EMERSON BRAGA
ADVOCACIA

GUIA GRATUITO · TRIBUTÁRIO

ITBI pago a mais: quando o imposto pode ser restituído

Quem compra um imóvel paga o ITBI à prefeitura. Muitas vezes, o imposto é calculado sobre um valor de referência maior que o valor da compra. O STJ já decidiu como essa base deve ser apurada.

Emerson Braga de Souza
Advogado, OAB/SP 478.674
Dracena/SP · Novembro de 2026

Material informativo
emersonbraga.com.br

EM RESUMO

O ITBI incide sobre a transmissão onerosa de imóveis. Para o STJ, a base de cálculo é o valor de mercado da transação, o valor declarado pelo comprador presume-se correto e o município não pode fixar previamente a base por um valor de referência criado por ele. Quem pagou a mais pode ter direito à restituição, em regra dentro de cinco anos do pagamento.

O que é o ITBI

O ITBI é o imposto municipal sobre a transmissão de imóveis entre vivos, por ato oneroso, como a compra e venda (Constituição Federal, art. 156, II). Na prática, ele costuma ser cobrado antes da escritura, embora o STF tenha decidido que o fato gerador só ocorre com o registro da transferência no cartório de imóveis (Tema 1.124, ARE 1.294.969).

O que o STJ decidiu

No julgamento do Tema 1.113 dos recursos repetitivos, a Primeira Seção do STJ fixou que (REsp 1.937.821/SP, Rel. Min. Gurgel de Faria, j. 24/02/2022, DJe 03/03/2022):

- a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, e não está vinculada à base do IPTU, que nem pode ser usada como piso;
- o valor da transação declarado pelo contribuinte presume-se condizente com o valor de mercado, e só pode ser afastado pelo município mediante a instauração de processo administrativo próprio;
- o município não pode arbitrar previamente a base de cálculo com respaldo em valor de referência estabelecido por ele de forma unilateral.

Sinais de que pode ter havido cobrança a mais

- A guia do ITBI foi calculada sobre um "valor venal de referência" ou "valor de avaliação" maior que o preço pago.
- A prefeitura não aceitou o valor declarado na compra, sem processo administrativo.
- O imposto ficou desproporcional ao valor da escritura.

Prazo

A restituição de tributo pago indevidamente deve ser pedida, em regra, em até cinco anos contados do pagamento (Código Tributário Nacional, arts. 165 e 168, I). Depois disso, o direito se perde.

Perguntas frequentes

Vale para qualquer município?

O Tema 1.113 foi julgado pelo STJ no rito dos recursos repetitivos, e a tese deve ser observada pelos tribunais em todo o país. A situação de cada município e de cada guia precisa ser analisada.

Paguei o ITBI há três anos. Ainda dá tempo?

Em regra, sim: o prazo é de cinco anos contados do pagamento (Código Tributário Nacional, art. 168, I).

A prefeitura pode discordar do valor que declarei?

Pode, mas, segundo o STJ, precisa instaurar processo administrativo próprio para afastar o valor declarado, que se presume correto.

E se o imóvel foi comprado por um valor abaixo do mercado?

A base é o valor de mercado em condições normais. Se o valor declarado não corresponder a ele, o município pode questioná-lo pelo processo administrativo próprio.

Fontes

Constituição Federal, art. 156, II; Código Tributário Nacional, arts. 148, 165 e 168, I; STJ, Tema 1.113 (REsp 1.937.821/SP, Primeira Seção, Rel. Min. Gurgel de Faria, j. 24/02/2022, DJe 03/03/2022).

Sobre o autor. Emerson Braga de Souza, advogado, OAB/SP 478.674 (Emerson Braga Sociedade Individual de Advocacia, OAB/SP 44.178), Dracena/SP. contato@emersonbraga.com.br · emersonbraga.com.br

Material de caráter exclusivamente informativo, atualizado em novembro de 2026. Não constitui orientação sobre caso concreto.