

Decisões judiciais recentes — União Europeia

Tradução para o português, elaborada com assistência de IA e revisada pela redação; a versão em inglês é a autorizada.

Recent Court Decisions • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Vol. 1, Número 1 • Verão de 2026

DOI: 10.67330/r1yn1y02

Alcance e fontes

Este levantamento é extraído de fontes primárias de acesso público quando disponíveis — notadamente a base oficial de jurisprudência do Tribunal de Justiça da União Europeia (curia.europa.eu), o HUDOC para o Tribunal Europeu dos Direitos Humanos, as decisões publicadas do Bundesfinanzhof (Tribunal Fiscal Federal alemão) (bundesfinanzhof.de), o Bundesverfassungsgericht (Tribunal Constitucional Federal alemão) (bverfg.de), o Légifrance para a jurisprudência francesa e o Upper Tribunal (Lands Chamber) (Tribunal Superior, Câmara de Terras) para o Reino Unido — e de comentários secundários em publicações profissionais e acadêmicas. As decisões em línguas nacionais foram lidas no original e são descritas em inglês; os títulos dos casos conservam a grafia e os diacríticos originais.

Bases de pesquisa jurídica exclusivas para assinantes (juris.de, beck-online, Westlaw UK, Lamy, Aranzadi) não são utilizadas. As decisões de tribunais nacionais abaixo do nível das cortes supremas são levantadas seletivamente, com prioridade para as decisões de clara relevância precedental ou metodológica. As citações de casos aqui constantes devem ser conferidas com o repositório oficial do tribunal antes de qualquer utilização na prática ou em nova publicação.

Esta edição de referência trata a Alemanha, a França e o Reino Unido como as principais jurisdições nacionais. Itália, Espanha, Países Baixos e países nórdicos não são levantados separadamente nesta edição, mas serão acrescentados nas edições trimestrais seguintes conforme o material justificar. A Suíça, embora fora da União Europeia, será objeto de levantamento em edições futuras em razão da forte influência metodológica das normas suíças de avaliação sobre a prática europeia em geral.

Contexto regulatório europeu

Dois desenvolvimentos regulatórios em nível da União Europeia afetam materialmente o ambiente de atuação dos avaliadores, embora nenhum deles seja em si uma decisão judicial:

EU AI Act e modelos automatizados de avaliação. O Regulamento (UE) 2024/1689 (o EU AI Act, Regulamento de Inteligência Artificial da União Europeia) entrou em vigor em 2024, com disposições aplicáveis aos sistemas de IA de alto risco produzindo efeitos de forma escalonada até agosto de 2026. Em 19 de maio de 2026, a Comissão Europeia publicou o projeto de diretrizes sobre a classificação dos sistemas de IA de alto risco para consulta às partes interessadas. O Anexo III do AI Act arrola a avaliação de capacidade creditícia de pessoas naturais entre as oito categorias de casos de uso presumidamente de alto risco, e o projeto de diretrizes da Comissão desenvolve essa categoria em detalhe. Como os modelos automatizados de avaliação (AVMs) usados

na originação de crédito imobiliário, no monitoramento de carteiras hipotecárias e na subscrição de seguros são funcionalmente inseparáveis da avaliação de capacidade creditícia dos empréstimos subjacentes, os AVMs operados por instituições de crédito ou seguradoras na União Europeia serão, na maior parte das configurações, classificados como sistemas de IA de alto risco. As consequências de conformidade incluem sistemas obrigatórios de gestão de riscos, controles de governança de dados, registro automático de *logs* com retenção mínima de seis meses, mecanismos de supervisão humana que permitam aos operadores compreender e sobrepor-se às decisões do sistema, e obrigações de monitoramento pós-comercialização.

Implicação para os avaliadores. Os avaliadores europeus devem esperar que os fluxos de trabalho apoiados em AVMs operados por seus clientes credores fiquem sujeitos a exigências substancialmente maiores de documentação e explicabilidade. Quando os avaliadores fornecerem insumos de modelo, dados de calibração ou revisão de supervisão humana dos resultados de AVMs, essas próprias atividades passam a integrar a postura de conformidade do credor quanto à IA de alto risco.

