  
LUCIANA PAIVA DRAGO BUZATTO  
RELATORA

  
ROSIANI OLIVEIRA DOS SANTOS GOMES  
PRESIDENTE SUPLENTE



MUNICÍPIO DE LINHARES  
JUNTA DE IMPUGNAÇÃO FISCAL

## CERTIDÃO DE JULGAMENTO

CERTIDÃO Nº.018-JIF-PML/2021.  
ACÓRDÃO Nº. 018-JIF-PML/2021.

PAUTA: 09/09/2021.

JULGADO: 16/09/2021.

**Relatora:**

Ilm<sup>a</sup>. Sr<sup>a</sup>.: Luciana Paiva Drago Buzatto.

**Presidente Suplente:**

Ilm<sup>a</sup>. Sr<sup>a</sup>.: Rosiani Oliveira dos Santos Gomes.

**Secretária Executiva:**

Ilm<sup>a</sup>. Sr<sup>a</sup>.: Maria Célia Pandolfi Calmon.

### AUTUAÇÃO

PROCESSO Nº 0013625/2020 DE 08/10/2020.

REQUERIDO: MUNICÍPIO DE LINHARES – ES.

REQUERENTE: CGF CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.

ASSUNTO: IMPUGNAÇÃO A NOTIFICAÇÃO DE Nº 00167/2020.

## CERTIDÃO

Certifico que a Junta de Impugnação Fiscal - JIF do Município de Linhares, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Junta, por unanimidade, votou pela **PROCEDÊNCIA TOTAL** da exigência Tributária, mantendo-se integralmente a Notificação nº 00167/2020, nos termos do voto da Membro Relatora. A Presidente Suplente, Sr<sup>a</sup> Rosiani Oliveira dos Santos Gomes e o Membro Suplente Kleber Luiz Camatta Zani votaram com a Membro Relatora Sr<sup>a</sup> Luciana Paiva Drago Buzatto.

Linhares-ES, 16 de Setembro de 2021.

Rosiani Oliveira dos Santos Gomes  
PRESIDENTE SUPLENTE

Rosiani Oliveira dos Santos Gomes  
Agente de Anúnciação  
Mat.: 11412

Maria Célia Pandolfi Calmon  
SECRETÁRIA EXECUTIVA