



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2245590 - SP (2025/0241062-9)

RELATORA : MINISTRA REGINA HELENA COSTA
AGRAVANTE : MUNICÍPIO DE JUNDIAI
PROCURADORES : RENATO BERNARDES CAMPOS - SP184472
ANDRÉ LISA BIASSI - SP318387
AGRAVADO : VIRTU PAULISTA 4 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADO : THEREZA CRISTINA RAFAEL VALENCA LIMA - PE033080

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. ISS. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA DIRETA. NÃO INCIDÊNCIA. RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA INDIRETA DA INCORPORADORA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA, POR ANALOGIA, DA SÚMULA N. 282/STF. APLICAÇÃO DE MULTA. ART. 1.021, § 4º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. DESCABIMENTO.

I – Não incide o ISS sobre o serviço de construção civil realizado em terreno do próprio particular, de forma direta pelos respectivos proprietários. Precedentes.

II – Quanto à responsabilidade tributária indireta da incorporadora enquanto tomadora de serviços de construção civil, a matéria não foi examinada pela Corte de origem. A ausência de enfrentamento da questão objeto da controvérsia pelo Tribunal *a quo* impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento, nos termos da Súmula n. 282 do Supremo Tribunal Federal.

III – Em regra, descabe a imposição da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil de 2015 em razão do mero desprovimento do Agravo Interno em votação unânime, sendo necessária a configuração da manifesta inadmissibilidade ou improcedência do recurso a autorizar sua aplicação, o que não ocorreu no caso.

IV – Agravo Interno improvido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da PRIMEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Gurgel de Faria, Paulo Sérgio Domingues, Benedito Gonçalves e Sérgio Kukina votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Sérgio Kukina.

Brasília, 01 de junho de 2026.

REGINA HELENA COSTA
Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt nos EDcl no RECURSO ESPECIAL Nº 2245590 - SP(2025/0241062-9)

RELATORA : MINISTRA REGINA HELENA COSTA
AGRAVANTE : MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ
PROCURADORES : RENATO BERNARDES CAMPOS - SP184472
ANDRÉ LISA BIASSI - SP318387
AGRAVADO : VIRTU PAULISTA 4 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
ADVOGADO : THEREZA CRISTINA RAFAEL VALENCA LIMA - PE033080

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. ISS. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA DIRETA. NÃO INCIDÊNCIA. RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA INDIRETA DA INCORPORADORA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. INCIDÊNCIA, POR ANALOGIA, DA SÚMULA N. 282/STF. APLICAÇÃO DE MULTA. ART. 1.021, § 4º, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. DESCABIMENTO.

I – Não incide o ISS sobre o serviço de construção civil realizado em terreno do próprio particular, de forma direta pelos respectivos proprietários. Precedentes.

II – Quanto à responsabilidade tributária indireta da incorporadora enquanto tomadora de serviços de construção civil, a matéria não foi examinada pela Corte de origem. A ausência de enfrentamento da questão objeto da controvérsia pelo Tribunal *a quo* impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento, nos termos da Súmula n. 282 do Supremo Tribunal Federal.

III – Em regra, descabe a imposição da multa prevista no art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil de 2015 em razão do mero desprovimento do Agravo Interno em votação unânime, sendo necessária a configuração da manifesta inadmissibilidade ou improcedência do recurso a autorizar sua aplicação, o que não ocorreu no caso.

IV – Agravo Interno improvido.

RELATÓRIO

Trata-se de Agravo Interno interposto contra a decisão que acolheu parcialmente os embargos de declaração para fins de esclarecimentos, sem atribuir-lhes contudo, efeitos infringentes.

Sustenta o Agravante, em síntese, a inaplicabilidade das Súmulas ns. 568/STJ e 282/STF.

Argumenta que a premissa fática e jurídica do Município de Jundiaí é completamente distinta daquela abordada pelos precedentes citados na decisão monocrática, pois em nenhum momento buscou tributar a atividade de incorporação imobiliária exercida pela Agravada para si mesma. A execução fiscal é fundamentada na sujeição passiva indireta.

