

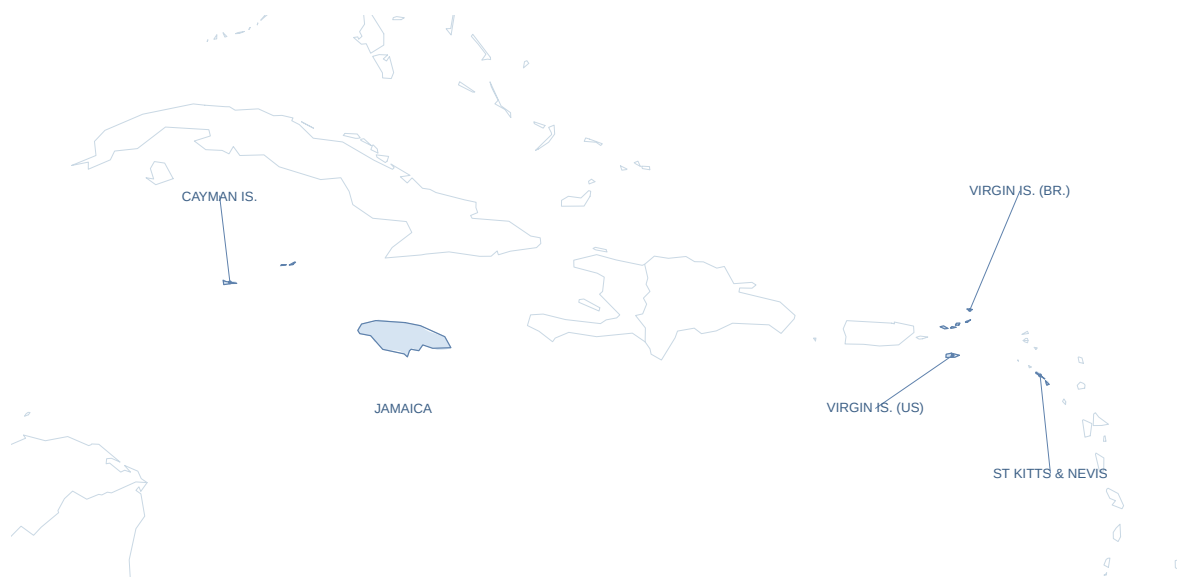
Processos judiciais recentes: Caribe

Decisões judiciais recentes • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Vol. 1, Edição 2 • Outono de 2026

DOI: 10.67330/7est1f86

Aviso aos leitores. Estes resumos são as descrições da própria Revista sobre decisões judiciais e instrumentos jurídicos, escritas para profissionais de avaliação. Não constituem consultoria jurídica. Quando a compreensão de uma decisão ou de um dispositivo for decisiva para uma questão, o leitor deve consultar o texto oficial e obter a orientação de um advogado habilitado no ordenamento em causa. Muitas das fontes não foram escritas em inglês e foram lidas em tradução automática, que pode conter erros; cada item dessa natureza está assinalado, e sua fonte no idioma original está vinculada para que possa ser verificada.



As jurisdições analisadas nesta edição estão delineadas e sombreadas.

ILHAS CAYMAN · JAMAICA · SÃO CRISTÓVÃO & NEVIS · ILHAS VIRGENS (BRITÂNICAS) · ILHAS VIRGENS (EUA)

Anguilla, Bahamas, Barbados, Belize, Cuba, Porto Rico e Trinidad e Tobago aparecem apenas em entradas resumidas ou comentadas e não estão sombreados.

Escopo e fontes

Esta edição aborda as Ilhas Cayman (incluindo um recurso ao Conselho Privado interposto pelos tribunais das Ilhas Cayman), a Jamaica, São Cristóvão e Nevis (um Estado-membro da Suprema Corte do Caribe Oriental) e as Ilhas Virgens Americanas, com uma nota sobre o imposto de selo das Ilhas Virgens Britânicas, breves menções a Anguilla, Bahamas, Belize, Cuba, Porto Rico e Trinidad e Tobago, além de um caso de Barbados identificado resumidamente.

Duas observações contextuais orientam toda a edição. Em primeiro lugar, a expropriação constitui a parte menor do texto: uma sentença jamaicana (*Hyde*), divulgada pela imprensa, os aspectos constitucionais e relacionados à Lei Helms-Burton apresentados no processo, e uma decisão de 2022 do Conselho Privado de Anguilla, apresentada como pano de fundo. As decisões tratadas em

detalhes referem-se, ao contrário, aos interesses que estão sendo avaliados — título registrado e suas exceções, empreendimentos de condomínio (nos Estados Unidos, “condominiums”), servidões, a prioridade de dívidas garantidas e o resgate legal — e qualquer regra de indenização aplicável é identificada no momento de sua utilização. Isso não é um desvio do imóvel objeto da avaliação do departamento, mas uma amostra representativa do mesmo: a razão pela qual as expropriações predominam em outras partes desta edição é que elas são publicadas, enquanto as disputas do mercado comum frequentemente não o são. As jurisdições caribenhas relatam o mercado comum, e esta edição aproveita a oportunidade. Em segundo lugar, várias das jurisdições abordadas estão inseridas no sistema de apelação do Comitê Judicial do Conselho Privado (JCPC), o tribunal de última instância com sede em Londres para muitas jurisdições da Comunidade Britânica no Caribe e no exterior; “Sua Majestade em Conselho” é a forma formal de um recurso a esse órgão.

