

Casos judiciais recentes na Austrália e na Nova Zelândia

Decisões judiciais recentes • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/8bw7nf11

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 pesquisadas nesta edição estão delineadas e sombreadas.

Escopo e fontes

Esta é a *primeira* edição da seção dedicada à Oceania. Enquanto as pesquisas sobre os Estados Unidos, a Europa e a América Latina tiveram início no Volume 1, Edição 1, e são atualizadas trimestralmente, a Austrália e a Nova Zelândia entram na seção com esta edição. Uma edição de referência, portanto, remonta a mais de um trimestre: ela abrange decisões de importância prática contínua proferidas até o terceiro trimestre de 2026, em vez de apenas aquelas desde a edição anterior. As edições subsequentes da Oceania serão atualizações trimestrais.

O contexto principal desta edição é a indenização por desapropriação — a expropriação de imóveis privados pelo Estado, o que, na prática dos EUA, é denominado “*eminent domain*” ou “*condemnation*”. Outros dois contextos surgem e são destacados à medida que aparecem: a avaliação legal para fins de tributação imobiliária local e as disputas sobre posse e divulgação entre os itens da Nova Zelândia. Cada seção por país começa indicando seu próprio contexto; não se deve presumir que uma afirmação feita em um contexto se aplique a outro.

As fontes primárias são o Instituto de Informação Jurídica da Australásia (austlii.edu.au) e o Instituto de Informação Jurídica da Nova Zelândia (nzlii.org); os bancos de decisões judiciais publicados pelo Tribunal de Terras e Environment and Land Court de Nova Gales do Sul (lec.nsw.gov.au), do Tribunal de Terras e do Tribunal de Apelação de Terras de Queensland (queenslandjudgments.com.au), e do Tribunal Civil e Administrativo de Victoria; e, para a Nova Zelândia, as decisões do Tribunal de Avaliação de Terras publicadas pelo Ministério da Justiça (justice.govt.nz), juntamente com o banco de sentenças dos tribunais superiores. Comentários secundários provenientes da prática profissional da Austrália e da Nova Zelândia são utilizados para identificar decisões, mas não como referência para seu conteúdo.

Todas as decisões consideradas como referência neste artigo foram lidas em inglês, que é a língua dos tribunais de ambas as jurisdições analisadas; o caso da fazenda solar de Queensland, apresentado a seguir conforme identificado, e não verificado, baseia-se em relatos secundários e não foi lido. Não houve uso de tradução automática, portanto, nenhum aparato de proveniência da tradução é apresentado aqui; as seções sobre o Sul, Sudeste e Leste Asiático, bem como o Oriente Médio & Norte da África nesta edição explicam esse aparato e o utilizam. Quando uma nota **de fonte** aparece abaixo, ela remete ao comentário em inglês consultado para o item.

As referências a processos aqui contidas devem ser verificadas no relatório oficial do tribunal antes de serem utilizadas 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.

A Austrália e a Nova Zelândia são apresentadas em conjunto. Ambas possuem sistemas de indenização baseados no common law, com um código legal bem desenvolvido, e suas decisões desse período são classificadas de acordo com a finalidade de cada um. Os valores em dólares referem-se ao dólar australiano, a menos que estejam marcados como NZ\$.

Austrália

Os itens da seção “” (Avaliação de Terrenos) da Austrália tratam da indenização pela expropriação de terrenos. (Outro assunto australiano — a questão da avaliação legal de parques solares em Queensland — está registrado no final da seção da Nova Zelândia e destacado ali.)

Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW [2026] NSWLEC 22 (Duggan J). Em reenvio — o que na prática dos EUA é chamado de “*remand*” — do Tribunal de Apelação de Nova Gales do Sul ([2024] NSWCA 292; (2024) 116 NSWLR 233, 9 de dezembro de 2024), o Environment and Land Court redeterminou a indenização pelo terreno na Luddenham Road adquirido para a Rodovia M12, concedendo \$38,353,979,78, com juros, contra uma determinação original de aproximadamente \$9,75 milhões.

A questão de direito cabe ao Tribunal de Apelação, que, em dezembro de 2024, decidiu que o “fim público” cujo efeito sobre o valor deve ser desconsiderado nos termos da Lei de Valores Imobiliários de Nova Gales do Sul (*Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991*, NSW) — um empreendimento de desconsideração, no vocabulário dos EUA a regra da influência do projeto ou do escopo do projeto — deve estar vinculada à função estatutária da autoridade adquirente — neste caso, especificamente a construção, operação e manutenção da Rodovia M12, e não ao programa de infraestrutura do Oeste de Sydney como um todo — e, com base nisso, anulou a decisão original e remeteu o caso. Na decisão de remessa (10 de março de 2026), o juiz Duggan aplicou essa conclusão; quanto à causalidade, o Tribunal constatou que o Aeroporto de Sydney Ocidental, e não o projeto M12, causou o rezoneamento nos termos do instrumento de planejamento da Aerotrópole, e o terreno foi, portanto, avaliado com base no zoneamento empresarial vigente na data da aquisição, em vez de ser descontado para o zoneamento rural.