Defende o afastamento da Súmula 282/STF, porquanto a exigência de prequestionamento foi plenamente observada no caso em tela. Desde a sua contraminuta ao Agravo de Instrumento no TJSP, o Município de Jundiaí defendeu de maneira exaustiva que a cobrança baseava-se na responsabilidade tributária da Agravada na qualidade de tomadora de serviços de construção civil, citando expressamente os artigos do Código Tributário Nacional e da Lei Complementar 116/2003.

Afirma que quando o TJSP decidiu extinguir a execução fiscal sob o fundamento de que "não houve prestação de serviços a terceiros", ele implicitamente rejeitou a tese do Município. Ao afirmar que a atividade da empresa consistia apenas em incorporação direta, o Tribunal de origem desconsiderou os documentos fiscais que comprovavam a tomada de serviços de terceiros e negou vigência à regra de responsabilidade tributária. Assim, o Tribunal de origem analisou a natureza da operação e concluiu pela não incidência do imposto, o que abre caminho para que o Superior Tribunal de Justiça analise se essa conclusão violou a legislação federal pertinente à responsabilidade tributária.

Aponta que a decisão monocrática aplicou a Súmula n. 282/STF de forma excessivamente formalista, sem considerar o contexto completo das alegações e a realidade de que a tese de substituição tributária foi a principal linha de defesa da Fazenda Pública durante todo o processo. O debate sobre quem deve pagar o tributo quando o incorporador contrata serviços de terceiros é uma questão puramente de direito federal que merece ser pacificada por esta Corte.

Por fim, requer o provimento do recurso, a fim de que seja reformada a decisão impugnada ou, alternativamente, sua submissão ao pronunciamento do colegiado.

Transcorreu *in albis* o prazo para impugnação (certidão de fl. 147e).

É o relatório.

VOTO

Controverte-se em determinar se a atividade de incorporação imobiliária direta realizada pela agravante está sujeita à incidência de ISS. O acórdão e a decisão monocrática aplicaram o entendimento de que não incide o ISS sobre o serviço de construção civil realizado em terreno do próprio particular, de forma direta pelos respectivos proprietários.

Nos Embargos de Declaração, apontou-se a omissão em relação à responsabilidade tributária indireta da incorporadora enquanto tomadora de serviços de construção civil, conforme expressamente previsto na legislação federal.

Os aclaratórios foram parcialmente acolhidos, para fins de esclarecimentos, sem atribuir-lhes contudo, efeitos infringentes. Consignou-se que a matéria sobre a qual se alegou omissão não foi examinada pela Corte de origem, atraindo o óbice da ausência de prequestionamento, a teor da Súmula n. 282/STF.

No caso, verifico que o acórdão recorrido adotou entendimento consolidado nesta Corte segundo o qual não incide o ISS sobre o serviço de construção civil realizado em terreno do próprio particular, de forma direta pelos respectivos proprietários.

Espelhando tal compreensão:

TRIBUTÁRIO. PROCESSUAL CIVIL. ISSQN. CONSTRUÇÃO EM TERRENO PRÓPRIO. RECURSO ESPECIAL. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA 211/STJ. OFENSA À NORMA LOCAL. SÚMULA 280/STF. ACÓRDÃO RECORRIDO. CONSONÂNCIA COM O POSICIONAMENTO DO STJ.

1. O Tribunal de origem não examinou a controvérsia sob o enfoque do art. 373 do CPC, apontado como ofendido no especial apelo, apesar de instado a fazê-lo por meio dos competentes embargos de declaração, nem houve indicação no apelo raro de afronta ao art. 1.022 do CPC. Incidência da Súmula 211/STJ.

2. Inviável o exame em sede especial de ofensa ao art. 68 do Código Tributário Municipal, nos termos da Súmula 280/STF.

3. O aresto recorrido encontra-se afinado com o posicionamento do STJ pela impossibilidade de exigência de ISS na hipótese em tela, de construção civil realizada em terreno próprio particular, de forma direta pelos respectivos proprietários, sendo ilegal e arbitrária a exigência de prévio recolhimento do tributo, como condição para obtenção do 'termo habite-se' ou convolação da cobrança de ITU para IPTU.

4. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.784.588/GO, relator Ministro Sérgio Kukina, Primeira Turma, julgado em 29/5/2023, DJe de 1/6/2023).

PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NA TUTELA PROVISÓRIA OBJETIVANDO CONFERIR EFEITO SUSPENSIVO ATIVO A RECURSO ESPECIAL INTERPOSTO CONTRA ACÓRDÃO QUE JULGOU IMPROCEDENTE PEDIDO RESCISÓRIO. ISSQN. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. MATÉRIA JÁ PACIFICADA À ÉPOCA EM QUE PROFERIDO O ACÓRDÃO QUE SE POSTULA RESCINDIR. INAPLICABILIDADE DO ÓBICE DA SÚMULA 343/STF. INAPLICABILIDADE DA RESTRIÇÃO DA SÚMULA 7/STJ. CABIMENTO DE AÇÃO RESCISÓRIA. EXCEPCIONALIDADE DEMONSTRADA. CONSTATAÇÃO DOS REQUISITOS AUTORIZADORES DO DEFERIMENTO DO EFEITO SUSPENSIVO POSTULADO. MANUTENÇÃO DA TUTELA PROVISÓRIA CONCEDIDA, A FIM DE SUSPENDER A EXIGIBILIDADE DOS CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS REFERENTES AOS AUTOS DE INFRAÇÃO 505067072, 505068079 E 505069075, BEM COMO GARANTIR O DIREITO DA SOCIEDADE EMPRESARIAL, ORA AGRAVADA, À EXPEDIÇÃO DE CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA, CASO INEXISTA QUALQUER OUTRO DÉBITO FISCAL EXIGÍVEL A OBSTAR SUA EXPEDIÇÃO, PARA VIGORAR ATÉ O JULGAMENTO DO RECURSO ESPECIAL POR ESTA CORTE, OU EVENTUAL ALTERAÇÃO DESTA DECISÃO. AGRAVO INTERNO DO MUNICÍPIO DE NATAL/RN A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Trazem os autos Agravo Interno em face de decisão que deferiu pedido de tutela provisória cujo objetivo primordial foi atribuir efeito suspensivo ao Recurso Especial no qual se discute o cabimento de Ação Rescisória para desconstituir acórdão que reconheceu devida a exigência do ISS sobre a incorporação imobiliária referente aos empreendimentos Quatro Estações, Pablo Neruda e Sports Park, evitando provocar, sem a devida necessidade, que a Sociedade Empresarial seja coagida a recolher o débito, já objeto de Execução Fiscal pela Fazenda Municipal Natalense, e a impossibilidade de

participar de certames licitatórios, por não ter acesso à sua Certidão de Regularidade Fiscal.

2. Na hipótese dos autos, a sentença proferida na fase de conhecimento, a qual se postula desconstituir por meio de Ação Rescisória, entendeu que o fato de a construção ter sido autofinanciada, suportada pelos recursos provenientes de vendas realizadas ainda na fase de construção, não caracterizaria o regime da incorporação imobiliária direta, mas, sim, serviço de empreitada, ensejando, por conseguinte, a incidência do ISSQN.

3. A referida sentença foi publicada em 5.3.2011, quando o tema já havia sido definitivamente apreciado por esta Corte Superior no julgamento do referido EREsp. 884.778/MT, Rel. Min. MAURO CAMPBELL MARQUES, publicado em 5.10.2010, concluindo de forma diametralmente oposta ao consignado no acórdão estadual, ao declarar a inexigibilidade do ISSQN em relação a empreendimentos imobiliários edificados por empresa de construção civil pelo regime de incorporação direta.

4. Logo, não há como aplicar o veto da Súmula 343/STF, que dispõe sobre a incognoscibilidade da Ação Rescisória com fundamento em violação de lei de interpretação controvertida, já que há época da formalização da sentença rescindendo a orientação sedimentada do STJ já se pautava em sentido oposto. Em tal situação a Ação Rescisória é o caminho adequado para desfazer-se o título judicial transitado em julgado em contrariedade à tese firmada por esta Corte Superior, o que, no caso dos autos, afasta a incidência do ISS, tornando inexigível o título exequendo.