Esta edição incorpora material fornecido pelo editor e verificado em 2 de setembro de 2026, com uma nova verificação em 19 de setembro de 2026. A própria sentença foi consultada em *R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman*, *Strata Plan No. 608*, *Cayman Shores*, *Changyou.com*, *Cunningham v Hall*, *Fronqillo*, *Miller Enterprise*, *Carib Ocho Rios*, *Estate of Dame Bernice Lake QC*, e as sentenças de primeira instância e de permissão em *Social Security Board v First Caribbean International Bank*; *Wheatley v Ramlal* foi consultado no próprio resumo do Comitê, e *Braynen Turnquest* é um recurso pendente conhecido pela página de casos do Comitê. Os itens a seguir baseiam-se em reportagens da imprensa ou comentários de profissionais do direito, e a sentença não foi lida: *Hyde* (imprensa), *Controller of Supplies v Gas Tomza* (nota do gabinete), *Havana Docks* (notas de escritórios de advocacia), *Exxon Mobil v Corporación Cimex* (um site de acompanhamento de processos), a venda fiscal da Resort Holdings (imprensa), o projeto de lei do Senado de Porto Rico, os itens sobre a marca registrada Clemente e a PREPA (imprensa), *Sina Corporation* (página de um escritório de advocacia) e o caso de Barbados (imprensa). Cada um desses itens é relatado conforme sua fonte o apresenta e não deve ser citado como uma decisão desta entrada. Todas as fontes foram lidas em inglês, o idioma dos tribunais de todas as jurisdições abrangidas; portanto, não há nenhum mecanismo de tradução. As fontes primárias são o repositório de sentenças da Administração Judicial das Ilhas Cayman (judicial.ky) e o site legislation.gov.ky para as Ilhas Cayman; caselaw.nationalarchives.gov.uk para o Comitê Judicial do Conselho Privado; a Suprema Corte de Justiça da Jamaica e o Tribunal de Apelação da Jamaica (supremecourt.gov.jm, courto-fappeal.gov.jm); a Suprema Corte do Caribe Oriental (eccourts.org); e os pareceres publicados pela Suprema Corte das Ilhas Virgens. Fatos baseados em uma única fonte ou em fontes secundárias são sinalizados no momento da consulta. As citações de casos devem ser verificadas nos relatórios oficiais antes de qualquer utilização na prática ou para publicação posterior.

Desapropriação

Inclusive a desapropriação indireta. Justa indenização, unidade imobiliária, desvalorização da área remanescente, influência do empreendimento, estigma e uso futuro razoavelmente provável.

Uma avaliação sem data e sem juramento não tem valor: *Hyde*. Conforme noticiado pela imprensa — a sentença não foi lida —, a Suprema Corte da Jamaica manteve uma indenização de J\$ 12 milhões por uma desapropriação na Rodovia 2000, Fase 2A, em 2026. A avaliação dos proprietários, de cerca de J\$ 16,48 milhões não estava datada nem tinha sido declarada sob juramento, e não a substituiu. A lição é mais de natureza probatória do que substantiva: o valor nunca foi considerado porque o laudo não pôde ser recebido.

Fonte — <http://jamaica-gleaner.com/article/news/20260615/homeowners-lose-bid-increased-payout-after-12m-compulsory-acquisition>

Contexto, fora do prazo — rescisão nos casos em que a legislação é ambígua: *Estate of Dame Bernice Lake QC v Attorney General of Anguilla* . *Estate of Dame Bernice Lake QC (Deceased) v Attorney General of Anguilla* [2022] UKPC 33 foi julgado nos dias 10 e 11 de maio de 2022 e decidido em 15 de agosto de 2022. Trata-se de uma decisão que não se refere ao período em questão e é citada apenas como autoridade regional sobre o assunto. Em 2003, o Governo adquiriu 26 acres de uma parcela de 110 acres para ampliar a pista do Aeroporto de Wallblake; no final, foram necessários dez acres. A Comissão de Avaliação concedeu US\$ 1,26 milhão, e o Tribunal de Apelação substituiu esse valor por US\$ 19,5 milhões. O Comitê Judicial deferiu integralmente o recurso do Procurador-Geral e indeferiu o da propriedade. O artigo 18(2) da Lei de Expropriação de Terrenos avalia o terreno expropriado como uma parcela distinta no mercado aberto; a perda relativa ao terreno retido é indenizada separadamente, como indenização por separação e prejuízo (nos Estados Unidos, indenização por separação ou indenização pelo restante), o que as partes concordaram que o artigo 18 deve ser interpretado como incluindo. Uma Comissão de Avaliação pode utilizar o método “antes e depois”, mas não é obrigada a fazê-lo.

Fonte — Acórdão, <https://jcpc.uk/cases/jcpc-2020-0023> .

A regulação não constitui uma expropriação indireta do fundo de comércio: *Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd* . *Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd* [2025] CCJ 16 (AJ), 20 de novembro de 2025, sustenta que as regras de importação de GLP não constituíram uma expropriação indireta do fundo de comércio.

Fonte — <https://www.doughtystreet.co.uk/news/landmark-ccj-judgment-right-regulate>

Um prejuízo certificado como base de cálculo dos danos: *Havana Docks Corp. v. Royal Caribbean* . *Havana Docks Corp. v. Royal Caribbean* , 608 U.S. — (21 de maio de 2026), diz respeito ao tráfico, nos termos do Título III, em cais confiscados de Havana. A perda certificada pela Comissão de Liquidação de Reclamações Estrangeiras, de cerca de US\$ 9,18 milhões, constitui a base de cálculo dos danos.

Fonte — https://www.skadden.com/-/media/files/publications/2026/05/supreme_courts_havana_docks_decision_takes_expansive_view_of_helmsburton_liability.pdf ; <https://www.hlc.com/en/publications/supreme-court-expands-trafficking-liability-under-title-iii-of-the-helms-burton-act-in-havana-docks>

Retirada da imunidade para ativos desapropriados: *Exxon Mobil v. Corporación Cimex* . *Exxon Mobil v. Corporación Cimex* , n.º 24-699, 23 de junho de 2026, sustenta que a Lei Helms-Burton retira a imunidade de um órgão cubano em relação aos ativos da Esso que foram desapropriados.

Fonte — <https://www.supremecourtcase tracker.com/cases/24-699/exxon-v-cimex-helms-burton-act>

Indenização justa que, na prática, não dá em nada: Projeto de Lei do Senado de Porto Rico nº 1212. O Projeto de Lei do Senado nº 1212 (2026) e a prática nos termos da Lei nº 114-2024 prevêem a desapropriação por perturbação com depósito diferido e compensações por meio de impostos e multas, de modo que a indenização justa anunciada possa resultar em US\$ 0.