Implicações para os avaliadores. O caso é um exemplo prático da distinção entre o efeito de um projeto sobre o valor e o efeito de um programa regional mais amplo sobre o valor. Quando um avaliador recebe instruções para desconsiderar o empreendimento, o escopo desse “empreendimento” é uma questão de fato com uma consequência muito significativa na avaliação — neste caso, aproximadamente um fator de quatro. O laudo do avaliador deve indicar qual finalidade pública foi desconsiderada e com base em que, em vez de tratar essa desconsideração como um único ajuste indiferenciado.

Fonte do — Lander & Rogers, sobre a interpretação do Tribunal de Apelação quanto ao “fim público”, e Colin Biggers & Paisley, sobre a sentença de remessa (comentário; leia em inglês):
<https://landers.com.au/legal-insights-news/goldmate-v-tfnsw-interpretation-of-the-public-purpose-narrowed-by-the-nsw-court-of-appeal>
[https://www.cbp.com.au/insights/publications/goldmate-remitter-\\$38-3-million-awarded-to-disposed-landowner-in-m12-motorway-acquisition](https://www.cbp.com.au/insights/publications/goldmate-remitter-$38-3-million-awarded-to-disposed-landowner-in-m12-motorway-acquisition).

***Clark v Sunshine Coast Regional Council* [2025] QLC 32; [2026] QLAC 3.** O Tribunal de Terras (17 de dezembro de 2025) fixou o valor do terreno em \$5.800.000, com \$73.192,50 a título de indenização por perturbação (nos Estados Unidos, pagamentos de realocação) sobre um imóvel com melhorias para qualidade de vida, contra uma reivindicação de \$11.250.000, baseada com base no método de soma e no argumento do “valor especial inverso”; o avaliador do réu havia indicado \$6.000.000, e a comparação direta foi preferida. O Tribunal de Apelação Imobiliária (22 de abril de 2026) não constatou erro na rejeição da soma e sustentou que o princípio da “estimativa generosa” se aplica apenas entre dois resultados igualmente plausíveis — não se trata de uma inclinação da balança a favor do proprietário sempre que os valores divergem. Uma outra decisão ([2026] QLC 2) ordenou o reembolso de \$329.422,01 de um adiantamento pago além do valor da indenização, com juros.

Implicações para os avaliadores. Um tribunal de apelação que analise uma decisão sobre indenização não substituirá a avaliação pelo seu próprio julgamento, a menos que seja identificado um erro no raciocínio do juiz de primeira instância; a tarefa do avaliador em primeira instância é, portanto, o que determina o desfecho do caso.

O ano do Environment and Land Court. As decisões de indenização de Nova Gales do Sul relativas ao período de 2025–26 constituem o conjunto mais abrangente de jurisprudência sobre desapropriação no âmbito do direito consuetudinário nesta pesquisa, e quase todas elas giram em torno de uma questão: qual teria sido o destino urbanístico do terreno, não fosse pela finalidade pública?

Zoneamento subjacente como o caso em sua totalidade: *Wenkart, Tallawong Ridge, UPG 72*. No caso *Wenkart v Blacktown City Council (No 2)* [2025] NSWLEC 138 o Tribunal, atuando como avaliador judicial, rejeitou uma distinção entre “terrenos urbanizáveis/não urbanizáveis” e adotou uma abordagem baseada no zoneamento subjacente — 12.594 m² de terreno residencial a \$480/m² e 19.702,6 m² de terreno de preservação a \$150, menos 5% em uma única linha — resultando em \$8.550.485,50 e indenização de \$8.644.370 contra o valor de \$5.136.696,97 do Avaliador Geral. No caso *Tallawong Ridge* [2026] NSWLEC 1163, as partes concordaram com os valores por cenário — \$3.682.500 se rural, \$12.717.000 se residencial — e o Tribunal concluiu que, desconsiderando a finalidade pública, o terreno teria sido residencial. No caso *UPG 72* [2025] NSWLEC 29, a decisão foi em sentido contrário: a finalidade pública era um canal de drenagem e habitat de sapos, e o zoneamento subjacente foi considerado de conservação, com cerca de 500 m² de área residencial, e a indenização de \$1.235.521,20 ficou *abaixo* do \$2.494.984,44 oferecido — o conselho, no entanto, arcou com as custas ([2025] NSWLEC 77).