5. Especificamente em relação ao cabimento da Rescisória por erro de fato, observa-se que, ao contrário do que constou no acórdão de origem, não se trata aqui de controvérsia fática, mas sim de rever a valoração dada aos fatos descritos na perícia pelo acórdão rescindendo, e para o qual a Ação Rescisória se mostra cabível.

6. Ora, a perícia chegou à conclusão que a Sociedade Empresarial construiu imóveis em terrenos próprios, para entrega futura, e que algumas unidades foram comercializadas antes da conclusão da obra. Esses são os fatos apresentados, para os quais inexistente controvérsia. Há sim necessidade de identificar a natureza desses fatos, haja vista que foram qualificados pelo acórdão rescindendo como prestação de serviços, não obstante a jurisprudência consolidada nesta Corte Superior qualificá-los como incorporação imobiliária, ao decidir que o fato de os contratos de promessa de compra e venda serem celebrados antes e durante as obras nos contextos de incorporações imobiliárias, não tem o condão de alterar a natureza de incorporação direta para empreitada.

7. Diante disso, verifica-se que, analisando os fatos apresentados pelo Tribunal de origem, a pretensão recursal encontra apoio na jurisprudência consolidada desta Corte Superior, segundo a qual a incorporadora não assume a condição de contribuinte do ISS quando a construção do imóvel é feita pelo incorporador em terreno próprio, por sua conta e risco, hipótese na qual atua como construtor, ainda que durante o período de edificação tenha realizado a venda de unidades autônomas para entrega futura por preço global (cota de terreno e construção).

8. Não se configura, portanto, a prestação de serviços de construção civil do construtor ao adquirente, mas sim para si próprio, objetivando atingir o objetivo final da incorporação direta.

9. Frise-se, em relação à alegação do Município agravante de que não cabe a apreciação da tese veiculada no Recurso Especial de iniciativa de EcocialEmpresa de Construções Ltda., em razão do óbice da Súmula 7/STJ, que, a meu ver, tal posição não se sustenta. Isso porque, em seu Apelo Nobre, a ora agravada não pretende revolver o acervo fático-probatório, mas apenas demonstrar que a devida qualificação jurídica aos fatos já delineados no acórdão que julgou improcedente a Ação Rescisória, e sobre os quais não pairam controvérsia. Este é um problema que reputo essencialmente de direito, e, portanto, imune à restrição da Súmula 7/STJ.

10. Portanto, sem nenhuma antecipação quanto ao mérito do julgamento do Recurso Especial, constata-se que restou devidamente comprovada a plausibilidade do direito alegado e, em adição, ser grave o perigo de demora na análise e processamento do Apelo Nobre, o que impõe a manutenção da tutela provisória concedida pela decisão agravada.

11. Agravo Interno do MUNICÍPIO DE NATAL/RN a que se nega provimento.

(AgInt no AgInt no TP n. 946/RN, relator Ministro Napoleão Nunes Maia Filho, Primeira Turma, julgado em 15/9/2020, DJe de 21/9/2020).

Sustentou-se, nos Embargos de Declaração, que o cerne da argumentação desenvolvida pelo Município Recorrente no apelo extremo não se limitava à discussão da incidência do ISSQN sobre a atividade de incorporação imobiliária direta em si, mas sim à responsabilidade tributária indireta da incorporadora enquanto tomadora de serviços de construção civil, conforme expressamente previsto na legislação federal.

Não obstante a ausência de pronunciamento sobre a responsabilidade tributária indireta da incorporadora enquanto tomadora de serviços de construção civil, não há como modificar o julgado embargado.

Isso porque a matéria sobre a qual se alega omissão não foi examinada pela Corte de origem.

Com efeito, o prequestionamento significa o prévio debate da questão no tribunal *a quo*, à luz da legislação federal indicada, com emissão de juízo de valor acerca dos dispositivos legais apontados como violados.