Diretiva relativa ao Desempenho Energético dos Edifícios (reformulação). A Diretiva (UE) 2024/1275, versão reformulada da Energy Performance of Buildings Directive (EPBD), foi publicada no Jornal Oficial em 8 de maio de 2024 e entrou em vigor em 28 de maio de 2024. O prazo de transposição pelos Estados-Membros é 29 de maio de 2026. Entre outras disposições, a EPBD reformulada exige que os Estados-Membros priorizem a renovação dos dezesseis por cento de pior desempenho do parque edificado (não residencial) e dos quarenta e três por cento de pior desempenho do parque residencial; estabelece normas mínimas de desempenho energético (MEPS); exige edifícios com emissões zero para as novas construções públicas a partir de 2028 e para todas as novas construções a partir de 2030; e torna obrigatória a avaliação de carbono ao longo de todo o ciclo de vida para novos edifícios a partir de 2030.

Implicação para os avaliadores. A EPBD reformulada afetará as avaliações de imóveis por diversos canais: os limiares mínimos de desempenho energético criam uma nova categoria de obsolescência movida por conformidade; as classificações do certificado de desempenho energético (EPC) tornam-se determinante material de preço tanto para o estoque residencial quanto para o comercial; e os custos de renovação para atingir a conformidade devem ser refletidos nos métodos do custo e na dedução da vida econômica remanescente. Os avaliadores devem também antecipar que os credores sujeitos à Mortgage Credit Directive (Diretiva do Crédito Hipotecário) exigirão, de forma crescente, tratamento explícito das classificações EPC e das necessidades de investimento de capital relacionadas às MEPS nas avaliações de garantias.

Notas para as edições seguintes

As edições trimestrais posteriores a esta referência concentrar-se-ão nas mudanças: novas decisões, desfechos das matérias pendentes aqui identificadas (notadamente o tratamento dado pelo Tribunal Constitucional Federal alemão ao *1 BvR 472/26*) e a legislação de implementação dos Estados-Membros que transponha a EPBD reformulada para o direito nacional. O arcabouço jurídico suíço, o tratamento das decisões das cortes supremas italiana e espanhola e os desenvolvimentos do *Conseil constitutionnel* francês serão acrescentados conforme o material justificar.

Resumos de casos por jurisdição

Tribunal de Justiça da União Europeia

GR Real (Processo C-351/23). Tribunal de Justiça da União Europeia, acórdão de 24 de junho de 2025.

O Tribunal de Justiça decidiu sobre reenvio prejudicial de um tribunal eslovaco originado de procedimento extrajudicial de execução hipotecária no qual consumidores perderam a residência familiar em leilão enquanto ainda pendia processo judicial que impugnava cláusulas contratuais potencialmente abusivas. O Tribunal firmou o entendimento de que as garantias de proteção do consumidor previstas na Diretiva 93/13/CEE exigem que as regras processuais nacionais permitam o controle judicial efetivo da abusividade contratual antes que uma residência hipotecada possa ser vendida por execução extrajudicial, e que os procedimentos que permitem à venda prosseguir de forma irreversível antes de concluído esse controle são incompatíveis com a Diretiva.

Implicação para os avaliadores. A decisão não é diretamente um caso de avaliação, mas remodela o ambiente processual em que as avaliações de garantias hipotecárias são contratadas e utilizadas. Em vários Estados-Membros com procedimentos extrajudiciais de execução (notadamente Eslováquia, República Tcheca, Hungria e países bálticos), o efeito prático é retardar o processo de leilão executivo e prolongar o período durante o qual a avaliação da garantia do credor é utilizada. Os avaliadores que preparam avaliações de garantias para contextos de execução nessas jurisdições devem antecipar que os laudos de avaliação poderão ficar em uso por períodos mais longos do que antes e poderão ser testados contra os movimentos de mercado ocorridos entre a data-base da avaliação original e a venda efetiva.