Causalidade, em ambas as direções: *Telado , Nicolaou , Roberts Jones . Telado v Sydney Metro* [2025] O NSWLEC 42 concedeu \$ 54.315.085,65 e \$ 146.815.085,65 por dois terrenos de escritórios em Sydney contra ofertas de \$ 49,6 milhões e \$ 128,1 milhões, sustentando que uma aquisição de propriedade plena teria ocorrido mesmo sem a Metro West e, portanto, não deveria ser desconsiderada. *Nicolaou* [2025] NSWLEC 56 aceitou um valor acordado de \$ 950/m² e um valor de mercado de \$ 27.000.000, mas rejeitou uma reivindicação de redução no valor do resíduo em decorrência de um rezoneamento, por não ter sido causada pelo interesse público, e recusou o imposto de selo e os custos de financiamento como indenização por perturbação. *Roberts Jones Badgerys Creek* [2026] NSWLEC 108, com base na determinação do Avaliador Geral de \$ 74.670.732, realizou uma análise comparativa antes e depois em \$ 265 e \$ 240,64 por metro quadrado e considerou que a localização de um corredor de transporte não foi causada pelo interesse público. Em cada um desses casos, a tarefa do avaliador era identificar quais mudanças no mercado estavam relacionadas ao empreendimento e quais não estavam, e o Tribunal traçou a linha divisória caso a caso.

Valor especial não comprovado e uma calçada em \$ 20.000. *Eddie Arnott v Sydney Metro (No 4)* [2025] NSWLEC 103: uma loja em condomínio avaliada em \$ 6 milhões a \$ 7,4 milhões, incluindo valor especial de até \$ 4.501.000 pela ocupação conjunta com outras instalações do proprietário; as provas eram “na melhor das hipóteses, inconclusivas”, e a indenização foi fixada em \$ 1.102.000, contra o valor de \$ 890.000, calculado com base na capitalização da renda pelo adquirente. *Owners of Strata Plan 67754 v Sydney Metro* [2026] NSWLEC 99: um direito de passagem extinto reivindicado no valor de \$ 11.550.000 com base em uma capitalização “antes e depois” foi considerado como tendo levado em conta o interesse público de forma inadmissível; o valor de mercado era nominal, de \$ 20.000, totalizando \$ 162.124,10 com os transtornos.

Queensland — os lotes residenciais não são imóveis comparáveis. No caso *DZY B* [2026] QLC 10, um lote residencial foi avaliado em \$520.000, com \$29.193,19 de indenização por perturbação; o uso, por parte do requerente, dos próprios acordos da autoridade construtora como imóveis comparáveis foi rejeitado porque esses valores incluíam a indenização por perturbação e não se tratavam de vendas de mercado. *Robke* [2025] O QLC 3 fixou o valor de \$978.527.86 em uma reivindicação composta quase inteiramente por itens de perturbação, aceitos ou recusados um por um — \$220.736 em um único item, e \$8.158,23 de honorários advocatícios foram rejeitados porque foram gastos na tentativa de impedir a desapropriação, e não na preparação do pedido de indenização.

Implicações para os avaliadores. O tribunal de Nova Gales do Sul aborda a questão do zoneamento

subjacente de forma mais explícita do que qualquer outra jurisdição nesta pesquisa e a responde com uma avaliação própria. Um avaliador que atue nesse foro não está oferecendo uma opinião para que o tribunal aceite ou rejeite; o tribunal elaborará seu próprio valor a partir dos componentes, e são esses componentes que as provas devem fornecer. O caso *UPG 72* é o exemplo a ser mostrado a um cliente que acredita que um pedido de indenização não pode ficar abaixo da oferta. O tratamento das custas nesse caso — o município arcando com as custas, embora a indenização concedida tenha ficado abaixo de sua oferta — reflete o princípio de que um direito legal à indenização não deve ser prejudicado por uma decisão de condenação em custas, o que afeta o cálculo de risco que o avaliador do requerente deve explicar ao cliente que o contratou.

Fonte — Todos consultados nos textos oficiais da NSW Caselaw e Queensland Judgments — Wenkart: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19add5532f0107b665b9382d>; Tallawong Ridge: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d229a77599f0d9bd662016>; UPG 72: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/195ee7b66c3508afc0814679>; Telado: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/196a8b185e74d6eff3d5b54e>; Nicolaou: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19739fc2e25fb19ad66ef7cc>; Roberts Jones: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1a021e580bcaeed0662785cf>; Eddie Arnott: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1993c9b4c823e7f19ae11277>; SP 67754: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19fee1cc2e5dd81bc257bb98>; Goldmate (remitter): <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19cd01c994d69705c443da8a>; Clark: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/32> e <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/3>; DZY B: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2026/10>; Robke: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/3>.