Fonte — <https://newsismybusiness.com/puerto-rico-senate-bill-targets-abandoned-properties/> ;
<https://www.elnuevodia.com/edictos/dominios/tribunal-de-primera-instancia-de-caguas-sala-superior-76261>

Um piso federal para a indenização: as isenções da Lei Uniforme de Realocação (URA) de 2025 do HUD. As isenções da Lei Uniforme de Realocação (URA) de 2025 para aquisições em caso de desastre na categoria R3 estabelecem que a indenização justa não pode ser inferior ao valor justo de mercado determinado pelo PRDOH ou ao valor fixado pelo tribunal.

Fonte — <https://www.govinfo.gov/content/pkg/FR-2025-04-17/pdf/2025-06549.pdf>

Estudos financiados são “imóvel” — divulgação sem remuneração: *R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman*. [2026] CIGC (Civ) 22, Processo G 103/2024, Grande Tribunal, Asif J, 8 de junho de 2026. O Ouvidor ordenou a divulgação, nos termos da Lei de Liberdade de Informação (FOIA), de dois estudos confidenciais que uma empresa de serviços públicos havia financiado — um estudo de custo de serviço e um estudo de impacto. Decisão: os estudos são considerados “imóveis” nos termos da seção 15 da , com base na análise do caso *Changyou.com Ltd v Fourworld* [2025] UKPC 12 (11 de março de 2025), um recurso das Ilhas Cayman no qual o Conselho Privado interpretou o artigo 15 com base no Direito relativo ao Artigo 1 do Protocolo 1 da Convenção Europeia dos Direitos Humanos, à proteção dos imóveis prevista na Convenção. Como a legislação das Ilhas Cayman não prevê indenização pela privação que a divulgação forçada causaria, o artigo 21 da FOIA foi interpretado de forma restrita — interpretado de maneira restrita de modo a permanecer constitucionalmente válida, em vez de ser revogada — nos termos da seção 5 da Ordem Constitucional das Ilhas Cayman de 2009 para estar em conformidade com a seção 15, de modo a isentar da divulgação os registros nos quais os direitos de propriedade de terceiros seriam prejudicados. O juiz recusou-se a interpretar restritivamente a seção 26, o critério do interesse público, desde que o Ouvidor considere que uma violação resultante da seção 15 pesaria muito fortemente contra a divulgação (parágrafo 140). A decisão do Ombudsman foi anulada por injustiça processual: o terceiro proprietário dos estudos não havia sido ouvido.

Implicações para os avaliadores. O vício de forma consistiu em uma privação de propriedade sem indenização — razão pela qual um caso relacionado à lei de acesso à informação aparece neste departamento. Estudos encomendados com valor comercial constituem direitos patrimoniais, e um mecanismo legal que retiraria sua confidencialidade sem oferecer compensação foi interpretado de forma restritiva, em vez de ser aplicado. As práticas de avaliação envolvem exatamente esse tipo de ativo — estudos pagos, modelos e dados licenciados em confidencialidade — e essa decisão trata sua confidencialidade como um interesse patrimonial com proteção constitucional na legislação das Ilhas Cayman.

Fonte — Acórdão, <https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G0103202406082026CARIBBEANUTILITIESVSOMBUDSMANJUDGMENT.pdf>.

Tributação

Impugnações do lançamento fiscal, uso atual frente ao maior e melhor uso, imóveis de uso especial e de concessionárias, imposto sobre heranças e doações, e avaliação de servidões ambientais.

Venda fiscal contestada, recurso ainda pendente: Resort Holdings / LRA-OBB. A Suprema Corte das Bahamas, em 31 de julho de 2026, julgou uma contestação a uma venda fiscal de 1.143 acres por cerca de US\$ 26 milhões. A avaliação do proprietário era de \$ 12,66 milhões de dólares americanos, em contraposição ao valor apresentado pela Receita Federal; a Comissão de Recurso Fiscal ainda não se pronunciou.

Fonte — <https://www.tribune242.com/news/2026/aug/10/judge-clean-hands-absent-over-10m-tax-sale-challenge/>

Medida cautelar revogada após a transferência: *Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer*. No caso *Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer*, SCCivApp nº 79 de 2025 (Tribunal de Apelação das Bahamas, fundamentação de 28 de janeiro de 2026), uma juíza da Suprema Corte havia revogado, por omissão de informações relevantes, uma liminar ex parte que restringia o poder de venda nos termos da Lei do Imposto sobre Imóveis: o imóvel já havia sido vendido e transferido antes de a liminar ser concedida. Em seguida, ela negou provimento ao pedido de recurso e de suspensão. O Tribunal de Apelação negou provimento ao recurso contra essas decisões.

Fonte — <https://www.courtofappeal.org.bs/download/049390800.pdf>

Ilhas Virgens Britânicas — imposto sobre o maior valor entre o preço e o valor de mercado

Imposto de aquisição sobre o maior dos dois valores. Uma pessoa que não pertença ao território (um não-residente) precisa de uma licença nos termos da Lei de Regulamentação da Posse de Terras por Não-Residentes (Cap. 122) para possuir terras. O imposto de selo de transferência é de 4 por cento para residentes e 12% para não-residentes e — o ponto de interesse aqui — é calculado com base no valor da contraprestação *ou* no valor do mercado, o que for maior. As transferências de propriedade que não sejam por venda, às quais essa lei se aplica, estão sujeitas a um imposto de 5% do valor de mercado.

Implicações para os avaliadores. Trata-se da mesma estrutura encontrada no ITBI do Panamá e nas vendas judiciais chilenas: um valor oficial estabelecido como piso abaixo do preço contratual, de modo que o valor da transação só prevalece na medida em que exceda o valor avaliado. Quando o imposto é cobrado sobre o maior dos dois valores, a avaliação do valor de mercado não é meramente uma prova do preço — ela é a base tributária alternativa, e o valor apurado pelo avaliador desempenha uma função fiscal, independentemente de a venda ser concluída por esse valor ou não.

Nota de escopo. Três casos da Divisão Comercial do período de 2025-26 foram analisados e não foram levados adiante: eles dizem respeito à competência sobre bens imóveis, ao reconhecimento de uma sentença estrangeira em processo de insolvência e a uma impugnação de competência em processo por fraude. Nenhum deles determinou um valor, e o filtro do departamento exclui disputas sobre propriedade e insolvência nas quais nenhuma questão de avaliação foi decidida.