Tribunal Europeu dos Direitos Humanos

Demolição de edifício em Baku (Azerbaijão), acórdão de julho de 2025. Tribunal Europeu dos Direitos Humanos, artigo 1.^o do Protocolo n.^o 1.

O Tribunal Europeu dos Direitos Humanos constatou violação do direito ao respeito dos bens em conexão com a demolição e a desapropriação de um edifício em Baku determinadas após as autoridades invocarem risco sísmico. O tribunal de Estrasburgo entendeu que as autoridades nacionais, ao fixarem a indenização, não apresentaram razões suficientes para rejeitar o laudo de avaliação apresentado pelos requerentes e adotaram injustificadamente apenas o montante do laudo pericial determinado pelo próprio tribunal. O Tribunal arbitrou um total de €75,000 por dano material, €3,000 por dano moral e €1,055 a título de custas.

Implicação para os avaliadores. A decisão reforça uma linha de jurisprudência do artigo 1.^o do Protocolo n.^o 1 que exige que os tribunais nacionais deem consideração fundamentada às provas de avaliação concorrentes nos processos de desapropriação, e que a rejeição do laudo de avaliação do requerente em favor de laudo pericial determinado pelo tribunal seja ela própria fundamentada. Para os avaliadores europeus que atuam em contextos de desapropriação e de justa indenização, o caso sublinha que a defensabilidade documental de um laudo de avaliação — o raciocínio explícito que sustenta a seleção de comparáveis, a derivação de ajustes e a reconciliação do valor final — é ela própria matéria de direitos fundamentais quando o laudo é apresentado em apoio a pretensão contra o Estado.

França

Cour de cassation, Chambre commerciale, 19 de junho de 2024, nº 22-24.169. (Comentada na doutrina profissional ao longo de 2025.)

A Cour de cassation (Corte de Cassação francesa) firmou o entendimento, no contexto de controvérsias sobre a *valeur vénale* (valor de mercado) para fins de imposto sobre heranças, de que a venda do imóvel herdado ocorrida após o fato gerador (o falecimento do *de cujus*) não pode ser utilizada pelos herdeiros para revisar para baixo a *valeur vénale* originalmente declarada, mesmo quando o preço da venda posterior ao fato gerador for significativamente menor e a venda ocorrer poucos meses após o falecimento. A decisão aplica o princípio de que a *valeur vénale* para fins de imposto sobre heranças é apurada na data do fato gerador e não é corrigida por referência a transações posteriores com o mesmo imóvel.

Implicação para os avaliadores. A decisão confirma uma disciplina estrita quanto à data-base da avaliação na prática francesa do imposto sobre heranças e limita a relevância das vendas posteriores ao fato gerador como prova retrospectiva de valor. Os avaliadores que preparam avaliações francesas para fins de imposto sobre heranças devem produzir prova abrangente de vendas comparáveis com base em transações *na data-base da avaliação ou antes dela* e não devem apresentar vendas posteriores do próprio imóvel avaliando como prova confirmatória. O mesmo raciocínio provavelmente se estenderá ao imposto sobre doações (*droits de donation*) e aos contextos do imposto sobre o patrimônio (*IFI*).

Cour de cassation, 3^e Chambre civile, 8 de janeiro de 2026, nº 23-22.803. Laudos periciais amigáveis (não judiciais).

A Terceira Câmara Cível da Cour de cassation proferiu decisão que redefine o valor jurídico dos laudos periciais amigáveis (não judiciais) no processo civil francês. A decisão segue a reforma processual mais ampla operada pelo *décret* de 18 de julho de 2025, que tornou a mediação e a solução amigável de conflitos a regra padrão no processo civil. O Tribunal esclareceu que os laudos periciais amigáveis elaborados por contratação de uma única parte podem, ainda assim, ser recebidos como prova e ter peso probatório reconhecido, observados o princípio do contraditório e a avaliação, pelo juízo, da independência e da metodologia do perito.