Consoante entendimento pacífico desta Corte, a ausência de enfrentamento da questão objeto da controvérsia pelo tribunal *a quo* impede o acesso à instância especial, porquanto não preenchido o requisito constitucional do prequestionamento, nos termos da Súmula 282 do Colendo Supremo Tribunal Federal: *"É inadmissível o recurso extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada"*.

O atual Estatuto Processual admite o denominado prequestionamento ficto, é dizer, aquele que se consuma "[...] com a mera oposição de aclaratórios, sem que o Tribunal *a quo* tenha efetivamente emitido juízo de valor sobre as teses debatidas" (AgRg no REsp 1.514.611/PR, Rel. Min. Sérgio Kukina, 1ª T., DJe 21.06.2016), nos seguintes termos:

Art. 1.025. Consideram-se incluídos no acórdão os elementos que o embargante suscitou, para fins de pré-questionamento, ainda que os embargos de declaração sejam inadmitidos ou rejeitados, caso o tribunal superior considere existentes erro, omissão, contradição ou obscuridade.

Contudo, na linha da orientação adotada por este Superior Tribunal, somente poder-se-ia considerar prequestionada a matéria especificamente alegada – de forma clara, objetiva e fundamentada – e reconhecida a violação ao art. 1.022 do CPC/15, (AgInt no AREsp 1.017.912/RS, Rel. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES, SEGUNDA TURMA, julgado em 03/08/2017, DJe 16/08/2017);(REsp 1.639.314/MG, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/04/2017, DJe

10/04/2017) ; (Aglnt no REsp 1.664.063/RS, de minha relatoria, PRIMEIRA TURMA, julgado em 19/09/2017, DJe 27/09/2017).

Assim, em que pesem as alegações trazidas, os argumentos apresentados são insuficientes para desconstituir a decisão impugnada.

No que se refere à aplicação do art. 1.021, § 4º, do Código de Processo Civil de 2015, a orientação desta Corte é no sentido de que o mero inconformismo com a decisão agravada não enseja a imposição da multa, não se tratando de simples decorrência lógica do não provimento do recurso em votação unânime, sendo necessária a configuração da manifesta inadmissibilidade ou improcedência do recurso. Nessa linha: Corte Especial, Aglnt nos EAREsp n. 1.043.437/SP, Rel. Ministro Jorge Mussi, j. 13.10.2021; e 1ª S., Aglnt nos EREsp n. 1.311.383/RS, Rel. Ministra Assusete Magalhães, j. 14.09.2016.

No caso, não obstante o improvimento do Agravo Interno, não configurada a manifesta inadmissibilidade, razão pela qual deixo de impor a apontada multa.

Posto isso, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO PRIMEIRA TURMA

AgInt nos EDcl no REsp 2.245.590 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2025/0241062-9

Número de Origem:
15012998820178260309 20248172620258260000

Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026

Relator do AgInt nos EDcl

Exma. Sra. Ministra REGINA HELENA COSTA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro SÉRGIO KUKINA

Secretário

Bela. ANDREA GONÇALVES FUJICHIMA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : MUNICÍPIO DE JUNDIAI

PROCURADORES : RENATO BERNARDES CAMPOS - SP184472
ANDRÉ LISA BIASI - SP318387

RECORRIDO : VIRTU PAULISTA 4 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
EM RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADO : THEREZA CRISTINA RAFAEL VALENCA LIMA - PE033080

ASSUNTO : DIREITO TRIBUTÁRIO - IMPOSTOS - ISS/ IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE : MUNICÍPIO DE JUNDIAI

PROCURADORES : RENATO BERNARDES CAMPOS - SP184472
ANDRÉ LISA BIASI - SP318387

AGRAVADO : VIRTU PAULISTA 4 DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA
EM RECUPERACAO JUDICIAL

ADVOGADO : THEREZA CRISTINA RAFAEL VALENCA LIMA - PE033080

TERMO

A PRIMEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 26/05/2026 a 01/06/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Gurgel de Faria, Paulo Sérgio Domingues, Benedito Gonçalves e Sérgio Kukina votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Sérgio Kukina.

Brasília, 01 de junho de 2026