Fonte: — Governo das Ilhas Virgens, *Your Guide to Stamp Duty Tax* (oficial; leia em inglês): <http://www.bvi.gov.vg/content/your-guide-stamp-duty-tax>; e *Non-Belongers Land Holding Licence*: <https://www.bvi.gov.vg/services/non-belongers-land-holding-licence>.

Crédito, execução hipotecária e regulação do crédito imobiliário

Avaliações na originação e no refinanciamento, regras de independência GSE, FHA e FIRREA, ações de cobrança do saldo devedor, e qual prejuízo a avaliação efetivamente causou.

Não há nenhum parecer claro sobre o caso “credor contra avaliador” neste período. Não foi encontrada nenhuma decisão do Caribe referente ao período de 2025–26 em que um credor tenha processado um avaliador. Os casos mais próximos são a liminar abaixo e os processos de leilão fiscal e de execução hipotecária das Bahamas, registrados na seção de tributação.

Venda suspensa enquanto se aguarda recurso: *Carib Ocho Rios* . *Proprietors Strata Plan No. 73 v Carib Ocho Rios Apartments Ltd* [2026] JMCA App 13 (fundamentação de 3 de março de 2026) concedeu uma liminar suspendendo a venda ou a hipoteca enquanto se aguarda o recurso; uma suspensão havia sido concedida pelo juiz Brown JA em 23 de dezembro de 2025. Havia sido encomendada uma avaliação para a venda. Os certificados de propriedade perdidos no Volume 1148, Fólio 93, e no Volume 1121, Fólio 470, foram reemitidos nos Volume 1606, Fólios 160, 161 e 355.

Fonte — <https://www.courtofappeal.gov.jm/sites/default/files/judgments/Proprietors%20Strata%20Plan%20No%2073%20v%20Carib%20Ocho%20Rios%20Apartments%20Ltd%20and%20anor.pdf>

Uma dívida legal tem prioridade sobre uma hipoteca registrada — e a questão será encaminhada ao Conselho Privado: *The Social Security Board v First Caribbean International Bank (Barbados) Ltd*. O processo no Supremo Tribunal do Caribe Oriental se desenvolve em três etapas. Primeira instância: Processo nº SKBHCV2012/0371, Juiz Pariagsingh, 9 de maio de 2022. O imóvel hipotecado de uma empresa devedora havia sido vendido por \$.540,000 dólares americanos, e o valor foi depositado no tribunal; o pedido de prioridade do Conselho de Previdência Social foi indeferido, uma vez que o termo “imóvel” na seção 75 da Lei do Imposto de Renda foi interpretado como não incluindo bens imóveis. Em recurso: SKBHCVAP2022/0007, sentença de 25 de julho de 2024 — o recurso foi deferido: “imóveis” incluem imóveis, e o mecanismo de execução (artigo 75 da Lei do Imposto de Renda, aplicado por meio do artigo 44 da Lei da Previdência Social) é autônomo; o tribunal declarou que a decisão da Comissão \$757,697,92 (dólares do Caribe Oriental) tem prioridade sobre a dívida hipotecária do banco no empreendimento previsto no artigo 81 da Lei de Titularidade por Registro. Terceira etapa: em 17 de junho de 2026 (julgado em 12 de novembro de 2024), o juiz Ellis, com a concordância dos juízes Ventose e Henry, decidiu sobre o pedido do banco de autorização para recorrer a Sua Majestade em Conselho. Decisão: não cabia recurso de pleno direito — a decisão era interlocutória e foi considerada como não envolvendo “uma reivindicação ou questão relativa a imóveis” para fins de direito de apelação — mas foi concedida autorização condicional para recorrer ao Conselho Privado, sendo o assunto de grande importância geral ou pública. A decisão sobre a prioridade está, portanto, sob recurso perante o Conselho Privado.

Implicações para os avaliadores. Trata-se de material sobre empréstimos garantidos : uma dívida decorrente de contribuição legal foi considerada com prioridade sobre uma hipoteca registrada na repartição do produto de uma venda ordenada judicialmente. Para uma avaliação da garantia do credor hipotecário, ou de um direito de resgate (o interesse residual do devedor hipotecário — o direito de recuperar o imóvel mediante o pagamento da dívida), em São Cristóvão e Nevis, a hierarquia das dívidas legais em relação à garantia registrada é, atualmente, objeto de recurso — e um laudo sobre tal direito deve indicar qual o estado da legislação que ele pressupõe.

Fonte — First-instance judgment, Eastern Caribbean Supreme Court (eccourts.org), 2022 PDF. The ruling of 17 June 2026 was verified against the judgment text as carried by a third-party mirror; the Eastern Caribbean Supreme Court media store did not carry it at the time of verification (flagged accordingly).

Autorização condicional para recurso a Sua Majestade no Conselho. A sentença do Tribunal de Apelação sobre o recurso foi proferida em 25 de julho de 2024. A autorização condicional para recorrer ao Conselho Privado nos termos da seção 99 da Constituição constituiu uma decisão separada no mesmo recurso: julgada em 12 de novembro de 2024 e proferida em 17 de junho de 2026 pelo juiz Ellis, com os juízes Ventose e Henry. A sentença de autorização de recurso indica que a autorização é solicitada contra a sentença “proferida no dia 25 de julho de 2024”.

Fontes do — sentença de adiamento condicional de 17 de junho de 2026 (PDF, leia em inglês): <https://timescaribbeanonline.com/wp-content/uploads/2026/06/6acd4dd9-939e-43d9-89c4-160fbdfff9bc.pdf>. Não foi encontrado nenhum PDF público da sentença de mérito de 25 de julho de 2024; o índice da Suprema Corte do Caribe Oriental está disponível em <https://www.eccourts.org/judgments?type=saint-kitts-and-nevis>.

