



ISSQN NAS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS REALIZADAS COM RECURSOS PRÓPRIOS: Recuperação de valores indevidamente recolhidos

Incorporação imobiliária é o nome dado para o conjunto de atividades exercidas com a finalidade de construir ou promover a construção de edificações ou conjunto de edificações, bem como a sua comercialização, total ou parcial, compostas de unidades autônomas que, em seu conjunto, formam um condomínio. A incorporação pode se dar de diferentes formas; interessa-nos em especial a hipótese em que o incorporador é também dono do terreno no qual ele mesmo promove a construção para posterior venda do imóvel. Nesse caso, o incorporador estabelece com o consumidor uma relação final de venda da unidade, já que utiliza a construção apenas como um meio para obter o imóvel pronto, que é o objetivo de seu negócio, descabendo cogitar-se de qualquer cobrança de ISS. Neste sentido, veja-se o que dita a pacífica jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça – STJ:

AgRg no AREsp 49946 / SP - AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL 2011/0133194-9
Relator: Ministro SÉRGIO KUKINA. Primeira Turma. Decisão Unânime. DJe 11/06/2014.

1. Nos termos da jurisprudência desta Corte, não incide ISS na hipótese de construção feita pelo próprio incorporador, haja vista que se a construção é realizada por ele próprio, não há falar em prestação de serviços a terceiros, mas a si próprio, o que descaracteriza o fato gerador. Precedentes: REsp 1.263.039/RN, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, SEGUNDA TURMA, julgado em 13/09/2011, DJe 19/09/2011, REsp 922.956/RN, Rel. Ministro TEORI ALBINO ZAVASCKI, PRIMEIRA TURMA, julgado em 22/06/2010, DJe 01/07/2010, EREsp 884.778/MT, Rel. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES, PRIMEIRA SEÇÃO, julgado em 22/09/2010, DJe 05/10/2010. *In casu*, extrai-se dos autos que a agravante é empresa incorporadora e construiu em terreno próprio unidades autônomas para venda futura.

Há ainda outras modalidades de incorporação sobre as quais o ISS é recolhido de forma equivocada, de forma que uma análise detalhada das incorporações promovidas pela empresa pode indicar a existência de relevantes créditos de ISSQN decorrentes dos recolhimentos indevidos realizados nos últimos 5 (cinco) anos.

METODOLOGIA DE TRABALHO

- i.** Auxílio e orientação na separação e coleta da documentação necessária à análise;
- ii.** Análise da documentação coletada para identificação de eventuais créditos;
- iii.** Cálculo, planilhamento e atualização dos créditos identificados;
- iv.** Adoção de todos os procedimentos administrativos e/ou judiciais necessários à recuperação dos créditos.

ANÁLISE PRÉVIA

A fim de estimar os créditos existentes, procedemos a uma análise prévia totalmente gratuita e independente da formalização de qualquer contrato. Caso esta análise prévia identifique créditos a favor da empresa, apresentaremos proposta de honorários para a formalização de contrato com vistas à recuperação dos valores indevidamente recolhidos nos últimos 5 (cinco) anos. Para tanto, basta que nos sejam fornecidos os seguintes arquivos, referentes aos últimos 60 meses:

- i.** Cópia dos projetos de incorporação;
- ii.** Cópia dos registros dos imóveis em que houve a incorporação;
- iii.** Cópia dos contratos firmados com os terceiros adquirentes das unidades, com os proprietários dos terrenos e/ou com os responsáveis pela comercialização dos imóveis (conforme o caso);
- iv.** Guias de recolhimentos de ISS referentes às incorporações.

HONORÁRIOS

Não serão cobrados honorários para a realização da análise prévia. Havendo a identificação de créditos e o interesse na formalização de um contrato, será cobrado um valor inicial para a adoção das medidas administrativas e judiciais necessárias e, ao final, honorários vinculados ao êxito, calculados em um percentual fixo sobre o valor efetivamente recuperado para a empresa.

A **Amaral & Barbosa Advogados** atua **desde 1984** na recuperação de créditos tributários para empresas. Neste período, restituímos valores indevidamente recolhidos para mais de **20.000 clientes** de todas as regiões do país.