Nova Zelândia

Nota sobre a cobertura. Os bancos de dados de sentenças da Nova Zelândia, as decisões do Tribunal de Avaliação Imobiliária e as próprias páginas de busca dos tribunais estavam inacessíveis durante a primeira etapa de verificação deste departamento, assim como os tribunais de Victoria, Austrália Ocidental, Austrália do Sul e da Commonwealth; o material australiano acima refere-se apenas a Nova Gales do Sul e Queensland. Desde então, o próprio site dos tribunais disponibilizou a sentença do Tribunal de Apelação no caso “*Liow v Martelli*”, que foi lida; o texto da Lei de Obras Públicas não pôde ser acessado e a declaração legal abaixo baseia-se no conhecimento prático que este departamento tem da mesma.

Os itens da “” da Nova Zelândia abrangem diversos contextos e são identificados de acordo com isso: indenização nos termos da Lei de Obras Públicas, autorização para alterações no âmbito do regime de arrendamento cruzado, uma ação por fraude na divulgação de informações pelo vendedor (*Wang v Vanifatova*, incluída abaixo na seção de danos decorrentes de contratos privados) e reforma do processo de aquisição. Um caso de avaliação legal de Queensland (Austrália) também está registrado no final desta seção.

Indenização nos termos da Lei de Obras Públicas — princípios de avaliação. O princípio orientador para terrenos desapropriados nos termos da Lei de Obras Públicas de 1974 (*Public Works Act 1981*) é que o valor corresponde ao montante que se esperaria obter pelo terreno se fosse vendida no mercado aberto por um vendedor disposto a vender a um comprador disposto a comprar, com duas ressalvas estabelecidas: nos termos da seção 65, terrenos para os quais não haja demanda geral ou mercado e que sejam utilizados para uma finalidade específica podem ser avaliados com base no custo razoável de reposição equivalente (indenização pelo custo de substituir o imóvel por uma — o análogo da abordagem de custo), e qualquer aumento ou diminuição no valor decorrente da perspectiva da obra pública deve ser desconsiderado. O Tribunal de Avaliação Imobiliária, constituído nos termos da Lei de Avaliação Imobiliária de 1992 (*Land Valuation Proceedings Act 1948*), decide sobre objeções tanto às indenizações previstas na Lei de Obras Públicas quanto

às avaliações para fins de tributação (os valores avaliados utilizados para os impostos imobiliários locais — “taxas” — nos sistemas da Commonwealth; não se trata de classificações de crédito).

Implicações para os avaliadores. Conforme previsto na disposição de Nova Gales do Sul, interpretada no caso “*Goldmate*” (), o escopo do trabalho não considerado é uma questão com consequências diretas para a avaliação, e o laudo deve indicar o que foi desconsiderado e com base em que critérios.

Liow v Martelli [2026] NZCA 101 (16 de abril de 2026). O Tribunal de Apelação rejeitou o critério estabelecido no caso *Smallfield v Brown* (1991) , que por mais de três décadas havia regido o consentimento para alterações em títulos de arrendamento cruzado — uma forma de posse na Nova Zelândia na qual os proprietários detêm a propriedade plena do terreno subjacente em conjunto e cada habitação é mantida sob um contrato de arrendamento concedido pelos coproprietários. De acordo com o caso *Smallfield* , o consentimento só poderia ser considerado indevidamente negado quando o benefício para a parte que solicitava a alteração fosse substancial e a alteração causasse apenas um prejuízo insignificante ao vizinho. Os réus haviam solicitado consentimento para uma ampliação de um único andar, uma piscina embutida e um deck de conexão; os recorrentes, seus vizinhos no mesmo título de arrendamento cruzado, recusaram. Confirmando a decisão do Tribunal Superior e indeferindo o recurso, o Tribunal de Apelação considerou que o caso “*Smallfield* ” estava juridicamente incorreto: a redação da cláusula de alterações não contém tais restrições, e estas não são adequadas ao seu contexto e finalidade. O critério agora é uma avaliação contextual da razoabilidade, ponderando o benefício para o requerente em relação ao prejuízo efetivo para o oponente.

Implicações para os avaliadores. É comum se relatar que a Nova Zelândia possui um estoque muito grande de títulos de arrendamento cruzado, particularmente em Auckland, cujo valor, segundo relatos comuns, tem sido prejudicado pela dificuldade de obter consentimento para alterações ou ampliações. *Smallfield* constituía uma parte substancial dessa dificuldade: um vizinho podia se opor bastando demonstrar um prejuízo que não fosse meramente insignificante, o que representa um limiar baixo. Substituí-lo por um equilíbrio de razoabilidade aumenta a probabilidade de que uma determinada alteração possa prosseguir e, portanto, incide diretamente sobre o desconto que um título de arrendamento cruzado acarreta em relação a um direito de propriedade plena equivalente. Os avaliadores que aplicam um ajuste percentual fixo para a posse por arrendamento cruzado devem rever sua origem: o ajuste foi calibrado com base em um critério jurídico que já não existe.