O prazo legal de resgate não pode ser reduzido por meio de uma confirmação com data retroativa: *Frongillo v Bank of St. Croix, Inc.* 2026 VI 3, S. Ct. Civ. No. 2025-0034, Suprema Corte das Ilhas Virgens, Hodge CJ, parecer proferido em 9 de março de 2026. Após um leilão de execução hipotecária realizado pelo oficial de justiça, o devedor detém um direito legal de resgate de seis meses nos termos do título 28, seção 535 do Código das Ilhas Virgens. O Tribunal Superior havia proferido sua decisão confirmando a venda *nunc pro tunc* — com data retroativa para entrar em vigor a partir de uma data anterior — o que reduziu o prazo de resgate em 149 dias.

Decisão: a retroatividade foi anulada. Os 149 dias foram restabelecidos no prazo de resgate, a contar da data da sentença do Supremo Tribunal.

Implicações para os avaliadores. Mais uma vez, o material sobre empréstimos garantidos: o direito de resgate é um direito real do devedor, e sua duração é definida por lei. O título de propriedade de um comprador em um leilão judicial nas Ilhas Virgens está sujeito ao prazo legal integral de resgate, e uma ordem judicial não pode reduzir esse prazo com efeito retroativo. Qualquer avaliação da posição de um comprador em execução hipotecária durante o período de resgate depende de quanto tempo ainda resta desse prazo — neste caso, uma questão que a Suprema Corte respondeu com precisão.

Fonte — Suprema Corte das Ilhas Virgens, decisões publicadas, 2026 VI 3, S. Ct. Civ. N.º 2025-0034, decisão de 9 de março de 2026 (PDF oficial, leia em inglês): https://cdnsm5-hosted.civiclive.com/UserFiles/Servers/Server_12810860/File/Opinions/Published/Frongillo%20vs.%20Bank%20of%20STX,%20Inc.%20Opinion.pdf.

Responsabilidade profissional do avaliador e do engenheiro de avaliações

Negligência, inadimplemento contratual e, raramente, fraude imputada ao avaliador; faixa e margem de erro, uso pretendido e conformidade com as USPAP.

Não houve sentença publicada por negligência neste período. Não foi encontrada nenhuma sentença do Caribe referente ao período de 2025-26 no padrão *Bratt v Jones* — um avaliador foi processado por negligência. Vale a pena registrar dois acontecimentos relacionados.

Lista judicial de avaliadores aprovados: Orientação Prática das Ilhas Cayman n.º 1 de 2025. Diretriz Prática n.º 1 de 2025, 5 de dezembro de 2025, aprova avaliadores credenciados pela RICS para atuarem em processos judiciais — entre eles, BCQS, Integra Realty Resources (Caribe) e Charterland. A competência está sendo determinada por meio de lista, em vez de por meio de litígio.

Fonte — <https://gov.ky/documents/35692/0/Practice+Direction+1+of+2025+-+Chartered+Valuation+Surveyors..pdf/6a2ef68c-6853-f690-7590-e1b47da74a88>

Nos casos em que a avaliação falhou, o avaliador não foi processado. No caso da aquisição da empresa jamaicana *Hyde* mencionado acima, os proprietários perderam porque sua avaliação foi considerada inadmissível — sem data e sem juramento — e não porque alguém tenha processado o avaliador.

Fonte — <http://jamaica-gleaner.com/article/news/20260615/homeowners-lose-bid-increased-payout-after-12m-compulsory-acquisition>

Direito de família, divórcio e partilha de bens

Controvérsias sobre a data-base da avaliação, descontos, e se um loteamento ou empreendimento cogitado é razoavelmente provável.

No decisions in this category this quarter.

Espólio, trust e inventário

Valor na data do óbito, descontos por falta de controle e por falta de liquidez, e participações mistas imobiliárias e empresariais.

Doze irmãos e 4,75 acres: *Wheatley v Ramlal*. *Wheatley v Ramlal* [2026] UKPC 6, 23 de fevereiro de 2026, é a principal decisão de 2026 sobre terras herdadas: doze irmãos, 4,75 acres e uma ação por invasão de propriedade relativa à “Terra na Colina”.

Fonte — <https://jcpc.uk/cases/judgments/jcpc-2024-0054>

Conflitos societários, entre acionistas e de apuração de haveres

« Fair value » frente ao valor de mercado, e se cabe o enfoque patrimonial ou de custo quando o imóvel é ativo operacional.

Cancellamento como interferência na propriedade: *Changyou.com*. *Changyou.com Ltd v Fourworld* [2025] UKPC 12 (11 de março de 2025) sustenta que o cancelamento das ações de um acionista minoritário em uma fusão simplificada constitui uma interferência na propriedade e que, portanto, os dissidentes de uma fusão simplificada têm os mesmos direitos de avaliação previstos na seção 238 que os dissidentes de uma fusão completa. O Conselho chegou a essa conclusão por meio de modificação, e não de interpretação: a seção 238 da Lei das Sociedades Anônimas é interpretada à luz da seção 5 da Ordem Constitucional das Ilhas Cayman de 2009, com as alterações necessárias para se adequar à seção 15 da Declaração de Direitos (parágrafos 107–108).

Fonte — <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukpc/2025/12>

A decisão sobre o valor justo operacional: prática da Seção 238 das Ilhas Cayman. Na prática da Seção 238 até 2026, *Sina Corporation* (FSD 128 de 2021) ainda é tratada como a decisão sobre o valor justo operacional.

Fonte — <https://www.collascrill.com/services/sub-services/merger-appraisal/>

Seguros, sinistros, desvalorização ambiental e danos contratuais

Valor antes e depois, custo de reparação frente ao estigma, incêndios florestais e contaminação, cláusulas de perícia em seguros, opções e extinção de condomínio.

Partição sob outro nome: um empreendimento de condomínio encerrado com base em provas de avaliação não contestadas. A decisão abaixo é apresentada aqui porque a avaliação nela contida atendeu ao objetivo abrangido por este título — o encerramento da compropriedade, com indenização — e a nenhum dos outros sete. A lei prevê a liquidação mediante o pagamento ao proprietário do valor de mercado de sua participação, e a questão decidida pelo tribunal foi se os demais proprietários sofreram perda de valor. Trata-se de uma questão de partilha no âmbito de um condomínio da Commonwealth.

