

Decisões judiciais recentes — Estados Unidos

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/fz34f711

Resumos de casos por jurisdição

Califórnia

The Retail Property Trust v. Orange County Assessment Appeals Board No. 1. California Court of Appeal (Tribunal de Apelação da Califórnia), julgado em abril de 2026.

O Court of Appeal examinou a possibilidade de concessão de desoneração do imposto predial prevista na seção 170 do California Revenue and Taxation Code (Código de Rendas e Tributos da Califórnia) em razão de restrições de acesso impostas por atos governamentais editados durante a pandemia de COVID-19. O centro comercial autor sustentou que o acesso restringido durante a pandemia configurava “dano” ao imóvel no sentido da seção 170, o que lhe daria direito à desoneração do lançamento tributário.

Implicação para os avaliadores. A interpretação que o acórdão dá ao termo “dano” na seção 170 moldará futuros pedidos de desoneração fundados em reduções de utilidade do imóvel causadas por fatores externos, sejam elas decorrentes de atos de saúde pública, de obras de infraestrutura ou de outras ações governamentais que afetem o acesso. Os avaliadores chamados a opinar sobre o impacto de restrições de acesso no valor de imóveis comerciais devem examinar a fundamentação do tribunal quanto à questão de saber se a utilidade restringida — por oposição à lesão física — constitui dano indenizável para fins de desoneração tributária.

Colorado

Cheroutes v. Rocket Mortgage & Solidifi. U.S. District Court, D. Colorado (Tribunal Distrital Federal do Distrito do Colorado); em curso, com atualizações processuais em 2026.

A petição inicial alega viés na avaliação, em violação ao Fair Housing Act (Lei da Moradia Justa), em conexão com uma avaliação de 2021 de um imóvel bifamiliar em Denver estimado em aproximadamente \$640,000 — mais de \$220,000 abaixo do valor avaliado no ano anterior. Um juiz federal já havia indeferido o pedido de extinção do processo formulado pelos réus, firmando o entendimento de que a Rocket Mortgage e a empresa de gestão de avaliações (*appraisal management company*) Solidifi devem defender-se das alegações, em vez de afastar sua responsabilidade sob a tese de que credores e AMCs não respondem pela conduta de avaliadores autônomos contratados. O caso encontra-se em fase instrutória em 2026.

Implicação para os avaliadores. O caso é o principal veículo ativo para testar a responsabilidade das AMCs e dos credores, sob o Fair Housing Act, pela conduta dos avaliadores contratados. Caso o

tribunal venha a reconhecer, no mérito, a responsabilidade da AMC e do credor, isso ampliaria substancialmente o universo de partes expostas a demandas de moradia justa decorrentes de avaliações e provavelmente se propagaria para os contratos de contratação entre AMCs e avaliadores.

Flórida

Ação coletiva na Flórida que impugna as taxas de AMC cobradas de mutuários residenciais. Ajuizada em 2 de janeiro de 2026.

A petição impugna as taxas cobradas por empresas de gestão de avaliações de mutuários de crédito imobiliário residencial, alegando que a margem entre o valor pago ao avaliador contratado e o valor cobrado do mutuário no fechamento excede os limites estabelecidos pela legislação federal e é divulgada de forma inadequada. O caso situa-se na interseção entre a exigência de honorários “customary and reasonable” (costumeiros e razoáveis) da Dodd-Frank (12 U.S.C. § 1639e) e os regimes de divulgação ao consumidor do Truth in Lending Act (Lei da Veracidade nas Operações de Crédito) e do Real Estate Settlement Procedures Act (Lei dos Procedimentos de Fechamento de Negócios Imobiliários).

Implicação para os avaliadores. O litígio testa a estrutura de remuneração das AMCs e, se houver certificação da ação como coletiva e decisão de mérito, poderá remodelar as práticas de divulgação em todo o setor. O desfecho pode afetar indiretamente o ambiente de formação de honorários dos avaliadores que atuam por meio de AMCs, ao submeter ao escrutínio judicial a diferença entre o valor pago pela AMC e o valor cobrado do mutuário.

Geórgia

Casos de servidões de conservação Green Rock. United States Tax Court (Tribunal Fiscal dos Estados Unidos), acórdãos comentados na *Tax Notes* em 2 de março de 2026.

O Tax Court percorreu cada um dos requisitos do teste do maior e melhor uso ao avaliar servidões de conservação instituídas sobre imóveis lindeiros (a Green Rock Property e a Green Rock South) na província do Piedmont, na Geórgia. Os peritos dos peticionários sustentaram que o maior e melhor uso dos imóveis antes da instituição da servidão era a exploração de uma pedreira de granito e utilizaram análise de fluxo de caixa descontado para estimar um valor justo de mercado anterior à servidão de aproximadamente \$13.75 milhões, contra um valor posterior à servidão de \$180,000.