Outras decisões identificadas, ainda não verificadas. Um levantamento sobre litígios imobiliários na Nova Zelândia de 2026 também identifica *Creative Edge Food Company Ltd v Hunza Corporate Trustee Ltd* [2026] NZHC 852 , sobre medida cautelar contra o não cumprimento do prazo de renovação de um contrato de locação comercial nos termos dos artigos 261 e 264 da Lei de Direito Imobiliário , em que o contrato foi renovado, mas qualquer reajuste de aluguel foi retroativo, de modo que o locatário não obteve nenhum benefício com a notificação tardia; *Reid v Omana North Ltd* [2026] NZHC 92 , sobre pedidos de indenização e disposição para chegar a um acordo; e *Estate of Ruru v Attorney-General* [2026] NZSC 79 , sobre a reintegração de posse de terras florestais da Coroa e indenização nos termos da Lei de Bens Florestais da Coroa . Cada um deles é encaminhado para verificação em relação ao relatório oficial antes de ser considerado como referência neste departamento.

Reforma da Lei de Obras Públicas. Foi anunciado um programa de reforma que retiraria o Tribunal Ambiental do processo de aquisição de terrenos para projetos prioritários designados e

introduziria pagamentos de incentivo aos proprietários de terras em caso de acordo antecipado. A proposta altera o fórum e a postura de negociação, e não o valor da indenização.

Implicações para os avaliadores. Os pagamentos de incentivos estão fora do valor de mercado e devem ser relatados separadamente dele. Um avaliador cujo valor seja utilizado como base para um acordo com incentivo deve deixar claro que o incentivo não é um componente do valor de mercado e não constitui evidência desse valor para qualquer outro imóvel.

Identificado, mas não comprovado: o caráter legal do terreno ocupado por uma usina de geração de energia solar. Relatório jurídico de junho de 2026 relata que um tribunal de apelação de Queensland indeferiu uma contestação à avaliação legal do que é descrito como o maior — ou seja, da Austrália — parque solar do país, e observou que a Lei de Avaliação de Propriedades de Queensland (*Land Valuation Act 2010*, Qld) deveria ser alterada para esclarecer o significado de “finalidade urbana”. A questão é relevante porque a caracterização como urbana ou não urbana determina a base legal de valor nos termos da Lei de Avaliação de Terrenos de 1988 (*Land Valuation Act 2010*) (Qld) — valor do terreno para terrenos urbanos, valor não melhorado para terrenos não urbanos — e a diferença entre as bases pode ser substancial: o valor não melhorado exclui todas as melhorias, incluindo o desenvolvimento do terreno, enquanto o valor do terreno leva em conta obras invisíveis no local; portanto, o valor do terreno costuma ser o mais alto.

O departamento não conseguiu verificar a decisão. O Instituto de Informação Jurídica da Australásia recusou o acesso automatizado; o Serviço de Sentenças de Queensland exige um cliente com script que este departamento não utiliza; e a reportagem da imprensa jurídica está disponível apenas por assinatura. O nome do processo, a referência e a data permanecem, portanto, não confirmados, e o assunto é registrado aqui como uma questão identificada, e não como fonte jurídica. Trata-se de prioridade máxima para a próxima edição, e o caminho óbvio é a consulta manual às próprias sentenças publicadas pelo Tribunal de Apelação.

Por que vale a pena registrar, mesmo que não seja confirmado. Uma questão relacionada — se a caracterização legal de um terreno segue sua destinação no planejamento ou seu uso efetivo — surge no caso “*Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan*” (), conforme relatado na seção sobre o Sul da Ásia desta edição.

Fontes — Lei de Obras Públicas de 1981, artigo 62 (*Assessment of compensation*) e artigo 65 (terrenos para os quais não existe demanda geral), texto oficial consolidado (artigo 62 lido em inglês na primeira revisão; indisponível no momento da publicação): <https://www.legislation.govt.nz/act/public/1981/0035/latest/DLM46358.html> ; Decisões do Tribunal de Avaliação Imobiliária: <https://www.justice.govt.nz/tribunals/land-and-title/land-valuation-tribunal/decisions/> . Para uma indenização nos termos da Lei, *Edwards v Minister for Land Information* (29 de novembro de 2024) concedeu indenização total de \$ s 296.960 de Nova Zelândia pelos terrenos expropriados e pelos danos indiretos (nos Estados Unidos, indenização por desmembramento ou danos ao restante) ao restante dos terrenos.

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.

[2026] NSWCA 30, 17 de março de 2026. O Tribunal de Apelação indeferiu o recurso do Avaliador Geral relativo a oito redeterminações do valor de terrenos em Strathfield ([2025] NSWLEC 104): atribuir peso igual a todas as vendas imóveis comparáveis ajustadas e adotar uma taxa entre a

mediana e a média dos valores ajustados é uma questão de julgamento de avaliação, e não de direito. Os valores redeterminados variaram de \$ 1.460.580 a \$ 15.934.000.