Blocos de condomínio nunca construídos considerados destruídos — o critério “justo e equitativo” foi aplicado com base em provas de avaliação não contestadas: *In the Matter of Strata Plan No. 608 (“Country Side Estates”). In the Matter of Section 23 of the Strata Titles Registration Act (2013 Revision) and In the Matter of Strata Plan No. 608 (“Country Side Estates”)* [2026] CIGC (Civ) 26, Processo G 55/2026, Grande Tribunal, Ramsay-Hale CJ; julgado 12 de maio de 2026, sentença de 14 de agosto de 2026. O plano de condomínio — o plano registrado pelo qual um empreendimento de condomínio é criado, sendo o título de condomínio a forma de condomínio da Comunidade Britânica que une o título de unidade individual à propriedade comum compartilhada — registrado sobre Bloco 28C, Parcela 531 em Savannah, Grande Caimão, apresentava um empreendimento com oito edifícios. A Fase 1 (Blocos B, C, E e F) foi construída e suas unidades vendidas; a Fase 2 (Blocos A, D, G e H) nunca foi construída. Os lotes da Fase 2 representavam 2,500 dos 4,640 direitos de unidade do empreendimento (sendo que o direito de unidade de um lote corresponde à sua participação nos votos e nas contribuições do empreendimento). O incorporador, James Bruce Handford, faleceu, e uma alteração do plano nos termos da seção 18(3) — que exigia o consentimento unânime dos proprietários, incluindo o proprietário de cada lote de desenvolvimento futuro — não foi aprovada (parágrafos 6–7). Seus executores apresentaram uma petição em 9 de março de 2026 nos termos do artigo 23; Walkers (Brett Basdeo e David Lee) representaram os peticionários.

Decisão: (a) o falecido era “proprietário” dos lotes do futuro empreendimento da Fase 2, embora não tivessem sido abertos registros separados para eles, e que tal direito foi transmitido ao seu espólio, conferindo aos executores legitimidade nos termos do artigo 23(4) (parágrafos 24 a 30); (b) “edifício” é definido pelo artigo 2 como “o edifício ou edifícios indicados em um plano de condomínio”, e o poder de presunção previsto no artigo 23(2)(b) não se limita à destruição física — blocos indicados na planta, mas nunca construídos, podem ser declarados como se tivessem sido destruídos (parágrafos 33–39); e (c) era justo e equitativo fazer a declaração. Quanto a esse terceiro ponto, as provas de avaliação dos requerentes prevaleceram: uma avaliação da DDL Studio indicava que a

remoção do terreno da Fase 2 teria “um efeito insignificante” sobre os valores do empreendimento concluído e dos lotes individuais — “Essa prova não foi contestada”, e nenhum proprietário da Fase 1 apresentou pedido de indenização ou identificou qualquer outro prejuízo financeiro (parágrafo 46). O tribunal considerou que “as provas de avaliação não indicam qualquer diminuição significativa no valor” (parágrafo 47). Nenhuma indenização foi solicitada e nenhuma foi determinada nos termos do artigo 23(3) (parágrafo 50). A decisão: Blocos A, D, G e H considerados destruídos; os terrenos da Fase 2 excluídos do plano como novos lotes A1 e A2, passando a pertencer ao espólio; a Fase 1 mantida intacta; servidões impostas para preservar o acesso dos proprietários à Larva Drive e seus serviços públicos.

Uma característica legal dessa seção merece destaque, embora não tenha sido aplicada neste caso: quanto à via alternativa para obter a mesma reparação — uma resolução dos proprietários, em vez de uma petição — o artigo 23(2A)(a) prevê a resolução do litígio mediante o pagamento a um proprietário do valor do mercado de sua participação, uma “” (aquisição pelo valor do mercado) prevista em lei.

Implicações para os avaliadores. A porta pela qual esse empreendimento em impasse encontrou saída foi uma questão de avaliação. A lei torna a ordem de presunção discricionária com base em critérios de justiça e equidade, e a conclusão do tribunal com base nesse fundamento baseou-se em provas de avaliação não contestadas de que a separação da fase não construída não causaria nenhuma diminuição significativa no valor da fase construída. Um avaliador encarregado de tal questão não está avaliando o terreno a ser liberado; a tarefa é determinar o efeito da liberação sobre o que resta — e, se for adotada a via da resolução, a base fixada pelo artigo 23(2A)(a) é o valor de mercado da participação do proprietário.

Fonte — Acórdão, <https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G0055202608142026STRATA608COUNTRYSIDEESTATESJUDGMENT.pdf>; Lei de Registro de Propriedade Horizontal (Revisão de 2013), legislation.gov.ky.

Lucros provisórios caso a titularidade seja confirmada: *Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation*. *Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation* , JCPC/2025/0050, refere-se a uma área de 660 acres e a um reservatório de água, com lucros provisórios e indenizações por danos à infraestrutura a serem determinadas caso a titularidade seja confirmada.

Fonte — <https://jcpc.uk/cases/jcpc-2025-0050>

Um bem intangível confiscado: a marca registrada Clemente. O caso da confiscação da marca registrada Clemente (1ª Circ. 2026, recurso de certiorari interposto) coloca os bens intangíveis e a indenização justa diretamente em questão.

Fonte — <https://reason.com/2026/08/13/puerto-rico-stole-roberto-clementes-trademark-the-supreme-court-should-make-it-pay/printer/>

Três bilhões contra dez: a proposta de acordo da PREPA. A proposta de acordo da PREPA de 2026 , no valor de cerca de US\$3 bilhões, contrapõe-se a aproximadamente US\$10 bilhões em dívidas da empresa de energia.

Fonte — <https://www.independent.co.uk/news/puerto-rico-san-juan-latin-america-b3006149.html>

Não houve decisão sobre cláusula de avaliação neste período. Não foi encontrada nenhuma decisão relatada sobre seguro contra incêndios ou furacões no Caribe, referente ao período de 2025–26, comparável à linha dos Estados Unidos *Koffler*, *One Church* e *Portofino* registrada no resumo norte-americano.