Implicação para os avaliadores. A decisão fortalece a posição probatória das *expertises immobilières* (perícias imobiliárias) elaboradas fora do quadro dos peritos nomeados judicialmente (*experts judiciaires*), desde que o laudo observe os padrões metodológicos da profissão e a independência do perito esteja documentada. Para os avaliadores franceses que atuam em avaliações contestadas em disputas sucessórias, de divórcio ou comerciais, a decisão cria base mais sólida para que laudos contratados por clientes sejam citados e utilizados em litígios posteriores. Torna-se correspondentemente mais importante o cuidado particular em documentar a independência (ausência de subordinação, de interesse econômico ou de relação familiar com o cliente) e em aplicar os métodos prescritos pelos padrões profissionais.

Alemanha

Bundesfinanzhof, acórdãos de 12 de novembro de 2025 (II R 25/24, II R 31/24, II R 3/25). A trilogia do *Grundsteuer Bundesmodell* — constitucionalidade do sistema reformado de avaliação para o imposto predial. O Segundo Senado do Bundesfinanzhof (Tribunal Fiscal Federal alemão, BFH) decidiu, em três recursos de revisão paralelos, que as dis-

posições do método de avaliação por capitalização da renda (*Ertragswertverfahren*) aplicadas sob o chamado *Bundesmodell* para a avaliação de imóveis residenciais em onze estados federados alemães, para fins do imposto predial reformado (*Grundsteuer*) vigente a partir de 1.º de janeiro de 2025, são constitucionais. Os autores eram proprietários de apartamentos na Renânia do Norte-Vestfália, na Saxônia e em Berlim, que impugnaram seus lançamentos ao fundamento de que as regras regimentadas de avaliação violam o princípio geral da igualdade (artigo 3.º, n.º 1, da Lei Fundamental) e produzem valores sistematicamente imprecisos.

O BFH firmou o entendimento de que o legislador criou um sistema de avaliação *conceitualmente orientado ao valor de mercado* (*konzeptionell einer Verkehrswertorientierung folgt*) e concebido para aproximar, em média sobre todos os objetos avaliados, o “valor imobiliário objetivamente realista” dentro de uma faixa do valor justo de mercado (*gemeiner Wert*). O Tribunal entendeu que o legislador não excedeu a margem que lhe é permitida ao ponderar os objetivos do esquema de avaliação em face das desigualdades necessariamente inerentes a tal esquema, e que o peso significativo atribuído a evitar novo “represamento de avaliações” mediante atualização periódica automatizada era constitucionalmente admissível. O BFH também enfatizou que os contribuintes conservam a opção, firmada em anteriores *Beschlüsse* do BFH de 27 de maio de 2024 (II B 78/23 e II B 79/23), de demonstrar valor justo de mercado inferior (*gemeiner Wert*) por meio de avaliação qualificada nos termos do § 198 BewG, com a limitação de que o valor inferior deve ser comprovado por laudo de avaliação elaborado por avaliador de imóveis publicamente nomeado que aplique métodos de avaliação reconhecidos.

Uma reclamação constitucional (*Verfassungsbeschwerde*) apoiada pelo *Bund der Steuerzahler Deutschland* e pela *Haus & Grund Deutschland* encontra-se agora pendente no Bundesverfassungsgericht (Tribunal Constitucional Federal alemão) sob o número de processo 1 BvR 472/26.

Implicação para os avaliadores. A trilogia é a mais significativa jurisprudência alemã de avaliação de imóveis do período levantado. Para os avaliadores, a principal consequência prática é a demanda elevada por avaliações de “valor inferior” do § 198 BewG (*Verkehrswertgutachten zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts*) nos casos em que o *Grundsteuerwert* apurado sob o *Bundesmodell* pareça exceder o valor de mercado efetivo do imóvel avaliando. O endosso explícito do BFH a essa via, somado à sua deferência geral ao *Bundesmodell*, significa que o laudo de avaliação passa a ser o mecanismo operativo de alívio individual do contribuinte contra a supervalorização sistemática. Os avaliadores devem esperar aumento sustentado das contratações desse tipo de laudo e devem assegurar conformidade com a metodologia da ImmoWertV 2021 e com as exigências do § 198 BewG. A reclamação constitucional pendente no BVerfG (1 BvR 472/26) será material a acompanhar quanto a novas mudanças nesse arcabouço, e espera-se que seja um dos principais temas da próxima edição trimestral.