O uso máximo e melhor é o uso atual: *Tomago Aluminium v Valuer-General (No 2)*. [2026] NSWLEC 32, 27 de março de 2026. Foi confirmado um valor do terreno de \$52.000.000 em 1º de julho de 2023 foi confirmado com base no argumento de que o melhor e mais alto uso do terreno era seu uso atual como fundição de alumínio; a alegação do contribuinte de que o valor do terreno como área de desenvolvimento industrial era de \$32.830.000 foi rejeitada. Um imóvel com finalidade específica, cujo melhor uso é aquele que já está sendo dado, é avaliado com base nisso, e o valor mais baixo de uma alternativa hipotética não se sobrepõe a ele.

Queensland — o avaliador como defensor e o erro no laudo da parte contrária. No caso *Cost v Valuer-General* [2025] QLC 2, confirmado em [2026] QLAC 4, o avaliador dos recorrentes atuou como seu agente e defensor e violou as regras relativas ao depoimento de peritos; seu depoimento não teve peso e os recursos foram indeferidos. No caso *Calardu Gympie* [2026] QLAC 5, o contribuinte cumpriu seu ônus probatório contra uma Notificação de Avaliação (\$) no valor de 1.350.000, demonstrando que o avaliador do Avaliador-Geral havia excluído indevidamente uma venda comparável; que seu próprio avaliador também havia cometido um erro em relação a outra venda, e o recurso de rejeição do Avaliador-Geral foi indeferido. E no caso *Ocean Plaza* [2025] QLC 17, dois valores de terrenos na Gold Coast foram reduzidos — 80 Marine Parade para \$52.820.000, de um valor emitido de \$54.500.000, e 66 Marine Parade para \$47.040.500, de \$47.500.000 — o próprio avaliador do Valuer-General tendo defendido valores superiores aos divulgados, \$55.500.000 e \$49.500.000.

Notas breves. *Karimbla* [2025] NSWLEC 1810: \$ 1.805 por metro quadrado de área bruta de piso é a preferência; uma licença emitida \$ 63.843.435 não parece excessivamente alta. *Boensch* [2025] NSWLEC 1458, confirmado em [2026] NSWLEC 12: \$ 2.100/m² com desconto de 5% por risco de inundação; a seleção e os ajustes dos imóveis comparáveis são uma questão de fato, não de direito. *Jensen* [2025] QCA 102: um valor sem benfeitorias de \$ 600.000 contrastou com um valor emitido de \$ 640.000. *Walker Road* [2025] QLC 19: aplicou-se a concessão agrícola e o valor foi reduzido para \$ 1.200.000.

Implicações para os avaliadores. Duas delas dizem respeito ao avaliador, e não ao valor, e são essas que devem ser lembradas. O caso *Cost* descarta um avaliador cujo depoimento não recebeu qualquer peso por ter atuado como agente e defensor de seus clientes. O caso *Calardu* mostra que um proprietário não precisa provar o valor exato para vencer a primeira etapa: basta demonstrar que a avaliação defendida pelo Avaliador-Geral se baseia em um erro — neste caso, um imóvel comparável erroneamente omitido — é suficiente, mesmo quando o próprio avaliador do proprietário tenha cometido erros em outros aspectos.

Fonte — Esperia Court: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19cf42b91f5aff633a769e19> e <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1993cafa4884786af487bbda>; Tomago: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d2d0808a567e6dff45dcca>; Cost: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/2> e <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/4>; Calardu: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/5>; Ocean Plaza: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/17>; Karimbla: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19a956f34e55f61202c8ea89>; Boensch: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/197a4c6a864578e75cb804b9>; Jensen: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qca/2025/102>; Walker Road: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/19>. Todos os textos oficiais.

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.

A seguradora dos avaliadores se retira do processo: *Aquamore Finance v Castles Valuers* . [2026] NSWSC 248, 20 de março de 2026. Uma instituição financeira possuía uma sentença por consentimento de \$ 400.000 contra os avaliadores por uma avaliação negligente do tipo “como se estivesse concluída” avaliação — \$ 4,8 milhões de lotes hipotéticos subdivididos, menos \$ 600.000 de custos, apresentados como \$ 4,2 milhões “no estado em que se encontram”. As seguradoras de responsabilidade civil profissional dos avaliadores foram consideradas no direito de invocar uma exclusão da apólice e não obrigadas a indenizar, e a moção do credor foi indeferida. O avaliador foi considerado responsável; a apólice não cobriu o sinistro; o credor detém uma sentença que a apólice não vai financiar.

Nota breve. *Hungry Joe Productions v DCF Lending* [2026] NSWSC 920: foi negado um pedido de liminar contra a venda por parte do credor hipotecário em \$ 2,65 milhões, com base em uma avaliação de \$ 3,625 milhões, pois mesmo uma venda \$ 500.000 a \$ 600.000 não teria sanado o déficit de refinanciamento.