Título e direito — anterior à avaliação

As duas decisões nesta seção não estão classificadas em nenhuma das oito finalidades, e a razão não é que elas se resistam à classificação. Os oito títulos classificam um caso de acordo com a finalidade para a qual uma avaliação foi realizada. Essas duas decisões determinam algo anterior a isso: *qual direito existe para ser avaliado*. Uma delas sustenta que os direitos recreativos registrados sobre um antigo resort sobreviveram a uma mudança de proprietário — um elemento de valor para as unidades dominantes, um ônus sobre o terreno serviente. O outro anula totalmente um título registrado por fraude, com o princípio de Torrens cedendo à sua própria exceção, sendo que a posse prolongada extingue o direito de recurso do proprietário no papel. Nenhum dos dois responde quanto vale um imóvel; ambos alteram a natureza do imóvel. Um compêndio organizado por categoria precisa de um espaço para isso, e é aqui que ele se encaixa.

Direitos de lazer sobre um antigo resort considerados válidos desde o início: *Cayman Shores Development Ltd v The Proprietors, Strata Plan No. 79*. *Cayman Shores Development Ltd and another v The Proprietors, Strata Plan No. 79 (known as Lion’s Court) and others* [2025] UKPC 27, Comitê Judicial do Conselho Privado, julgado de 30 de abril a 1º de maio de 2025, sentença de 23 de junho de 2025; sentença única do Lord Briggs, em um painel com os Lords Hodge, Sales, Hamblen e Richards. A controvérsia dizia respeito ao antigo resort Britannia em Seven Mile Beach, na Ilha Grande Caimão: cerca de 193 unidades residenciais detinham direitos de lazer sobre as instalações do resort — campo de golfe, piscinas, clube de praia — registrados sobre os terrenos do resort como “acordos restritivos”. A Cayman Shores, uma subsidiária da Dart Realty (Cayman) Ltd, adquiriu os terrenos do resort em 2016 e contestou esses direitos.

Decisão: direitos recreativos desse tipo podem subsistir como servidões, conforme o caso *Regency Villas Title Ltd v Diamond Resorts (Europe) Ltd* [2018] UKSC 57; os requisitos de registro previstos na seção 92 da Lei de Terras Registradas foram cumpridos, e os desvios em relação aos formulários prescritos foram aprovados nos termos da seção 105(1), portanto, o registro era válido desde o início — uma servidão devidamente registrada e um acordo restritivo devidamente registrado tendo, essencialmente, a mesma consequência que ônus sobre o título serviente. As inscrições eram, nas palavras do Conselho, “no mínimo, pouco elegantes” — servidões erroneamente classificadas como acordos restritivos — e a Comissão convidou o Registrador de Imóveis a considerar a competência prevista no artigo 139(1)(a) para retificar o registro e os instrumentos, competência disponível para erros que não afetem os interesses de nenhum proprietário. A decisão do Tribunal de Apelação que retirou os direitos do registro foi anulada.

O caminho é tão importante quanto o resultado. Ambos os tribunais de instâncias inferiores haviam decidido que os direitos não estavam devidamente registrados: em primeira instância, o juiz Segal J os salvou ao ordenar a retificação do registro; o Tribunal de Apelação recusou a retificação e ordenou a remoção dos registros. A Comissão chegou ao mesmo resultado do julgamento inicial por meio de uma “ratio” (a parte do julgamento que decide e vincula) diferente — o registro era válido desde o início, portanto, não era necessária nenhuma retificação para mantê-lo. O escritório Walkers representou os proprietários dos lotes; o escritório Appleby, os réus da Dart.

Implicações para os avaliadores. Os direitos recreativos das 193 unidades são direitos imobiliários acessórios, registrados e oponíveis aos terrenos do resort nas mãos de um sucessor. Para as unidades dominantes, os direitos são um elemento do que está sendo avaliado; para os terrenos do resort servientes, são um ônus que sobreviveu a uma mudança de proprietário e a uma década de litígio. A classificação incorreta dos registros não invalidou os direitos — mas o pedido da Comissão ao Registrador é um lembrete de que o que o registro denomina como “direito” e o que esse direito realmente representa podem diferir, e que o avaliador deve interpretar o instrumento, não apenas a classificação.

Fonte — <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukpc/2025/27>.

Título registrado cancelado por fraude contra a posse de longa duração: *Cunningham v Hall*. *Len Cunningham and Leroy Cunningham (by their agent Joyce Bunting) v Victor Hall and Sonia Hall* [2025] JMSC Civ 104, Processo nº SU2019CV00533, Tribunal Superior de Justiça da Jamaica, Juiz Anderson, 26 de setembro de 2025. A controvérsia dizia respeito a 972 metros quadrados registrados no Volume 1471, Fólio 698 do Livro de Registro de Títulos. A ação foi conduzida com base nos artigos 3 e 30 da Lei de Prescrição de Ações e nos artigos 68, 70, 71, 158, 161 e 163 da Lei de Registro de Títulos, aplicando-se *JA Pye (Oxford) Ltd v Graham* sobre a usucapião, incluindo a posse de fato exercida por meio de um agente.

Decisão: os requerentes estavam na posse do imóvel há mais de doze anos — o prazo de prescrição de doze anos contra proprietários privados foi judicialmente confirmado no caso; o título registrado do primeiro réu havia sido obtido por meio de fraude; a transferência subsequente por meio de doação foi considerada nula; o certificado de propriedade foi cancelado nos termos do artigo 158 da Lei de Registro de Títulos e foi ordenada a emissão de um novo certificado aos requerentes para o terreno em disputa; e os documentos foram encaminhados ao Diretor do Ministério Público.

Implicações para os avaliadores. Trata-se de uma questão relativa à validade do título de propriedade — anterior à avaliação, pois diz respeito ao direito que deve ser avaliado. Um certificado de título registrado, normalmente a base de uma avaliação na Jamaica, foi cancelado de forma definitiva: a fraude constitui uma exceção à indefeabilidade — o princípio do registro Torrens de que o próprio registro é conclusivo quanto ao título, de modo que um proprietário registrado normalmente está livre de reivindicações não registradas — nos termos da Lei de Registro de Títulos, e a posse adversa prolongada extinguiu o direito de recurso do proprietário no papel. Uma avaliação que trata o certificado como conclusivo, em casos como este, descreve um direito que os tribunais não reconhecerão.

