

LANNA RIBEIRO

TRIBUTÁRIO

16 SETEMBRO/2026

**STJ DEFINE QUE O ITBI
DEVE SER CALCULADO
SOBRE O VALOR REAL
DA TRANSAÇÃO, NÃO
SOBRE O VALOR
VENAL DE REFERÊNCIA**



1. INTRODUÇÃO

- 1.1** Ao julgar o Tema 1.113 dos recursos repetitivos, a Primeira Seção do Superior Tribunal de Justiça fixou que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado — refletido, em regra, pelo valor da transação declarado pelo contribuinte —, e não o valor venal de referência arbitrado unilateralmente pelo Município para fins de cobrança do imposto.
- 1.2** A decisão tem impacto direto sobre contribuintes que adquiriram imóveis e recolheram ITBI com base em valores de referência municipais superiores ao valor efetivo da compra e venda: nessas hipóteses, o pagamento a maior pode, em tese, ser objeto de restituição.

2. A TESE FIXADA NO TEMA 1.113

- 2.1** O STJ fixou três teses complementares sobre a matéria. A primeira estabelece que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não estando vinculada à base de cálculo do IPTU, que pode ser apurada por critérios distintos e nem sempre corresponde ao valor real da operação.
- 2.2** A segunda tese reconhece que o valor da transação declarado pelo contribuinte goza de presunção de que é condizente com o valor de mercado, presunção essa que só pode ser afastada pelo Fisco municipal mediante a regular instauração de processo administrativo próprio para esse fim, assegurados o contraditório e a ampla defesa. A terceira tese, corolário das duas primeiras, veda ao Município arbitrar previamente a base de cálculo do ITBI com respaldo em valor de referência por ele mesmo estabelecido de forma unilateral.

3. A DESVINCULAÇÃO ENTRE A BASE DE CÁLCULO DO ITBI E O VALOR VENAL DO IPTU

- 3.1** Um dos pontos centrais do precedente é a explicitação de que o valor venal utilizado para fins de IPTU — em regra apurado por planta de valores genérica, atualizada em periodicidade própria de cada Município — não se confunde com a base de cálculo do ITBI, que deve refletir o valor de mercado da operação efetivamente realizada entre as partes.
- 3.2** Essa distinção é relevante porque, na prática, diversos Municípios vinham utilizando um valor de referência próprio — muitas vezes superior tanto ao valor da escritura quanto ao valor venal do IPTU — como piso mínimo para o cálculo do ITBI, prática que o STJ considerou incompatível com a sistemática legal do imposto.

4. A PRESUNÇÃO DE VERACIDADE DO VALOR DECLARADO PELO CONTRIBUINTE

- 4.1** A tese firmada parte de uma premissa favorável ao contribuinte: o valor declarado na transação — normalmente aquele constante da escritura pública ou do instrumento particular de compra e venda — presume-se condizente com o valor de mercado do imóvel, cabendo ao Fisco municipal o ônus de demonstrar o contrário, caso entenda que o valor declarado está subavaliado.
- 4.2** Para afastar essa presunção, o Município não pode simplesmente aplicar uma tabela de referência própria no momento do lançamento: é necessário instaurar processo administrativo específico, nos termos do art. 148 do Código Tributário Nacional, no qual sejam assegurados ao contribuinte o contraditório e a ampla defesa antes da constituição definitiva de eventual diferença.

5. UM EXEMPLO NUMÉRICO

- 5.1** A lógica da tese pode ser ilustrada com um exemplo hipotético. Suponha-se a compra de um imóvel por R\$ 950.000,00, com ITBI calculado pelo Município com base em um valor de referência de R\$ 1.400.000,00, à alíquota de 3% — percentual adotado, por exemplo, no Município de São Paulo.
- 5.2** Pelo valor real da transação, o ITBI devido corresponderia a R\$ 28.500,00 (3% de R\$ 950.000,00). Calculado sobre o valor de referência, contudo, o imposto exigido seria de R\$ 42.000,00 (3% de R\$ 1.400.000,00) — uma diferença de R\$ 13.500,00 recolhida a maior, e que, à luz do Tema 1.113, poderia ser objeto de restituição.

6. QUANDO O MUNICÍPIO AINDA PODE ARBITRAR VALOR DIVERSO

- 6.1** A tese do STJ não retira do Fisco municipal a prerrogativa de questionar o valor declarado pelo contribuinte: ela apenas condiciona esse questionamento à observância do devido processo legal administrativo. Havendo indícios de que o valor declarado não corresponde à realidade da operação, o Município pode instaurar procedimento próprio, nos moldes do art. 148 do CTN, para arbitrar a base de cálculo — mas não pode fazê-lo de forma automática, por mera aplicação de tabela de referência genérica no ato do lançamento.
- 6.2** Essa distinção é relevante para equilibrar os interesses em jogo: preserva-se a arrecadação municipal legítima em casos de subavaliação comprovada, sem que se admita, em contrapartida, a inversão do ônus da prova em desfavor do contribuinte.

7. O DIREITO À RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS A MAIOR

- 7.1** Contribuintes que recolheram ITBI com base em valor de referência municipal superior ao valor real da transação — sem que o Município tenha instaurado o processo administrativo exigido pela tese — podem pleitear a restituição do indébito tributário, nos termos do art. 165 do Código Tributário Nacional.
- 7.2** O prazo para o pedido de restituição é de cinco anos, contado do pagamento indevido, conforme a regra geral de prescrição da repetição do indébito tributário (art. 168 do CTN). A análise de cada caso concreto deve considerar a documentação disponível — em especial a escritura pública, o instrumento de compra e venda e a guia de recolhimento do imposto — para comprovar a diferença entre o valor efetivamente pago e o valor que seria devido com base na transação.

8. IMPACTOS PRÁTICOS PARA COMPRADORES E VENDEDORES DE IMÓVEIS

- 8.1** A tese do Tema 1.113 é especialmente relevante para quem adquiriu imóveis nos últimos cinco anos em Municípios que adotam valor de referência destacado do valor de mercado para fins de ITBI. Recomenda-se a revisão dos recolhimentos realizados nesse período, com atenção à existência (ou não) de processo administrativo prévio que tenha fundamentado eventual cobrança sobre valor superior ao da transação.
- 8.2** Para operações futuras, a tese também reforça a importância de documentar adequadamente o valor efetivo de cada transação imobiliária, de modo a sustentar, se necessário, a presunção de veracidade que a jurisprudência do STJ agora reconhece em favor do contribuinte.

9. CONCLUSÃO

- 9.1** Ao fixar, em sede de recurso repetitivo, que a base de cálculo do ITBI é o valor da transação em condições normais de mercado — e não o valor de referência arbitrado unilateralmente pelo Município —, o STJ reforça a segurança jurídica nas operações imobiliárias e reequilibra o ônus da prova em favor do contribuinte.
- 9.2** A decisão não impede a atuação fiscalizatória dos Municípios, mas a condiciona ao devido processo legal administrativo. Para contribuintes que recolheram o imposto a maior nos últimos cinco anos, a tese abre caminho para a análise de eventual direito à restituição, a ser verificado à luz da documentação de cada operação e do procedimento efetivamente adotado pelo Município no lançamento do tributo.