Fonte — Aquamore: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d08a906766e0ae32cd973f>; Hungry Joe: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19fc1fc2319c6e631462dfc4>. Textos oficiais.

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.

Duas decisões, ambas sobre a função e não sobre o número. *Aquamore v Castles Valuers* , relatado na seção “*Empréstimos*” acima, é a única constatação de avaliação negligente do período — um valor “como se estivesse completo” apresentado como “no estado em que se encontra” — e a lição a ser tirada é que a base de valor declarada no relatório é a totalidade do caso. E o caso *Cost v Valuer-General* , na seção “*Tributação*” , julgou um avaliador que atuou como agente e defensor de seus clientes e, em seguida, prestou depoimento como perito deles: seu depoimento não teve peso, e os recursos foram negados. Nenhuma outra decisão de 2025–26 sobre a responsabilidade de um avaliador foi localizada nos bancos de dados acessíveis; os tribunais da Commonwealth e os bancos de dados de Victoria e da Nova Zelândia estavam inacessíveis.

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.

Nota de verificação. O Tribunal Federal de Circuito e de Família da Austrália publica suas sentenças por meio de bancos de dados que estavam inacessíveis durante a etapa de verificação realizada por

este departamento, e nenhum tribunal estadual tem jurisdição sobre as consequências financeiras do divórcio. A ausência de decisões australianas em matéria de direito de família neste contexto é, portanto, uma falha de acesso, e não uma constatação sobre a jurisprudência.

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.

Executores condenados a obter uma avaliação real: *Wagner v Wagner* . [2026] QSC 139, 18 de junho de 2026. Em uma ação de provisão familiar, os executores não haviam cumprido sua obrigação de apresentar ao tribunal avaliações adequadas do terreno e da participação acionária, e foram intimados a obter avaliações formais completas de dois imóveis em Queensland, incluindo qualquer concessão de mineração. O valor apresentado pelo próprio executor não constitui prova de valor, e o tribunal não decidirá sobre a adequação da provisão com base nele.

Nota breve. *Morgan v Chief Commissioner of State Revenue* [2026] NSWCATAD 149: a avaliação de um avaliador, no valor de \$ 657.000, referente a um direito vitalício, não podia reduzir o valor tributável de uma transferência de patrimônio, pois, segundo sua interpretação correta, o testamento não criava nenhum direito vitalício. A avaliação era válida; o direito que ela avaliava não existia.

Fonte — Wagner: <https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qsc/2026/139>; Morgan: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19e24f97efababdbd284bad5>. Textos oficiais.

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.

Terreno transferido por uma fração de seu valor: *Re Gerringong Storage*. [2025] NSWSC 302, 2 de abril de 2025. O terreno foi transferido para fora da empresa por \$877.500, contra avaliações que variavam de \$2.200.000 a \$4.500.000; a \$/m², que apresentou evidências concorrentes, desconsiderou as vendas regionais em função do tamanho. Seguiu-se a liquidação com base no princípio da justiça e equidade e a concessão de indenização monetária. A diferença entre o preço de transferência e a menor avaliação constituiu a opressão.

Não há desconto de minoria após opressão, e a data é a da decisão: *Re Lanmar (No 2)* . [2026] NSWSC 800, 10 de julho de 2026. A aquisição por um valor conhecido revelou-se impossível, pois as provas de avaliação não estabeleceram o valor das ações, e foi nomeado um administrador judicial para realizar a venda; o Tribunal reafirmou que, após a opressão, um desconto de minoria é geralmente inadequado e que a data de avaliação é, normalmente, a data da decisão.

Notas breves. *Re Lamrock Place Property* [2026] NSWSC 52: uma joint venture 50/50 detentora de um terreno para desenvolvimento avaliado em \$ 4.740.000, cujo preço de resgate foi determinado com base na oferta pública do autor, com um prêmio de 18,67 por cento sobre esse valor. *Re Azzurri Group Holdings (No 2)* [2025] NSWSC 1064: uma cláusula do acordo de acionistas que impunha

um desconto adicional de 10% foi considerada nula por se tratar de uma penalização; os peritos concordaram que os descontos por falta de controle e por negociabilidade eram, de resto, adequados para uma participação minoritária — um negócio comercial, não imobiliário, mas a questão da penalização se aplica a qualquer fórmula de aquisição total.

Implicações para os avaliadores. A Austrália e a Inglaterra convergiram: após a opressão, não há desconto por minoria, e o valor é determinado na data da solicitação. O caso “*Azzurri*” acrescenta um ponto que os casos ingleses não precisaram abordar — que um desconto contratual pode ser considerado nulo por ser uma penalização, de modo que uma fórmula que as partes elaboraram para si mesmas também não está a salvo da decisão do tribunal.