Fonte — Supreme Court of Judicature of Jamaica, judgment PDF, supremecourt.gov.jm.

Barbados — observou

Destaca-se um caso de Barbados, que se situa expressamente fora dos sistemas judiciais abordados acima: no Tribunal Superior de Barbados, o juiz Dr. H. Patrick Wells, no caso “*Leisure Properties (BVI) Ltd*” contra os operadores do “Sea Shed”, constatou uma invasão e intrusão em terreno de praia em Mullins, que supostamente se estendia desde cerca de 2018 — uma área para refeições, escadas, uma cabine de DJ fixada a uma árvore e cadeiras para aluguel — e, em uma sentença proferida em 28 de maio de 2026, concedeu \$308,000 a título de indenização por danos e 50,\$a título de indenização punitiva (moeda conforme relatado), com juros de 3 por cento a partir da citação até

a sentença e de 6 por cento a partir de então, juntamente com ordens para remover as estruturas e restabelecer o verdadeiro limite no prazo de noventa dias.

Nota de verificação. Tanto os itens de indenização quanto a data de entrega foram extraídos de uma reportagem publicada em 4 de junho de 2026; a sentença não foi lida e não foi encontrada nenhuma referência neutra. O assunto é tratado com base nessas informações, e o valor da indenização não deve ser citado a partir desta entrada sem que se disponha da própria sentença.

Fonte do — *Nation News* (Barbados), “Bar terá que pagar centenas de milhares em indenização por invasão de propriedade”, 4 de junho de 2026 (lido em inglês): <https://nationnews.com/2026/06/04/bar-to-pay-hundreds-of-thousands-in-damages-for-encroachment/>. O artigo foi acessado e lido em 19 de setembro de 2026.

Decisões registradas, mas não tratadas

Identificado: decisões das Ilhas Cayman registradas, mas não analisadas. A existência de cada um dos itens a seguir foi verificada em relação à sentença; cada um está registrado em uma linha. O par de processos de revisão judicial relativos ao planejamento do Aqua Bay: [2026] CIGC (Civ) 11 (5 de março de 2026, pedido de anulação indeferido) e [2026] CIGC (Civ) 21 (3 de junho de 2026, a recusa do presidente do Tribunal de Apelações de Planejamento foi anulada por fundamentação inadequada em uma decisão de 58 páginas, e o caso foi remetido); a carta de autorização da Autoridade Central de Planejamento é datada de 19 de novembro de 2024, e o mérito do planejamento permanece indeciso. *Dixon v Seymour* [2026] CIGC (Civ) 24 (25 de junho de 2026): uma liminar ex parte de propriedade foi indeferida.

Identificado: decisões jamaicanas registradas, mas não analisadas. A existência de cada um dos itens a seguir foi verificada em relação à sentença; cada um está registrado em uma linha. *Tyndall v Morgan’s Harbour Ltd (In Receivership)* [2026] JMCA App 6 (P Williams JA; decisões de 19 de fevereiro de 2026, fundamentação de 2 de março de 2026): suspensão negada após a sentença sumária de reintegração de posse proferida pelo juiz Brown Beckford em 27 de novembro de 2025, tendo os requerentes alegado usucapião de um direito de arrendamento sobre cinco parcelas da Coroa não registradas em Port Royal. (O caso *Carib Ocho Rios* [2026] JMCA App 13 é tratado na seção sobre empréstimos acima.) *Brooks-Mullings v Watson-Copeland* [2026] JMSC Civ 33 (Staple J, 12 de março de 2026): propriedade conjunta e fideicomisso construtivo.

Fonte: — Tribunal de Apelação da Jamaica, *Tyndall (Kimberley) v Morgan’s Harbour Ltd (in receivership)* (PDF oficial, leia em inglês): <https://www.courtofappeal.gov.jm/sites/default/files/judgments/Tyndall%20%28Kimberley%29%20v%20Morgan%27s%20Harbour%20%20Ltd%20%28in%20receivership%29.pdf>.

Identificado: decisões das Ilhas Virgens Americanas registradas, mas não analisadas. A existência de cada um dos seguintes casos foi verificada em relação ao parecer; cada um está registrado em uma linha. *In re Estate of Gibbs*, 2025 VI 24 (15 de dezembro de 2025). *Babij v Cuffy*, 2025 VI 7 (4 de março de 2025). *Keating-Smith v Mustafa*, 12 de junho de 2024 (6 de março de 2024): uma ação de reintegração de posse não pode também conceder o aluguel.

Cobertura e status de conclusão

- **Proveniência.** Esta edição incorpora informações fornecidas pelo editor e verificadas com base em fontes primárias em 2 de setembro de 2026. Os itens para os quais a sentença foi

proferida e aqueles baseados em reportagens da imprensa ou comentários estão listados por nome na seção “*Escopo e Fontes*”.

- **Jurisdições identificadas, mas não abordadas.** Barbados (além do único caso mencionado) e os Estados-membros da Organização dos Estados do Caribe Oriental, exceto São Cristóvão e Nevis. Trinidad e Tobago, as Bahamas, Anguilla, Belize, Cuba e Porto Rico aparecem acima apenas em entradas resumidas. Candidatos para uma futura edição.
- **Recursos pendentes.** A declaração de prioridade em *Social Security Board v First Caribbean International Bank* está perante o Conselho Privado mediante permissão condicional concedida em 17 de junho de 2026. No caso Aqua Bay, o mérito do planejamento permanece indeciso após o reenvio.
- **Lacunas nas fontes.** A decisão de 17 de junho de 2026 de São Cristóvão e Nevis sobre a permissão não constava no arquivo de mídia da Suprema Corte do Caribe Oriental no momento da verificação e foi verificada por meio de um site espelho de terceiros; o caso de Barbados baseia-se em uma reportagem de imprensa sem uma referência neutra localizada. Ambos são sinalizados no momento da consulta.