O tribunal manifestou reservas quanto a cada requisito do teste. No que toca à admissibilidade jurídica, não se convenceu de que fosse razoavelmente provável a alteração do zoneamento para permitir a operação da pedreira, observando em particular que a mudança da classificação de zoneamento da Green Rock Property havia sido obtida pouco depois de solicitada nova avaliação da servidão de conservação — uma sequência que o tribunal considerou difícil de acolher. Quanto à possibilidade física, o tribunal entendeu que as provas geológicas dos peticionários eram insuficientes para demonstrar que uma pedreira viável pudesse ser desenvolvida no imóvel da Harman Road, não obstante a notória presença de granito lavrável na província do Piedmont em geral. O tribunal ainda firmou o entendimento de que, mesmo que se admitissem a admissibilidade jurídica e a possibilidade física, isso não seria determinante sem o atendimento dos demais requisitos da análise.

Implicação para os avaliadores. O acórdão é um exemplo trabalhado de aplicação sequencial disciplinada do teste de quatro requisitos do maior e melhor uso. Reforça a linha firmada em *Ranch Springs, LLC v. Commissioner*, 164 T.C. No. 6 (2025), e em *Beaverdam Creek Holdings, LLC v. Commissioner*, T.C. Memo. 2025-53, de que o Tax Court não acolherá alegações especulativas de

maior e melhor uso mesmo quando a viabilidade geral do uso proposto esteja documentada na região do entorno. Os avaliadores que preparam avaliações de servidões devem produzir prova específica de cada imóvel para cada requisito, em vez de se apoiar em viabilidade regional ou sustentada por analogia, e devem ser especialmente cautelosos com padrões de temporalidade — como mudanças de zoneamento obtidas simultaneamente à contratação da avaliação — que possam suscitar ceticismo judicial.

Maryland

Aquisição do Pimlico Race Course por Baltimore. Processos de desapropriação (*eminent domain*), em curso em 2025–2026.

A aquisição do Pimlico Race Course pela City of Baltimore mediante o poder de desapropriação suscita questões de justa indenização relativas à relação entre o valor do negócio em funcionamento (*going-concern value*) e o valor do bem imóvel em instalações de uso especializado. Como a operação empresarial do Pimlico é funcionalmente inseparável de sua planta física, a análise convencional de vendas comparáveis de bens imóveis tem utilidade limitada, e as avaliações pelo método da renda dependem fortemente da premissa de continuidade da operação de corridas.

Implicação para os avaliadores. Vale acompanhar o processo qualquer avaliador chamado a avaliar uma instalação de propósito único em que o negócio operacional e o imóvel sejam funcionalmente inseparáveis, como hipódromos, estúdios cinematográficos, parques temáticos, marinas e certos ativos de saúde ou hotelaria. A metodologia que emergir dos processos litigiosos provavelmente influenciará o modo como os cálculos de justa indenização tratarão os acréscimos de valor de negócio em funcionamento em futuras desapropriações.

Demandas federais contra avaliadores com base no Fair Housing Act

Braxton v. Bank of America. Ajuizada em abril de 2026.

Uma proprietária ajuizou ação contra o Bank of America e um avaliador sediado na Virgínia, alegando discriminação racial em violação ao Fair Housing Act. A autora afirma que ela e seus inquilinos estavam presentes durante a vistoria de avaliação e que a conduta do avaliador evidenciou animosidade racial. O caso dá continuidade ao padrão firmado em litígios anteriores sobre viés em avaliações, incluindo o caso *Connolly/Mott v. LoanDepot*, no Distrito de Maryland, e o caso *Austin v. Miller*, no condado de Marin, Califórnia, de demandas individuais fundadas no Fair Housing Act contra avaliadores, AMCs e credores.

Implicação para os avaliadores. O ritmo continuado de ajuizamentos de casos de viés em avaliações contra avaliadores individuais, somado ao recuo federal na aplicação da doutrina do impacto desproporcional (*disparate impact*), indica que o campo de exposição à responsabilidade se deslocou: autores privados e órgãos estaduais de fiscalização da moradia justa são hoje as principais fontes de responsabilização por viés em avaliações, e não as agências federais. Os avaliadores devem revisar suas práticas de documentação para assegurar que a seleção de comparáveis, a derivação de ajustes e a reconciliação do valor final sejam defensáveis de forma autônoma diante de escrutínio posterior, e devem estar cientes de que declarações ou condutas durante a própria vistoria são, com frequência, a base fática das alegações dos autores.