Fonte — Gerringong: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/195ef71a87e8b870762f8609>; Lanmar: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19f4576e915b81d74704594b>; Lamrock: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19c462d802568656280d3a92>; Azzurri: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19959a5030d78bf96e5fc891>. Textos oficiais.

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.

O estigma sem evidência não significa nada: *Owners SP 16460 v Hunter Water*. [2025] NSWSC 1029, 10 de setembro de 2025, confirmado por [2026] NSWCA 184. Um rompimento de adutora inundou um conjunto de moradias geminadas; \$1.161.841,92 foi concedido a título de danos materiais. Um pedido de indenização por diminuição de valor de \$20.000 por casa geminada, a título de “estigma” causado pela inundação, foi rejeitado de imediato — não havia provas que relacionassem o aumento dos prêmios de seguro à inundação, e não havia “nada na alegação de estigma que justificasse qualquer indenização”. Não foi solicitado ao Tribunal de Apelação que alterasse essa decisão.

Implicações para os avaliadores. Leia isso à luz do caso alemão das casas de veraneio, abordado na seção europeia, em que a dedução por desvalorização residual foi recusada após um reparo adequado, por falta de qualquer fato que a justificasse. Dois tribunais, dois continentes, a mesma regra: a desvalorização residual é uma conclusão de fato sobre o comportamento do comprador, e um valor arredondado por unidade não constitui uma conclusão de fato.

Notas breves. *Star Entertainment v Buildcorp* [2026] NSWSC 27: revestimento combustível substituído na fachada de um hotel; indenização por remoção e substituição repartida entre os projetos, sendo um dos itens avaliado em \$ 285.662 e indenizado em setenta e cinco por cento. Não foi encontrada nenhuma decisão do período sobre reposição em relação ao valor da indenização, sobre subseguro, ou sobre os empreendimentos neozelandeses de proteção contra terremotos e intempéries; os bancos de dados da Nova Zelândia estavam inacessíveis.

Fonte — Hunter Water: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1992caf8c92bcfdcb2778a08> e <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1a0647bca2020bcc6b85e4fc>; Star: <https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19c21c2750d22e42d152459a>. Textos oficiais.

***Wang v Vanifatova* [2026] NZCA 171 — fraude por parte dos agentes do vendedor.** Uma casa geminada de dois andares em um empreendimento com regime de propriedade por unidade

(sendo o “unit title” a forma de condomínio da Nova Zelândia: titulação individual da unidade com áreas comuns compartilhadas), concluída em 2002, revestida com material monolítico fixado diretamente à estrutura de madeira e com um terraço no andar superior identificado como fonte de infiltração de água, tinha um histórico de problemas de impermeabilização que remontava a 2014 e trabalhos de reparo realizados em 2015. Durante o período de três dias úteis de due diligence do comprador, os familiares do vendedor, atuando como seus agentes, divulgaram apenas uma auditoria visual de 2014 e ocultaram uma inspeção predial de junho de 2020 obtida por um potencial comprador anterior. Collins, Mander e Becroft JJ mantiveram as conclusões de fraude contra os agentes pessoalmente, ordenando que eles, em conjunto com o vendedor, pagassem NZ\$ 495,190 em custos de reparação, \$ 26,580,45 na Nova Zelândia em perdas consequenciais e \$ 30,000 na Nova Zelândia em danos gerais (a composição do tribunal e o valor exato são baseados em reportagens secundárias, não verificados em relação à sentença).

Implicações para os avaliadores. A quantificação dos danos é o ponto de interesse. A indenização baseia-se no custo da reparação, e não na diferença entre o preço pago e o valor do imóvel em seu estado real, e os dois valores não são iguais. Quando um avaliador recebe instruções para um processo por omissão de divulgação, a forma como a ação é enquadrada determina o que está sendo reivindicado, e a distinção deve ser esclarecida nas instruções, em vez de ser presumida. A decisão também confirma que uma pessoa que se coloca no lugar do vendedor pode ser pessoalmente responsável, mesmo que o dever de divulgação recaia sobre o proprietário — um lembrete de que o risco profissional em uma transação não se limita àqueles que detêm o dever formal.

Cobertura e status de conclusão

Esta primeira parte ainda não está completa. A seguir estão os itens identificados para a próxima parte e que não foram abordados aqui: decisões de desapropriação nos estados de Victoria e da Austrália Ocidental; os recursos relativos à classificação fiscal e à avaliação do imposto territorial nos estados australianos, exceto Nova Gales do Sul e Queensland; decisões do Tribunal de Avaliação Imobiliária da Nova Zelândia relativas a 2026, que exigem uma pesquisa direta no banco de decisões do Ministério da Justiça; e o tratamento da divulgação de terrenos contaminados e riscos naturais nas provas de avaliação em ambas as jurisdições, que está se desenvolvendo rapidamente e provavelmente merecerá um tratamento específico.