Bundesfinanzhof, acórdão de 7 de outubro de 2025, IX R 26/24. Rateio do preço de compra entre terreno e edificação (*Kaufpreisaufteilung*). Em caso de imposto de renda envolvendo a base de depreciação (*Absetzung für Abnutzung*, AfA) de um imóvel residencial para locação, o Nono Senado do Bundesfinanzhof examinou a metodologia de rateio do preço contratual de compra entre a parcela não depreciável do terreno (*Grund und Boden*) e a parcela depreciável da edificação (*Gebäude*). Os autores haviam impugnado a utilização, pelo juízo de origem, dos *Bodenrichtwerte* (valores de referência do terreno) ao fundamento de que a base de dados subjacente não estava confiavelmente documentada para a localização específica do imóvel avaliando.

Implicação para os avaliadores. A decisão dá continuidade a uma linha de jurisprudência do BFH

(notadamente BFH II R 25/24, de 12 de novembro de 2025, citado acima, e o anterior BFH IX R 12/21, de 20 de setembro de 2022) que confirma ser a ImmoWertV a fonte dos princípios de avaliação reconhecidos para o rateio do preço de compra. O caso também ilustra a importância da base de dados subjacente aos *Bodenrichtwerte*: quando os *Gutachterausschüsse* (comitês periciais de avaliação) não dispõem de dados suficientes de vendas comparáveis para a localização específica, o *Bodenrichtwert* pode ser impugnado por deficiência de qualidade dos dados. Para os avaliadores que preparam rateios de preço de compra ou pareceres sobre base de depreciação, isso significa que a documentação da base de dados do *Bodenrichtwert* — inclusive a *Kaufpreissammlung* subjacente — passa a integrar a análise defensável.

Reino Unido

Mehrunnisa Alikhan Ahmed Khan v Wolverhampton City Council. Upper Tribunal (Lands Chamber), 2025.

O Upper Tribunal (Lands Chamber) confirmou que a data-base correta de avaliação para apurar a indenização na aquisição compulsória (*compulsory purchase*) é a data em que o imóvel se transfere para a autoridade adquirente por meio de uma *general vesting declaration* (GVD, declaração geral de transferência de titularidade). O Tribunal também examinou a relação entre avaliações contemporâneas e retrospectivas: no caso concreto, a avaliação inicial da autoridade local, feita imediatamente após a GVD, foi de £150,000, enquanto uma segunda avaliação, elaborada em 2025 no curso do processo perante o tribunal e referida à data presumida de transferência três meses após a notificação do proprietário, foi de £120,000. Não obstante a confirmação da data-base legal de avaliação, o Tribunal preferiu o valor calculado em momento mais próximo da data em que a GVD foi feita, o que resultou em pagamento maior ao requerente.

Implicação para os avaliadores. A decisão é metodologicamente instrutiva para os avaliadores britânicos que atuam em contextos de aquisição compulsória. Embora a data-base legal de avaliação seja a data da transferência, a preferência do Tribunal pela avaliação contemporânea em detrimento de avaliação retrospectiva elaborada anos depois, sobre a mesma data-base legal, ilustra que a prova de mercado contemporânea tem peso prático mesmo quando não fosse formalmente admissível na própria data de transferência. Os avaliadores devem assegurar que os laudos elaborados em momento próximo a uma GVD estejam documentados com prova de apoio suficiente para servir de registro principal, antecipando que processos posteriores perante o tribunal poderão apoiar-se no laudo contemporâneo em preferência à reconstrução retrospectiva.